PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD N° 78

AUTORIZAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO DE COMPRAS

ÓRGÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
SECRETARIA REQUISITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
SETOR	Compras

1- DESCRIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social- CREAS

2-JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A locação de um imóvel para atender beneficiárias de programas sociais é uma iniciativa que visa promover a inclusão social e o bem-estar de grupos vulneráveis. Essa justificativa pode ser fundamentada em diversos aspectos:

Disponibilizar um espaço seguro, adequado e apropriado às necessidades de crianças e adolescentes acolhidos, garantindo proteção, bem-estar e atendimento psicossocial.

Necessidade operacional: a unidade requer infraestrutura que favoreça ambientes segregados por faixa etária e por finalidade (acesso familiar, atendimento pedagógico, atividades recreativas, áreas de convivência e descanso), bem como segurança e monitoramento.

Conformidade legal e de proteção: o imóvel deve atender às normas técnicas e legais aplicáveis a acolhimento infantil e adolescente, incluindo higiene, segurança, evacuação de emergências, proteção de dados e direitos de proteção integral.

Localização e acessibilidade: a escolha considera proximidade de serviços de saúde, educação, assistência social e transporte público, facilitando visitas familiares, acompanhamento psicossocial e inclusão escolar.

Condições estruturais e operacionais: o imóvel precisa apresentar condições adequadas de layout, ventilação, iluminação, instalações elétricas e sanitárias apropriadas, bem conservado e passível de adequações sem comprometer a continuidade do acolhimento.

Benefícios esperados: melhoria da qualidade do atendimento, garantia de direitos, redução de riscos e maior capacidade de acolhimento, com atendimento mais próximo das necessidades específicas de 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 ASSISTÊNCIA SOCIAL

3- GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO

( ) Baixa **( ) Média** **(X) Alta**

Visando à continuidade dos atendimentos do CREAS.

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
- 3 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 ASSISTÊNCIA SOCIAL

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

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

8- CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS

Dotação Orcamentaria: 08.122.0001.2320 3.3.90.36 FICHA 222 FONTE 1501

(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.

Ibsen Guedes Soares
Subsecretário de Administração e Planejamento

Telefone de contato: (31) 99707-3199
E-mail: compras.sedesc1@gmail.com

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

10 -**RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA Nº 75**

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: 20/10/2025

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de Assistência Social

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 75

Secretaria demandante: Secretaria Municipal de Assistência Social

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento da Centro de Referência Especializado de Assistência Social da SEMAS.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), para a realização de atendimentos a famílias e indivíduos em situação de violação de direitos, como violência física, psicológica, sexual, abandono, negligência e exploração. Visa garantir um espaço seguro, adequado e estável para o funcionamento do CREAS, com infraestrutura compatível às necessidades dos atendimentos realizados, para pessoas em situação de vulnerabilidade, atendendo aos requisitos legais, técnicos e de proteção integral.

Localização: área com acesso facilitado a serviços de saúde, educação, assistência social e transporte público; ambiente seguro para visitas familiares e acompanhamento multidisciplinar.

Configuração física: layout que permita isolamento por faixa etária e por finalidade (acolhimento, atendimento pedagógico, atividades recreativas, convivência, sono/descanso), com áreas de convivência, salas de estudo, sanitários adaptados, e espaços para atendimento individual.

Infraestrutura: instalações elétricas e hidráulicas, ventilação, iluminação natural, condições estruturais estáveis, acessibilidade para pessoas com deficiência, proteção contra riscos e evacuação emergencial.

Segurança e proteção: monitoramento, controles de acesso, infraestrutura para proteção de dados e privacidade, conformidade com normas de defesa civil e proteção de direitos da criança e do adolescente.

Conformidade normativa: atendimento às exigências de atendimentos, normas de higiene, acessibilidade, saúde e educação, bem como requisitos de proteção integral.

Sustentabilidade e custo: avaliação de potencial de adaptação de espaços, eficiência energética, manutenção, e relação custo-benefício.

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

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de
Assistência Social

A contratação não está prevista no plano anual uma vez que já existente um imóvel para funcionamento da Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

A busca por um imóvel se justifica pela necessidade de se ter um local para instalação do Coordenação da Proteção Social Especial, no qual atenda o preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, visto que o imóvel é destinado a uma gama de atendimentos à população.

A escolha do imóvel será definida conforme necessidade informada pela gestão do Coordenadoria da Proteção Social Especial junto a Coordenadora do Creas, e será escolhido com base nas necessidades de estruturas e instalações adequadas para o funcionamento.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO.

Para a contratação foi identificada a necessidade de locação de um imóvel para funcionamento da Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

Tendo em vista a urgência na ocupação do imóvel, por tratar-se de uma contratação de prazo indefinido, o mesmo deverá estar disponível para uso do Município de forma imediata.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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

Assim foram avaliadas a seguintes situações: a construção, a aquisição ou a locação de um imóvel. Três opções das quais para execução deste serviço que a Administração Pública em geral costuma adotar:

5.1 - CONSTRUÇÃO

No modelo de construção, a Administração Pública adquire ou utiliza um terreno próprio para realização da obra e assume todos os custos dela decorrentes. As vantagens deste modelo vão desde a melhoria no atendimento ao contribuinte até o melhor uso de verbas públicas, com destinação de recursos, antes gastos com alugueis. Este modelo se mostra viável quando há tempo hábil entre o início e conclusão da obra e necessidade de utilização do espaço.

5.2 - AQUISIÇÃO

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

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de
Assistência Social

5.3 - LOCAÇÃO

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

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

5.4 - ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

A locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Unidade de Acolhimento Crianças e Adolescente (UAI), a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para a mesma. A declaração emitida pela Subsecretaria de Políticas e Serviços de Assistência Social atesta a inexistência de imóvel de propriedade do Município que atenda aos critérios e necessidades para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

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

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

Avaliando o presente Estudo Técnico Preliminar - ETP, verifica-se que para atender as necessidades da locação de imóvel ofertado pela Secretaria Municipal de Assistência necessita de um imóvel com no mínimo sala, copa, mínimo de 2 banheiros, cozinha, garagem, 3 quartos, área de serviços.

O ETP avaliou a possibilidade de construção, aquisição ou locação de um imóvel, considerando os atributos e finalidades de eficiência, qualidade e economia.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição ou construção de imóvel, além da agilidade na contratação. Além disso o imóvel deve possuir características especificais, com espaço, infraestrutura e localização favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Diante da solução de estudo realizado pela Secretaria, foi localizado apenas um imóvel com infraestrutura adequada para o funcionamento da Unidade de Acolhimento Crianças e Adolescente (UAI), disponível para locação no Município.

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de
Assistência Social

Vale pontuar que além do espaço adequado para a instalação da unidade é imperecível que a localização esteja de acordo com a área de atendimento para o funcionamento da Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do curso de Corte e Costura, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade.

Ressalta-se ainda que o imóvel reúne as características de localização e dimensão, cuja edificação e infraestrutura são específicas e peculiares para o que se pretende, assim como para supri as necessidades de desempenho das atividades a ele destinadas.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5° da Lei n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

8. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO

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

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O resultado pretendido a efetiva resolutividade nas locações, atendendo as diretrizes do SUAS, qualidade, eficiência, acesso e a disponibilidade de recursos.

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

Os imóveis devem estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social durante a vigência do Contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

Existem contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade da demanda?
(X) Não.
( ) Sim

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de
Assistência Social

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

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

13. CONCLUSÃO

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

Mariana, 20 de Outubro de 2025

Ibsen Guedes Soares
Subsecretário de Administração e Planejamento

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

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de Assistência Social

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de Assistência Social

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

DECLARAÇÃO

Eu, Juliano Magno Barbosa, no exercício do cargo de Secretário Municipal de Assistência Social, da Prefeitura Municipal de Mariana, declaro, para os devidos fins, que o Município não dispõe de imóvel público vago, próprio ou disponível, que atenda às necessidades para o funcionamento de Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

Considerando a inexistência de imóvel adequado e vago no patrimônio municipal, torna-se necessária a locação de imóvel particular, que atenda às especificações técnicas e operacionais exigidas para a adequada prestação do serviço público.

Mariana, 25 de Novembro de 2025

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de
Assistência Social

Juliano Magno Barbosa

Secretário Municipal de Assistência Social

TERMO DE REFERENCIA

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

1. OBJETO

Locação de imóvel para funcionamento da Centro de Referência Especializado de Assistência Social da SEMAS.

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 de um imóvel para atender beneficiárias de programas sociais é uma iniciativa que visa promover a inclusão social e o bem-estar de grupos vulneráveis. Essa justificativa pode ser fundamentada em diversos aspectos:

Disponibilizar um espaço seguro, adequado e apropriado às necessidades de crianças e adolescentes acolhidos, garantindo proteção, bem-estar e atendimento psicossocial.

Necessidade operacional: a unidade requer infraestrutura que favoreça ambientes segregados por faixa etária e por finalidade (acesso familiar, atendimento pedagógico, atividades recreativas, áreas de convivência e descanso), bem como segurança e monitoramento.

Conformidade legal e de proteção: o imóvel deve atender às normas técnicas e legais aplicáveis a acolhimento infantil e adolescente, incluindo higiene, segurança, evacuação de emergências, proteção de dados e direitos de proteção integral.

Localização e acessibilidade: a escolha considera proximidade de serviços de saúde, educação, assistência social e transporte público, facilitando visitas familiares, acompanhamento psicossocial e inclusão escolar.

Condições estruturais e operacionais: o imóvel precisa apresentar condições adequadas de layout, ventilação, iluminação, instalações elétricas e sanitárias apropriadas, bem conservado e passível de adequações sem comprometer a continuidade do acolhimento.

Benefícios esperados: melhoria da qualidade do atendimento, garantia de direitos, redução de riscos e maior capacidade de acolhimento, com atendimento mais próximo das necessidades específicas de crianças e adolescentes.

Diante dos fatos optou-se pela locação do imóvel localizado na Rua Wenceslau Braz, 730 – Centro, Mariana/MG para o funcionamento da Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), uma vez que o mesmo reúne as características de localização, dimensão e acessibilidade necessária ao atendimento das necessidades da Secretaria. Tais características podem ser observadas por meio das fotografias dos laudos das avaliações.

Salienta-se que os Laudos das Avaliações, assim como a razão da escolha do imóvel, atendem o disposto no art. 74, inciso V – item III, da Lei nº 14.133/2021, bem como por satisfazem o perfil desejado para funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social.

4. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO, QUANTITATIVOS E VALOR

Descrição do imóvel:

Possui 3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 1 sala, 1 copa, 1 cozinha, 1 sala de recepção e 1 garagem.

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DETALHADA DO ITEM	VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES	VALOR ANUAL TOTAL
01	12	Locação (meses)	Imóvel situado na Rua Wenceslau Braz, 730- Centro- para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).	R$ 4.947,65	R$59.371,80

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de
Assistência Social

O valor estabelecido para locação do presente contrato é de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, perfazendo o valor anual de R$ 60.000,00 (sessenta mil), 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 até o 15° (décimo quinto) dia do mês subsequente ao vencido, 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:
08.122.0001.2320 3.3.90.36 FICHA 222 FONTE 1501 OK

10. FISCALIZAÇÃO

10.1. As atividades alusivas ao objeto deste CONTRATO serão executadas pelo PROPONENTE sob a supervisão da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL que realizará o controle e fiscalização por meio do funcionário JULIANO MAGNO BARBOSA, inscrito no CPF sob o n° 067.001.466-40, designado como GESTOR do instrumento.

10.2. A fiscalização desta contratação será realizada pela Sra. Ariane Ribeiro Ubaldo Pereira, inscrito no CPF sob o n° 116.960.996-17, 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; A IGP-M

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 nº 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 Bom Jesus, 563- Barro Preto, para continuidade para funcionamento da Unidade de Acolhimento Crianças e Adolescente (UAI), em atendimento à demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Município, 20 de Outubro de 2025

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

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

Ibsen Guedes Soares
Subsecretário de Administração e Planejamento

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de Assistência Social

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

1. OBJETO

Locação de imóvel para funcionamento da Centro de Referência Especializado de Assistência Social da SEMAS.

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 de um imóvel para atender beneficiárias de programas sociais é uma iniciativa que visa promover a inclusão social e o bem-estar de grupos vulneráveis. Essa justificativa pode ser fundamentada em diversos aspectos:

Disponibilizar um espaço seguro, adequado e apropriado às necessidades de crianças e adolescentes acolhidos, garantindo proteção, bem-estar e atendimento psicossocial.

Necessidade operacional: a unidade requer infraestrutura que favoreça ambientes segregados por faixa etária e por finalidade (acesso familiar, atendimento pedagógico, atividades recreativas, áreas de convivência e descanso), bem como segurança e monitoramento.

Conformidade legal e de proteção: o imóvel deve atender às normas técnicas e legais aplicáveis a acolhimento infantil e adolescente, incluindo higiene, segurança, evacuação de emergências, proteção de dados e direitos de proteção integral.

Localização e acessibilidade: a escolha considera proximidade de serviços de saúde, educação, assistência social e transporte público, facilitando visitas familiares, acompanhamento psicossocial e inclusão escolar.

Condições estruturais e operacionais: o imóvel precisa apresentar condições adequadas de layout, ventilação, iluminação, instalações elétricas e sanitárias apropriadas, bem conservado e passível de adequações sem comprometer a continuidade do acolhimento.

Benefícios esperados: melhoria da qualidade do atendimento, garantia de direitos, redução de riscos e maior capacidade de acolhimento, com atendimento mais próximo das necessidades específicas de crianças e adolescentes.

Diante dos fatos optou-se pela locação do imóvel localizado na Rua Wenceslau Braz, 730 – Centro, Mariana/MG para o funcionamento da Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), uma vez que o mesmo reúne as características de localização, dimensão e acessibilidade necessária ao atendimento das necessidades da Secretaria. Tais características podem ser observadas por meio das fotografias dos laudos das avaliações.

Salienta-se que os Laudos das Avaliações, assim como a razão da escolha do imóvel, atendem o disposto no art. 74, inciso V – item III, da Lei nº 14.133/2021, bem como por satisfazem o perfil desejado para funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social.

4. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO, QUANTITATIVOS E VALOR

Descrição do imóvel:

1 ° Piso: O imóvel possui 3 salas de recepção; 1 área de brinquedo; 5 banheiros; 9 salas de escritório; 1 cozinha; 1 área de serviço; 1 dispensa; 1 varanda; 1 área de piscina; 1 sala externa; 1 cozinha gourmet; 1 área gourmet; 1 ampla varanda e 1 garagem.

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DETALHADA DO ITEM	VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES	VALOR ANUAL TOTAL
01	12	Locação (meses)	Imóvel situado na Rua Wenceslau Braz, 730- Centro- para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).	R$ 4.947,65	R$59.371,80

O valor estabelecido para locação do presente contrato é de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, perfazendo o valor anual de R$ 60.000,00 (sessenta mil), 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 até o 15° (décimo quinto) dia do mês subsequente ao vencido, 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:
08.122.0001.2320 3.3.90.36 FICHA 222 FONTE 1501

10. FISCALIZAÇÃO

10.1. As atividades alusivas ao objeto deste CONTRATO serão executadas pelo PROPONENTE sob a supervisão da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL que realizará o controle e fiscalização por meio do funcionário JULIANO MAGNO BARBOSA, inscrito no CPF sob o n° 067.001.466-40, designado como GESTOR do instrumento.

10.2. A fiscalização desta contratação será realizada pela Sra. Ariane Ribeiro Ubaldo Pereira, inscrito no CPF sob o n° 116.960.996-17, 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 nº 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 Bom Jesus, 563- Barro Preto, para continuidade para funcionamento da Unidade de Acolhimento Crianças e Adolescente (UAI), em atendimento à demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Município, 20 de Outubro de 2025

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

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

Ibsen Guedes Soares
Subsecretário de Administração e Planejamento

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de Assistência Social

A

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

ATT. SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

A/C – Secretária ARLINDA GONÇALVES

CEP – 35.420-000 – Mariana-MG

Prezados Senhores: Assunto: Proposta de Locação de Imóvel

Imóvel Residencial – Rua Wenceslau Bráz no. 730, Centro-Mariana

Proprietário do imóvel acima citado, vem oferecer o imóvel acima citado para locação com um valor de aluguél mensal **de R$ 4.947,65 (Quatro mil, novecedntos e quarenta e sete reais, sessenta e cinco centavos**), onde irá atender a Secretaria de Ação Social.

O imóvel Residencial contém: 02 (quartos), 01 (suíte), 01 sala, 01 copa, 01 cozinha, 01 banheiros socia1, áreas de serviço e garagem.

Proposta válida por 60 (sessenta) dias.

Atenciosamente.

gov.br Documento assinado digitalmente
JOSE ANTONIO DE SOUZA
Data: 22/10/2025 21:38:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

Secretaria Municipal de Administração

Despacho	Data: 21/10/2025

Prezados,

Em consideração ao pedido de vistoria do imóvel localizado à rua Wenceslau Braz, nº 730, Centro, com a finalidade de locação, assim sendo, o valor a ser considerado refere-se à média das 3 (três) avaliações realizadas pelos corretores Geraldo Marcio Anselmo, CRECI – 15393, Luiz Ávilla do Carmo, CRECI 23.531 e RM ENGENHARIA, GERENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO E PROJETOS LTDA, a saber, é estimado no valor de R$ 4.947,65 (quatro mil, novecentos e quarenta e sete reais e sessenta e cinco centavos).

Importante ressaltar que a Secretaria Municipal de Administração apenas gere o contrato de prestação de serviços de avaliação de imóveis e terrenos de interesse da Administração Municipal, ficando o Laudo técnico de avaliação mercadológica dos imóveis, bem como a metodologia utilizada a cargo dos corretores devidamente credenciado para tal fim.

Atenciosamente,

Michael Thadeu Pereira

Analista de Treinamento e Desenvolvimento

Arlinda Gonçalves Coelho

Secretária Municipal de Administração

LUIZ ÁVILA DO CARMO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 23.531

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Área Urbana para Locação

Digitalizado com CamScanner

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADÓLOGICA DE ÁREA URBANA PARA LOCAÇÃO.

1- INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Mariana, Secretaria Municipal de Administração, inscrita no CNPJ: 18.295.303/0001-44, localizada a Praça JK, S/N em Mariana/MG.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 do CONFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

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

2- OBJETIVO:

O objetivo deste parecer de avaliação é avaliar o imóvel para fins de comercialização imobiliária.

3- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel constituído de uma casa de morada, situado à rua Wenceslau Brás, n°730 e n°738, bairro Barro Preto, Mariana, MG, CEP: 35420-027, fazendo esquina com a rua Santa Cruz, no bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, e área construída de 160,00m² e respectivo lote de terreno que mede 286,83m², registrado no Cartório de Registro de Imóvel – 2RG sob matrícula 15088 de 12/06/2013 procede esta averbação para fazer constar o número de cadastro imobiliário, objeto presente que é 01.08.014.0001 a 0005 e 01.08.014.0015.0001 conforme consta da averbação -4 da matrícula 3072.

PROPRIETÁRIO: José Antônio de Souza, brasileiro, comerciante, RG: M-636.225 SSP/MG, inscrito no CPF de n° 070.907.306-20, e esposa, Judite Batista de Souza, brasileira, comerciante, RG: MG-3.871.720 SSP/MG, inscrita no CPF de n° 274.118.186-15.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel constituído de uma casa de morada, situado à rua Wenceslau Brás, n°730 e n°738, bairro Barro Preto, Mariana, MG, CEP: 35420-027, fazendo esquina com a rua Santa Cruz, no bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, e área construída de 160,00m² e respectivo lote de terreno que mede 286,83m². Contendo três quartos, sendo um suíte, banheiro social, sala, copa, cozinha, garagem e uma pequena varanda na entrada, relacionados abaixo com suas respectivas características:

SALA: Piso de cerâmica, porta de madeira com vidro, janela de madeira com vidro, teto rebaixado de gesso.

Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI Nº MGF 23531
Tel.: 9 8454-0048

Digitalizado com CamScanner

COPA: Piso de cerâmica, porta de madeira, teto rebaixado de gesso.
BANHEIRO SOCIAL: Piso de cerâmica, fechamento de azulejo até o teto, basculante de cantoneira e vidro, porta de madeira, box, lavatório com bancada de mármore montada sobre um gabinete de portas de vidro, teto acabamento em gesso.
BANHEIRO SUÍTE: Piso de cerâmica, fechamento de azulejo até o teto, janela redonda de madeira e vidro, porta de madeira, box, lavatório com bancada de mármore montada sobre um gabinete de portas de vidro, teto acabamento em gesso.
COZINHA: Piso de porcelanato, fechamento de azulejo até o teto, pia inox sobre gabinete de MDF, armários planejados de MDF e vidro, janela de alumínio com vidro, porta de ferro com vidro, teto acabamento em gesso.
QUARTOS: Piso de cerâmica, janela de madeira com vidro e grade, porta de madeira, teto acabamento em gesso.
GARAGEM: Piso antiderrapante, armário embutido na parede, tanque dois bojos (piso meia parede na parte do tanque).
VARANDA DA ENTRADA: Piso de granito, azulejo pequeno na parede, toda fechada com grade e o portão principal.

O imóvel encontra-se atendido pelos serviços urbanos, ruas pavimentadas, ponto de ônibus, igreja, escola, supermercado, saneamento básico, rede de energia, rede de agua, iluminação pública. O mesmo está identificado apresenta terreno plano e seco.

A Pesquisa Indicou as amostras

	Bairro	Rua/ Avenida	Valor R$	Área em m²	Valor do m²	Fonte
01	BARRO PRETO	RUA MANOEL LEANDRO CORREA N°205	3.000,00	170,00	1.764,70	PROPRIETÁRIO
02	BARRO PRETO	RUA MARQUES DE POMBAL N°185B	1.400,00	40,00	3.500,00	PROPRIETÁRIO
03	BARRO PRETO	RUA MARQUES DE POMBAL N°123	3.200,00	130,00	2.461,53	PROPRIETÁRIO
04	BARRO PRETO	RUA MARQUES DE POMBAL N°134	2.400,00	80,00	3.000,00	IMOBILIÁRIA
05	BARRO PRETO	TRAVESSA WENCESLAU BRÁS N°62	3.037,19	120,00	2.530,99	IMOBILIÁRIA
06	BARRO PRETO	RUA MONSENHOR RAFAEL COELHO N°141	4.085,73	140,00	2.918,37	IMOBILIÁRIA
07	BARRO PRETO	TRAVESSA WENCESLAU BRÁS N°62A	3.037,19	120,00	2.530,99	IMOBILIÁRIA

Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI Nº MGF 23621
Tel.: 9 8454-0048

Digitalizado com CamScanner

Determinação do valor do m² do imóvel a ser locado:

Média Aritmética = Soma do m² das 07 amostras = 18.706,58 = R$ 2.672,36
07 07

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo de média ponderada com intervalo de 20% para mais e 20% para menos em relação a média aritmética.

Média Final: Média Aritmética + 20% Limite superior: R$ 3.206,83

- 20% Limite inferior: R$ 2.137,88

Consideramos somente o intervalo amostral entre R$ 2.137,88 até R$ 3.206,83. Neste caso obtivemos a exclusão da amostra 01 e 02.

Para cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Média final= Soma das 05 amostras = 13.441,88
05

Valor do imóvel = Área do imóvel x Valor do m² a ser locado

Valor do imóvel =160,00m² x R$ 2.688,37 = R$ 4.301,39 (Quatro mil trezentos e um reais e trinta e nove centavos).

FATOR DE CORREÇÃO: É do entender do perito avaliador que o imóvel obtenha o acréscimo de 15% para mais, devido possuir dois banheiros em relação as amostras acolhidas, ou seja, R$4.301,39+15%=R$4.946,59 (Quatro mil novecentos e quarenta e seis reais e cinquenta e nove centavos).

Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI Nº MGF 23531
Tel.. 9 8454-0048

Digitalizado com CamScanner

5- CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador os valores de mercado para o imóvel avaliado são:

Valor Médio Estimado: R$ 4.946,59 (Quatro mil novecentos e quarenta e seis reais e cinquenta e nove centavos)

Limite Inferior: R$ 4.451,93 (Quatro mil quatrocentos e cinquenta e um reais e noventa e três centavos).

Limite Superior: R$ 5.441,24 (Cinco mil quatrocentos e quarenta e um reais e vinte e quatro centavos).

Além do método de rentabilidade ou capitalização empregado, foi utilizado também o método de comparação, para obter um nível de rigor mais apurado onde foram observados, imóveis com estruturas e condições semelhantes e registrados na cidade de Mariana/MG.

Data da vistoria:

13 de outubro de 2025.

Hora: 14:00 hr

Nada mais para o momento, estarei a disposição para maiores esclarecimentos necessários.

Mariana, 14 de outubro de 2025.

Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI Nº MGF 23531
Tel.: 9 8454-0048

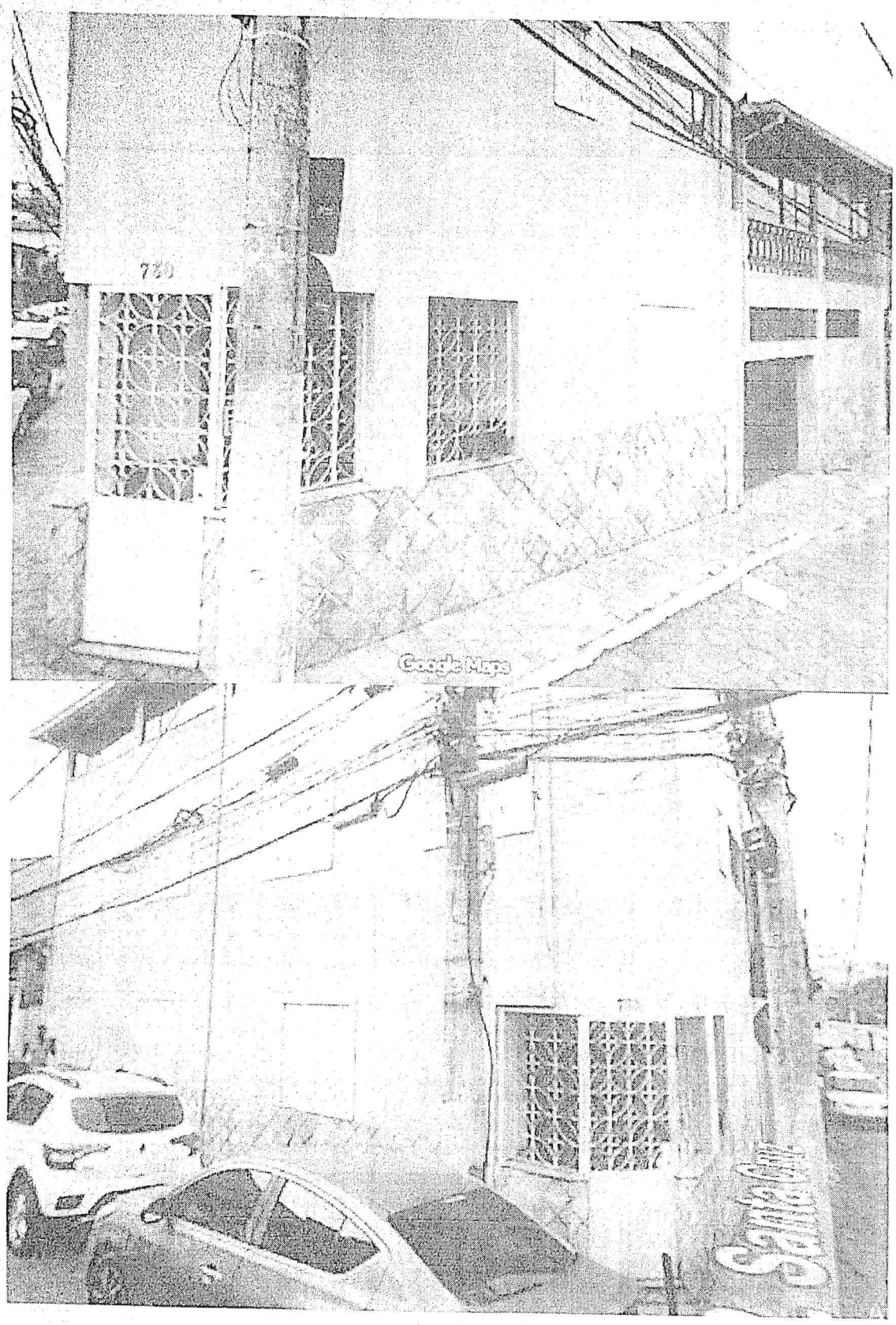
Perito avaliador imobiliário:

Luiz Ávila do Carmo - CRECI: 23.531

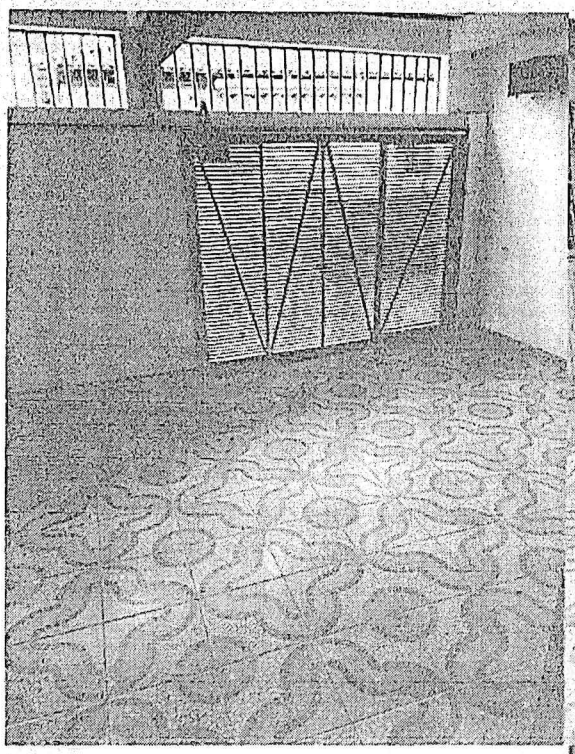
Tel: (31) 98454-0048

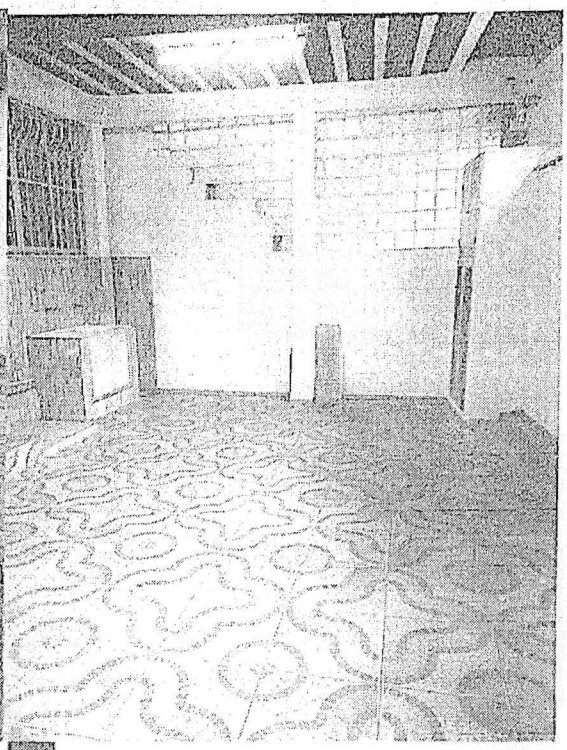
Digitalizado com CamScanner

ANEXO I - FOTOS

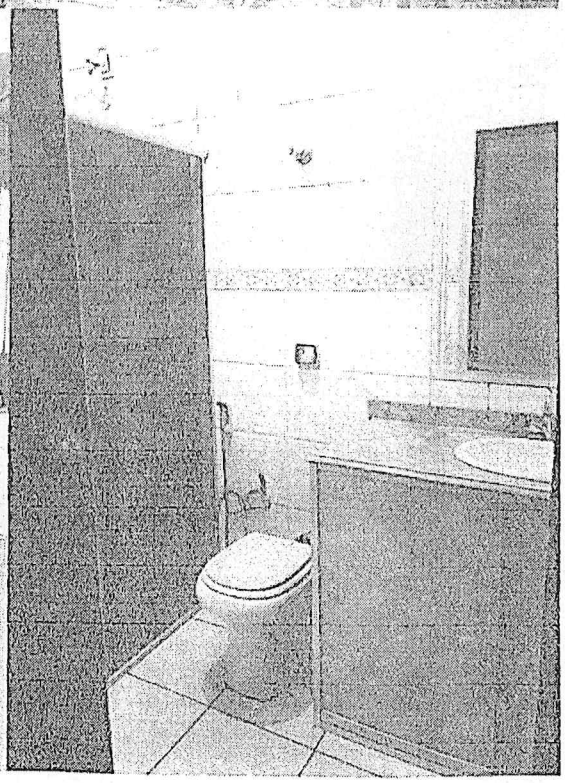


Digitalizado com CamScanner

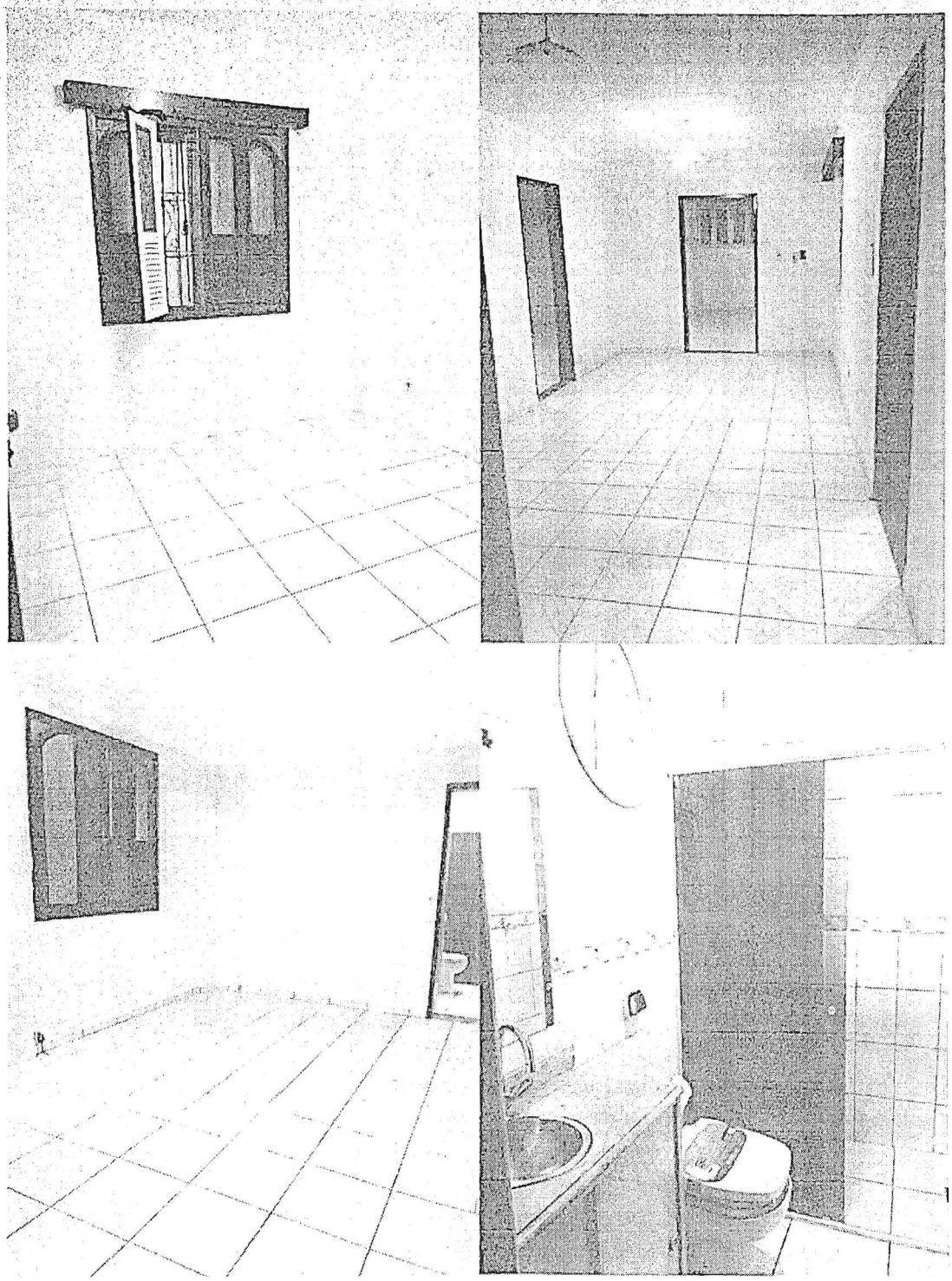




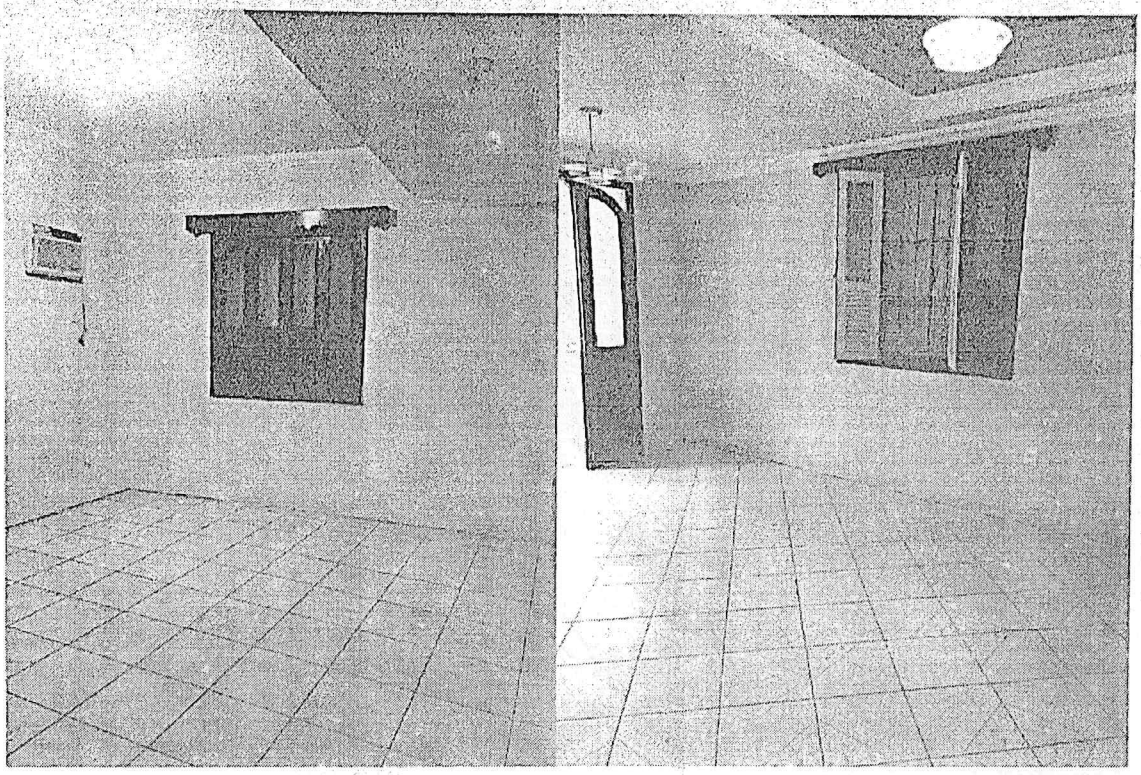


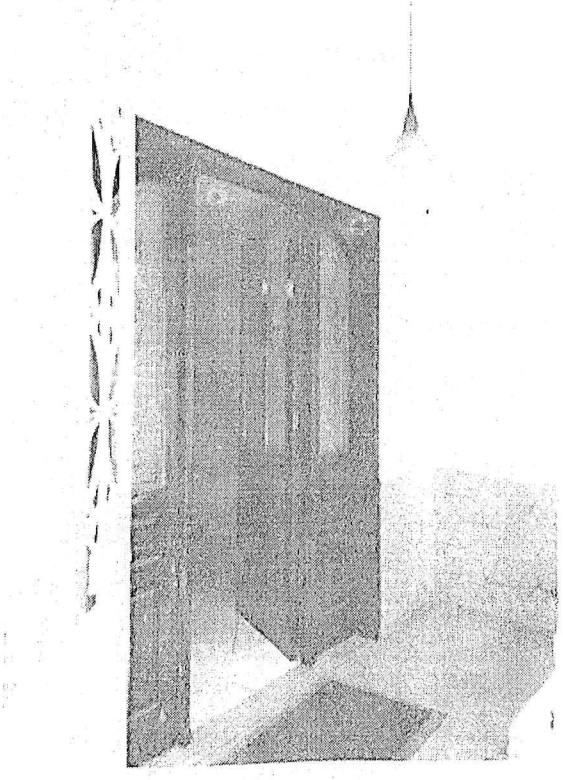


Digitalizado com CamScanner



Digitalizado com CamScanner





Digitalizado com CamScanner

ANEXO II – DOCUMENTO E CERTIFICADO





Certificado

O Diretor da UNIMÓVEIS/MG [illegible] SINDIMÓVEIS/MG [illegible] uso de suas atribuições [illegible]

LUIZ AVILA DO CARMO

por ter concluído o curso de AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS [illegible] conteúdo programático constante [illegible] de 3 a 5 de Julho de 2015 na cidade de Lavras/ MG [illegible] nº 1.064/2007 de 29 de Dezembro de 2007 [illegible] e Portaria COFECI nº 01/2012 para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, ministrado pelo Professor(a) JOÃO DINIZ MARCELLO

Belo Horizonte, 28 de Julho de 2015

Digitalizado com CamScanner

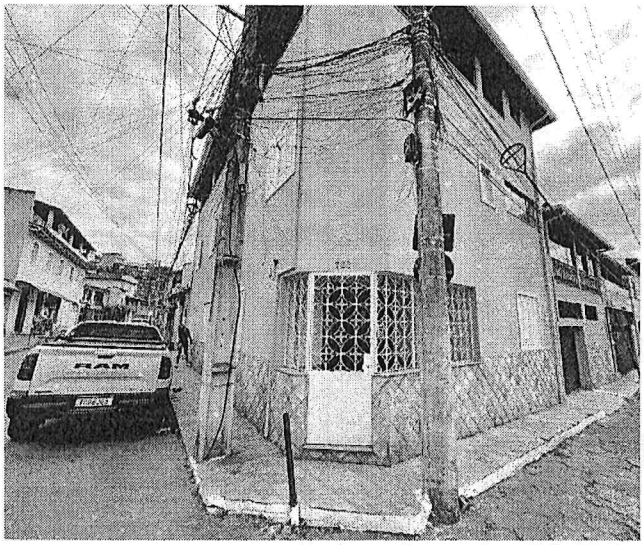
LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Mariana

Interessado: Secretaria Municipal de Assistência Social

Objetivo da avaliação: Definir valor da locação imóvel

Endereço: Rua Wenceslau Braz , 730, Centro - Mariana - MG



Resultado da avaliação:

Valor de locação: R$ 5.221,15 (CINCO MIL, DUZENTOS E VINTE UM MIL E QUINZE CENTAVOS)

Classificação quanto à liquidez: Normal.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU I - GRAU DE PRECISÃO: III

Mariana, 17 de Setembro de 2025.

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660

Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660
Dados: 2025.10.20 16:26:32 -03'00'

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES

RM ENGENHARIA, GERENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO E PROJETOS LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Mariana

2. Interessado / Proprietário

Secretaria Municipal de Assistência Social

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 Wenceslau Braz , 730, Barro Preto - Mariana - MG

Área total: 286,83m²

Área Construída: 120,00m²

O imóvel avaliado possui: 3 quartos,sendo 1 suíte,Sala,Copa,Cozinha,Banheiro social,Garagem com portão eletrônico,área de serviço (junto com a garagem), Casa de esquina

Topografia: Plana

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Imóvel considerado na sua real condição.

7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado

Data da vistoria: 16/09/2025



Figura 1 - Localização do imóvel avaliado.

7.1) Caracterização da região.

7.1.1) Caracterização Física

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

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

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

O imóvel avaliado é dotado de infraestrutura.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

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

8. Diagnóstico do Mercado

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

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

9. Metodologia empregada

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

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

Valor Unitário	
Mínimo (8,41%)	39,85
Médio	43,51
Máximo (8,41%)	47,17
Valor Total	
Mínimo	4.781,80
Médio	5.221,15
Máximo	5.660,51
Intervalo Predição	
Mínimo	4.107,71
Máximo	6.334,60
Mínimo (21,33%)	34,23
Máximo (21,33%)	52,79

Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	36,98
RL Máximo	50,04
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	8 - 0,5680424

10. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de locação: R$ 5.221,15 (CINCO MIL, DUZENTOS E VINTE UM MIL E QUINZE CENTAVOS)

Data base: 17/09/2025

Valor Obtido	**R$ 5.221,15**
Mínimo	R$ 4.781,80
Máximo	R$ 5.660,51

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 20 (vinte) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Mariana, 17 de setembro de 2025

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660 Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660 Dados: 2025.10.20 16:26:46 -03'00'

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES

RM ENGENHARIA, GERENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO E PROJETOS LTDA

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMOVEL AVALIADO

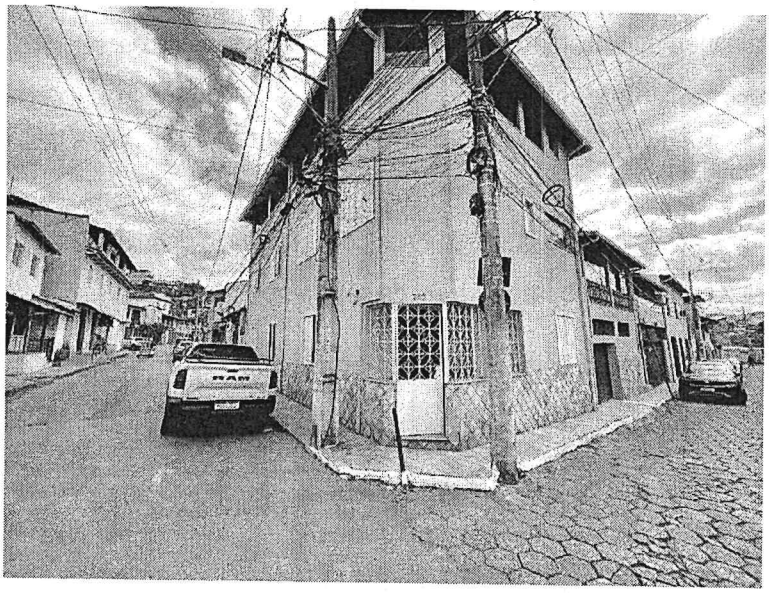


Foto 1: Fachada



Foto 2: Fachada



Foto 3: Entrada/Garagem

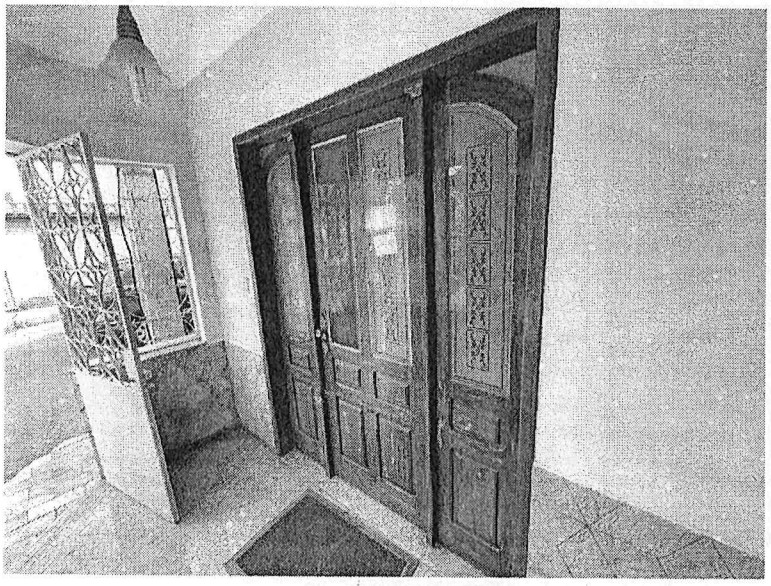


Foto 4: Entrada/ Copa

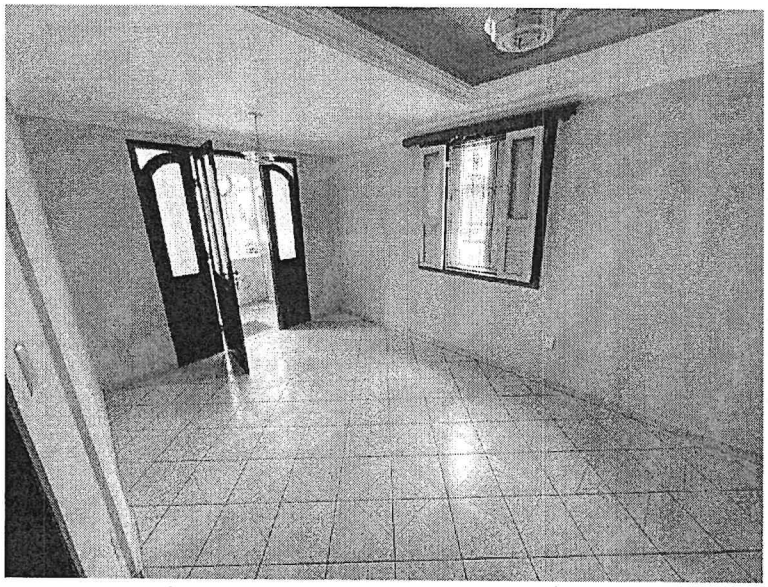


Foto 5: Copa

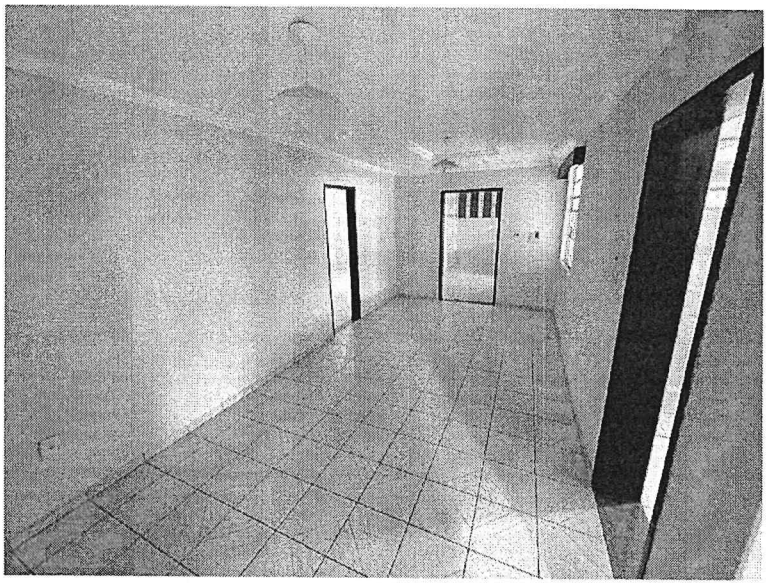


Foto 6: Copa



Foto 7: Quarto

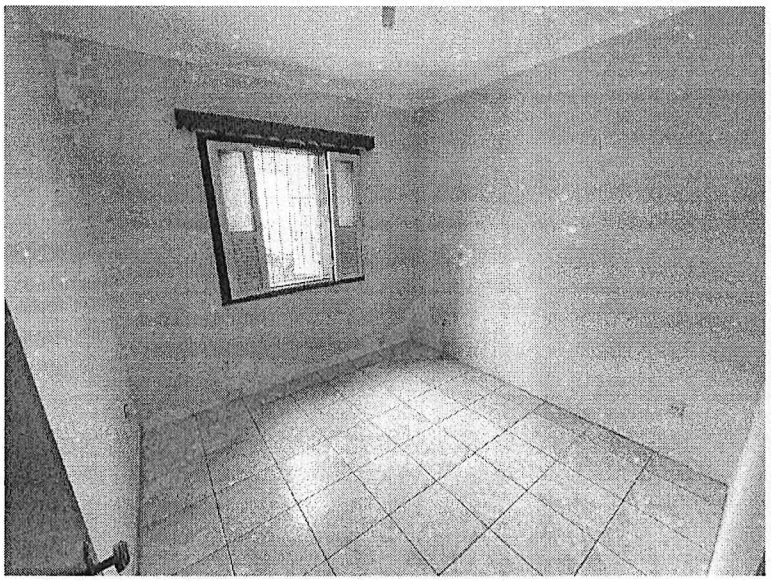


Foto 8: Quarto

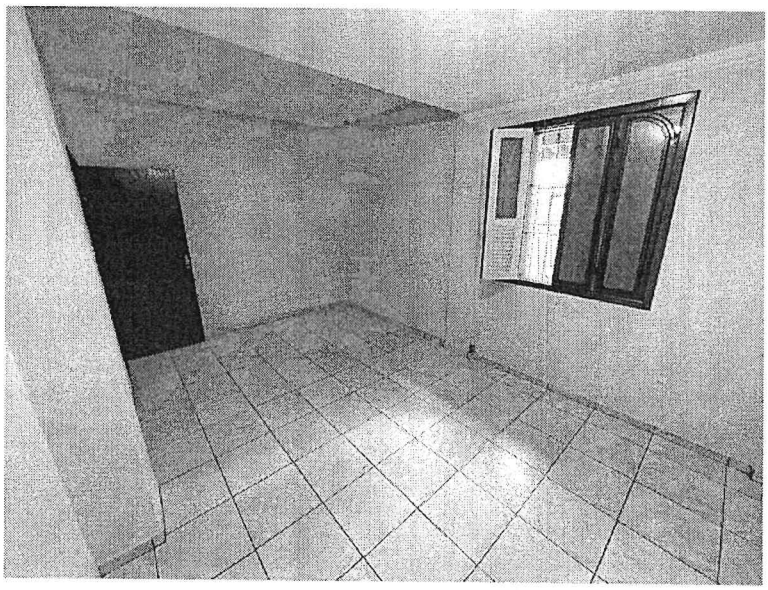


Foto 9: Quarto

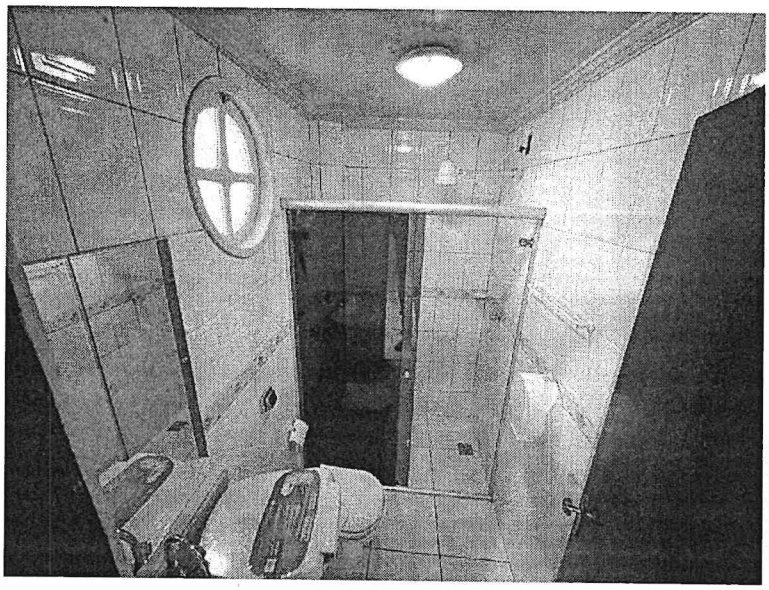


Foto 10: Banheiro

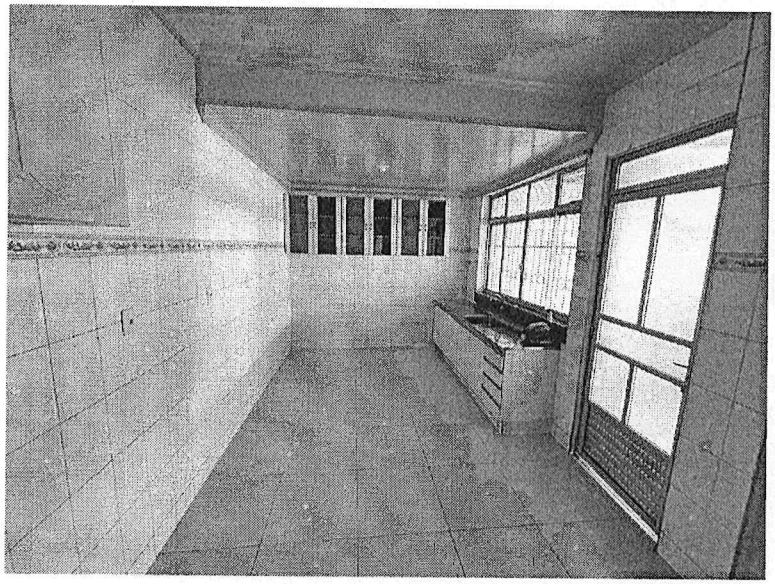


Foto 11: Cozinha

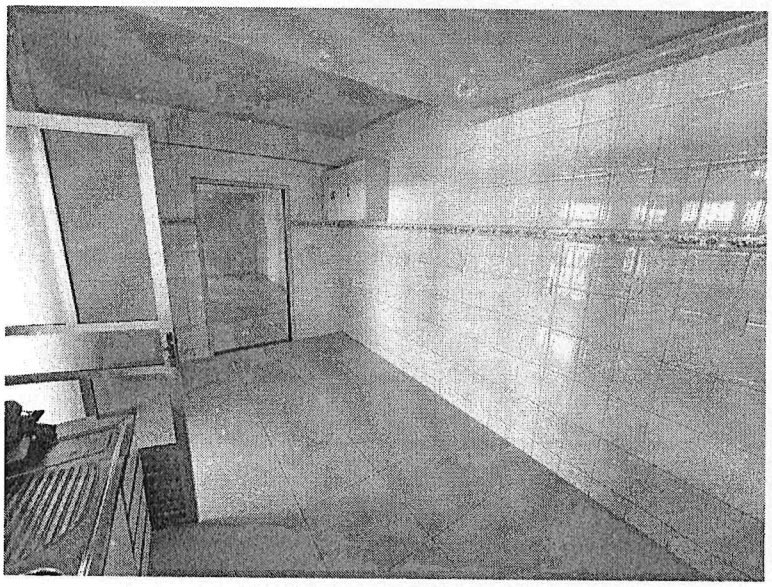


Foto 12: Cozinha

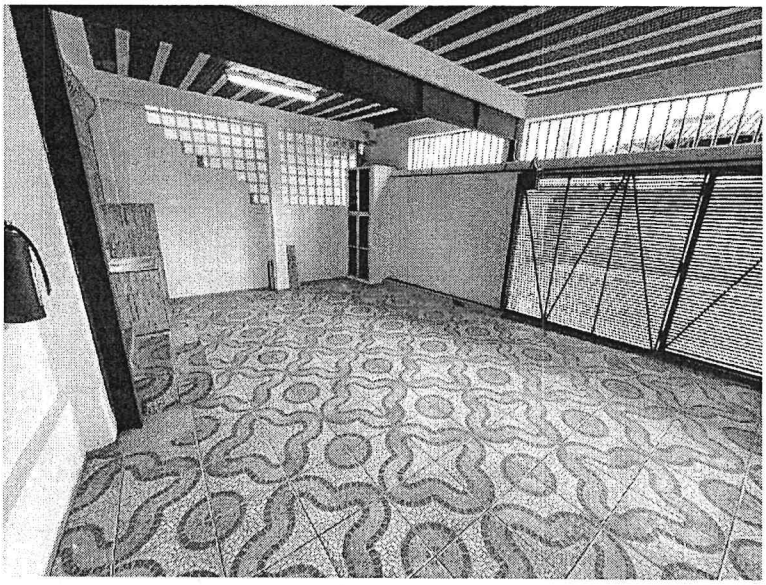


Foto 13: Garagem

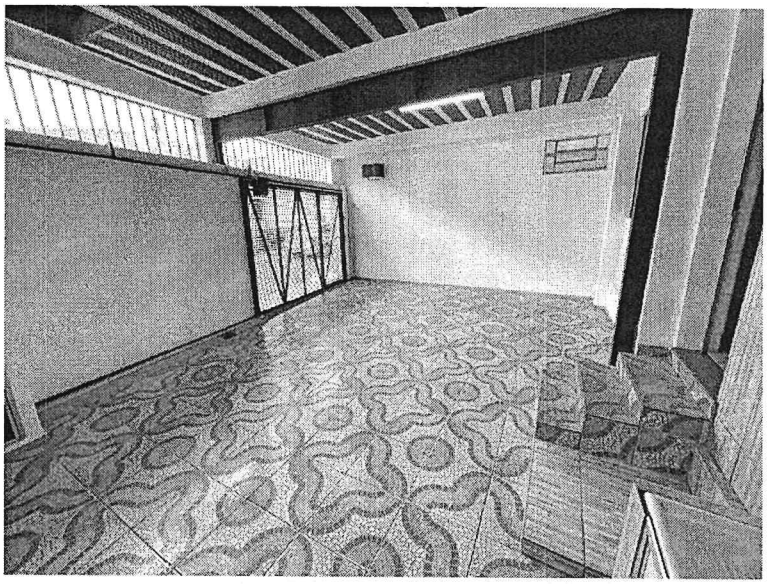


Foto 14: Garagem

B. MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	RM ENGENHARIA
Modelo:	Rua Wenceslau Braz 730
Data do modelo:	quinta-feira, 18 de setembro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	75,00	130,00	55,00	102,52
Dormitórios	3,00	6,00	3,00	3,67
Valor unitário	35,10	58,33	23,23	42,77

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,5680424 / 0,5680424
Coeficiente de determinação:	0,3226722
Fisher - Snedecor:	4,29
Significância do modelo (%):	3,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	352,169	2	176,085	4,288
Não Explicada	739,246	18	41,069	
Total	1091,415	20		

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

Valor unitário = +48,70505616 -1738,645018 / Area total +3,097758226 * Dormitórios

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-1,65	11,69
Dormitórios	x	1,75	9,72
Valor unitário	y	3,45	0,28

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	-0,33	-0,46
Dormitórios	x2	-0,33	0,00	0,47
Valor unitário	y	-0,46	0,47	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	0,14	0,36

Dormitórios	x2	0,14	0,00	0,38
Valor unitário	y	0,36	0,38	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

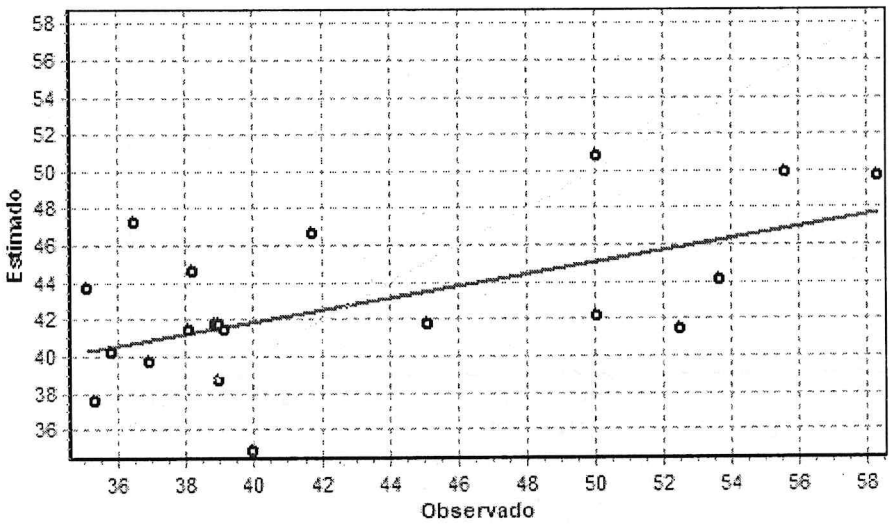
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	38,89	41,78	-2,89	-7,4256%	-0,450620	0,00879600
2	38,10	41,44	-3,34	-8,7659%	-0,521150	0,01048600
3	40,00	34,82	5,18	12,9590%	0,808860	0,15566300
4	50,09	42,19	7,90	15,7667%	1,232348	0,07723800
5	35,29	37,54	-2,25	-6,3862%	-0,351670	0,00743500
6	39,00	41,78	-2,78	-7,1226%	-0,433455	0,00813800
7	45,11	41,78	3,33	7,3868%	0,519962	0,01171100
8	58,33	49,71	8,62	14,7863%	1,345841	0,17490700
9	39,00	38,68	0,32	0,8204%	0,049925	0,00009700
10	39,00	38,68	0,32	0,8204%	0,049925	0,00009700
11	53,68	44,09	9,59	17,8667%	1,496573	0,27626100
12	38,19	44,54	-6,35	-16,6210%	-0,990487	0,02087500
13	39,14	41,44	-2,30	-5,8758%	-0,358867	0,00497200
14	36,95	39,70	-2,75	-7,4338%	-0,428617	0,00571500
16	35,82	40,26	-4,44	-12,3871%	-0,692367	0,01471800
17	36,48	47,19	-10,71	-29,3501%	-1,670732	0,17581300
18	50,08	50,82	-0,74	-1,4769%	-0,115417	0,00174600
19	41,75	46,61	-4,86	-11,6344%	-0,757956	0,02686200
21	35,10	43,71	-8,61	-24,5289%	-1,343466	0,03832000
22	55,60	49,91	5,69	10,2425%	0,888635	0,43237200
23	52,48	41,44	11,04	21,0370%	1,722735	0,11458300

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

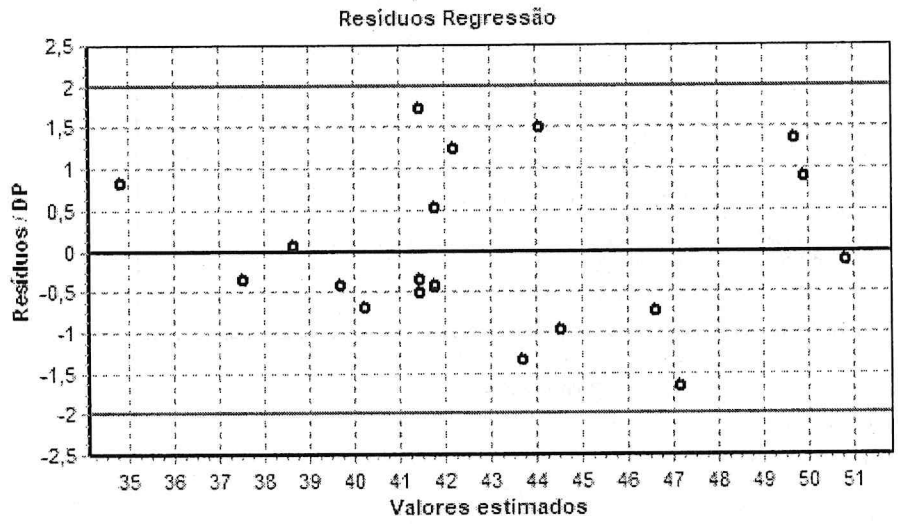
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	14
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					I

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

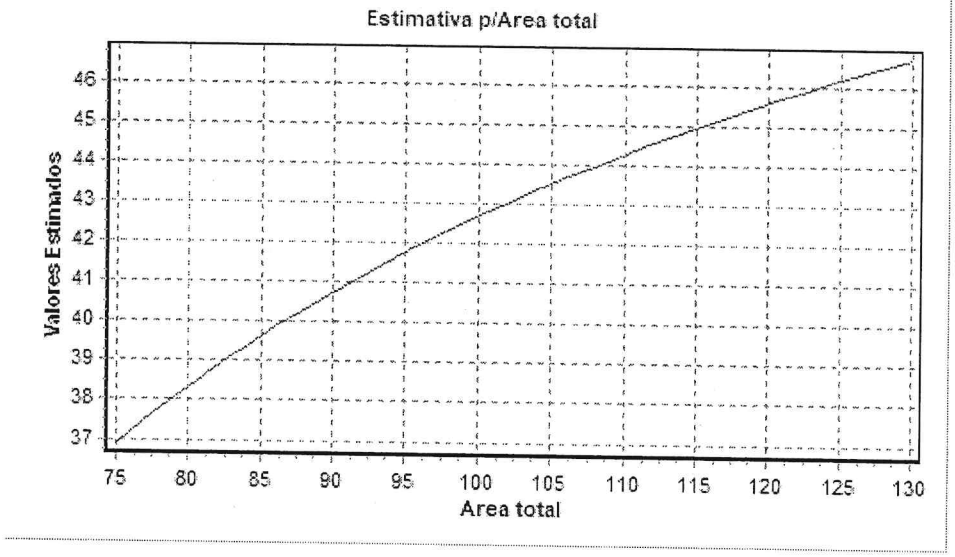
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

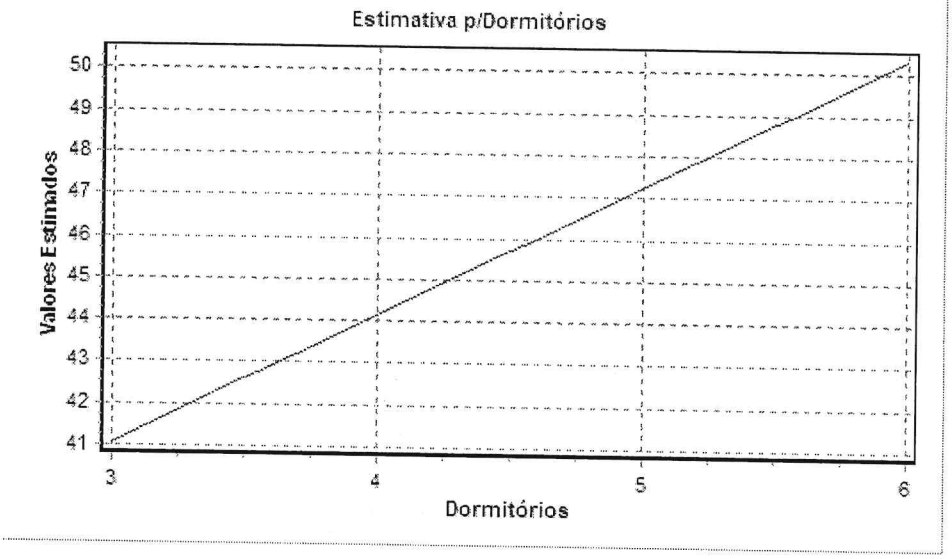


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		PASSAGEM DE MARIANA	IMOBILIARIA ARENA	(31)3558-5295
2		DOM OSCAR	IMOBILIARIA ARENA	(31)3557-1285
3		BARRO PRETO	IMOBILIARIA ARENA	(31)3558-5295
4		BARRO PRETO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
5		CENTRO	IMOBILIARIA ARENA	(31)3558-5295
6		BARRO PRETO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
7		ROSÁRIO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
8		VILA MAQUINÉ	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
9		COLINA	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
10		JARDIM DOS INCONFIDENTES	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
11		MARÍLIA DE DIRCEU	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
12		CENTRO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
13		CENTRO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
14		FONTE DA SAUDADE	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
15	*	CENTRO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
16		NOSSA SENHORA APARECIDA	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
17		SÃOS SEBASTIÃO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
18		CABANAS	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
19		VILA DO CARMO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
20	*	CENTRO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
21		SÃO JOSÉ	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
22		ROSÁRIO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
23		FONTE DA SAUDADE	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
24	*	SANTANA	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Dormitórios	Vagas de garagem	Valor unitário
1		90,00	4	1	38,89
2		105,00	3	1	38,10
3		75,00	3	1	40,00
4		110,00	3	4	50,09
5		85,00	3	1	35,29
6		90,00	4	1	39,00
7		90,00	4	2	45,11
8		120,00	5	2	58,33
9		90,00	3	1	39,00
10		90,00	3	2	39,00
11		125,00	3	4	53,68
12		105,00	4	3	38,19
13		105,00	3	3	39,14
14		95,00	3	1	36,95
15	*	150,00	5	3	30,07
16		98,00	3	2	35,82
17		125,00	4	3	36,48
18		130,00	5	3	50,08
19		120,00	4	3	41,75
20	*	98,00	4	1	35,82
21		100,00	4	2	35,10
22		100,00	6	1	55,60
23		105,00	3	2	52,48
24	*	100,00	3	2	38,10

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	39,85	8,41%	
Valor Médio	43,51	-	III
Valor Máximo	47,17	8,41%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	CENTRO	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	120,00	Não
Dormitórios	3,00	Não

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Avaliando: imóvel situado na Rua Wenceslau Brás, nº 730, Bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais.

Finalidade do Parecer: Verificação de valor de mercado do imóvel para fins de locação.

Interessado: Secretaria de Administração

Geraldo Marcio Anselmo
Corretor de Imóveis
CRECI – 15393
Contato: (31)3557-1133

Geraldo Marcio Anselmo, CPF: 032.682.056-66, CRECI 15393, domiciliado na Rua Direita, n° 149, Bairro centro, Cidade de Mariana, Minas Gerais, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinativo de comercialização Imobiliária.

FINALIDADE

O objetivo do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de locação.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art.3° da Lei 6.530, de 12 de Maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado pertencente a Jose Antônio de Souza e S/m.

Conforme Escritura de compra e venda lavrada no cartório de Oficio de Notas desta comarca de Mariana, Estado do Minas Gerais. "IMÓVEL: situado na Rua Wenceslau Braz, nº 730 "primeiro pavimento", Bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pelo avaliador Geraldo Marcio Anselmo – CRECI 15393, na data de 13/10/2025.

CONTEXTO URBANO

O imóvel constituído por uma casa situado na rua Wenceslau Braz, nº 730, Bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Trata-se do imóvel constituído por uma casa situado na rua Wenceslau Braz, nº 730 "primeiro pavimento", Bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais. Com área total aproximada de 120,00m2, composto por varanda, 01 sala, 03 quartos sendo um suíte, banheiro social, copa conjugada com cozinha, área de serviço, 01 banheiro social, 01 garagem ampla.

Diferencial do imóvel é sua localização privilegiada estando na área urbana rua principal topografia totalmente plana.

Geraldo Marcio Anselmo
CRECI 15393

A logística também favorece o trânsito de pequeno e médio e grande porte.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo e pavimentação. Escolas e comércios em geral.

- **A pesquisa e parâmetros da área de terreno foi solicitada para efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou nos pontos comerciais ao entorno do mesmo e dentre outros, tais como:**

Imóveis:

A) **Descrição**
***Rua Pavão, nº 28, unidade 03, Bairro Barro Preto, Nesta cidade de Mariana, estado de Minas Gerais.**
valor R$ 17.025,03
***Área total 508,21 m2 aproximadamente**
***valor m2 R$ 33,50**
***Fonte-Banco de dados**

B) ***imóvel situado na Avenida João Ramos Filho, nº 700, bairro Barro Preto. Mariana, Estado de Minas Gerais.**
***Valor R$ 12.000,00**
*** Área total 280,00m2**
*** valor m2 R$ 42,85**
***Fonte- Imobiliária Vila do Carmo**

C) *** imóvel situado na Avenida Manoel Leandro Correa, "imobiliária ICG", Bairro Barro Preto, Mariana.**
***Valor R$ 1.500,00**
***Área total, 37m2- aproximadamente.**
***valor m2 R$ 40.54**
***Fonte – Banco de dados**

Calculo por meio da média Aritmética do valor de m2

Somado valor m2 utilizado como parâmetro =33,50+42,85+40,54 = R$ 38,96
3 3

Valor Médio do m2 = R$ 38,96

DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMOVEL

Geraldo Marcio Anselmo
CRECI 15393

O valor do imóvel e definido através de multiplicação do valor médio do m2 encontrado acima pela metragem da área

do mesmo. Assim definindo valor do referido imóvel para fins de locação em R$ 4.675,20 (quatro mil seiscentos e setenta e cinco reais e vinte centavos).

1. PESQUISAS DE MERCADO REALIZADAS:

Para apuração do valor procurado foi realizado uma pesquisa de mercado, objetivando-se a apuração dos valores médios unitários básicos (por metro hectares), praticados e/ou proposto para com imóveis semelhantes e/ou comparáveis ao aqui objeto de avaliação, quanto aos fatores localização e situação, idade física e funcional.

2. CONCLUSÃO:

Considerando as condições de conservação e localização do imóvel, teremos:

Com base em nossa experiência profissional e considerando as tendências de mercado imobiliário e a qualidade do imóvel expressou firme convicção de valor de mercado do imóvel objeto deste parecer para fins de locação é de **R$ 4.675,20 (quatro mil seiscentos e setenta e cinco reais e vinte centavos)**, admitindo-se uma variação de 10% (dez por cento) para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R$ 4.207,68 (quatro mil duzentos e sete reais e sessenta e oito centavos) , e o máximo de R$ 5.142,72 (cinco mil cento e quarenta e dois reais e setenta e dois centavos).

É de nosso entendimento, salvo melhor juízo.

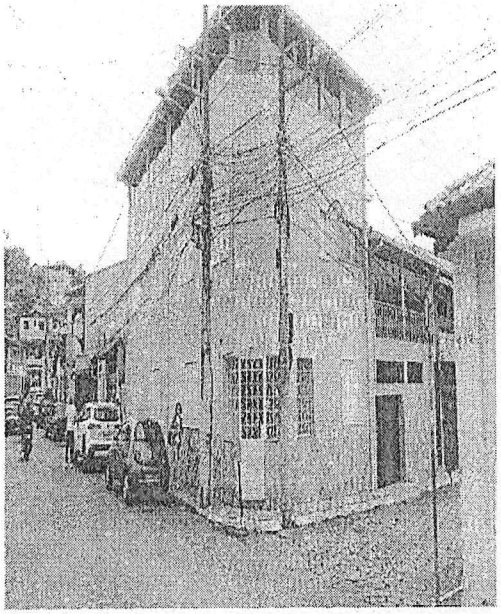
Mariana-MG, 20 de outubro de 2025.

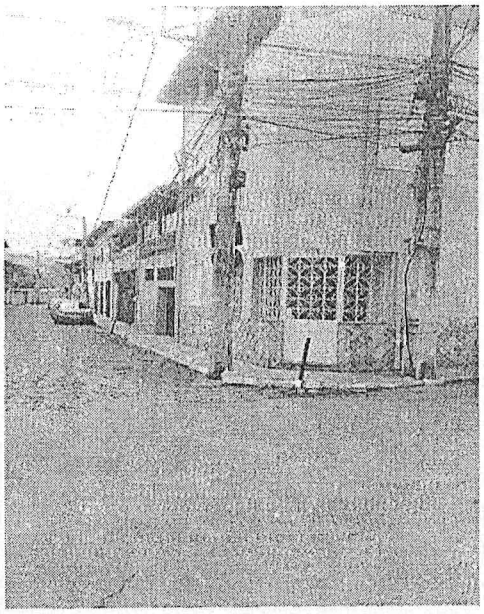
Geraldo Marcio Anselmo
Creci 15.393

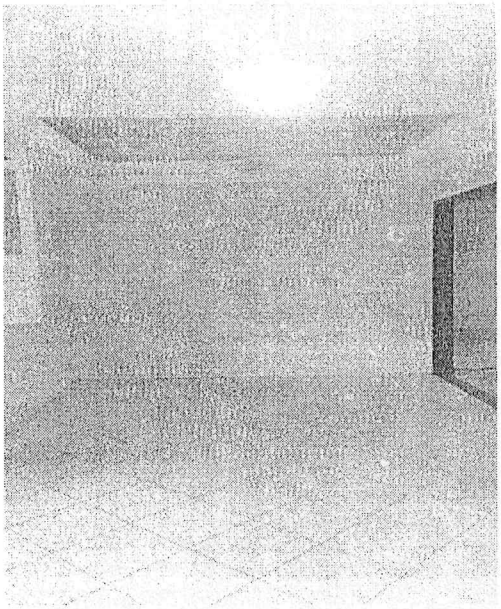
Geraldo Marcio Anselmo
CRECI 15393

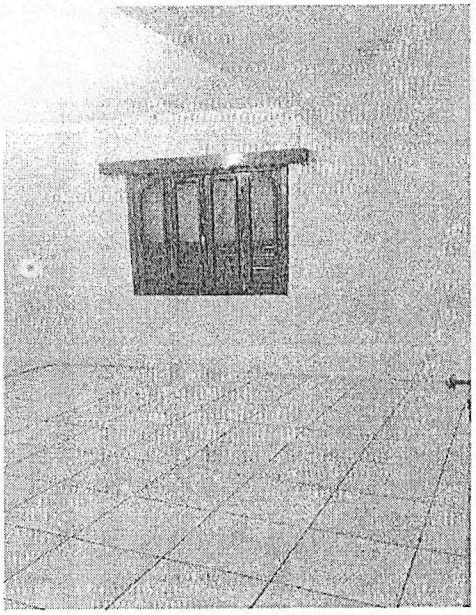
ANEXO 1

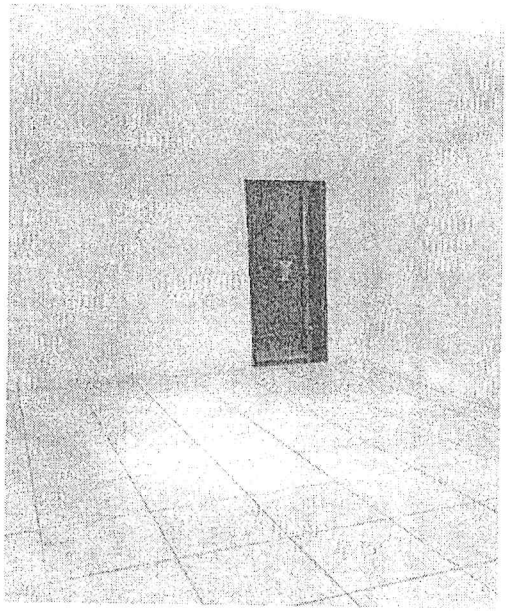
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEIL AVALIANDO

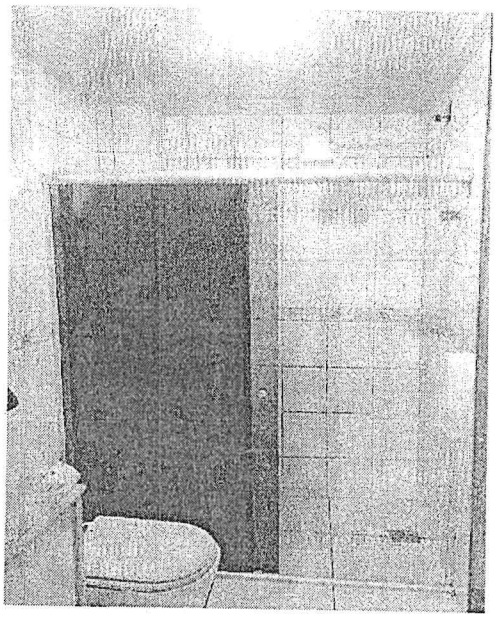


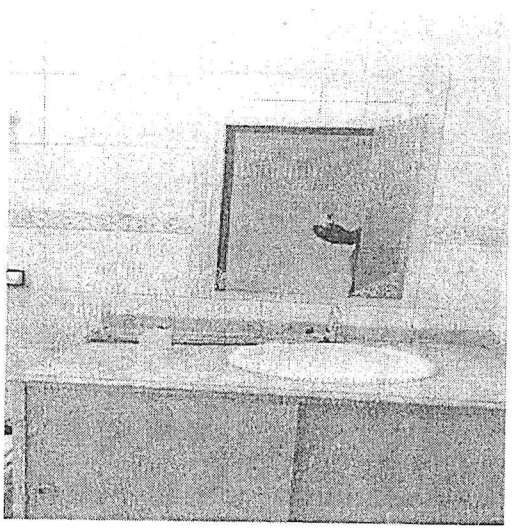


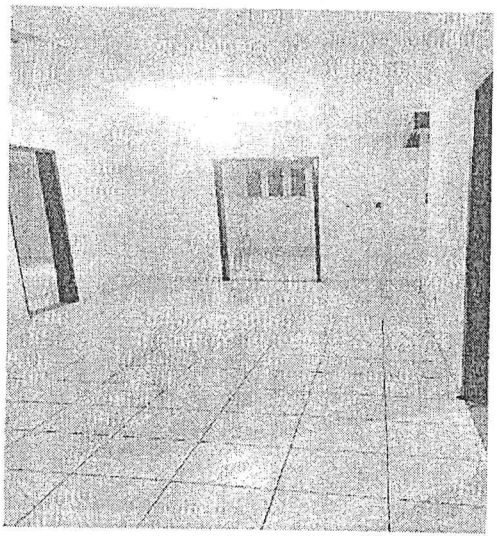


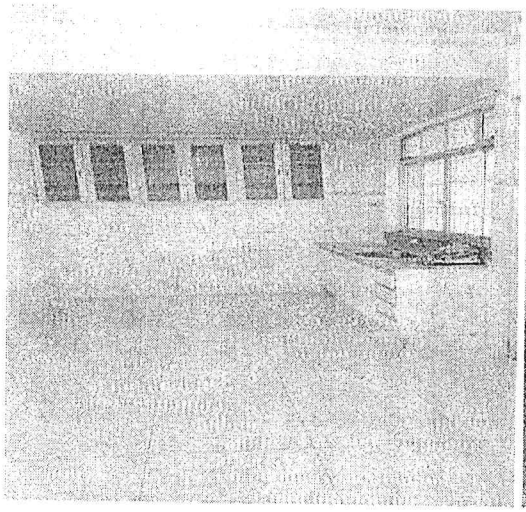


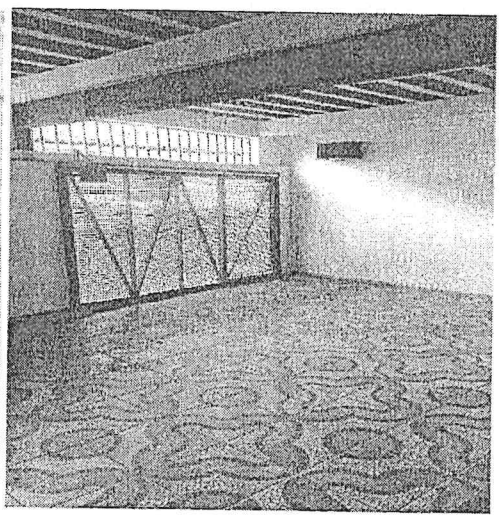


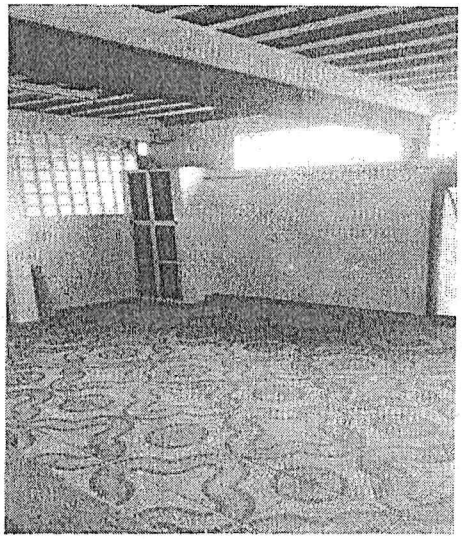


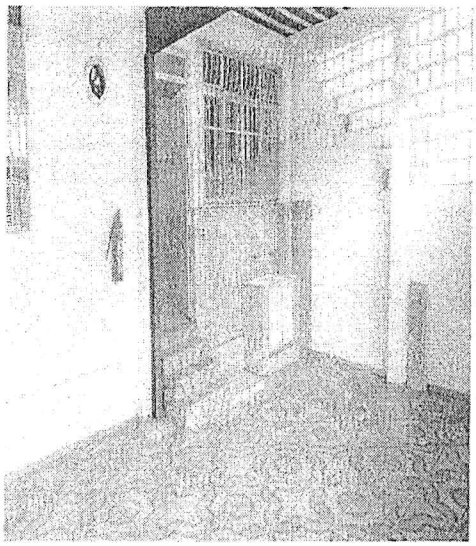


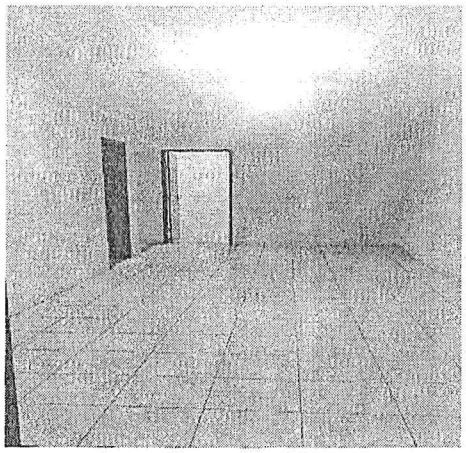












047

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

Solicitação de Compra Nº 549/2025

AQUISIÇÃO DE MANGUEIRAS DE COMBATE A INCÊNDIO PARA USO DA BRIGADA MUNICIPAL

Solicitante: ALEXANDRE AUGUSTO CARNEIRO **Data da Solicitação:** 28/10/2025
Organograma: 1300100208 - SECRETARIA M. DE MEIO AMBIENTE
Local de Entrega: ALMOXARIFADO CENTRAL
Objeto: AQUISIÇÃO DE MANGUEIRAS DE COMBATE A INCÊNDIO PARA USO DA BRIGADA MUNICIPAL NO PERÍODO DE ESTIAGEM E ALTO RISCO DE INCÊNDIOS FLORESTAIS PARA A BRIGADA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E PROTEÇÃO ANIMAL.
Justificativa: CONFORME DFD Nº 20 A BRIGADA MUNICIPAL ATUA NA LINHA DE FRENTE DO COMBATE A INCÊNDIOS FLORESTAIS NO MUNICÍPIO. DURANTE OS MESES DE MAIOR RISCO, HÁ AUMENTO SIGNIFICATIVO NAS OCORRÊNCIAS E CONSEQUENTEMENTE, NA DEMANDA POR EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS EM BOM ESTADO.
DESTA FORMA, JUSTIFICA-SE A NECESSIDADE URGENTE DE NOVOS EQUIPAMENTOS, COM ESPECIFICAÇÕES ADEQUADAS ÁS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E OPERACIONAIS PARA O SERVIÇO.
Observações:

Itens solicitados:

Item	Quantidade	Unid.	Especificação	Preço Unit. Previsto	Preço Total Previsto
1	1,000	UN	MANGUEIRA TRAMA DE NYLON 33 METROS KIT COMPLETO - MANGUEIRA TRAMA DE NYLON 33 METROS KIT COMPLETO	0,0000	0,00
2	1,000	UN	MANGUEIRA TRAMA DE AÇO 33 METROS KIT COMPLETO - MANGUEIRA TRAMA DE AÇO 33 METROS KIT COMPLETO	0,0000	0,00

Máscara	Descrição da Despesa	Valor Estimado

Preço Total Itens: 0,00

iana, 28 de Outubro de 2025.

.....
ALEXANDRE AUGUSTO CARNEIRO

LUIZ ÁVILA DO CARMO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 23.531

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Área Urbana para Locação

Digitalizado com CamScanner

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADÓLOGICA DE ÁREA URBANA PARA LOCAÇÃO.

1- INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Mariana, Secretaria Municipal de Administração, inscrita no CNPJ: 18.295.303/0001-44, localizada a Praça JK, S/N em Mariana/MG.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 do CONFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

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

2- OBJETIVO:

O objetivo deste parecer de avaliação é avaliar o imóvel para fins de comercialização imobiliária.

3- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel constituído de uma casa de morada, situado à rua Wenceslau Brás, n°730 e n°738, bairro Barro Preto, Mariana, MG, CEP: 35420-027, fazendo esquina com a rua Santa Cruz, no bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, e área construída de 160,00m² e respectivo lote de terreno que mede 286,83m², registrado no Cartório de Registro de Imóvel – 2RG sob matrícula 15088 de 12/06/2013 procede esta averbação para fazer constar o número de cadastro imobiliário, objeto presente que é 01.08.014.0001 a 0005 e 01.08.014.0015.0001 conforme consta da averbação -4 da matrícula 3072.

PROPRIETÁRIO: José Antônio de Souza, brasileiro, comerciante, RG: M-636.225 SSP/MG, inscrito no CPF de n° 070.907.306-20, e esposa, Judite Batista de Souza, brasileira, comerciante, RG: MG-3.871.720 SSP/MG, inscrita no CPF de n° 274.118.186-15.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel constituído de uma casa de morada, situado à rua Wenceslau Brás, n°730 e n°738, bairro Barro Preto, Mariana, MG, CEP: 35420-027, fazendo esquina com a rua Santa Cruz, no bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, e área construída de 160,00m² e respectivo lote de terreno que mede 286,83m². Contendo três quartos, sendo um suíte, banheiro social, sala, copa, cozinha, garagem e uma pequena varanda na entrada, relacionados abaixo com suas respectivas características:

SALA: Piso de cerâmica, porta de madeira com vidro, janela de madeira com vidro, teto rebaixado de gesso.

Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI Nº MGF 23531
Tel., 9 8454-0048

Digitalizado com CamScanner

COPA: Piso de cerâmica, porta de madeira, teto rebaixado de gesso.
BANHEIRO SOCIAL: Piso de cerâmica, fechamento de azulejo até o teto, basculante de cantoneira e vidro, porta de madeira, box, lavatório com bancada de mármore montada sobre um gabinete de portas de vidro, teto acabamento em gesso.
BANHEIRO SUÍTE: Piso de cerâmica, fechamento de azulejo até o teto, janela redonda de madeira e vidro, porta de madeira, box, lavatório com bancada de mármore montada sobre um gabinete de portas de vidro, teto acabamento em gesso.
COZINHA: Piso de porcelanato, fechamento de azulejo até o teto, pia inox sobre gabinete de MDF, armários planejados de MDF e vidro, janela de alumínio com vidro, porta de ferro com vidro, teto acabamento em gesso.
QUARTOS: Piso de cerâmica, janela de madeira com vidro e grade, porta de madeira, teto acabamento em gesso.
GARAGEM: Piso antiderrapante, armário embutido na parede, tanque dois bojos (piso meia parede na parte do tanque).
VARANDA DA ENTRADA: Piso de granito, azulejo pequeno na parede, toda fechada com grade e o portão principal.

O imóvel encontra-se atendido pelos serviços urbanos, ruas pavimentadas, ponto de ônibus, igreja, escola, supermercado, saneamento básico, rede de energia, rede de agua, iluminação pública. O mesmo está identificado apresenta terreno plano e seco.

A Pesquisa Indicou as amostras

	Bairro	Rua/ Avenida	Valor R$	Área em m²	Valor do m²	Fonte
01	BARRO PRETO	RUA MANOEL LEANDRO CORREA N°205	3.000,00	170,00	1.764,70	PROPRIETÁRIO
02	BARRO PRETO	RUA MARQUES DE POMBAL N°185B	1.400,00	40,00	3.500,00	PROPRIETÁRIO
03	BARRO PRETO	RUA MARQUES DE POMBAL N°123	3.200,00	130,00	2.461,53	PROPRIETÁRIO
04	BARRO PRETO	RUA MARQUES DE POMBAL N°134	2.400,00	80,00	3.000,00	IMOBILIÁRIA
05	BARRO PRETO	TRAVESSA WENCESLAU BRÁS N°62	3.037,19	120,00	2.530,99	IMOBILIÁRIA
06	BARRO PRETO	RUA MONSENHOR RAFAEL COELHO N°141	4.085,73	140,00	2.918,37	IMOBILIÁRIA
07	BARRO PRETO	TRAVESSA WENCESLAU BRÁS N°62A	3.037,19	120,00	2.530,99	IMOBILIÁRIA

Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI Nº MGF 23621
Tel.: 9 8454-0648

Digitalizado com CamScanner

Determinação do valor do m² do imóvel a ser locado:

Média Aritmética = $\frac{\text{Soma do m² das 07 amostras}}{07} = \frac{18.706,58}{07}$ = R$ 2.672,36

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo de média ponderada com intervalo de 20% para mais e 20% para menos em relação a média aritmética.

Média Final: Média Aritmética + 20% Limite superior: R$ 3.206,83

- 20% Limite inferior: R$ 2.137,88

Consideramos somente o intervalo amostral entre R$ 2.137,88 até R$ 3.206,83. Neste caso obtivemos a exclusão da amostra 01 e 02.

Para cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Média final= $\frac{\text{Soma das 05 amostras}}{05} = 13.441,88$

Valor do imóvel = Área do imóvel x Valor do m² a ser locado

Valor do imóvel =160,00m² x R$ 2.688,37 = R$ 4.301,39 (Quatro mil trezentos e um reais e trinta e nove centavos).

FATOR DE CORREÇÃO: É do entender do perito avaliador que o imóvel obtenha o acréscimo de 15% para mais, devido possuir dois banheiros em relação as amostras acolhidas, ou seja, R$4.301,39+15%=R$4.946,59 (Quatro mil novecentos e quarenta e seis reais e cinquenta e nove centavos).

Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI Nº MGF 23531
Tel.. 9 8454-0048

Digitalizado com CamScanner

5- CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador os valores de mercado para o imóvel avaliado são:

Valor Médio Estimado: R$ 4.946,59 (Quatro mil novecentos e quarenta e seis reais e cinquenta e nove centavos)

Limite Inferior: R$ 4.451,93 (Quatro mil quatrocentos e cinquenta e um reais e noventa e três centavos).

Limite Superior: R$ 5.441,24 (Cinco mil quatrocentos e quarenta e um reais e vinte e quatro centavos).

Além do método de rentabilidade ou capitalização empregado, foi utilizado também o método de comparação, para obter um nível de rigor mais apurado onde foram observados, imóveis com estruturas e condições semelhantes e registrados na cidade de Mariana/MG.

Data da vistoria:

13 de outubro de 2025.

Hora: 14:00 hr

Nada mais para o momento, estarei a disposição para maiores esclarecimentos necessários.

Mariana, 14 de outubro de 2025.

Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI Nº MGF 23531
Tel. 9 8454-0048

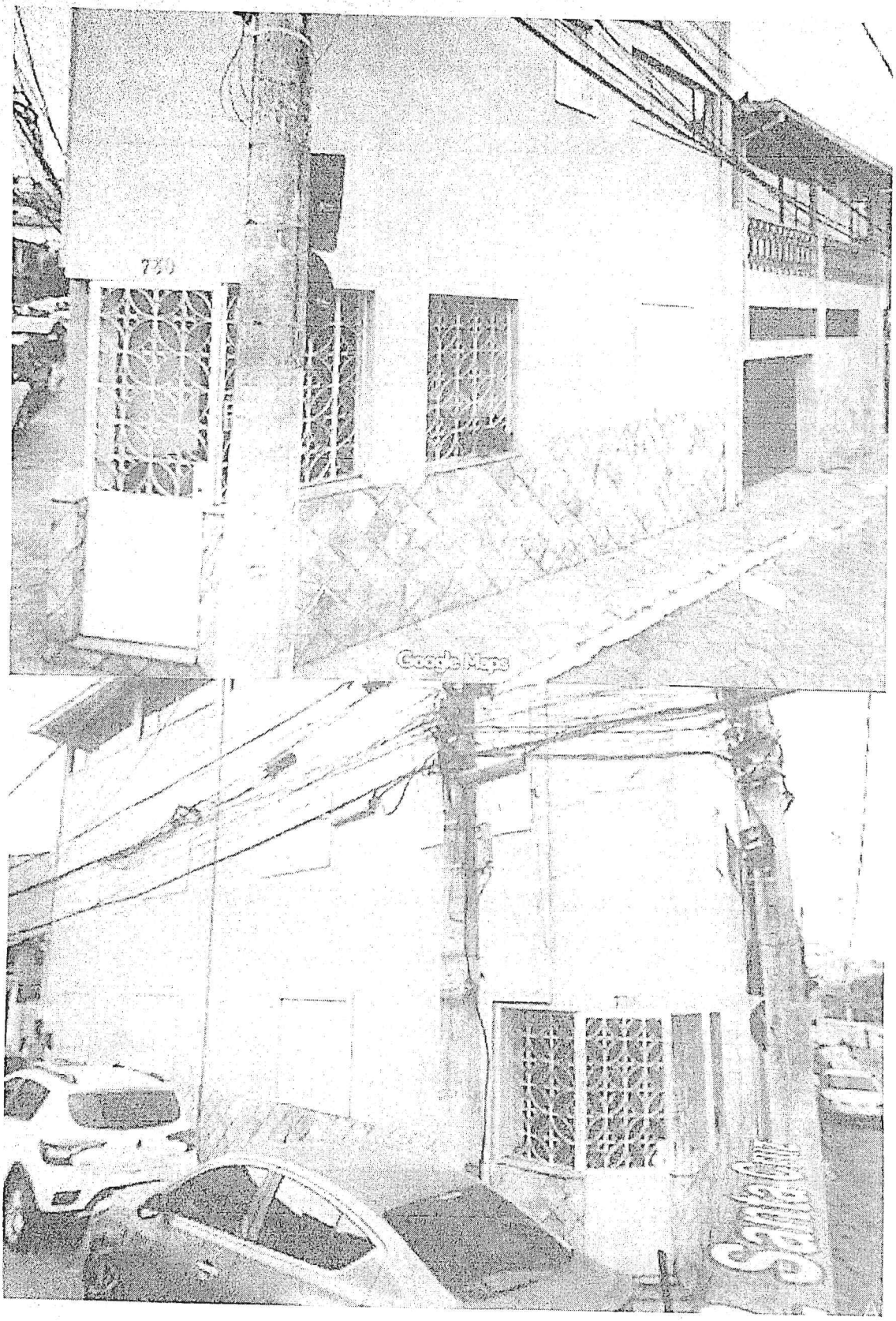
Perito avaliador imobiliário:

Luiz Ávila do Carmo - CRECI: 23.531

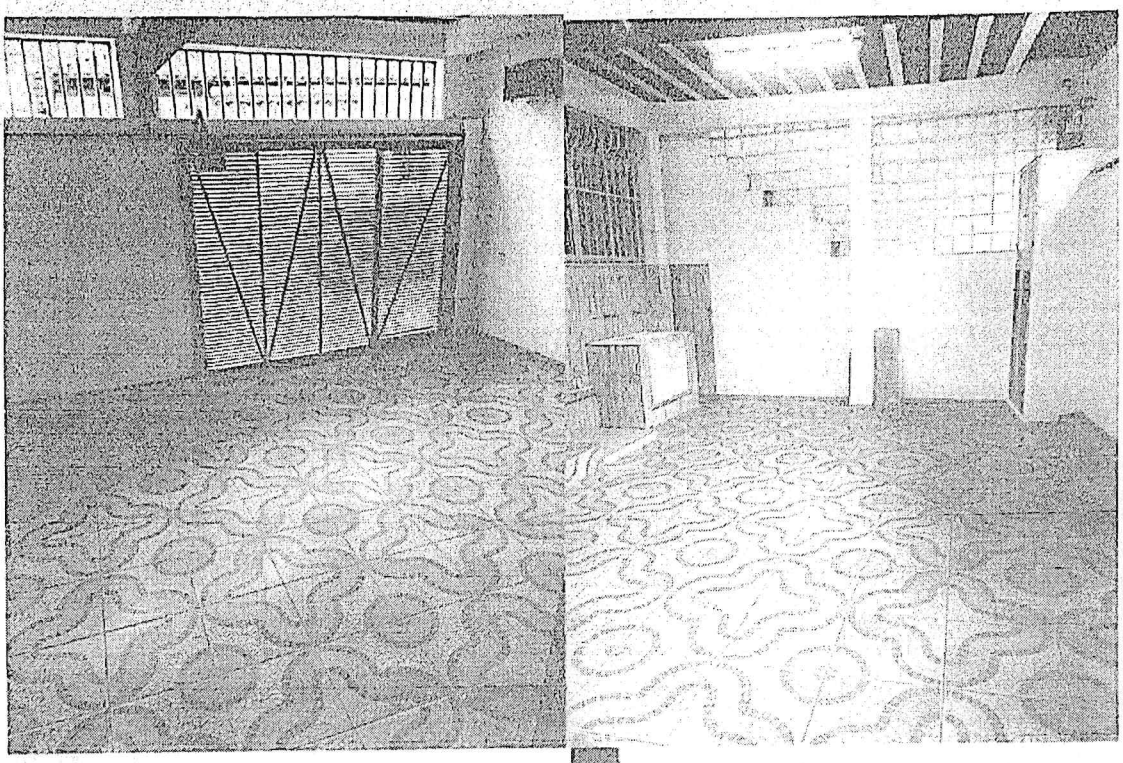
Tel: (31) 98454-0048

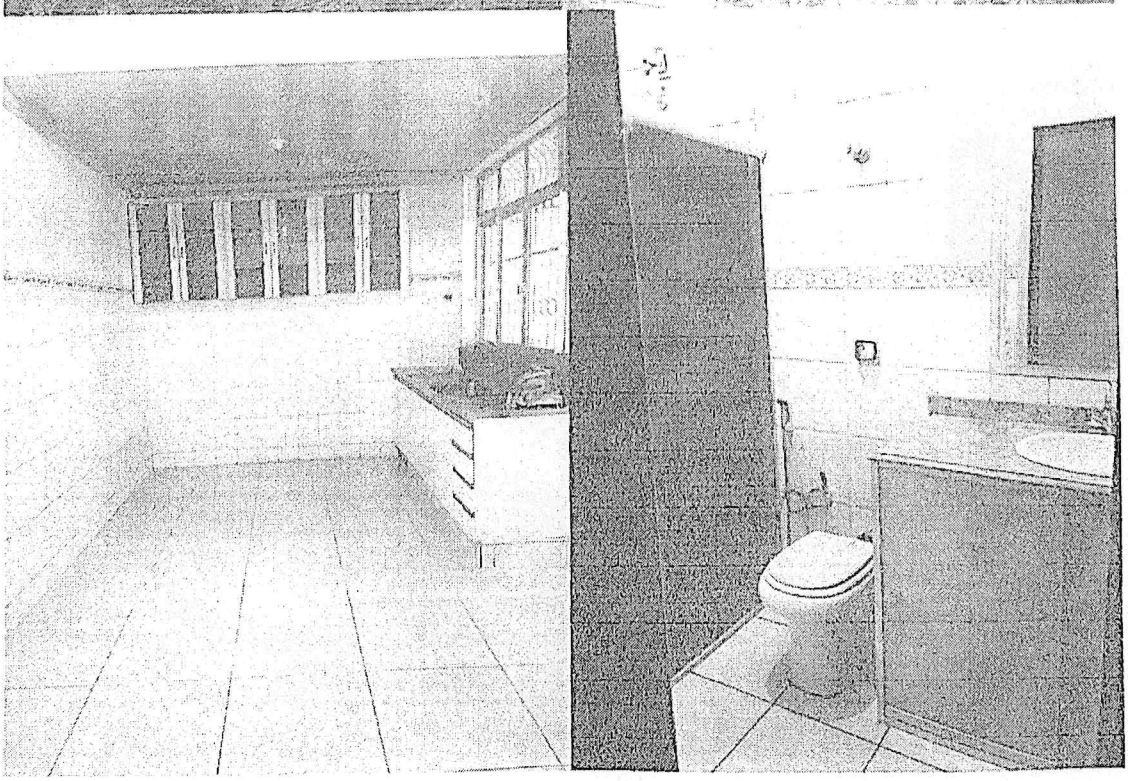
Digitalizado com CamScanner

ANEXO I - FOTOS



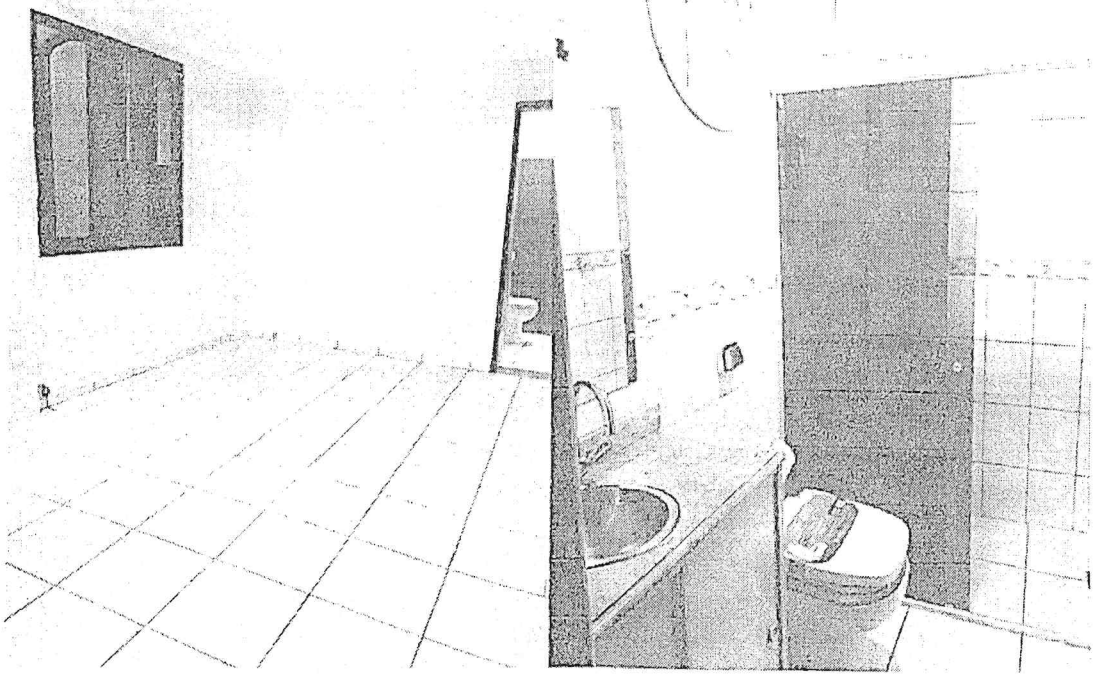
Digitalizado com CamScanner





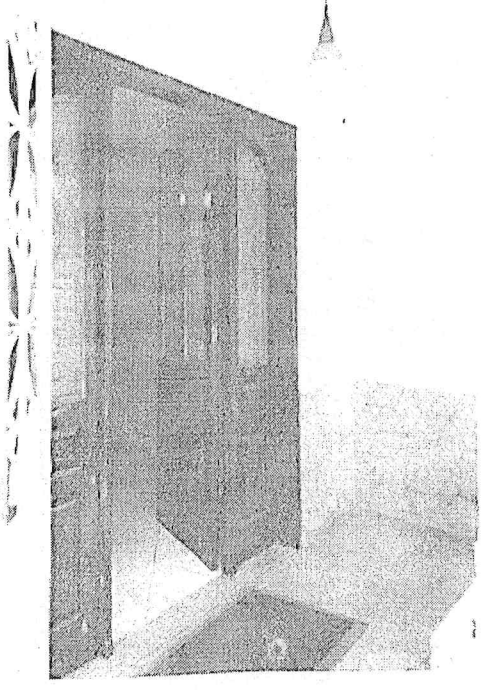
Digitalizado com CamScanner





Digitalizado com CamScanner





Digitalizado com CamScanner

ANEXO II – DOCUMENTO E CERTIFICADO





Certificado

O Diretor da UNIMÓVEIS/MG [illegible] SINDIMÓVEIS/MG [illegible] uso de suas atribuições [illegible]

LUIZ AVILA DO CARMO

por ter concluído o curso de AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS [illegible] conteúdo programático constante [illegible] realizado no período de 3 a 5 de Julho de 2015 na cidade de Lavras/ MG [illegible] Resolução COFECI nº 1.066/2007 de 29 de Novembro de 2007 [illegible] e Portaria COFECI nº 0177/2012 para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, ministrado pelo Professor(a) JOÃO DINIZ MARCELLO

Belo Horizonte, 28 de Julho de 2015

[illegible]

[illegible]

Digitalizado com CamScanner

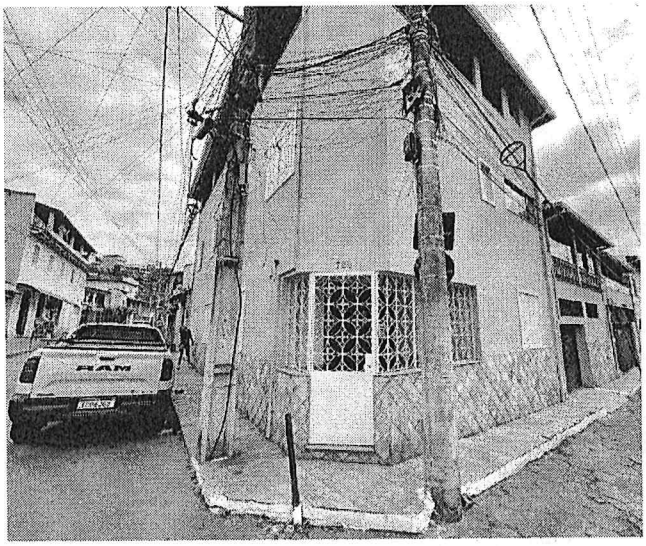
LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Mariana

Interessado: Secretaria Municipal de Assistência Social

Objetivo da avaliação: Definir valor da locação imóvel

Endereço: Rua Wenceslau Braz , 730, Centro - Mariana - MG



Resultado da avaliação:

Valor de locação: R$ 5.221,15 (CINCO MIL, DUZENTOS E VINTE UM MIL E QUINZE CENTAVOS)

Classificação quanto à liquidez: Normal.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU I - GRAU DE PRECISÃO: III

Mariana, 17 de Setembro de 2025.

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660 Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660 Dados: 2025.10.20 16:26:32 -03'00'

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES

RM ENGENHARIA, GERENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO E PROJETOS LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Mariana

2. Interessado / Proprietário

Secretaria Municipal de Assistência Social

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 Wenceslau Braz , 730, Barro Preto - Mariana - MG

Área total: 286,83m²

Área Construída: 120,00m²

O imóvel avaliado possui: 3 quartos,sendo 1 suíte,Sala,Copa,Cozinha,Banheiro social,Garagem com portão eletrônico,área de serviço (junto com a garagem), Casa de esquina

Topografia: Plana

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Imóvel considerado na sua real condição.

7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado

Data da vistoria: 16/09/2025



Figura 1 - Localização do imóvel avaliado.

7.1) Caracterização da região.

7.1.1) Caracterização Física

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

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

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

O imóvel avaliado é dotado de infraestrutura.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

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

8. Diagnóstico do Mercado

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

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

9. Metodologia empregada

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

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

Valor Unitário	
Mínimo (8,41%)	39,85
Médio	43,51
Máximo (8,41%)	47,17
Valor Total	
Mínimo	4.781,80
Médio	5.221,15
Máximo	5.660,51
Intervalo Predição	
Mínimo	4.107,71
Máximo	6.334,60
Mínimo (21,33%)	34,23
Máximo (21,33%)	52,79

Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	36,98
RL Máximo	50,04
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	8 - 0,5680424

10. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de locação: R$ 5.221,15 (CINCO MIL, DUZENTOS E VINTE UM MIL E QUINZE CENTAVOS)

Data base: 17/09/2025

Valor Obtido	**R$ 5.221,15**
Mínimo	R$ 4.781,80
Máximo	R$ 5.660,51

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 20 (vinte) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Mariana, 17 de setembro de 2025

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660 Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660 Dados: 2025.10.20 16:26:46 -03'00'

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES

RM ENGENHARIA, GERENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO E PROJETOS LTDA

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMOVEL AVALIADO

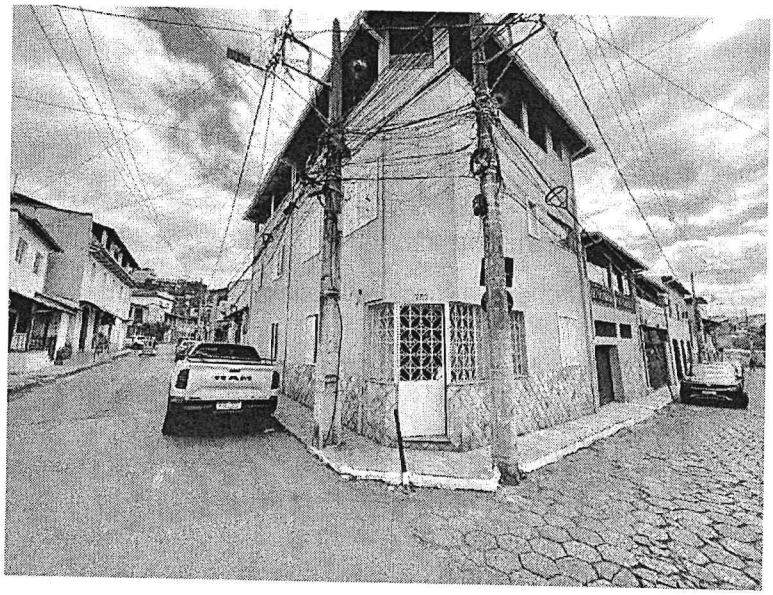


Foto 1: Fachada



Foto 2: Fachada



Foto 3: Entrada/Garagem

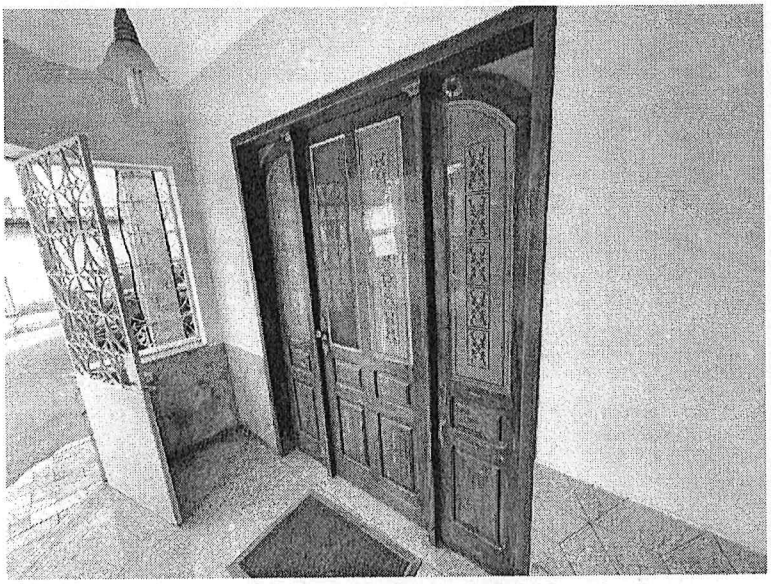


Foto 4: Entrada/ Copa

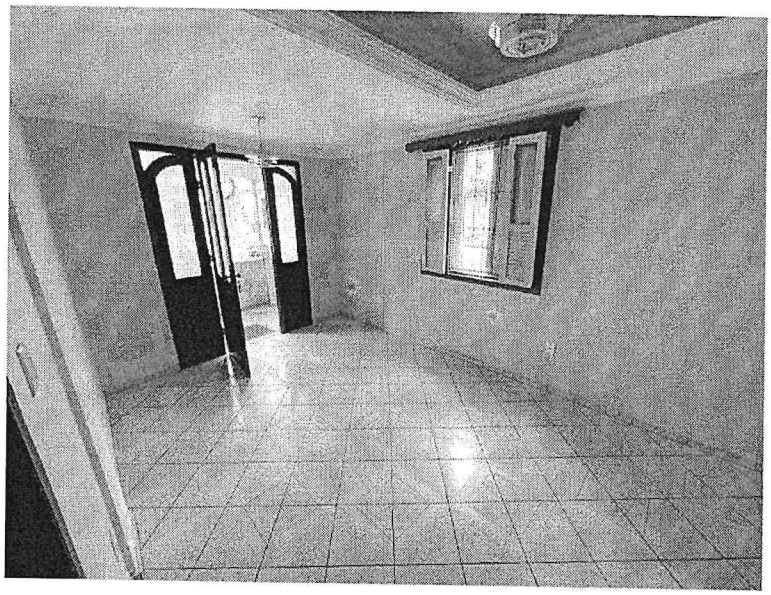


Foto 5: Copa

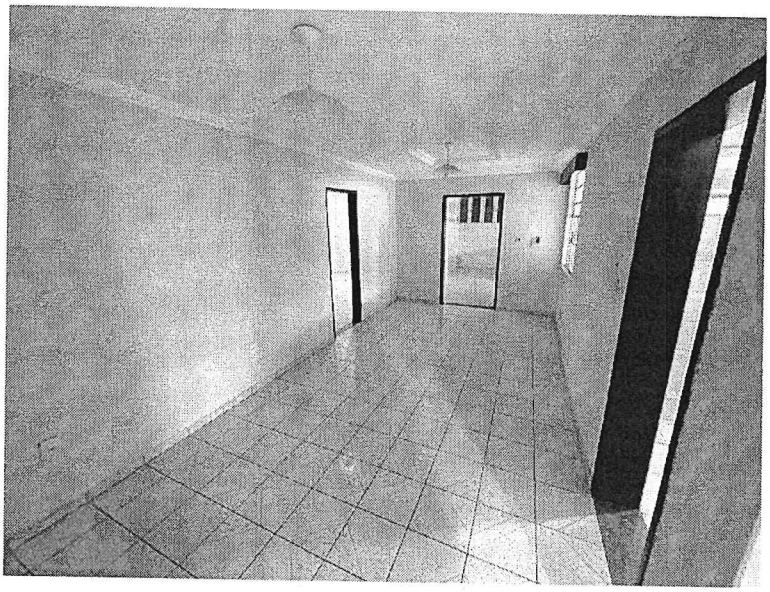


Foto 6: Copa



Foto 7: Quarto

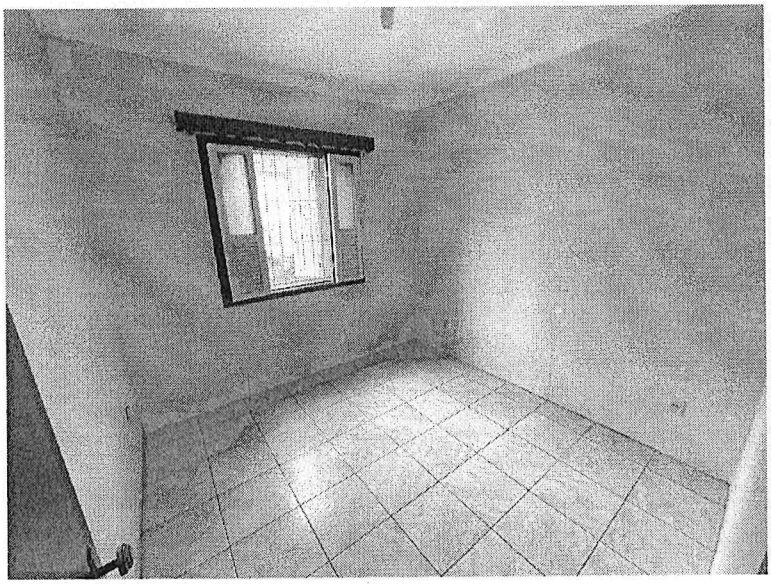


Foto 8: Quarto

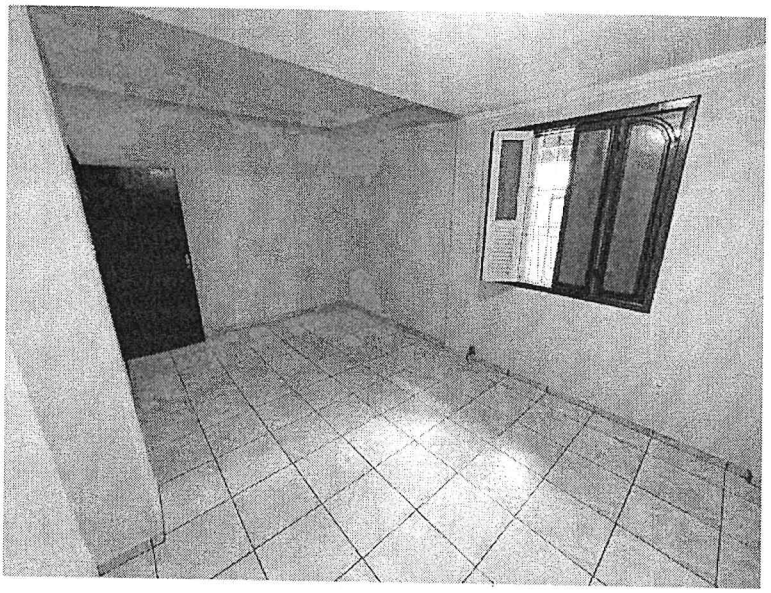


Foto 9: Quarto

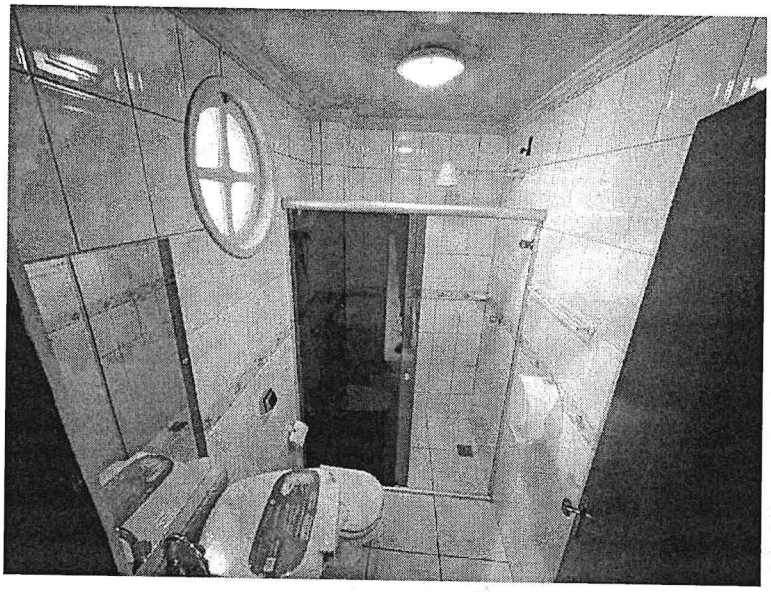


Foto 10: Banheiro

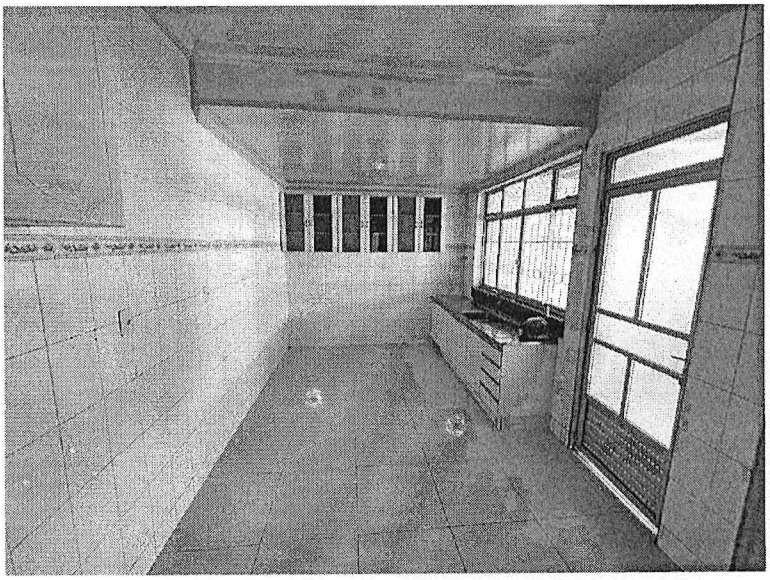


Foto 11: Cozinha

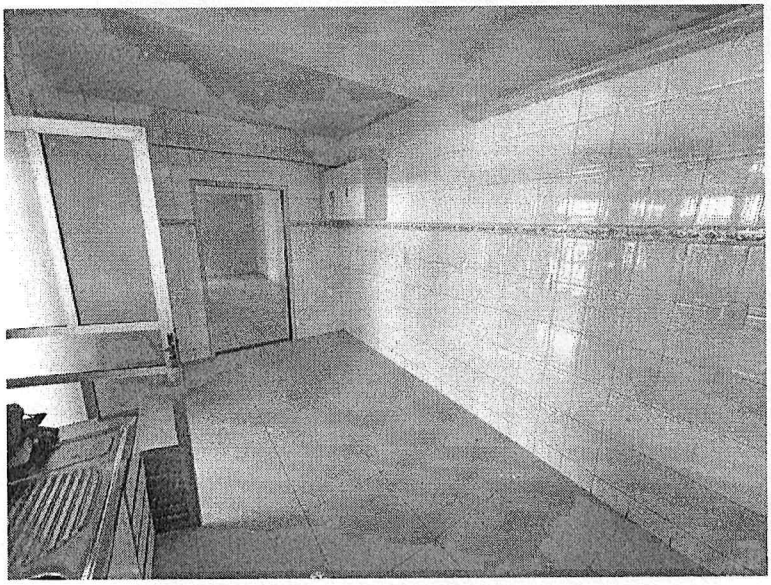


Foto 12: Cozinha

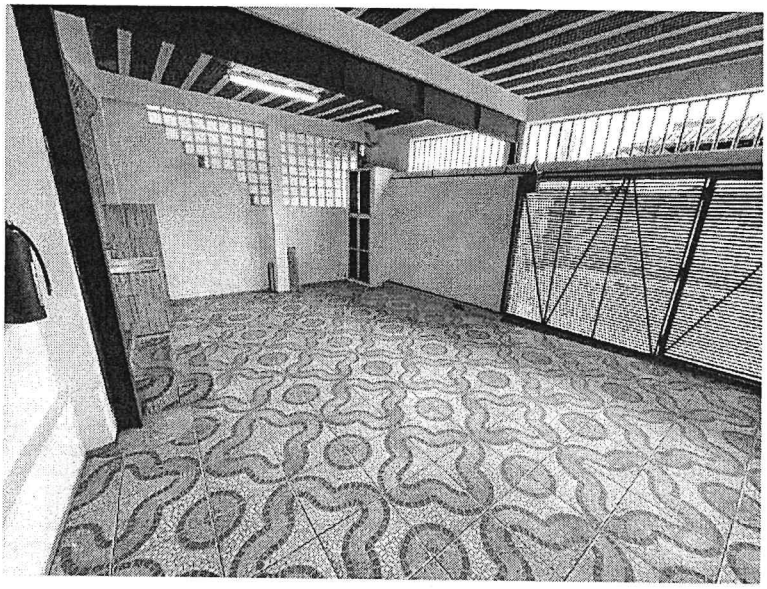


Foto 13: Garagem

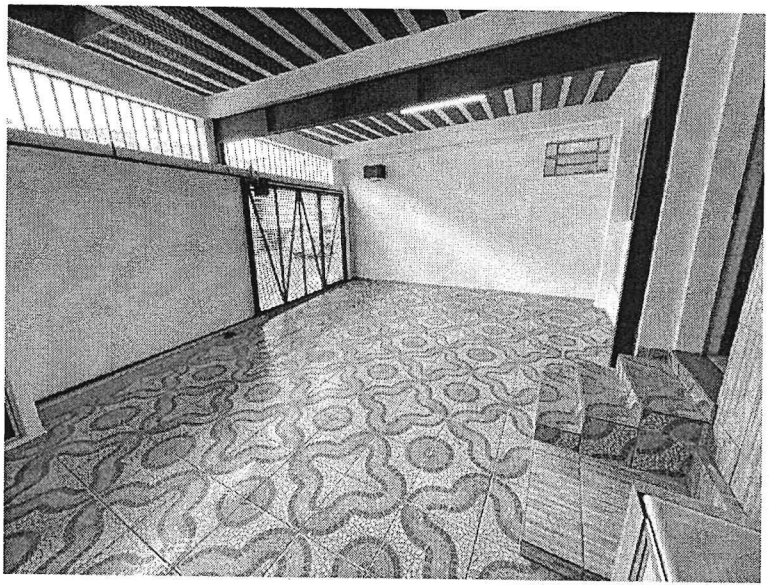


Foto 14: Garagem

B. MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	RM ENGENHARIA
Modelo:	Rua Wenceslau Braz 730
Data do modelo:	quinta-feira, 18 de setembro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	75,00	130,00	55,00	102,52
Dormitórios	3,00	6,00	3,00	3,67
Valor unitário	35,10	58,33	23,23	42,77

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,5680424 / 0,5680424
Coeficiente de determinação:	0,3226722
Fisher - Snedecor:	4,29
Significância do modelo (%):	3,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	352,169	2	176,085	4,288
Não Explicada	739,246	18	41,069	
Total	1091,415	20		

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

Valor unitário = +48,70505616 -1738,645018 / Area total +3,097758226 * Dormitórios

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-1,65	11,69
Dormitórios	x	1,75	9,72
Valor unitário	y	3,45	0,28

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	-0,33	-0,46
Dormitórios	x2	-0,33	0,00	0,47
Valor unitário	y	-0,46	0,47	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	0,14	0,36

Dormitórios	x2	0,14	0,00	0,38
Valor unitário	y	0,36	0,38	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

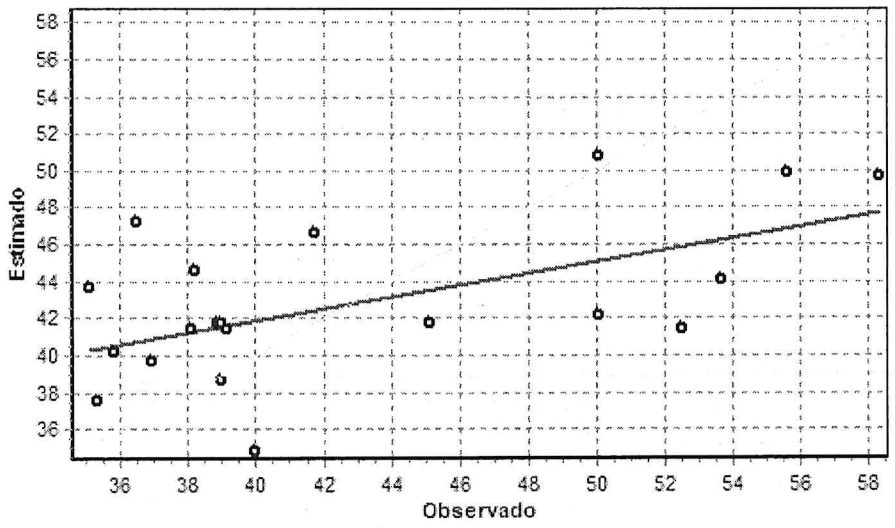
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	38,89	41,78	-2,89	-7,4256%	-0,450620	0,00879600
2	38,10	41,44	-3,34	-8,7659%	-0,521150	0,01048600
3	40,00	34,82	5,18	12,9590%	0,808860	0,15566300
4	50,09	42,19	7,90	15,7667%	1,232348	0,07723800
5	35,29	37,54	-2,25	-6,3862%	-0,351670	0,00743500
6	39,00	41,78	-2,78	-7,1226%	-0,433455	0,00813800
7	45,11	41,78	3,33	7,3868%	0,519962	0,01171100
8	58,33	49,71	8,62	14,7863%	1,345841	0,17490700
9	39,00	38,68	0,32	0,8204%	0,049925	0,00009700
10	39,00	38,68	0,32	0,8204%	0,049925	0,00009700
11	53,68	44,09	9,59	17,8667%	1,496573	0,27626100
12	38,19	44,54	-6,35	-16,6210%	-0,990487	0,02087500
13	39,14	41,44	-2,30	-5,8758%	-0,358867	0,00497200
14	36,95	39,70	-2,75	-7,4338%	-0,428617	0,00571500
16	35,82	40,26	-4,44	-12,3871%	-0,692367	0,01471800
17	36,48	47,19	-10,71	-29,3501%	-1,670732	0,17581300
18	50,08	50,82	-0,74	-1,4769%	-0,115417	0,00174600
19	41,75	46,61	-4,86	-11,6344%	-0,757956	0,02686200
21	35,10	43,71	-8,61	-24,5289%	-1,343466	0,03832000
22	55,60	49,91	5,69	10,2425%	0,888635	0,43237200
23	52,48	41,44	11,04	21,0370%	1,722735	0,11458300

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

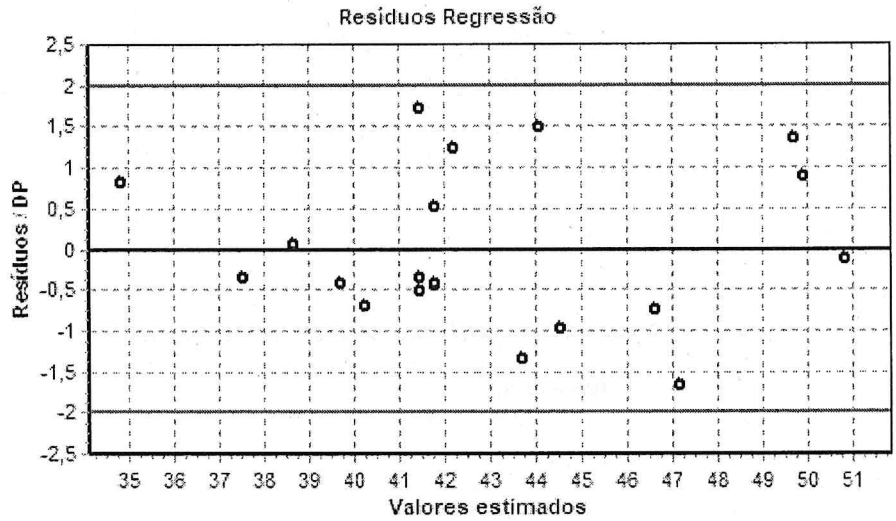
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	14
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					I

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

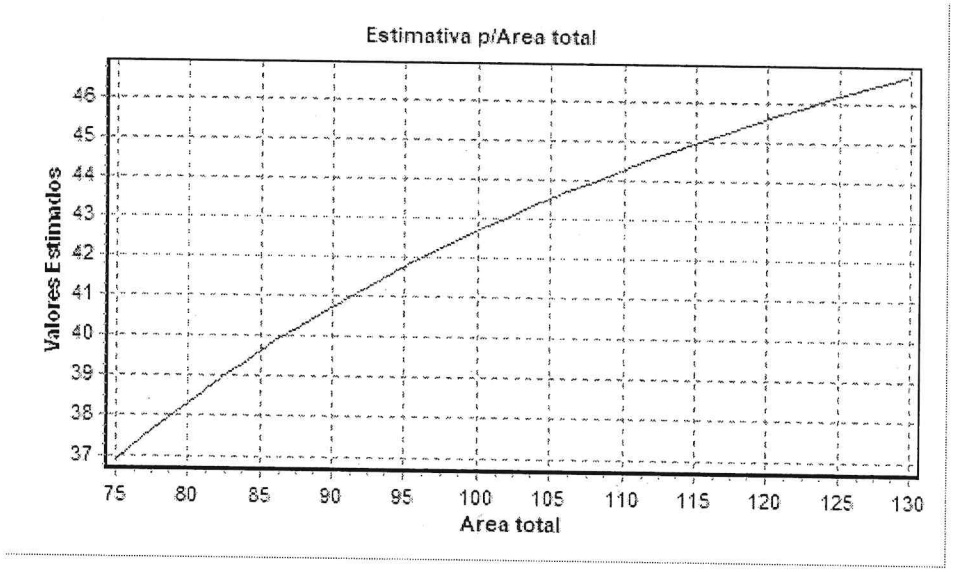
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

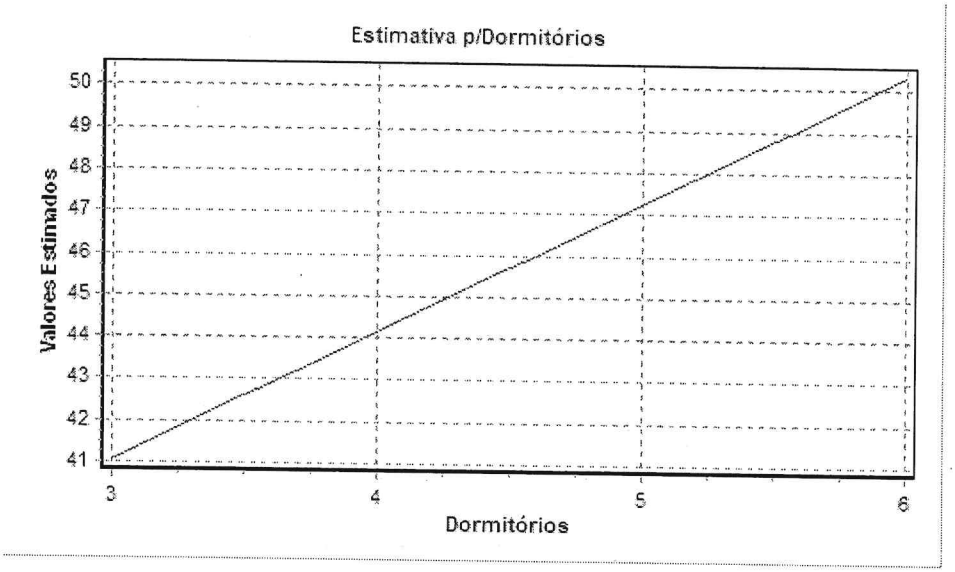


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		PASSAGEM DE MARIANA	IMOBILIARIA ARENA	(31)3558-5295
2		DOM OSCAR	IMOBILIARIA ARENA	(31)3557-1285
3		BARRO PRETO	IMOBILIARIA ARENA	(31)3558-5295
4		BARRO PRETO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
5		CENTRO	IMOBILIARIA ARENA	(31)3558-5295
6		BARRO PRETO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
7		ROSÁRIO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
8		VILA MAQUINÉ	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
9		COLINA	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
10		JARDIM DOS INCONFIDENTES	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
11		MARÍLIA DE DIRCEU	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
12		CENTRO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
13		CENTRO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
14		FONTE DA SAUDADE	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
15	*	CENTRO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
16		NOSSA SENHORA APARECIDA	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
17		SÃOS SEBASTIÃO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
18		CABANAS	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
19		VILA DO CARMO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
20	*	CENTRO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
21		SÃO JOSÉ	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
22		ROSÁRIO	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
23		FONTE DA SAUDADE	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005
24	*	SANTANA	IMOBILIÁRIA VILA DO CARMO	(31) 3557-4005

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Dormitórios	Vagas de garagem	Valor unitário
1		90,00	4	1	38,89
2		105,00	3	1	38,10
3		75,00	3	1	40,00
4		110,00	3	4	50,09
5		85,00	3	1	35,29
6		90,00	4	1	39,00
7		90,00	4	2	45,11
8		120,00	5	2	58,33
9		90,00	3	1	39,00
10		90,00	3	2	39,00
11		125,00	3	4	53,68
12		105,00	4	3	38,19
13		105,00	3	3	39,14
14		95,00	3	1	36,95
15	*	150,00	5	3	30,07
16		98,00	3	2	35,82
17		125,00	4	3	36,48
18		130,00	5	3	50,08
19		120,00	4	3	41,75
20	*	98,00	4	1	35,82
21		100,00	4	2	35,10
22		100,00	6	1	55,60
23		105,00	3	2	52,48
24	*	100,00	3	2	38,10

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	39,85	8,41%	
Valor Médio	43,51	-	III
Valor Máximo	47,17	8,41%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	CENTRO	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	120,00	Não
Dormitórios	3,00	Não

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Avaliando: imóvel situado na Rua Wenceslau Brás, nº 730, Bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais.

Finalidade do Parecer: Verificação de valor de mercado do imóvel para fins de locação.

Interessado: Secretaria de Administração

Geraldo Marcio Anselmo
Corretor de Imóveis
CRECI – 15393
Contato: (31)3557-1133

Geraldo Marcio Anselmo, CPF: 032.682.056-66, CRECI 15393, domiciliado na Rua Direita, n° 149, Bairro centro, Cidade de Mariana, Minas Gerais, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinativo de comercialização Imobiliária.

FINALIDADE

O objetivo do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de locação.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art.3° da Lei 6.530, de 12 de Maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado pertencente a Jose Antônio de Souza e S/m.

Conforme Escritura de compra e venda lavrada no cartório de Oficio de Notas desta comarca de Mariana, Estado do Minas Gerais. "IMÓVEL: situado na Rua Wenceslau Braz, n° 730 "primeiro pavimento", Bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pelo avaliador Geraldo Marcio Anselmo – CRECI 15393, na data de 13/10/2025.

CONTEXTO URBANO

O imóvel constituído por uma casa situado na rua Wenceslau Braz, n° 730, Bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Trata-se do imóvel constituído por uma casa situado na rua Wenceslau Braz, n° 730 "primeiro pavimento", Bairro Barro Preto, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais. Com área total aproximada de 120,00m2, composto por varanda, 01 sala, 03 quartos sendo um suíte, banheiro social, copa conjugada com cozinha, área de serviço, 01 banheiro social, 01 garagem ampla.

Diferencial do imóvel é sua localização privilegiada estando na área urbana rua principal topografia totalmente plana.

Geraldo Márcio Anselmo
CRECI 15393

A logística também favorece o trânsito de pequeno e médio e grande porte.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo e pavimentação. Escolas e comércios em geral.

- **A pesquisa e parâmetros da área de terreno foi solicitada para efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou nos pontos comerciais ao entorno do mesmo e dentre outros, tais como:**

Imóveis:

A) **Descrição**
***Rua Pavão, nº 28, unidade 03, Bairro Barro Preto, Nesta cidade de Mariana, estado de Minas Gerais.**
valor R$ 17.025,03
***Área total 508,21 m2 aproximadamente**
***valor m2 R$ 33,50**
***Fonte-Banco de dados**

B) ***imóvel situado na Avenida João Ramos Filho, nº 700, bairro Barro Preto. Mariana, Estado de Minas Gerais.**
***Valor R$ 12.000,00**
*** Área total 280,00m2**
*** valor m2 R$ 42,85**
***Fonte- Imobiliária Vila do Carmo**

C) *** imóvel situado na Avenida Manoel Leandro Correa, "imobiliária ICG", Bairro Barro Preto, Mariana.**
***Valor R$ 1.500,00**
***Área total, 37m2- aproximadamente.**
***valor m2 R$ 40.54**
***Fonte – Banco de dados**

Calculo por meio da média Aritmética do valor de m2

Somado valor m2 utilizado como parâmetro =33,50+42,85+40,54 = R$ 38,96
3 3

Valor Médio do m2 = R$ 38,96

DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMOVEL

Geraldo Marcio Anselmo
CRECI 15393

O valor do imóvel e definido através de multiplicação do valor médio do m2 encontrado acima pela metragem da área

do mesmo. Assim definindo valor do referido imóvel para fins de locação em R$ 4.675,20 (quatro mil seiscentos e setenta e cinco reais e vinte centavos).

1. PESQUISAS DE MERCADO REALIZADAS:

Para apuração do valor procurado foi realizado uma pesquisa de mercado, objetivando-se a apuração dos valores médios unitários básicos (por metro hectares), praticados e/ou proposto para com imóveis semelhantes e/ou comparáveis ao aqui objeto de avaliação, quanto aos fatores localização e situação, idade física e funcional.

2. CONCLUSÃO:

Considerando as condições de conservação e localização do imóvel, teremos:

Com base em nossa experiência profissional e considerando as tendências de mercado imobiliário e a qualidade do imóvel expressou firme convicção de valor de mercado do imóvel objeto deste parecer para fins de locação é de **R$ 4.675,20 (quatro mil seiscentos e setenta e cinco reais e vinte centavos)**, admitindo-se uma variação de 10% (dez por cento) para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R$ 4.207,68 (quatro mil duzentos e sete reais e sessenta e oito centavos) , e o máximo de R$ 5.142,72 (cinco mil cento e quarenta e dois reais e setenta e dois centavos).

É de nosso entendimento, salvo melhor juízo.

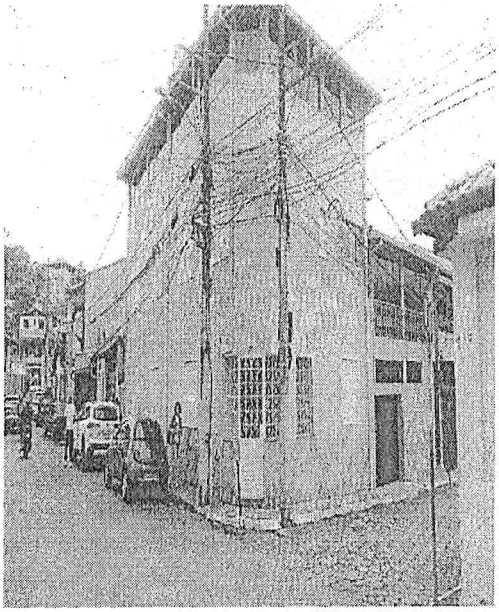
Mariana-MG, 20 de outubro de 2025.

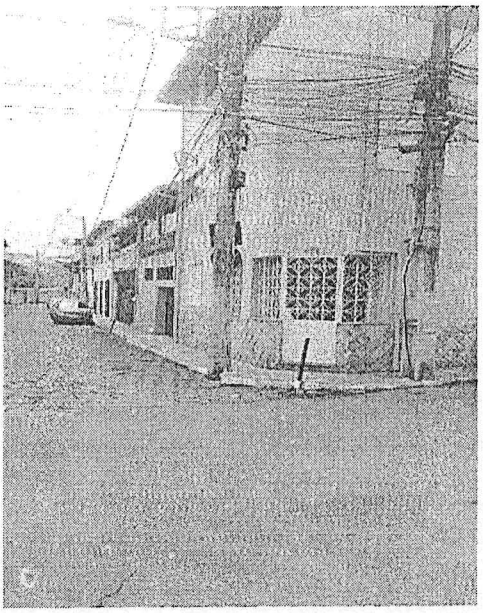
Geraldo Marcio Anselmo
Creci 15.393

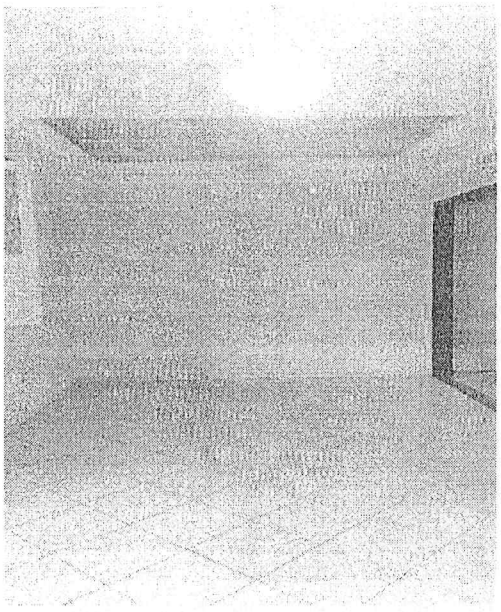
Geraldo Marcio Anselmo
CRECI 15393

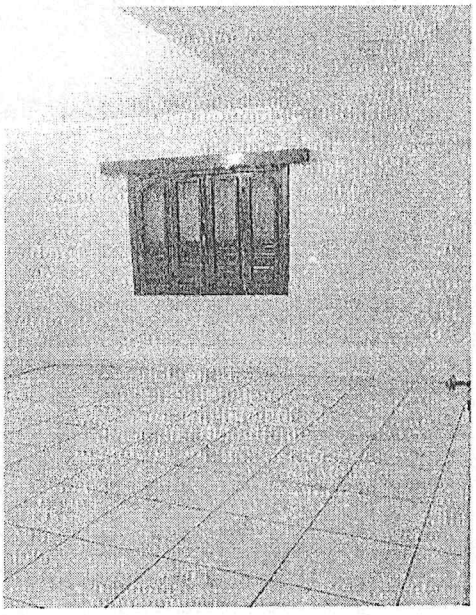
ANEXO 1

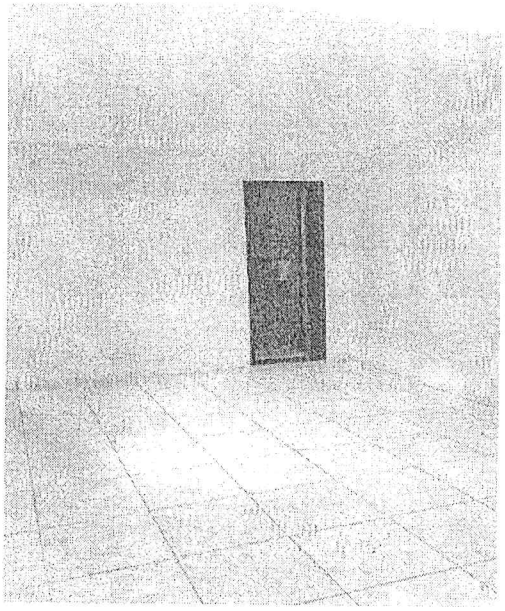
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEIL AVALIANDO

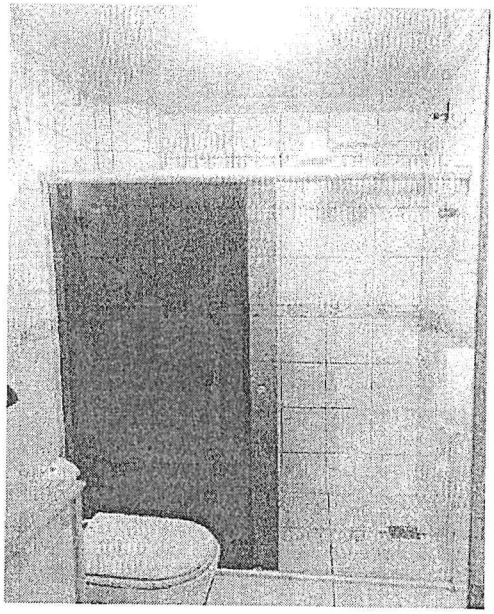


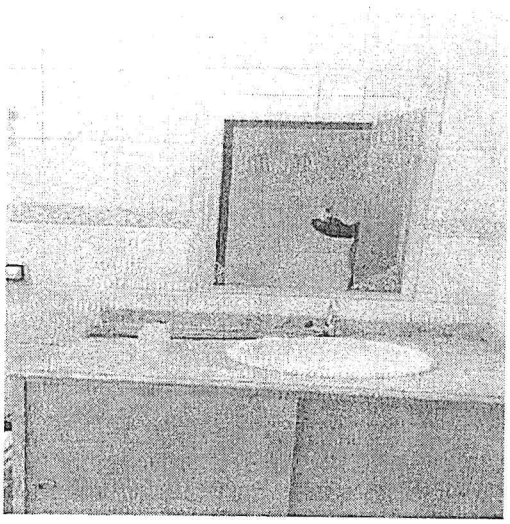




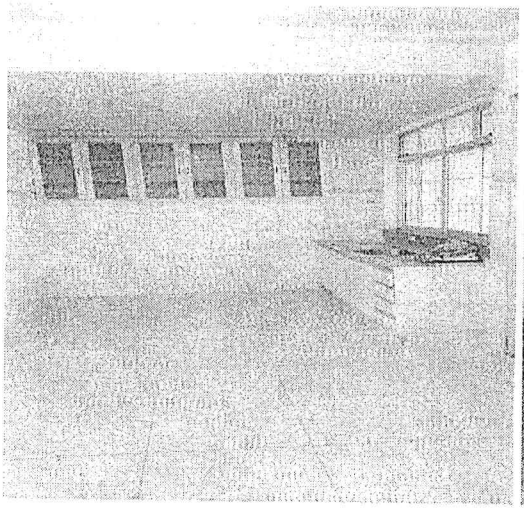


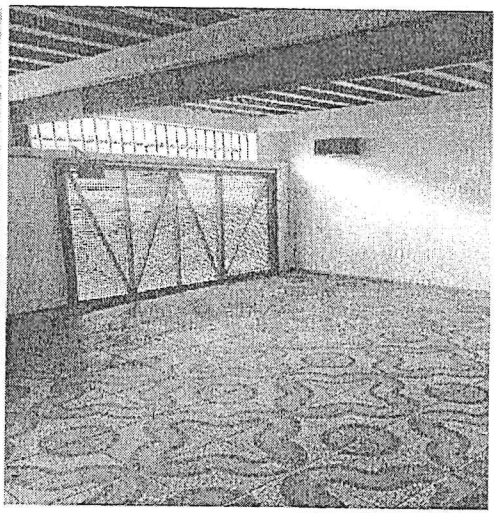


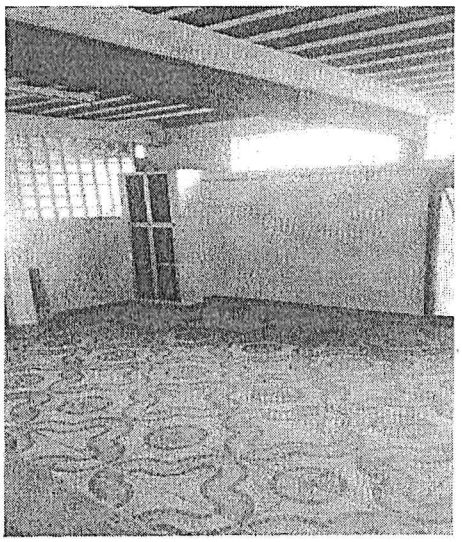


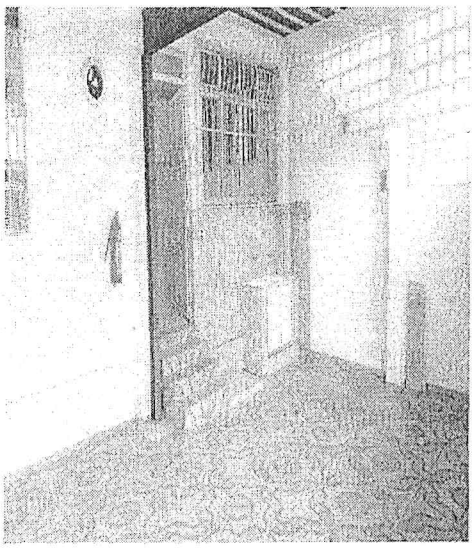














DECLARAÇÃO

JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA, inscrita no CNPJ/MF nº 129.780.866-53, residente e domiciliado à Rua Santa Cruz no. 830/A, Bairro Barro Preto-Mariana-MG – CEP 35.424-176, abaixo assinado, DECLARA, sob as penas da Lei, que: - Não possui em seu quadro de pessoal servidor público do Poder Executivo Municipal/Estadual exercendo funções técnicas, comerciais, de gerencia, administração ou tomada de decisão, (inciso V, do art. 14 da Lei 14133/2021.

Mariana 22 de Outubro de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
JOSE ANTONIO DE SOUZA
Data: 22/10/2025 21:38:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JOSÉ ANTONIO DE SOUZA

068

saae Mariana

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO

Autarquia Municipal criada pela lei 1.925 de 15 de setembro de 2005
Rua José Raimundo Figueiredo, 580 - São Cristóvão - Mariana/MG
CNPJ: 07.711.512/0001-05 | Inscrição Estadual: Isento
Contato: (31) 3557-9300

JOSE ANTONIO DE SOUZA
RUA WENCESLAU BRAZ, 730
35420-027, CENTRO MARIANA-MG
ROTA: B-34-3850

LIGACAO: 10024-8 ID.ELETRO.: 83410024@B

MES/ANO: 08/2025
NR. GUIA
601014227652-9
CATEGORIA/QTDE
1-RES;

DESCRICAO	VALOR
TARIFA BASICA OPERACIONAL AGUA	14,00
TARIFA BASICA OPERACIONAL ESGO	5,60

CASA

DATA LEITURA ANTERIOR	DATA LEITURA ATUAL	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
	18/08/2025	28/10/2025	R$ 19,60

LEITURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	CONSUMO REAL	CONS. FATURADO	MEDIA
0 m3	0 m3	0 m3	0 m3	0 m3

NR. DO HIDROMETRO	VAZAO	DIAMETRO	DATA DE INSTALACAO
	m3		00/00/0000

OCORRENCIA: 23-SEM HIDROMETRO

DADOS DOS ULTIMOS 6 MESES

MES	CONSUMO	DIAS	MEDIA

MENSAGEM
MANTENHA SEUS DADOS ATUALIZADOS E SEU S DEBITOS EM DIA. PROCURE NOSSOS CANA IS DE CANAIS DE ATENDIMENTO TELEFONIC O: 3557-9300 OU 115 PRESENCIALMENTE (RUA ANTONIO OLINTO 34 CENTRO)

DETALHES SOBRE A LEGISLACAO VIDE VERSO

PERIODO DA ANALISE: 01/05/2025 a 31/05/2025

PARAMETRO	UNIDADE	VMP	TOTAL DE ANALISES REALIZADAS	VALOR MEDIO DETECTADO
CLORO RESIDU	MG/L	0,2 - 5 MG/L	40	0,8 MG/L
TURBIDEZ	UT	5,00 UT	40	0,73 UT
COR	uH	15 uH	40	1,3 UH
COLIFORMES T		A EM 100ML 9	40	98%AUS
E. COLI		AUS EM 100ML	40	98%AUS
PH			40	6,18

FAVOR AUTENTICAR NO VERSO - DEVOLVER AO USUARIO

EMISSAO: 18/08/2025 13:24

JOSE ANTONIO DE SOUZA
RUA WENCESLAU BRAZ, 730
35420-027, CENTRO MARIANA-MG
ROTA: B-34-3850

LIGACAO: 10024-8 ID.ELETRO.: 83410024@B

MES/ANO: 08/2025
NR. GUIA
601014227652-9
CATEGORIA/QTDE
1-RES;

VENCIMENTO
28/10/2025

VALOR A PAGAR
R$ 19,60

82630000000-5 19601066202-7 51028000060-3 10142276521-0

CEMIG

Distribuição S.A.

www.cemig.com.br/atendimento

Cemig Torpedo 29810

Fale com a Cemig 116

Cemig Distribuição S.A. CNPJ 06.981.180/0001-16 / Insc. Estadual 062.322136.0087
Av. Barbacena, 1.200 - 17º andar - Ala A1 - CEP 30190-131 - Belo Horizonte - MG

Tarifa Social de Energia Elétrica - TSEE foi criada pela Lei nº 10.438, de 26 de abril de 2002

JOSE ANTONIO DE SOUZA
RUA WENCESLAU BRAS 730 CS
CENTRO
35420-000 MARIANA, MG
CPF 129.780.866-53

Referente a
NOV/2015
Código de Débito Automático:
000030918478

Nº DO CLIENTE
7002708268

NOTA FISCAL - CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA - SÉRIE U-Nº 003801506 - PTA Nº16.000114527.70

Classe	Subclasse	Datas de Leitura			Datas da Nota Fiscal		Nº DA INSTALAÇÃO
		ANTERIOR	ATUAL	PRÓXIMA	EMISSÃO	APRESENTAÇÃO	
Residencial Básico	Residencial	27/10	26/11	28/12	27/11	03/12	3003091847

Informações Técnicas

Tipo de Medição	Medição	Leitura Anterior	Leitura Atual	Constante de Multiplicação	Consumo kWh
Energia kWh	AFE005008439	32.646	32.738	1	92

FEV/15	176	5,87	30
JAN/15	293	9,45	31
DEZ/14	171	5,70	30
NOV/14	209	6,33	33

09/2015 68,06 Imediata

A religação estará condicionada à inexistência de débitos vencidos na unidade consumidora.

Ouvidoria CEMIG: 0800 728 3838 - Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL – Telefone: 167 – Ligação Gratuita de telefones fixos e móveis.

CEMIG Distribuição S.A.

Unidade de Leitura	Conta Contrato	Vencimento	Total a Pagar
18041925	000030918478	22/12/2015	R$ 80,95

Novembro/2015

83620000000-5 80950138003-8 70917517411-5 00030918478-6

690

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



OFICIALA: Ana Cristina de Souza Maia

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

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 15088 de 12/06/2013 verifiquei constar:

15088 - 12/06/2013
IMÓVEL: Constituído de uma casa de morada situada à **Rua Wenceslau Braz, nº 730 e 738**, fazendo esquina com a Rua Santa Cruz, no bairro Centro, nesta cidade de Mariana, MG, com 120,00 m2 de área construída e seu respectivo lote de terreno que mede 286,83 m2 e está contido dentro das seguintes divisas e confrontações: partindo do vértice V1, situado no limite com as propriedades de Cristiana Carneiro da Silva e Irmãs e de Márcio Mesquita Pereira, definido pela coordenada geográfica de Latitude 20°22'12,56" Sul e Longitude 43°25'06,63" Oeste, Datum SAD-69 e pela coordenada plana UTM 7.746.755,697 m Norte e 665.058,759 m Leste, referida ao meridiano central 45° WGr; deste, segue confrontando neste trecho com a propriedade de Márcio Mesquita Pereira, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 12,23 m e azimute plano de 156°10'24" chega-se ao vértice V2, nas divisas destes com a Rua Santa Cruz, com a qual segue confrontando no quadrante Sudoeste, seguindo com distâncias de 8,16 m e azimute plano de 247°02'28", e de 14,03 m e azimute plano de 246°54'07", e no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 1,33 m e azimute plano de 293°12'05" chega-se ao vértice V3, nas divisas destes com a Rua Wenceslau Braz, com a qual segue confrontando no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 12,46 m e azimute plano de 342°45'44" chega-se ao vértice V4, nas divisas destes com propriedade de Cristiana Carneiro da Silva e Irmãs, com a qual segue confrontando no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 21,71 m e azimute plano de 69°54'59" chega-se ao vértice V1, situado no limite com a propriedade de Márcio Mesquita Pereira, ponto inicial da descrição deste perímetro. **REGISTRO ANTERIOR**: Livro 2-RG, matrícula 3.072, deste Serviço Registral. **PROPRIETÁRIOS: JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA**, brasileiro, comerciante, RG: M-636.225, SSP/MG, CPF: 070.907.306-20 e sua esposa **JUDITE BATISTA DE SOUZA**, brasileira, comerciante, RG: MG-3.871.720, SSP/MG, CPF: 274.118.186-15, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes na Rua Wenceslau Braz, nº 730, bairro Centro, Mariana/MG. Emolumentos: R$ 14,99 e Taxa de Fiscalização: R$ 4,72

AV-1-15088 - 12/06/2013
Matrícula aberta em virtude da retificação processada na área da matrícula anterior nos termos do artigo 41 da Lei 8935/94. Isenção de Recolhimento dos Emolumentos e da TFJ

AV-2-15088 - 12/06/2013
Procede-se esta averbação para fazer constar o número do cadastro municipal do imóvel objeto da presente matrícula que é 01.08.014.0014.0001 a 0005 e 01.08.014.0015.0001, conforme consta da AV-4 da matrícula 3.072, registro anterior da presente. O referido é verdade e dou fé. Isento de emolumentos e TFJ

O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Mariana, 20 de outubro de 2025.

Geisson Pereira Miranda
Escrevente
Registro de Imóveis
Mariana-MG

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

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 41186

Dados do Imóvel

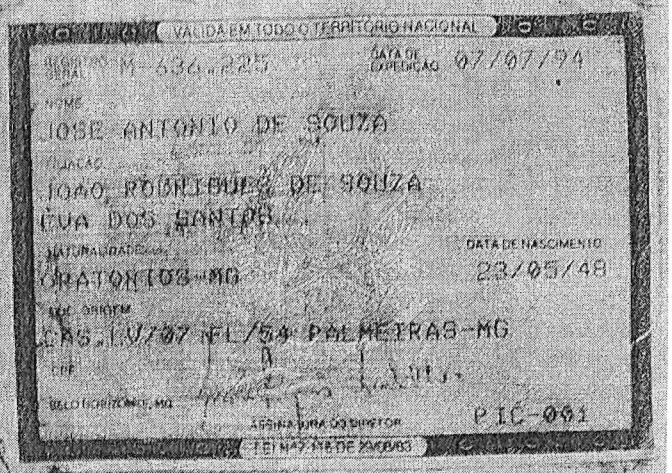
Código do Imóvel: 41186
Código do contribuinte: 11281
Inscrição imobiliária: 01.08.008.0259.2
Logradouro: Rua - WENCESLAU BRAZ
Número: 730
Bairro: BARRO PRETO
Nome do contribuinte: JOSE ANTONIO DE SOUZA

Características do Imóvel

OCUPAÇÃO: Construído
UTILIZAÇÃO: Serviços
Área do Terreno (Migr): 307,7100
Área Construída da Unidade (Migr): 90,9600
Alíquota (%): 2,0000
Fração Ideal Para Cálculo (Migr): 38,0202
VALOR VENAL EDIFICAÇÃO REAL 38.714,5800
Fator Corretivo Terreno (Migr): 0,7200
Fator Corretivo Construção (Migr): 1,2161
Valor IPTU (Migr): 211,1900
VALOR VENAL IMOVEL REAL (Migr): 56.416,7900
VALOR VENAL TERRENO REAL 17.702,2100
Valor M² de Terreno (R$): 465,6000

Mariana (MG), 13 de Outubro de 2025





Selo de Fiscalização
BYE 28297





Selo de Fiscalização
BYE 28298

1 Tabelionato de Notas de Mariana
Rua Manoel da Costa Ataide,86 A - Centro - (31) 3557-3817

AUTENTICAÇÃO

CONFERE COM O ORIGINAL.

Dou fé.

Mariana, 19/04/2013 14:43:27 6177

Em Testemunho _____ da verdade.

Chirley Fatima Viana Souza - Auxiliar de Cartorio

Recompe:R$0,40 Fisc:R$2,30 Emol.:R$6,98 Total:R$9,68

Conta Bancária

ex Econômica Federal

AG - 1701

Operação - 3701

C/C - 58214-0066-8

EM BRANCO

073

Data: 29/10/2025 09h46min

Número 17378 | Validade 27/01/2026

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

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

JOSE ANTONIO DE SOUZA CPF: 129.***.***-53

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à | Finalidade

Mensagem

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

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

Código de Controle

CWQPULNP2P3CQT71

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

Mariana (MG), 29 de Outubro de 2025

074

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS Negativa	CERTIDÃO EMITIDA EM: 29/10/2025 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 27/01/2026

NOME: JOSE ANTONIO DE SOUZA		
CNPJ/CPF: 129.780.866-53		
LOGRADOURO: RUA SANTA CRUZ		NÚMERO:
COMPLEMENTO:	BAIRRO: BARRO PRETO	CEP: 35424176
DISTRITO/POVOADO:	MUNICÍPIO: MARIANA	UF: MG

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

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

2. No caso de utilização para lavratura de escritura pública ou registro de formal de partilha, de carta de adjudicação expedida em autos de inventário ou de arrolamento, de sentença em ação de separação judicial, divórcio, ou de partilha de bens na união estável e de escritura pública de doação de bens imóveis, esta certidão somente terá validade se acompanhada da Certidão de Pagamento / Desoneração do ITCD, prevista no artigo 39 do Decreto 43.981/2005.

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

IDENTIFICAÇÃO	NÚMERO DO PTA	DESCRIÇÃO

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada através de aplicativo disponibilizado pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, na internet: http://www.fazenda.mg.gov.br => Empresas => Certificação da Autenticidade de Documentos.

CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO:2025000930010106

075

Saae Mariana
Transparência é o nosso compromisso

Autarquia Municipal criada pela lei 1.925 de 15 de setembro de 2005
Rua José Raimundo Figueiredo, 580 - São Cristóvão - Mariana/MG
CNPJ: 07.711.512/0001-05 | Inscrição Estadual: Isento
Contato: (31) 3557-9300

AGUA E ESGOTO

P/ Judite

JOSE ANTONIO DE SOUZA RUA SANTA CRUZ, 830, A 35424-176, BARRO PRETO MARIANA-MG ROTA: B-40-690 LIGACAO:19123-9 ID.ELETRO.:94019123@B	MES/ANO:08/2025 NR. GUIA 601014241629-9 CATEGORIA/QTDE 1-RES;

DESCRICAO	VALOR
TARIFA BASICA OPERACIONAL AGUA	14,00
TARIFA BASICA OPERACIONAL ESGO	5,60

CMSA - 2º Andar

DATA LEITURA ANTERIOR	DATA LEITURA ATUAL	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
	05/09/2025	28/10/2025	R$ 19,60

LE TURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	CONSUMO REAL	CONS. FATURADO	MEDIA
0 m3	0 m3	0 m3	0 m3	0 m3

NR. DO HIDROMETRO	VAZAO	DIAMETRO	DATA DE INSTALACAO
	m3		00/00/0000

OCORRENCIA: 23-SEM HIDROMETRO

DADOS DOS ULTIMOS 6 MESES			MENSAGEM
MES	CONSUMO	DIAS	MEDIA
			MANTENHA SEUS DADOS ATUALIZADOS E SEU S DEBITOS EM DIA/ PAGUE NOS BANCOS CR EDENCIADOS; BRADESCO, B.BRASIL, SANTA NDER, ITAU, SICOOB, CAIXA E. FEDERAL A TENDIMENTO TELEFONICO: 3557-9300 OU 1 15

DETALHES SOBRE A LEGISLACAO VIDE VERSO	PERIODO DA ANALISE 01/05/2025 a 31/05/2025

PARAMETRO	UNIDADE	VMP	TOTAL DE ANALISES REALIZADAS	VALOR MEDIO DETECTADO
CLORO RESIDU	MG/L	0,2 - 5 MG/L	40	0,8 MG/L
TURBIDEZ	UT	5,00 UT	40	0,73 UT
COR	uH	15 uH	40	1,3 UH
COLIFORMES T		A EM 100ML 9	40	98%AUS
E. COLI		AUS EM 100ML	40	98%AUS
PH			40	6,18

FAVOR AUTENTICAR NO VERSO - DEVOLVER AO USUARIO

EMISSAO: 05/09/2025 09:02

JOSE ANTONIO DE SOUZA RUA SANTA CRUZ, 830, A 35424-176, BARRO PRETO MARIANA-MG ROTA: B-40-690 LIGACAO:19123-9 ID.ELETRO.:94019123@B	MES/ANO:08/2025 NR. GUIA 601014241629-9 CATEGORIA/QTDE 1-RES;
VENCIMENTO 28/10/2025	VALOR A PAGAR R$ 19,60

82640000000-4 19601066202-7 51028000060-3 10142416291-1

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

Data: 28/10/2025
Usuário: pansierenunes

Nº do Bloqueio: **1257901/2025**
Data do Bloqueio: 28/10/2025

Órgão:	08.000	SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS
Unidade:	08.001	ADMINISTRAÇÃO GERAL DA SEMAS
Funcional:	08.122.0001	Administração Geral
Projeto/Atividade:	2.320	MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SEMAS
Elemento:	3.3.90.36.00.00.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
Código reduzido:	222	

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

Histórico	Data Bloqueio	Processo administrativo	Saldo da Dotação	Valor Bloqueado	Valor Desbloqueado	Saldo Atual
1.500.000.0000	28/10/2025		10.000,00	9.895,30	0,00	104,70

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS) DA SEMAS.

Fonte de Recursos:

Número:	Descrição:	Valor:
1.500.000.0000	Recursos não Vinculados de Impostos	9.895,30

Anderson Lopes Coelho Stoppa
Assessor de Planejamento Orçamentário

ROSANGELA GALVAO DE MOURA
..636-**
Contadora

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

Solicitação de Compra Nº 542/2025

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O CREAS

Solicitante: JULIANO MAGNO BARBOSA **Data da Solicitação:** 23/10/2025
Organograma: 0800100005 - SECRETARIA MUNICIPAL DESENV. SOCIAL E CI
Local de Entrega: SEDE DO MUNICIPIO
Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS) DA SEMAS.
Justificativa:
Observações:

Itens solicitados:

Item	Quantidade	Unid.	Especificação	Preço Unit. Previsto	Preço Total Previsto
1	12,000	MÊS	LOCACAO DE IMOVEL. - LOCALIZADO NA RUA WENCESLAU BRAZ, Nº 730, CENTRO, MARIANA - MG.	4.947,6500	59.371,80

Máscara	Descrição da Despesa	Valor Estimado
08001081220001232033903600	MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SEMAS	R$59.371,80

Preço Total Itens: 59.371,80

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de
Assistência Social

Mariana, 23 de Outubro de 2025.

JULIANO MAGNO BARBOSA

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

Exmo. Sr. Secretário,

Ocorrendo a necessidade de abertura de processo para:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO LOCALIZADO NA RUA WENCESLAU BRAS, Nº 730, CENTRO, MARIANA - MG, COM CARACTERÍSTICAS ÚNICAS EM ATENDIMENTO AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SENDO PARA FUNCIONAMENTO CENTRO ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS DA SEMAS.

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

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

08.122.0001.2320 3.3.90.36 Fonte: 1500 Ficha: 730

Valor Global Estimado: R$ 59.371,80 (cinquenta e nove mil trezentos e setenta e um reais e oitenta centavos)

Mariana, 23 de outubro/2025

Érika Alves Quirino
Coordenadora Geral de Compras

De acordo:

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de
Assistência Social

JULIANO MAGNO BARBOSA
Secretário Municipal de Assistência Social

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

Termo de Abertura/autuação

Ao 23º dia do mês de outubro do Ano de **2025,** nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais, faço abertura dos Autos do **PRC 182/2025**. Os autos do presente processo são autuados com folhas, incluindo o presente termo. Do que, para constar, lavro o presente termo.

Érika Alves Quirino
Coordenadora Geral de Compras

PREFEITURA DE MARIANA

Coordenadoria Geral de Compras

Secretaria de Planejamento, Suprimentos e Transparência

PARECER EM PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 162/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 182/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA WENCESLAU BRAZ, N° 730 – CENTRO – MARIANA/MG, PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS) DA SEMAS..

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 Assistência Social acerca da necessidade de locação do referido imóvel;

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

CONSIDERANDO a localização estratégica do imóvel, facilitando o atendimento dos assistidos pelo CREAS;

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 ainda que um lugar adequado e apropriado para atender as beneficiárias de programas sociais é fundamental para um bom desenvolvimento das atividades;

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

CONSIDERANDO a legitimidade da propriedade do imóvel em tela;

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

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

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

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

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

Mariana, 29 de outubro de 2025

Erika Alves Quirino

Coordenadora Geral de Compras

PREFEITURA DE MARIANA
PROCURADORIA MUNICIPAL
Praça Juscelino Kubistchek, s/nº
Centro | Mariana-MG | CEP 35420-000
Telefone: 31 3557 9037
www.mariana.mg.gov.br

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

REF.: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 162/2025 - PRC 182/2025 – LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS) – ARTIGO 74, V DA LEI 14.133/2024.

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel situado na Rua Wenceslau Braz, nº 730, Centro, para funcionamento do Centro de Referência especializado de Assistência Social (CREAS), a pedido da Secretaria Municipal de Assistência Social.

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*

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

limites da lei".

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

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

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

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

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

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

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

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

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

PREFEITURA DE MARIANA
PROCURADORIA MUNICIPAL
Praça Juscelino Kubistchek, s/nº
Centro | Mariana-MG | CEP 35420-000
Telefone: 31 3557 9037
www.mariana.mg.gov.br

III – FUNDAMENTAÇÃO

III.1 – DA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE

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

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

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

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

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

III.2 – DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

O artigo 72 da Lei nº 14.133, de 2021, elenca providências e documentos que devem instruir a fase de planejamento do processo de contratação direta, conforme abaixo transcrito:

> I – Documento de formalização de demanda (fls. 001/004) e, se for o caso, estudo técnico preliminar (fls. 005/009), análise de riscos, termo de referência (fls. 010/025), projeto básico ou projeto executivo;
> II – Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei (fl. 077);
> III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos (fls. 080/081);
> IV – Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (fl. 076);
> V – Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (fls. 067/075);
> VI – Razão da escolha do contratado (fl. 010/011);
> VII - Justificativa de preço (fls. 028/046);
> VIII - Autorização da autoridade competente (fl. 078).

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

A análise da presente inexigibilidade de licitação tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Wenceslau Braz, nº 730, Centro, para funcionamento do Centro de Referência especializado de Assistência Social (CREAS), a pedido da Secretaria Municipal de Assistência Social, com fulcro no o inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021 e no artigo 37, inciso XXI da Carta Magna, os quais permitem a Administração Pública, depois de cumprida com todas as formalidades legais pertinentes ao procedimento de contratação, proceder aos moldes de inexigibilidade de licitação ao processo licitatório desde que preencha com os requisitos e exigências legais.

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

A estimativa de preço da locação mensal em R$ 4.947,65 (quatro mil e novecentos e quarenta e sete reais e sessenta e cinco centavos) trata-se de matéria de ordem econômica que deve observar o disposto no art. 23 da Lei n. 14.133/2021, ou seja, o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

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

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

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

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

Foi juntado bloqueio orçamentário (fl. 076), demonstrando compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso dos alugueis no ano de 2025.

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

I- Avaliação do estado de conservação, custo de adaptações, e prazo de amortização dos investimentos (fls. 028/066);

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

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

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

Ausente os requisitos de habilitação, elencados à fl. 012, quais sejam:

I – Declaração de que não possui vínculo com o Município;

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

III – Cópia autenticada do PIS/PASEP do proprietário ou impresso original fornecido pela Caixa Econômica Federal;

IV – Regularidade de débitos tributários junto a fazenda federal;

V – Regularidade de débitos trabalhistas;

VI – Regularidade do FGTS;

VII – Regularidade de débitos municipais do imóvel (CND IPTU).

Consta Parecer em Processo de Inexigibilidade de Licitação elaborada pela Coordenadoria Geral de Compras às fls. 080/081.

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

IV – CONCLUSÃO

Face às razões expostas e com fundamentação na norma do artigo 74, V da Lei n. 14.133/2021, esta procuradoria opina pela possibilidade de prosseguimento do processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel situado na Rua Wenceslau Braz, nº 730, Centro, para funcionamento do Centro de Referência especializado de Assistência Social (CREAS), a pedido da Secretaria Municipal de Assistência Social, desde que atendidas as seguintes ressalvas:

a) Sejam rubricadas/assinadas todas as folhas do Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, pelo responsável pela formalização da demanda e pelo Secretário Municipal de Assistência Social;

b) Seja apresentada a Certidão de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

c) Sejam apresentados os requisitos de habilitação, elencados à fl. 012, quais sejam:

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

c.1) Declaração de que não possui vínculo com o Município;

c.2) Declaração de inexistência de impedimento legal para licitar ou contratar com a Administração;

c.3) Cópia autenticada do PIS/PASEP do proprietário ou impresso original fornecido pela Caixa Econômica Federal;

c.4) Regularidade de débitos tributários junto a fazenda federal;

c.5) Regularidade de débitos trabalhistas;

c.6) Regularidade do FGTS;

c.7) Regularidade de débitos municipais do imóvel (CND IPTU).

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, 03 de novembro de 2025.

Gustavo Galvão Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG nº 172.712

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

DECLARAÇÃO

Eu JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA, residente à Rua Santa Cruz no. 830/A, município de Mariana-MG, CEP 35.424-176, portador da C.I - M- 636.225 e do CPF nº 129.780.866-53, DECLARO, , para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei n.º 14.133, de 01 de Abril de 2021, c/c pela Lei n.º 9.854, de 27 de outubro de 1.999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, salvo na condição de aprendiz a partir de dezesseis anos, quando necessário.

Mariana 22 de Outubro de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
JOSE ANTONIO DE SOUZA
Data: 04/11/2025 21:32:20-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JOSÉ ANTONIO DE SOUZA

DECLARAÇÃO

Eu JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA, residente à Rua Santa Cruz no. 830/A, município de Mariana-MG, CEP 35.424-176, portador da C.I - M- 636.225 e do CPF nº 129.780.866-53, DECLARO também, sob as penas da lei, em especial o art. 299 do Código Penal Brasileiro que atende à reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991 e inciso IV do artigo 63, da lei 14.133/2021.

Mariana-MG., 22 de Outubro de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
JOSE ANTONIO DE SOUZA
Data: 04/11/2025 21:32:20-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JOS

É ANTÔNIO DE SOUZA

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA

JOSÉ ANTÔNIO DE SOUZA, inscrita no CPF 129.780.866-53, residente e domiciliado à Rua Santa Cruz no. 830/A, Bairro Barro Preto-Mariana-MG – CEP 35.424-176, abaixo assinado, DECLARA, sob as penas da Lei, que: - Não tem impedimento legal para licitar ou contratar junto à Administração Pública.

Mariana 22 de Outubro de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
JOSE ANTONIO DE SOUZA
Data: 05/11/2025 20:52:36-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JOSÉ ANTONIO DE SOUZA

091

Data: 11/11/2025 15h18min

Número 17944 | Validade 09/02/2026

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

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

JOSE ANTONIO DE SOUZA CPF: 129.***.***-53

Aviso

Com débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à | Finalidade

Mensagem

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

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

Código de Controle

CWS44QV7V53SS6H3

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

Mariana (MG), 11 de Novembro de 2025

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: JOSE ANTONIO DE SOUZA
CPF: 129.780.866-53
Certidão nº: 67301445/2025
Expedição: 06/11/2025, às 17:29:59
Validade: 05/05/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **JOSE ANTONIO DE SOUZA**, inscrito(a) no CPF sob o nº **129.780.866-53, 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.

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: JOSE ANTONIO DE SOUZA
CPF: 129.780.866-53

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 09:53:35 do dia 13/11/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 12/05/2026.
Código de controle da certidão: **76E4.337D.FC07.986F**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

CAIXA

NIS

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO SOCIAL

NIS	Data nascimento
10943676093	23/05/1948

Nome do Cidadão

JOSE ANTONIO DE SOUZA

Nome da Mãe

EVA DOS SANTOS

Identidade	CPF
00000000000000636225	12978086653

Título de Eleitor	Carteira de Trabalho		
	Número	**Série**	**UF**
0000000000000			

Certidão Civil

Origem Cadastramento

CADASTRO DE CONTRIBUINTE INDIVIDUAL

Data Cadastramento

18/11/2022

Observações

O cartão acima é comprovante da sua inscrição no cadastro do NIS. Essa inscrição foi feita a partir da informação do órgão informado no campo Origem do Cadastramento.

Caso você seja contratado por uma empresa, apresente esse número.

Confira seus dados de identificação impressos no cartão.

Havendo erro, dirija-se a uma agência da Caixa e solicite a correção.

Guarde-o com mÃ¡ximo cuidado e mantenha seus dados cadastrais atualizados.

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

CI - Comunicação Interna	N° 580	Ano: 17/11/2025

De:	Secretaria Municipal de Assistência Social
Para:	Secretaria Municipal de Planejamento
Assunto: Resposta ao Parecer da Procuradoria	

Prezado Senhor (a),

A Secretaria Municipal de Assistência Social vem responder aos apontamentos realizados pela Procuradoria Municipal.

Quanto as certidões e PIS/PASEP foram incluídos a esse processo, sanando assim as irregularidade, exceto a certidão de FGTS que não sai por CPF apenas para CNPJ e CEI, conforme estabelecido em imagem abaixo:

CAIXA

Consulta Regularidade do Empregador

Estar regular perante o FGTS é condição obrigatória para que o empregador possa relacionar-se com os órgãos da Administração Pública e com instituições oficiais de crédito. Nesta página você poderá consultar a situação de regularidade do empregador e obter o correspondente Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, para os fins previstos em Lei.

Critérios de Pesquisa

Informe a inscrição da Empresa, CNPJ ou CEI, somente números, e deixe em branco a UF.
Para inscrição CAEPF, informar o CEI vinculado.
Para efetuar a consulta pelo CNPJ básico, informe também a UF do estabelecimento.

Quanto a declaração de inexistência de imóveis públicos disponíveis, viemos RATIFICAR que já apresentamos essa informação no ETP item 5.4 pag.007 deste processo.

Desde já agradeço e me coloco à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Ilsen Guedes Soares
Subsecretário de Assistência Social

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de Assistência Social

Local de entrega: _____ Recebido em ...../...../2025	Assinatura:_____ Nome completo Carimbo:_____

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

PARECER DO CONTROLE INTERNO

INTERESSADOS: Secretaria Municipal de Assistência Social.

ASSUNTO/OBJETO: Para análise e parecer desta Controladoria Geral, a Coordenadoria de Compras remeteu o processo administrativo, cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

DADOS DO PROCESSO

Processo administrativo de contratação direta nº: 182/2025
Inexigibilidade de licitação nº: 162/2025
Dispositivo legal: Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

DO CONTROLE INTERNO

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

DA COMPETÊNCIA, ATUAÇÃO E CONTROLE DAS CONTRATAÇÕES

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

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

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

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

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

Nos termos acima expostos, a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos constantes dos autos, contendo a tempo desta apreciação **96 folhas** reunidas em I volume. Nesta oportunidade, salienta-se que esta Controladoria Geral não elide ou respalda irregularidades que porventura não sejam detectadas no âmbito do trabalho de análise alheias aos autos do presente processo, estando ciente de que as informações aqui prestadas estarão sujeitas a comprovação por todos os meios legais admitidos, sendo de inteira responsabilidade de quem, investido de competência legal, os tenham produzidos.

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

---

irregularidade que configure dano à Administração, sem prejuízo das medidas previstas no inciso I deste § 3º, adotarão as providências necessárias para a apuração das infrações administrativas, observadas a segregação de funções e a necessidade de individualização das condutas, bem como remeterão ao Ministério Público competente cópias dos documentos cabíveis para a apuração dos ilícitos de sua competência.

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

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

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

RELATÓRIO

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

1. Consta o documento de formalização de demanda (DFD) – fls. 01 a 04, conforme disposto nos arts. 31 e 32 c/c §§2° ao 4°, do art. 1°, todos do Decreto Municipal n° 11.812/24, assinado pelo responsável pelo planejamento da contratação e aprovado pelo ordenador de despesas.

2. Consta o Estudo técnico preliminar – fls. 05 a 09, conforme disposto nos arts. 31, 32 c/c art. 1°, todos do Decreto Municipal n° 11.812/24, assinado pelo responsável pela análise e elaboração, aprovado pelo ordenador de despesas, contendo os elementos obrigatórios e não obrigatórios estabelecidos no §1°, art. 18 da Lei n° 14.133/2021, **ressalvados os seguintes pontos:**

a) No item 3 – Requisitos da contratação – elemento não obrigatório, de que trata o inciso III do §1°, do art. 18 da Lei n° 14.133/2021, entende-se que o texto apresentado não supri o objetivo do elemento, que é definir os requisitos considerando as necessidades dos potenciais usuários da solução. **Cabe neste momento a especificação mínima adequada à solução**, tais como espaço total, número de pessoas assistidas, etc., de modo a estabelecer critérios que possibilitem a avaliação das soluções que se apresentarem pelo mercado, garantindo a melhor escolha.

b) No tocante ao item 4 do ETP – Estimativa das quantidades para contratação – elemento **obrigatório**, de que trata o inciso IV do §1°, do art. 18 da Lei n° 14.133/2021, observa-se que o responsável pela elaboração do ETP não apresentou o quantitativo estimado para o objeto pretendido. **Neste item deve ser apresentada a relação entre a demanda prevista e os quantitativos a serem contratados, com as respectivas memórias de cálculo, acompanhadas dos documentos que lhes dão suporte.** Neste elemento deve-se apresentar todo estudo, dados e materiais levantados, de forma a identificar a estimativa da quantidade de itens (espaço, cômodos, metragem, etc) que levarão ao estabelecimento dos requisitos a serem observados na busca da solução.

c) No item 6- Estimativa do valor da contratação – elemento **obrigatório, não identificamos** informações suficientes a ponto de promover análise entre as diversas soluções elencadas no levantamento de mercado. Neste elemento deve-se estimar o valor de cada solução

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

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

levantada pela equipe de planejamento para apoiar a análise de viabilidade da contratação. Salientamos que conforme art. 44 da Lei 14.133/2021:

> (...) Quando houver a possibilidade de compra ou de locação de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

d) Em relação ao item 8 – Justificativa do Parcelamento ou Não – elemento **obrigatório** observa-se, foi informado que o objeto é divisível, entretanto, conforme Cartilha do TCU (fls 262/263), 5ª edição, o objetivo do parcelamento é ampliar a competição com vistas à economicidade, devendo ser realizado **desde que seja tecnicamente viável e economicamente vantajoso.** Este elemento geralmente é considerado para possibilitar ganho de escala e competitividade, o que não se aplica na inexigibilidade. Não está relacionado a período contratual ou parcelas de pagamento.

e) No item 9 – Demonstrativo dos resultados pretendidos – elemento não obrigatório, observa-se que foram descritos os resultados genéricos. Neste ponto, **trata-se de esclarecer quais serão os benefícios diretos esperados com a contratação, que justifiquem o dispêndio envolvido,** conforme estabelece o art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021;

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

Diante das ressalvas expostas neste item 2, **às equipes de Planejamento de Compras/encarregado de planejamento da contratação da Secretaria requisitante, ORIENTAMOS que, nas próximas contratações, a elaboração dos Estudos Técnicos preliminares devem observar fielmente os elementos estabelecidos no art. 18, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei nº 14.133/2021.** Recomendamos o estudo da cartilha "Licitações e Contratos" do Tribunal de Contas da União, com o intuito de facilitar o entendimento quanto a cada elemento estabelecido para o ETP.

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

4. Consta o Termo de Referência – fls. 10 a 18, conforme disposto nos arts. 31 e 32 c/c/ §§ 2º, 3º, 4º e 6º do art. 1º, todos do Decreto Municipal nº 11.812/2024, assinado pelo responsável pela análise e elaboração e aprovado pelo ordenador de despesas, contendo os

parâmetros e elementos descritivos elencados no art. 6º, inciso XXIII da Lei 14.133/21, **ressalvados os seguintes pontos:**

a) Não consta modelo de execução do objeto, que define como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde seu início até o seu encerramento, conforme letra "e" do art. 6º, inciso XXIII da lei 14.133/21.

b) Não consta Modelo de Gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade. Verifica-se a indicação do gestor e fiscal de contrato, entretanto, sem maior detalhamento dos elementos e forma de fiscalização.

Diante das ressalvas expostas neste item 4, **às equipes de Planejamento de Compras/encarregado de planejamento da contratação da Secretaria requisitante, ORIENTAMOS que, nas próximas contratações, a elaboração dos Termos de Referência devem observar fielmente os elementos estabelecidos no art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021.** Recomendamos o estudo da cartilha "Licitações e Contratos" do Tribunal de Contas da União, com o intuito de facilitar o entendimento quanto a cada elemento estabelecido para o TR.

5. Consta a proposta da futura contratada – fl. 26, informando o valor de R$ 4.947,65 (quatro mil novecentos e quarenta e sete reais e sessenta e cinco centavos) mensal.

6. Consta, nos itens 7 do ETP – fl. 07 e itens 3 do Termo de referência fl. 10 e 11, manifestação quanto a razão da escolha da futura contratada, em atendimento ao disposto nos arts. 26 e 32, do Decreto Municipal nº 11.812/2024 e art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021.

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

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

8. Consta nos autos a Certidão Municipal, Estadual e Federal, consta o comprovante de regularidade com a Justiça do Trabalho e as demais declarações estabelecidas no item 5 do Termo de Referência, exceto a certidão de falência e Concordata. **Recomenda-se juntada de documentação de habilitação,** solicitado na letra "e". **Não verificamos autenticação** do documento à fl. 94 ou ateste de servidor público, conforme estabelecido no item "V".

9. Discorrendo-se agora sobre a justificativa de preços de que trata o art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, registra-se, preliminarmente, os documentos apresentados: três pareceres técnicos de avaliações mercadológicas do imóvel, expedidos por avaliadores imobiliários – fls. 28 a 66.

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

Vejamos os valores conforme tabela 01 a seguir.

Tabela 01: Média simples das avaliações mercadológicas.

Pareceres técnicos de avaliações	Preços estimados da avaliação	Preço proposto pelo locador
Avaliação fls. 28-32: Luiz Ávila do Carmo CRECI nº 23.531	R$ 4.946,59	**R$ 4.947,65**
Avaliação fls. 33-42: RM Engenharia	R$ 5.221,15	
Avaliação fls. 43-46: Geraldo Marcio Anselmo CRECI nº 15.393	R$ 4.675,20	
Média	**4.947,65**	

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

10. Consta abertura do processo administrativo devidamente autuado em sequência cronológica, numerado, rubricado e autorizado pelo Ordenador de despesas – fls. 79.

11. Consta a indicação da disponibilidade de créditos orçamentários, demonstrando a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, identificados pelos códigos dos créditos próprios da classificação e da categoria de programação referente ao exercício corrente (08.122.0001.2320.3.39036 1500 – ficha 222) – fl. 76. (Art. 72, IV da Lei 14.133/21, art. 16, § 1º da Lei Complementar nº 101/2000).

12. Não consta o ato de designação do encarregado de planejamento da contratação. Orientamos a juntada do ato ao processo.

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

ATENÇÃO:

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

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

13. Consta o parecer expedido pela Coordenadoria Geral de Compras - fls. 80 e 81, em cumprimento à exigência do art. 33, do Decreto Municipal nº 11.812/2024, opinando pela possibilidade da aplicação do instituto de inexigibilidade de licitação.

14. Consta o parecer jurídico - fls. 82 a 87, fundamentando os motivos excepcionais para a inexigibilidade de licitação opinando pela viabilidade jurídica do feito, em atendimento à exigência do art. 33, do Decreto Municipal nº 11.812/2024.

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

CONCLUSÃO

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

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

Dessa forma, pelo Parecer acostado aos autos pela Assessoria Jurídica quanto aos requisitos legais e formais do ato, ressalvado entendimento diverso e o caráter não vinculativo,

[5] Disponível em: <https://www.tce.mg.gov.br/img_site/Cartilha_Controle%20Interno.pdf>. Acesso em: 02/12/2025 às 16h05min.

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

deste parecer, a Controladoria Geral do Município, ***opina*** pela ***continuidade*** do presente procedimento de contratação direta, nos termos do art. 17[6] do Decreto municipal n° 11.812/2024, ***desde que:***

a) Retificadas as inconsistências expostas nos itens 3, 4, 8 e 9.1 deste parecer;

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

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

PROVIDENCIAS OBRIGATÓRIAS PÓS-HOMOLOGAÇÃO

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

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

✓ Confeccionar o empenho, formalizado em documento denominado "nota de empenho", **devendo ser realizado de forma prévia à realização da despesa**. Nesse ponto, **a Controladoria Geral, recomenda** que seja realizado após a homologação do presente processo e **antes da assinatura do contrato**. Além disso, **recomenda-se** que seja indicado no instrumento contratual, por tratar-se de garantia do particular quanto ao pagamento futuro e por ser um dos requisitos que devem ser analisados pelo gestor para a liquidação da despesa. Tal recomendação é consentânea com o acordão do TCU, nº 1.404/2011, que determinou a: "observância das fases da despesa pública, de modo que o empenho seja prévio ou contemporâneo à contratação, consoante artigos 58 a 70 da Lei nº 4.320/1964".

---

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

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

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

É o parecer, salvo melhor juízo.

Mariana, 02 de dezembro de 2025.

Natália Clarice de Araújo Batista
Agente de Controle Interno

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral do Município

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Comunicação Interna	N° 012	Data: 15/01/2026

De	Secretaria Municipal de Assistência Social
Para	Secretaria Municipal de Planejamento
Assunto	Resposta ao Parecer da Controladoria

A Secretaria Municipal de Assistência Social vem responder aos apontamentos realizados pela Controladoria Municipal referente a Inexigibilidade nº 162/2025:

Os apontamentos citados no ETP nos itens: 2 a); b); c); d); e); e f), foram modificados atendendo as ressalvas e anexados junto ao processo o novo ETP.

Foi acrescentado o Mapa de Risco apontamento no item 3.

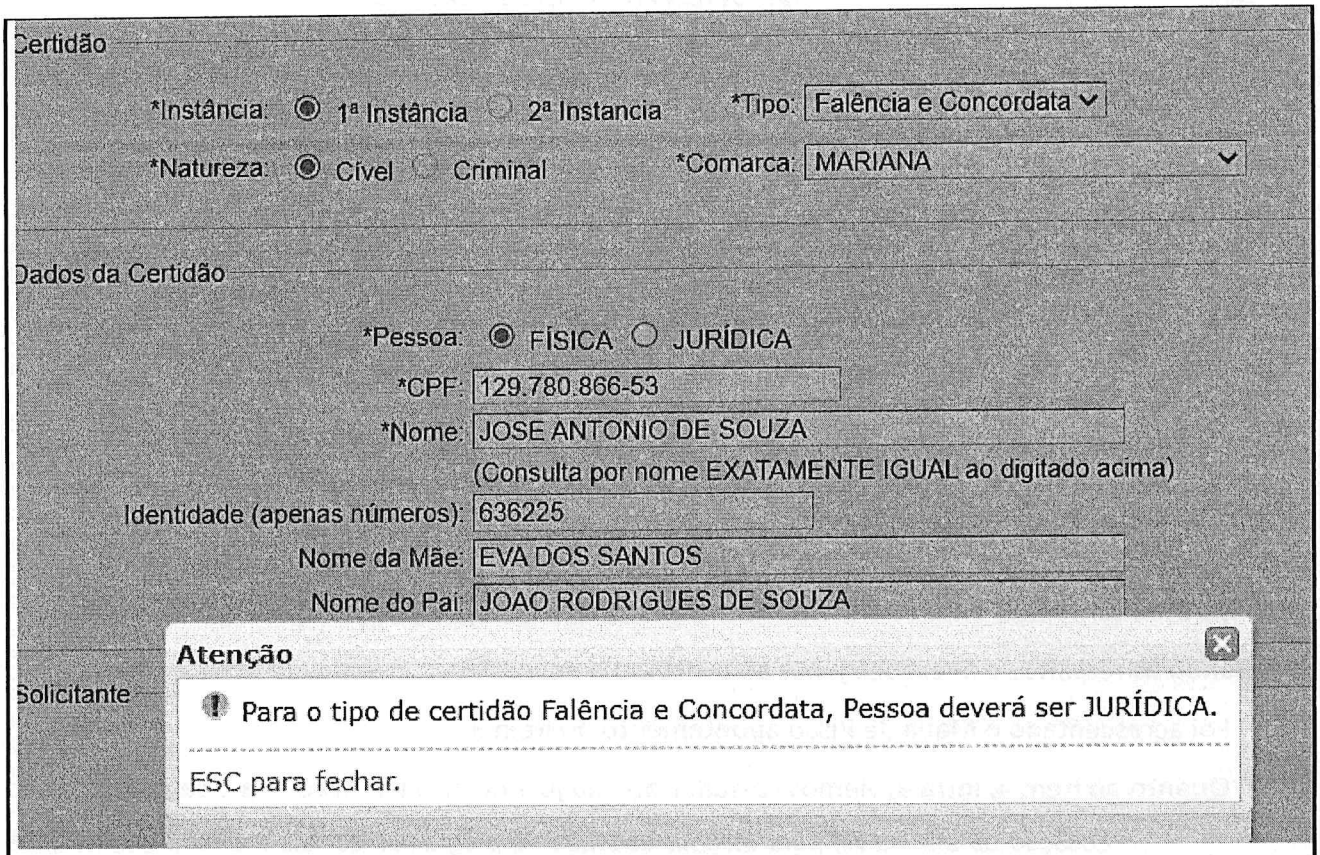
Quanto ao item 4, letra a, viemos ressaltar que na justificativa no TR consta o seguinte:

> *"Locação de um imóvel para atender usuários de programas sociais é uma iniciativa que visa promover a inclusão social, oferecer orientação e apoio especializado a indivíduos e famílias em situação de risco pessoal ou social, que se encontram em situações de violação de direitos e de violência"*

Quanto ao item 4, letra b viemos ressaltar que no item 7 do TR consta as obrigações do Município (Contratante) e quais as responsabilidades e atribuições do fiscal deverá exercer (item 10 do TR).

Quanto ao item 8, cita a ausência da certidão de falência e concordata, viemos informar que a locação será através de PESSOA FÍSICA, portanto não cabe apresentação de Certidão, conforme estabelecido em imagem abaixo:

Ibsen Guedes Soares
Subsecretário de Adm.
e Planejamento



Quanto ao item 9.1, não houve negociação tendo em vista que cabe ao Município de Mariana – MG locar os imóveis com base no valor médio realizado pelos corretores contratados junto a Administração Municipal.

Quanto ao item 12, após a assinatura do contrato será publicado a designação do agente de fiscalização do contrato, conforme prevê no Termo de Referência no Item 10.2. A fiscalização desta contratação será realizada pela Sra. Ariane Ribeiro Ubaldo Pereira, inscrita no CPF sob o n° 116.960.996-17, designada como FISCAL.

Segue em juntado a declaração do ordenador de despesa e da fiscal do contratado indicando a servidora e a mesma aceitando a designação e tendo ciência da sua indicação.

Desde já agradeço e me coloco à disposição para maiores esclarecimentos.

Ibsen Guedes Soares
Subsecretário de Assistência Social

Declaro que tive ciência ao parecer da Procuradoria e da Controladoria Municipal, julgo sanadas as pendências apontadas em ambos pareceres conforme juntada de novas documentações e as respostas citadas acima nesta Comunicação Interna. Portanto solicito que seja dado prosseguimento a Inexigibilidade nº 162/2025 conforme determina a Lei nº 14.133/2021. Caso seja necessário maiores esclarecimentos, determino que o processo seja retornado a está Secretaria solicitante para que seja respondido os questionamentos.

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de Assistência Social

Recebido em ...../...../2026	Assinatura:_____

Jeová Guedes Soares
Subsecretário de Adm.
e Planejamento

Data: 12/03/2026 08h57min

Número 3296 | Validade 10/06/2026

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

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

JOSE EMACULADO DA SILVA CPF: 268.***.***-04

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à | Finalidade

Mensagem

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

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

Código de Controle

CWYI4UK47JQQ1FL1

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

Mariana (MG), 12 de Março de 2026

AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA PELA AUTORIDADE COMPETENTE

INEXIGIBILIDADE: 162/2025
PROCESSO: 182/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSITÊNCIA SOCIAL (CREAS) DA SEMAS.

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

CONSIDERANDO *"prima facie"* o dever constitucional inerente à administração pública, de garantir o acesso às políticas públicas inclusive um local adequado para atender as beneficiárias de programas sociais;

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

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

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

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

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

Mariana, 23 de janeiro 2026.

Juliano Magno Barbosa
Secretário Municipal de Assistência Social