PREFEITURA DE
BOCAIUVA

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA: 02

PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 0097/2025

INEXIGIBILIDADE Nº. 0031/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 02

PORTARIA MUNICIPAL Nº 023/2025

"Designa Agente de Contratação, Pregoeira e equipe de apoio para conduzir os atos das licitações e contratações municipais, derivadas da Lei Federal nº 14.133/2021".

O Prefeito Municipal de Bocaiúva-MG, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

RESOLVE:

Art. 1º. Designar a servidora **Bianca Souza Rodrigues** para exercer a função de Agente de Contratação, com a finalidade de conduzir os procedimentos de licitações e de contratações diretas derivadas da Lei Federal nº 14.133/2021 no âmbito do Município de Bocaiuva - MG.

Parágrafo Único - Na modalidade denominada Pregão, a Agente de Contratação será designada pregoeira.

Art. 2º. Ficam designados os servidores abaixo relacionados como membros da equipe de apoio, que auxiliarão a Agente de Contratação / Pregoeira na condução dos processos licitatórios:

I – João Lopes da Costa Neto;

II – Juliana Domingos de Azevedo;

Parágrafo Único - A Agente de Contratação ou a Pregoeira convocará servidores públicos efetivos, que possuam conhecimento técnico acerca do objeto da licitação, para auxiliarem em atos dos certames.

PROCESSO Nº 07123
PÁGINA 03

Art. 3º. Fica designada a servidora **Karen Maria de Lima Barboza**, para atuar como suplente da Agente de Contratação, Pregoeira ou dos Membros da Equipe de Apoio nos procedimentos licitatórios instaurados pelo Município e fundamentados através da Lei Federal nº 14.133/21, nos casos em que os titulares estiverem em gozo de férias ou impedidos de atuar no respectivo certame.

Art. 4º. Integram o rol de atribuições da Agente de Contratação e da Pregoeira a tomada de decisões, o acompanhamento do trâmite da licitação, o impulsionamento do procedimento licitatório e a execução de quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até sua homologação, inclusive nas contratações diretas, podendo solicitar a emissão de pareceres técnicos e/ou jurídicos, para subsidiar as suas decisões.

Art. 5º - Revogadas as disposições em contrário, esta Portaria entrará em vigor na data de sua assinatura.

Prefeitura Municipal de Bocaiúva – MG, 02 de Janeiro de 2025

Roberto Jairo Torres
Prefeito Municipal

Esta Portaria foi devidamente publicada no quadro de avisos da Sede da Prefeitura Municipal, pela Secretaria de Governo, em 02/01/2025, em cumprimento ao disposto no Artigo 84 da Lei Orgânica do Município e Lei Municipal 4.173/2022.
Declaro ser verídica a informação acima.

Rosely da Silva Efraim
Secretária Municipal de Governo

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

PROCESSO Nº 93/25
PÁGINA 04

SOLICITAÇÃO

Nº **04535** SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DATA**30/04/2025**

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

Item	Qtde	Unidad	Cód.	Descrição Material	Vr. Unit.	Vr. Total	C. Custo
001	12,0000	serviço	32081	LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL: Imovel situado; na rua Gonçalves Dias, nº 141, bairro Nossa Senhora de Fatima	1.850,0000	22.200,00	1
					Valor total		22.200,00

Ficha	Dotação(ões) Orçamentária				
820	8.2.1.8.122.4.2129.33903600	Manutenção Atividades da Gestão Descentralizada do SUAS - IGD SUAS	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Recursos Não Vinculados de Impostos	1.000,00
847	8.2.1.8.122.58.2124.33903600	Manutenção das Atividades de Gestão em Vigilância Socioassistencial	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Recursos Não Vinculados de Impostos	1.000,00
848	8.2.1.8.122.58.2124.33903600	Manutenção das Atividades de Gestão em Vigilância Socioassistencial	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS	32.000,00
888	8.2.2.8.244.5.2132.33903600	Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família - PAIF(CRAS)	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Recursos Não Vinculados de Impostos	20.900,00
889	8.2.2.8.244.5.2132.33903600	Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família - PAIF(CRAS)	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS	7.134,00
890	8.2.2.8.244.5.2132.33903600	Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família - PAIF(CRAS)	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Transferência de Recursos dos Fundos Estaduais de Assistência Social	1.000,00
1028	8.2.5.8.244.9.2434.33903600	Manut. das Ativ.da Gestão do Programa Bolsa Família, Cadúnico e BPC	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Recursos Não Vinculados de Impostos	1.000,00
1029	8.2.5.8.244.9.2434.33903600	Manut. das Ativ.da Gestão do Programa Bolsa Família, Cadúnico e BPC	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS	44.846,86

Códig	Centro de Custo
0001	PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

Izabella Torres Queiroga
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social
Bocaiuva - MG

IZABELLA TORRES QUEIROGA
SECRETARIA DE DESENVILVIMENTO SOCIAL

PREFEITURA DE
BOCAIUVA
TRABALHANDO PARA QUEM PRECISA!

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 05

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

Setor Requisitante: Planejamento e Orçamento

Responável para demanda: Izabella Torres Queiroga

Secretaria Municipal de Desnvolvimento Social

Responável para demanda: Izabella Torres Queiroga

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

Objeto para futura contratação: Locação de imóvel para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Justificativa da necessidade da contratação:

A locação se justifica em função do município não possuir imóvel próprio para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Objeto: Locação

Forma de Contratação sugerida: Inexigibilidade

Modalidades da Lei n.º 14.133/2021

Indicação da Fonte do recurso: Recurso Estadual

Fontes de recurso: 1660/1500/1661

Dotações orçamentárias:FICHAS:736/820/847/848/888/889/890/1028/1029

Quantidade de materiais a serem contratados:

Quantidade	Unidade	Descrição
12	serviços	Locação de imóvel urbano para funcionamento da Sede da Secretaria Municiopal de Desenvolvimento Social

Bocaiuva, 29 de Abril de 2025

De acordo.

Encaminhe-se a comissão de avaliação de imóvel.

Izabella Torres Queiroga
Secretária de Desenvolvimento Social
Bocaiuva-MG

Izabella Torres Queiroga

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

PROCESSO Nº 97/24
PÁGINA 06

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Desenvolvimento Social desempenha um papel fundamental na promoção do bem-estar da população, especialmente das camadas mais vulneráveis da sociedade. Seu trabalho envolve a implementação de políticas públicas de assistência social, garantindo o acesso a direitos básicos como alimentação, saúde, educação e apoio psicológico, entre outros. Além disso, a secretaria tem um papel importante na articulação de programas e serviços que visam a inclusão social e o combate à desigualdade.

A localização da Secretaria em uma região central é crucial para a otimização de seus serviços. Estar situada em uma área de fácil acesso facilita que os cidadãos, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social, possam chegar até a sede com menos dificuldades, . Essa localização estratégica também favorece o acesso aos equipamentos sociais, como os CRAS (Centros de Referência de Assistência Social), CREAS (Centros de Referência Especializado de Assistência Social) e outros serviços essenciais, que muitas vezes dependem de uma coordenação eficaz para garantir a continuidade do atendimento.

Além disso, a proximidade com a sede da Prefeitura facilita a tramitação e a resolução de demandas de forma mais ágil e eficiente, uma vez que há maior facilidade de comunicação e articulação entre os diferentes setores da administração municipal. Essa integração permite uma gestão mais eficaz das políticas públicas, garantindo que os serviços sociais cheguem de maneira mais rápida e eficaz aos que mais necessitam. Assim, a localização central não apenas contribui para a conveniência e acessibilidade, mas também potencializa a efetividade das ações da Secretaria de Desenvolvimento Social.

Além de que a locação de um imóvel para a instalação da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social é de extrema importância para garantir um atendimento de qualidade e acessível à população. A escolha de uma localização central proporciona maior facilidade de acesso aos cidadãos, especialmente aqueles que necessitam dos serviços essenciais oferecidos pela secretaria. Com a proximidade do centro da cidade , esse local permitirá que mais pessoas possam ser atendidas de maneira eficiente e com mais conforto, sem a necessidade de deslocamentos longos. Além disso, a centralidade da sede facilita a integração com outras instituições e órgãos municipais, promovendo a articulação necessária para o atendimento pleno das demandas sociais da comunidade.

A possível contratação visa suprir a necessidade de aluguel de um imóvel, sendo considerada como valor estimada à contratação o levantamento de preços de mercado.

2 – DESCRIÇÃO DO REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- Especificações do objeto que se pretende contratar.

Descrição
Locação de imóvel urbano para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Os valores foram extraidos da avaliação de imóvel realizada pela comissão.

Quadro 1 – Soluções de mercado :fornecedores que atendem os requisitos especificados para fornecimento do material.

PRODUTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO
Locação de imóvel urbano para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	R$ 1.850,00 (um mil oitocentos e cinquenta reais)

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A referida locação permitirá a continuação da prestação dos serviços de atendimento a população assistida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

Em observância ao disposto no Art. 18, § 1°, IV, da Lei n° 14.133/2021, a quantidade a contratualizada é para um período de 12 meses

Quantidade de material da solução a ser contratada :

Quantidade	Descrição	Justificativa
12	Locação de imóvel urbano para funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	Permitirá a continuação do atendimento a população de Bocaiuva e micro região pelos proximos 12 meses

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação soma-se R$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais) conforme laudo de avaliação de imóvel.

7 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução escolhida compreende a locação de um imóvel, portanto não há de se falar em parcelamento diante da impossibilidade de fracionamento do objeto.

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações a serem realizadas juntamente com o objeto principal, para sua completa prestação

9 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 08

A locação não está alinhada ao plano instituído pelo município de Bocaiuva , mas encontra-se amparado pelo planejamento da Secretaria de Desenvolvimento Social, e encontra-se amparado pela adequação orçamentária e é compatível com a Lei de Diretrizes orçamentarias e com o Plano Plurianual.

A política pública que está vinculada a aquisição será a atenção a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

10 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação continuaremos a prestar serviços de atendimento da população de Bocaiuva e da micro região no que tange o ambito da política sócioassitencial da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não requer providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato.

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não possui impacto ambiental na locação.

13 – VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Diante dos fatos expostos torna-se viável a locação para continuação dos serviços de atendimento nas garantias de direitos dentro da política sócioassistencial na cidade de Bocaiuva e micro região.

14 - MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Izabella Torres Queiroga

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

Bocaiuva, 29 de Abril de 2025.

Izabella Torres Queiroga
Secretária
Secretaria de Desenvolvimento Social
Bocaiuva-MG

Izabella Torres Queiroga
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

PREFEITURA DE
BOCAIUVA

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO Nº 97/24
PÁGINA 09

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESEVOLVIMENTO SOCIAL, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E QUANTITATIVOS ESTIPULADOS NESTE INSTRUMENTO.

1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

1.1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel urbano, para instalaçãoda sede da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESNVOLVIMENTO SOCIAL , de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	VALOR UNITÁRIO mês	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de imóvel urbano para funcionamento dda sede da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL	12 meses	R$ 1.850,00	R$ 222.000,00

1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.2.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

1.2.2. O prazo de vigência da contratação é de 1 (UM) ano contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Desenvolvimento Social desempenha um papel fundamental na promoção do bem-estar da população, especialmente das camadas mais vulneráveis da sociedade. Seu trabalho envolve a implementação de políticas públicas de assistência social, garantindo o acesso a direitos básicos como alimentação, saúde, educação e apoio psicológico, entre outros. Além disso, a secretaria tem um papel importante na articulação de programas e serviços que visam a inclusão social e o combate à desigualdade.

A localização da Secretaria em uma região central é crucial para a otimização de seus serviços. Estar situada em uma área de fácil acesso facilita que os cidadãos, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social, possam chegar até a sede com menos dificuldades, . Essa localização estratégica também favorece o acesso aos equipamentos sociais, como os CRAS (Centros de Referência de Assistência Social), CREAS (Centros de Referência Especializado de Assistência Social) e outros serviços essenciais, que muitas vezes dependem de uma coordenação eficaz para garantir a continuidade do atendimento.

Além disso, a proximidade com a sede da Prefeitura facilita a tramitação e a resolução de demandas de forma mais ágil e eficiente, uma vez que há maior facilidade de comunicação e articulação entre os diferentes setores da administração municipal. Essa integração permite uma gestão mais eficaz das políticas públicas, garantindo que os serviços sociais cheguem de maneira mais rápida e eficaz aos que mais necessitam. Assim, a localização central não apenas contribui para a conveniência e acessibilidade, mas também potencializa a efetividade das ações da Secretaria de Desenvolvimento Social.

Além de que a locação de um imóvel para a instalação da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social é de extrema importância para garantir um atendimento de qualidade e acessível à população. A escolha de uma localização central proporciona maior facilidade de acesso aos cidadãos, especialmente aqueles que necessitam dos serviços essenciais oferecidos pela secretaria. Com a proximidade de centros comerciais , esse local permitirá que mais pessoas possam ser atendidas de maneira eficiente e com mais conforto, sem a necessidade de deslocamentos longos. Além disso, a centralidade da sede facilita a integração com outras instituições e órgãos municipais, promovendo a articulação necessária para o atendimento pleno das demandas sociais da comunidade.

O referido serviço já funciona no mesmo local a pelo menos 5 anos, o local é de fácil acesso e já guarda referência de funcionamento ao público assistido.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DEVIDA DO OBJETO:

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 11

A solução para eventual contratação de serviço de aluguel do imóvel se dará por meio emissão de empenho global, onde o contratado se comprometerá a prestar o serviço conforme especificações no Termo de Referência .

Neste mesmo sentido, os serviços a serem prestados deverão observar os parâmetros dispostos no Termo de Referência observando as especificações mínimas para locação.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- Possuir entrada ampla com rampa , para melhor acessibilidade dos demandantes , área coberta na entrada , sala de recepção, integrada a recepçaõ uma sala ampla para ser destinada a serviços da secretaria que acontece um fluxo intenso de público diariamente, 4 salas para instalçao do Bolsa familia, Gestão do Suas / Vigilância Socioassitencial , Apio Administrativo, e uma sala para a Gestora da Secretaria a Secretária Municipal de Desnvolvimento Social , cozinha , copa, 2 quartinhos para despensa e depósito , 3 banheiros .Portão lateral para acesso de mercadorias .

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. A LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

6.1. Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, com todos os seus acessóriosem perfeito estado de uso e totalmente desocupado.

6.2. Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.

6.3. Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos dos de uso, usufruto ou habitação.

6.4. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.

6.5. Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;

6.6. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa loçação;

6.7. Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e

desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A):

7.1. Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;

7.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;

7.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.

7.4. É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;

7.5. Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;

7.6. Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

7.7. O fornecedor tem direito ao pagamento da correção monetária incidente sobre os valores das parcelas pagas com atraso, imputável exclusivamente ao MUNICÍPIO, com base na variação do IPCA, calculado pro rata die desde o dia do vencimento do pagamento, conforme o Calendário de Pagamento, até o dia do seu efetivo pagamento

8. BENFEITORIAS:

8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;

8.2. É de responsabilidade da LOCADORA a das benfeitorias necessárias;

8.3. Caso a LOCADORA não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o LOCATÁRIO poderá executá-las, sendo devida a indenização pela LOCADORA.

8.4. As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

8.5. Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

PROCESSO Nº 9705
PÁGINA 13

8.6. As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

8.7. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;

8.8. Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estadode conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;

8.9. A SMS, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

9.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.

9.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através Coordenação de Gestão de Contratos do Município de Bocaiuva.

9.4. A Coordenação de Gestão de Contratos deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do LOCATÁRIO, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Secretaria de Municipal de Desnvolvimento Social, para adoção das providências

9.4.1 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos,que serão nomeados.

9.5. A fiscalização de que trata nos itens 9.3 e 9.4 não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

9.6. Em caso de não conformidade, a LOCADORA será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.

9.7. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato

PREFEITURA DE BOCAIUVA

deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

10.1. Os efeitos financeiros do contrado vigorarão apenas à partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.

10.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que odocumento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

10.3. O pagamento pelos serviços efetivamente prestados será feito pela LOCATÁRIA em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária em conta-corrente indicada pela LOCADORA, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas neste Contrato, em 10 (dez) dias úteis, após a data do recebimento definitivo e devido atesto na Nota Fiscal/Faturapela fiscalização deste contrato.

10.4. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízodas sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.5. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até quea LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Da Inexigibilidade de Licitação

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

12. DO REAJUSTE

12.1. O aluguel mensal permanecerá fixo e irreajustável durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133,

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 15

de 2021, sem prejuízo dasdemais cominações legais.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Município de Bocaiuva, 29 de Abril de 2025.

Elaborado por Izabella Torres Queiroga
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

Izabella Torres Queiroga
Secretária
Secretaria de Desenvolvimento Social
Bocaiuva-MG

PREFEITURA
Bocaiuva

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Praça Wan-Dick Dumont, 105 – Centro – CEP.: 39.390-000 - Bocaiuva – MG
CNPJ.: 18.803.072/0001-32
Telefone: 38 3251 4429 - FAX.: 38 3251 2136
www.bocaiuva.mg.gov.br -

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 16

Ofício nº: 348/2025/SM/OIU

Bocaiúva - MG, 23 de abril de 2025.

De: Setor de Engenharia

Para: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Rua Gonçalves Dias,141 – Centro

Assunto: Resposta ao ofício 119/2025/SMDS

Prezado (a) Senhor (a),

Com os mais cordiais cumprimentos, encaminhamos a avaliação imobiliária de imóvel sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, localizado na Rua Gonçalves Dias,141 – Centro, de propriedade da senhora Maria Gabriella Batista Fonseca.

Certa da atenção colho do momento para manifestar estima e respeito.

Edilson Braz de Almeida Araújo
Topógrafo Matrícula 7112

Fernando Renato Batista Calixto
Engenheiro Civil CREA/MG30426

Flávia Souza Oliveira
Engenheira Civil CREA/MG188831

Nathália Aparecida Fernandes da Silva
Topógrafa Matrícula 20346

Recebi 29/04/25

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 178

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO

RUA GONÇALVES DIAS, N° 141 – BAIRRO CENTRO

BOCAIUVA - MG.



ABRIL
2025

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 18

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO: 23/04/2025

DATA DA VISTORIA: 23/04/2025

OBJETO:
Imóvel residencial com característica urbana

FINALIDADE:
Determinação do valor mensal para locação

METODOLOGIA:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

LOCALIZAÇÃO:
Rua Gonçalves Dias, N° 141, Centro- Bocaiúva/MG
COORDENADAS UTM: 626154.92 m E; 8107066.90 m S

ÁREA: 208,00m²

AVALIAÇÃO:
Valor mensal de locação: R$1.850,00
(Um mil oitocentos e cinquenta reais)

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 19

Sumário

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 1
1.0 INFORMAÇÕS GERAIS 1
2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 1
3.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 2
4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 4
5.0 CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA 5
6.0 ANÁLISE DO MERCADO 6
7.0 PESQUISA DE MERCADO 6
8.0 AVALIAÇÃO 6
9.0 CONCLUSÃO 7
10.0 RELATÓRIO FOTOGRAFICO 8
11.0 RELATÓRIO INFER 32 11

PROCESSO Nº 9705
PÁGINA 20

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 INFORMAÇÕS GERAIS

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura Municipal de Bocaiuva, nos moldes do Decreto Municipal Nº 8.135/2021, que institui a Comissão de Avaliação para fins de Aquisição, Alienação, Permuta, Cessão, Doação, Locação e Uso pelo Município de Bocaiuva, MG e dá outras providências.

1.1 INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Bocaiúva/MG.

1.2 OBJETIVO

Determinar o valor do imóvel para fins de locação. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitou a presente avaliação imobiliária para viabilizar a locação de imóvel localizado na rua Gonçalves Dias, n° 141, Centro, para funcionamento da sede da Secretaria de Desenvolvimento Social no intuito em atender às necessidades da própria Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, conforme o Ofício 119/2025/SMDS.

1.3 PROPRIETÁRIO

Maria Gabriella Batista Fonseca.

2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de março e abril de 2025. O valor de mercado a ser determinado de acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais) é definido:
"O valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

De acordo com a NBR 14653-1, a avaliação de bens tem a seguinte definição: *"Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data".* A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 23 de abril de 2025 e compreendeu os seguintes procedimentos:

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 21

- Localização e identificação do imóvel;
- Levantamento de suas características;
- Análise do seu potencial;
- Registro fotográfico da situação encontrada.

Conforme recomenda a NBR 14653-1 para este trabalho foram empregados o Método Comparativo direto de dados de mercado e o método da quantificação do custo. Após a vistoria do imóvel sob avaliação, foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar amostras com características semelhantes ao imóvel sob avaliação. Tais amostras foram submetidas a um tratamento estatístico aprovado pelas normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 23/04/2025;
- Em informações obtidas, conforme as fontes de mercado.

Também, utilizamos como referências no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas por corretores e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, reserva legal, etc; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

3.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
3.1 ASPECTOS GERAIS:

CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO	
Densidade de ocupação	Alto
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Distribuição da ocupação	Predominantemente Horizontal
Acessibilidade	Boa
Intensidade do tráfego	Média
Padrão Econômico	Médio

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 22

3.2 LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial está situado na Rua Gonçalves Dias, número 141, no Centro, sendo estrategicamente localizado em uma região central, embora um pouco afastado do núcleo central, o que o torna ideal para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Social. Conforme o levantamento realizado, o imóvel possui uma sólida infraestrutura urbana, incluindo:

- Pavimentação em bloquetes sextavados;
- Redes de água, esgoto, elétrica e de internet;
- Fácil acessibilidade;
- Coleta perídica de lixo.

O imóvel está estrategicamente localizado em uma região central, que conta com uma infraestrutura completa, incluindo rede de captação de esgoto, abastecimento de água, acesso à internet, coleta de lixo regular e sistema de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública. A área circundante é caracterizada pelo predomínio de imóveis residenciais, bem como existe comércios onde é possível encontrar uma variedade de serviços, tais como escola, praças, institutos educacionais, lojas, floricultura, marmoraria, posto de gasolina, escritórios, clínica medica, centro de formação de condutores, um sacolão, entre outros.



Figura 1- Localização. Fonte: Google Maps

PROCESSO Nº 97/23
PÁGINA 23

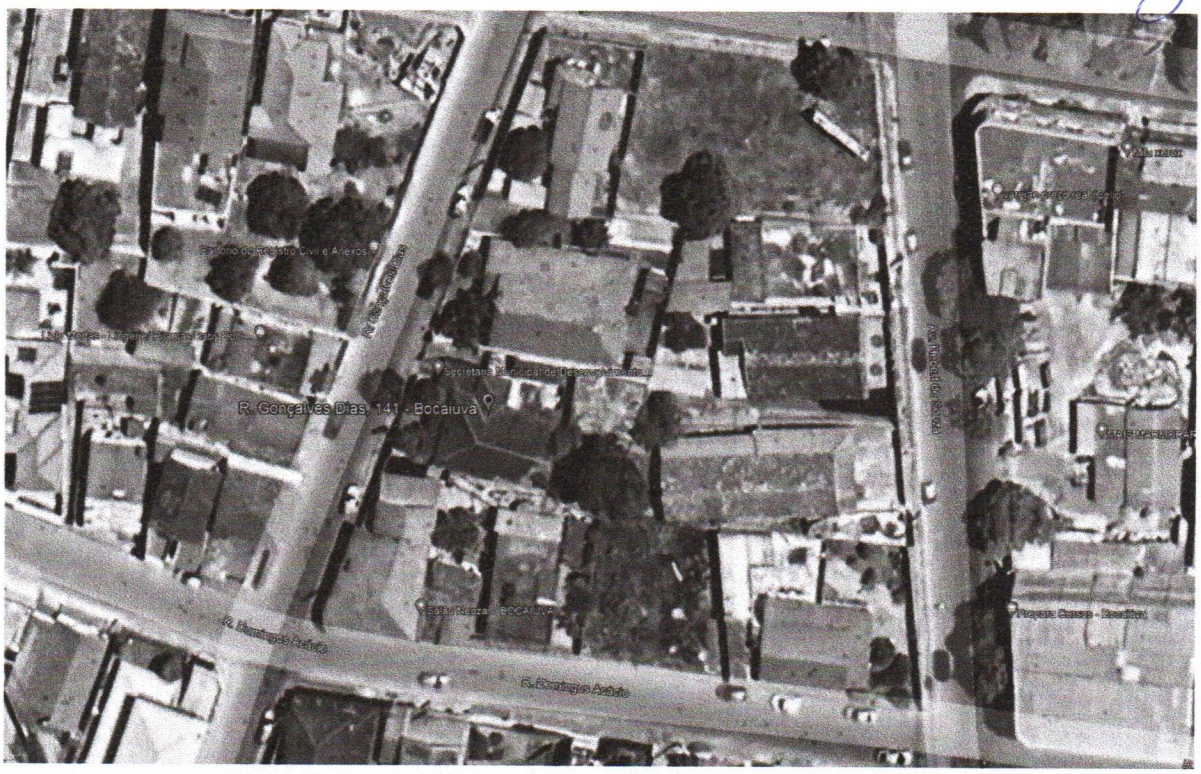


Figura 2- Localização. Fonte: Google Earth

4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação abrange uma área construída aproximada de 208,00m² e possui três quartos, sendo um deles uma suíte, um banheiro social, uma sala principal (recepção), uma sala secundária, uma cozinha, uma copa e um anexo composto por dois cômodos e um banheiro mais simples.

Observa-se que a sala secundária, a suíte e dois quartos possuem piso em taco de madeira em bom estado de conservação. Já o outro quarto, a sala principal e a cozinha possuem piso cerâmico, enquanto a copa e a garagem possuem piso de ardósia. Os banheiros sociais e o da suíte possuem piso cerâmico e paredes revestidas até o teto. Os banheiros também estão equipados com lavatórios em mármore, vasos sanitários com válvulas de descarga, toalheiros em aço inox e box em acrílico, embora não haja chuveiros instalados.

A cozinha apresenta revestimento cerâmico até o teto, pia e balcão em mármore, além de armários embutidos em laminado. Além disso, há um tanque de lavar roupas em concreto na extensão da cobertura do fundo, com fiada de ardósia revestindo um pouco acima do tanque.

Observa-se que a sala secundária, a suíte e dois quartos possuem piso em taco de madeira em bom estado de conservação. O outro quarto, a sala principal e a cozinha possuem piso cerâmico, enquanto a copa e a garagem possuem piso de ardósia. Os banheiros sociais e o da suíte possuem piso cerâmico e paredes revestidas até o teto. Equipados com lavatórios em mármore, vasos sanitários com válvulas de descarga, toalheiros em aço inox e box em acrílico, os banheiros não dispõem de chuveiros instalados.

A cozinha também possui revestimento cerâmico até o teto, pia e balcão em mármore munidos de armários embutidos em laminado. Além disso, existe um tanque de lavar roupas em concreto na extensão da cobertura do fundo, com fiada de ardósia revestindo um pouco acima do tanque.

As portas internas e externas são de madeira, enquanto as janelas dos quartos, da cozinha e dos banheiros são de metalon com vidro martelado colorido, muitas delas equipadas com tela mosquiteiro e grades de proteção. As janelas das duas salas são duplas de madeira com vidro martelado colorido, assim como as duas portas externas dessas salas, que também são de madeira com vidro martelado colorido. Observa-se que a porta externa da sala principal está deteriorada na parte inferior. A copa possui grades e porta externa metálicas.

O imóvel é todo murado e possui duas entradas para veículos compostas por portão de correr automático e portão de abrir.

5.0 CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA

5.1 NORMA TÉCNICA ADOTADA

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais);
- NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos);

5.2 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionadas abaixo, sendo que os procedimentos que se referem o imóvel em estudo foram seguidos na íntegra no laudo pericial:

- Requisição e conhecimento da documentação;
- Vistoria do bem avaliando;
- Coleta de dados;
- Escolha da metodologia;
- Tratamento dos dados;

PROCESSO Nº 37/05
PÁGINA 25

- Identificação do valor de mercado.

As diretrizes de cada um dos subitens acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1. Coleta de amostras na região para o cálculo do valor de mercado.

5.3 METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 7.5 da NBR 14653-1, *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1".*

Na avaliação do imóvel em estudo foi adotado justamente o método comparativo direto de dados de mercado. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".*

Convém ressaltar que na avaliação foi aplicado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2.

O item 9 da NBR 14653-2 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão. O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear. Para este trabalho o grau de fundamentação alcançado foi: Grau I. O grau de precisão atingido neste trabalho foi: Grau I. Ressalta-se que foi usado o software INFER 32 para tratamento dos dados.

6.0 ANÁLISE DO MERCADO

O estudo de mercado tem o objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o terreno avaliando, verificam-se alguns imóveis sendo locados, sendo que os corretores locais indicam um mercado de média a alta valorização, assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

7.0 PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado seguiu rigorosamente as determinações da NBR 14653-1: 2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) e da NBR 14653-2: 2004 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), Normas Técnicas para Engenharia de Avaliações de Bens, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

8.0 AVALIAÇÃO

8.1 Método Comparativo

PROCESSO Nº 97/14
PÁGINA 26

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor encontrado foi de: R$ 1.954,14, conforme resultados constantes na página 17 .

Lote	Localidade	Cidade	Área (m²)	Valor (R$)	Preço/m²
01	Rua Gonçalves Dias, n°141 - Centro	Bocaiuva	208,00	1.954,14	9,39

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade). Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de ± 15 em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio.

9.0 CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma NBR 14653 – Parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliando, bem como os valores mínimos e máximos obtidos, chegou ao seguinte valor de avaliação:

Valor total do imóvel = R$1.850,00 (Um mil oitocentos e cinquenta reais)

Bocaiuva, 23 de abril de 2025.

Edilson Braz de Almeida Araújo
Topógrafo Matrícula 7112

Fernando Renato Batista Calixto
Engenheiro Civil CREA/MG30426

Flávia Souza Oliveira
Engenheira Civil CREA/MG188831

Nathália Aparecida Fernandes da Silva
Topógrafa Matrícula 20346

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 27

10.0 RELATÓRIO FOTOGRAFICO

Rua Gonçalves Dias, 141, Bairro Centro.



1- Muro

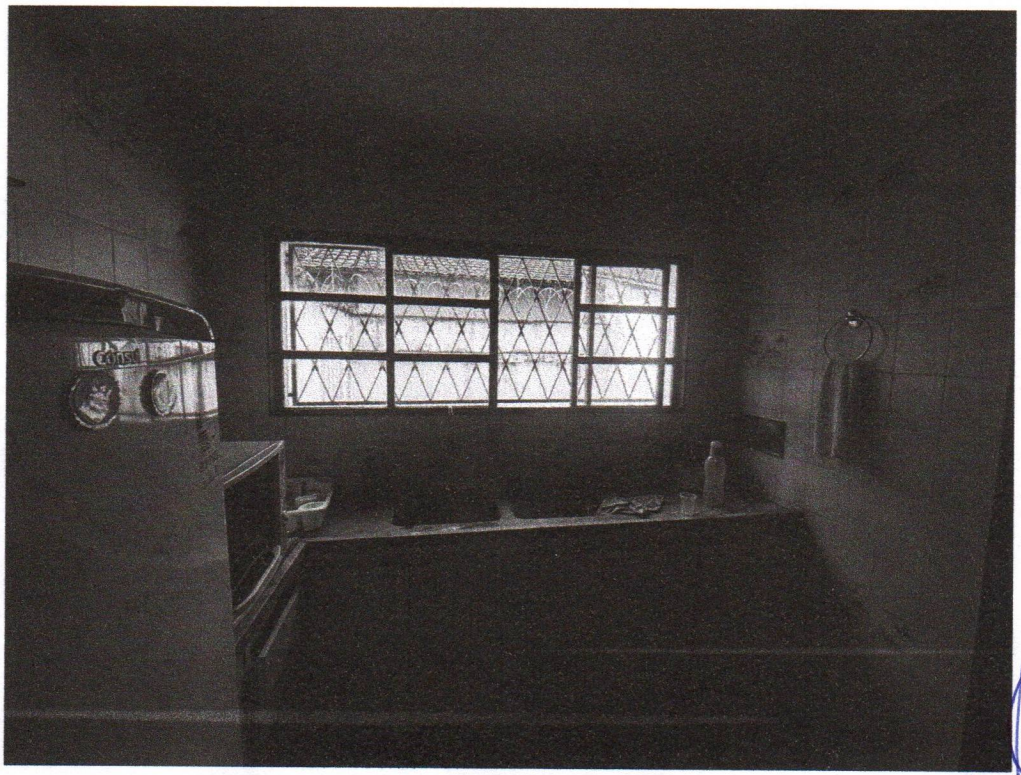


2-Fachada Frontal

PROCESSO Nº 97125
PÁGINA 28



3- Sala

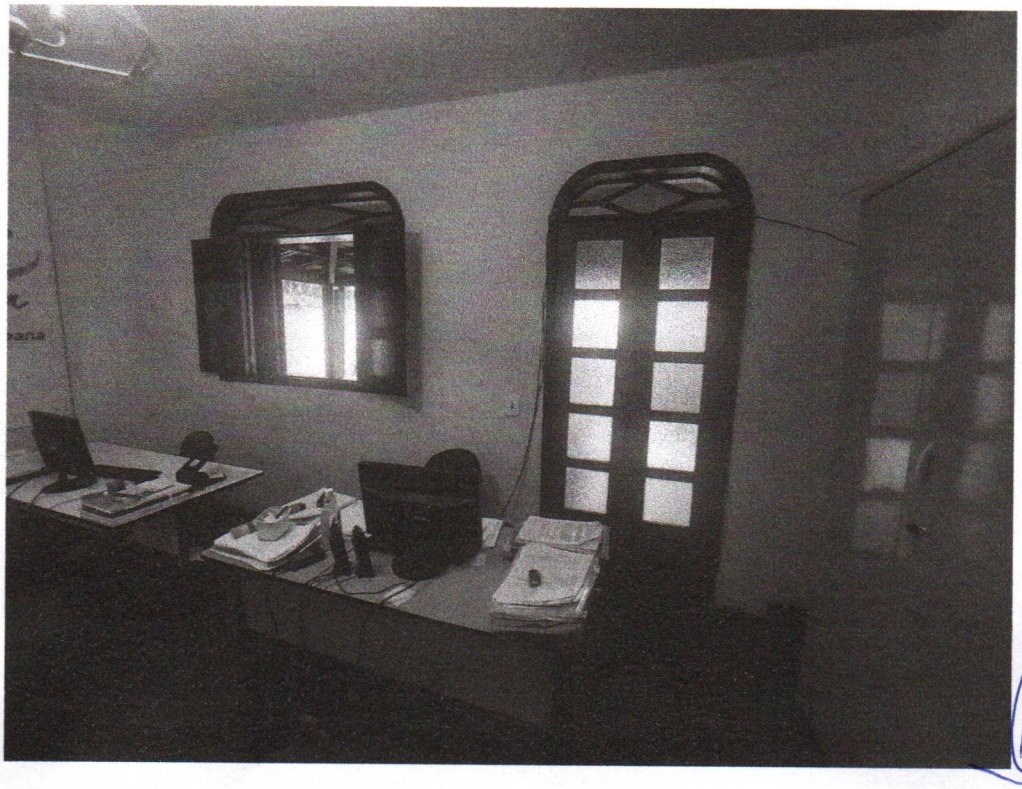


4-Cozinha

PROCESSO Nº 97129
PÁGINA 29



5- Cômodos anexo



6- Sala secundária

11.0 RELATÓRIO INFER 32

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 30

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 23/Abr/2025

Data de realização : 23/04/2025
Engº Responsável : Comissão de Avaliação Imobiliária

Amostra

Nº Am.	«Valor R$»	Area m²	Valor R$/m²	«Localização- Setor»	Localização
1	1.700,00	200,00	8,50	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
2	1.100,00	70,00	15,71	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
3	2.300,00	140,00	16,43	ZONA 01- VERDE	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE
4	1.000,00	113,00	8,85	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
5	1.500,00	133,00	11,28	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
6	1.700,00	100,00	17,00	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
7	2.052,80	204,00	10,06	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
8	1.600,00	180,00	8,89	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
9	700,00	80,00	8,75	ZONA 03 - AMARELA	LOCALIZAÇÃO RUIM
10	1.300,00	90,00	14,44	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
11	4.000,00	400,00	10,00	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
12	1.200,00	80,00	15,00	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA

Nº Am.	Padrão de acabamento	«Endereço»
1	Baixo	RUA ANTONIO FONTINELLI, N 26 - CENTRO
2	Baixo	RUA WHASHINGTON DRUMOND, N 215 - CENTRO
3	Médio	AVENIDA FRANCISCO DRUMOND, N 326- CENTRO
4	Baixo	RUA DONA FLORINDA PIRES , N 67 CENTRO
5	Regular	RUA LUIZ INACIO SILVEIRA, N 1326A - CENTRO
6	Regular	RUA DOMINGOS ACACIO, N 762- NOSSA SENHORA DE FATIMA
7	Regular	PRAÇA CARLOS DIAS N 528 - CENTRO
8	Médio	AVENIDA HERBERT DE SOUZA, N 1710 - JARDIM AEROPORTO
9	Baixo	RUA GERALDO LOPES DA SILVA, N 161, AP, NOSSA SENHORA APARECIDA
10	Médio	RUA AMAZONAS, N 369 - MONTERREY
11	Médio	RUA PROFESSORA MARIA ODILIA MATOS, N 336- NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
12	Regular	RUA MARISTELA FIGUEIREDO, 590 - APTO 202

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,8985	0,7350	11,1704	3 em 3	0	Sim
2	0,8915	0,7178	10,3252	3 em 3	0	Sim
3	0,8904	0,7151	10,2050	3 em 3	0	Sim
4	0,8852	0,7024	9,6524	3 em 3	0	Sim

PROCESSO Nº 92159
PÁGINA 31

(16) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*Ln([Localização]) + b3*[Padrão de acabamento]
(17) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*1/[Localização] + b3*1/[Padrão de acabamento]
(18) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*Ln([Localização]) + b3*1/[Padrão de acabamento]
(19) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*Ln([Localização]) + b3*[Padrão de acabamento]
(20) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*1/[Localização] + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(21) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*Ln([Localização]) + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(22) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*1/[Localização] + b3*[Padrão de acabamento]
(23) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*[Localização] + b3*1/[Padrão de acabamento]
(24) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*Ln([Localização]) + b3*[Padrão de acabamento]
(25) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*1/[Localização] + b3*[Padrão de acabamento]
(26) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*1/[Localização] + b3*1/[Padrão de acabamento]
(27) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*[Localização] + b3*1/[Padrão de acabamento]
(28) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*1/[Localização] + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(29) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*[Localização] + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(30) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*[Localização] + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(31) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*Ln([Localização]) + b3*1/[Padrão de acabamento]
(32) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*[Localização] + b3*1/[Padrão de acabamento]
(33) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*1/[Localização] + b3*[Padrão de acabamento]
(34) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*[Localização] + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(35) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*Ln([Localização]) + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(36) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*[Localização] + b3*[Padrão de acabamento]
(37) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*Ln([Localização]) + b3*1/[Padrão de acabamento]
(38) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*[Localização] + b3*[Padrão de acabamento]
(39) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*1/[Localização] + b3*1/[Padrão de acabamento]
(40) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*Ln([Localização]) + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(41) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*[Localização] + b3*[Padrão de acabamento]
(42) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*1/[Localização] + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(43) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*1/[Localização] + b3*1/[Padrão de acabamento]
(44) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*Ln([Localização]) + b3*[Padrão de acabamento]
(45) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*Ln([Localização]) + b3*1/[Padrão de acabamento]
(46) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*Ln([Localização]) + b3*[Padrão de acabamento]
(47) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*1/[Localização] + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(48) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área m²]) + b2*Ln([Localização]) + b3*Ln([Padrão de acabamento])
(49) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*[Localização]
(50) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*1/[Área m²] + b2*[Localização]

Observações:

(a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
(b) Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%
(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor R$/m²: Valor de locação por m². ***Equação:***
[Valor R$]÷[Área m²]

Variáveis Independentes:

• Valor R$: Valor de locação. ***(variável não utilizada no modelo)***

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 32

• Área m²: Área construída em m².

• Localização- Setor: Setor Urbano em que está localizado. ***(variável não utilizada no modelo)***
Classificação:
ZONA 04- VERMELHA = 1; ZONA 03 - AMARELA = 2; ZONA 02 - ROXA = 3; ZONA 01 B - PRETA = 4; ZONA 01 A- MARROM = 5; ZONA 01- VERDE = 6;

• Localização: Localização do imóvel.
Classificação:
LOCALIZAÇÃO RUIM = 1; LOCALIZAÇÃO REGULAR = 2; LOCALIZAÇÃO BOA = 3; LOCALIZAÇÃO ÓTIMA = 4; LOCALIZAÇÃ EXCELENTE = 5;

• Padrão de acabamento: Padrao de acabamento.
Classificação:
Baixo = 1; Regular = 2; Médio = 3; Alto = 4;

• Endereço: Endereço do imóvel. ***(variável não utilizada no modelo)***

Estatisticas Básicas

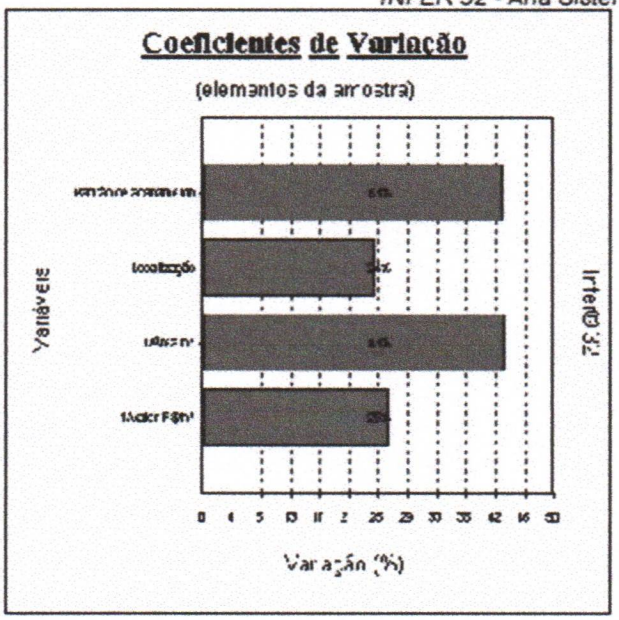
Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 8
Desvio padrão da regressão : 0,0131

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor R$/m²	0,0887	0,0234	26,43%
1/Area m²	$8,4887 \cdot 10^{-3}$	$3,6597 \cdot 10^{-3}$	43,11%
Localização	3,83	0,9374	24,45%
Padrão de acabamento	2,00	0,8528	42,64%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.

Distribuição das Variáveis

PROCESSO Nº 9715
PÁGINA 33



Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área m²	b1 = -5,4339	1,2219	-7,1407	-3,7270
Localização	b2 = -0,0137	$4,8681 \times 10^{-3}$	-0,0205	$-6,9387 \times 10^{-3}$
Padrão de acabamento	b3 = -0,0111	$5,5059 \times 10^{-3}$	-0,0187	$-3,4178 \times 10^{-3}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8773
Valor t calculado ..... : 5,170
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ..... : 0,7697
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,6833

Classificação: Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$4,6559 \times 10^{-3}$	3	$1,5519 \times 10^{-3}$	8,911
Residual	$1,3933 \times 10^{-3}$	8	$1,7416 \times 10^{-4}$	
Total	$6,0492 \times 10^{-3}$	11	$5,4993 \times 10^{-4}$	

F Calculado : 8,911

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 34

F Tabelado : 4,066 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,6%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1081

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Area m²	b1	-4,998	0,11%	Sim
Localização	b2	-3,237	1,2%	Sim
Padrão de acabamento	b3	-2,381	4,4%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Estatistica dos Resíduos

Número de elementos	: 12
Graus de liberdade	: 11
Valor médio	: 0,0000
Variância	: $1,1611 \times 10^{-4}$
Desvio padrão	: 0,0107
Desvio médio	: $8,3278 \times 10^{-3}$
Variância (não tendenciosa)	: $1,7416 \times 10^{-4}$
Desvio padrão (não tend.)	: 0,0131
Valor mínimo	: -0,0194
Valor máximo	: 0,0212
Amplitude	: 0,0406
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: 0,0101

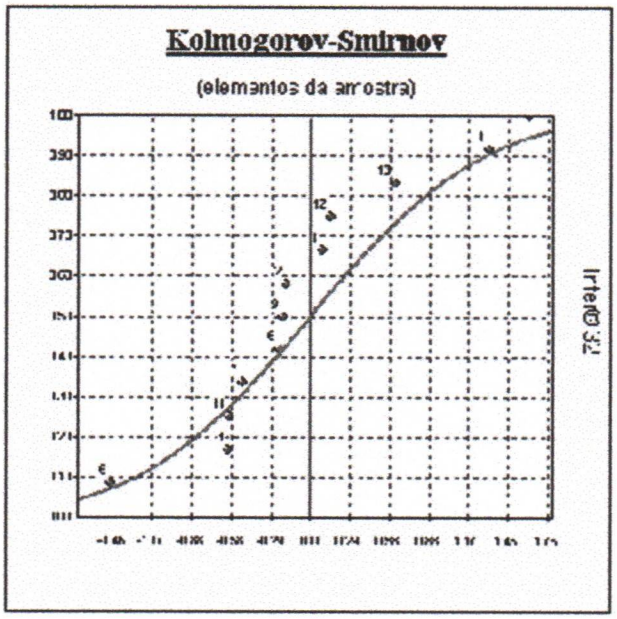
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

PROCESSO Nº 97/15
FÁGINA 35

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,4099
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,75 4-DU = 2,25

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área m² ..... = 208,00
- Localização ..... = LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
- Padrão de acabamento ..... = Regular

Outras variáveis não usadas no modelo:

PROCESSO Nº 97125
PÁGINA 36

- Valor R$ ..... = ???
- Localização- Setor ..... = ZONA 01 B - PRETA
- Endereço ..... = RUA GONÇALVES DIAS, N 141- CENTRO

Estima-se Valor R$/m² do Imóvel = R$/m² 9,39

O modelo utilizado foi:

[Valor R$/m²] = 1/(0,20974 - 5,4339 /[Área m²] - 1,3739x10⁻² x [Localização] - 1,1109x10⁻² x [Padrão de acabamento])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/m² 8,73
Máximo: R$/m² 10,17

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +120,0% do limite amostral superior e de -100,0% do limite amostral inferior.

Para um Área de 208 m², teremos:
Valor de locação obtido = R$ 1.954,14
Valor de locação mínimo = R$ 1.815,39
Valor de locação máximo = R$ 2.115,86

Avaliação da Extrapolação

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
Considerados os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:
- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
Area m²	70,00	400,00	208,00
Localização	LOCALIZAÇÃO RUIM	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
Padrão de acabamento	Baixo	Médio	Regular

Variável independente	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (')
Area m²	Dentro dos limites	Aprovada
Localização	Dentro dos limites	Aprovada
Padrão de acabamento	Dentro dos limites	Aprovada

(') É admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 100,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:
- Limite superior: 120,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

PROCESSO Nº 37129
PÁGINA 37

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

MG

NOME
MARIA GABRIELLA BATISTA FONSECA

DOC.IDENTIDADE / ORG.EMISSOR UF
MG11246005 SSP MG

CPF
012.444.316-80

DATA NASCIMENTO
16/01/1981

FILIAÇÃO
ALVARO GABRIEL DURAES FONSECA
MARIA DAS MERCES S B FONSECA

PERMISSÃO

ACC

CAT.HAB.
B

Nº REGISTRO
01403870939

VALIDADE
06/07/2025

1ª HABILITAÇÃO
09/08/2000

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
MONTES CLAROS, MG

DATA EMISSÃO
09/07/2020

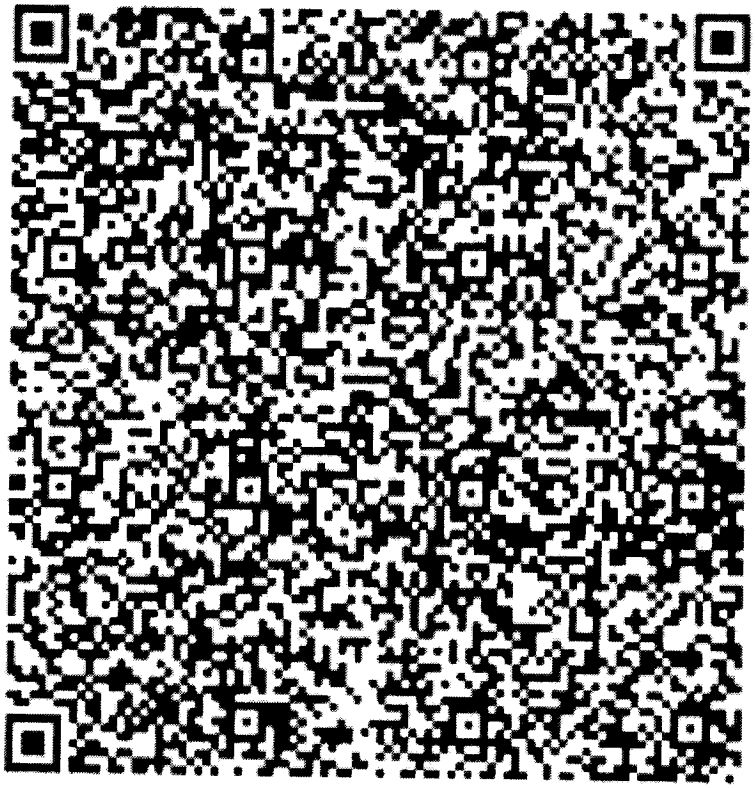
Kleyverson Rezende
Diretor DETRAN/MG
ASSINATURA DO EMISSOR

80546535147
MG576069094

MINAS GERAIS

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
21046860 82

PROIBIDO PLASTIFICAR
21046860 82



Pagador

Parcela/Plano	Vencimento
11/11	10/01/2025
Coop Contr/Cod. Beneficiário	3144/164151
Espécie: R$	Quantidade: 0,00
N. do Documento	15-11
Nosso Número	8031-2
Valor do Documento	1.410,00
(-) Desconto/Abatimento	
(-) Outras Deduções	
(+) Mora/Multa	
(+) Outros Acrescimos	
(=) Valor Cobrado	

Autenticação Mecânica

SICOOB | **756** | 75691.31449 01016.415109 00803.120112 1 99570000141000

Local de pagamento: PAGAVEL PREFERENCIALMENTE NO SICOOB					Vencimento: 10/01/2025
Beneficiário: INSTITUITO EDUCACIONAL RAIO DE SOL LTDA PTO DA ESTACAO FERROVIARIA S/N BUENÓPOLIS - MG				04.710.287/0001-02 39230-000	Coop Contr/Cód. Beneficiário: 3144/164151 Nosso numero: 8031-2
Data do documento: 07/02/2024	N. documento: 15-11	Espécie: ME	Aceite: N	Data processamento: 07/02/2024	Valor documento: 1.410,00
Uso do Banco	Carteira: 1 / Espécie: R$	Quantidade: 0,00	Valor		(-) Desconto
Termo de Responsabilidade do Beneficiário A partir 11/01/2025 Juros 0,07%/dia A partir 11/01/2025 multa de 2,00% Não conceder desconto. PG.					(-) Abatimento (-) Outras Deduções (+) Mora / Multa (+) Outros Acréscimos (=) Valor cobrado
EMITIDO PELA COOPERATIVA CONTRATANTE SEM RESPONSABILIDADE DO BANCOOB					
Pagador: MARIA GABRIELA BATISTA FONSECA RUA PEDRO NUNES, 16 CENTRO Buenópolis - MG				012.444.316-80 39230-000	
Beneficiário Final: INSTITUTO EDUCACIONAL RAIO DE SOL				04.710.287/0001-02	

Autenticação mecânica - **Ficha de compensação**

PROCESSO Nº 9214
PÁGINA 39

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 40

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE BOCAIÚVA - COMARCA DE BOCAIÚVA
DISTRITO DA CIDADE

Cartório de Registro de Imóveis

R. Vereador José Brandão Filho, 264 – Centro. Fone: (38) 3251 3408

Bel. HÉLIO FRANCISCO SANTOS DAS ALMAS
Titular

IMÓVEL: "QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS – Hélio Francisco Santos das Almas – OFICIAL – BOCAIÚVA – M. GERAIS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO, atendendo a pedido verbal de parte interessada, que revendo em meu poder e Cartório, no livro 2.2.G, destinado ao Registro Geral, do mesmo livro às fls. 35, sob o nº 3.428, consta a matricula seguinte teor: **M.3.428**. Data: 04 de janeiro de 1984. Imóvel: Um lote de terreno situado nesta cidade, em uma rua sem denominação legal, com a área de 352,31 metros quadrado, limitando em linhas gerais pela frente na extensão de 14,60 metros, com a referida rua; pelo lado direito na extensão de 18,40 metros com Maria do Amparo Assis Freire; pela esquerda, na extensão de 16,50 metros e 6,30 metros com José Pimenta Terra ou sucessores e Fundação Graciema; pelo fundo na extensão de 20 metros os próprios vendedores. Descrito lote é parte desmembrada de área maior. Proprietário: **MANOEL ADAUTO FREIRE**, brasileiro, casado, bancário, residente nesta cidade. Registro Anterior: 01.M.1.707, livro 2.1.C. Dou fé. Bocaiúva, 04 de janeiro de 1984. O Escrevente Autorizado: João Honório Matos. Oficial do registro de Imóveis: Marcos Caldeira Brant. Dou fé. **CERTIFICO MAIS**, que pelo **R.01.M.3.428**, livro 2.2.G, fls. 35, consta registro de uma Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 12/01/1983, em que Manoel Adauto Freire e sua mulher Maria Carmem Batista Calixto Freire, brasileiros, casados, ele bancário, ela do lar, CPF nº 012.681.126-15, residentes em Montes Claros, vendem para José Vicente Santiago, brasileiro, casado, fazendeiro, CPF nº 115.567.576-20, residente nesta cidade, o imóvel constituído por: Um lote de terreno situado nesta cidade, em uma rua sem denominação legal, com a área de 352,31m². Dou fé. **CERTIFICO MAIS**, que pelo **R.02.M.3.428**, livro 2.2.G, fls. 35, consta registro de uma Escritura Pública de Mútuo, com Hipoteca destinada a Construção, datada de 27/12/1984, tendo como mutuante ou credor o Instituto de Previdência dos Servidões do Estado de Minas Gerais, e como mutuários ou devedores HELENA ÁUREA VELOSO SANTIAGO, professora, casada e seu marido JOSÉ VICENTE SANTIAGO, fazendeiro, CPF nº 115.567.576-20, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, em que o credor empresta sob hipoteca a juros de 12% a.a, a quantia de Cr$6.000,00, para construção de uma casa residencial com suas dependências, muros e instalações, e se comprometem a pagar em 5 anos, ou seja, em 60 prestações mensais, no valor de Cr$33.467,00, em que é dado como garantia em primeira e especial hipoteca, o imóvel acima constante do R.01.M.3.428. Dou fé. **CERTIFICO MAIS**, que pela **AV.03.M.3.428.R.02**, livro 2.2.H, fls. 78, consta averbação de uma Escritura Pública de Re-Ratificação, tendo como outorgantes e reciprocamente outorgados o Instituto de Previdência dos Servidores do Estado de Minas Gerais, José Vicente Santiago e sua mulher. E pelos outorgantes e reciprocamente outorgados referidos, me foi dito, que por escritura de mútuo, com hipoteca, destinada a construção de prédio, registrada sob o nº 02.M.3.428, livro 2.2.G, fls. 35, ficou constando que as 60 prestações mensais seriam no valor de Cr$33.367, quando na verdade, tem as 60 prestações mensais, o valor de Cr$133.467; Ratificam as demais partes. Dou fé. **CERTIFICO MAIS**, que pela

PROCESSO Nº 97159
PÁGINA 41

AV.04.M.3.428, livro 2.2.H, fls. 78Vº, consta averbação de um Cancelamento de Inscrição Hipotecária, datada de 19/12/1988, em que o Instituto de Previdência dos Servidores do Estado de Minas Gerais, autoriza a esta serventia a proceder a baixa da hipoteca registrada sob o nº 02.M.3.428. Dou fé. **CERTIFICO MAIS**, que pelo **R.05.M.3.428**, livro 2.2.H, fls. 78Vº, consta registro de uma Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 12/01/1989, em que José Vicente Santiago e sua mulher Helena Áurea Veloso Santiago, acima qualificados, vendem para ÁLVARO GABRIEL DURÃES FONSECA, brasileiro, casado, bancário, CPF nº 232.932.506-10, residente e domiciliado na cidade de Grão Mogol-MG, o imóvel constituído por: Uma casa residencial de construção própria ocupando casa e quintal a área de 352,31m² (Trezentos e cinquenta e dois metros e trinta e um decímetros quadrados), situado nesta cidade, à rua atualmente conhecida por Rua Gonçalves Dias. Dou fé. **CERTIFICO MAIS**, que pelo **R.06.M.3.428**, livro 2.RG, consta o registro do seguinte teor: R.06.M.3.428. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Buenópolis/MG, no livro nº 034, fls.82, em 27/03/2012, os **VENDEDORES**: ÁLVARO GABRIEL DURÃES FONSECA, bancário, RG: MG-1.059.873 SSP/MG, CPF: 232.932.506-10, e sua esposa MARIA DAS MERCÊS SILVEIRA BATISTA FONSECA, servidora pública, RG: M-2.116.088 SSP/MG, CPF: 822.314.606-10, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliado na Rua Bernadino Souto, nº 636, Bairro Vila Regina, em Montes Claros/MG, venderam o imóvel constante da presente matrícula, ou seja: *Uma casa residencial situada na Rua Gonçalves Dias, nesta cidade de Bocaiúva/MG, ocupando casa e quintal um terreno com a área de* ***352,31m²****, conforme retro descrito*; para o **COMPRADOR**: JÚLIO CÉSAR FERNANDES ALVES, brasileiro, administrador público, RG: M-9.243.245 SSP/MG, CPF: 034.678.916-83, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com CARLA DA CONCEIÇÃO MOURA ALVES, residente e domiciliado na Praça Professor Herculino França, nº 158, Centro, Buenópolis/MG. **VALOR**: R$50.000,00. **REGISTRO ANTERIOR:** R.05-3428, Livro 2.2.H, fls. 78v°, desta SRI. Alienação "Ad corpus". Constou da escritura: Pago ITBI em 04/04/2012 no Banco do Brasil S/A - Aut. nº E.039.AE9.1CB.E08.376, Guia nº 01-0000004333-01; que foram apresentadas as certidões exigidas em lei; Foi emitida a DOI. Dou fé. Bocaiúva, 16/04/2012. O Oficial Hélio Francisco Santos das Almas. Dou fé. **CERTIFICO MAIS**, que pela **AV.07.M.3.428**, livro 2.RG, consta a averbação do seguinte teor: AV.07.M.3.428. Conforme Certidão de Habite-se emitida pela Prefeitura Municipal de Bocaiúva/MG, em data de 23/05/2012, em favor de JÚLIO CÉSAR FERNANDES ALVES, CPF nº 034.678.916-83, ficou declarado que foi dado baixa e concedido o **HABITE-SE** do imóvel de sua propriedade, *situado na Rua Gonçalves Dias, nº 141, Bairro Nossa Senhora de Fátima, Bocaiúva/MG*, constituído por: *Um imóvel residencial, um pavimento, em alvenaria de tijolos, coberto por laje e telhado, com a área construída de* ***190,00m²*** *(cento e noventa metros quadrados)*, no valor de R$ 50.388,00. Certidão arquivada em cartório. Dou fé. Bocaiúva, 28/05/2012. O Oficial Hélio Francisco Santos das Almas. **CERTIFICO MAIS**, que pela **AV.08.M.3.428**, livro 2.RG, consta a averbação do seguinte teor: AV.08.M.3.428. Certidão negativa de débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de terceiros emitida pela SRF do Brasil, sob o nº 000102012-11026728, em data de 22/05/2012, com validade até 18/11/2012, em nome de JÚLIO CÉSAR FERNANDES ALVES, CEI nº 51.215.50728/67; cuja certidão tem por finalidade a averbação no Registro de Imóveis da obra de construção civil do imóvel localizado na *Rua Gonçalves Dias, nº 141, bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade de Bocaiúva/MG, com área residencial de obra nova de* ***190,00m²*** *(cento e noventa metros quadrados)*. Dou fé. Bocaiúva, 28/05/2012. O Oficial Hélio Francisco Santos das Almas. Dou fé. **CERTIFICO MAIS**, pelo R.09.M.3.428, livro 2 RG, consta registro do seguinte teor: **R.09.M.3.428**. Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda, Financiamento de imóvel residencial e Alienação Fiduciária - SFH, nº 167.102.336, com caráter de Escritura Pública, datado de 19/06/2012, os **VENDEDORES:** JÚLIO CÉSAR FERNANDES ALVES, administrador, RG: M-9.243.245 SSP/MG, CPF: 034.678.916-83, e sua esposa CARLA DA CONCEIÇÃO MOURA ALVES, serventuária de justiça, RG: MG-13.537.512 PC/MG, CPF: 073.497.476-08, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na Praça Professor Herculino França, nº 156, Centro, Buenópolis/MG, vendeu o imóvel constituído por: *Uma casa residencial, situada na Rua Gonçalves Dias, nº 141, Centro, Bocaiúva/MG, com área construída de* ***190,00m²*** *e seu respectivo terreno medindo a área de* ***352,31m²***, conforme retro

Bocaiúva Cartório de Registro de Imóveis
CNPJ 21.358.254/0001-75

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 42

descritos; para os **COMPRADORES:** MARIA GABRIELLA BATISTA FONSECA, bancária e economiária, RG: MG-11.246.005 SSP/MG, CPF: 012.444.316-80, e seu marido JULIANO RODRIGO FERNANDES ALVES, empresário, CNH: 0109243498 - DETRAN/MG, CPF: 045.052.586-45, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na Rua Eurico Evangelista Batista, n° 25-AP, Centro, Buenópolis/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** R.06/AV.07-3428, livro 2.RG, desta SRI. **VALOR:** R$ 250.000,00. Apresentada guia de quitação do ITBI e taxas, paga no Banco do Brasil S/A, em data de 20/06/2012, no valor de R$2.293,59 - Aut. n° 6.CBC.930.EFD.3F6.45D; foram apresentadas as certidões exigidas em lei. EMITIDA A DOI. Que as demais cláusulas e condições são as constantes do presente instrumento, cuja via foi arquivada em cartório. Dou fé. Bocaiúva, 19/06/2012. O Oficial Hélio Francisco Santos das Almas. Dou fé. **CERTIFICO MAIS**, pelo R.10.M.3.428, livro 2 RG, consta a averbação do seguinte teor: **R.10.M.3.428. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária, nº 167.102.336, com caráter de Escritura Pública, os **DEVEDORES FIDUCIANTES:** MARIA GABRIELLA BATISTA FONSECA, bancária e economiária, RG: MG-11.246.005 SSP/MG, CPF: 012.444.316-80, e seu marido JULIANO RODRIGO FERNANDES ALVES, empresário, CNH: 0109243498 - DETRAN/MG, CPF: 045.052.586-45, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na Rua Eurico Evangelista Batista, n° 25-AP, Centro, Buenópolis/MG, ALIENAM, em caráter FIDUCIÁRIO ao **CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO DO BRASIL S/A, Sociedade de Economia Mista, com sede em Brasília/DF, por sua agência em Buenópolis/MG, prefixo 1671-3, CNPJ: 00.000.000/2726-04, devidamente representado na forma de seu Estatuto Social, em virtude do financiamento ora contraído e das demais obrigações neste instrumento por eles assumidos, nos termos e para os efeitos da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto da presente matrícula, **ou seja**: *Uma casa residencial situada na Rua Gonçalves Dias, n° 141, Centro, Bocaiúva/MG, com área construída de* ***190,00m²*** *e seu respectivo terreno medindo a área de* ***352,31m²***, registrado sob o nº R.09-3.428, retro, mediante as seguintes **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** Valor da compra e venda: R$ 250.000,00. Recursos próprios: R$50.000,00. Valor da Operação/Dívida: R$200.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R$ 260.000,00. Conta para débito das prestações: C/C: 006.844.387-0, agência: 1671-3. Prazo de Amortização: 361 meses. Sistema de Amortização: SAC. Taxa Anual de Juros: Nominal 8,088%, Efetiva: 8,4% (equivalente à taxa efetiva de 0,674% ao mês). Encargo Inicial total: R$1.991,79. Vencimento da primeira Prestação após a carência: 20/08/2012. Período de carência de capital: 15/06/2012 a 20/07/2012. Período de amortização: 21/07/2012 a 20/06/2042. Encargos de Inadimplemento: Juros de mora de 1% ao mês; e multa de 2%. Foro eleito: O da Justiça federal com jurisdição sobre o imóvel, objeto deste contrato. Que as demais cláusulas e condições são as constantes do presente instrumento, cuja via fica arquivada neste cartório. Dou fé. Bocaiúva, 26/06/2012. O Oficial Hélio Francisco Santos das Almas. Dou fé. ++++++++++++++++++++++++++++++

Bocaiúva-MG, 26 de junho de 2012.

Lucilene A. Santos das Almas.
LUCILENE APARECIDA SANTOS DAS ALMAS
Escrevente Substituta do Registro de Imóveis



PROCESSO Nº 97/24
PÁGINA: 43

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: MARIA GABRIELLA BATISTA FONSECA
CPF: 012.444.316-80

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 16:42:38 do dia 09/04/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 06/10/2025.
Código de controle da certidão: **C383.DB78.8EFE.59A0**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PROCESSO Nº 97154
FOLHA 44

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS **Negativa**	CERTIDÃO EMITIDA EM: 09/04/2025 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 08/07/2025

NOME: MARIA GABRIELLA BATISTA FONSECA		
CNPJ/CPF: 012.444.316-80		
LOGRADOURO: ACAMPAMENTO RUA DESEMBARGADOR VELOSO		NÚMERO: 969
COMPLEMENTO:	BAIRRO: CENTRO	CEP: 39390000
DISTRITO/POVOADO: --	MUNICÍPIO: BOCAIUVA	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:2025000864720503

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA - MG

18.803.072/0001-32

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

SECRETARIA DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

EXERCÍCIO: 2025

PROCESSO Nº 9713/25
PÁGINA 45

IDENTIFICAÇÃO DA CND		
Número: 00005443/2025	**Emissão:** 09/04/2025 16:44:25	**Validade:** 08/06/2025
Controle: A25002-357034-003901-060404-021A		
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE		
Código: 37303	**Nome:** MARIA GABRIELLA BATISTA FONSECA	
Insc. Mun.:	**CNPJ/CPF:** ***.***.316-**	**IE/RG:** MG-11.246.005
Endereço: EURICO EVANGELISTA BATISTA, 25 - AP		
Bairro: CENTRO	**Cidade:** BUENOPOLIS/MG	**CEP:** . -

CERTIDÃO

Ressalvando a Fazenda Municipal, o direito de pleitear a cobrança de quaisquer débitos apurados posteriormente ao fornecimento da presente, certifico que não existem débitos em nome do requerente referentes a TRIBUTOS E TAXAS MUNICIPAIS até a presente data na Prefeitura Municipal de Bocaiúva-MG.

FINALIDADE

Licitação

ASSINATURA

BOCAIUVA, 2025-04-09 16:44:25.299

Código Controle **A25002-357034-003901-060404-021A**

Utilize o QR code abaixo para consultar a autenticidade desta certidão na internet.

PROCESSO Nº 97125
PÁGINA 46

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: MARIA GABRIELLA BATISTA FONSECA
CPF: 012.444.316-80
Certidão nº: 20269495/2025
Expedição: 09/04/2025, às 16:39:12
Validade: 06/10/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **MARIA GABRIELLA BATISTA FONSECA**, inscrito(a) no CPF sob o nº **012.444.316-80, NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

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

PREFEITURA DE
BOCAIUVA

PROCESSO Nº 97125
PÁGINA 47

ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

Senhor Prefeito,

Ocorrendo a necessidade de abertura de Processo de Licitação - Dispensa, com base no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Secretaria, cujo objeto é o LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

Solicito de Vossa Excelência que seja a mesma autorizada nos moldes previstos Lei 14.133/21 e suas modificações.

Bocaiúva/MG, 07 de maio de 2025.

BIANCA SOUZA RODRIGUES
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 48

AUTORIZAÇÃO

ROBERTO JAIRO TORRES, PREFEITO MUNICIPAL, autoriza a abertura de processo licitatório, para atendimento a(s) solicitação(ões) retro, objetivando o(a) LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, desde que, obedecidas as formas legais.

BOCAIUVA, Quarta-feira, 07 de Maio de 2025

ROBERTO JAIRO TORRES

PREFEITO MUNICIPAL

AUTUAÇÃO

Tendo em vista a autorização da autoridade competente para realização de Licitação para LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, o setor de licitações da PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA, declara que foi autuada a presente Licitação conforme a seguir:

Processo:	0097
Nº.	0031
Modalidade:	Inexigibilidade
Data	07/05/2025

BOCAIUVA, Quarta-feira, 07 de Maio de 2025

BIANCA SOUZA RODRIGUES

AUXILIAR DE ESCRITORIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

PROCESSO Nº 97125
PÁGINA 49

CNPJ : 18.803.072/0001-32
Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

DECLARAÇÃO

RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Objeto: LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Em atendimento aos dispositivos da Lei Federal 14133/21 e para que possa o setor de licitações dar continuidade à Licitação acima identificada, informamos a seguir as dotações do orçamento, nas quais correrão a despesa:

Fich	Cód. Orçamentário	Projeto Atividade	Fonte de Recursos
820	8.2.1.8.122.4.2129.33903600	Manutenção Atividades da Gestão Descentralizada do SUAS - IGD SUAS	Recursos Não Vinculados de Impostos
847	8.2.1.8.122.58.2124.33903600	Manutenção das Atividades de Gestão em Vigilância Socioassistencial	Recursos Não Vinculados de Impostos
848	8.2.1.8.122.58.2124.33903600	Manutenção das Atividades de Gestão em Vigilância Socioassistencial	Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS
888	8.2.2.8.244.5.2132.33903600	Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família - PAIF(CRAS)	Recursos Não Vinculados de Impostos
889	8.2.2.8.244.5.2132.33903600	Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família - PAIF(CRAS)	Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS
890	8.2.2.8.244.5.2132.33903600	Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família - PAIF(CRAS)	Transferência de Recursos dos Fundos Estaduais de Assistência Social
1028	8.2.5.8.244.9.2434.33903600	Manut. das Ativ.da Gestão do Programa Bolsa Família, Cadúnico e BPC	Recursos Não Vinculados de Impostos
1029	8.2.5.8.244.9.2434.33903600	Manut. das Ativ.da Gestão do Programa Bolsa Família, Cadúnico e BPC	Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS

Na oportunidade informamos que o valor estimado da despesa é de R$ 22.200,00, conforme levantamento realizado e que a respectiva despesa atende ao disposto nos artigos 16 e 17 da Lei Complementar Federal 101/2000, uma vez que, foi considerado o impacto na execução orçamentária e também está de acordo com a previsão do Plano Plurianual e Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício.

BOCAIUVA,Quarta-feira, 07 de Maio de 2025

Joaquim Walter Neres
Secretário Municipal de Controle Orçamentário
Bocaiuva/MG
Portaria Nº 041/2021

JOAQUIM WALTER NERES

José Fábio do Nascimento
Sec. Mun. de Fazenda e Planejamento
Portaria 041/2025
Bocaiuva - MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

PROCESSO Nº 97125
PÁGINA 50

CNPJ : 18.803.072/0001-32
Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

Declaro, nos termos do inciso II, do art. 16, da Lei de Responsabilidade Fiscal - LC 101, de 05 de maio de 2000, que a presente ação governamental (LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL) tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias do Município, e ainda, que foi verificado o impacto financeiro da despesa e sua inclusão na programação financeira deste Orgão

BOCAIUVA,Quarta-feira, 07 de Maio de 2025

ROBERTO JAIR TORRES
PREFEITO MUNICIPAL

PROCESSO Nº 97129
PÁGINA 51

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº ...../...., QUE FAZEM ENTRE SI * ENTE PÚBLICO LICITANTE E *****

O **MUNICÍPIO DE BOCAIÚVA**, com sede na Rua Mariana de Queiroga, nº. 141, Centro, na cidade de Bocaiúva/MG, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 18.803.072/0001-32, neste ato representado PREFEITO CONSTITUCIONAL, ROBERTO JAIRO TORRES, portador do RG nº. MG-3.970.657 e do CPF nº. 745.315.906-78, doravante denominada CONTRATANTE, e o(a) ..... inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº ....., sediado(a) na ....., em ..... doravante designada CONTRATADA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a) ....., portador(a) da Carteira de Identidade nº ....., expedida pela (o) ....., e CPF nº ....., tendo em vista o que consta no Processo nº ..... e em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade nº ...../20...., , mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO.

1.1. O objeto do presente Termo de Contrato é ***.

1.2. Endereço do imóvel locado: **** .

1.3. Discriminação do objeto:

ITENS	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNID.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL:					

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA.

2.1. O prazo de vigência deste Termo de Contrato é aquele fixado no Termo de Referência, com início na data de ____/____/_____ e encerramento em ____/____/_____, prorrogável na forma do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO.

3.1. O valor do presente Termo de Contrato é de R$ ..... (.....).

4. CLÁUSULA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

4.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

-

5. CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO E CRITÉRIOS DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.

5.1. O prazo para pagamento dessa locação será efetuado mensalmente, mediante depósito em conta do locador.

5.2. Em caso de atraso de pagamento, não superior a 10 (dez) dias, o valor da fatura não sofrerá aréscimos a qualquer título

PROCESSO Nº 97/24
PÁGINA 528

6. CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTE.

6.1. O valor locatício será reajustado de acordo com a variação indicada pelo "IGP-M da FGV" (Fundação Getúlio Vargas), ou outro índice governamental mais adequado ao momento do reajuste, que possa ser aplicável, e ocorrerá de forma anual.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – FISCALIZAÇÃO.

7.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos,
7.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.
7.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
7.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.
7.5 Sobre as irregularidades apontadas, o LOCADOR será notificado, por escrito.
7.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

8. CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA.

8.1. São obrigações do LOCADOR:
I. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina, permitindo-se adaptações, caso sejam necessárias.
II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
III. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
IV. Fornecer ao locatário recibo discriminado dos aluguéis pagos.
V. Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, caixa forte.
VI. Realizar as intervenções no imóvel no prazo estabelecido, conforme documento em anexo.

8.2. São obrigações do LOCATÁRIO:
I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
II. 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;
III. 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;
IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
V. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e IPTU;

PROCESSO Nº 97125
PÁGINA 53

X. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

9. CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES.

9.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pelo atraso injustificado na execução do objeto deste termo, a Administração poderá, nos termos do artigo 156 da Lei n° 14.133 de 2021, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar ao CONTRATADO/LOCADOR, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

9.1.1. Advertência, nas hipóteses de execução irregular de que resulte prejuízo para a prestação do serviço;

9.1.2. Multa, pelo descumprimento das obrigações contratuais;

9.1.3. Suspensão temporária do direito de participar em licitação e impedimento de contratar com a entidade licitante e descredenciamento pelo prazo de 2 (dois) anos, entre outras, nas hipóteses a seguir:

a. Convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato;
b. Ensejar retardamento da execução de seu objeto;
c. Não mantiver a proposta;
d. Falhar na execução do contrato;
e. Reiteração excessiva de mesmo comportamento já punido ou omissão de providências para reparação de erros.

9.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, por no mínimo 02 anos e, no máximo, pelo prazo de até 05 anos, entre outros comportamentos, e em especial quando:

a. Apresentar documentação falsa;
b. Comportar-se de modo inidôneo;
c. Cometer fraude fiscal;
d. Fizer declaração falsa;
e. Fraudar na execução do contrato.

9.2. Para condutas descritas nas alíneas dos subitens 9.1.3 e 9.1.4, será aplicada multa de 30% (trinta por cento) do valor do contrato. A sanção de multa poderá ser aplicada ao contratado juntamente com as sanções de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração e a de declaração de inidoneidade estabelecida no item 9.1.4 desta cláusula.

9.3. As infrações serão consideradas reincidentes se, no prazo de 07 (sete) dias corridos a contar da aplicação da penalidade, o contratado cometer a mesma infração, cabendo a aplicação em dobro das multas correspondentes, sem prejuízo da rescisão contratual.

9.4. A critério da autoridade competente, o valor da multa poderá ser descontado do pagamento a ser efetuado ao contratado, inclusive antes da execução da garantia contratual eventualmente exigida, quando esta não for prestada sob a forma de caução em dinheiro.

9.5. Caso o valor a ser pago ao contratado seja insuficiente para satisfação da multa, a diferença será descontada da garantia contratual eventualmente exigida.

9.6. Caso a faculdade prevista no item 9.11 não tenha sido exercida e verificada a insuficiência da garantia eventualmente exigida para satisfação integral da multa, o saldo remanescente será descontado de pagamentos devidos ao contratado;

9.7. Após esgotados os meios de execução direta da sanção de multa, o contratado será notificado para recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial;

9.8. Não paga a multa dentro do prazo, o contratante encaminhará a multa para cobrança judicial;

9.9. Caso o valor da garantia eventualmente exigida seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pelo contratado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da contratante;

9.10. A Administração poderá, em situações excepcionais devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo.

PROCESSO Nº 97/24
PÁGINA 54

10. CLÁUSULA DÉCIMA– RESCISÃO.

10.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
10.2 - A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capitulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.
10.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderá o contrato ser extinto: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.
10.4 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
10.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.
10.6 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.
10.7 Em caso de rescisão unilateral antecipada, por qualquer das partes, antes do término do prazo estipulado neste contrato, fica acertada a inexistência de multa, desde que a parte que pretende rescindir comunique à outra, por escrito, com prazo mínimo de 30 dias, sob pena de assim não o fazendo, arcar com multa convencional e irredutível de 2 (duas) vezes o valor do aluguel em vigor na época da infração, sem prejuízo de outras penalidades previstas.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – VEDAÇÕES.

11.1. É VEDADO À CONTRATADA:

11.1.1. Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

11.1.2. Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ALTERAÇÕES.

12.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

12.2. A CONTRATADA é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

12.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS.

13.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as normas e princípios gerais dos contratos.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO.

14.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial, de acordo com o previsto na Lei nº 14.133/2021.

PROCESSO Nº 97/24
PÁGINA 55

15. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO.

15.1. É eleito o Foro da Comarca de Bocaiúva para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/2021.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, foi assinado pelos contraentes.

....., ... DE ..... DE 20***.

_____
Responsável legal da CONTRATANTE

_____
Responsável legal da CONTRATADA

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 56

PARECER JURÍDICO LICITATÓRIO nº 0212/2025

Processo Licitatório n. 0097/2025 – Inexigibilidade n. 0031/2025

REFERÊNCIA: Locação de Imóvel para Funcionamento do Programa Bolsa Família, no intuito de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

I - RELATÓRIO

Trata-se de parecer referente ao processo de inexigibilidade para locação de imóvel situado à rua Gonçalves Dias, nº 41, Centro, de propriedade da Sra. Maria Gabriella Batista Fonseca, para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

A pretensão, ao que consta, é pela locação do imóvel em questão pelo prazo de 12 meses, prorrogável na forma do art. 107, da Lei nº 14.133/2021, ao valor mensal de R$ 1.850,00, o que perfará R$ 22.200,00/ano.

II – DOS LIMITES DO PARECER JURÍDICO

Compete a esta Assessoria Jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe sendo possível adentrar a análise da conveniência e da oportunidade da prática de atos administrativos e nem ainda manifestar-se sobre os aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

III – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Versam os presentes autos acerca da análise do processo de Inexigibilidade de locação ode imóvel a ser firmado entre o Poder Público e particular.

É sabido que os contratos de locação reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração.

Dr. José Batista Xavier Rocha
OAB/MG 60.459
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG

PROCESSO 97154
PÁGINA 578

Não obstante, houve a Lei nº 14.133/2021 em estabelecer regras para contratações, por inexigibilidade, quando o Poder Público figurar como locatário.

Vejamos:

> *Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do **caput** do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.*

Ao que se verifica, a regra prevalente à Administração Pública é licitar, entendendo-se, com isso, que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações.

No entanto, forçoso reconhecer que existem aquisições e contratações que possuem características específicas, o que as tornam impossíveis e/ou inviáveis pela utilização dos trâmites usuais.

Em análise aos autos remetidos para análise desta Assessoria Jurídica, temos que estes visam a realização de inexigibilidade de licitação para realizar o aluguel de imóvel, para servir como sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Nesse sentido, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/21, poderá ser inexigível a licitação para contratação de obras, serviços, equipamentos e outros bens, nos termos do art. 72 Lei das Licitações, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel.

O dispositivo é cristalino ao indicar os documentos necessários para instruir o processo:

> *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;*

Dr. João Batista Xavier Rocha
OAB/MG 60.459
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG

PROCESSO Nº 97125
PÁGINA 58

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.

Quanto ao DFD, este foi juntado aos autos, conforme documento de pág. 05.

A estimativa de despesa consiste no cálculo do valor mensal do aluguel (R$ 1.8850,00 multiplicado por 12 (doze) meses, prazo previsto para vigência do contrato, o que perfaz R$ 22.200,00 e este elementos consta das págs. 04.

Foram elaborados o ETP (págs. 06/08) e o Termo de Referência (págs. 09/13).

Há demonstração de compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, conforme documentos de págs. 49 e 50.

A justificativa de preço, pelo que se verifica, firma-se no Laudo de Avaliação Imobiliária de págs. 17/36, elaborado por Comissão Técnica do município.

A autorização da autoridade competente consta à pág. 48.

Atendendo ao que dispõe o inciso V, temos que a contratada comprovou preencher os requisitos de habilitação e qualificação necessária, mediante apresentação de certidão imobiliária, que comprova a titularidade do imóvel que se pretende locar (págs.40/42), cópia dos documentos pessoais da locadora, pessoa física (37/37/38) e certidões de regularidade fiscal (págs. 43/46).

Quanto à razão de escolha da contratada, exigência do inciso VI acima, afere-se do que consta no ETP e no TR que a referida senhora a proprietária do imóvel situado na rua Gonçalves Dias, nº 141, centro.

Dr. João Batista Xavier Rocha
OAB/MG 60.459
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG

PROCESSO Nº 97153
PÁGINA 59

Quanto às características peculiares do imóvel, descritas no ETP (pág. 06) e TR (pág. 10/11), temos que busca a referida Secretária Municipal ressaltá-las m tais documentos, com a inserção de informações a fim de demonstrar que as características do imóvel (localização estratégica, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Sobre o tema, assim preleciona o doutrinador-professor Marçal Justen Filho (in "Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas" - Editora Thomson Reuters, 2021, p. 998):

> *"Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição."*

Importante reforçar, por necessário, que a singularidade do imóvel não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas um imóvel/solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de um imóvel/solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Importa ressaltar que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado.

É de se reforçar, todavia, ser de se presumir que, na sua escolha, a Secretária Municipal de Desenvolvimento Social levou em conta as especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido, os quais sinalizaram para o atendimento do interesse público e levaram à certeza de concretização da locação, via Inexigibilidade.

Dr. João Batista Xavier Rocha
OAB/MG 60.459
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG

PROCESSO Nº 97/24
PÁGINA 60

Feitas as considerações acima, por necessárias, mas prosseguindo na análise jurídica da pretensão, transcreve-se, naquilo que interessa, o § 5º, do artigo 74, como se segue:

> *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.*

Quanto ao requisito "singularidade", como já dito, cuidou a Secretária Municipal em apresentar a justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela secretaria solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

Como elucidado em outro ponto deste parecer, é e se presumir que, na sua escolha, a Secretária Municipal levou em conta as especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido, concluindo com isso que tal imóvel atende ao interesse público e à necessidade da secretaria sob sua direção.

Verifica-se, contudo, que não cuida a aludida Secretária Municipal de desenvolvimento Social de certificar nos autos que "inexistirem imóveis públicos, pertencentes ao município, e que estejam vagos que atendam ao objeto".

Da mesma forma, não declara haver, ou não, outro imóvel público, que possibilite o uso compartilhado com o seu equipamento.

IV - CONCLUSÃO

ISTO POSTO, atento às questões acima apontadas, e porque se identificou omissões que exigem serem supridas, deve este processo de inexigibilidade **BAIXAR EM DILIGÊNCIA**, a fim de que a Secretária Municipal de Desenvolvimento Social adote as seguintes providências:

Dr. João Batista Xavier Rocha
OAB/MG 60.459
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG

PROCESSO Nº 97154
PÁGINA 61

1ª) Certificar se não existe imóvel vago, pertencente ao município, que atenda ao objeto;

2ª) Informar se não existe outro imóvel/equipamento público que possibilite o uso de seu espaço de forma compartilhada com a SMDS.

Da mesma forma, deve a Seção de Licitação:

3º) Retificar o objeto descrito na capa do PL 0097/2025, pois, ao que consta, o imóvel locado se destinará ao funcionamento da sede da SMDS e não apenas ao funcionamento do Programa Bolsa Família.

Após, supridas as questões acima, retornem os autos para emissão de parecer jurídico final.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Bocaiuva-MG, 21 de maio de 2025.

João Batista Xavier Rocha
Advogado Público Municipal
OAB/MG 60.459

Dr. João Batista Xavier Rocha
OAB/MG 60.459
Advogado Municipal
União de Bocaiúva-MG

PREFEITURA DE
BOCAIUVA

PROCESSO Nº 9705
PÁGINA 62

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESEVOLVIMENTO SOCIAL, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E QUANTITATIVOS ESTIPULADOS NESTE INSTRUMENTO.

1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

1.1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel urbano, para instalaçãoda sede da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESNVOLVIMENTO SOCIAL , de acordo com as condições e quantitativos estipuladosneste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	VALOR UNITÁRIO mês	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de imóvel urbano para funcionamento dda sede da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL	12 meses	R$ 1.850,00	R$ 22.200,00

PROCESSO Nº 97188
PÁGINA 63

1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.2.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

1.2.2. O prazo de vigência da contratação é de 1 (UM) ano contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Foi feito um levantamento em que se observou que não localizamos imovel público disponível em que tenha condição de implantar esse equipamento da mesma forma verificamos que não tem como ser compartilhado com outra secretaria ou outros órgãos do município . A Secretaria de Desenvolvimento Social , uma vez que os assuntos que ali são tratados possa envolver em sua maioria pessoas em situação de vulnerabilidade e risco eminente. O Cadastro Unico e Bolsa Famíliar , o setor de habitação e outros serviços que funcionam na sede da secretaria exige as vezes sigilo e uma certa ética profissional, no caso do atendimento do técnico assistente social. ,atende um grande qunatitativo de pessoas diariamente , isso requer um loca prórprio individualizado para seu melhor funcionamento sendo que que não pode ser feito junto a outros com outra secretarias ou outras unidades.

A Secretaria de Desenvolvimento Social desempenha um papel fundamental na promoção do bem-estar da população, especialmente das camadas mais vulneráveis da sociedade. Seu trabalho envolve a implementação de políticas públicas de assistência social, garantindo o acesso a direitos básicos como alimentação, saúde, educação e apoio psicológico, entre outros. Além disso, a secretaria tem um papel importante na articulação de programas e serviços que visam a inclusão social e o combate à desigualdade.

A localização da Secretaria em uma região central é crucial para a otimização de seus serviços. Estar situada em uma área de fácil acesso facilita que os cidadãos, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social, possam chegar até a sede com menos dificuldades, . Essa localização estratégica também favorece o acesso aos equipamentos sociais, como os CRAS (Centros de Referência de Assistência Social), CREAS (Centros de Referência Especializado de Assistência Social) e outros serviços essenciais, que muitas vezes dependem de uma coordenação eficaz para garantir a continuidade do atendimento.

Além disso, a proximidade com a sede da Prefeitura facilita a tramitação e a resolução de demandas de forma mais ágil e eficiente, uma vez que há maior facilidade de comunicação e articulação entre os diferentes setores da administração municipal. Essa integração permite uma gestão mais eficaz das políticas públicas, garantindo que os serviços sociais cheguem de maneira mais rápida e eficaz aos que mais necessitam. Assim, a localização central não apenas contribui para a conveniência e acessibilidade, mas também potencializa a efetividade das ações da Secretaria de Desenvolvimento Social.

Além de que a locação de um imóvel para a instalação da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social é de extrema importância para garantir um atendimento de qualidade e acessível à população. A escolha de uma localização central proporciona maior facilidade de acesso aos cidadãos, especialmente aqueles que necessitam dos serviços essenciais oferecidos pela secretaria. Com a proximidade de centros comerciais , esse local permitirá que mais pessoas possam ser atendidas de maneira eficiente e com mais conforto, sem a necessidade de deslocamentos longos. Além disso, a centralidade da sede facilita a integração com outras instituições e órgãos municipais, promovendo a articulação necessária para o atendimento pleno das demandas sociais da comunidade.

O referido serviço já funciona no mesmo local a pelo menos 5 anos, o local

PROCESSO Nº 9712/5
PÁGINA 64

é de fácil acesso e já guarda referência de funcionamento ao público assistido.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DEVIDA DO OBJETO:

A solução para eventual contratação de serviço de aluguel do imóvel se dará por meio emissão de empenho global, onde o contratado se comprometerá a prestar o serviço conforme especificações no Termo de Referência .

Neste mesmo sentido, os serviços a serem prestados deverão observar os parâmetros dispostos no Termo de Referência observando as especificações mínimas para locação.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- Possuir entrada ampla com rampa , para melhor acessibilidade dos demandantes , área coberta na entrada , sala de recepção, integrada a recepçaõ uma sala ampla para ser destinada a serviços da secretaria que acontece um fluxo intenso de público diariamente, 4 salas para instalçao do Bolsa familia, Gestão do Suas / Vigilância Socioassitencial , Apio Administrativo, e uma sala para a Gestora da Secretaria a Secretária Municipal de Desnvolvimento Social , cozinha , copa, 2 quartinhos para despensa e depósito , 3 banheiros .Portão lateral para acesso de mercadorias .

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. A LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

6.1. Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, com todos os seus acessóriosem perfeito estado de uso e totalmente desocupado.

6.2. Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.

6.3. Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos dos de uso, usufruto ou habitação.

6.4. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.

6.5. Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;

6.6. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa loçação;

6.7. Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A):

7.1. Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;

7.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;

7.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.
7.4. É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;
7.5. Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
7.6. Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;
7.7. O fornecedor tem direito ao pagamento da correção monetária incidente sobre os valores das parcelas pagas com atraso, imputável exclusivamente ao MUNICÍPIO, com base na variação do IPCA, calculado pro rata die desde o dia do vencimento do pagamento, conforme o Calendário de Pagamento, até o dia do seu efetivo pagamento

8. BENFEITORIAS:

8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;
8.2. É de responsabilidade da LOCADORA a das benfeitorias necessárias;
8.3. Caso a LOCADORA não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o LOCATÁRIO poderá executá-las, sendo devida a indenização pela LOCADORA.
8.4. As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
8.5. Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
8.6. As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.
8.7. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;
8.8. Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;
8.9. A SMS, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

9.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.
9.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.
9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão

PROCESSO Nº 97134
PÁGINA 66

através Coordenação de Gestão de Contratos do Município de Bocaiuva.

9.4. A Coordenação de Gestão de Contratos deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do LOCATÁRIO, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Secretaria de Municipal de Desnvolvimento Social, para adoção das providências

9.4.1 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos,que serão nomeados.

9.5. A fiscalização de que trata nos itens 9.3 e 9.4 não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

9.6. Em caso de não conformidade, a LOCADORA será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.

9.7. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

10.1. Os efeitos financeiros do contrado vigorarão apenas à partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.

10.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que odocumento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

10.3. O pagamento pelos serviços efetivamente prestados será feito pela LOCATÁRIA em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária em conta-corrente indicada pela LOCADORA, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas neste Contrato, em 10 (dez) dias úteis, após a data do recebimento definitivo e devido atesto na Nota Fiscal/Faturapela fiscalização deste contrato.

10.4. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízodas sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.5. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até quea LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Da Inexigibilidade de Licitação

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

12. DO REAJUSTE

12.1. O aluguel mensal permanecerá fixo e irreajustável durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou

PREFEITURA DE
BOCAIUVA

inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo dasdemais cominações legais.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Município de Bocaiuva, 29 de Abril de 2025.

Izabella Torres Queiroga
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social - MG

Elaborado por Izabella Torres Queiroga
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

PROCESSO Nº 97/25
PÁGINA 68

PARECER JURÍDICO LICITATÓRIO n° 0235/2025

Processo Licitatório n. 0097/2025 – Inexigibilidade n. 0031/2025

REFERÊNCIA: Locação de Imóvel para Funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

I - RELATÓRIO

Retorna os autos do PL 0097/2025, para emissão de parecer conclusivo, após atendimento ao pedido de diligência.

O objeto do processo de Inexigibilidade é a locação do imóvel situado à rua Gonçalves Dias, nº 41, Centro, para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

O pedido de diligência foi para que fossem prestados os seguintes esclarecimentos:

- O Município de Bocaiuva não possui imóvel público que esteja vago que atenda ao objeto?

- O Município de Bocaiuva não possui imóvel público, que possibilite o uso compartilhado com o seu equipamento?

II – DO ATENDIMENTO AO PEDIDO DE DILIGÊNCIA

Reportando ao Termo de Referência de pág. 62/67, temos que, com este, busca a SMDS substituir o TR anteriormente apresentado, de págs. 09/13.

No novo TR são prestados os esclarecimentos solicitados, o que se faz via inclusão das informações no Tópico 2 (pág. 63).

Pelas informações colhidas, afere-se que o Município de Bocaiuva não possui imóvel público desocupado, para fins de instalação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e tampouco tem condições de proceder à prestação dos serviços de forma compartilhada com outras unidades e/ou Secretarias do município.

Da mesma forma, retificou-se a capa do PL, como recomendado.

Dr. João Batista Xavier Rocha
OAB/MG 60.459
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva/MG

PROCESSO Nº 97125
PÁGINA 69

Assim, Sob o aspecto jurídico, temos como preenchidos os requisitos elencados no art. 72, da Lei nº 14.133/2021.

IV - CONCLUSÃO

ISTO POSTO, sob o aspecto eminentemente jurídico, **OPINAMOS** pelo prosseguimento do processo de Inexigibilidade de licitação, com o fito de se levar a efeito a contratação locatícia pretendida.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Bocaiuva-MG, 02 de junho de 2025.

João Batista Xavier Rocha
Advogado Público Municipal
OAB/MG 60.459