0001

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD N° 028/2025

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 imóvel para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS), na Zona Rural em Magalhães, para atendimento a população residente na localidade.

2-JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A locação do imóvel será de extrema importância considerando a necessidade para os atendimentos aos usuários do SUS, o imóvel a ser locado destina para atividades, quais sejam instalação e funcionamento de uma Unidade Básica da Saúde na Zona Rural em Magalhães, atendendo as finalidades da população local e bairros vizinhos. O imóvel apresenta em bom estado de conservação, boa localização e cômoda adequadamente para o fim que se destina, assim asseguramos infraestrutura apropriada e com boas condições para o funcionamento da UBS, garantindo espaço, mobiliário e equipamentos, de acordo com as normas vigentes.

3- GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO

( ) Baixa **( ) Média** **(x) Alta**

0002

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 Zona Rural em Magalhães, S/N, Distrito de Padre Viegas.

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, 18 de Março de 2025.

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

8
0004

10 -RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA N° 028/2025

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: 18/03/2025

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° 02

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 instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS), na Zona Rural em Magalhães, S/N, para atendimentos a população residente na localidade.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel será de extrema importância considerando a necessidade para os atendimentos aos usuários do SUS, o imóvel a ser locado destina para atividades, quais sejam instalação e funcionamento de uma Unidade Básica da Saúde na Zona Rural em Magalhães, atendendo as finalidades da população local e bairros vizinhos. O imóvel apresenta em bom estado de conservação, boa localização e cômoda adequadamente para o fim que se destina, assim asseguramos infraestrutura apropriada e com boas condições para o funcionamento da UBS, garantindo espaço, mobiliário e equipamentos, de acordo com as normas vigentes.

Justifica ainda, a Secretaria solicitante que o Município de Mariana, não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada, conforme certidão que atende o requisito do inciso "II" do §5° do Artigo 74 da lei 14.133/2021.

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

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	12	MÊS	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Locação de 01 (um) imóvel localizado na Zona Rural de Magalhães, nº S/N, Distrito de Padre Viegas, identificado pela matricula nº 19934, lote nº S/N, com área total de 2,7584 h. contendo 01 edificação, com 180 m² de área construída.

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 instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS), na Zona Rural em Magalhães, S/N, para atendimentos a população residente na localidade e chegou ao valor mensal de R$ 2.814,66 (dois mil oitocentos e quatorze reais e sessenta seis centavos) 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 Zona Rural de Magalhães, nº S/N, Distrito de Padre.	12	R$ 2.814,66	R$ 33.775,92

O valor total da pesquisa, cujo valor estimado da contratação foi de R$ 33.775,92 (Trinta e três mil setecentos e setenta cinco reais e noventa centavos).

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 2024/2025, 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:

c) Assegurar o acesso aos serviços de saúde;

d) 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;

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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

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, 18 de Março 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

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

Constitui objeto deste Termo de Referência locação de um imóvel, matricula nº 19934, de propriedade do locador, localizado na Zona Rural em Magalhães, S/N, Distrito de Padre Viegas, para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS).

1.2 DEFINIÇÕES/INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

1) Tipo de licitação: Inexigibilidade. A contratação proposta é respaldada pelo artigo 74, inciso II da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que regulamenta a lei nº 14.133/21 no âmbito da Administração Pública municipal direta, autárquica, e fundacional do Município de Mariana, e Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

2) Trata-se de locação de imóvel situado na Zona Rural em Magalhães, S/N, Distrito de Padre Viegas matricula 19934. Para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS).

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 continuo 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 finalísticas que são os agendamentos de transporte para os usuários do Sistema Único de Saúde, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação do serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

2. JUSTIFICATIVA

Diante da manifestação do atual proprietário do imóvel situado localizado na Zona Rural em Magalhães, S/N, Distrito de Padre Viegas e diante do prazo ajustado de liberação do imóvel, visa atender à necessidade de instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS), em Magalhães, para atendimentos a população residente nas localidades.

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 rural, localizado na Zona Rural em Magalhães, S/N, Distrito de Padre Viegas, cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais, tendo como proprietário **ANTÔNIO CARLOS DOS REIS GONÇALVES.**

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 MENSAL
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL RURAL, DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, LOCALIZADO NA ZONA RURAL EM MAGALHÃES, S/N, DISTRITO DE PADRE VIEGAS– MARIANA, MG, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA UBS ATENDENDO AS NECESSIDADES DA POPULAÇÃO LOCAL E BAIRROS VIZINHOS.	MÊS	12	2.814,66

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 12 meses, podendo, por interesse da administração, ser prorrogado por períodos sucessivos de até no máximo 60 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$ 2.814,66 (Dois mil, oitocentos e quatorze reais e sessenta seis centavos) 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 aceita, 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 12 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 RURAL, DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, LOCALIZADO NA ZONA RURAL EM MAGALHÃES, S/N, DISTRITO DE PADRE VIEGAS– MARIANA, MG, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA UBS ATENDENDO AS NECESSIDADES DA POPULAÇÃO LOCAL E BAIRROS VIZINHOS.	R$ 2.814,66	12	R$ 33.775,92

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$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66	R$ 2.814,66
										Total: R$ 33.775,92	

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 12 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 Rural, matricula n° 19934, situado na Zona Rural em Magalhães, S/N, Distrito de Padre Viegas, para constar como anexo ao edital.

0020

Mariana, 18 de Março 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

0021

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 Zona Rural em Magalhães, S/N, em atendimento a instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS), 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

0022

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 Zona Rural em Magalhães, S/N, em atendimento a instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS).

Mariana, 10 de abril de 2025.

Marilene Romão Gonçalves
Secretária Municipal de Saúde

0023

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

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

6

0024

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 a Rua Principal de Magalhães, no Distrito de Padre Viegas, Mariana MG, sem número.

Trata – se de um Imóvel com um total de área construída de 180 m², composto por 04 salas, 02 banheiros e uma varanda.

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

Valor mensal do aluguel R$ 2.814,66 (dois mil, oitocentos e quatorze reais e sessenta e seis centavos). Valor já incluso o imposto de renda.

Dados do Proponente: ANTONIO CARLOS DOS REIS GONÇALVES, Brasileiro, portador do RG 8919682 e CPF-036.097.816-96, residente e domiciliado a Rua Sabiá, nº 645 Bairro Estrela do Sul, Mariana – MG.

Prazo de Validade da Proposta: 60 dias.

Mariana, 08 de abril de 2025.

2º OFÍCIO Antônio Carlos dos Reis Gonçalves

Antônio Carlos dos Reis Gonçalves



0025

PARECER TÉCNICO DE

AVALIAÇÃO

PARA LOCAÇÃO.

Localização do imóvel:

Magalhães, s/n

Distrito de Padre Viegas – Mariana/MG

MARCELO ANTÔNIO LUBE

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI MG:30.585

CNAI: 47.065

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO

1 – INTRODUÇÃO

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

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 – OBJETIVO

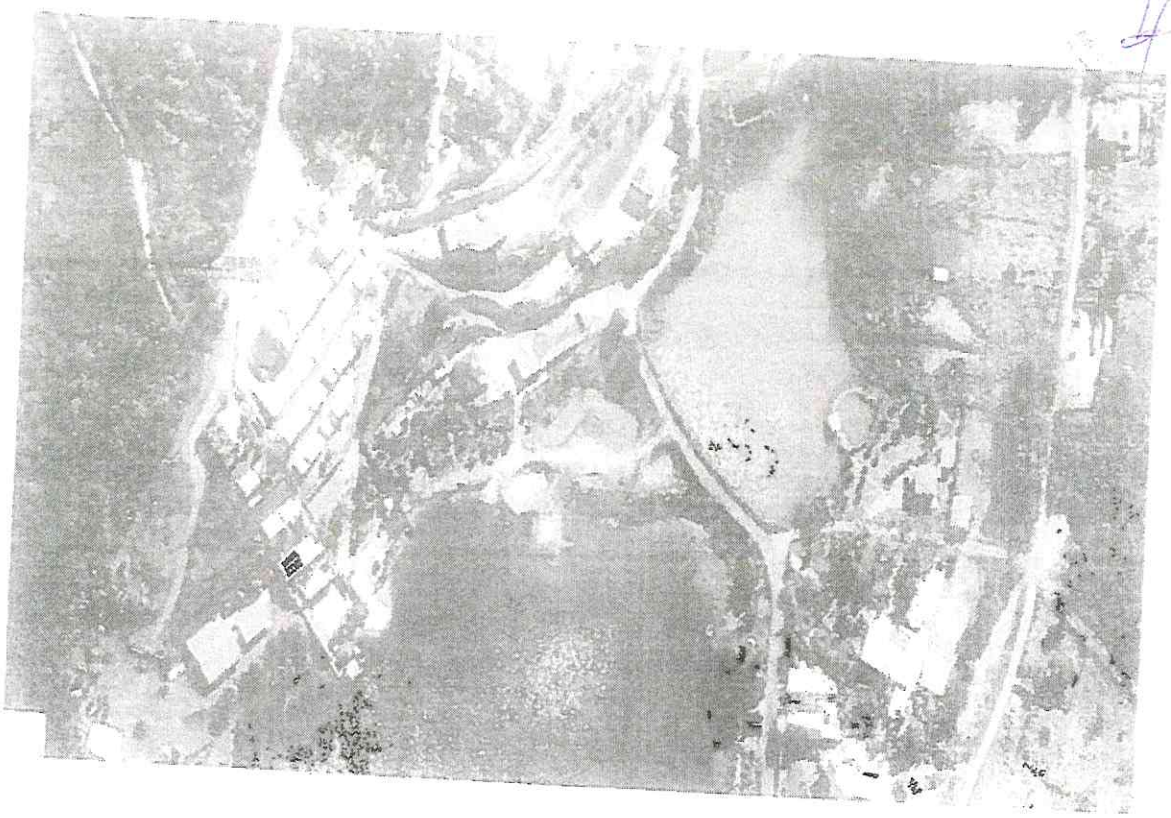
Objetivo do parecer técnico é a avaliação técnica do valor de mercado de locação do ímóvel ora avaliando, sendo que a mesma esta realizada pelo Corretor de Imóveis Marcelo Antônio Lube, CRECI/MG: 30.585.

3 – IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Constituído por um imóvel urbano de um pavimento, de frente para a Rua Principal de Magalhães, sem número.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Marcelo Antônio Lube
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585



4 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL:

É objeto da presente avaliação, uma edificação Comercial, composta por um pavimento. de frente para Rua Principal de Magalhaes, no Distrito Municipal de Padre Viegas, em Mariana/MG. sem número. imóvel com área total construída aproximadamente em 180m².

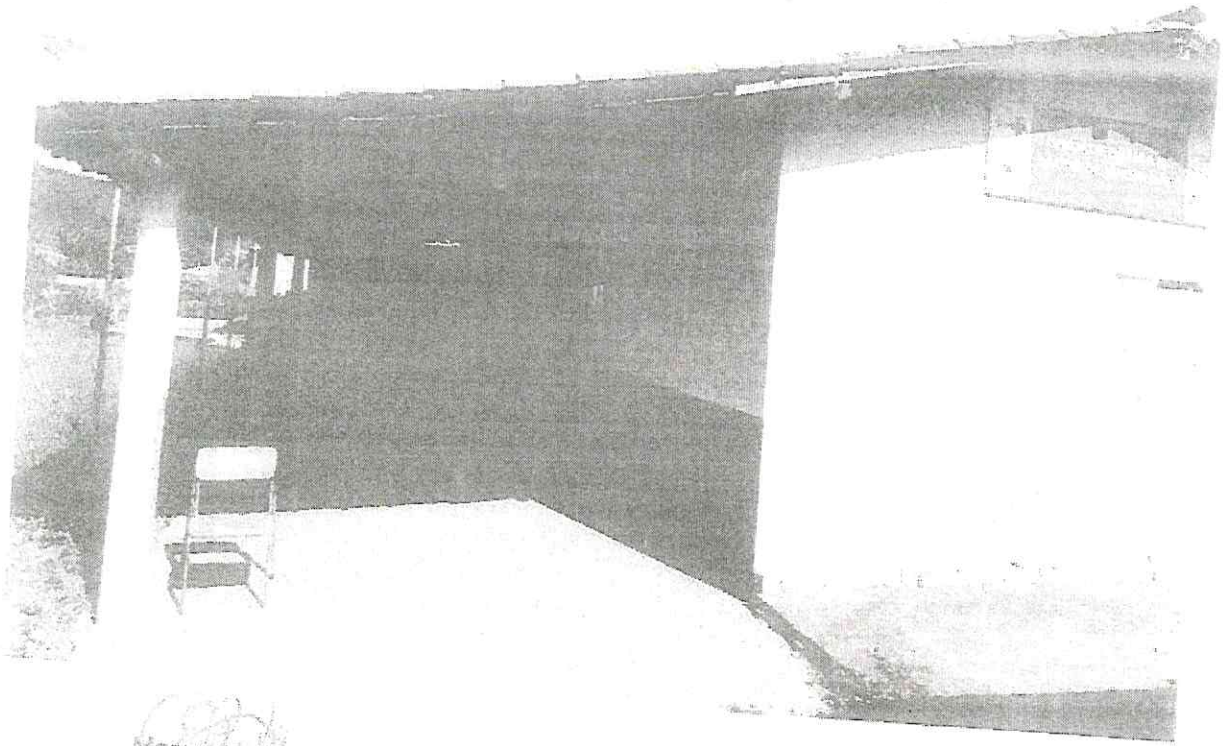
Composto por 04 salas e 02 banheiros, 01 varanda. Com área construída aproximadamente de 180m2. Conforme medições realizadas no local do imóvel. Com portas de acesso em madeira, pisos interno em cerâmica, parte interna toda forrada em forro de pvc branco, banheiros revestidos por cerâmica até a metade das paredes, com vazo e pia. Área da varanda em piso de concreto liso de areia sem forro. Janelas em metalon, Telhado no geral em madeira com telhas estilo colonial. Paredes rebocadas e pintadas.

FOTOS DO IMÓVEL.

Marcelo Antônio Lübe
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

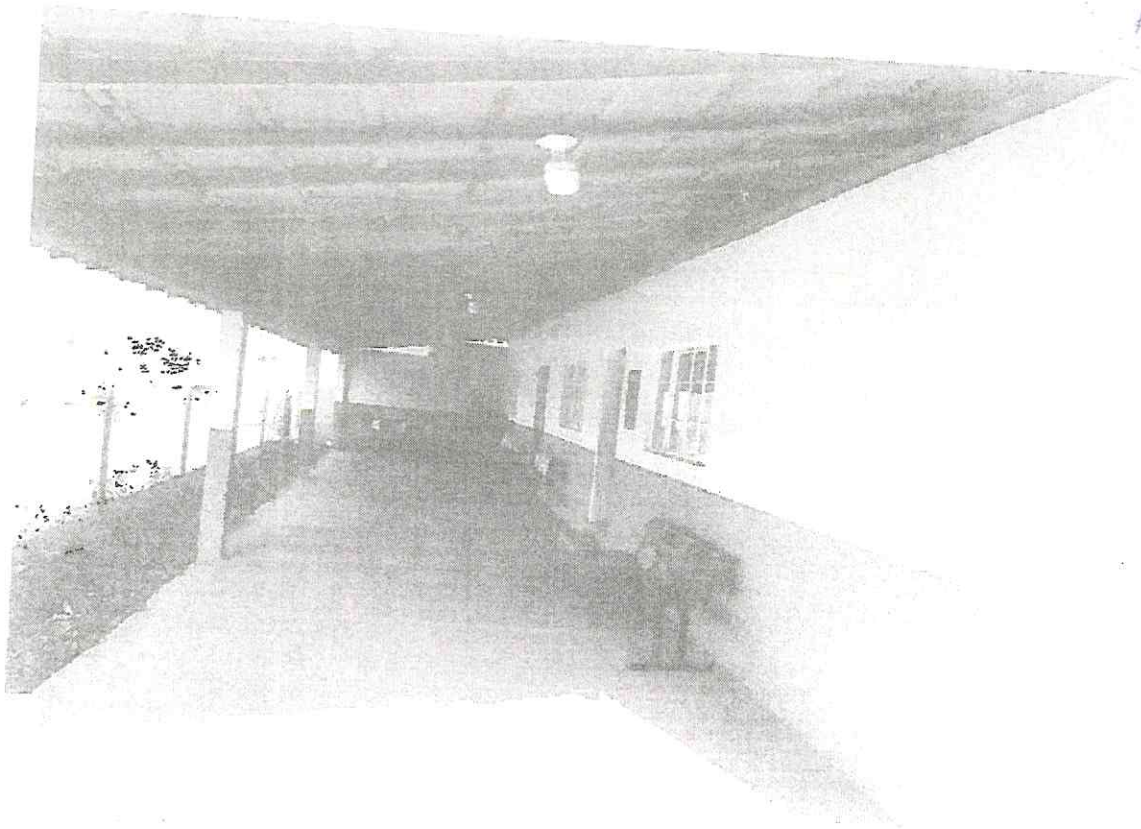
0028

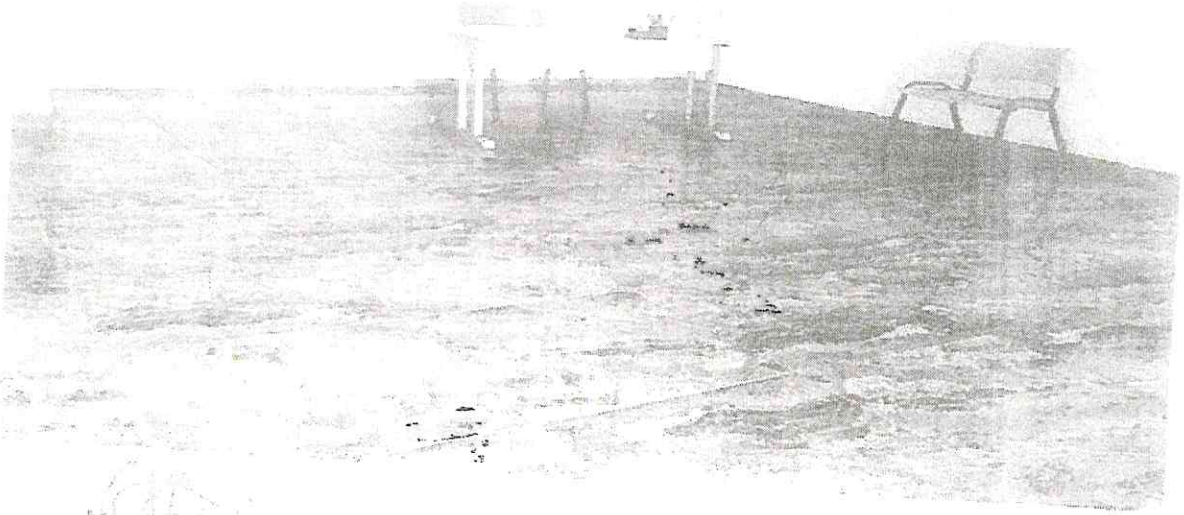




Marcelo Antonio Lübe
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

0029

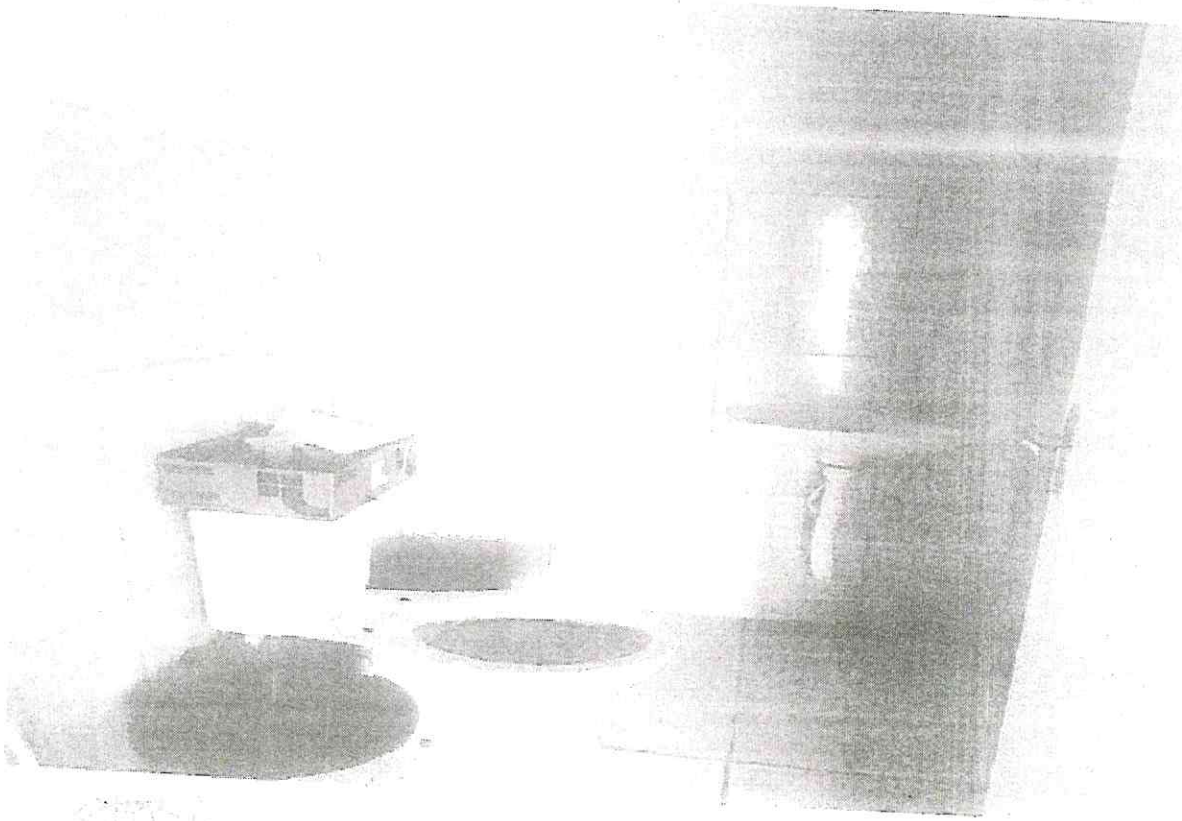




Marcelo Antônio Lôbe
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

0030





Marcelo Antônio Lôbo
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO:

Em conformidade com o Registro constante no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mariana/MG, apresentado no momento da avaliação, é proprietário do imóvel, o Senhor Antônio Carlos Dos Reis Gonsalves, inscrita no CPF: 036.097.816-96.

5 – VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 14 de agosto de 2024, Sendo acompanhada por Antônio Carlos Dos Reis Gonsalves.

6 - CONTEXTO URBANO

O imóvel localiza-se no centro de Magalhães, no distrito de Padre Viegas, Município de Mariana MG, com área voltada para comercial, contendo todos os recursos de infraestrutura básica como transporte, escolas, comércios, postos de saúde, saneamento, rede de energia elétrica, rede de água, telefonia, sistema viário com Ruas em terra.

7 – METODOLOGIA APLICADA.

Para encontrar o valor de mercado do imóvel supra avaliado, foi realizado pesquisa de informações em órgãos competentes, identificando o potencial construtivo do imóvel avaliando. Tendo em vista que o imóvel possui suas características comerciais e residenciais devido aos elementos peculiares, bem como sua localização favorável.

7.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

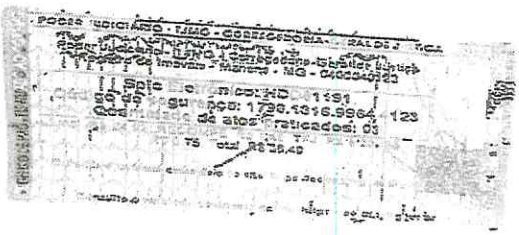
Marcelo Antônio Lube
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

0032

V[illegible] Total da [illegible]axa de Fiscalização Judiciária. R$ 1.115,74. [illegible] Total Final ao U[illegible]: R$ 4.150,75. "Consulte a validade deste Selo no site htt[illegible]://selos.t[illegible]mg.jus.br".

AV-3-19934 - 16/11/2023 - Protocolo: 116411 - 17/10/2023
Procede-se esta averbação para fazer co[illegible] o número do CAR (Cadastro Ambiental Rural) do imóvel objeto da presente matrícula que é: MG-3140001 - F39E - A7CE - F3AE - 4B6C - BE20 - 4DE5 - 15E0 - A09C, tudo conforme requerimento e d[illegible]cumentação que ficam arquivados neste Cart[illegible]ório. O referido é [illegible]erdade e dou fé. Ato 4135, quantidade Ato: [illegible]. Emolumentos: R$ 22,65 Recompe. R$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária R$ [illegible],54. Total: R$ 31,55. Poder Judiciário TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício. 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta. HDDB1191 código de segurança : 1798131699644123. Valor Total dos Emolumentos: R$ 2.784,45. Valor Total do Recompe R$ 167,03.Valor Total do ISS:R$ 83,53 Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.115,74 Valor Total Final ao Usuário. R$ 4.150,75 "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.t[illegible]mg.jus.br

O referido é o que consta d[illegible]s meus arquivos. É verdade e dou fé. Mariana, 16 de novembro de 2023.



Dados do Corretor Avaliador:

Eu, Marcelo Antônio Lube, Corretor de imóveis, habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo Artigo 3° da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo Recurso Especial 277.443 do STJ – Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ, e dentro da conformidade da Resolução1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

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

Telefone: (31)999659789

E-mail: marcelolub@yahoo.com.br

Marcelo Antônio Lube
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

Área total aproximada do imóvel avaliando é de 180 m² de área construída.

10 - Fator Correção

O fator de correção é utilizado quando há uma divergência entre as amostras apresentadas e o presente imóvel avaliando, nesse caso, todos são semelhantes. Com isso, é do "julgamento" do avaliador ausência de aplicação de fator de correção do preço encontrado.

CONCLUSÃO:

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

VALOR ESTIMADO DA LOCAÇÃO: 180.m² x R$ **R$14,42= R$2.595,60**(dois mil quinhentos e noventa e cinco reais e sessenta centavos)

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

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

- Limite inferior = R$ 2.336,04

- Limite superior = R$ 2.855,16

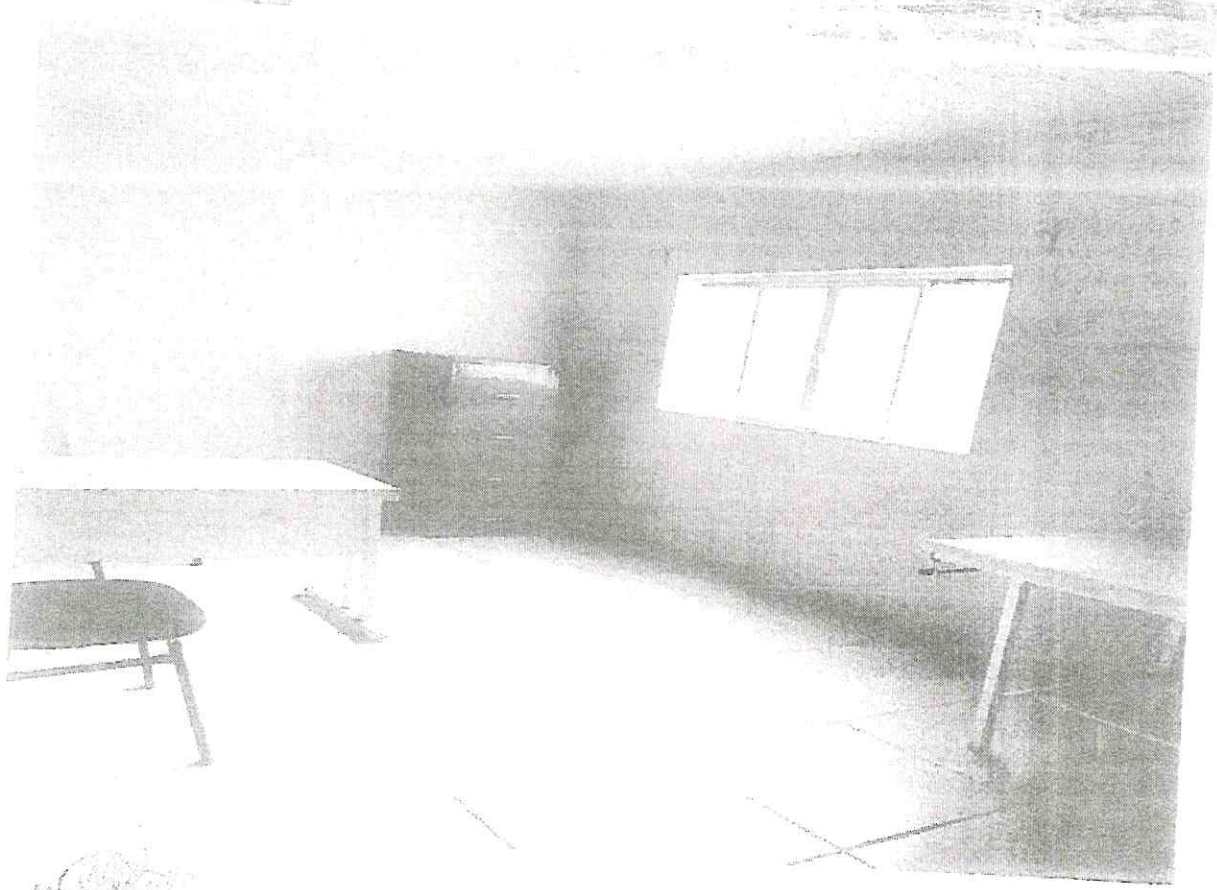
Mariana/MG, 15 de agosto de 2024.

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

Marcelo Antônio Lube
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

0034





Marcelo Antônio Lobe
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

0035



Marcelo Antônio Lübe
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

0036

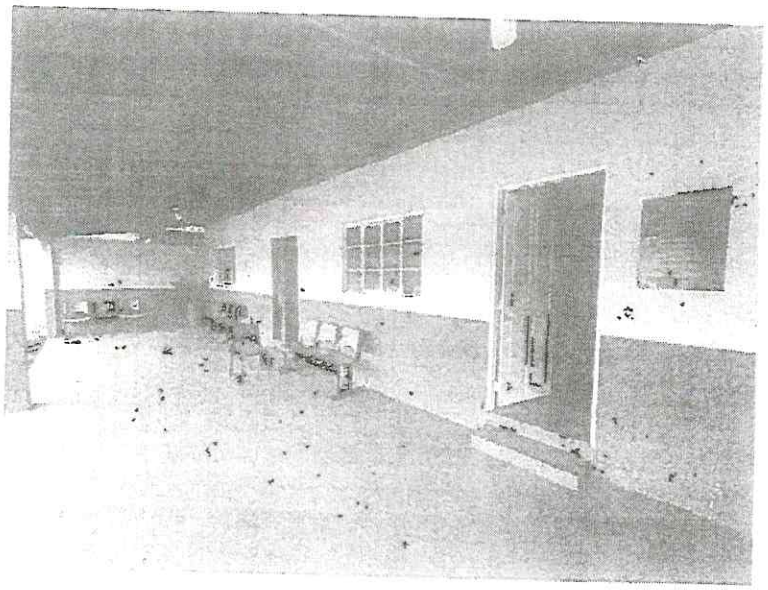
LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Administração da Prefeitura de Mariana

Interessado: Secretaria Municipal de Saúde

Objetivo da avaliação: Definir valor da locação imóvel

Endereço: Magalhães, S/N – Padre Viegas- Mariana - MG



Resultado da avaliação:

Valor de mercado para locação do imóvel: R$ 2.800,00 (DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS).

Classificação quanto à liquidez: Normal.

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660 Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660 Dados: 2024.09.18 16:47:56 -03'00'

Engenheira Civil Rafaela Marcele Silva Marques

CPF: 067.071.936-60 CREA - MG 197137/D.

Mariana, 18 de setembro de 2024.

0037

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Administração da Prefeitura de Mariana

2. Interessado / Proprietário

Secretaria Municipal de Saúde

3. Finalidade

Avaliação para fins de locação

4. Objetivo

O objetivo desse laudo é a determinação do valor de locação do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Comercial

Endereço: Magalhães, S/N – Subdistrito Padre Viegas - Mariana - MG

Área total: 180,00 m²

Trata-se de um imóvel urbano, onde já funciona a Unidade Básica de Saúde de Magalhães. Possui: 2 consultórios piso cerâmica,1 sala entrada piso cerâmica, 1 cozinha com pia, 1 banheiro masculino com vaso e pia, 1 banheiro feminino com vaso e pia.

Topografia: Plana

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Imóvel considerado na sua real condição.

7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado

Data da vistoria: 18/09/2024

Matrícula do Imóvel:

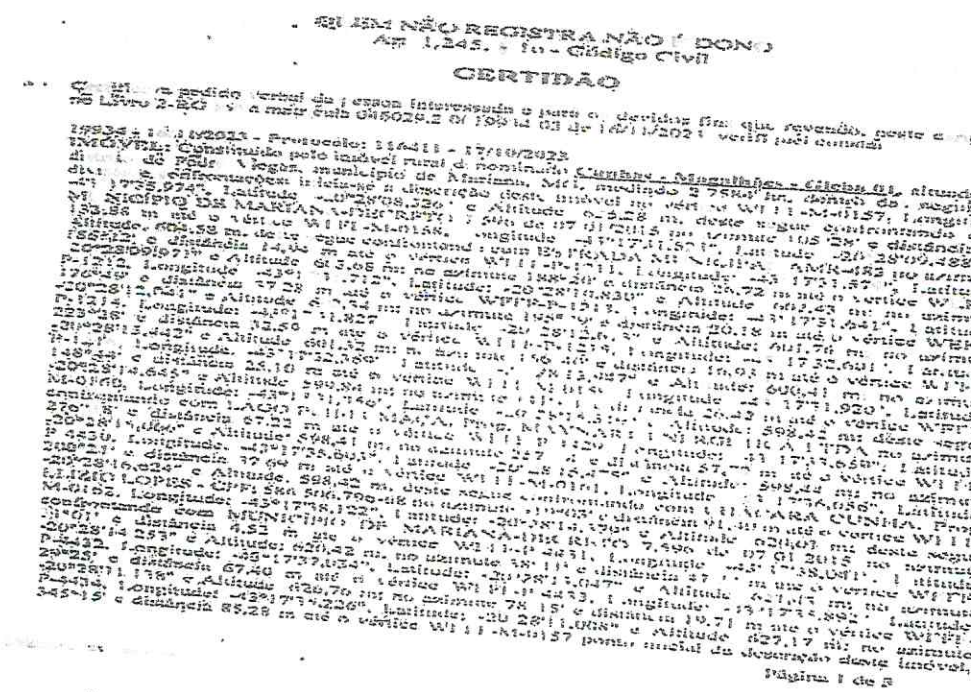
Endereço: Rua Segóvia, 51 – Europa BH/MG
Rafaela Marques Engenheira Civil - CREA - MG197137/D

Contato: 31 99242 4820
E- mail rafaelamsmarques@hotmail.com

11 – ANEXOS

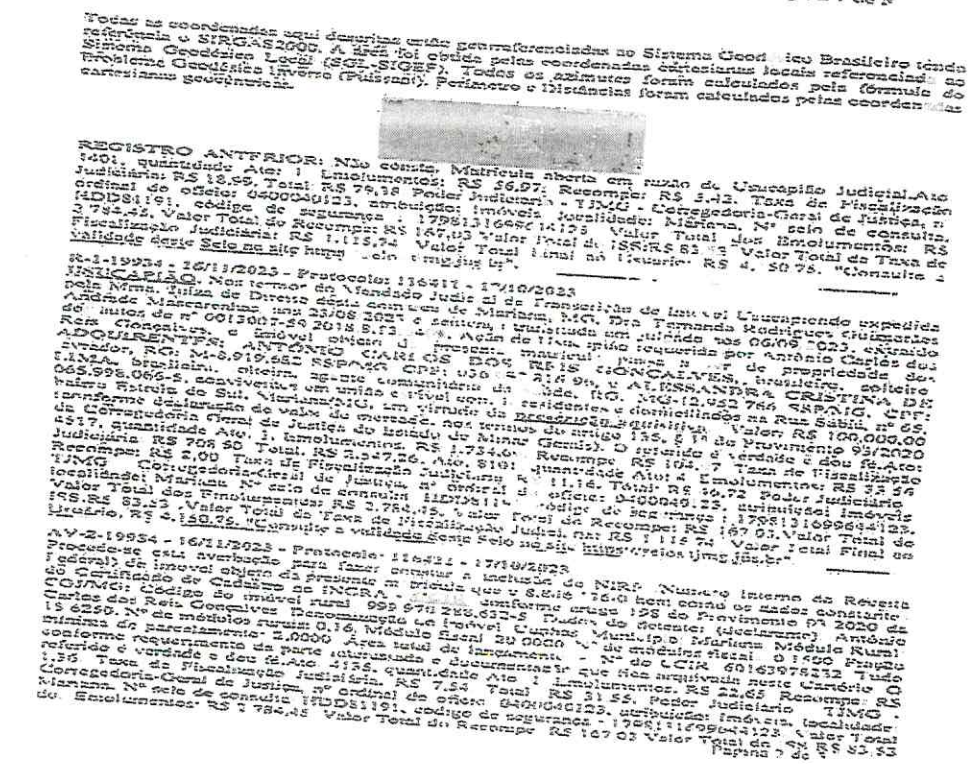
- Contrato de compra e venda;

- Dados do avaliado.



CERTIDÃO

Página 1 de 3



Página 2 de 3

Marcelo Antônio Lübe
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 30585

11. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 12 (doze) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Mariana, 18 de setembro de 2024.

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660

Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660
Dados: 2024.09.18 16:47:52 -03'00'

RM Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda.

37.099.509/0001-43

CREA – MG 86.745

Rafaela Marcele Silva Marques

Engenheira Civil

CREA: 197137/D

DADO	BAIRRO	AREA (m^2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	CACHOEIRA DO BRUMADO	30	R$ 18,33	R$ 550,00
2	CACHOEIRA DO BRUMADO	154	R$ 11,69	R$ 1.600,00
3	MAGALHAES	350	R$ 17,14	R$ 6.000,00
	MÉDIA		R$ 15,72	

180,00 x 15,72 = 2.800,00

Após finalizada as pesquisas mercadológicas da região, conclui – se que a metodologia que melhor reflete a condição de venda do Imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de locação: R$ 2.800,00 (DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS)

Data base: 18/09/2024

Valor Obtido	**R$ 2.800,00**
Mínimo 15%	R$ 2.380,00
Máximo 15%	R$ 3.220,00

Segundo a Norma ABNT 14653-2 item 8.2.1.5.2 "O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados".

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

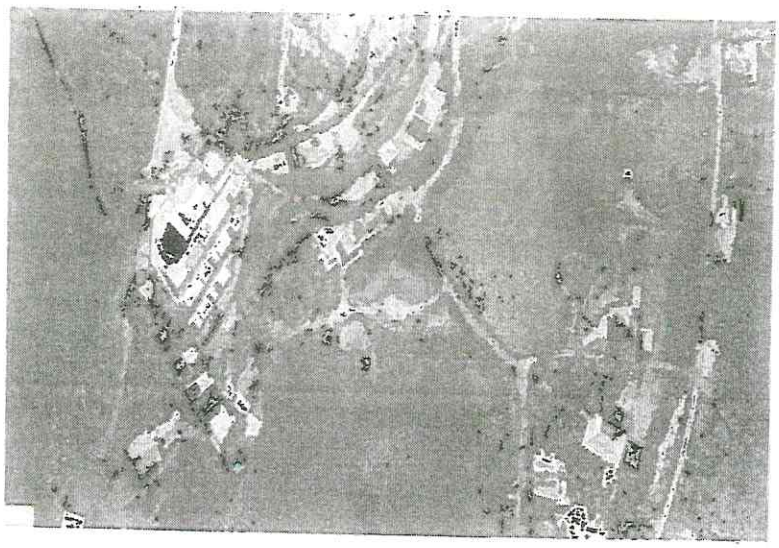


Figura 1 - Localização do imóvel avaliado.

7.1) Caracterização da região.

7.1.1) Caracterização Física

O imóvel avaliado é localizado em Mariana – MG, com aproximadamente 61.288 habitantes. Mariana está situada a 144 km de Belo Horizonte, capital de Minas Gerais.

O imóvel avaliando está localizado na zona urbana de Mariana – MG.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

O imóvel avaliado é dotado de infraestrutura.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel conforme descrito no item 5 anterior, via inspeção visual.

8. Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliando está localizado na zona urbana de Marina. Possui imóvel com características próximas à locação nas proximidades.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, está classificado como de **LIQUIDEZ NORMAL**

9. Metodologia empregada

0042

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMOVEL AVALIADO

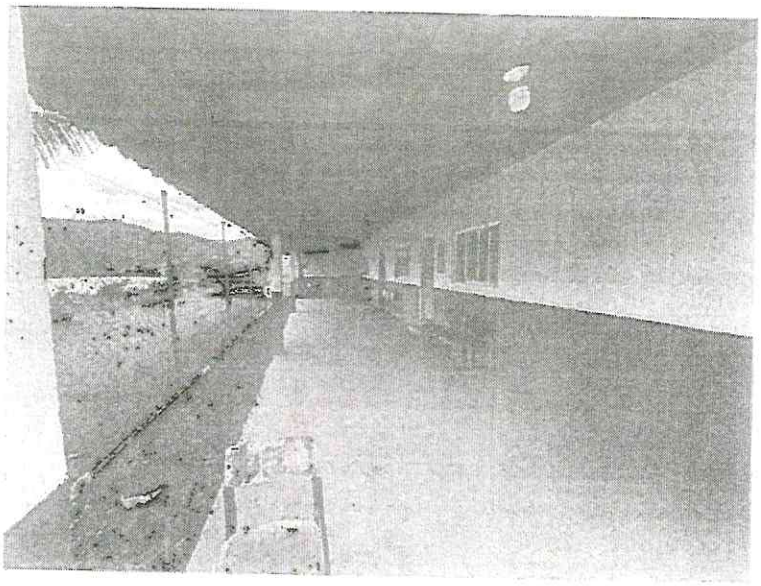


Foto 1: Fachada

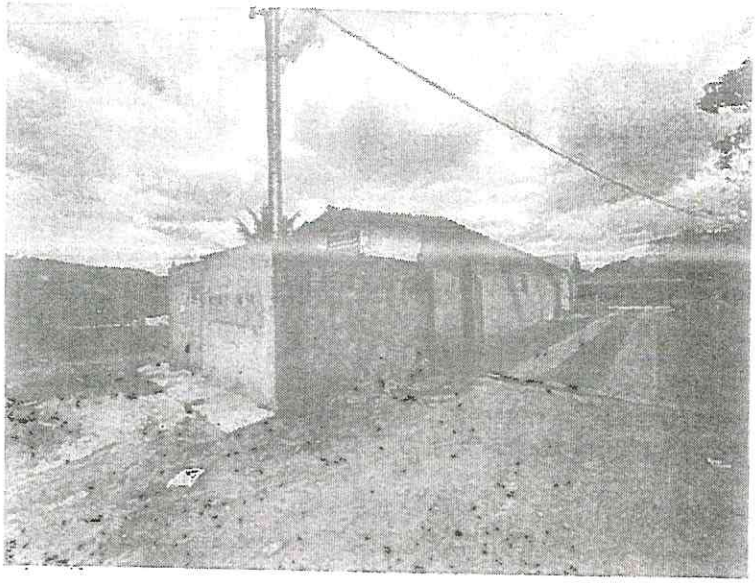


Foto 2: Vista Externa/Fachada

Endereço: Rua Segóvia, 51 – Europa BH/MG
Rafaela Marques Engenheira Civil - CREA - MG197137/D
Contato: 31 99242 4820
E- mail rafaelamsmarques@hotmail.com

0043

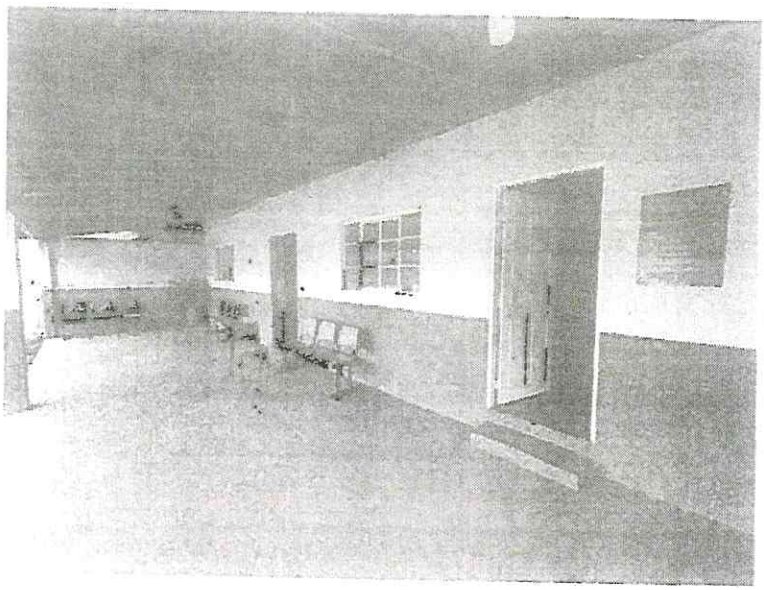


Foto 3: Entrada

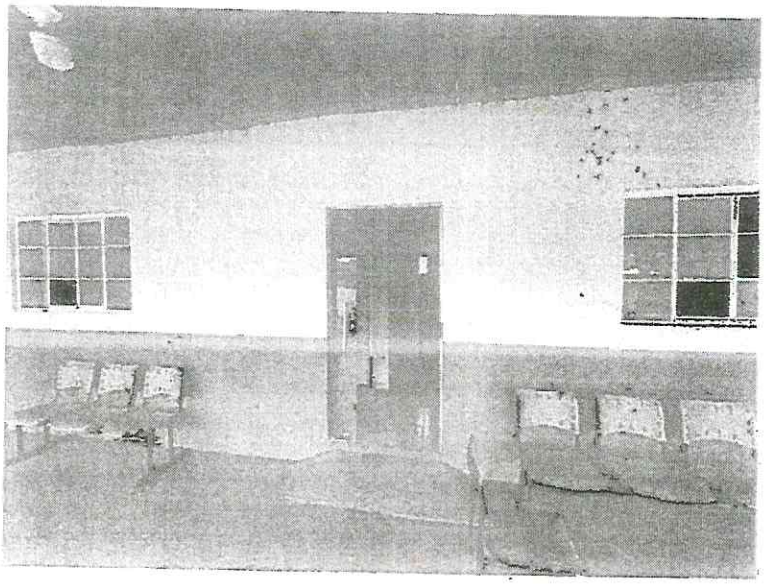


Foto 4: Entrada

0044



Foto 5: Vista Externa

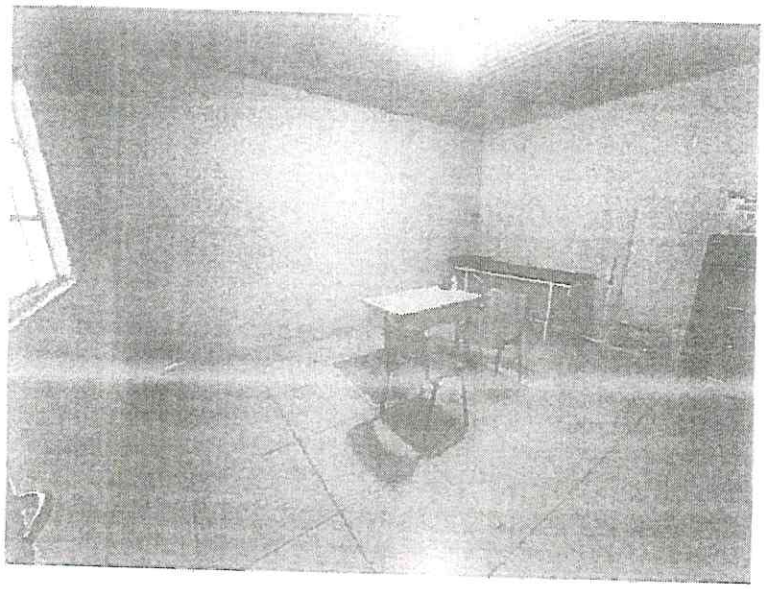


Foto 6: Consultório

Endereço: Rua Segóvia, 51 – Europa BH/MG
Rafaela Marques Engenheira Civil - CREA - MG197137/D

Contato: 31 99242 4820
E- mail rafaelamemarques@hotmail.com

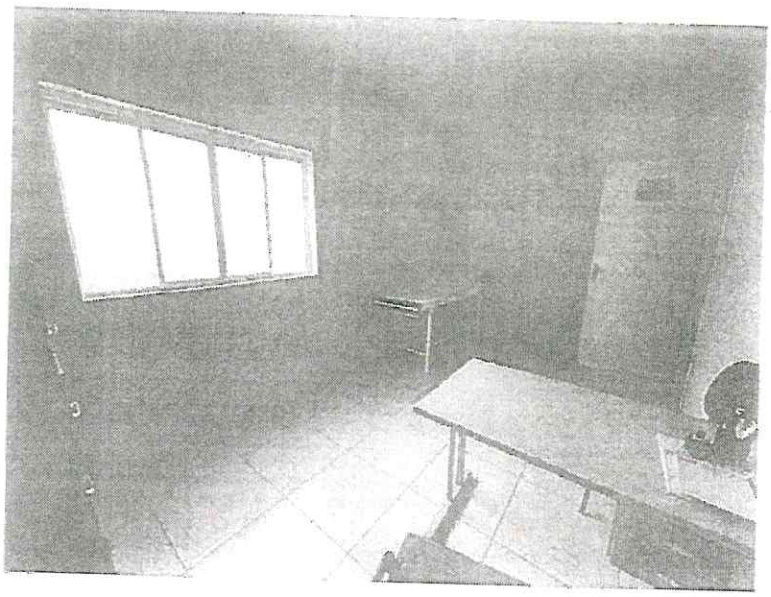


Foto 7: Consoltório

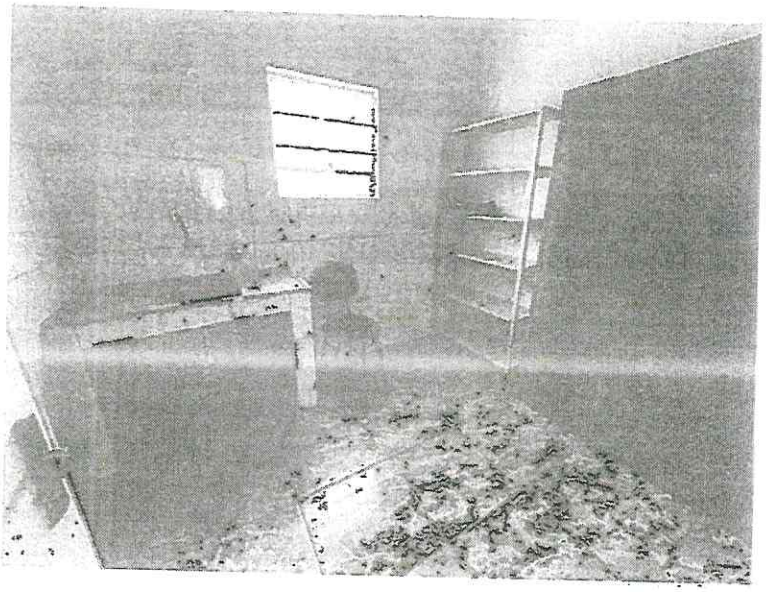


Foto 8: Cozinha

Endereço: Rua Segóvia, 51 – Europa BH/MG
Rafaela Marques Engenheira Civil - CREA - MG197137/D
Contato: 31 99242 4820

0046

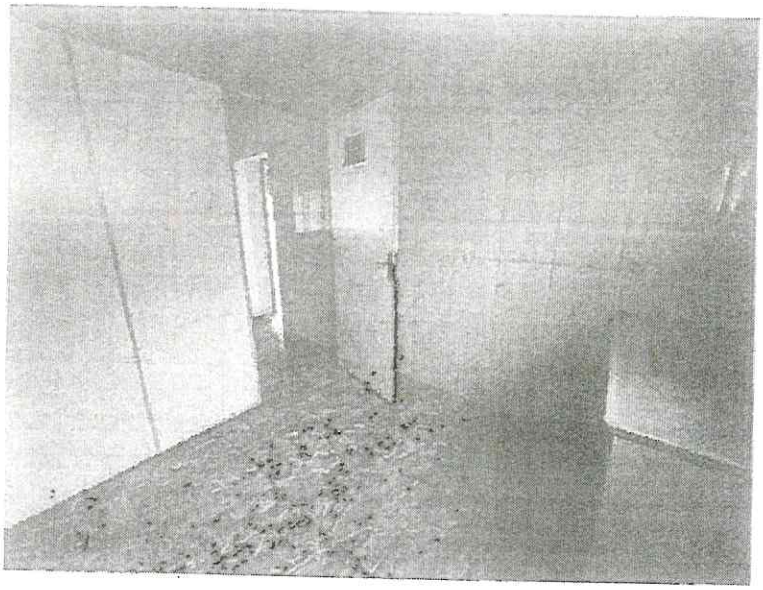


Foto 9:Cozinha

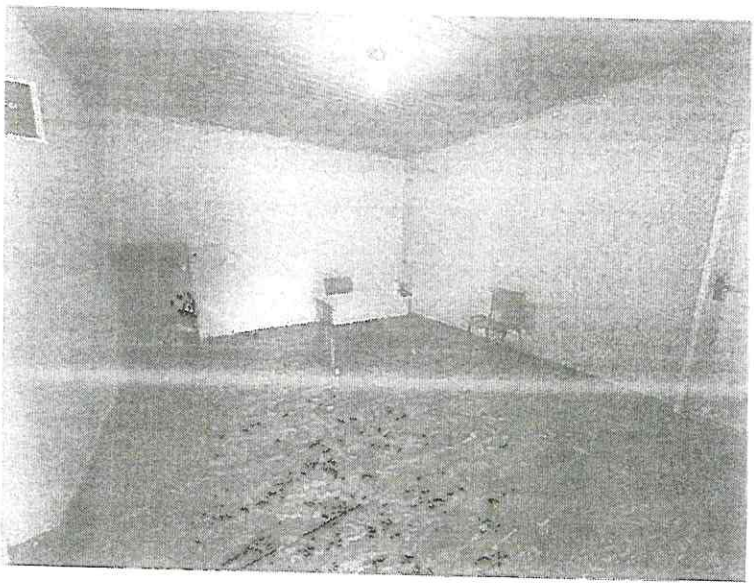


Foto 10: Sala Entrada

Endereço: Rua Segóvia, 51 – Europa BH/MG
Rafaela Marques Engenheira Civil - CREA - MG197137/D

Contato: 31 99242 4820
E- mail rafaelamsmarques@hotmail.com

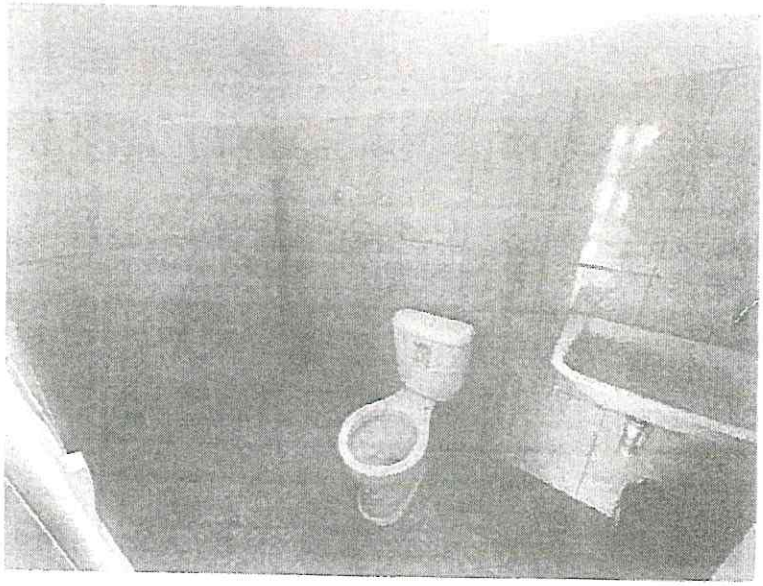


Foto 11: Banheiro

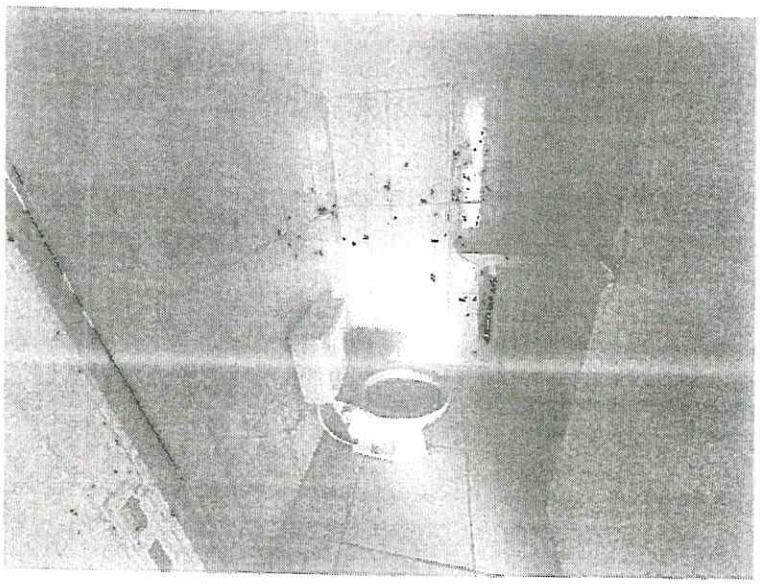


Foto 12: Banheiro

0048

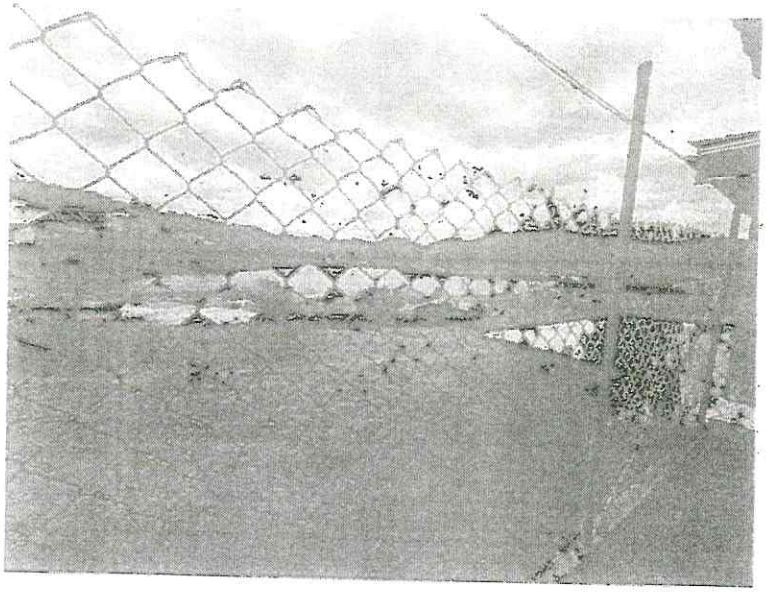


Foto 13: Vista Externa

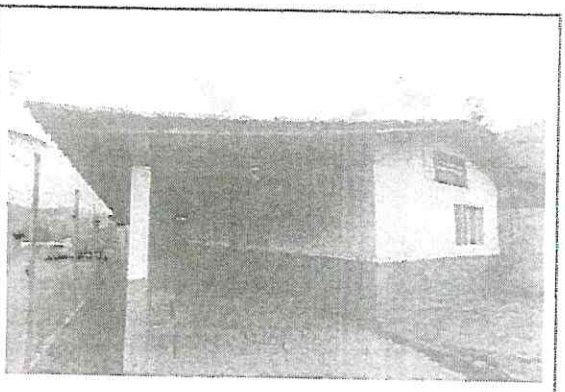
Endereço: Rua Segóvia, 51 – Europa BH/MG
Rafaela Marques Engenheira Civil - CREA - MG197137/D

Contato: 31 99242 4820
E- mail rafaelamsmarques@hotmail.com

0049

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL

MARIANA, 12 de SETEMBRO de 2024

Endereço do imóvel: Magalhães – Subdistrito de Padre Viegas – Mariana -MG	
Cidade: Mariana — **UF:** MG	
Objetivo da avaliação: Determinação do valor de locação.	
Solicitante e/ou interessado: ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA DE MARIANA -MG	
Proprietário: Antônio Carlos Dos Reis Gonsalves	
Tipo do imóvel: Comercial	
Área do imóvel: 180,0m²	
Área do terreno: 180,00m²	**Área construída:** 180,00m²
Metodologia: Média Aritmética	
Pressupostos e ressalvas:	

1 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011) e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias, e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado a **Magalhães s/nº -Subdistrito de Padre Viegas – Mariana -MG**, onde tem a intenção de destinar o funcionamento **da Unidade Básica de Saúde de Magalhães**, na qual a **Administração da Prefeitura de Mariana – MG**, solicitam a avaliação do mesmo. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados os quantitativos do projeto apresentado, informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 12 de Setembro de 2024 e sendo, dessa

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis

forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.
Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas pelo contratante, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes. A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos: a) A localização geoeconômica do imóvel avaliado. b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região. c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

2 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 – Localização

Magalhães s/nº -Subdistrito de Padre Viegas – Mariana -MG
Coordenadas:
Latitude: 20°28'13"S
Longitude: 43°17'33"O

2.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Principal do Subdistrito de Magalhães.

2.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando possui relevo homogêneo, é dotada de infraestrutura rural: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas de terra e sem calçamento, serviço de transporte público e com baixa densidade de ocupacional: residencial e comercial.

2.4 – Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel urbano de um pavimento, onde já funciona a **Unidade Básica de Saúde de Magalhães**, constituído de uma edificação de um andar e excelentes benfeitorias. A área utilizada possui formato regular com 180m², conforme verificado no local e, além de informações fornecidas pelo contratante.

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 84208

0051

2.4.2 – Edificações e Descrição Estrutural.

- 01 (uma) varanda/ ambiente de espera.

- 02 (dois) Banheiros.

- 02 (duas) salas/ consultórios.

- 01 (uma) cozinha.

- 01 (uma) sala de espera.

2.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

As edificações avaliadas possuem como características:

- Portão de acesso em metal gradeado.
- Parcialmente murado em blocos de concreto.
- Piso da varanda em cimento.
- Telhado em madeira e telhas coloniais por todo imóvel.
- Pisos internos de cerâmica.
- Forro de PVC por toda parte interna.
- Banheiros e cozinha revestidos por cerâmica pela metade.

3 - METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias). Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2.

"... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

A pesquisa e parâmetros de área construída para efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou nos pontos comerciais ao entorno do mesmo e dentre outros.

Thyago Ribeiro

Dado	Descrição	Área equivalente (m^2)	Área de outros níveis (m^2)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/$m^2$)	Observações
1	Imóvel Comercial disponível para Locação, localizada na Rua Padre Avelar nº 107 – Cachoeira do Brumado.	40,00	-------	560,00	14,00	Imóvel Anunciado na Imobiliária Bonanza Imóveis.
2	Imóvel Comercial disponível para Locação, localizada na Rua Firmino Olhôa nº 194 – Cachoeira do Brumado.	30,00	-------	650,00	21,66	Imóvel Anunciado na Imobiliária Casa Imperial.
3	Imóvel Comercial disponível para Locação, localizada na Rua Santa Cruz nº 194 – Cachoeira do Brumado.	63,06	-------	731,00	11,60	Imóvel Anunciado na Imobiliária Casa Imperial.

0052

4 - DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 – Valor do metro quadrado

Após a obtenção das amostras e do cálculo do valor unitário do metro quadrado em relação ao valor ofertado do imóvel, o metro quadrado referente ao imóvel avaliado é dado pela média aritmética dos valores unitários.

Cálculo por meio da Média Aritmética do valor do m^2:

Média Aritmética: $M = \frac{soma\ dos\ valores\ unitários\ m^2\ utilizados\ como\ parâmetro}{Número\ de\ amostras\ utilizadas}$

$M.A = \frac{14+21,66+11,60}{3} = 15,75\ (R\$/m^2)$

Valor Médio do m^2 = R$ 15,75

4.2 - FATORES DE CORREÇÃO

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

O fator de correção é utilizado quando a uma divergência entre as amostras apresentadas e o presente imóvel avaliado são divergentes em acabamento ou em melhorias. Foi considerado um acréscimo de 0% no valor do m².

F. Correção = 15,75- 0% = R$ 15,75

4.3 – Valor do imóvel

O valor do imóvel é definido através da multiplicação do valor médio do m² encontrado acima pela metragem da área dele.

Valor do imóvel = Metragem do imóvel X Valor médio do m²

Valor do imóvel = 180,00m² x R$ 15,75 = R$ 346,50

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ 2.835,00 (Dois mil, oitocentos e trinta e cinco reais)

4.4 Limite máximo e mínimo.

O limite máximo e mínimo utilizados possuem uma variação de 10% para o limite superior e 10% para o limite inferior, implicando em uma variação de 20% no total, dando assim um grau de maleabilidade considerável na avaliação.

Limite Inferior = R$ 2.551,50

Limite Superior = R$ 3.118,50

Thyego Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 34208

5 - CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO VALOR DE LOCAÇÃO

Considerando a localização do imóvel e sua estrutura a ser utilizada dentro do espaço existente e de acordo com a necessidade apresentada, atribuo para locação o **VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ 2.835,00 (Dois mil, oitocentos e trinta e cinco reais)**

A pesquisa de terreno levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em áreas rurais na região do entorno, tais como: Morro Santana e São Cristóvão. Aplicando-se fatores de oferta, acesso e aproveitamento em relação às condições do imóvel avaliado, concluiu-se por um **valor médio de R$ 15,75 (Quinze reais e setenta e cinco centavos) por metro quadrado da área destinada como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário atual.**

A Documentação e material fotográfico em anexo fundamentam as conclusões deste trabalho, acompanham o presente Laudo devidamente assinado pelo responsável técnico.

Este parecer atende as diretrizes da Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR 14653-2-2004, e aos requisitos da Lei 6.530, de 12 de Maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 957/2006.

A disposição para maiores esclarecimentos, se necessário.

Mariana, 12 de Setembro de 2024.

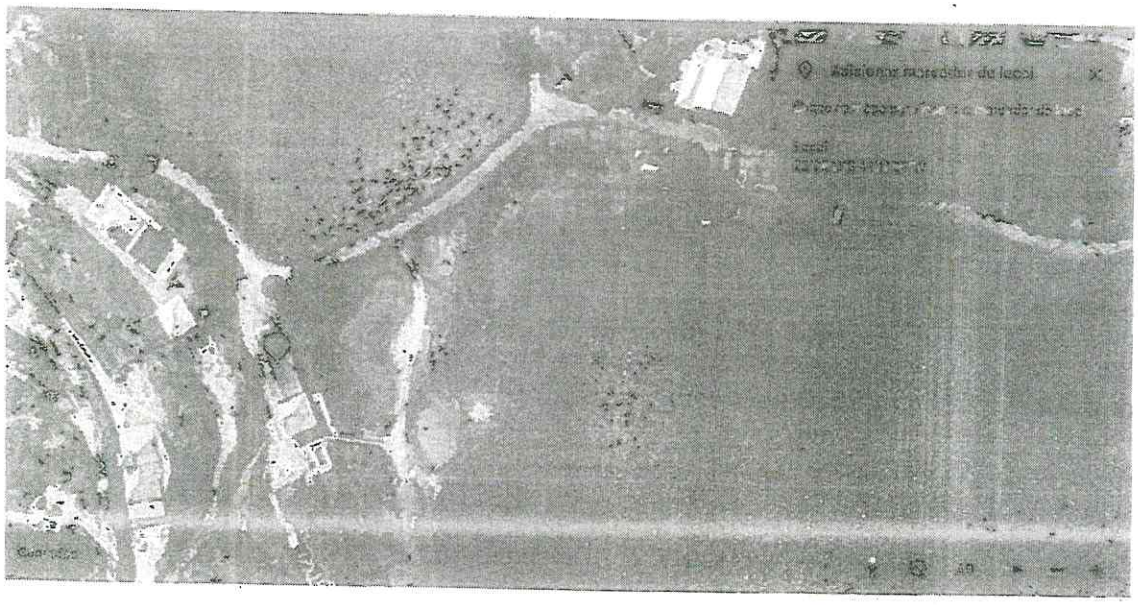
Tiyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 94205

0055

ANEXO I

IMAGEM DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 24308



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 94208

0057

ANEXO II

IMAGENS DO IMÓVEL

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 84208

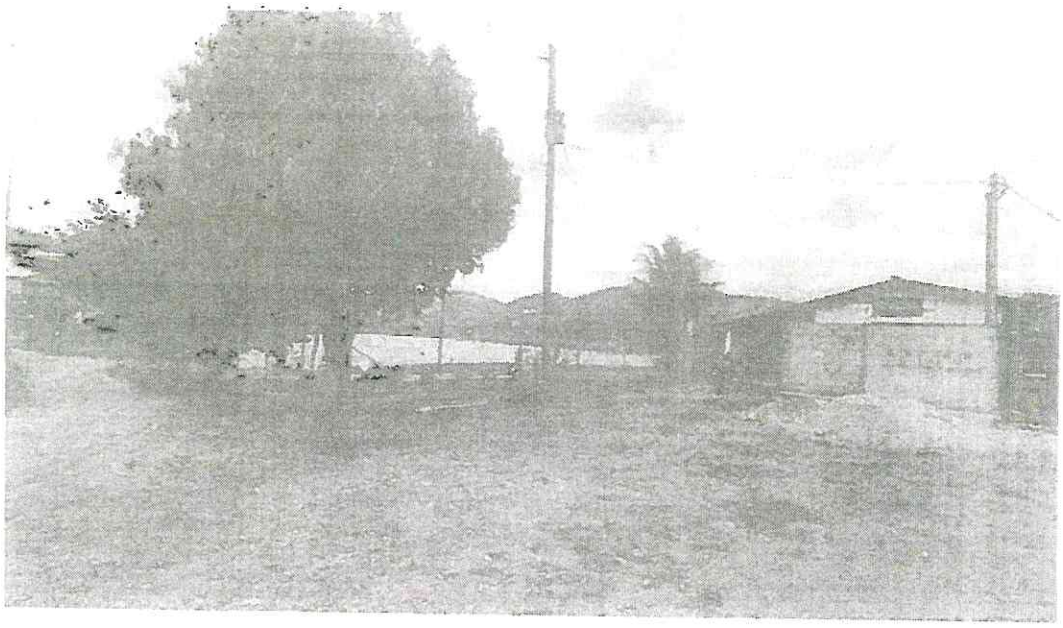


Figura 1- Rua de acesso ao imóvel.

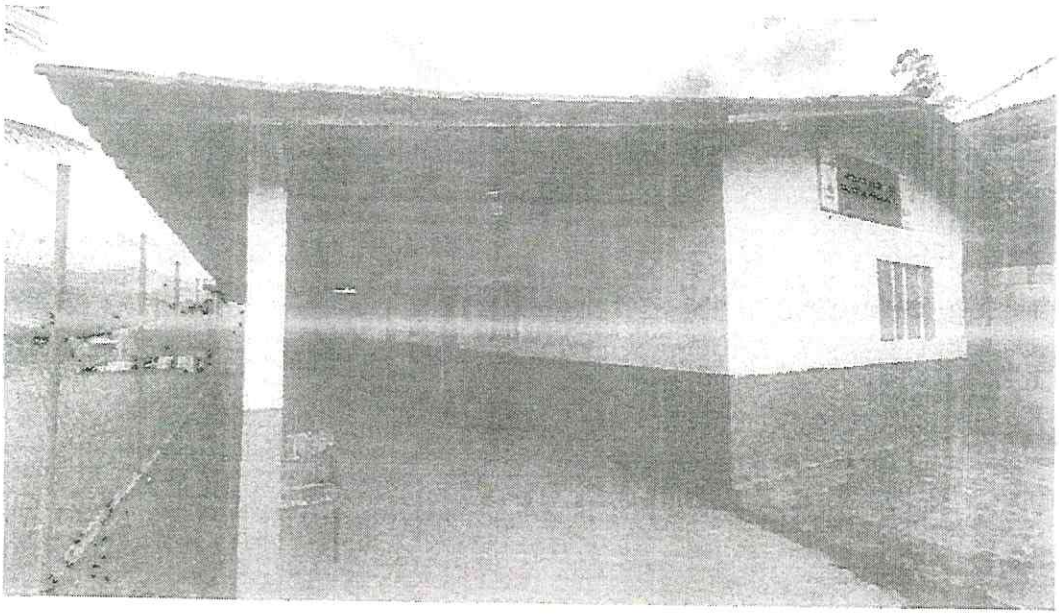


Figura 2 - Varanda/ área de espera.

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 84208

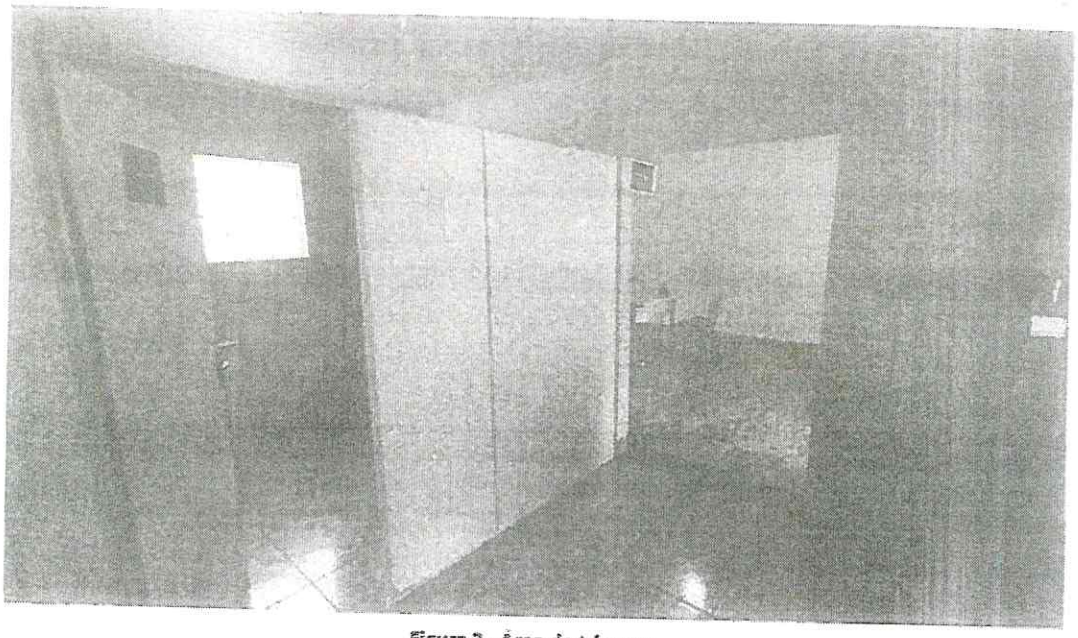


Figura 3 - Área de triagem.

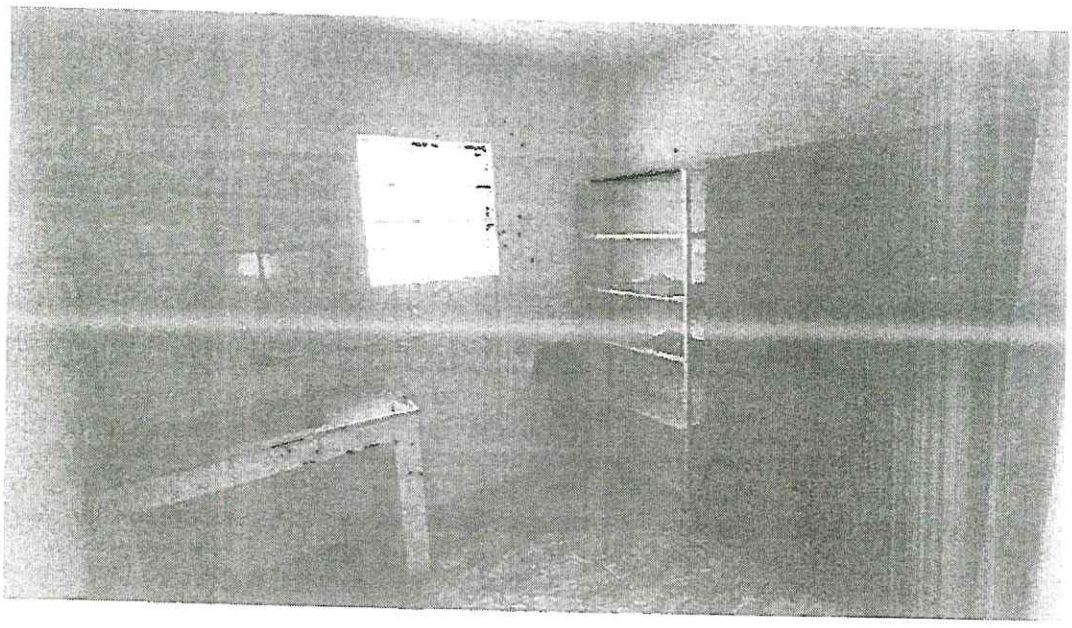


Figura 4 - Cozinha.

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 84208

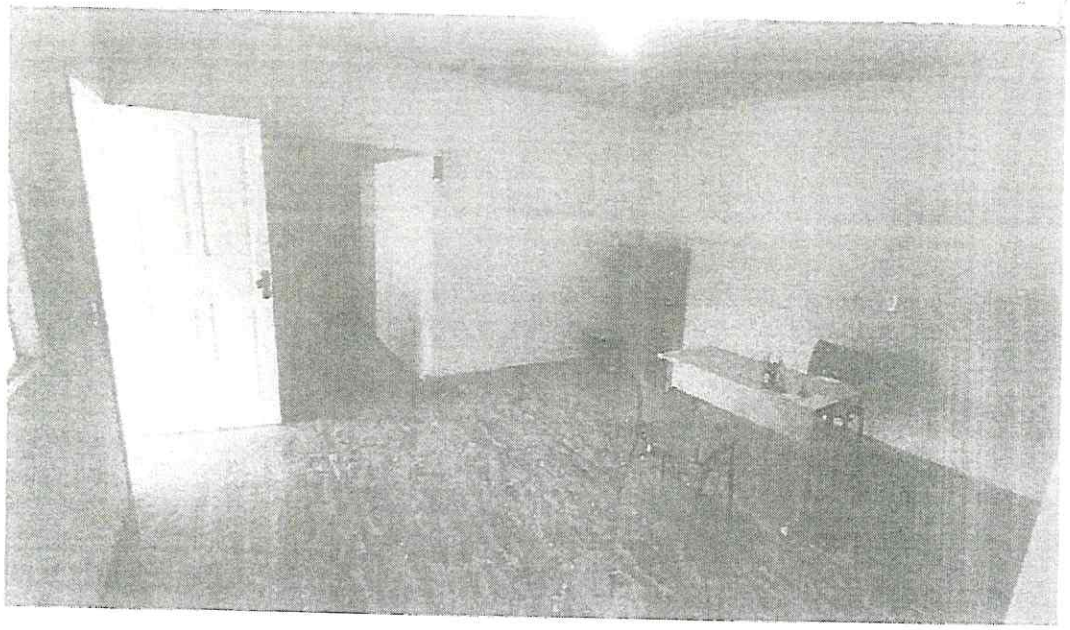


Figura 5 - Recepção.

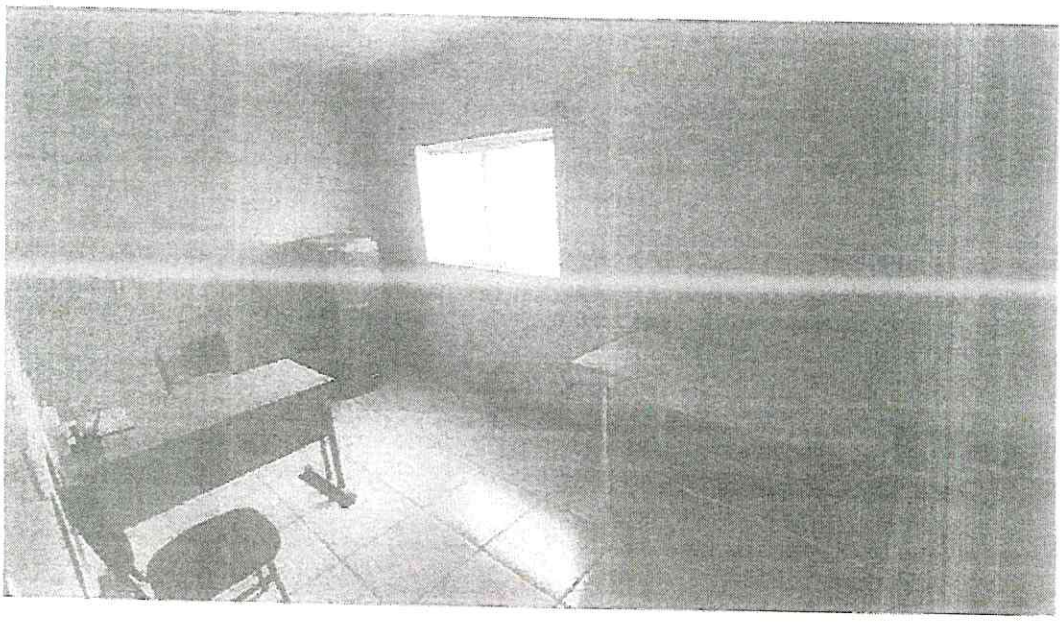


Figura 6 - Consultório 1.

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 94208

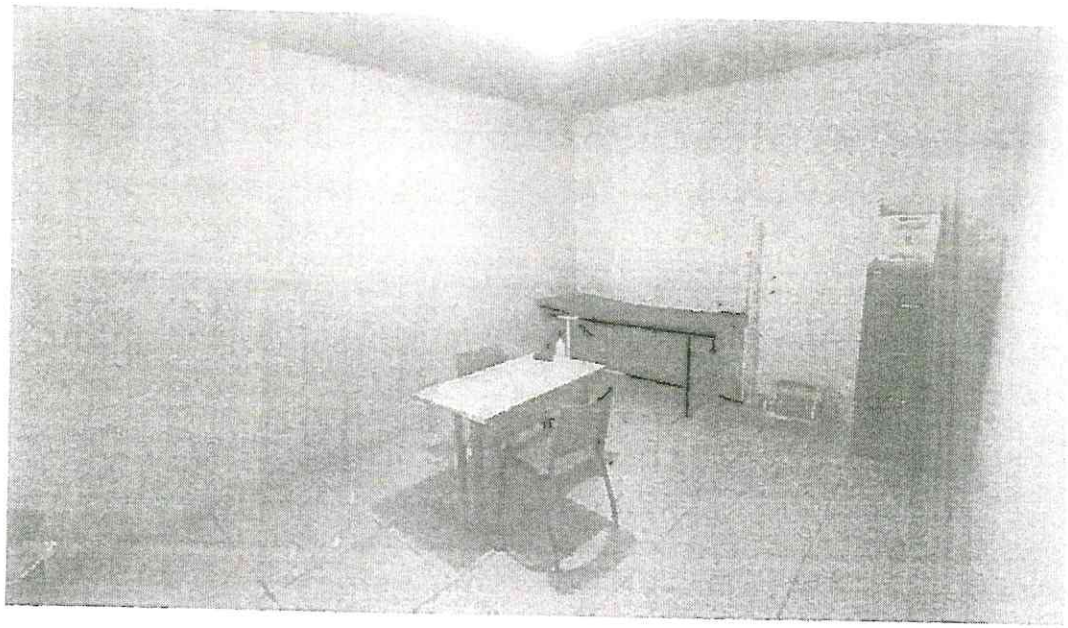


Figura 7 - Consultório 2.

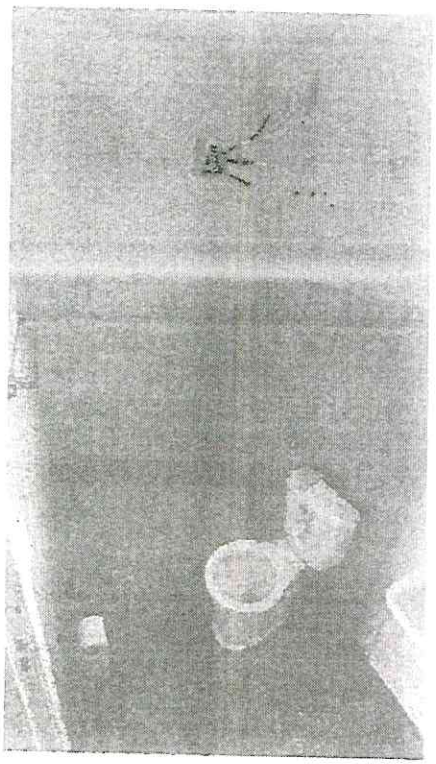


Figura 8 - Banheiro feminino.



Figura 9 - Banheiro masculino.

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

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 046029.2.0019934-03 de 16/11/2023 verifiquei constar:

19934 - 16/11/2023 - Protocolo: 116411 - 17/10/2023
IMÓVEL: Constituído pelo imóvel rural denominado **Cunhas - Magalhães - Gleba 01**, situado no distrito de Padre Viegas, município de Mariana, MG, medindo 2,7584 ha, dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste imóvel no vértice WEFF-M-0157, Longitude: -43°17'35,974", Latitude: -20°28'08,326" e Altitude: 625,28 m, deste segue confrontando com MUNICÍPIO DE MARIANA-DECRETO 7.596 de 07/01/2015 no azimute 105°28' e distância de 133,88 m até o vértice WEFF-M-0158, Longitude: -43°17'31,523", Latitude: -20°28'09,488" e Altitude: 604,58 m; deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL AMR-483 no azimute 186°12' e distância 14,94 m até o vértice WEFF-P-1211, Longitude: -43°17'31,579", Latitude: -20°28'09,971" e Altitude: 603,68 m; no azimute 188°20' e distância 26,72 m até o vértice WEFF-P-1212, Longitude: -43°17'31,712", Latitude: -20°28'10,830" e Altitude: 602,43 m; no azimute 176°49' e distância 37,28 m até o vértice WEFF-P-1213, Longitude: -43°17'31,641", Latitude: -20°28'12,041" e Altitude: 602,34 m; no azimute 195°29' e distância 20,18 m até o vértice WEFF-P-1214, Longitude: -43°17'31,827", Latitude: -20°28'12,673" e Altitude: 601,76 m; no azimute 223°28' e distância 32,59 m até o vértice WEFF-P-1215, Longitude: -43°17'32,601", Latitude: -20°28'13,442" e Altitude: 601,32 m; no azimute 156°40' e distância 16,93 m até o vértice WEFF-P-1216, Longitude: -43°17'32,369", Latitude: -20°28'13,947" e Altitude: 600,41 m; no azimute 148°44' e distância 25,10 m até o vértice WEFF-M-0159, Longitude: -43°17'31,920", Latitude: -20°28'14,645" e Altitude: 599,84 m; no azimute 141°44' e distância 26,42 m até o vértice WEFF-M-0160, Longitude: -43°17'31,356", Latitude: -20°28'15,319" e Altitude: 598,42 m; deste segue confrontando com LAGO PCH-FUMAÇA, Prop. MAYNART ENERGÉTICA LTDA no azimute 276°38' e distância 67,22 m até o vértice WEFF-P-4429, Longitude: -43°17'33,659", Latitude: -20°28'15,066" e Altitude: 598,41 m; no azimute 257°24' e distância 57,72 m até o vértice WEFF-P-4430, Longitude: -43°17'35,603", Latitude: -20°28'15,475" e Altitude: 598,44 m; no azimute 200°21' e distância 37,69 m até o vértice WEFF-M-0161, Longitude: -43°17'36,056", Latitude: -20°28'16,624" e Altitude: 598,42 m; deste segue confrontando com CHÁCARA CUNHA, Prop. ELIZIO LOPES - CPF: 586.506.796-68 no azimute 319°03' e distância 91,40 m até o vértice WEFF-M-0162, Longitude: -43°17'38,122", Latitude: -20°28'14,379" e Altitude: 620,01 m; deste segue confrontando com MUNICÍPIO DE MARIANA-DECRETO 7.596 de 07/01/2015 no azimute 31°01' e distância 4,52 m até o vértice WEFF-P-4431, Longitude: -43°17'38,041", Latitude: -20°28'14,253" e Altitude: 620,42 m; no azimute 38°11' e distância 47,22 m até o vértice WEFF-P-4432, Longitude: -43°17'37,034", Latitude: -20°28'13,047" e Altitude: 621,43 m; no azimute 29°25' e distância 67,40 m até o vértice WEFF-P-4433, Longitude: -43°17'35,892", Latitude: -20°28'11,138" e Altitude: 626,76 m; no azimute 78°15' e distância 19,71 m até o vértice WEFF-P-4434, Longitude: -43°17'35,226", Latitude: -20°28'11,008" e Altitude: 627,17 m; no azimute 345°15' e distância 85,28 m até o vértice WEFF-M-0157 ponto inicial da descrição deste imóvel.

CONFERE COM O ORIGINAL MARIANA

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.



REGISTRO ANTERIOR: Não consta. Matrícula aberta em razão de Usucapião Judicial.Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 56,97. Recompe: R$ 3,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 18,99. Total: R$ 79,38. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HDD81191, código de segurança : 1798131699644123. Valor Total dos Emolumentos: R$ 2.784,45. Valor Total do Recompe: R$ 167,03.Valor Total do ISS:R$ 83,53 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.115,74. Valor Total Final ao Usuário: R$ 4.150,75. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

R-1-19934 - 16/11/2023 - Protocolo: 116411 - 17/10/2023

USUCAPIÃO. Nos termos do Mandado Judicial de Transcrição de Imóvel Usucapiendo expedida pela Mma. Juiza de Direito desta comarca de Mariana, MG, Dra. Fernanda Rodrigues Guimarães Andrade Mascarenhas, aos 23/08/2023 e sentença transitada em julgado aos 06/09/2023, extraído dos autos de nº 0013007-59.2018.8.13.0400, Ação de Usucapião requerida por Antônio Carlos dos Reis Gonçalves, o. imóvel objeto da presente matrícula passa a ser de propriedade dos **ADQUIRENTES: ANTÔNIO CARLOS DOS REIS GONÇALVES**, , brasileiro, solteiro, lavrador, RG: M-8.919.682 SSP/MG, CPF: 036.097.816-96, e **ALESSANDRA CRISTINA DE LIMA**, brasileira, solteira, agente comunitária da saúde, RG: MG-12.952.766 SSP/MG, CPF: 065.998.066-5, conviventes em união estável com 1, residentes e domiciliados na Rua Sabiá, nº 65, bairro Estrela do Sul, Mariana/MG, em virtude da **prescrição aquisitiva**. Valor: R$ 100.000,00 (conforme declaração de valor de mercado, nos termos do artigo 135, § 1º do Provimento 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais). O referido é verdade e dou fé.Ato: 4517, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.734,69. Recompe: R$ 104,07. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 708,50. Total: R$ 2.547,26. Ato: 8101, quantidade Ato: 4. Emolumentos: R$ 33,56. Recompe: R$ 2,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 11,16. Total: R$ 46,72. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HDD81191, código de segurança : 1798131699644123. Valor Total dos Emolumentos: R$ 2.784,45. Valor Total do Recompe: R$ 167,03.Valor Total do ISS:R$ 83,53 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.115,74. Valor Total Final ao Usuário: R$ 4.150,75. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-2-19934 - 16/11/2023 - Protocolo: 116411 - 17/10/2023

Procede-se esta averbação para fazer constar a inclusão do NIRF (Número Interno da Receita Federal) do imóvel objeto da presente matrícula que é 8.846.136-0 bem como os dados constantes do Certificado de Cadastro no INCRA - **CCIR**, conforme artigo 198 do Provimento 93/2020 da CGJ/MG: Código do imóvel rural: 999.970.288.632-5. Dados do detentor (declarante): Antônio Carlos dos Reis Gonçalves. Denominação do imóvel: Cunhas. Município: Mariana. Módulo Rural: 15,6250. Nº de módulos rurais: 0,16. Módulo fiscal: 20,0000. Nº de módulos fiscais: 0,1500. Fração mínima de parcelamento: 2,0000. Área total de lançamento: -. Nº do CCIR: 60163978232. Tudo conforme requerimento da parte interessada e documentação que fica arquivada neste Cartório. O referido é verdade e dou fé.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 22,65. Recompe: R$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,54. Total: R$ 31,55. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HDD81191, código de segurança : 1798131699644123. Valor Total dos Emolumentos: R$ 2.784,45. Valor Total do Recompe: R$ 167,03.Valor Total do ISS:R$ 83,53

CONFERE COM O ORIGINAL MARIANA

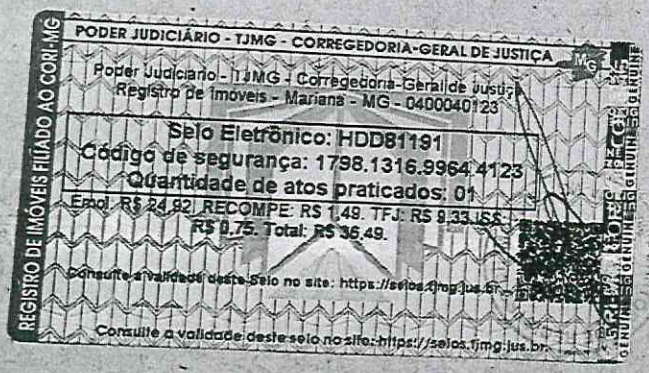
o Brasileiro tendo
as referenciada ao
fórmula do

.Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.115,74. Valor Total Final ao Usuário: R$ 4.150,75. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-3-19934 - 16/11/2023 - Protocolo: 116411 - 17/10/2023

Procede-se esta averbação para fazer constar o número do CAR (Cadastro Ambiental Rural) do imóvel objeto da presente matrícula que é: MG-3140001 - F39E - A7CE - F3AE - 4BCC - BE20 - 4DE5 - 15E0 - A09C, tudo conforme requerimento e documentação que ficam arquivados neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 22,65. Recompe: R$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,54. Total: R$ 31,55. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HDD81191, código de segurança : 1798131699644123. Valor Total dos Emolumentos: R$ 2.784,45. Valor Total do Recompe: R$ 167,03.Valor Total do ISS:R$ 83,53 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.115,74. Valor Total Final ao Usuário: R$ 4.150,75. "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, 16 de novembro de 2023.



Mariana-MG

CONFERE COM O ORIGINAL MARIANA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES
SECRETARIA NACIONAL DE TRÂNSITO

BR

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2840820850

2 e 1 NOME E SOBRENOME
ANTONIO CARLOS DOS REIS GONCALVES

4c DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO
30/03/1974, MARIANA, MG

4a DATA EMISSÃO
23/07/2024

4b VALIDADE
22/07/2029

ACC

D

4c DOC IDENTIDADE / ÓRG EMISSOR / UF
M8919682 SSP MG

4d CPF
036.097.816-96

5 Nº REGISTRO
04688445240

9 CAT HAB
AB

NACIONALIDADE
BRASILEIRO

FILIAÇÃO
JOSE GOMES GONCALVES

MARIZIA DOS REIS GONCALVES

7 ASSINATURA DO PORTADOR

	9	10	11	12
ACC				
A			22/07/2029	
A1				
B			22/07/2029	
B1				
C				
C1				

	9	10	11	12
D				
D1				
BE				
CE				
C1E				
DE				
D1E				

12 OBSERVAÇÕES

ASSINADO DIGITALMENTE
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO
54756944593
MG667030476

LOCAL
MARIANA, MG

MINAS GERAIS

2840820850

QR-CODE

0065

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

2 e 1. Nome e Sobrenome / Name and Surname / Nombre y Apellidos – Primeira Habilitação / First Driver License / Primera Licencia de Conducir – 3. Data e Local de Nascimento / Date and Place of Birth DD/MM/YYYY / Fecha y Lugar de Nacimiento – 4a. Data de Emissão / Issuing Date DD/MM/YYYY / Fecha de Emisión – 4b. Data de Validade / Expiration Date DD/MM/YYYY / Valido Hasta – ACC – 4c. Documento Identidade – Órgão emissor / Identity Document – Issuing Authority / Documento de Identificación – Autoridad Expedidora – 4d. CPF – 5. Número de registro da CNH / Driver License Number / Número de Permiso de Conducir – 9. Categoria de Veículos da Carteira de Habilitação / Driver license Class / Categoría de Permisos de Conducir – Nacionalidade / Nationality / Nacionalidad – Filiação / Filiation / Filación – 12. Observações / Observations / Observaciones – Local / Place / Lugar

I<BRA046884452<405<<<<<<<<<<<<
7403301M2907228BRA<<<<<<<<<<<4
ANTONIO<<CA<DOS<REIS<GONCALVES

CEMIG

Documento Auxiliar da Nota Fiscal de Energia Elétrica Eletrônica

CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A. CNPJ 06.981.180/0001-16 / INSC. ESTADUAL 062.307134.0087
AV. BARBACENA, 1.200 - 17º ANDAR - ALA 1 - BAIRRO SANTO AGOSTINHO - CEP: 30190-131 - BELO HORIZONTE - MG

ANTONIO CARLOS DOS REIS GONCALVES
RUA SABIA 66 CS

ESTRELA DO SUL
MARIANA - MG
CX 38424234

836.01* ***-**

Nº DO CLIENTE: 7001622600

Nº da Instalação	Subclasse	Classe
3014986329	RESIDENCIAL	Residencial Bifásico

Leitura Anterior	Leitura Atual	Próxima	Modalidade Tarifária
26/09	28/10	27/11	Tarifa Convencional

Controle: 32042/107139/0039 Data de Impressão: 23/11/2024 14:54:46
NOTA FISCAL: 204315364 Série: 000 Data de emissão: 28/10/2024

Chave de acesso: https://portalsped.fazenda.mg.gov.br/portalnfe
Protocolo de autorização: 13124002219167/69
Documento Auxiliar da Nota Fiscal de Energia Elétrica Eletrônica
Consulte a chave de acesso em: http://www.sped.fazenda.mg.gov.br/spedmg/

Tipo de Medição	Medição	Leitura Anterior	Leitura Atual	Constante de Multiplicação	Consumo kWh
Energia kWh	API222085728	2114	2235	1	121

Itens da Fatura	Unid.	Quant.	Preço Unit.	Valor	PIS COFINS	Base Calc. ICMS	Alíquota ICMS	ICMS	Tarifa Unit.
Energia Elétrica	kWh	121	1,150138010	139,10	2,36	139,10	18,00	25,04	0,8744031
Multa 2% sobre conta de 08/2024				2,43					
Juros 1% am sobre conta 08/24 pg 23/10/24				0,81					
Correção IPCA/IDPM s/ conta 08/24 pg 23/10/24				0,36					
Total				136,68	2,36	139,10		25,05	

pag 1 de 1

OUT/2024 | 05/12/2024 | R$ 136,68

	Base de Cálculo R$:	Alíq.	R$:
ICMS	139,15	0,55	R$ 0,60
ICMS	139,15	2,63	R$ 2,76
INSS			
COFINS			

Mês/Ano	Consumo kWh	Média Consumo kWh	Dias de Faturam.	REAVISO DE CONTAS VENCIDAS / DÉBITOS ANTERIORES
SET/24	67	2,31	29	
AGO/24	119	3,60	33	
JUL/24	116	3,93	30	
JUN/24	137	4,15	33	
MAI/24	117	4,03	29	
ABR/24	114	3,80	30	
MAR/24	272	9,71	28	
FEV/24	97	3,03	32	
JAN/24	97	3,23	30	
DEZ/23	136	4,68	29	
NOV/23	93	2,90	32	
OUT/23	93	3,00	31	

SET/24 Band. Verm. P1 - OUT/24 Band. Verm. P2. Tarifa vigente conforme Res Aneel nº 3328, de 21/05/2024. Redução alíquota ICMS conforme Lei [illegible] 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. CEMIG AGRO - ATENDIMENTO RURAL 08007219600. Instalação com leitura plurimensal - Faturado pela média. Faturamento pela média É dever do consumidor manter os dados cadastrais sempre atualizados e informar alterações da atividade exercida no local. Faça sua adesão para recebimento da conta de energia por e-mail acessando www.cemig.com.br.

ENDEREÇO UNIDADE CONSUMIDORA - INSTALACAO: 3014986329
CUNHAS MAGALHAES 9999
MARIANA - MG / CEP: 35427899

Pix Pague Aqui

Nº Documento	Vencimento	Valor a Pagar
08122934295	05/12/2024	R$ 136,68
Referente a OUT/2024	3014986329	

83640000001-1 36680138002-8 52120207511-0 08122934295-1

CONFERE COM O ORIGINAL MARIANA

VIDÊNCIA SOCIAL
o Nacional do Seguro Social

INSS
CNIS - Cadastro Nacional de Informações Sociais
Extrato Previdenciário

08/04/2025 08:37:47

Identificação do Filiado

r: 269.29131.82-0 **CPF:** 036.097.816-96 **Nome:** ANTONIO CARLOS DOS REIS GONCALVES
ta de nascimento: 30/03/1974 **Nome da mãe:** MARIZIA DOS REIS GONCALVES

Não foram encontradas Relações Previdenciárias para este cidadão.

2º OFÍCIO DE NOTAS 29 OFÍCIO MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

CARTORIO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE MARIANA

Conferida e achada conforme, nesta data, com o original existente no meio eletrônico e no endereço registrado.

Mariana/MG, 08/04/2025,

SELO CONSULTA: IRH01376
CÓDIGO SEGURANÇA: 2064803904729725
Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: ROSILENE CRISTINA DA SILVA MIRANDA - Auxiliar

Emol.: R$ 9,56 - TFJ: R$ 2,84 - Valor final: R$ 12,67 - ISS: R$ 0,27

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

Nº DA ETIQUETA ADE700745

Você pode conferir a autenticidade do documento em
https://meu.inss.gov.br/central/#/autenticidade
com o código 2504081X9OKY27R61EWO50

0067

SS poderá rever a qualquer tempo as informações constantes deste extrato, observados os arts.19 ao 19-F do RPS aprovado pelo Decreto 3.048/99.
jurado somente terá reconhecida como tempo de contribuição ao RGPS a competência cujo valor consolidado seja igual ou superior ao salário mínimo, sendo assegurados os ajustes de complementação, utilização
rupamento, conforme o caso, de acordo com o § 14 do art.195 da CF/1988 e art.29 da EC 103/2019.

0068

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS **Negativa**	CERTIDÃO EMITIDA EM: 07/05/2025 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 05/08/2025

NOME: ANTONIO CARLOS DOS REIS GONCALVES		
CNPJ/CPF: 036.097.816-96		
LOGRADOURO: RUA SABIA		NÚMERO:
COMPLEMENTO:	BAIRRO: ESTRELA DO SUL	CEP: 35424234
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:2025000872539634

0069

Data: 08/04/2025 10h27min

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

Número	Validade
6474	07/07/2025

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

ANTONIO CARLOS DOS REIS GONÇALVES CPF: 03609781696

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

CWKR9XUL7EF1QS51

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), 08 de Abril de 2025

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 184/2025

LOCACAO DE IMOVEL

Solicitante: MARILENE ROMAO GONCALVES **Data da Solicitação:** 31/03/2025
Organograma: 0700100008 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE
Local de Entrega: DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE MARIANA
Objeto: LOCACAO DE IMOVEL SITUADO NO SUBDISTRITO DE MAGALHAES PARA FUNCIONAMENTO DA UBS A PEDIDO DA SECRETARIA DE SAUDE.
Justificativa: JUSITIFCA-SE TAL LOCACAO PARA SUPRIR A NECESSIDADE E DEMANDAS DOS USUARIOS DO SUS DO SUBDISTRITO E DAS LOCALIDADES VIZINHAS.
Observações:

Itens solicitados:

Item	Quantidade	Unid.	Especificação	Preço Unit. Previsto	Preço Total Previsto
1	12,000	MS	.LOCACAO DE IMOVEL - LOCACAO DE IMOVEL NO SUBDISTRITO DE MAGAHAES	0,0000	0,00

Máscara	Descrição da Despesa	Valor Estimado

Preço Total Itens: 0,00

Mariana, 31 de Março de 2025.

MARILENE ROMAO GONCALVES

0071

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

Data: 16/04/2025
Usuário: pansierenunes

Nº do Bloqueio: **932926/2025**
Data do Bloqueio: 16/04/2025

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	16/04/2025	76/2025	51.717,40	25.331,94	0,00	26.385,46

LOCACAO DE IMOVEL SITUADO NO SUBDISTRITO DE MAGALHAES PARA FUNCIONAMENTO DA UBS A PEDIDO DA SECRETARIA DE SAUDE. BLOQUEIO REFERENTE A LOCAÇÃO POR 9 MESES.

Fonte de Recursos:

Número:	Descrição:	Valor:
1.600.000.0000	Transf. Fundo a Fundo-SUS prov. União-Bloco de	25.331,94

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
COORDENADORIA GERAL DE COMPRAS

ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

Exmo. Sr. Secretário,

Ocorrendo a necessidade de abertura de processo para:

LOCAÇÃO DE IMOVEL SITUADO NO SUBDISTRITO DE MAGALHÃES PARA FUNCIONAMENTO DA UBS A PEDIDO DA SECRETARIA DE SAUDE.

Solicito que seja a mesma autorizada nos moldes da lei 14.133/21. Sendo assim, sugerimos o uso do procedimento de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para o caso.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

07 01 10 301 2 413 339036 Fonte 1600 Ficha 153

Valor Global Estimado: R$ 33.775,92 (trinta e três mil setecentos e setenta e cinco reais e noventa e dois centavos)

Mariana, 16 de abril de 2025

Érika Alves Quirino
Coordenadora Geral de Compras

De acordo:

Marilene Romão Gonçalves
Secretário Municipal de Saúde

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
COORDENADORIA GERAL DE COMPRAS

Termo de Abertura/autuação

Aos 16° dias do mês de abril do Ano de **2025**, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais, faço abertura dos Autos do **PRC 76/2025**. Os autos do presente processo são autuados com folhas, incluindo o presente termo. Do que, para constar, lavro o presente termo.

Érika Alves Quirino
Coordenadora Geral de Compras

PREFEITURA DE MARIANA

Coordenadoria Geral de Compras

Secretaria de Planejamento, Suprimentos e Transparência

PARECER EM PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 58/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 76/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMOVEL SITUADO NO SUBDISTRITO DE MAGALHÃES PARA FUNCIONAMENTO DA UBS A PEDIDO DA SECRETARIA DE SAUDE.

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 a justificativa da escolha do imóvel trazidas nos autos do processo em que a unidade requisitante destaca a necessidade de alugar outro imóvel para funcionamento da UBS do Subdistrito de Magalhães;

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

CONSIDERANDO que o imóvel a ser alugado possui características adequadas para abrigar a UBS do Subdistrito de Magalhães;

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;

PREFEITURA DE MARIANA

Coordenadoria Geral de Compras

Secretaria de Planejamento, Suprimentos e Transparência

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.

Porém, sabe-se que o contrato em tela visa a manutenção do funcionamento do Tratamento Fora do Domicilio;

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, 16 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. 058/2025 - PRC 076/2025 – LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UBS – ARTIGO 74, V DA LEI 14.133/2024.

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel situado no subdistrito de Magalhães, para funcionamento da UBS, a pedido da Secretaria de Saúde.

Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento baseando-se nos artigos 19 e 20 do Decreto Municipal n° 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 n° 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 n° 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)

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

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 nº 14.133, de 1º 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 nº 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 nº 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. 005/012), análise de riscos, termo de referência (fls. 012/020), projeto básico ou projeto executivo;

II – Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei (fl. 007);
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. 074/075);
V – Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (fls. 065/069);
VI – Razão da escolha do contratado (fl. 013);
VII - Justificativa de preço (fls. 025/054);
VIII - Autorização da autoridade competente (fl. 072).

A análise da presente inexigibilidade de licitação tem por objeto a locação de imóvel situado no subdistrito de Magalhães, para funcionamento da UBS, a pedido da Secretaria de Saúde, 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$ 2.814,66 (dois mil, oitocentos e quatorze reais e sessenta e seis centavos) trata-se de matéria de ordem econômica que deve observar o disposto no art. 23 da Lei n. 14.133/2021, ou seja, o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

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

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

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

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

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

Foi juntado bloqueio orçamentário (fl. 071), demonstrando compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso dos alugueis no ano de 2025.

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

> I- Avaliação do estado de conservação, custo de adaptações, e prazo de amortização dos investimentos (fls. 025/054);
> II- Certidão de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (fl. 022);
> III - Justificativa que demonstrem a vantagem da locação (fl. 002).

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

> I - Comprovante de regularidade fiscal com a Fazenda Nacional;
> 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. 74/75.

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

IV – CONCLUSÃO

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

> a) Juntada do comprovante de regularidade fiscal com a Fazenda Nacional;

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

É o Parecer, salvo melhor apreciação.

Mariana, 08 de maio 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 NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: ANTONIO CARLOS DOS REIS GONCALVES
CPF: 036.097.816-96

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 não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

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 11:03:58 do dia 09/05/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 05/11/2025.
Código de controle da certidão: **FA53.ED46.A152.5FDB**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

0030

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS **Negativa**	CERTIDÃO EMITIDA EM: 13/05/2025 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 11/08/2025

NOME: ANTONIO CARLOS DOS REIS GONCALVES		
CNPJ/CPF: 036.097.816-96		
LOGRADOURO: RUA SABIA		NÚMERO:
COMPLEMENTO:	BAIRRO: ESTRELA DO SUL	CEP: 35424234
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:2025000874413816

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 ANTONIO CARLOS DOS REIS GONÇALVES, inscrita no CPF nº 036.097.816 – 96 , sediada a Rua SABIÁ, nº 65 – Bairro ESTRELA DO SUL – CEP 35424234 – MARIANA – MG, DECLARA, sob as penas da Lei, que: - 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, 15 / Maio / 2025.

Antônio Carlos dos Reis Gonçalves
(Razão Social)
(Nome do representante legal)

AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA PELA AUTORIDADE COMPETENTE

INEXIGIBILIDADE: 58/2025
PROCESSO: 76/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO SUBDISTRITO DE MAGALHÃES PARA ABRIGAR A UBS A PEDIDO DA SECRETARIA DE SAÚDE

CONSIDERANDO a justificativa da escolha do imóvel trazidas no Termo de Referência do feito, em que a unidade requisitante destaca a necessidade de alugar outro imóvel para funcionamento da UBS de Magalhães;

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

CONSIDERANDO que o imóvel a ser alugado possui características adequadas para abrigar a UBS do Subdistrito de Magalhães;

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 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, 25 de abril 2025

Marilene Romão Gonçalves
Secretário Municipal de Saúde