PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD N°02/2026

AUTORIZAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO DE COMPRAS

ÓRGÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
SECRETARIA REQUISITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
SETOR	COMPRAS

1- DESCRIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Locação de imóvel para funcionamento da Unidade de Acolhimento Casa de Apoio, na cidade Belo Horizonte.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE:

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de garantir suporte adequado aos pacientes do município que realizam Tratamento Fora do Domicílio em Belo Horizonte, polo regional de referência em serviços de média e alta complexidade em saúde.

Muitos pacientes necessitam permanecer na capital por períodos prolongados para realização de exames, consultas, sessões de quimioterapia, radioterapia, cirurgias e acompanhamentos especializados. A inexistência de estrutura própria para acolhimento gera custos elevados e compromete a continuidade do tratamento.

Assim, a Casa de Apoio assegura:

- Dignidade no acolhimento dos pacientes;
- Redução de custos com hospedagem;
- Apoio logístico aos usuários do SUS;
- Continuidade do tratamento médico.

3- GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO

( ) Baixa **( ) Média** **(X) Alta**

Visando a continuidade do acolhimento a crianças e adolescentes.

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

4- CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

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

5- DESCRIÇÃO E QUANTITATIVO DO OBJETO A SER CONTRATADO

Solicita-se que o imóvel a ser locado atenda, dentro das possibilidades, aos seguintes requisitos:

- Sala
- Copa
- Mínimo de 2 banheiros
- Cozinha
- Garagem
- 04 Quartos
- Area de Serviços

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

AS ENTREGAS DAS CHAVES DEVERÁ SER REALIZADA IMEDIATAMENTE APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO.

7- FORMA DE ENTREGA DO OBJETO

Material ou equipamento
( ) Consumo ou ( ) Permanente
( ) Parcela única ( ) Semanal ( )Quinzenal ( ) Mensal ( ) Outro (qual?) _____

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

Prestação de serviço
( ) Não Continuado ou ( ) 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 ( ) Empreitada Integral ( ) Fornecimento e prestação de serviço associado ( ) Contratação por tarefa ( ) Contratação Integrada ( ) Contratação semi-intergra

8- CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS

Dotação Orcamentaria: 07.01.10.122.0024.2.433 339036 Fonte 1500

(X) Recurso Próprio
( ) Recurso Vinculado Estadual
( ) Recurso Vinculado Federal
( ) 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, 06 de Janeiro de 2026.

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

Telefone de contato: (31) 9.8522-0185

10 -RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA N° 02/2026

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: 06/01/2026

Marilene Romão Gonçalves
Secretaria Municipal de Saúde

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

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: Locação de imóvel para funcionamento da Casa de Apoio para pacientes em Tratamento Fora do Domicílio – TFD, na cidade de Belo Horizonte/MG.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade a locação de um imóvel na cidade de Belo Horizonte/MG, destinado ao funcionamento de Casa de Apoio para acolhimento de pacientes e acompanhantes do Município que se encontram em Tratamento Fora do Domicílio – TFD.

Diversos munícipes necessitam realizar tratamentos de média e alta complexidade em hospitais de referência situados na capital, como consultas especializadas, exames, cirurgias, sessões de hemodiálise, quimioterapia e radioterapia, procedimentos que exigem deslocamentos contínuos e, muitas vezes, permanência prolongada.

A inexistência de imóvel próprio do Município em Belo Horizonte para essa finalidade gera riscos à continuidade do tratamento, eleva custos para os pacientes e compromete o acesso igualitário à saúde, sobretudo para famílias em situação de vulnerabilidade social.

Dessa forma, a Casa de Apoio se configura como instrumento essencial para garantir dignidade, segurança, apoio social e efetividade do tratamento, assegurando condições adequadas de hospedagem, alimentação, higiene e deslocamento aos usuários do SUS.

2. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

(_) Sim
(X) Não

Existe previsão orçamentária, o Plano de Anual de Contratação encontrasse em fase de elaboração.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- Localização em Belo Horizonte, com fácil acesso aos hospitais de referência;
- Acesso por transporte público;
- Estrutura mínima contendo:
- Quartos coletivos e/ou individuais;
- Banheiros adaptados;
- Cozinha equipada;
- Refeitório;
- Área de convivência;
- Área de serviço;
- Acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida;
- Boas condições estruturais, elétricas e hidráulicas;
- Condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

A necessidade consiste na locação de 01 (um) imóvel destinado exclusivamente ao funcionamento da Casa de Apoio TFD.

O imóvel deverá estar disponível para uso imediato, considerando a natureza contínua dos tratamentos de saúde.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram analisadas as seguintes alternativas:

5.1 – Construção de imóvel

Alternativa inviável a curto prazo, considerando o alto custo, a necessidade de terreno e o longo prazo para execução.

5.2 – Aquisição de imóvel

Opção financeiramente inviável no momento, diante das restrições orçamentárias.

5.3 – Locação de imóvel

Solução mais vantajosa sob os aspectos da economicidade, rapidez, flexibilidade e atendimento imediato da demanda.

5.4 – Análise da Solução

Conclui-se que a locação é a alternativa mais eficiente e viável, garantindo atendimento imediato aos usuários do TFD.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação será definido mediante pesquisa de mercado junto a corretores, imobiliárias e avaliações técnicas, em conformidade com os preços praticados em Belo Horizonte/MG.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na locação de imóvel urbano situado em Belo Horizonte/MG, com estrutura adequada para:

- Hospedagem de pacientes e acompanhantes;
- Preparação e fornecimento de alimentação;
- Apoio psicológico e social;
- Organização logística para deslocamentos aos hospitais.

A solução atende aos princípios da:

- Dignidade da pessoa humana;
- Universalidade de acesso à saúde;
- Continuidade do tratamento;
- Eficiência administrativa.

8. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO

O objeto é:

( ) Não divisível
( ) Divisível e parcelável
(X) Divisível, mas não parcelável, por se tratar de locação de um único imóvel funcional.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- Garantia de permanência segura dos pacientes em Belo Horizonte;
- Redução de faltas e abandono de tratamento;
- Humanização do atendimento;
- Redução de custos indiretos com deslocamentos repetitivos;
- Fortalecimento da política pública do TFD.

10. PROVIDÊNCIAS ANTES DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- Vistoria técnica do imóvel;
- Verificação das condições estruturais e de acessibilidade;
- Comprovação da regularidade do proprietário;
- Emissão de parecer jurídico.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

(X) Não
( ) Sim

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

(X) Não
( ) Sim

A atividade não gera impacto ambiental significativo, restrita à geração mínima de resíduos comuns.

13. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação poderá ocorrer por inexigibilidade de licitação, nos termos do:

Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da singularidade do imóvel e da inviabilidade de competição.

14. CONCLUSÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar comprova que a locação de imóvel para funcionamento da Casa de Apoio TFD em Belo Horizonte é tecnicamente viável, legalmente fundamentada e socialmente indispensável, sendo a alternativa mais adequada sob os aspectos:

✓ Técnico
✓ Econômico
✓ Social
✓ Administrativo

Mariana, 06 de Janeiro de 2026

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.

Marilene Romão Gonçalves
Secretária Municipal de Saúde

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

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

Locação de imóvel para funcionamento da Unidade de Acolhimento Casa de Apoio, na cidade Belo Horizonte.

2. FUNDAMENTO LEGAL

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

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

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

3.JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de garantir suporte adequado aos pacientes do município que realizam Tratamento Fora do Domicílio em Belo Horizonte, polo regional de referência em serviços de média e alta complexidade em saúde.

Muitos pacientes necessitam permanecer na capital por períodos prolongados para realização de exames, consultas, sessões de quimioterapia, radioterapia, cirurgias e acompanhamentos especializados. A inexistência de estrutura própria para acolhimento gera custos elevados e compromete a continuidade do tratamento.

Assim, a Casa de Apoio assegura:

- Dignidade no acolhimento dos pacientes;
- Redução de custos com hospedagem;
- Apoio logístico aos usuários do SUS;
- Continuidade do tratamento médico.

4. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO, QUANTITATIVOS E VALOR

Descrição do imóvel:

1 ° Piso: O imóvel possui 1 sala de recepção, 3 banheiros; 06 quartos, 1 cozinha; 01 copa conjugada com cozinha, 1 área de serviço, 01 garagem, varanda na recepção. Segue memorial Fotográfico.

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DETALHADA	VALOR MÉDIO	VALOR ANUAL TOTAL
01	12	Locação (meses)	Imóvel situado na Rua Manaus, 445 – Bairro São Lucas, Belo Horizonte/MG – Para atender aos usuários do SUS em tratamento fora domicilio.	R$ 10.500,00	R$ 126.000,00

O valor estabelecido para locação do presente contrato é de R$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) mensais, perfazendo o valor anual de R$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais), conforme acordado e negociado com o proprietário e formalizado pela proposta do locador.

5. HABILITAÇÃO

Para fins de habilitação, o locador deverá apresentar os documentos relativos a:

I. Certidão de registro do imóvel ou Escritura do imóvel;
II. Declaração que não possui vincula com o Município;
III. Declaração assegurando a inexistência de impedimento legal para licitar ou contratar com a Administração;
IV. Documentos pessoais do proprietário;
V. Cópia autenticada do PIS/PASEP do proprietário ou impresso original fornecido pela caixa econômica federal
VI. Certidões:
    a) Regularidade de débitos tributários junto a fazenda Municipal;
    b) Regularidadede débitos tributários junto a fazenda Estadual;
    c) Regularidade de débitos tributários junto a fazenda Federal;
    d) Regularidade de débitos trabalhistas;
    e) Regularidade de Falência e Concordata;
    f) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
    g) Certidão de regularidade de débitos municipais do imóvel (CND IPTU).

6. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único:

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

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

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

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

7. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MARIANA

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

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

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

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

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

7.5. Durante o período locatício fica o locador responsável pelo pagamento do IPTU e demais tributos municipais incidentes sobre a propriedade e o uso do imóvel locado.

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

Art. 23, o locatário é obrigado a:

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

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

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

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento da presente locação ocorrerá a primeira parcela no ato da assinatura do contrato e os demais ocorrera (décimo quinto) dia do mês subsequente, efetuado por meio de depósito bancário ao Locador ou seu procurador, mediante recibo.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As decorrentes da aquisição em tela serão abarcadas na seguinte rubrica orçamentária: 07.01.10.122.0024.2.433 339036 Fonte 1500

10. FISCALIZAÇÃO

10.1. As atividades alusivas ao objeto deste CONTRATO serão executadas pelo PROPONENTE sob a supervisão da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE que realizará o controle e fiscalização por meio da funcionária KELEM CRISTINA RAMOS DE FREITAS, inscrito no CPF sob 060.222.586-85, designada como GESTORA do instrumento.

10.2. A fiscalização desta contratação será realizada pelo Sr. GUSTAVO SANTOS VAZ DE MELO, inscrito no CPF sob o n° 058.829.876-01, designado como FISCAL.

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

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

12. REAJUSTE

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

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

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

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

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

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

13. SANÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2. 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.

13.3. DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação da CONTRATADA perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONTRATADA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

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

14. RECISÃO

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

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

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

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

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

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

15. ASSINATURAS

Declaro que sou responsável pela elaboração do Termo de Referência, que corresponde à locação do imóvel instalado na Rua Manaus, 445 - Barro São Lucas, Belo Horizonte/MG para continuidade do acolhimento aos usuários do SUS, em deslocamentos ao município de Belo Horizonte em tratamento de saúde.

Mariana, 06 de Janeiro de 2026

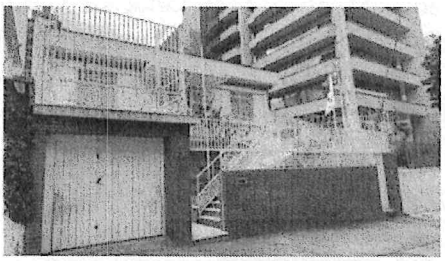
Aprovo o presente Termo de Referência, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinaturas acima.

Kelem Cristina Ramos de Freitas
Coordenadora de Apoio Administrativo e Planejamento

Marilene Romão Gonçalves
Secretária Municipal de Saúde

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL

MARIANA, 26 de DEZEMBRO de 2026

Endereço do imóvel: Rua Manaus n° 445, Bairro São Lucas.		
Cidade: Belo Horizonte	**UF:** MG	
Objetivo da avaliação: Determinação do valor de locação.		
Solicitante e/ou interessado: SECRETARIA DE ADMIN DO MUNICÍPIO DE MARIANA -MG		
Proprietário: ROSILAINE GUIMARÃES MONTEIRO		
Tipo do imóvel: RESIDENCIAL		
Área do imóvel: 450,00m²		
Área do terreno: 450,00m²	**Área construída:** 220,00 m²	
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 **Rua Manaus n° 445 – Bairro São Lucas – Belo Horizonte – MG** , na qual a **Secretaria de Administração do Município de Mariana – MG**, solicita 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 11 de Dezembro de 2025 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

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

Rua Manaus n° 445 – Bairro São Lucas – Belo Horizonte – MG Coordenadas:
Latitude: 19°55'40"S
Longitude: 43°55'00"O

2.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Manaus no Bairro São Lucas.

2.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando possui relevo homogêneo e é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas de pedras e com asfalto, serviço de transporte público e com alta densidade ocupacional: residencial e comercial.

2.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano constituídos de uma edificação e diversas benfeitorias. A área utilizada possui formato regular com 450,00 m² de terreno, e área construída de 220,00 m², conforme verificado no local e por meio do GOOGLE EARTH, além de informações fornecidas pelo contratante

2.4.2 – Edificações e Descrição Estrutural.

- 01 (uma) garagem.

- 01 (uma) escada.

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

- 01 (uma) rampa de acesso.

- 02 (dois) banheiros sociais.

- 02 (duas) salas.

- 04 (quatro) quartos.

- 01 (uma) suíte.

- 03 (três) cozinhas.

- 01 (uma) copa.

- 01 (uma) área de tanque.

- 01 (um) pequeno terraço.

- 01 (uma) varanda/jardim de inverno.

Obs. Parte dessas edificações descritas acima, fazem parte de uma edícula com entrada independente.

2.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

As edificações avaliadas possuem como características:

- Portões de acesso em metal.
- Piso da de garagem, áreas molhadas internas e por todo o externo do imóvel em cerâmica.
- Pisos das salas e quartos em tacos de madeira em excelente estado.
- 1 Banheiro e cozinha com paredes azulejadas.
- 2 banheiros revestidos com porcelanato.
- Corrimão em metal nas escadas.
- Portas internas de madeira.
- Janelas e portas da área externa com acabamento de vidro e metal.
- Armários de madeira nos quartos e cozinha.
- Laje por todo imóvel.
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado.
- Telhado de telhas coloniais.

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).

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

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
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

Dado	Descrição	Área Construída (m^2)	Área de outros níveis (m^2)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/$m^2$)	Observações
1	Imóvel disponível para locação na Rua Marquesa de Alorna – São Lucas – Belo Horizonte - MG	152,00	--------	9.350,00	**61,51**	Imóvel anunciado pelo site Quinto Andar.
2	Imóvel disponível para locação na Rua Piranga – São Lucas – Belo Horizonte - MG	**360,00**	--------	**6.968,00**	**19,35**	Imóvel anunciado pelo site Quinto Andar
3	Imóvel disponível para locação na Rua Marquesa de Alorna – São Lucas – Belo Horizonte - MG	285,00	--------	**9.745,00**	**34,19**	Imóvel anunciado pelo site ZapiMoveis.

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

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 m²:

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

$M.A = \frac{61{,}51+19{,}35+34{,}19}{3}$ = 38,35 (R$/m²)

Valor Médio do m² = R$ 38,35

4.2 - FATORES DE CORREÇÃO

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. Pelo fato de as amostras utilizadas para esta avaliações terem sido feitas através de imóveis contendo área construída e ou somente lotes, assim como o imóvel avaliado, foi considerado um acréscimo de 0% no valor do m².

F. Correção = 38,35+ 0% = R$ 38,35

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 = 220,00m² x R$ 38,35 = R$ 8.437,00

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ 8.437,00 (Oito mil, quatrocentos e trinta e sete 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$ 7.593,30

Limite Superior = R$ 9.280,70

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

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 o Valor para locação **VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ 8.437,00 (Oito mil, quatrocentos e trinta e sete reais.)**

A pesquisa de terreno levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou nos imóveis disponíveis ao entorno do bairro São Lucas. Aplicando-se fatores de oferta, acesso e aproveitamento em relação às condições do imóvel avaliado, concluiu-se por um **valor médio de R$ 38,35 (trinta e oito reais e trinta 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.

Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

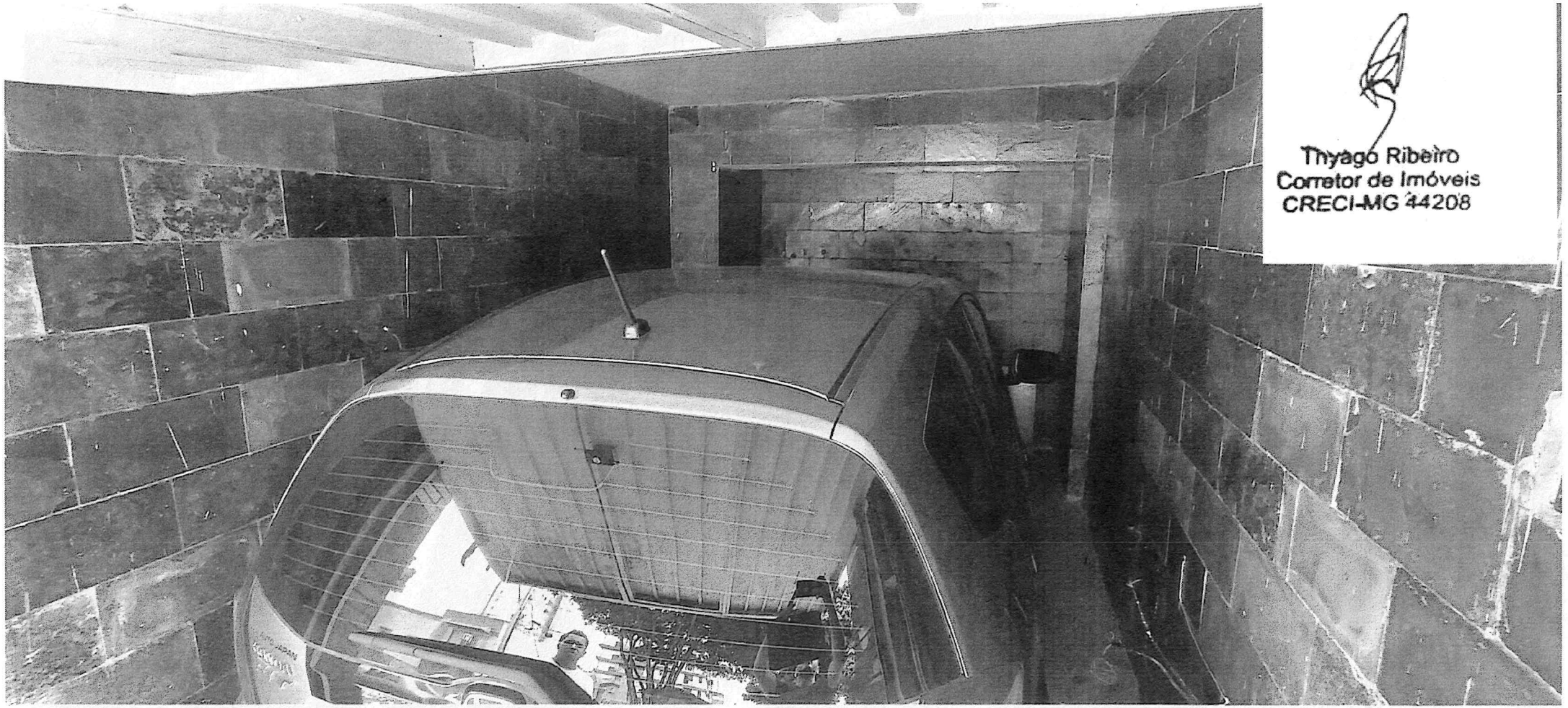


Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

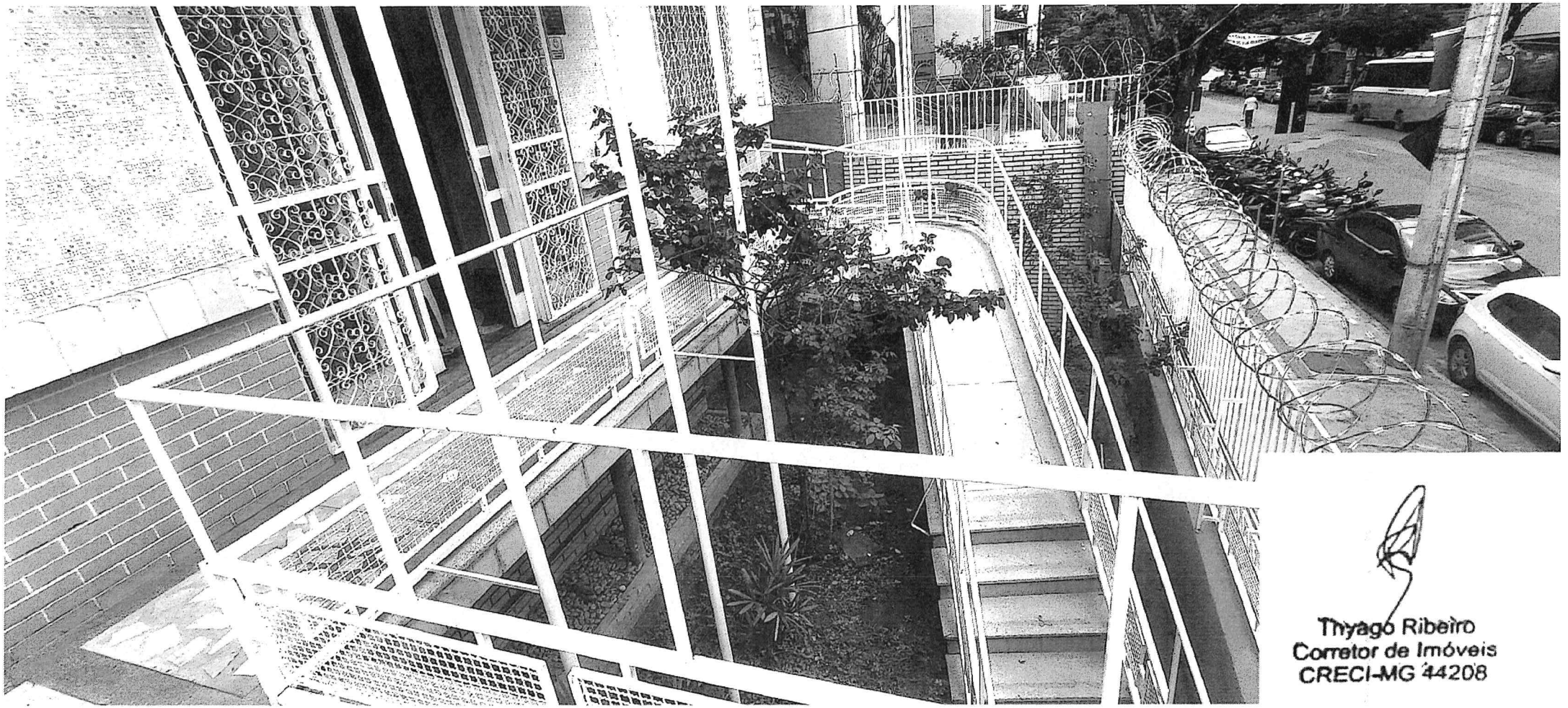
024



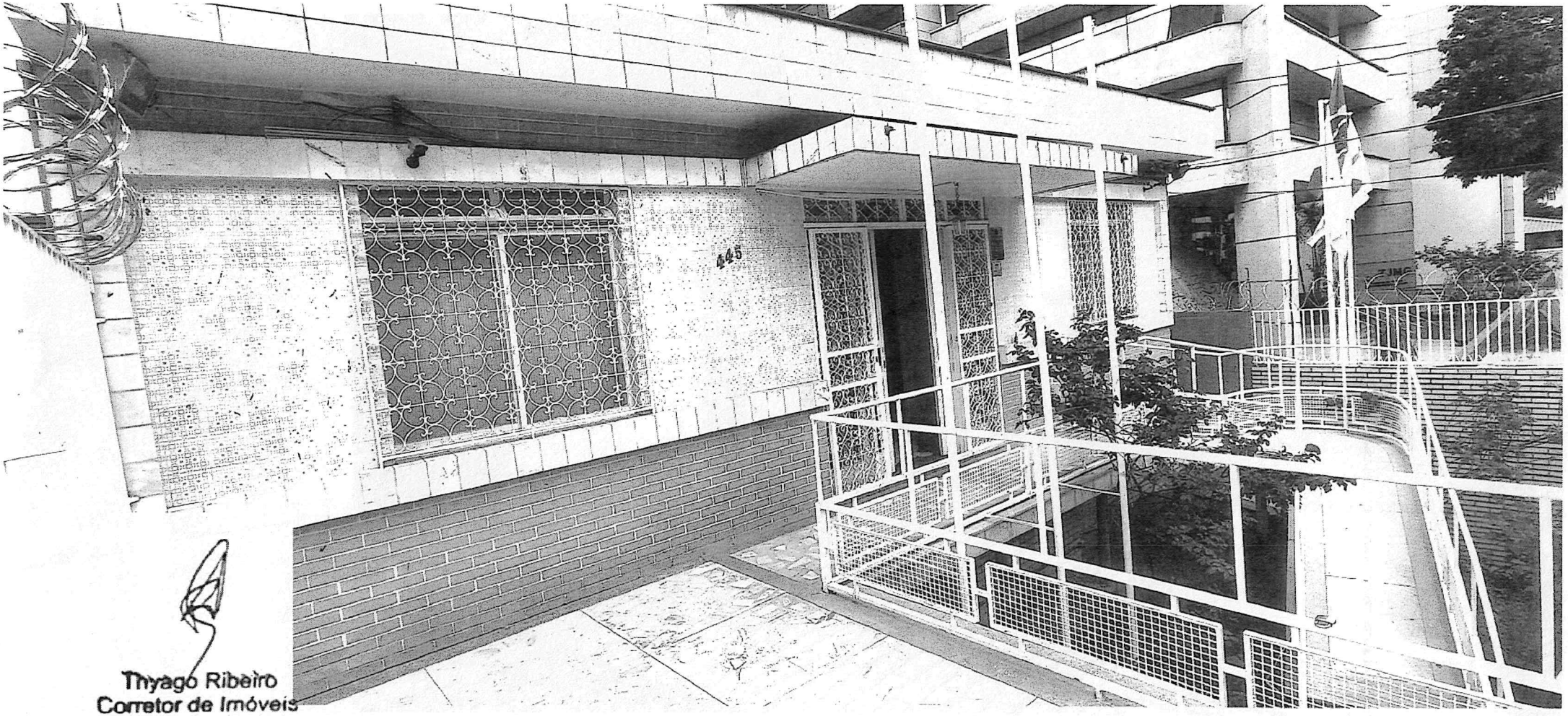
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



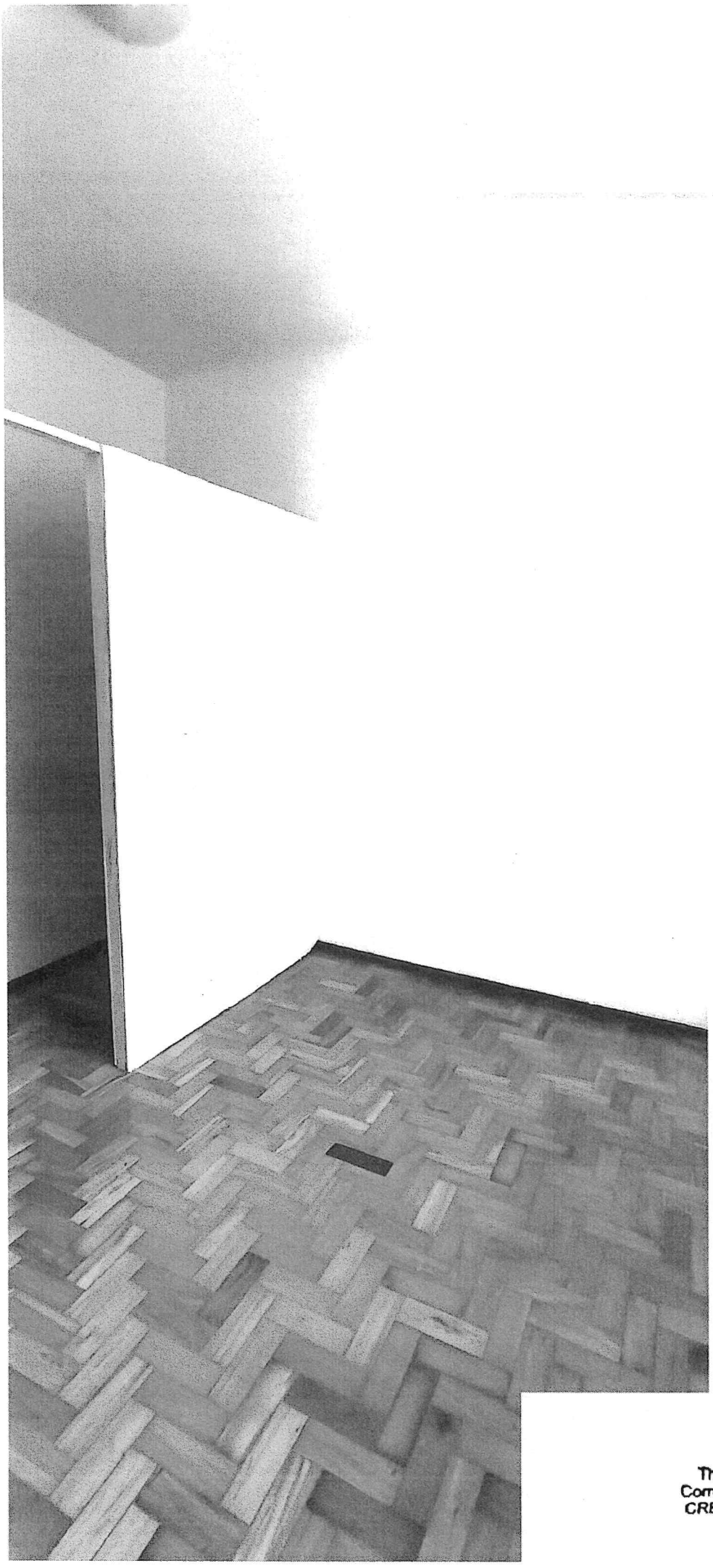
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



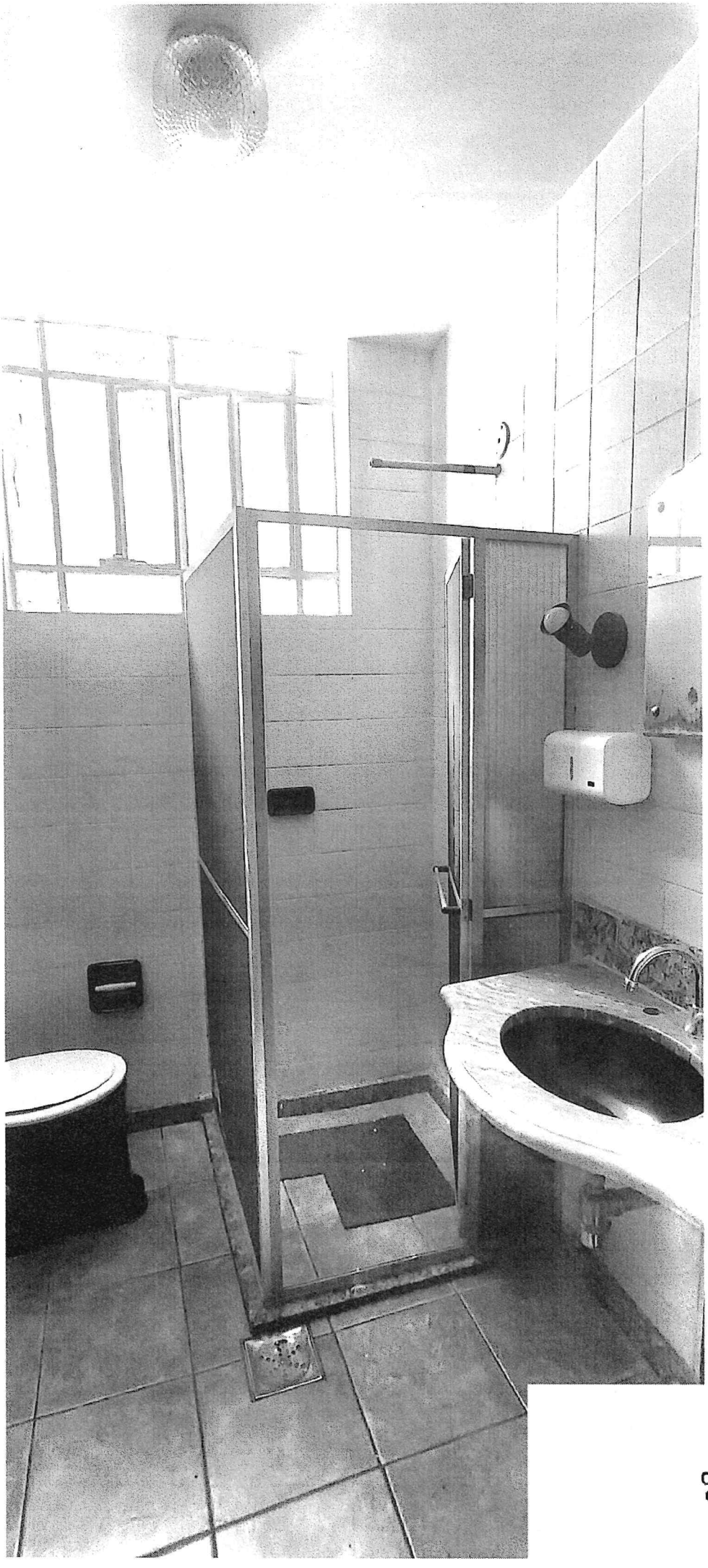
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



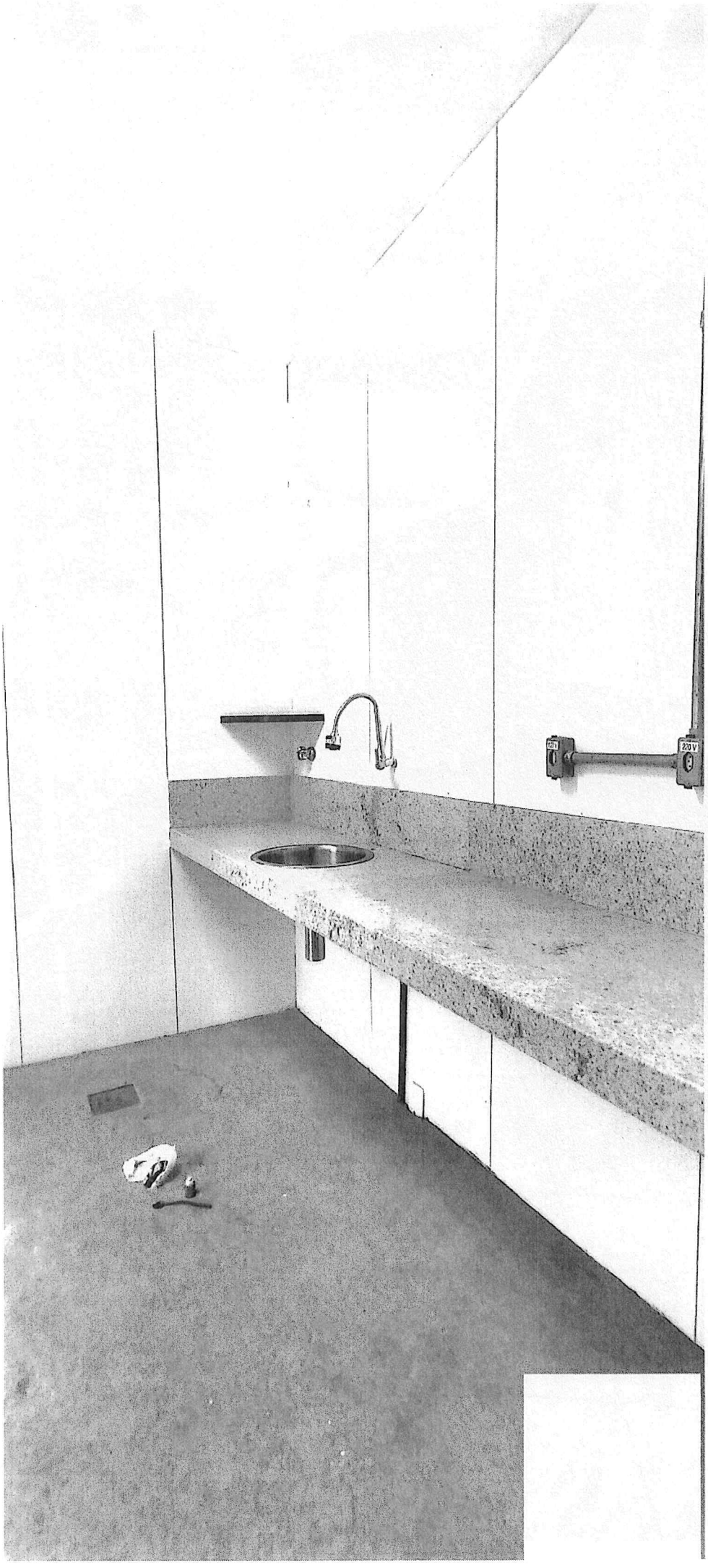
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



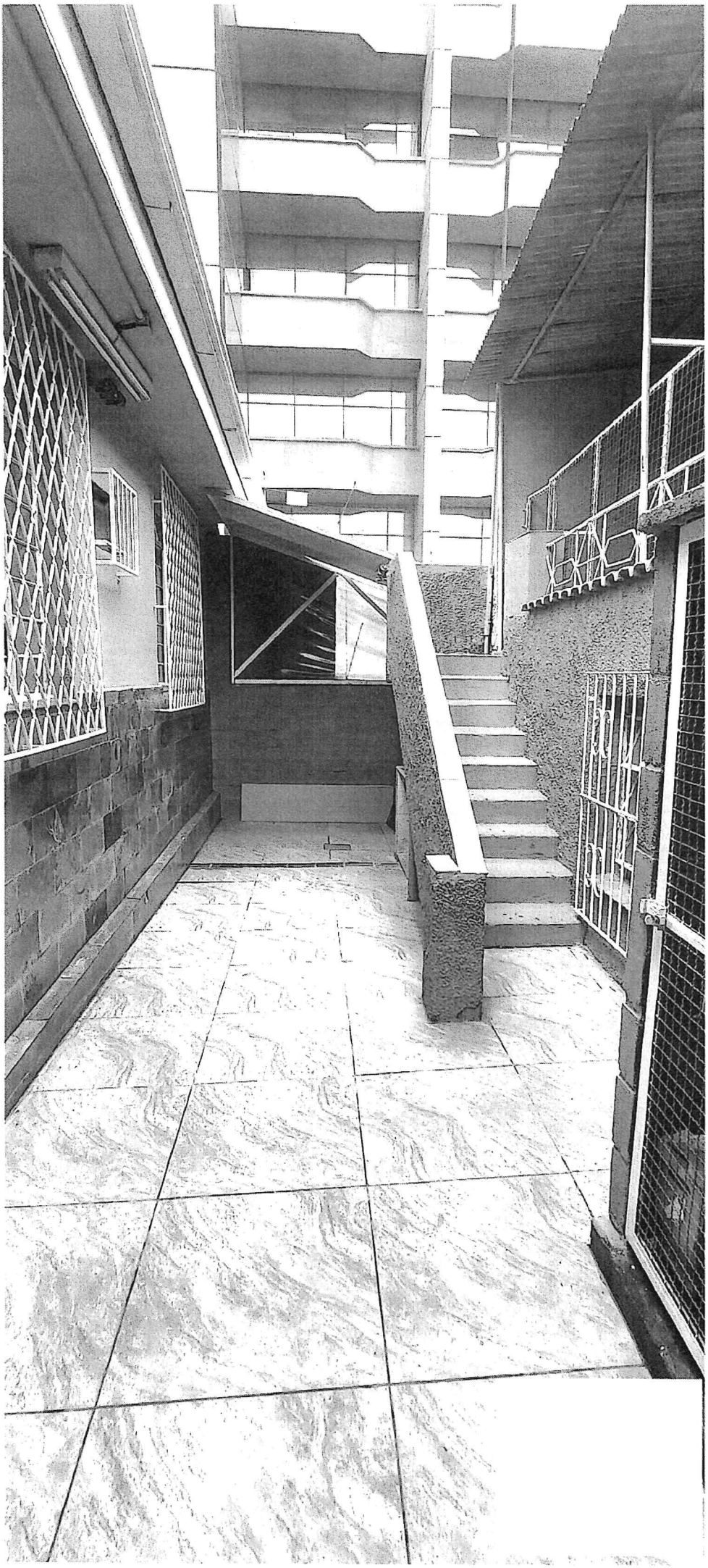
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



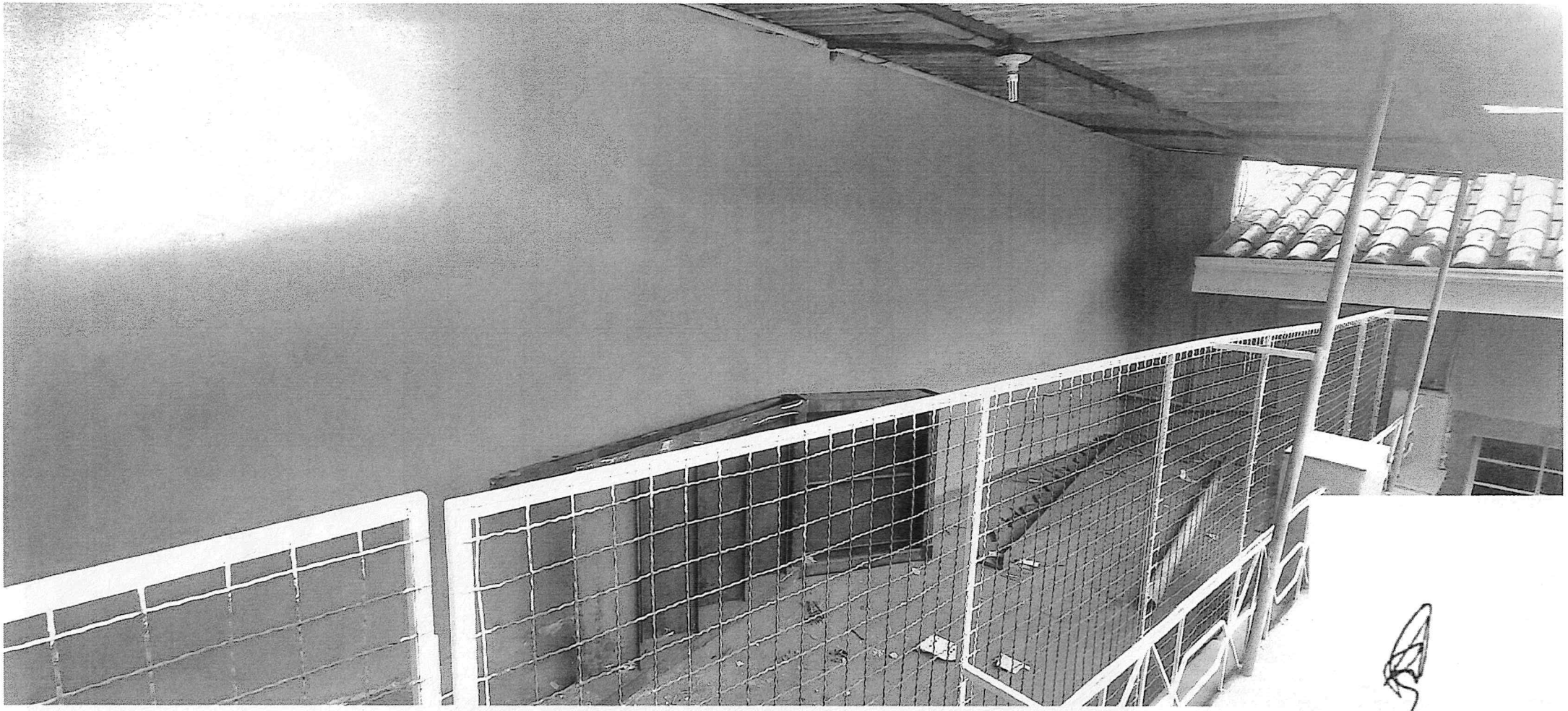
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

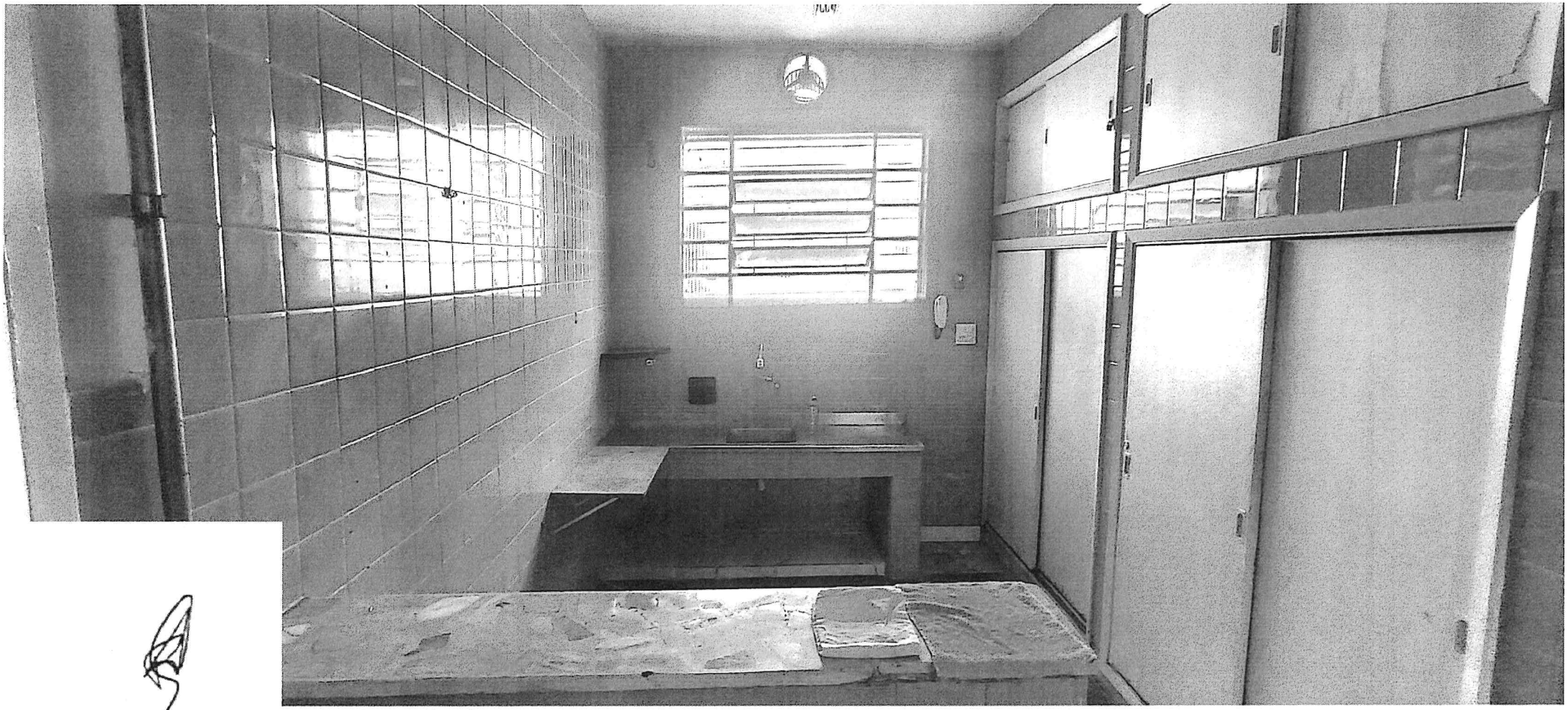
T30



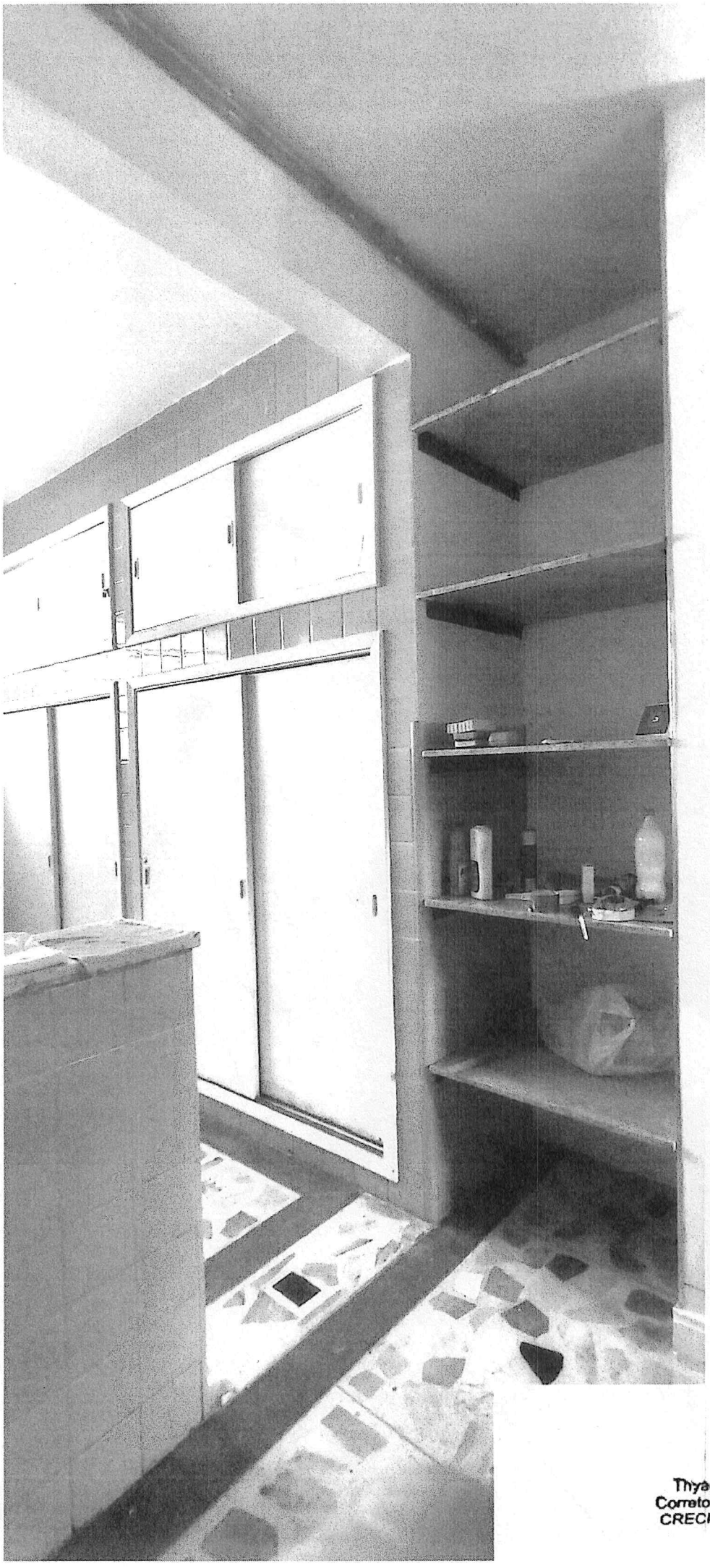
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



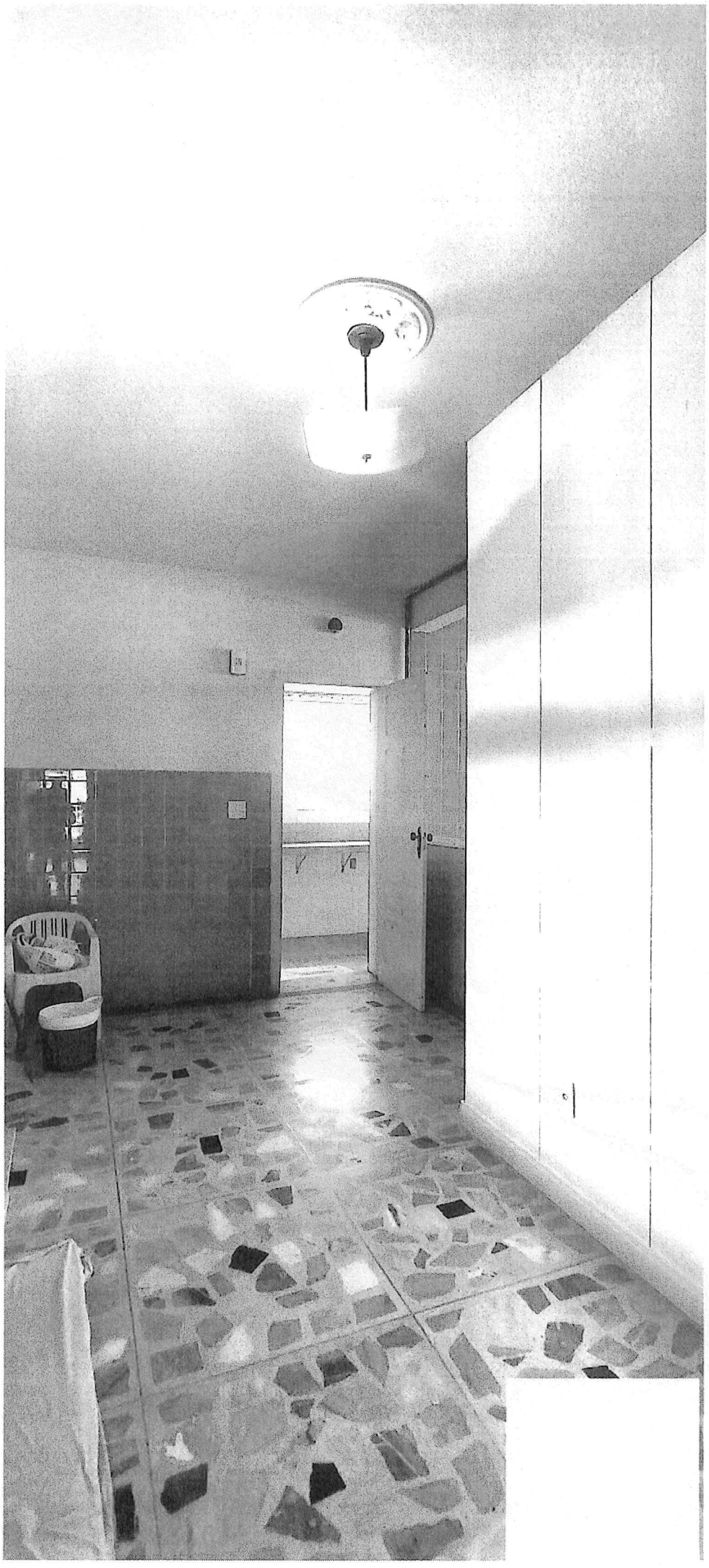
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



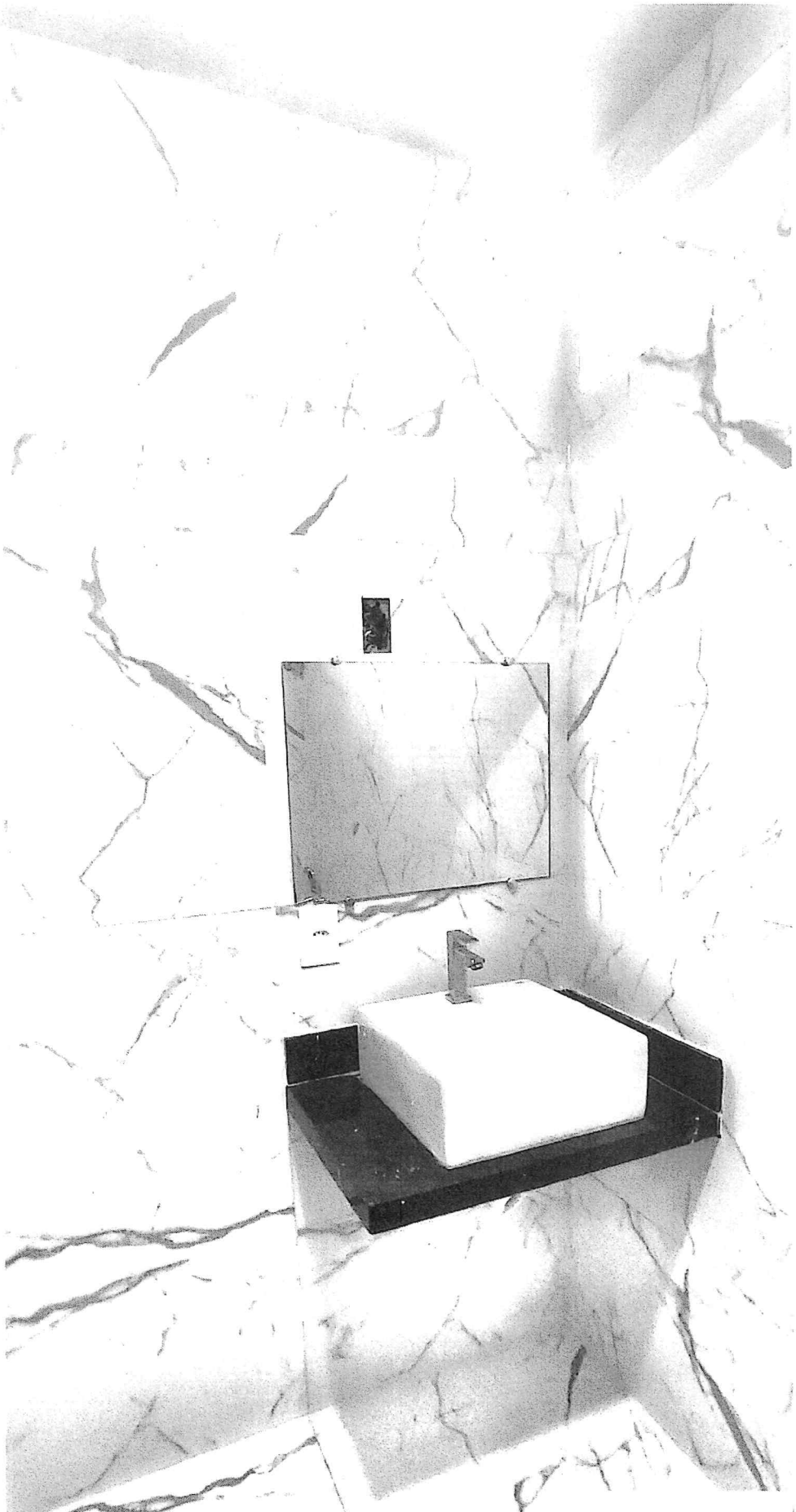
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



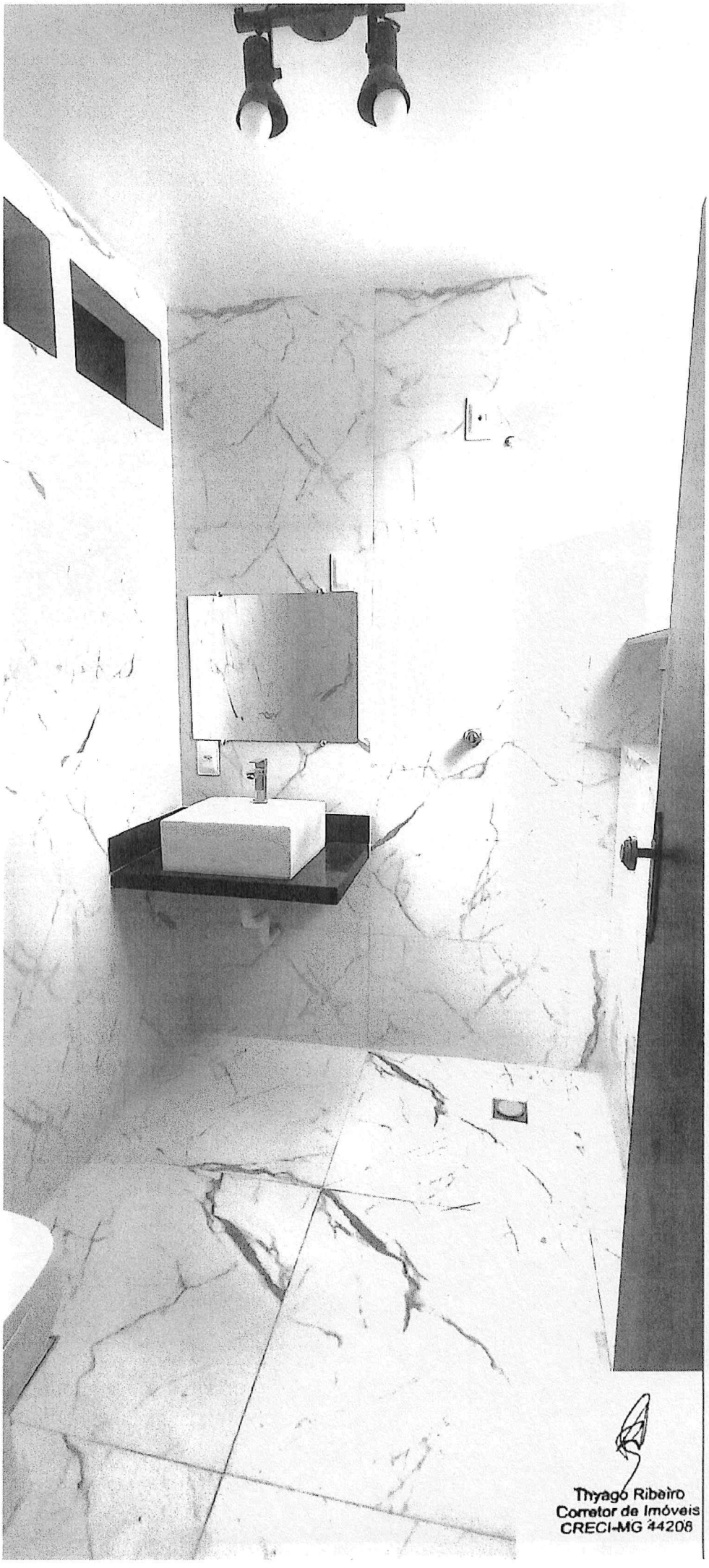
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



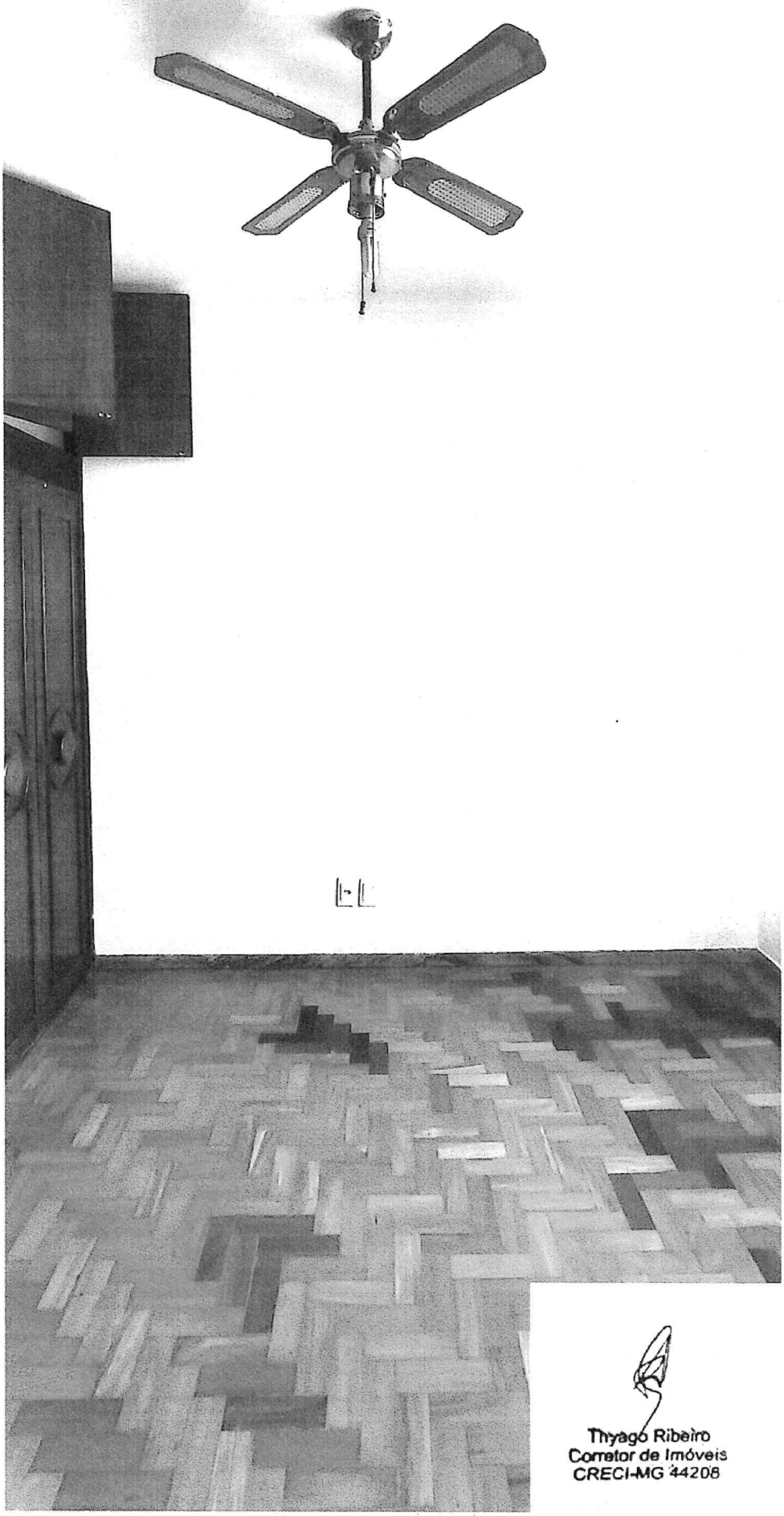
Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208



Thyago Ribeiro
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 44208

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 25.241 - CNAI-16.837

PARECER TÉCNICO DE

AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

Localização de imóvel
Rua Manaus n° 445
Bairro São Lucas – Belo Horizonte/MG
Matrícula nº 114.222
Cartório de Registro do 4° Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

LEOMAR DE SOUZA MOREIRA
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N°25.241. CNAI N°16.837

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 25.241 - CNAI-16.837

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO

1 – INTRODUÇÃO

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

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº 6.530/1978 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução nº 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.

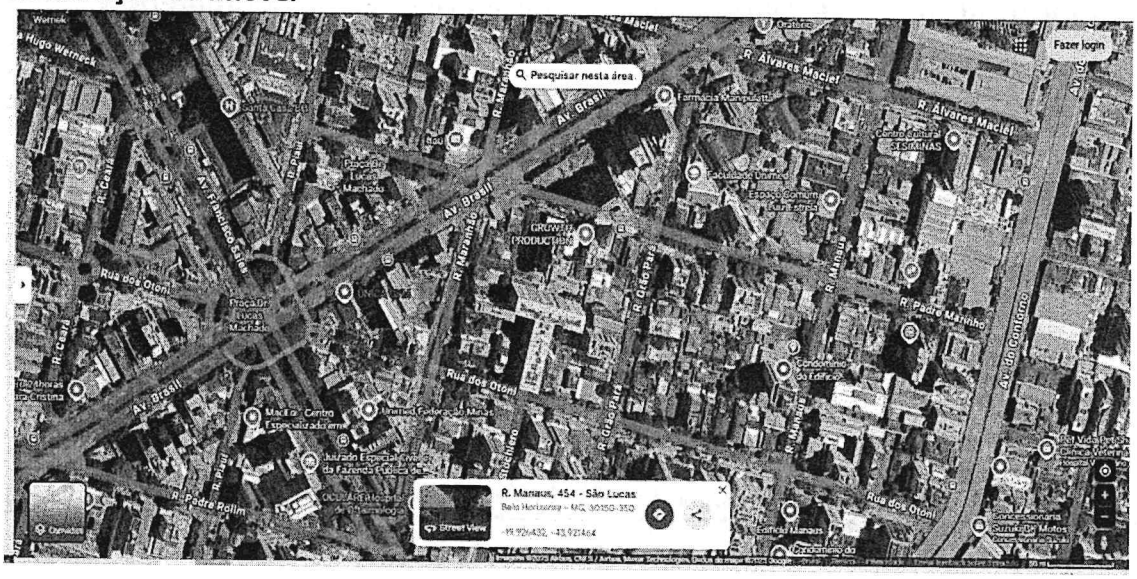
2 – OBJETIVO

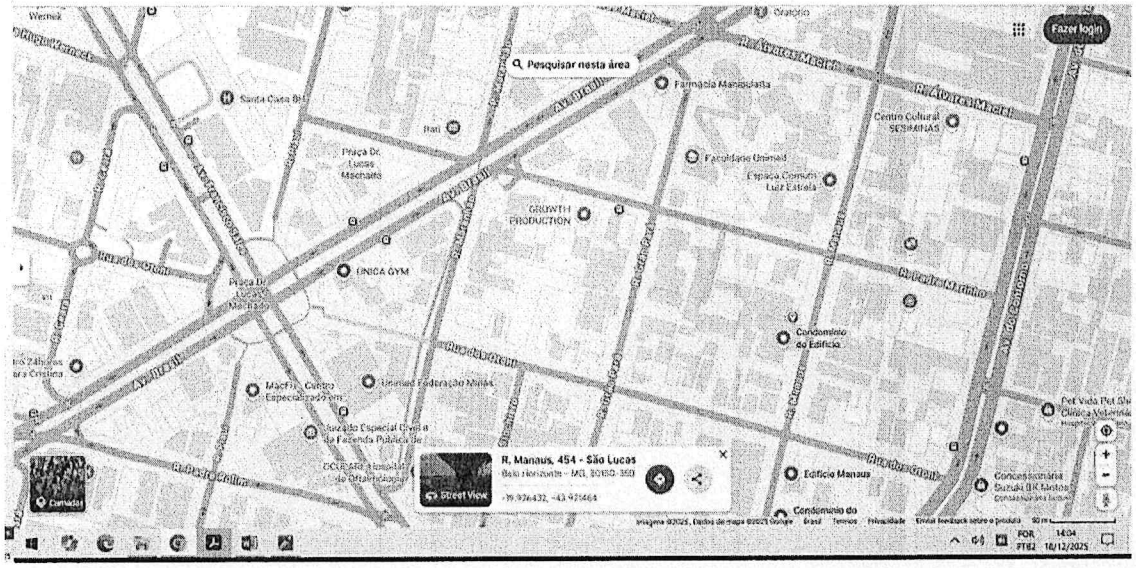
Objetivo do parecer é a avaliação técnica do valor de mercado de locação do imóvel, sendo esta, realizada pelo perito Leomar de Souza Moreira, CRECI - 25.241/CNAI - 16.837.

3 – IDENTIFICAÇÕES DO IMOVEL

Constituído por uma casa, situado na Rua Manaus, n° 445, bairro São Lucas, nesta cidade de Belo Horizonte/MG, com uma área construída de 231m², conforme cadastro municipal em anexo, n° 01.3009.018.001-5, código do imóvel n° 01.25.1793754-25, com divisas e confrontações de acordo com certidão em anexo.
O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, sob a **Matrícula n° 114.222.**

Localização do imóvel

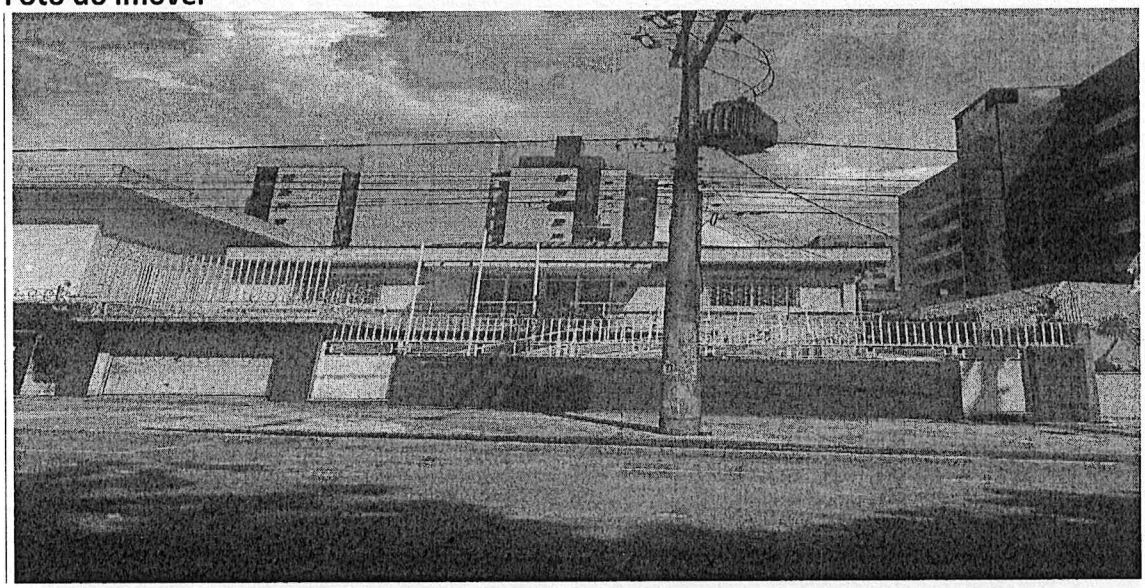




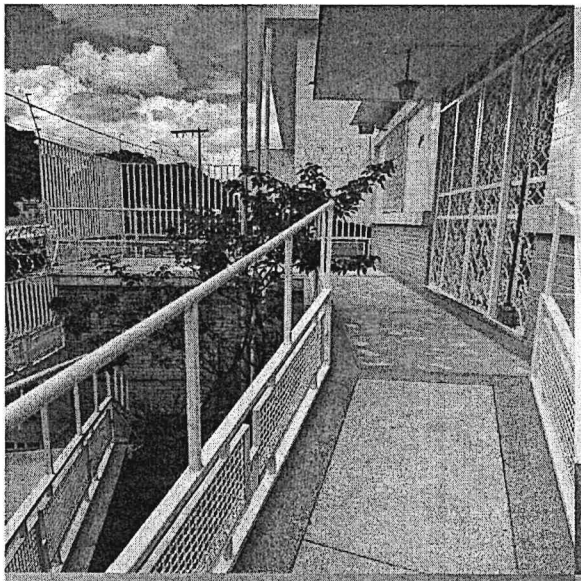
4 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

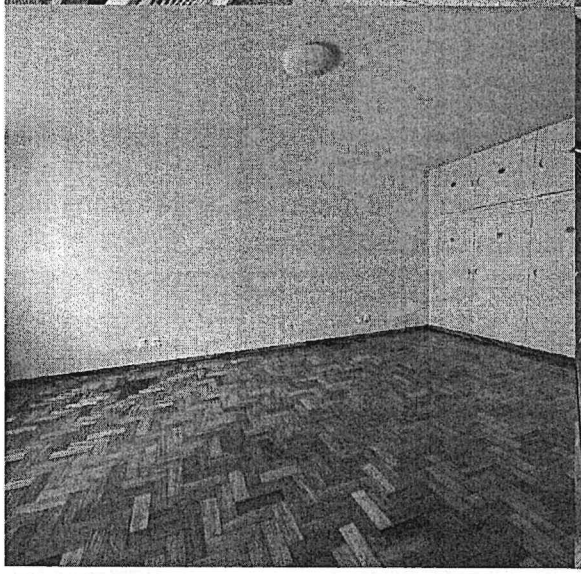
O imóvel avaliado possui varanda, sala ampla, três quartos, sendo um deles suíte, banho social, cozinha ampla, sala de jantar, área de serviço e área externa. Nos fundos do imóvel, em anexo à casa principal, há uma edificação composta por dois quartos, sendo uma suíte, escritório e área externa. O imóvel possui uma vaga de garagem.
O referido imóvel apresenta boas condições de conservação, com pintura em bom estado, armários planejados e louças.

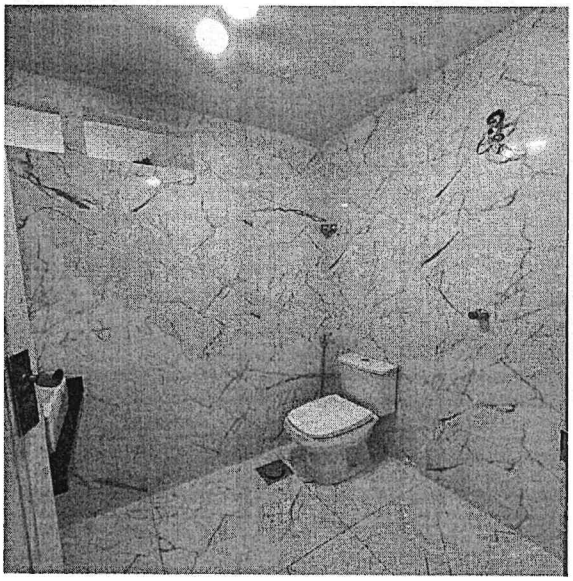
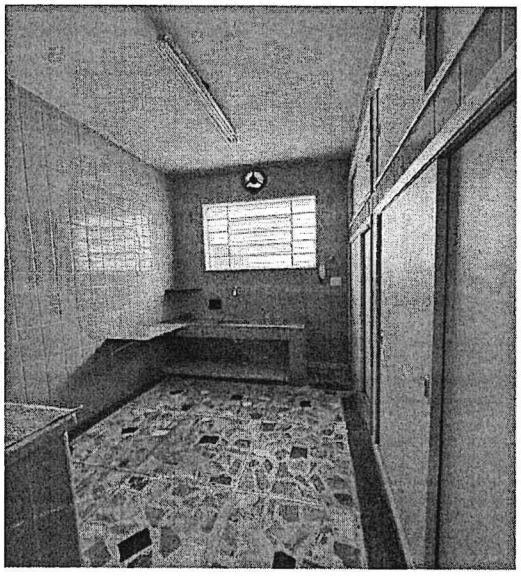
Foto do imóvel



LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 25.241 - CNAI-16.837







O proprietário do referido imóvel: Walter Guimaraes.

5 – VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 15 de dezembro de 2025, em período vespertino. O levantamento fotográfico das áreas constitui parte integrante deste parecer técnico de avaliação.

6 - CONTEXTO URBANO

O imóvel localiza-se Rua Manaus, n° 445, bairro São Lucas, nesta Cidade de Belo Horizonte/MG.

O bairro apresenta todos os recursos de infraestrutura básica, tais como transporte público, escolas, comércios, postos de saúde, praças, saneamento básico, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, telefonia e iluminação pública.

7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação do valor do imóvel, foram realizadas a pesquisas e levantamento junto a órgãos competentes, visando a identificação do potencial construtivo do bem.

Considera-se que o imóvel mantém sua característica residencial, em razão de suas características próprias, bem como de sua localização privilegiada na cidade de Belo Horizonte.

7.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se no bairro São Lucas, nesta Cidade de Belo Horizonte/MG, constituído de uma área de uso mista, sendo residencial e comercial.

A pesquisa de mercado, realizada no dia 17 de dezembro de 2025, foi baseada em imóveis alugados no próprio bairro. Sendo a mesma, concentrada somente nas imobiliárias que atuam na região Centro-Sul e proprietários.

Amostras segundo resultados da pesquisa:

N°	BAIRRO	VALOR R$	A.CONSTRUÍDA	R$ / M2	FONTE.
01	**São Lucas**	9.745,00	285,00m²	R$34.20	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-3-quartos-com-piscina-sao-lucas-belo-horizonte-mg-285m2-id-2854066925/?source=ranking%2Crp
02	**São Lucas**	5.985,00	340,00m²	R$17,60	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-3-quartos-sao-lucas-belo-horizonte-mg-340m2-id-2809679429/?source=ranking%2Crp
03	**São Lucas**	8.800,00	220,00m²	40,00	https://www.netimoveis.com/imovel/locacao-casa-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-sao-lucas/88016/

Cálculo M Aritmética do valor do m² $\frac{\text{S- do m² amostras}}{03} = \frac{\text{R\$91.800}}{03} =$ R$ 30,60

Valor Médio do m² = **R$ 30,60**

09- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para cálculo do valor dos imóveis utilizamos:

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 25.241 - CNAI-16.837

Valor do Imóvel = A. do Imóvel X Valor médio do m² encontrado (Média Final) = Valor do Imóvel

Área total do Imóvel = 231,00m².
Valor encontrado R$30,60

09.1 - Fator Correção da edificação

Conforme informado na descrição do imóvel, considera-se um acréscimo de 100 m², devido uma edificação nos fundos.
Área construída 231,00m² + 100,00m² = 331,00m²

Valor da locação da edificação: Área 331,00 m² x R$ 30,60= R$ 10.129,00

CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor de locação do imóvel é:
VALOR ESTIMADO DO LOCAÇÃO DAS Edificação: **R$10.129,00 (dez mil centos e vinte nove reais)**
- Limite inferior = R$ 9.116,10
- Limite superior = R$ 11.141,90

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

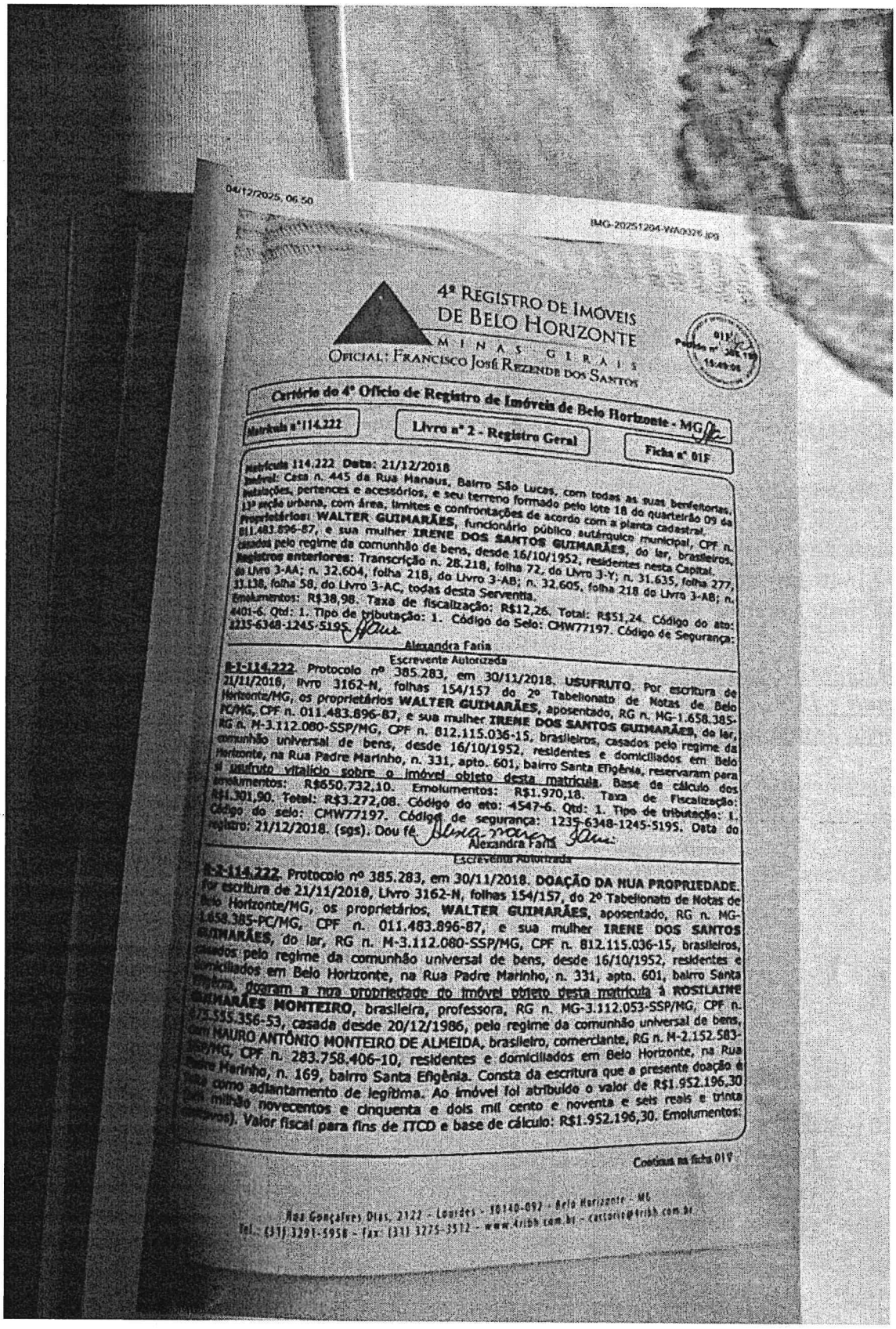
Considerando as características da área avaliada, entende o avaliador que o valor médio para mercado estimado deverá ser válido para a presente data.

Mariana/MG, 18 de dezembro de 2025.

LEOMAR DE SOUZA MOREIRA
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 25.241, CNAI N° 1683

10 – ANEXOS

- **Certidão do imóvel;**
- **Inscrição cadastral;**
- **Dados do avaliador.**



04/12/2025, 06:50 IMG-20251204-WA0026.jpg

4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte
Minas Gerais
Oficial: Francisco José Rezende dos Santos

Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Matrícula nº 114.222 | Livro nº 2 - Registro Geral | Ficha nº 01F

Matrícula 114.222 Data: 21/12/2018
Imóvel: Casa n. 445 da Rua Manaus, Bairro São Lucas, com todas as suas benfeitorias, instalações, pertences e acessórios, e seu terreno formado pelo lote 18 do quarteirão 09 da 13ª seção urbana, com área, limites e confrontações de acordo com a planta cadastral.
Proprietários: WALTER GUIMARÃES, funcionário público autárquico municipal, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, desde 16/10/1952, residentes nesta Capital.
Registros anteriores: Transcrição n. 28.218, folha 72, do Livro 3-Y; n. 31.635, folha 277, do Livro 3-AA; n. 32.604, folha 218, do Livro 3-AB; n. 32.605, folha 218 do Livro 3-AB; n. 33.138, folha 58, do Livro 3-AC, todas desta Serventia.
Emolumentos: R$38,98. Taxa de fiscalização: R$12,26. Total: R$51,24. Código do ato: 4401-6. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do Selo: CMW77197. Código de Segurança: 1235-6348-1245-519S.

Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

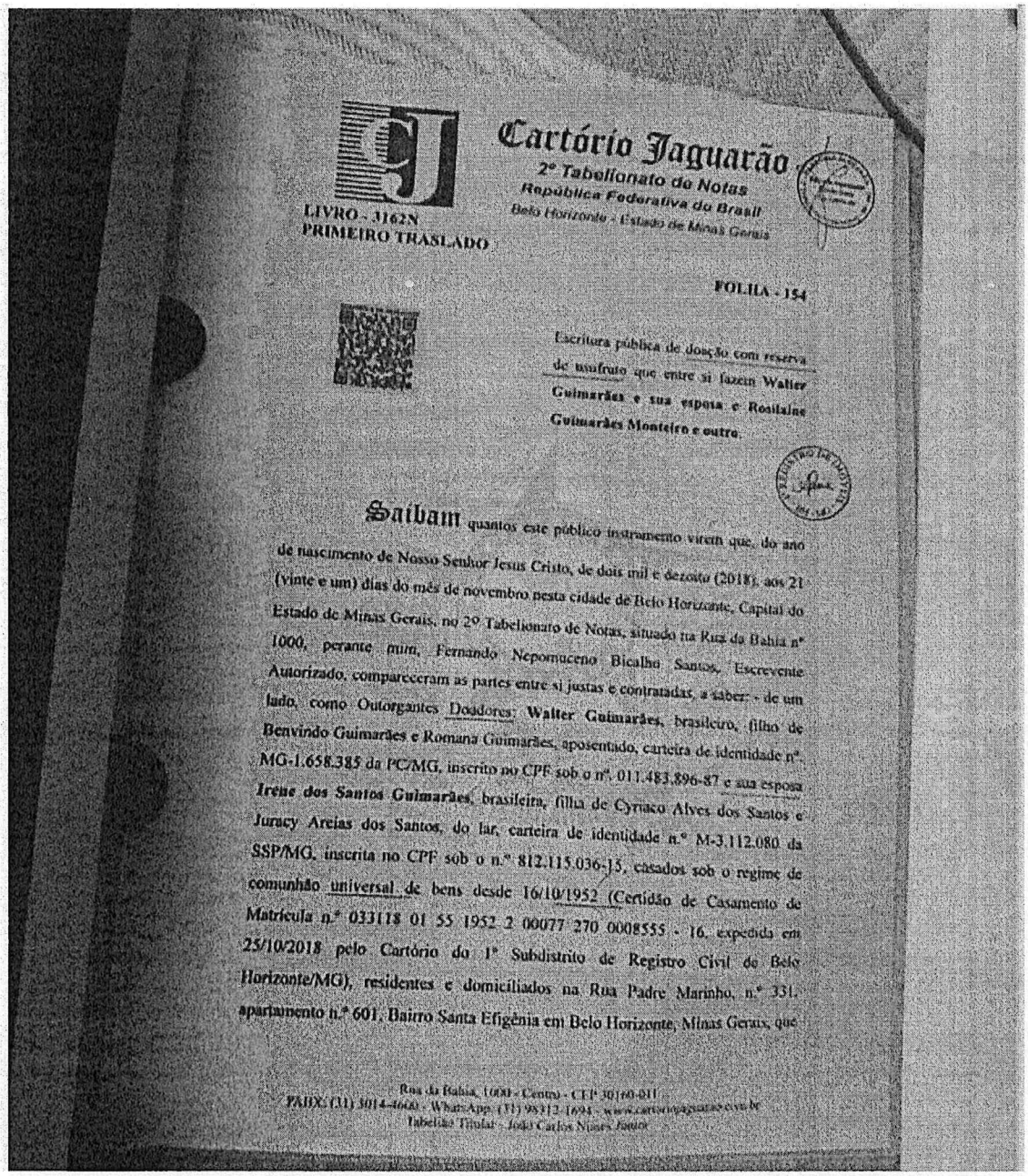
R-1-114.222. Protocolo nº 385.283, em 30/11/2018. USUFRUTO. Por escritura de 21/11/2018, livro 3162-N, folhas 154/157 do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, os proprietários WALTER GUIMARÃES, aposentado, RG n. MG-1.658.385-PC/MG, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES, do lar, RG n. M-3.112.080-SSP/MG, CPF n. 812.115.036-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 16/10/1952, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 331, apto. 601, bairro Santa Efigênia, reservaram para si usufruto vitalício sobre o imóvel objeto desta matrícula. Base de cálculo dos emolumentos: R$650.732,10. Emolumentos: R$1.970,18. Taxa de Fiscalização: R$1.301,90. Total: R$3.272,08. Código do ato: 4547-6. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: CMW77197. Código de segurança: 1235-6348-1245-519S. Data do registro: 21/12/2018. (sgs). Dou fé.
Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

R-2-114.222. Protocolo nº 385.283, em 30/11/2018. DOAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE. Por escritura de 21/11/2018, Livro 3162-N, folhas 154/157, do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, os proprietários, WALTER GUIMARÃES, aposentado, RG n. MG-1.658.385-PC/MG, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES, do lar, RG n. M-3.112.080-SSP/MG, CPF n. 812.115.036-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 16/10/1952, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 331, apto. 601, bairro Santa Efigênia, doaram a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula à ROSILAINE GUIMARÃES MONTEIRO, brasileira, professora, RG n. MG-3.112.053-SSP/MG, CPF n. 875.555.356-53, casada desde 20/12/1986, pelo regime da comunhão universal de bens, com MAURO ANTÔNIO MONTEIRO DE ALMEIDA, brasileiro, comerciante, RG n. M-2.152.583-SSP/MG, CPF n. 283.758.406-10, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 169, bairro Santa Efigênia. Consta da escritura que a presente doação é feita como adiantamento de legítima. Ao imóvel foi atribuído o valor de R$1.952.196,30 (um milhão novecentos e cinquenta e dois mil cento e noventa e seis reais e trinta centavos). Valor fiscal para fins de ITCD e base de cálculo: R$1.952.196,30. Emolumentos:

Continua na ficha 01F

Rua Gonçalves Dias, 2122 - Lourdes - 30140-092 - Belo Horizonte - MG
Tel.: (31) 3291-5958 - Fax: (31) 3275-3512 - www.4ribh.com.br - cartorio@4ribh.com.br

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 25.241 - CNAI-16.837



Cartório Jaguarão
2º Tabelionato de Notas
República Federativa do Brasil
Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

LIVRO - 3162N
PRIMEIRO TRASLADO

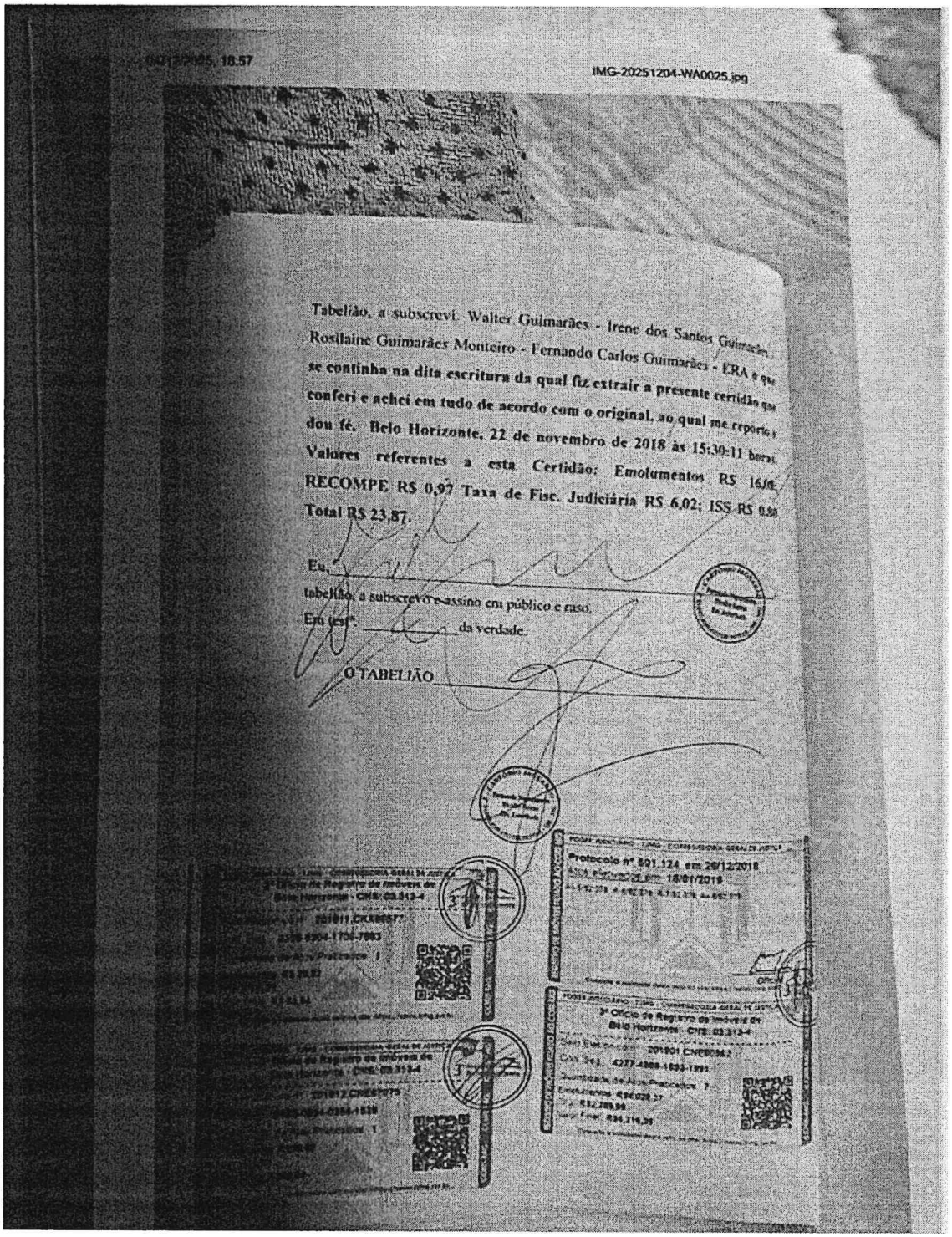
FOLHA - 154

Escritura pública de doação com reserva de usufruto que entre si fazem **Walter Guimarães e sua esposa e Rosilaine Guimarães Monteiro e outro.**

Saibam quantos este público instrumento virem que, do ano de nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de dois mil e dezoito (2018), aos 21 (vinte e um) dias do mês de novembro nesta cidade de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, no 2º Tabelionato de Notas, situado na Rua da Bahia nº 1000, perante mim, Fernando Nepomuceno Bicalho Santos, Escrevente Autorizado, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: - de um lado, como Outorgantes Doadores: **Walter Guimarães**, brasileiro, filho de Benvindo Guimarães e Romana Guimarães, aposentado, carteira de identidade nº. MG-1.658.385 da PC/MG, inscrito no CPF sob o nº. 011.483.896-87 e sua esposa **Irene dos Santos Guimarães**, brasileira, filha de Cyriaco Alves dos Santos e Juracy Areias dos Santos, do lar, carteira de identidade n.º M-3.112.080 da SSP/MG, inscrita no CPF sob o n.º 812.115.036-15, casados sob o regime de comunhão universal de bens desde 16/10/1952 (Certidão de Casamento de Matrícula n.º 033118 01 55 1952 2 00077 270 0008555 - 16, expedida em 25/10/2018 pelo Cartório do 1º Subdistrito de Registro Civil de Belo Horizonte/MG), residentes e domiciliados na Rua Padre Marinho, n.º 331, apartamento n.º 601, Bairro Santa Efigênia em Belo Horizonte, Minas Gerais, que

Rua da Bahia, 1000 - Centro - CEP 30160-011
PABX: (31) 3014-4660 - WhatsApp: (31) 98312-1695 - www.cartoriojaguarao.com.br
Tabelião Titular - João Carlos Nunes Júnior

3791-0101 contato@leomarmoreira.com.br Rua Dezesseis de Julho, 83 - Centro


04/12/2025, 18:57
IMG-20251204-WA0025.jpg
Tabelião, a subscrevi. Walter Guimarães - Irene dos Santos Guimarães
Rosilaine Guimarães Monteiro - Fernando Carlos Guimarães - ERA o que
se continha na dita escritura da qual fiz extrair a presente certidão que
conferi e achei em tudo de acordo com o original, ao qual me reporto e
dou fé. Belo Horizonte, 22 de novembro de 2018 às 15:30:11 horas.
Valores referentes a esta Certidão: Emolumentos R$ 16,06;
RECOMPE R$ 0,97 Taxa de Fisc. Judiciária R$ 6,02; ISS R$ 0,80
Total R$ 23,87.
Eu,
tabelião, a subscrevo e assino em público e raso.
Em test°
da verdade.
O TABELIÃO
Protocolo nº 501.124 em 29/12/2018
18/01/2019
3º Ofício de Registro de Imóveis de
Belo Horizonte - CNS: 03.313-4

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 25.241 - CNAI-16.837

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

DIRETORIA DE CADASTRO E ATENCAO AO CONTRIBUINTE - ITPU / 2025

Nome: ----------
CPF/CNPJ: ----------
Identificador: 013008 018 0015
Endereço: RUA MAGALIS, 445 - SANTA EFIGENIA - 30150-350 - BELO HORIZONTE - MG

Nº do documento: 01.25.1793754.25
Data da emissão: 03/02/2025
Data do vencimento: 17/02/2025

Índice Cadastral: 013008 018 001-5
Lançamento: 13.001.25.0368000
Número da Guia: 01.25.1793754.25

1 - Dados Cadastrais

Tipo do Imóvel:	CASA
Tipo de lançamento:	RESIDENCIAL
Área de Terreno:	200,00
Área Construída:	234,00
Fração Ideal:	1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso:	CS12/ZC3H
Classificação/Padrão Acabamento:	CA1P3

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL:	1.335.775,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 178.103,20	0,25%	1.356,79
de 178.813,61 até 445.548,00	0,70%	1.868,27
de 445.548,81 até 778.886,00	0,75%	2.505,42
de 778.804,81 até 1.335.775,00	0,85%	2.558,76

Imposto Calculado:	8.298,48
(-)Desc programas especiais:	0,00
(=)Valor do imposto calculado:	8.298,48
Taxa de coleta de resíduos:	868,50
Taxa fiscalização agravos temporais:	0,00
Contribuição de iluminação pública:	0,00
Total:	9.167,98

3 - Opções de Pagamento

Parcela Fevereiro:	833,48
Parcela Março:	833,45
Parcela Abril:	833,45
Parcela Maio:	833,45
Parcela Junho:	833,45
Parcela Julho:	833,45
Parcela Agosto:	833,45
Parcela Setembro:	833,45
Parcela Outubro:	833,45
Parcela Novembro:	833,45
Parcela Dezembro:	833,45

Parcelas em abertos/pagas anteriormente:

a partir de mar:	833,48
Cota única até vencimento com desconto de 2%:	8.067,98

4 - Informações sobre pagamento em parcelas

A vista concede o desconto de 2% nas parcelas de julho e dezembro, para quitação integral do IPTU até 15/07/2025. Para garantir o desconto, pague o valor indicado no campo "Quitação integral com desconto de 2%", informado acima.

Parcela 03/03/2025 CTM 01 Valor 9220 Lagrad 42F47 Autenticação

Código débito automático: 01.25.1793754.25

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

NÚMERO DO DOCUMENTO	DATA DE VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
01.25.1793754.25	17/02/2025	

Nome: ----------
CPF/CNPJ: ----------

NÃO RECEBER APÓS 17/02/2025. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, SAFRA, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.

81710000009-6 00005521202-2 58217912517-8 93754258000-7

Pague com Pix

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 25.241 - CNAI-16.837

Dados do Corretor

EU, Leomar De Souza Moreira, Perito Avaliador Judicial habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo **Artigo 3° da LEI 6.530/78 que** regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo **Recurso Especial 277 443 do STJ** – Superior Tribunal de Justiça e pelo **Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ,** e dentro da conformidade da **Resolução1.066/2007 – COFECI** – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

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

Nome: Leomar De Souza Moreira

CRECI: 25.241 da 4° Região/MG

Inscrição no CNAI: 16837

Contato:

Telefone - (31)984843903

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

leomarmoreiraimoveis@gmail.com

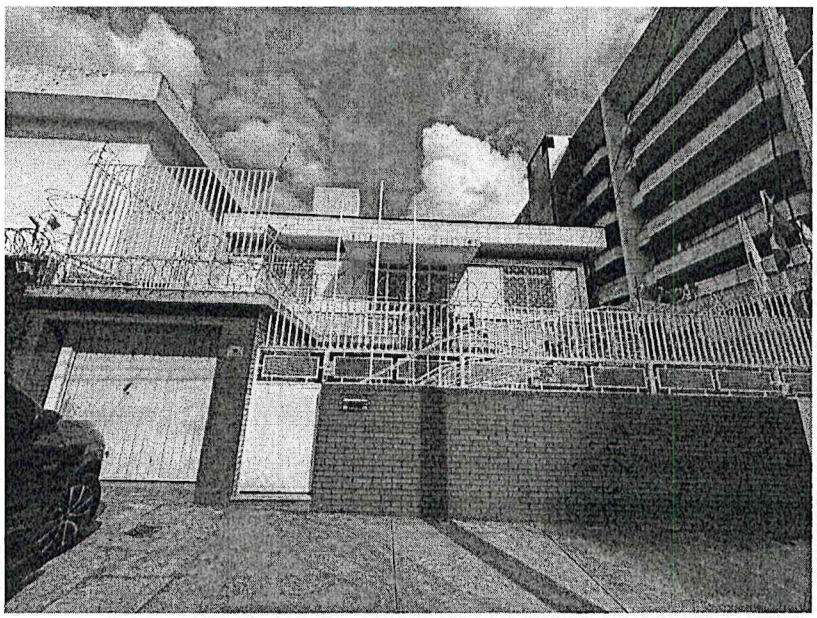
LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Mariana

Interessado/ Proprietário: Walter Guimarães

Objetivo da avaliação: Definir valor da locação imóvel

Endereço: Rua Manaus, nº445, Bairro São Lucas – Belo Horizonte - MG



Resultado da avaliação:

Valor de mercado para locação do imóvel: R$ 10.900,00 (DEZ MIL E NOVECENTOS REAIS).

Classificação quanto à liquidez: Normal.

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660

Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660
Dados: 2025.12.12 14:57:32 -03'00'

Engenheira Civil Rafaela Marcele Silva Marques

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

Mariana, 12 de Dezembro de 2025.

01

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Mariana

2. Interessado / Proprietário

Walter Guimarães

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: Casa

Endereço: Rua Manaus, nº 445, Bairro São Lucas – Belo Horizonte - MG

Área total: 300,00 m²

Área Construída: 234,00m²

O imóvel avaliado possui: Garagem 1 carro,7 quartos sendo 1 suíte,1 refeitório,1 área gourmet,1 cozinha,3 banheiros,1 área de café/bancada,1 copa,acabamentos dos quartos piso sintetico, área molhada revestimentos cerâmicos,janelas e portas externa em ferro, portas internas em madeira,1 área externa.

Topografia: Plana

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Imóvel considerado na sua real condição.

7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado

Data da vistoria: 11/12/2025

Matrícula: 114.222 Livro 2-RG

02

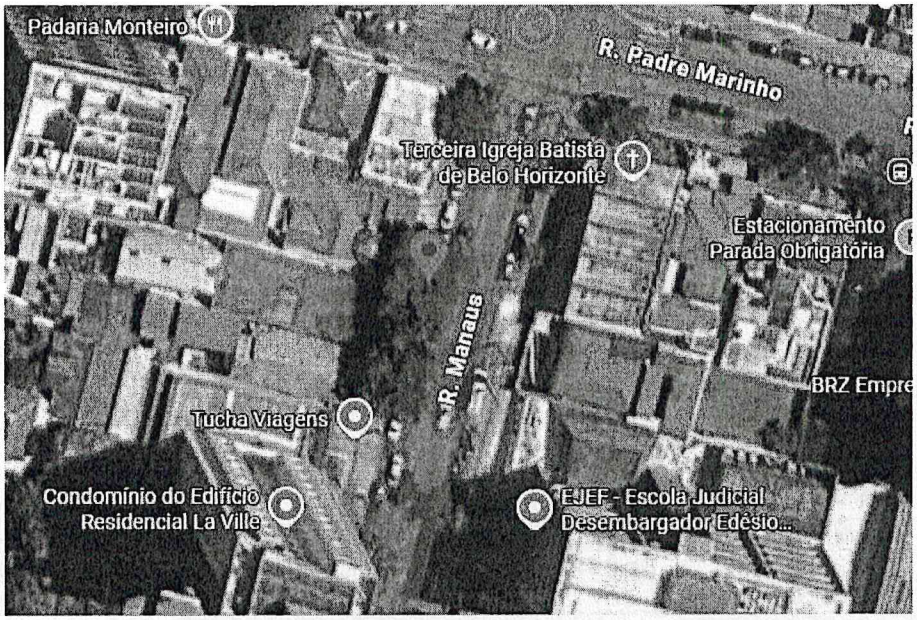


Figura 1 - Localização do imóvel avaliado.

7.1) Caracterização da região.

7.1.1) Caracterização Física

O imóvel avaliado é localizado em Belo Horizonte – MG, com aproximadamente 2,4 milhões de habitantes, capital de Minas Gerais.

O imóvel avaliando está localizado na zona urbana de Belo Horizonte – 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 Belo Horizonte. 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

Após finalizada as pesquisas mercadológicas da região, conclui – se que a metodologia que melhor reflete a condição de locação 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.

DADO	BAIRRO	INFORMANTE	TELEFONE	QUARTOS	BANHEIROS	GARAGEM	AREA (m²)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	SÃO LUCAS	GROSS EMPREENDIMENTOS	(31) 3222-7749	8	7	1	400	30,00	12.000,00
2	SANTA EFIGÊNIA	SILVIO XIMENES IMOVEIS	(31) 3247-1000	7	2	3	188	45,74	8.600,00
3	SANTA EFIGÊNIA	LUIZ RENATO IMÓVEIS	(31) 3311-8000	6	3	3	360	33,33	12.000,00
4	SANTA EFIGÊNIA	ALPHASUL NETIMOVEIS	(31) 3547-3277	4	3	2	212	40,09	8.500,00
		MÉDIA						36,36	

AMOSTRA 1: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-8-quartos-com-area-de-servico-sao-lucas-belo-horizonte-mg-400m2-id-2831764222/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-7-quartos-com-churrasqueira-santa-efigenia-belo-horizonte-mg-188m2-id-2823938859/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-6-quartos-santa-efigenia-belo-horizonte-mg-360m2-id-2730171580/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-varanda-santa-efigenia-belo-horizonte-mg-212m2-id-2746585194/?source=ranking%2Crp

Valor Unitário Médio = R$36,36 /m²

Valor estimado: R$ 36,36 x 300,00 m² R$ 10.900,00 (DEZ MIL E NOVECENTOS REAIS).

10. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de locação: R$ 10.900,00 (DEZ MIL E NOVECENTOS REAIS).

Data base: 12/12/2025

(04)

Valor Obtido	**R$ 10.900,00**
Mínimo 15%	R$ 9.265,00
Máximo 15%	R$ 12.535,00

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.

11. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 17(dezessete) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Mariana, 12 de dezembro de 2025

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660

Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660
Dados: 2025.12.12 14:57:52 -03'00'

RM Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda. — **Rafaela Marcele Silva Marques**

37.099.509/0001-43 — **Engenheira Civil**

CREA – MG 86.745 — **CREA: 197137/D**

05

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMOVEL AVALIANDO

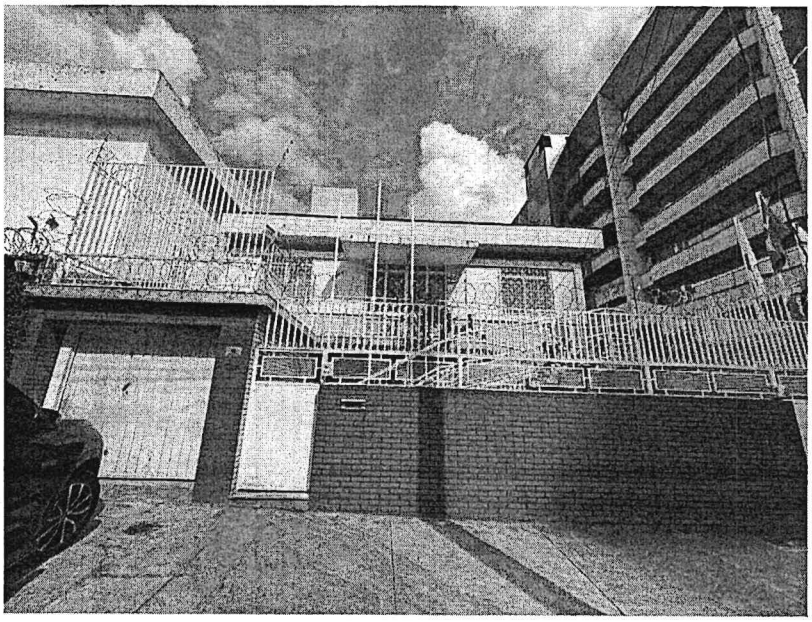


Foto 1: Fachada



Foto 2: Copa

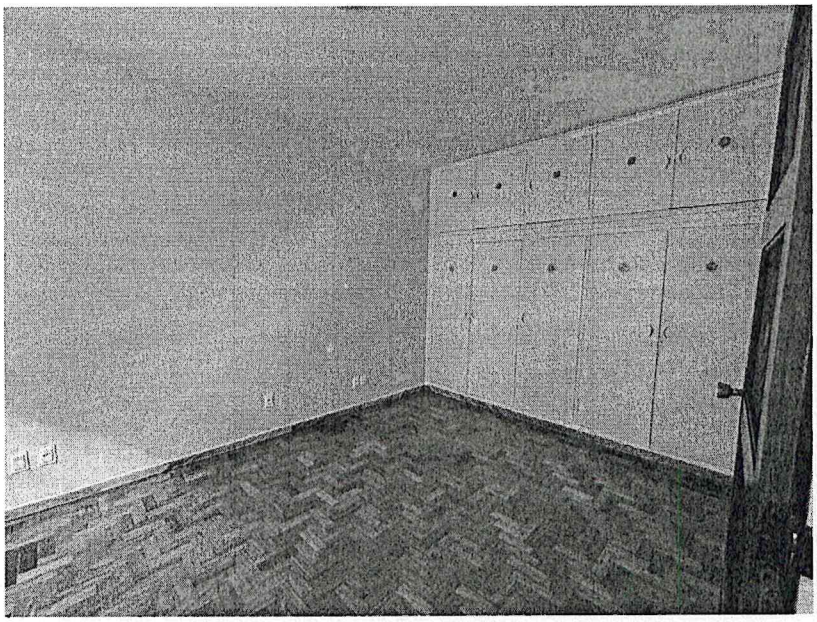


Foto 3: Quarto

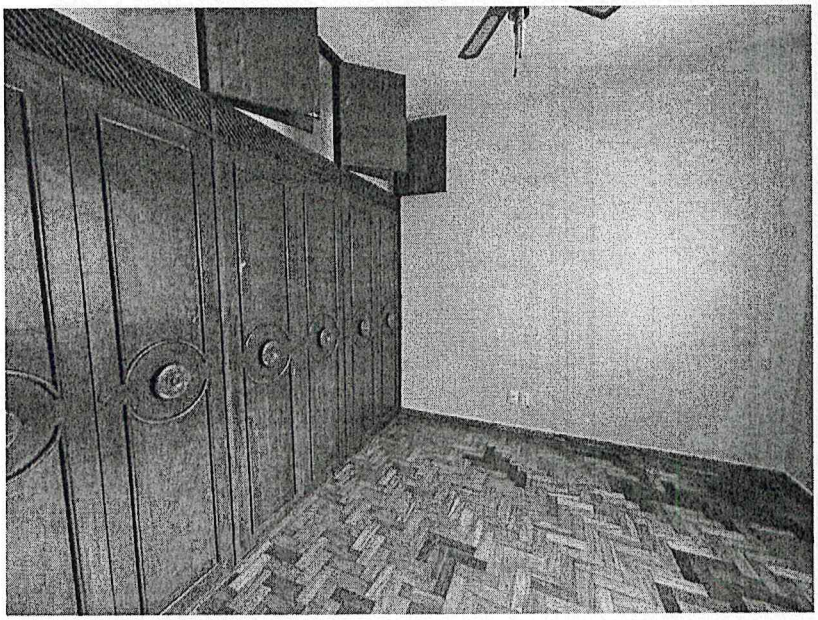


Foto 4: Quarto

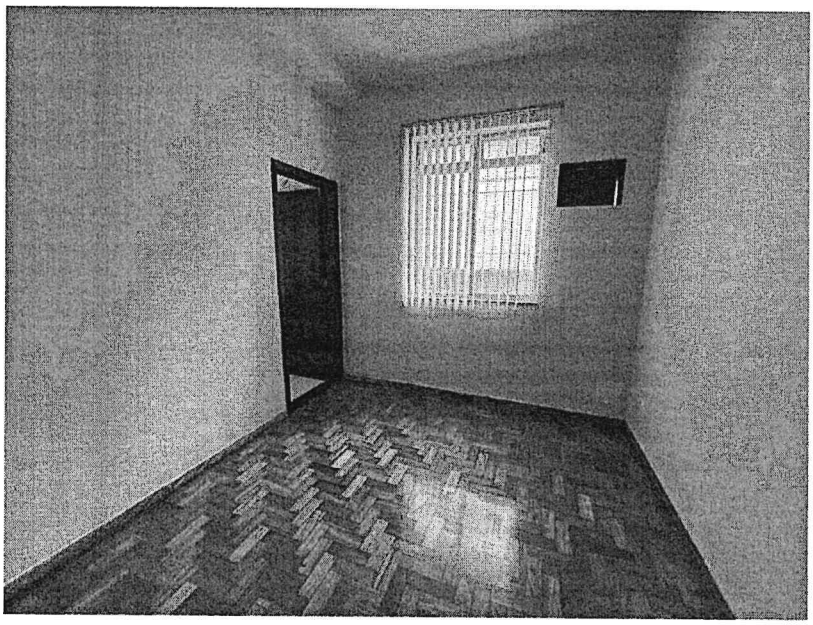


Foto 5: Quarto

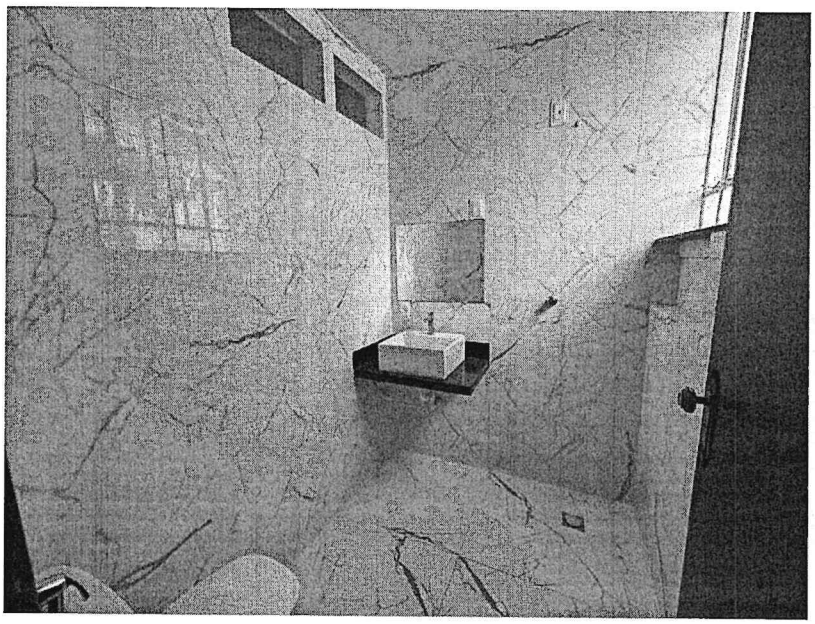


Foto 6: Suite

08

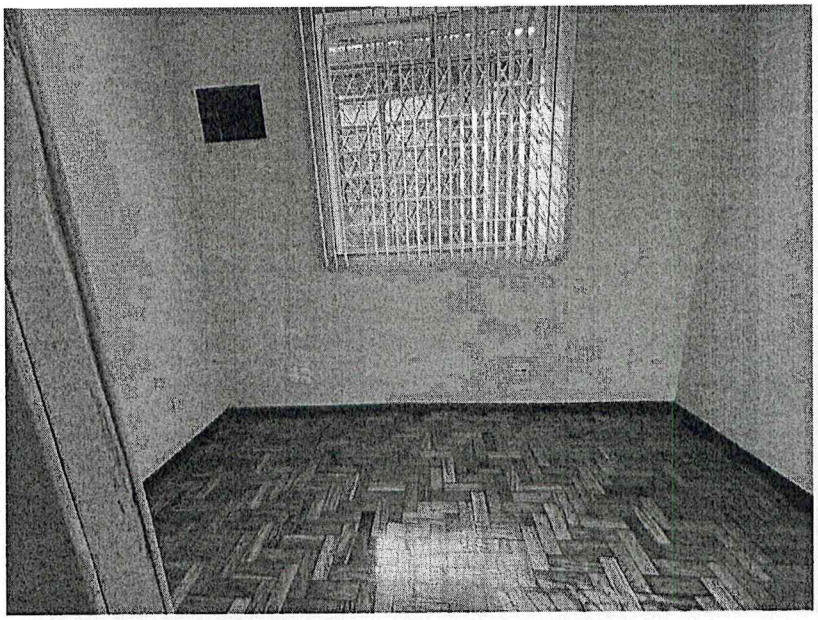


Foto 7: Quarto

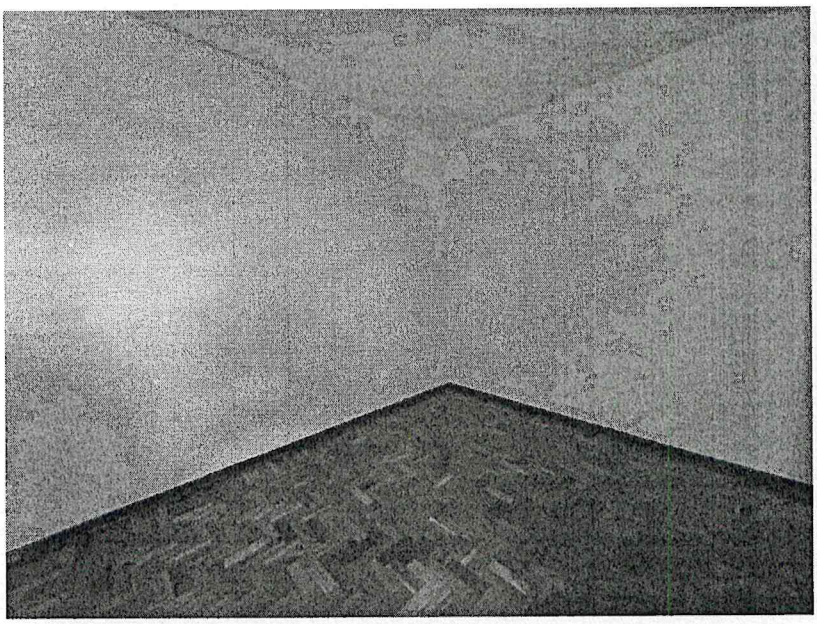


Foto 8: Quarto

09

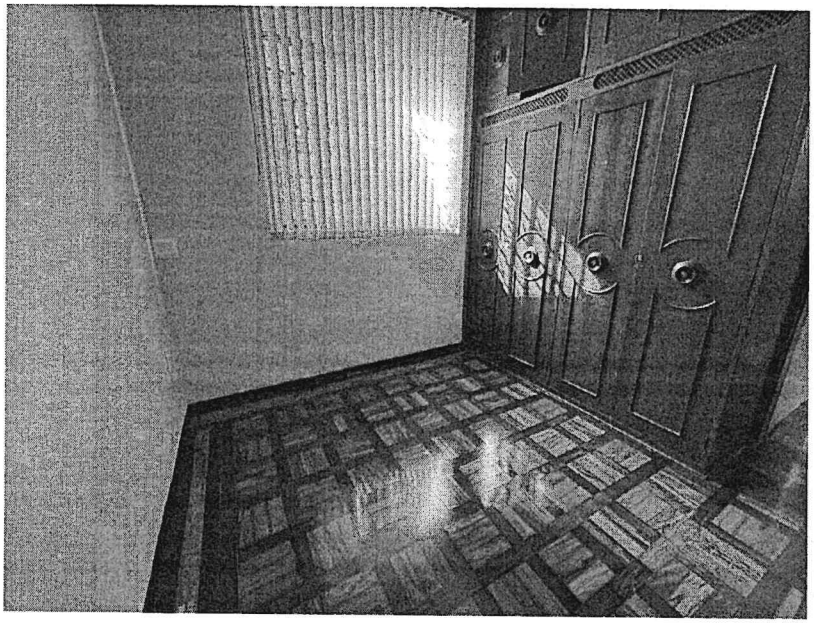


Foto 9: Quarto

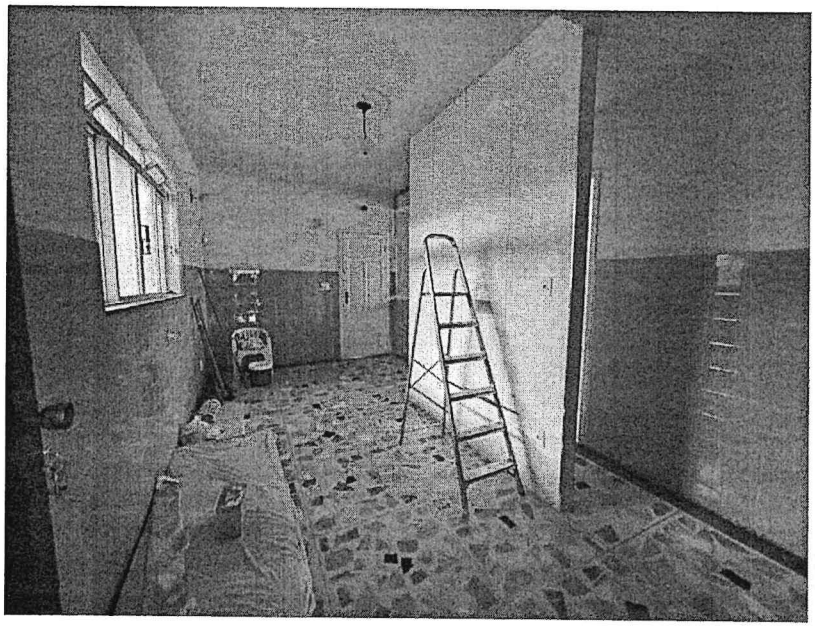


Foto 10: Refeitório

10

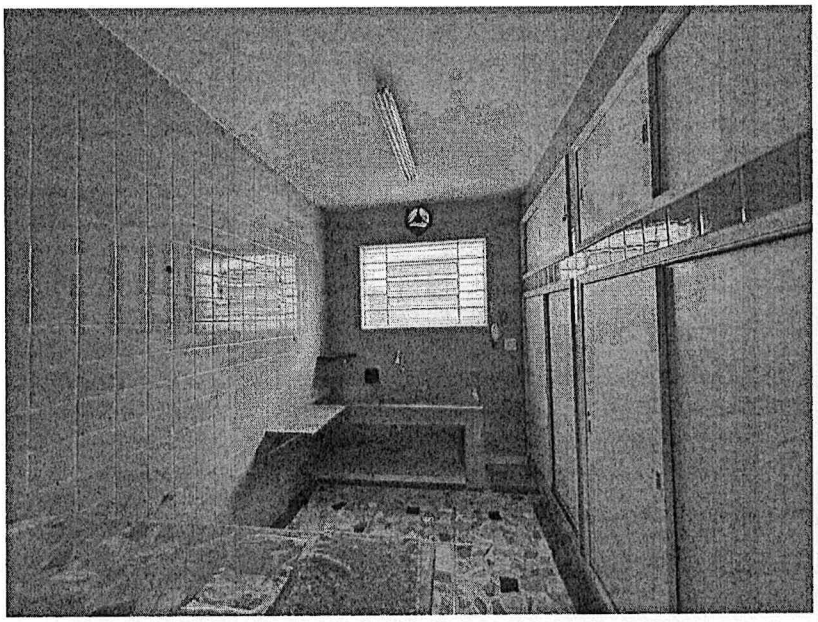


Foto 11: Cozinha

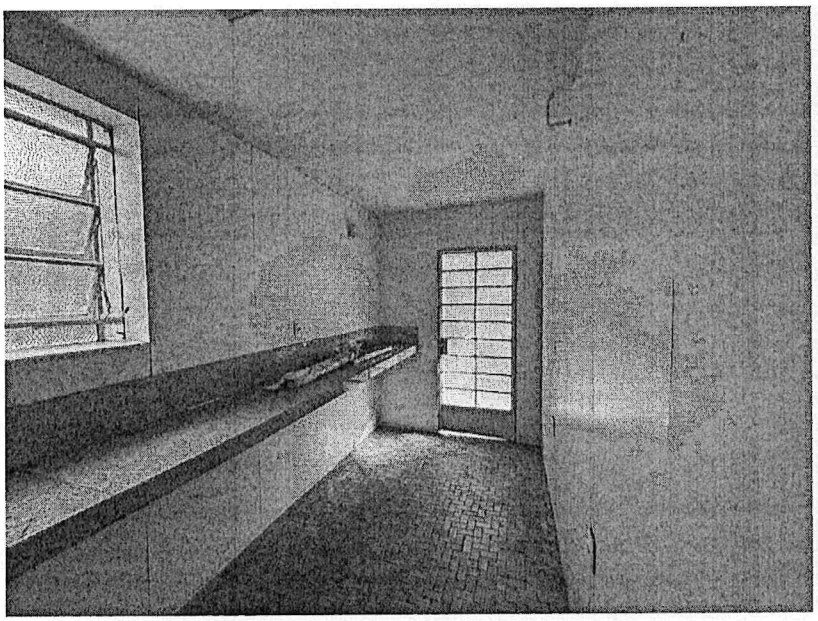


Foto 12: Área de café

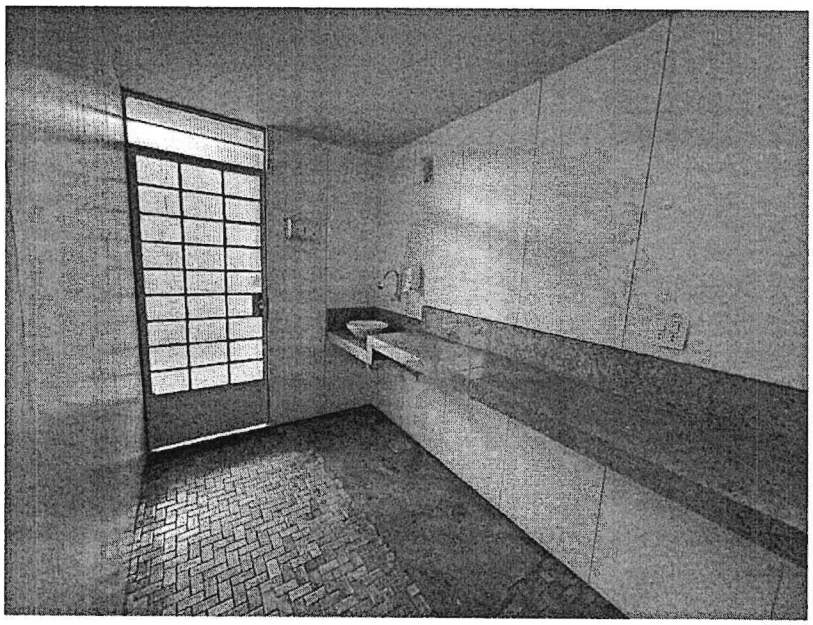


Foto 13: Área de café

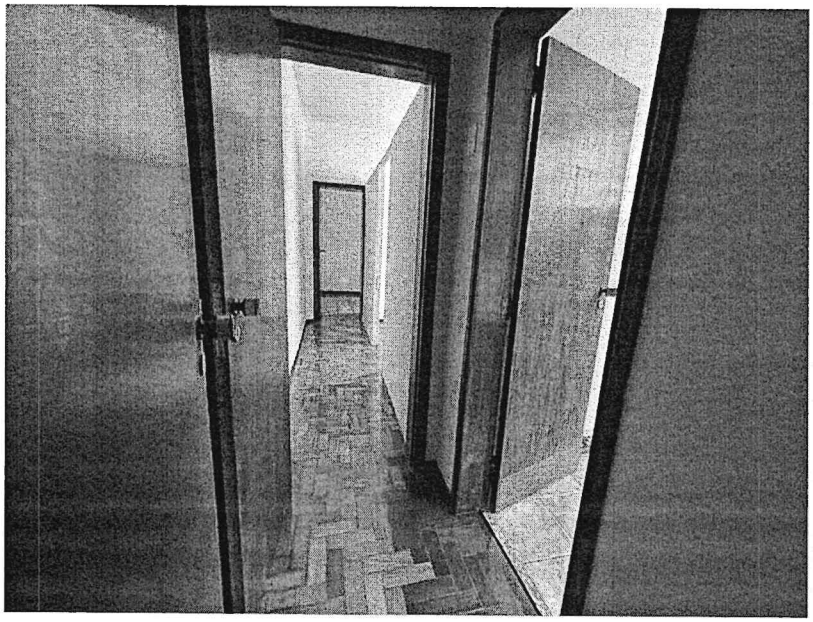


Foto 14: Acessos aos Quartos



Foto 15: Banheiro

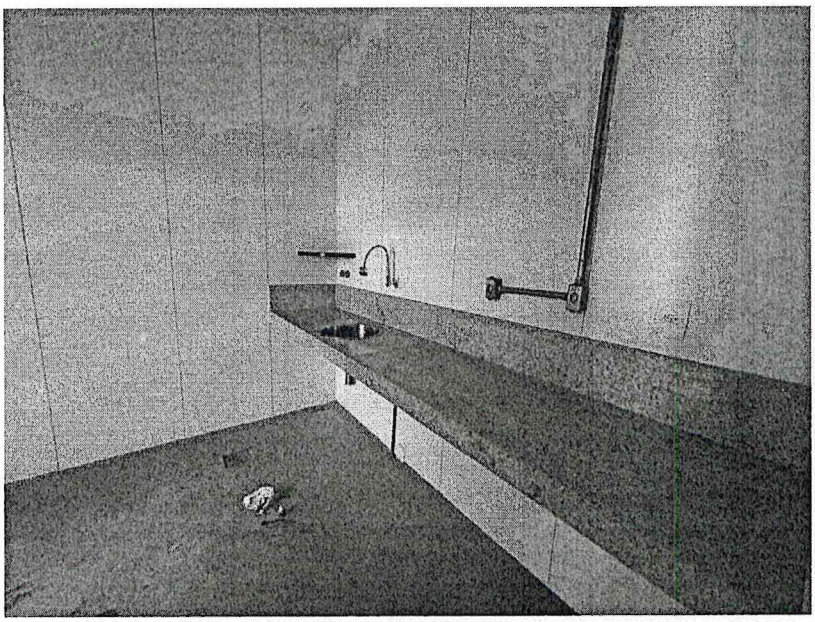


Foto 16: Área Goumert

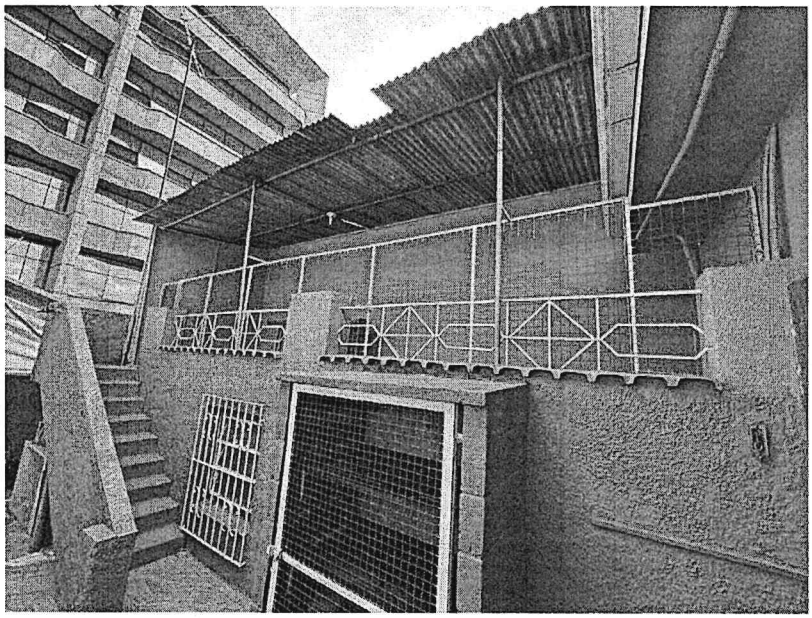


Foto 17: Vista Externa (Fundos)

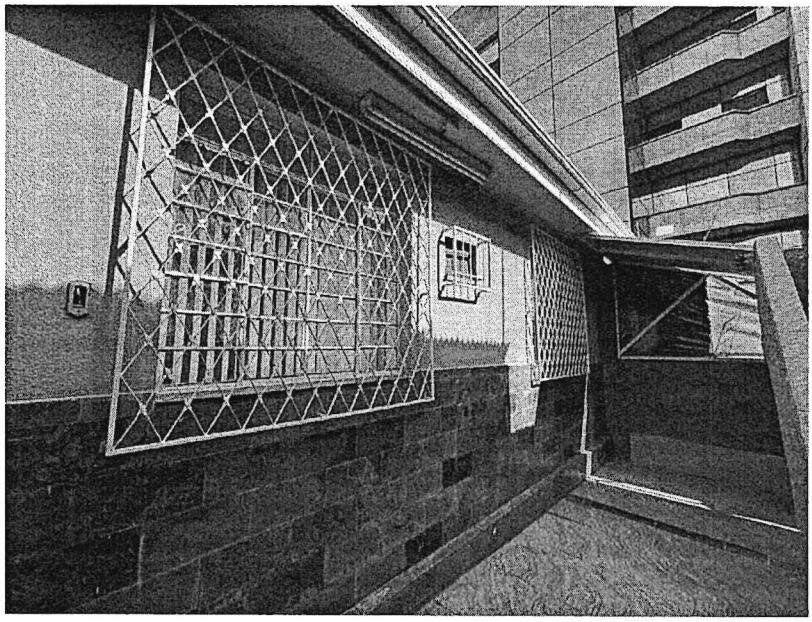


Foto 18: Vista Externa



Foto 19: Vista Externa

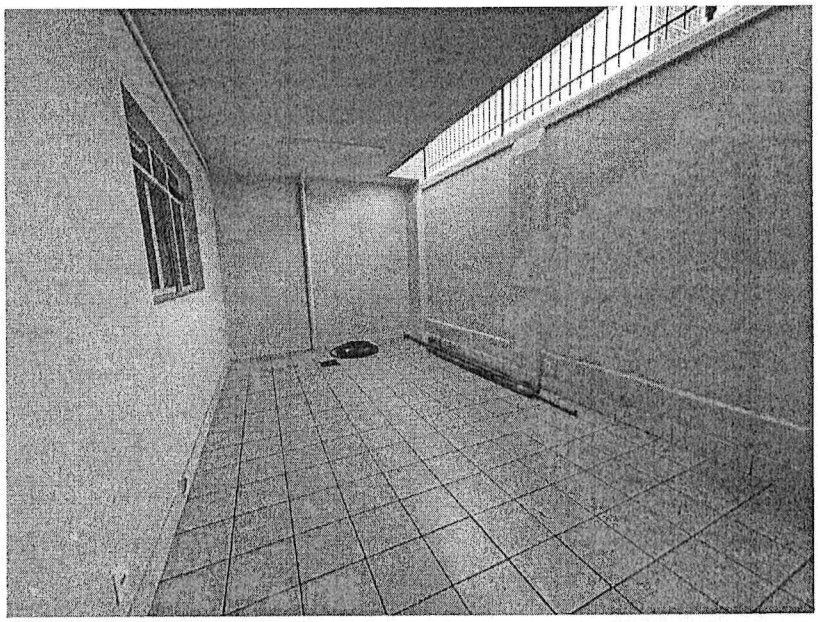


Foto 20: Área Externa

15

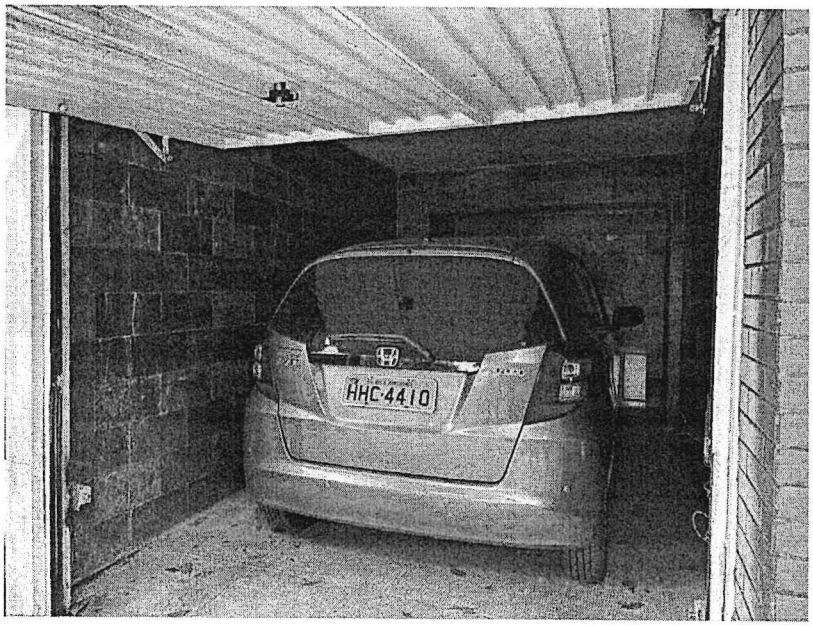
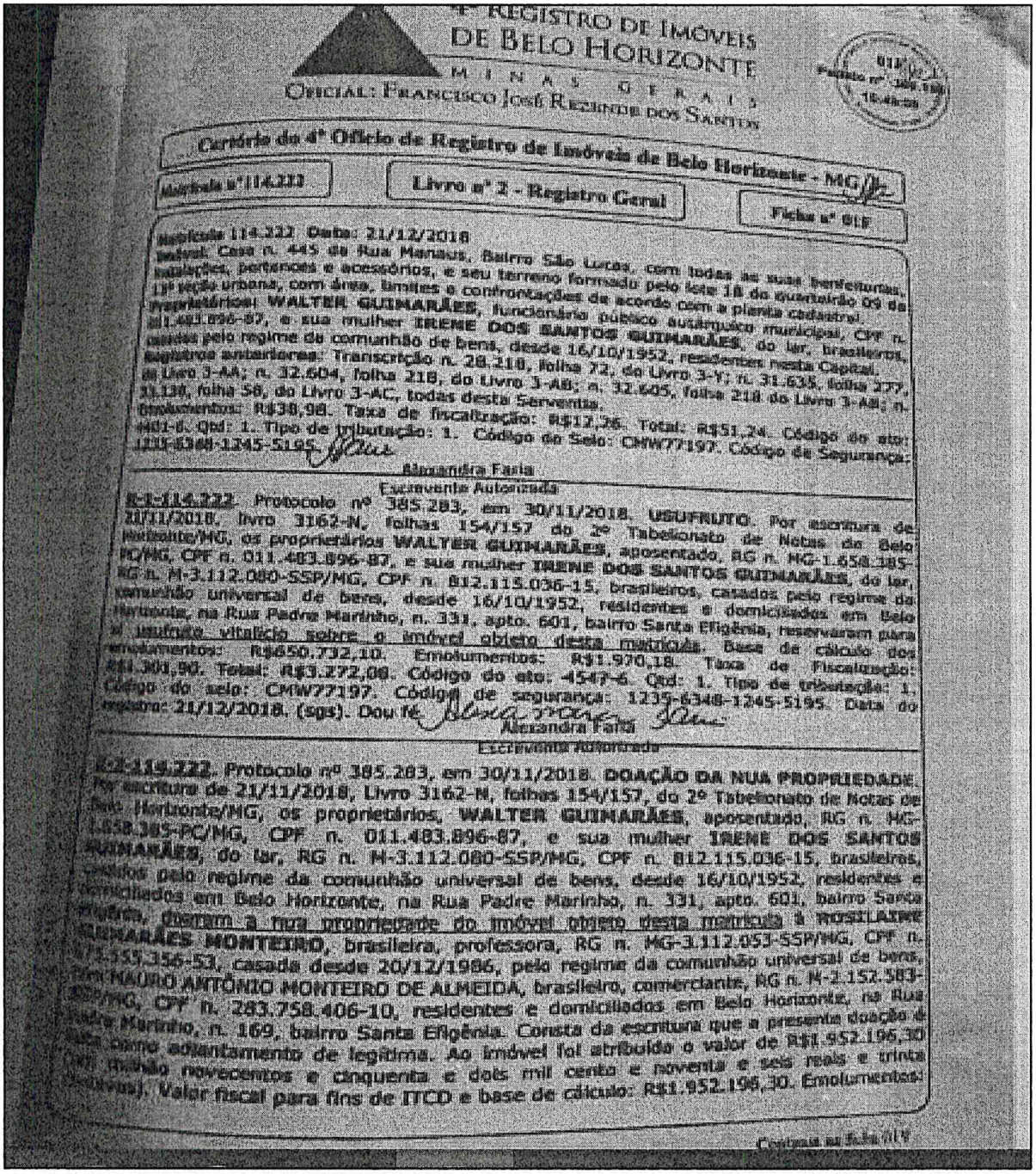


Foto 21: Garagem

26

B. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



4º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BELO HORIZONTE
MINAS GERAIS
OFICIAL: FRANCISCO José REZENDE DOS SANTOS

Certidão do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Matrícula nº 114.222 | Livro nº 2 - Registro Geral | Ficha nº 01F

Matrícula 114.222 Data: 21/12/2018
Imóvel: Casa n. 445 da Rua Manaus, Bairro São Lucas, com todas as suas benfeitorias, instalações, pertenços e acessórios, e seu terreno formado pelo lote 18 do quarteirão 09 da 1ª gleba urbana, com área, limites e confrontações de acordo com a planta cadastral.
Proprietários: WALTER GUIMARÃES, funcionário público autárquico municipal, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES, do lar, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, desde 16/10/1952, residentes nesta Capital.
Registros anteriores: Transcrição n. 28.210, folha 72, do Livro 3-Y; n. 31.635, folha 277, do Livro 3-AA; n. 32.604, folha 218, do Livro 3-AB; n. 32.605, folha 218 do Livro 3-AB; n. 33.139, folha 58, do Livro 3-AC, todas desta Serventia.
Emolumentos: R$38,98. Taxa de fiscalização: R$12,26. Total: R$51,24. Código do ato: 4401-6. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do Selo: CMW77197. Código de Segurança: 1235-6348-1245-5195.
Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

R-1-114.222. Protocolo nº 385.283, em 30/11/2018. USUFRUTO. Por escritura de 21/11/2018, livro 3162-N, folhas 154/157 do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, os proprietários WALTER GUIMARÃES, aposentado, RG n. MG-1.658.385-PC/MG, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES, do lar, RG n. M-3.112.080-SSP/MG, CPF n. 812.115.036-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 16/10/1952, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 331, apto. 601, bairro Santa Efigênia, reservaram para si usufruto vitalício sobre o imóvel objeto desta matrícula. Base de cálculo dos emolumentos: R$650.732,10. Emolumentos: R$1.970,18. Taxa de Fiscalização: R$1.302,90. Total: R$3.272,08. Código do ato: 4547-6. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: CMW77197. Código de segurança: 1235-6348-1245-5195. Data do registro: 21/12/2018. (sgs). Dou fé.
Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

R-2-114.222. Protocolo nº 385.283, em 30/11/2018. DOAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE. Por escritura de 21/11/2018, Livro 3162-N, folhas 154/157, do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, os proprietários, WALTER GUIMARÃES, aposentado, RG n. MG-1.658.385-PC/MG, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES, do lar, RG n. M-3.112.080-SSP/MG, CPF n. 812.115.036-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 16/10/1952, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 331, apto. 601, bairro Santa Efigênia, doaram a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula à ROSILAINE GUIMARÃES MONTEIRO, brasileira, professora, RG n. MG-3.112.053-SSP/MG, CPF n. 042.559.356-53, casada desde 20/12/1986, pelo regime da comunhão universal de bens, com MAURO ANTONIO MONTEIRO DE ALMEIDA, brasileiro, comerciante, RG n. M-2.152.583-SSP/MG, CPF n. 283.758.406-10, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 169, bairro Santa Efigênia. Consta da escritura que a presente doação é feita como adiantamento de legítima. Ao imóvel foi atribuído o valor de R$1.952.196,30 (um milhão novecentos e cinquenta e dois mil cento e noventa e seis reais e trinta centavos). Valor fiscal para fins de ITCD e base de cálculo: R$1.952.196,30. Emolumentos:

Continua na Ficha 01V

17

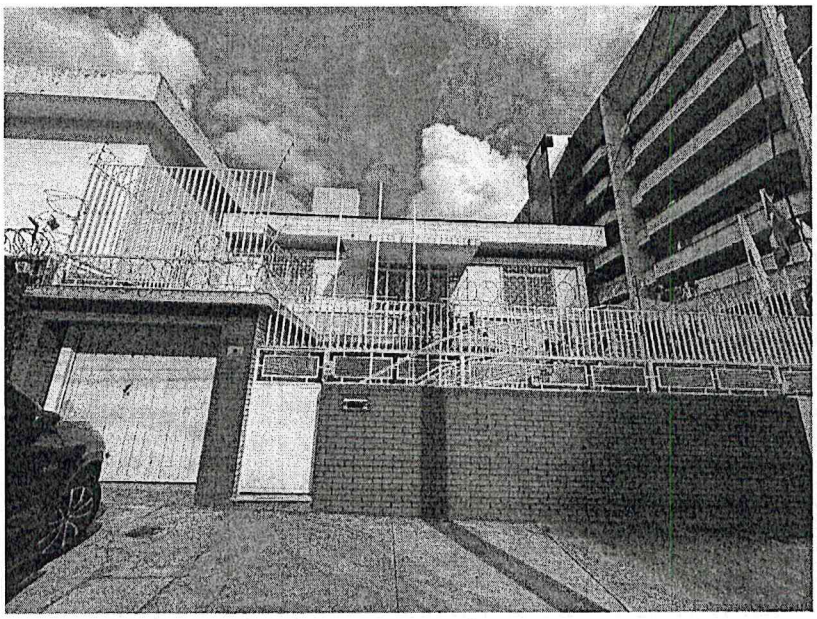
LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Mariana

Interessado/ Proprietário: Walter Guimarães

Objetivo da avaliação: Definir valor da locação imóvel

Endereço: Rua Manaus, nº445, Bairro São Lucas – Belo Horizonte - MG



Resultado da avaliação:

Valor de mercado para locação do imóvel: R$ 10.900,00 (DEZ MIL E NOVECENTOS REAIS).

Classificação quanto à liquidez: Normal.

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660

Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660
Dados: 2025.12.12 14:57:32 -03'00'

Engenheira Civil Rafaela Marcele Silva Marques

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

Mariana, 12 de Dezembro de 2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Mariana

2. Interessado / Proprietário

Walter Guimarães

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: Casa

Endereço: Rua Manaus, nº 445, Bairro São Lucas – Belo Horizonte - MG

Área total: 300,00 m²

Área Construída: 234,00m²

O imóvel avaliado possui: Garagem 1 carro,7 quartos sendo 1 suíte,1 refeitório,1 área gourmet,1 cozinha,3 banheiros,1 área de café/bancada,1 copa,acabamentos dos quartos piso sintetico, área molhada revestimentos cerâmicos,janelas e portas externa em ferro, portas internas em madeira,1 área externa.

Topografia: Plana

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Imóvel considerado na sua real condição.

7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado

Data da vistoria: 11/12/2025

Matrícula: 114.222 Livro 2-RG

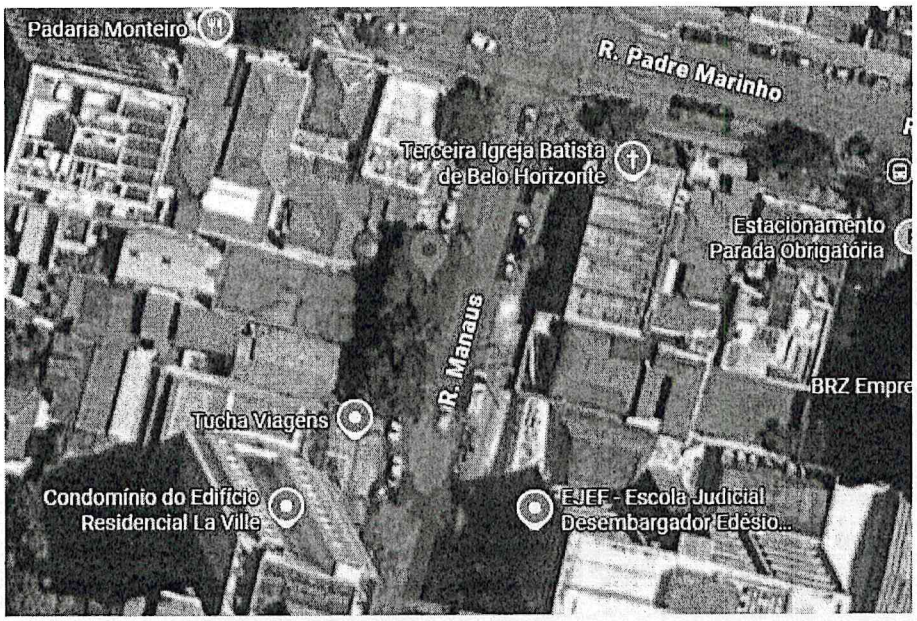


Figura 1 - Localização do imóvel avaliado.

7.1) Caracterização da região.

7.1.1) Caracterização Física

O imóvel avaliado é localizado em Belo Horizonte – MG, com aproximadamente 2,4 milhões de habitantes, capital de Minas Gerais.

O imóvel avaliando está localizado na zona urbana de Belo Horizonte – 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 Belo Horizonte. 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

Após finalizada as pesquisas mercadológicas da região, conclui – se que a metodologia que melhor reflete a condição de locação 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.

DADO	BAIRRO	INFORMANTE	TELEFONE	QUARTOS	BANHEIROS	GARAGEM	AREA (m²)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	SÃO LUCAS	GROSS EMPREENDIMENTOS	(31) 3222-7749	8	7	1	400	30,00	12.000,00
2	SANTA EFIGÊNIA	SILVIO XIMENES IMOVEIS	(31) 3247-1000	7	2	3	188	45,74	8.600,00
3	SANTA EFIGÊNIA	LUIZ RENATO IMÓVEIS	(31) 3311-8000	6	3	3	360	33,33	12.000,00
4	SANTA EFIGÊNIA	ALPHASUL NETIMOVEIS	(31) 3547-3277	4	3	2	212	40,09	8.500,00
		MÉDIA						36,36	

AMOSTRA 1: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-8-quartos-com-area-de-servico-sao-lucas-belo-horizonte-mg-400m2-id-2831764222/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-7-quartos-com-churrasqueira-santa-efigenia-belo-horizonte-mg-188m2-id-2823938859/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-6-quartos-santa-efigenia-belo-horizonte-mg-360m2-id-2730171580/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-varanda-santa-efigenia-belo-horizonte-mg-212m2-id-2746585194/?source=ranking%2Crp

Valor Unitário Médio = R$36,36 /m²

Valor estimado: R$ 36,36 x 300,00 m² R$ 10.900,00 (DEZ MIL E NOVECENTOS REAIS).

10. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de locação: R$ 10.900,00 (DEZ MIL E NOVECENTOS REAIS).

Data base: 12/12/2025

04

Valor Obtido	**R$ 10.900,00**
Mínimo 15%	R$ 9.265,00
Máximo 15%	R$ 12.535,00

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.

11. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 17(dezessete) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Mariana, 12 de dezembro de 2025

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660

Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660
Dados: 2025.12.12 14:57:52 -03'00'

RM Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda. — **Rafaela Marcele Silva Marques**

37.099.509/0001-43 — **Engenheira Civil**

CREA – MG 86.745 — **CREA: 197137/D**

05

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMOVEL AVALIANDO

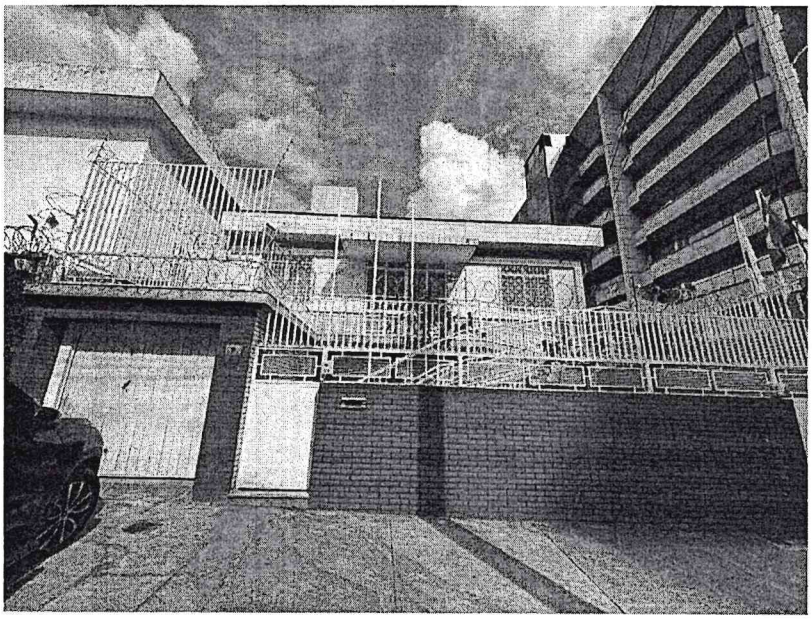


Foto 1: Fachada



Foto 2: Copa

06

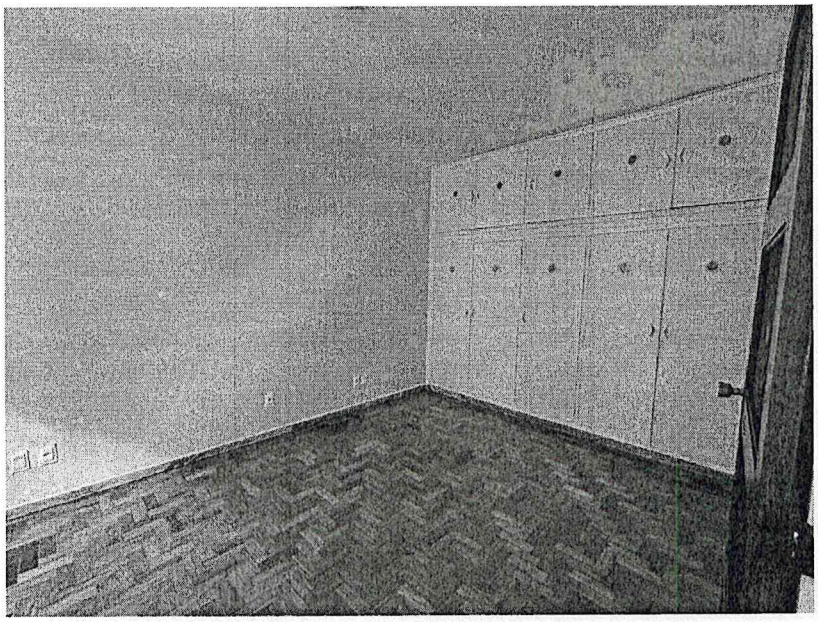


Foto 3: Quarto

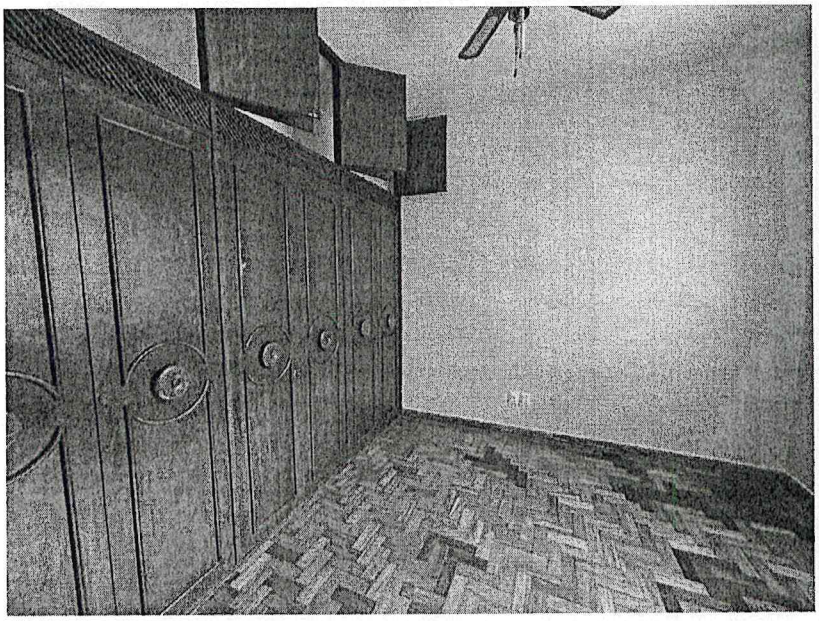


Foto 4: Quarto

07

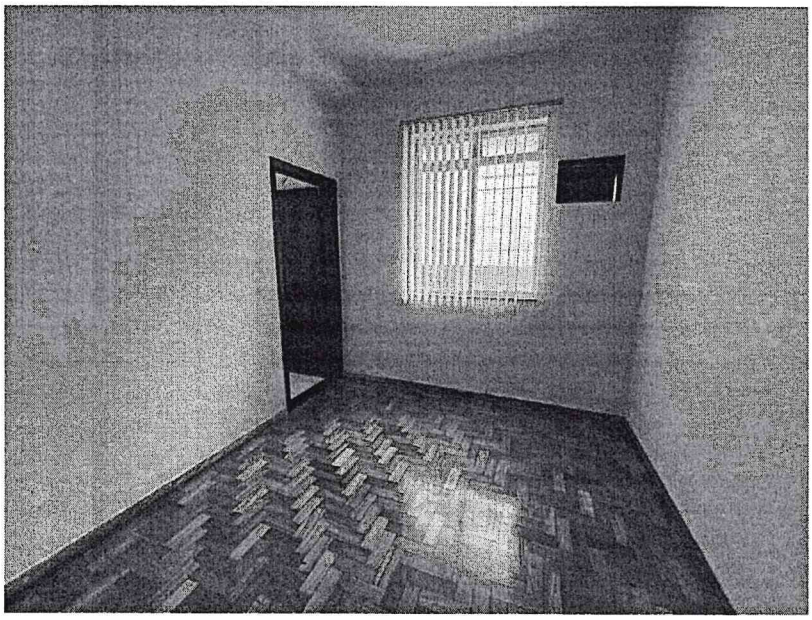


Foto 5: Quarto

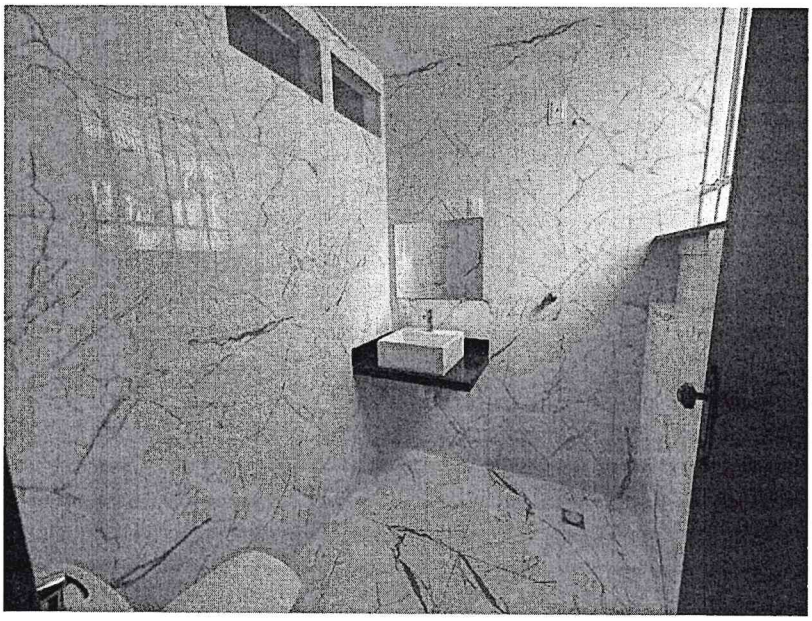


Foto 6: Suite

08

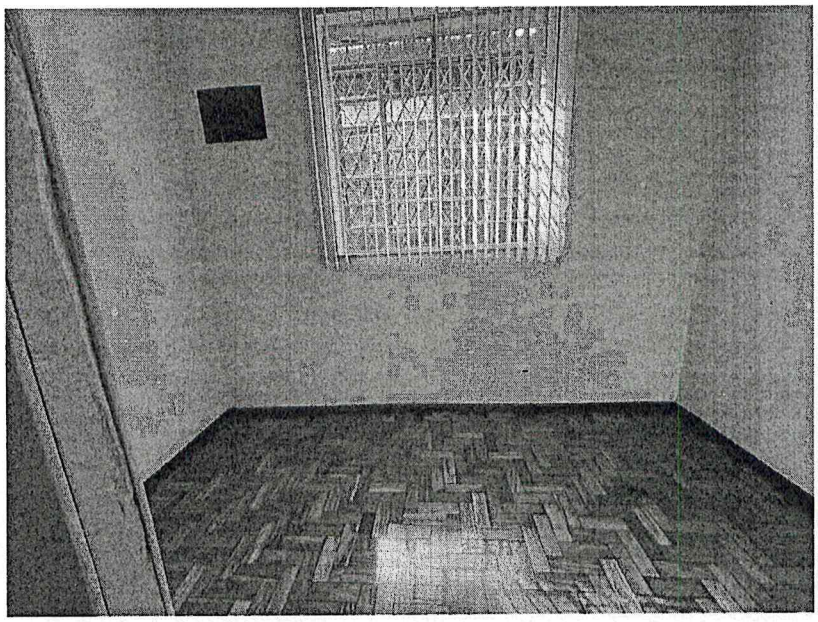


Foto 7: Quarto

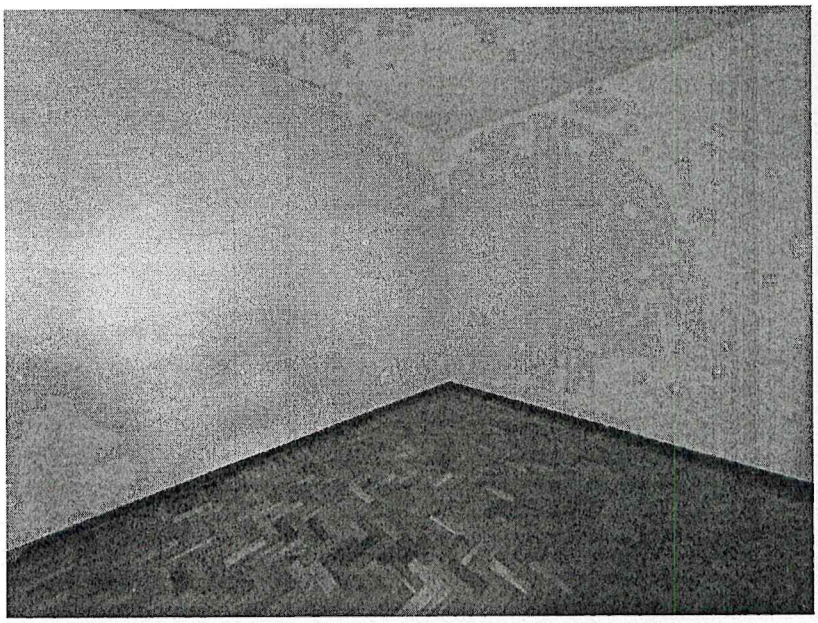


Foto 8: Quarto

09

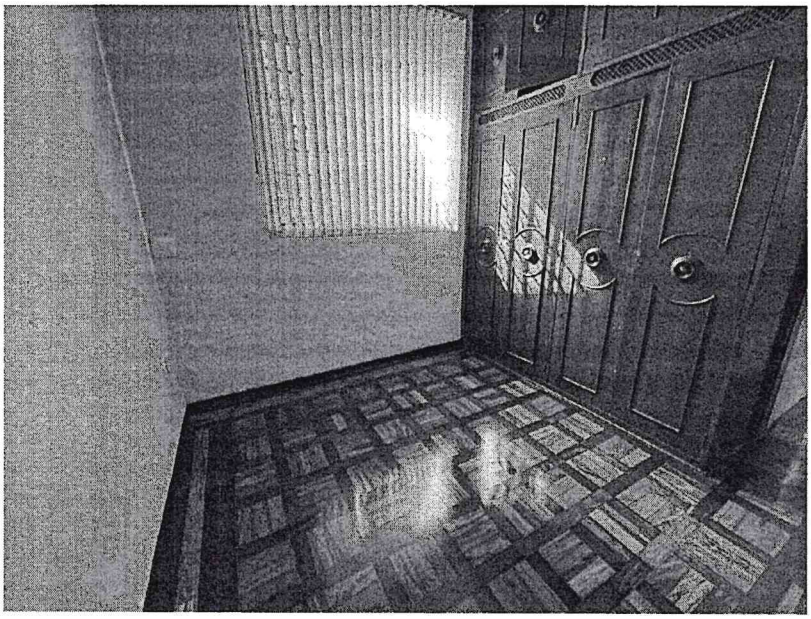


Foto 9: Quarto

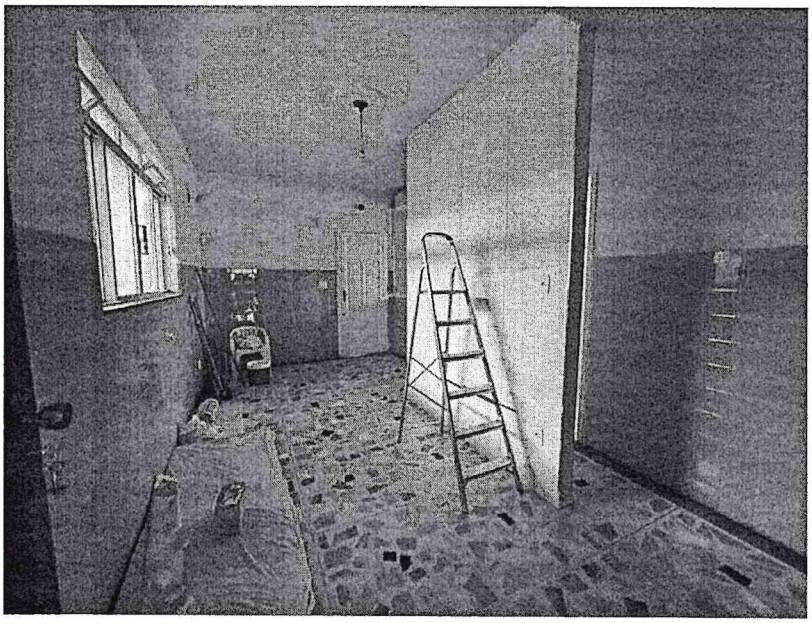


Foto 10: Refeitório

10



Foto 11: Cozinha

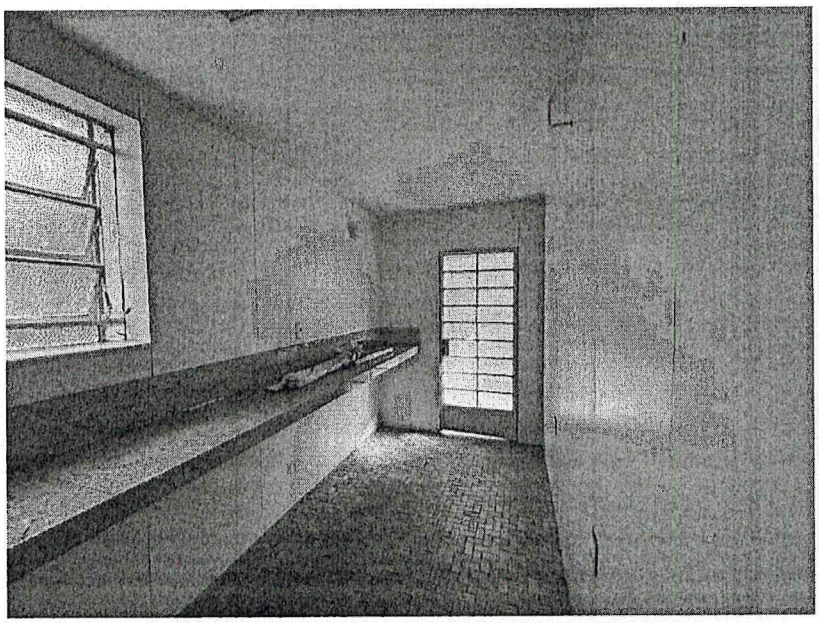


Foto 12: Área de café

11

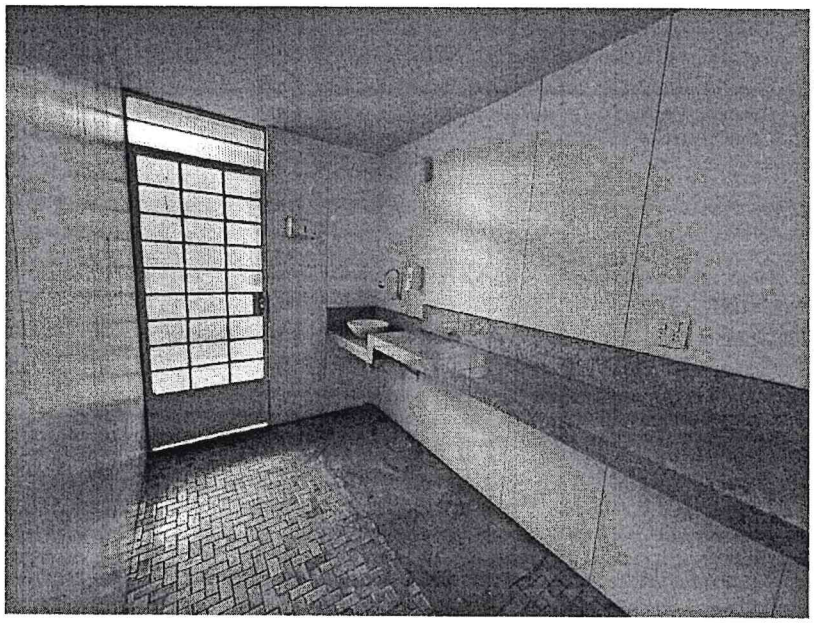


Foto 13: Área de café

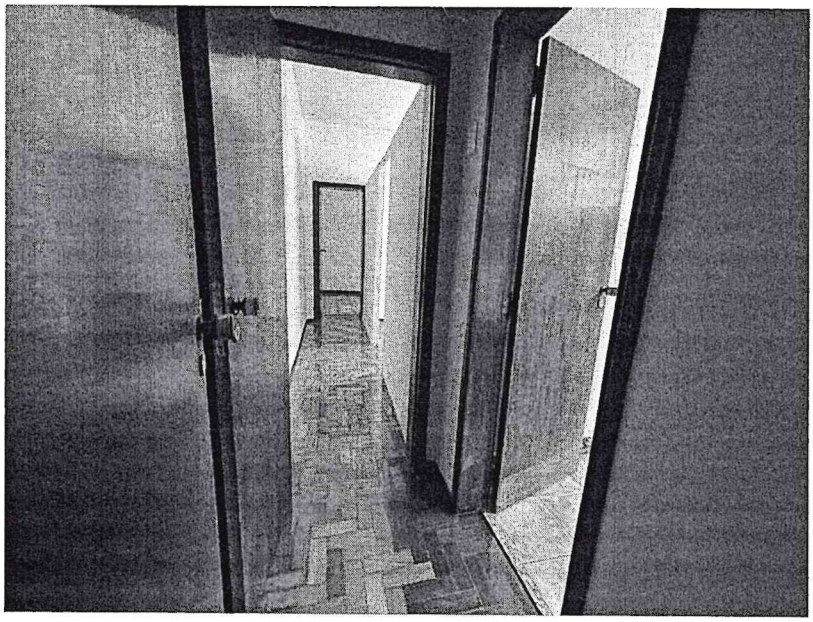


Foto 14: Acessos aos Quartos

12



Foto 15: Banheiro

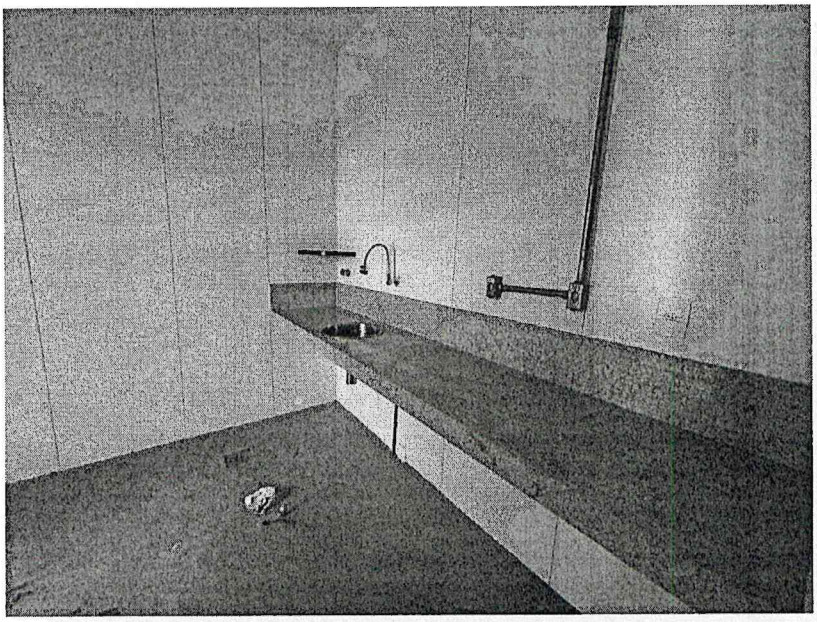


Foto 16: Área Goumert

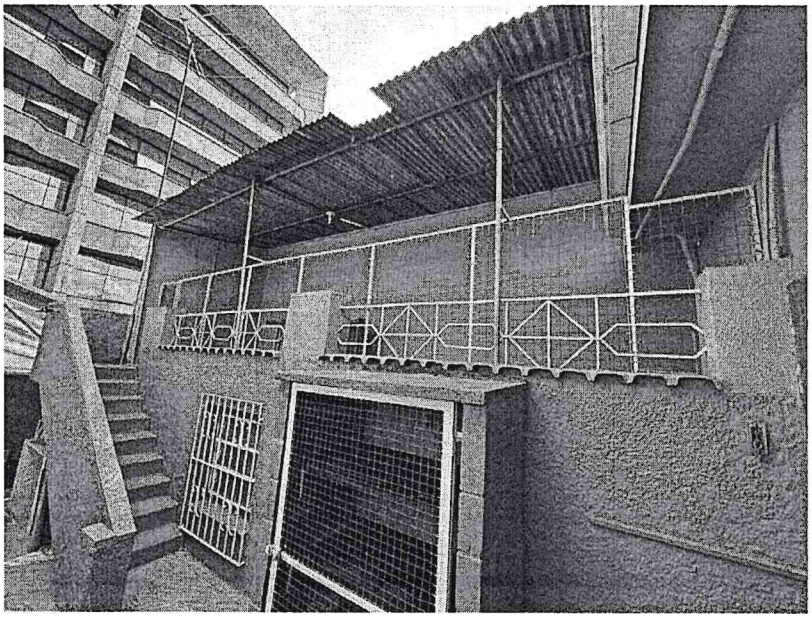


Foto 17: Vista Externa (Fundos)

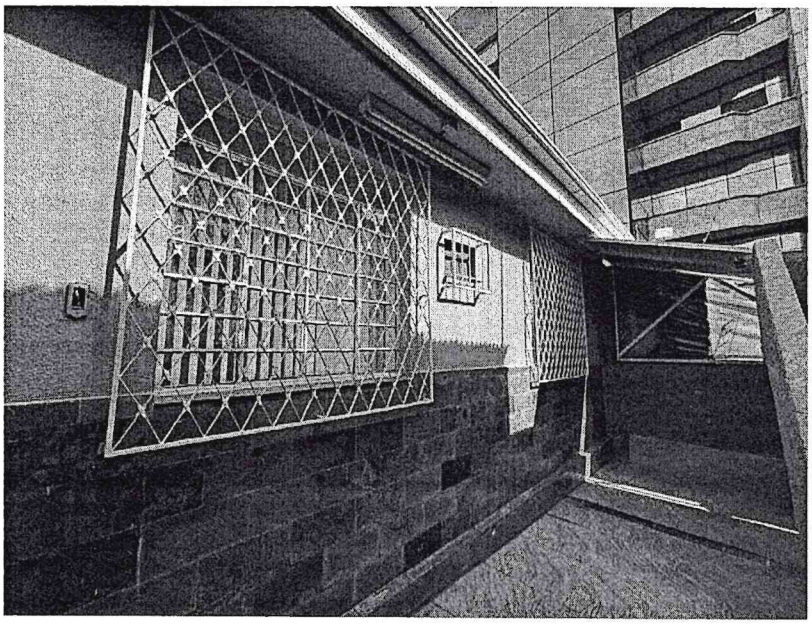


Foto 18: Vista Externa

14

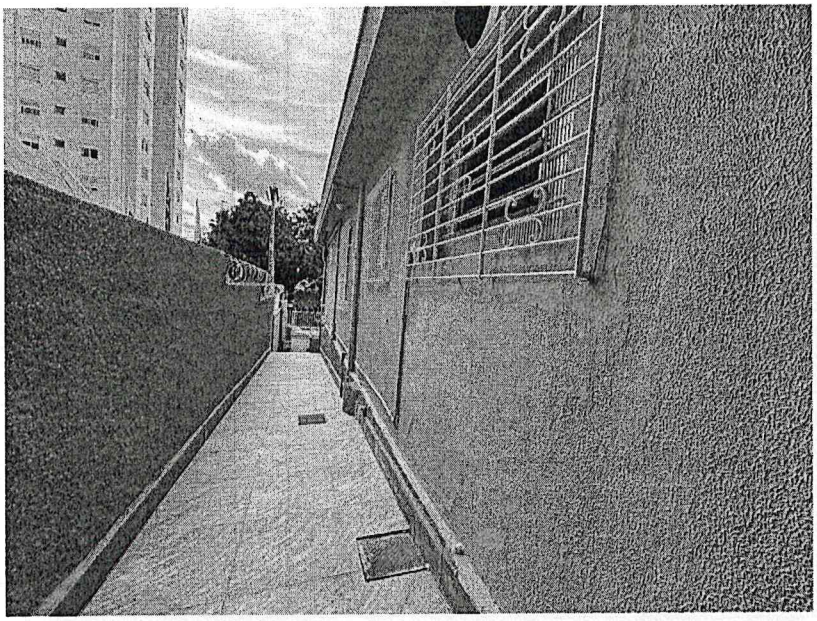


Foto 19: Vista Externa

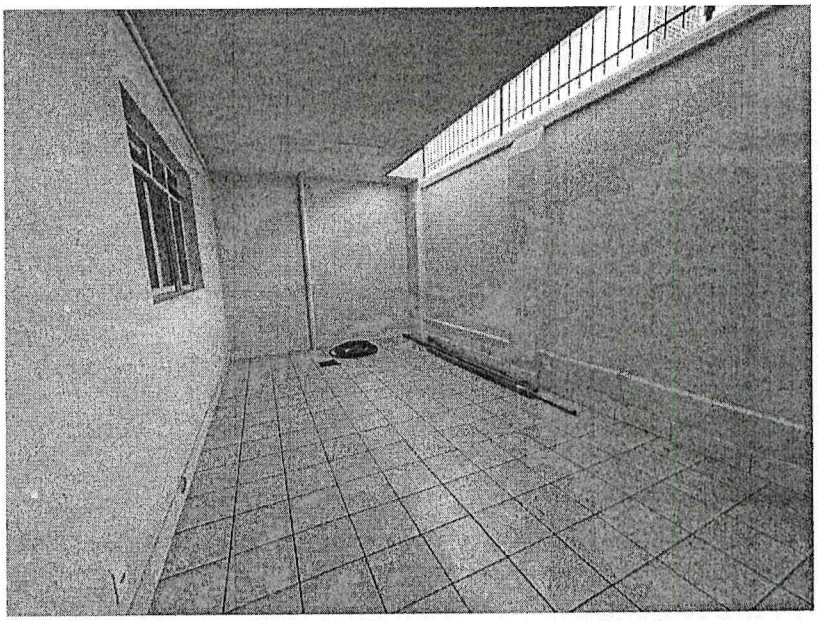


Foto 20: Área Externa

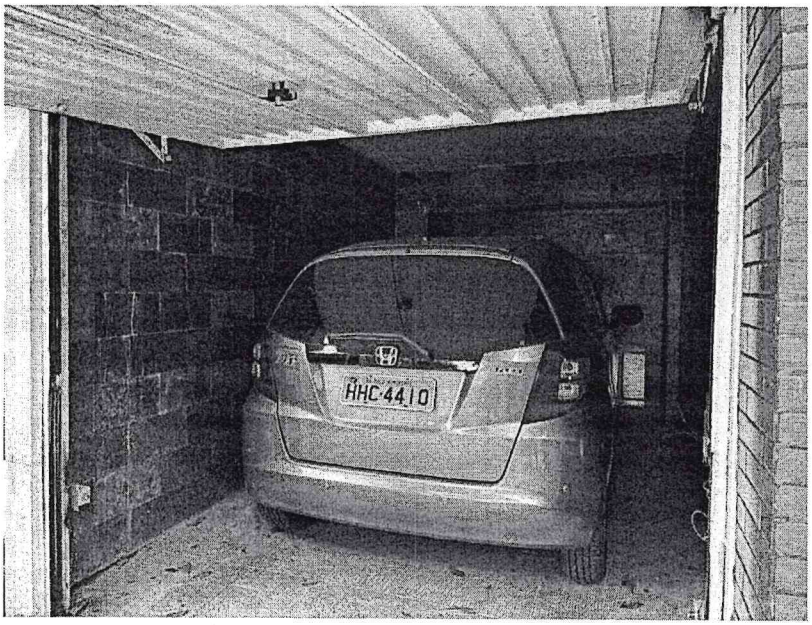
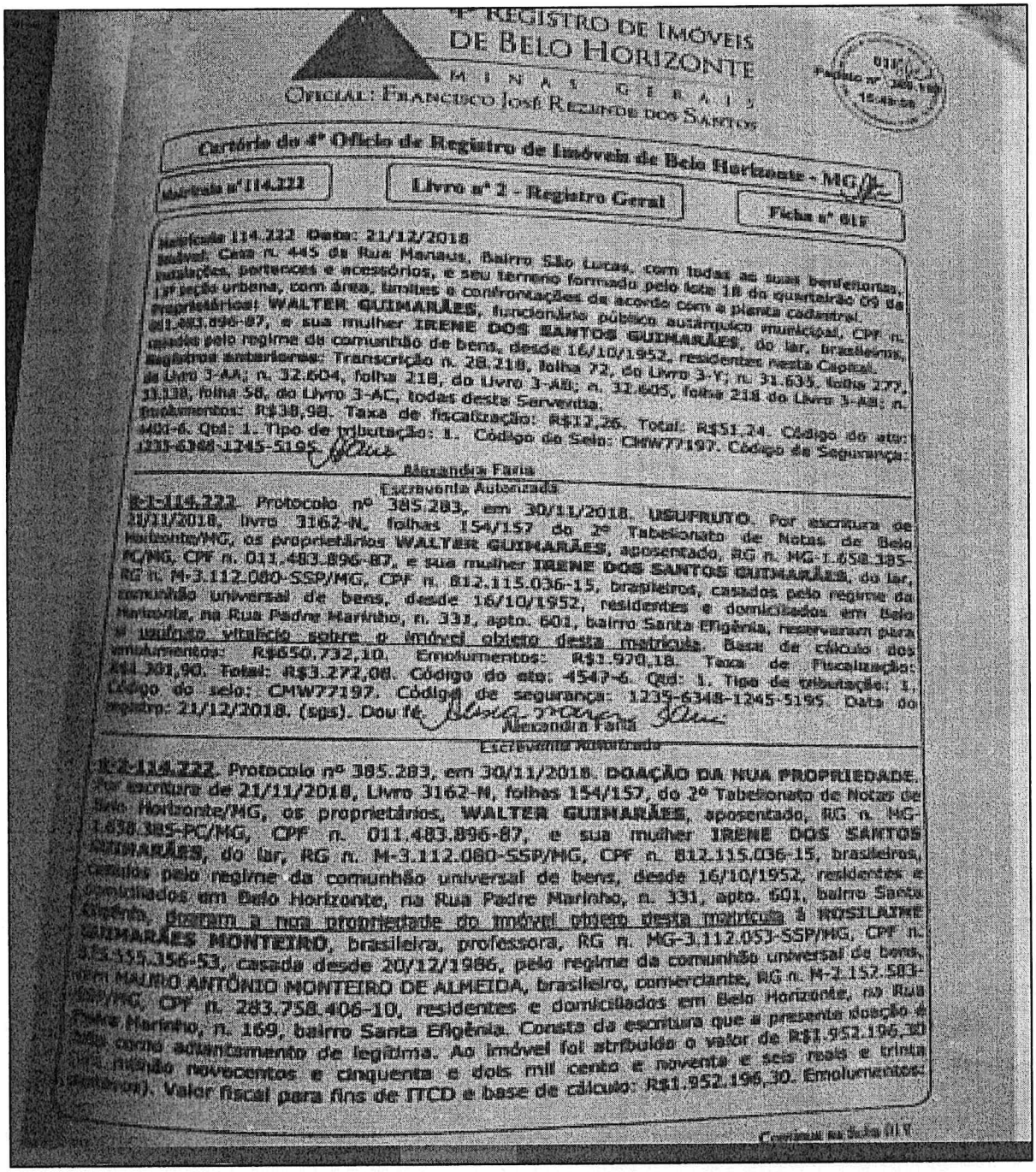


Foto 21: Garagem

16

B. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



4º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BELO HORIZONTE
MINAS GERAIS
OFICIAL: FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS

Certidão do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Matrícula nº 114.222 | Livro nº 2 - Registro Geral | Ficha nº 01F

Matrícula 114.222 Data: 21/12/2018
Imóvel: Casa n. 445 da Rua Manaus, Bairro São Lucas, com todas as suas benfeitorias, instalações, pertences e acessórios, e seu terreno formado pelo lote 18 da quarteirão 09 da 1ª seção urbana, com área, limites e confrontações de acordo com a planta cadastral.
Proprietários: WALTER GUIMARÃES, funcionário público aposentado municipal, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES, do lar, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, desde 16/10/1952, residentes nesta Capital.
Registros anteriores: Transcrição n. 28.218, folha 72, do Livro 3-Y; n. 31.635, folha 177, do Livro 3-AA; n. 32.604, folha 218, do Livro 3-AB; n. 32.605, folha 218 do Livro 3-AB; n. 33.138, folha 58, do Livro 3-AC, todas desta Serventia.
Emolumentos: R$38,98. Taxa de fiscalização: R$12,26. Total: R$51,24. Código do ato: 4401-6. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do Selo: CMW77197. Código de Segurança: 1235-6348-1245-5195.
Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

R-1-114.222. Protocolo nº 385.283, em 30/11/2018. USUFRUTO. Por escritura de 21/11/2018, livro 3162-N, folhas 154/157 do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, os proprietários WALTER GUIMARÃES, aposentado, RG n. MG-1.638.385-PC/MG, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES, do lar, RG n. M-3.112.080-SSP/MG, CPF n. 812.115.036-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 16/10/1952, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 331, apto. 601, bairro Santa Efigênia, reservaram para si usufruto vitalício sobre o imóvel objeto desta matrícula. Base de cálculo dos emolumentos: R$650.732,10. Emolumentos: R$1.970,18. Taxa de Fiscalização: R$1.301,90. Total: R$3.272,08. Código do ato: 4547-6. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: CMW77197. Código de segurança: 1235-6348-1245-5195. Data do registro: 21/12/2018. (sps). Dou fé.
Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

R-2-114.222. Protocolo nº 385.283, em 30/11/2018. DOAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE. Por escritura de 21/11/2018, Livro 3162-N, folhas 154/157, do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, os proprietários, WALTER GUIMARÃES, aposentado, RG n. MG-1.638.385-PC/MG, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES, do lar, RG n. M-3.112.080-SSP/MG, CPF n. 812.115.036-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 16/10/1952, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 331, apto. 601, bairro Santa Efigênia, doaram a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula à ROSILAINE GUIMARÃES MONTEIRO, brasileira, professora, RG n. MG-3.112.053-SSP/MG, CPF n. 013.155.356-53, casada desde 20/12/1986, pelo regime da comunhão universal de bens, com MAURO ANTÔNIO MONTEIRO DE ALMEIDA, brasileiro, comerciante, RG n. M-2.152.583-SSP/MG, CPF n. 283.758.406-10, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 169, bairro Santa Efigênia. Consta da escritura que a presente doação é feita como adiantamento de legítima. Ao imóvel foi atribuído o valor de R$1.952.196,30 (um milhão novecentos e cinquenta e dois mil cento e noventa e seis reais e trinta centavos). Valor fiscal para fins de ITCD e base de cálculo: R$1.952.196,30. Emolumentos:

Continua na Ficha 01V

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CASA DE APOIO – TRATAMENTO FORA DO DOMICÍLIO (TFD)

À

Secretaria Municipal de Saúde de Mariana

A/C: Sra. Kelem Freitas

Venho, por meio deste, apresentar proposta de locação do imóvel localizado na Rua Manaus, nº 445, Bairro São Lucas, Belo Horizonte/MG, com a finalidade de funcionar como Casa de Apoio para pacientes em Tratamento Fora do Domicílio (TFD) vinculados à Secretaria Municipal de Saúde de Mariana.

O imóvel pertence aos seguintes proprietários:

- Walter Guimarães, CPF nº 011.483.896-87
- Irene dos Santos Guimarães, CPF nº 812.115.036-15

Segue em anexo o memorial fotográfico do imóvel, para fins de comprovação das condições estruturais e de uso.

Ratificamos que o imóvel será destinado exclusivamente para uso da Secretaria Municipal de Saúde, como Casa de Apoio aos pacientes em tratamento na cidade de Belo Horizonte, proporcionando acolhimento, segurança e conforto durante o período de atendimento médico.

O valor proposto para a locação é de R$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) mensais, totalizando o valor global anual de R$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais). Os Valores deverão serem pagos em 50% (cinquenta por cento) para cada proprietário.

Fica acordado que as despesas referentes a IPTU, energia elétrica e água correrão por conta do Município de Mariana.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,
Assinatura dos Proponentes

Walter Guimarães _____

Irene dos Santos Guimarães Irene dos Santos Guimarães

Telefone: 31 99211 4410

E-mail: guimaraeswalter34@gmail.com

Cartório Jaguarão

2º Tabelionato de Notas

República Federativa do Brasil

Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

LIVRO - 3162N
PRIMEIRO TRASLADO

FOLHA - 154

Escritura pública de doação com reserva de usufruto que entre si fazem Walter Guimarães e sua esposa e Rosilaine Guimarães Monteiro e outro.

Saíbam quantos este público instrumento virem que, do ano de nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de dois mil e dezoito (2018), aos 21 (vinte e um) dias do mês de novembro nesta cidade de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, no 2º Tabelionato de Notas, situado na Rua da Bahia nº 1000, perante mim, Fernando Nepomuceno Bicalho Santos, Escrevente Autorizado, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: - de um lado, como Outorgantes Doadores: **Walter Guimarães**, brasileiro, filho de Benvindo Guimarães e Romana Guimarães, aposentado, carteira de identidade nº. MG-1.658.385 da PC/MG, inscrito no CPF sob o nº. 011.483.896-87 e sua esposa **Irene dos Santos Guimarães**, brasileira, filha de Cyriaco Alves dos Santos e Juracy Areias dos Santos, do lar, carteira de identidade n.º M-3.112.080 da SSP/MG, inscrita no CPF sob o n.º 812.115.036-15, casados sob o regime de comunhão universal de bens desde 16/10/1952 (Certidão de Casamento de Matrícula n.º 033118 01 55 1952 2 00077 270 0008555 - 16, expedida em 25/10/2018 pelo Cartório do 1º Subdistrito de Registro Civil de Belo Horizonte/MG), residentes e domiciliados na Rua Padre Marinho, n.º 331, apartamento n.º 601, Bairro Santa Efigênia em Belo Horizonte, Minas Gerais, que

4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte

Minas Gerais

Oficial: Francisco José Rezende dos Santos

01F
Pedido nº 386.198
15:49:08

Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Matrícula nº 114.222	Livro nº 2 - Registro Geral	Ficha nº 01F

Matrícula 114.222 Data: 21/12/2018

Imóvel: Casa n. 445 da Rua Manaus, Bairro São Lucas, com todas as suas benfeitorias, instalações, pertences e acessórios, e seu terreno formado pelo lote 18 do quarteirão 09 da 13ª seção urbana, com área, limites e confrontações de acordo com a planta cadastral.

Proprietários: **WALTER GUIMARÃES**, funcionário público autárquico municipal, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher **IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES**, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, desde 16/10/1952, residentes nesta Capital.

Registros anteriores: Transcrição n. 28.218, folha 72, do Livro 3-Y; n. 31.635, folha 277, do Livro 3-AA; n. 32.604, folha 218, do Livro 3-AB; n. 32.605, folha 218 do Livro 3-AB; n. 33.138, folha 58, do Livro 3-AC, todas desta Serventia.

Emolumentos: R$38,98. Taxa de fiscalização: R$12,26. Total: R$51,24. Código do ato: 4401-6. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do Selo: CMW77197. Código de Segurança: 1235-6348-1245-5195.

Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

R-1-114.222. Protocolo nº 385.283, em 30/11/2018. **USUFRUTO**. Por escritura de 21/11/2018, livro 3162-N, folhas 154/157 do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, os proprietários **WALTER GUIMARÃES**, aposentado, RG n. MG-1.658.385-PC/MG, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher **IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES**, do lar, RG n. M-3.112.080-SSP/MG, CPF n. 812.115.036-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 16/10/1952, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 331, apto. 601, bairro Santa Efigênia, reservaram para si usufruto vitalício sobre o imóvel objeto desta matrícula. Base de cálculo dos emolumentos: R$650.732,10. Emolumentos: R$1.970,18. Taxa de Fiscalização: R$1.301,90. Total: R$3.272,08. Código do ato: 4547-6. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: CMW77197. Código de segurança: 1235-6348-1245-5195. Data do registro: 21/12/2018. (sgs). Dou fé.

Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

R-2-114.222. Protocolo nº 385.283, em 30/11/2018. **DOAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE**. Por escritura de 21/11/2018, Livro 3162-N, folhas 154/157, do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, os proprietários, **WALTER GUIMARÃES**, aposentado, RG n. MG-1.658.385-PC/MG, CPF n. 011.483.896-87, e sua mulher **IRENE DOS SANTOS GUIMARÃES**, do lar, RG n. M-3.112.080-SSP/MG, CPF n. 812.115.036-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, desde 16/10/1952, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 331, apto. 601, bairro Santa Efigênia, doaram a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula à **ROSILAINE GUIMARÃES MONTEIRO**, brasileira, professora, RG n. MG-3.112.053-SSP/MG, CPF n. 675.555.356-53, casada desde 20/12/1986, pelo regime da comunhão universal de bens, com MAURO ANTÔNIO MONTEIRO DE ALMEIDA, brasileiro, comerciante, RG n. M-2.152.583-SSP/MG, CPF n. 283.758.406-10, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, n. 169, bairro Santa Efigênia. Consta da escritura que a presente doação é feita como adiantamento de legítima. Ao imóvel foi atribuído o valor de R$1.952.196,30 (um milhão novecentos e cinquenta e dois mil cento e noventa e seis reais e trinta centavos). Valor fiscal para fins de ITCD e base de cálculo: R$1.952.196,30. Emolumentos:

Continua na ficha 01V

Tabelião, a subscrevi. Walter Guimarães - Irene dos Santos Guimarães - Rosilaine Guimarães Monteiro - Fernando Carlos Guimarães - ERA o que se continha na dita escritura da qual fiz extrair a presente certidão que conferi e achei em tudo de acordo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Belo Horizonte, 22 de novembro de 2018 às 15:30:11 horas. Valores referentes a esta Certidão: Emolumentos R$ 16,08; RECOMPE R$ 0,97 Taxa de Fisc. Judiciária R$ 6,02; ISS R$ 0,80 Total R$ 23,87.

Eu, _____

tabelião, a subscrevo e assino em público e raso.

Em test°. _____ da verdade.

O TABELIÃO _____

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - CNS: 03.313-4
Selo Eletrônico nº 201811.CKX80317
Cód. Seg.: 2398-6904-1750-7883
Quantidade de Atos Praticados: 1
Emolumentos R$ 29,82
TFJ R$ 6,02
Valor Final R$ 35,84

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Protocolo nº 501.124 em 26/12/2018
Atos efetivados em 16/01/2019

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - CNS: 03.313-4
Selo Eletrônico nº 201812.CNE67075
Cód. Seg.: 0955-0354-0384-1538
Quantidade de Atos Praticados: 1
Emolumentos R$29,82
TFJ R$6,02
Valor Final R$35,84

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - CNS: 03.313-4
Selo Eletrônico nº 201901.CNE80362
Cód. Seg.: 4277-4389-1693-1991
Quantidade de Atos Praticados: 7
Emolumentos R$4.029,27
TFJ R$2.289,99
Valor Final R$6.319,26

DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE VINCULO COM O SERVIÇO PÙBLICO

WALTER GUIMARAES, CPF-011.483.896-87 E IRENE DOS SANTOS GUIMARAES, CPF-812.115.036-15.

DECLARA que não possui qualquer vinculo com o serviço Publico direto ou indireto, ativo ou inativo, seja na esfera Federal, Estadual, Distrital ou Municipal.

Belo Horizonte, 10 de Dezembro de 2025.

Walter Guimarães

Irene dos Santos Guimarães

Irene dos Santos Guimarães

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA CONTRATAR OU LICITAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Objeto: Aluguel de imóvel para Prefeitura de Mariana

Walter Guimaraes e Irene dos Santos Guimaraes inscrito no CPF 011.483.896-87 e 812.115.036-15.

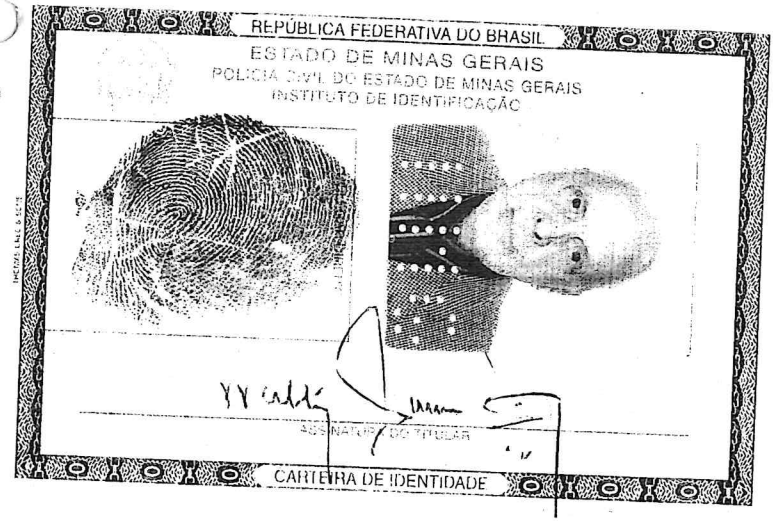
DECLARA, para fins legais, a inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a administração pública, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

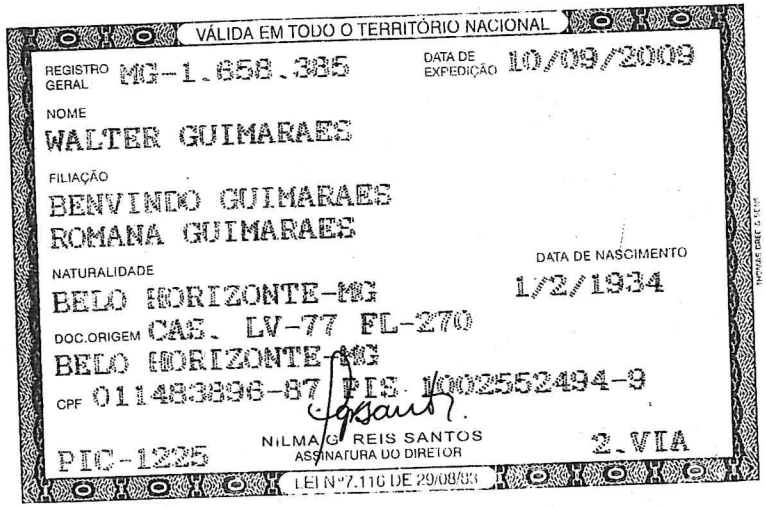
Belo Horizonte,10 de Dezembro de 2025

Walter Guimaraes Walter

Irene dos Santos Guimaraes Irene dos Santos Guimarães


MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal
CPF
Cadastro de Pessoas Físicas
Número de Inscrição
011.483.896-87
Nome
WALTER GUIMARAES
Nascimento
01/02/1934
15 DE NOVEMBRO
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
POLICIA CIVIL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO
ASSINATURA DO TITULAR
CARTEIRA DE IDENTIDADE


VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
REGISTRO GERAL MG-1.658.385
DATA DE EXPEDIÇÃO 10/09/2009
NOME
WALTER GUIMARAES
FILIAÇÃO
BENVINDO GUIMARAES
ROMANA GUIMARAES
NATURALIDADE
BELO HORIZONTE-MG
DATA DE NASCIMENTO
1/2/1934
DOC.ORIGEM CAS. LV-77 FL-270
BELO HORIZONTE-MG
CPF 011483896-87 PIS 1002552494-9
NILMA C. REIS SANTOS
ASSINATURA DO DIRETOR
PIC-1225
2.VIA
LEI Nº7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

REGISTRO GERAL M3 1120[illegible]

IRENE DOS SANTOS GUIMARAES

FILIAÇÃO Cyriaco Alves dos Santos
Juracy Arcelas dos Santos

B.HORIZONTE MG 27/09/1936
NATURALIDADE DATA DO NASCIMENTO

BELO HORIZONTE 01/06/1982
DATA DA EMISSÃO

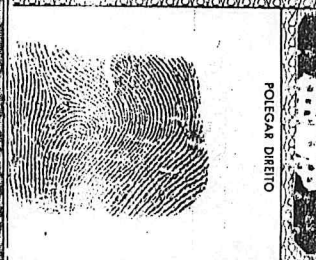
DIRETOR

P.2

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

CASA DA MOEDA DO BRASIL

CÉDULA DE IDENTIDADE



POLEGAR DIREITO

Irene dos Santos Guimarães
ASSINATURA DO PORTADOR

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

CASA DA MOEDA DO BRASIL

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal

CPF

812.115.036-15

IRENE DOS SANTOS GUIMARAES

27/09/1936

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
15 DE NOVEMBRO DE 1889

Cartão de uso pessoal e intransferível.
Deve ser apresentado junto com um documento de identidade.

AGO/2006

BANCO DO BRASIL

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

067

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS Negativa	CERTIDÃO EMITIDA EM: 09/12/2025 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 09/03/2026

NOME: WALTER GUIMARAES		
CNPJ/CPF: 011.483.896-87		
LOGRADOURO: RUA PADRE MARINHO		NÚMERO: 331
COMPLEMENTO: AP	BAIRRO: SANTA EFIGENIA	CEP: 30140040
DISTRITO/POVOADO:	MUNICÍPIO: BELO HORIZONTE	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:2025000944653888

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

068

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS **Negativa**	CERTIDÃO EMITIDA EM: 09/12/2025 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 09/03/2026

NOME: IRENE DOS SANTOS GUIMARAES		
CNPJ/CPF: 812.115.036-15		
LOGRADOURO: RUA PADRE MARINHO		NÚMERO: 331
COMPLEMENTO: AP	BAIRRO: SANTA EFIGENIA	CEP: 30140040
DISTRITO/POVOADO:	MUNICÍPIO: BELO HORIZONTE	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:2025000944655694

069

Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

DOCUMENTO AUXILIAR DA CERTIDÃO DE QUITACAO PLENA PESSOA FISICA

REGISTROS DE ACESSO
Codigo de Controle: **ABCHKNIMIL**
Documento/Certidão nº **34.389.116** Exercício: **2025**
Emissão em: **09/12/2025** Requerimento em: **16:43:31** Validade: **08/01/2026**

Nome: **WALTER GUIMARAES**
CPF: **011.483.896.87**

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar debitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobranca e Divida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se regular com a Fazenda Publica Municipal, em relação aos Tributos, Multas e Precos inscritos ou não em divida ativa.

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

Nos termos do Decreto 15.927/2015 este documento auxiliar é a representação gráfica da certidão de débitos e situação fiscal, não substituindo a certidão, que será obtida no Portal da PBH, por meio da autenticação dos registros de acesso deste documento.

070

Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

DOCUMENTO GRATUIT - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

DOCUMENTO AUXILIAR DA CERTIDÃO DE QUITACAO PLENA PESSOA FISICA

REGISTROS DE ACESSO
Codigo de Controle: **ABIIGHNPLM**
Documento/Certidão nº **34.389.263** Exercício: **2025**
Emissão em: **09/12/2025** Requerimento em: **16:49:32** Validade: **08/01/2026**

Nome: **IRENE DOS SANTOS GUIMARAES**
CPF: **812.115.036.15**

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar debitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobranca e Divida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se regular com a Fazenda Publica Municipal, em relação aos Tributos, Multas e Precos inscritos ou não em divida ativa.

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

Nos termos do Decreto 15.927/2015 este documento auxiliar é a representação gráfica da certidão de débitos e situação fiscal, não substituindo a certidão, que será obtida no Portal da PBH, por meio da autenticação dos registros de acesso deste documento.

071

Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

DOCUMENTO AUXILIAR DA CERTIDÃO DE QUITACAO PLENA PESSOA FISICA

REGISTROS DE ACESSO
Codigo de Controle: **AHFKEHMMQR**
Documento/Certidão nº **34.769.188** Exercício: **2026**
Emissão em: **14/01/2026** Requerimento em: **14:33:33** Validade: **13/02/2026**

Nome: **WALTER GUIMARAES**
CPF: **011.483.896.87**

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar debitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobranca e Divida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se regular com a Fazenda Publica Municipal, em relação aos Tributos, Multas e Precos inscritos ou não em divida ativa.

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

Nos termos do Decreto 15.927/2015 este documento auxiliar é a representação gráfica da certidão de débitos e situação fiscal, não substituindo a certidão, que será obtida no Portal da PBH, por meio da autenticação dos registros de acesso deste documento.

Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

CONFIRMAÇÃO DE AUTENTICIDADE

CERTIDÃO DE QUITACAO PLENA PESSOA FISICA

REGISTROS DE ACESSO
Codigo de Controle: **AHFKEHMMQR**
Certidão nº **34.769.188** Exercicio: **2026**
Emissão em: **14/01/2026** Requerimento em: **14:33:33** Validade: **13/02/2026**

Nome: **WALTER GUIMARAES**
CPF: **011.483.896.87**

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar debitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobranca e Divida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se regular com a Fazenda Publica Municipal, em relação aos Tributos, Multas e Precos inscritos ou não em divida ativa.

Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

DOCUMENTO AUXILIAR DA CERTIDÃO DE QUITACAO PLENA PESSOA FISICA

REGISTROS DE ACESSO
Codigo de Controle: **IJIJIKOKJO**
Documento/Certidão nº **34.769.075** Exercício: **2026**
Emissão em: **14/01/2026** Requerimento em: **14:30:35** Validade: **13/02/2026**

Nome: **IRENE DOS SANTOS GUIMARAES**
CPF: **812.115.036.15**

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar debitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobranca e Divida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se regular com a Fazenda Publica Municipal, em relação aos Tributos, Multas e Precos inscritos ou não em divida ativa.

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

Nos termos do Decreto 15.927/2015 este documento auxiliar é a representação gráfica da certidão de débitos e situação fiscal, não substituindo a certidão, que será obtida no Portal da PBH, por meio da autenticação dos registros de acesso deste documento.

Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

CONFIRMAÇÃO DE AUTENTICIDADE

CERTIDÃO DE QUITACAO PLENA PESSOA FISICA

REGISTROS DE ACESSO
Codigo de Controle: **IJIJIKOKJO**
Certidão nº **34.769.075** Exercicio: **2026**
Emissão em: **14/01/2026** Requerimento em: **14:30:35** Validade: **13/02/2026**

Nome: **IRENE DOS SANTOS GUIMARAES**
CPF: **812.115.036.15**

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar debitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobranca e Divida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se regular com a Fazenda Publica Municipal, em relação aos Tributos, Multas e Precos inscritos ou não em divida ativa.

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: WALTER GUIMARAES
CPF: 011.483.896-87

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 16:52:36 do dia 09/12/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 07/06/2026.
Código de controle da certidão: **336A.74C7.2C39.E9E2**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

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: IRENE DOS SANTOS GUIMARAES
CPF: 812.115.036-15

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 16:54:31 do dia 09/12/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 07/06/2026.
Código de controle da certidão: **BD5C.F0CC.87AB.91DE**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: IRENE DOS SANTOS GUIMARAES
CPF: 812.115.036-15
Certidão nº: 76347420/2025
Expedição: 09/12/2025, às 17:04:09
Validade: 07/06/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **IRENE DOS SANTOS GUIMARAES**, inscrito(a) no CPF sob o nº **812.115.036-15, NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

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

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: WALTER GUIMARAES
CPF: 011.483.896-87
Certidão nº: 76345723/2025
Expedição: 09/12/2025, às 16:59:14
Validade: 07/06/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **WALTER GUIMARAES**, inscrito(a) no CPF sob o nº **011.483.896-87**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

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

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

079

DIRETORIA DE CADASTRO E ATENCAO AO CONTRIBUINTE - IPTU / 2025

Nome: **********
CPF/CNPJ: **********
Identificador: **013009 018 0015**
Endereço: **RUA MANAUS, 445 - SANTA EFIGENIA - 30150-350 - BELO HORIZONTE - MG**

Nº do documento
01.25.7202483.98
Data de emissão
09/12/2025
Data de vencimento
15/12/2025

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia
013009 018 001-5	13.001.25.0368500	01.25.7202483.98

1 - Dados Cadastrais

Tipo do Imóvel:	**CASA**
Tipo de lançamento:	**RESIDENCIAL**
Área de Terreno:	300,00
Área Construída:	234,00
Fração Ideal:	1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso::	CS127/ZCBH
Classificação/Padrão Acabamento:	CA1/P3

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: 1.136.179,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 178.015,00	0,60%	1.068,09
de 178.015,01 até 445.045,00	0,70%	1.869,21
de 445.045,01 até 778.834,00	0,75%	2.503,42
de 778.834,01 até 1.136.179,00	0,80%	2.858,76

Imposto Calculado:	8.299,48
(-)Desc.programas especiais:	0,00
(=)Valor do imposto calculado:	8.299,48
Taxa de coleta de resíduos	868,50
Taxa fiscalização aparelhos transporte	0,00
Contribuição de iluminação publica	0,00
T	9.167,98

3 - Opções de Pagamento

Parcela Fevereiro:	QUITADA
Parcela Março:	QUITADA
Parcela Abril:	QUITADA
Parcela Maio:	QUITADA
Parcela Junho:	QUITADA
Parcela Julho:	QUITADA
Parcela Agosto:	QUITADA
Parcela Setembro:	QUITADA
Parcela Outubro:	QUITADA
Parcela Novembro:	QUITADA
Parcela Dezembro:	833,45
Parcelas em atraso(caso existam) mais a parcela do mes:	833,45
Quitacão Integral:	833,45

4 - Informacão sobre pagamento em parcelas

O contribuinte podera pagar uma ou mais parcelas ate a quitação integral.Para ficar em dia ele devera pagar, no minimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela do mes.

O contribuinte podera pagar uma ou mais parcelas ate a quitação integral.Para ficar em dia ele devera pagar, no minimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela do mes.

Emissão:09/12/2025 CTM:01 03981 00200 Lograd:42747 Bairro:0765/0013

Código débito automático 124013009000180000108

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

NÚMERO DO DOCUMENTO	DATA DE VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
01.25.7202483.98	15/12/2025	

Nome: **********
CPF/CNPJ: **********

NÃO RECEBER APÓS 15/12/2025. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.

81760000000-1 00000521202-2 51215012572-6 02483980000-0

Pague com Pix

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

080

Solicitação de Compra Nº 20/2026

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ACOLHIMENTO CASA DE APOIO EM BH

Solicitante: MARILENE ROMÃO GONÇALVES **Data da Solicitação:** 05/01/2026
Organograma: 0700000000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA
Local de Entrega: OUTROS MUNICÍPIOS
Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ACOLHIMENTO CASA DE APOIO, NA CIDADE BELO HORIZONTE.
Justificativa: A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de garantir suporte adequado aos pacientes do município que realizam Tratamento Fora do Domicílio em Belo Horizonte, polo regional de referência em serviços de média e alta complexidade em saúde.

Muitos pacientes necessitam permanecer na capital por períodos prolongados para realização de exames, consultas, sessões de quimioterapia, radioterapia, cirurgias e acompanhamentos especializados. A inexistência de estrutura própria para acolhimento gera custos elevados e compromete a continuidade do tratamento.

Assim, a Casa de Apoio assegura:

- Dignidade no acolhimento dos pacientes;
- Redução de custos com hospedagem;
- Apoio logístico aos usuários do SUS;
- Continuidade do tratamento médico.

Observações:

Itens solicitados:

Item	Quantidade	Unid.	Especificação	Preço Unit. Previsto	Preço Total Previsto
1	12,000	MÊS	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO EM BELO HORIZONTE - Locação de Imóvel situado na Rua Manaus, 445 – Bairro São Lucas, Belo Horizonte/MG – Para atender aos usuários do SUS em tratamento fora do domicilio.	5.250,0000	63.000,00
2	12,000	SV	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO EM BELO HORIZONTE II - Locação de Imóvel situado na Rua Manaus, 445 – Bairro São Lucas, Belo Horizonte/MG – Para atender aos usuários do SUS em tratamento fora domicilio. II	5.250,0000	63.000,00

Máscara	Descrição da Despesa	Valor Estimado
07001101220024243333903600	MANUTENCAO DA REDE MUNICIPAL DE ATENCAO A SAUDE	R$126.000,00

Preço Total Itens: 126.000,00

Mariana, 05 de Janeiro de 2026.

MARILENE ROMÃO GONÇALVES

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

Data: 15/01/2026
Usuário: pansierenunes

081

Nº do Bloqueio: **1310774/2026**
Data do Bloqueio: 05/01/2026

Órgão:	07.000	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA
Unidade:	07.001	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FMS
Funcional:	10.122.0024	Administração Geral
Projeto/Atividade:	2.433	MANUTENCAO DA REDE MUNICIPAL DE ATENCAO A SAUDE
Elemento:	3.3.90.36.00.00.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
Código reduzido:	74	

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

Histórico	Data Bloqueio	Processo administrativo	Saldo da Dotação	Valor Bloqueado	Valor Desbloqueado	Saldo Atual
1.500.000.1002	05/01/2026	15/2026	130.000,00	126.000,00	0,00	4.000,00

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ACOLHIMENTO CASA DE APOIO, NA CIDADE BELO HORIZONTE.

Fonte de Recursos:

Número:	Descrição:	Valor:
1.500.000.1002	Recursos não Vinculados - Saúde 15%	126.000,00

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

Termo de Abertura/Autuação

Ao 05° dia do mês de Janeiro do ano de **2026**, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais, faço abertura dos Autos do **PRC 015/2026**. Os autos do presente processo são autuados com folhas, incluindo o presente termo. Do que, para constar, lavro o presente termo.

ERIKA ALVES QUIRINO
COORDENADORA GERAL DE COMPRAS

ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

Exma. Sr. Secretário,

Ocorrendo a necessidade de abertura de processo para:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ACOLHIMENTO CASA DE APOIO EM BH.

Solicito que seja a mesma autorizada nos moldes da lei 14.133/21 e suas alterações. Sendo assim, sugerimos o uso da modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para o caso.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

07.001.10.122.0024.3.3.90.36 Fonte: 1500 Ficha 74

Valor Global Estimado: R$ 126.000,00 (Cento e vinte e seis mil reais)

Mariana, 05 de Janeiro de 2026

ERIKA ALVES QUIRINO
Coordenadora Geral de Compras

De acordo:

MARILENE ROMÃO GONÇÇALVES
Secretário Municipal de Saúde

PREFEITURA DE MARIANA

Coordenadoria Geral de Compras

Secretaria de Planejamento, Suprimentos e Transparência

PARECER EM PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 015/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 015/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ACOLHIMENTO CASA DE APOIO EM BELO HORIZONTE.

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 162/2025 nos limites de sua competência, visto tratar-se de atribuição exclusiva do ordenador de despesa conforme determina o Parágrafo Único do Artigo 4º, do Decreto nº 9.206 de 18 de janeiro de 2018, *in verbis*:

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

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

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

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

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

CONSIDERANDO a localização estratégica do imóvel, para o acesso dos pacientes que residem em Mariana e realizam tratamento de Saúde em belo Horizonte;

CONSIDERANDO a inexistência de imóvel público capaz atender a demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social no momento para abrigar os serviços e atividades realizadas;

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

CONSIDERANDO a legitimidade da propriedade do imóvel em tela;

PREFEITURA DE MARIANA

Coordenadoria Geral de Compras

Secretaria de Planejamento, Suprimentos e Transparência

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 4°, do Decreto nº 9.206 de 18 de janeiro de 2018.

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

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

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

Mariana, 05 de Janeiro de 2026

Erika Alves Quirino

Coordenadora Geral de Compras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

REF.: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 015/2026 - PRC 015/2026 – LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ACOLHIMENTO CASA DE APOIO, NA CIDADE DE BELO HORIZONTE – ARTIGO 74, V DA LEI 14.133/2024.

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel para funcionamento da unidade de acolhimento casa de apoio, na Cidade de Belo Horizonte, a pedido da Secretaria Municipal 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 nº 11.812, de 23 de abril de 2024, excluídos, portanto, aqueles que abrangem conveniência e oportunidade para a celebração do ato, bem como os elementos de natureza eminentemente técnica, financeira e orçamentária, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações, uma vez que as questões técnicas fogem das atribuições deste órgão de consultoria jurídica, sendo afetos aos setores competentes da Administração Pública municipal.

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

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

É o relatório.

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

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

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

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

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

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

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

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

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

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

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

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

III – FUNDAMENTAÇÃO

III.1 – DA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme art. 53, §4.º, 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. 005/009), análise de riscos, termo de referência (fls. 010/018), projeto básico ou projeto executivo;
> II – Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei (fl. 080);
> III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos (fls. 084/085);
> IV – Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (fl. 081);
> V – Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (fls. 062/079);
> VI – Razão da escolha do contratado (fl. 005);
> VII - Justificativa de preço (fls. 019/050);
> VIII - Autorização da autoridade competente (fl. 083).

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

A análise da presente inexigibilidade de licitação tem por objeto a locação de imóvel para funcionamento da unidade de acolhimento casa de apoio, na Cidade de Belo Horizonte, a pedido da Secretaria Municipal 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.

A estimativa de preço da locação mensal em R$ 5.250,00 (cinco mil e duzentos e cinquenta reais) trata-se de matéria de ordem econômica que deve observar o disposto no art. 23 da Lei n. 14.133/2021, ou seja, o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

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

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

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

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

Presente o bloqueio orçamentário, demonstrando compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso dos alugueis no ano de 2026 (fl. 081)

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. 019/050);

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

II- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (fl. 005);

III - Justificativa que demonstrem a vantagem da locação (fls. 010/011).

Ausente a certidão de regularidade de débitos municipais do imóvel (CND IPTU).

Consta Parecer em Processo de Inexigibilidade de Licitação elaborada pela Coordenadoria Geral de Compras às fls. 084/085.

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 para funcionamento da unidade de acolhimento casa de apoio, na Cidade de Belo Horizonte, a pedido da Secretaria Municipal de Saúde, desde que atendidas as seguintes ressalvas:

a) Seja apresentada a certidão de regularidade de débitos municipais do imóvel (CND IPTU).

b) Seja colhida assinatura da Secretária ordenadora de despesas na Solicitação de Compra nº 020/2026 e na Abertura de Processo Licitatório de fl. 083.

Cumpridas as ressalvas supracitadas, encaminhem-se os autos ao Controle Interno para, caso julgue pertinente, se manifeste no presente processo.

É o Parecer, salvo melhor apreciação.

Mariana, 21 de janeiro de 2025.

Gustavo Galvão Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG nº 172.712

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

Face às razões expostas e com fundamentação na norma do artigo 74, V da Lei n. 14.133/2021, Ratifico o Parecer da Procuradoria desde que sejam sanadas as ressalvas. a e b do Parecer.

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral
21.01.2026

Peço juntada dos Bloqueios e quivalente ao Atual Serviço Financeiro.

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral

21.01.2026.

Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

DOCUMENTO AUXILIAR DA CERTIDÃO DE QUITACAO PLENA PESSOA FISICA

REGISTROS DE ACESSO
Codigo de Controle: **EDEHKKKNKK**
Documento/Certidão nº **34.858.856** Exercício: **2026**
Emissão em: **21/01/2026** Requerimento em: **09:42:15** Validade: **20/02/2026**

Nome: **WALTER GUIMARAES**
CPF: **011.483.896.87**

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar debitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobranca e Divida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se regular com a Fazenda Publica Municipal, em relação aos Tributos, Multas e Precos inscritos ou não em divida ativa.

DOCUMENTO GRATUITO - http://cndonline.siatu.pbh.gov.br

Nos termos do Decreto 15.927/2015 este documento auxiliar é a representação gráfica da certidão de débitos e situação fiscal, não substituindo a certidão, que será obtida no Portal da PBH, por meio da autenticação dos registros de acesso deste documento.

AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA PELA AUTORIDADE COMPETENTE

INEXIGIBILIDADE: 15/2026
PROCESSO: 15/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ACOLHIMENTO CASA DE APOIO, NA CIDADE DE BELO HORIZONTE, A PEDIDO DA SECRETARIA DE SAUDE.

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

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 apoio aos pacientes em tratamento e consultas na cidade de Belo Horizonte;

CONSIDERANDO que o imóvel a ser alugado possui características adequadas para abrigar os pacientes, bem como, estar próximo a área hospitalar facilitando a locomoção dos mesmos;

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

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

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

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

Mariana, 21 de janeiro de 2026.

Marilene Romão Gonçalves
Secretário Municipal de Saúde