



PREFEITURA DE  
**BOCAIUVA**

PROCESSO Nº 6723  
PÁGINA: 01

# **PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 0069/2025**

# **INEXIGIBILIDADE Nº. 0022/2025**

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA  
GESTÃO DO PROGRAMA CRIANÇA FELIZ/PCF PARA  
ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL  
DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.**



PREFEITURA DE  
**BOCAIUVA**

PROCESSO Nº 6325  
PÁGINA: 2

**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 Bocaiuva-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.

*faip*



PROCESSO Nº 6925  
PÁGINA 3



# PREFEITURA DE BOCAIUVA

**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.

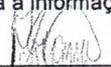
**Art. 4º.** Integram o rol de atribuições da Agente de Contratação e da Pregoeira a tomada de decisões, o acompanhamento do trâmite da licitação, o impulsionamento do procedimento licitatório e a execução de quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até sua homologação, inclusive 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 Bocaiuva – 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 verdadeira a informação acima.

  
Rosely da Silva Efraim  
Secretária Municipal de Governo





# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ: 18.803.072/0001-32

Página 1 de 1

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

## SOLICITAÇÃO

PROCESSO N° 6325  
PÁGINA 4

N° 04440 SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DATA 12/03/2025

OBJETO: Locação de imóvel para funcionamento da gestão do Programa Criança Feliz/PCF no intuito em atender às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Item	Qtde	Unidad	Cód.	Descrição Material	Vr. Unit.	Vr. Total	C. Custo
001	12,0000	serviço	33585	LOCAÇÃO DE IMÓVEL,: Para funcionamento da gestão do Programa Criança Feliz/PCF. O Imóvel fica localizado: Na Rua: Desembargador Veloso, Número: 969, Bairro: Centro.	2.580,0000	30.960,00	1
<b>Valor total</b>							30.960,00

### Ficha Dotação(ões) Orçamentária

861	8.2.1.8.244.9.2238.33903600	Manutenção das Atividades dos Programas Socioassistenciais	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Recursos Não Vinculados de Impostos	1.000,00
862	8.2.1.8.244.9.2238.33903600	Manutenção das Atividades dos Programas Socioassistenciais	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS	19.260,00

### Código Centro de Custo

0001 PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

IZABELLA TORRES QUEIROGA  
SECRETARIA DE DESENVILVIMENTO SOCIAL

### Ficha Dotação(ões) Orçamentária

861 8.2.1.8.244.9.2238.33903600

862 8.2.1.8.244.9.2238.33903600

### Código Centro de Custo

0001 PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA



**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)**

**Setor Requisitante:** Secretaria de Desenvolvimento Social

**Responsável para demanda:** Izabella Torres Queiroga

**Secretária Municipal de Desenvolvimento Social**

**Objeto para futura contratação:** Locação de imóvel para funcionamento do Programa Criança Feliz .

**Justificativa da necessidade da contratação:**

A locação se justifica em função do município não possuir imóvel próprio para funcionamento do Programa Criança Feliz.

**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:** 1500/1660

**FICHA :** 861/862

**Quantidade de materiais a serem contratados:**

Quantidade	Unidade	Descrição
12	serviços	Locação de imóvel urbano para funcionamento do PROGRAMA CRIANÇA FELIZ

Bocaiuva, 10 de Fevereiro de 2025

De acordo.

*Izabella Torres Queiroga*  
Sec. Mun. Desenvolvimento Social  
Bocaiuva - MG

**Izabella Torres Queiroga**

**Secretária Municipal de Desenvolvimento Social**

**Bocaiuva/MG**



## ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

### 1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Programa Criança Feliz, desenvolvido com o intuito de promover o desenvolvimento integral de crianças e gestantes em situação de vulnerabilidade social, tem se mostrado de extrema importância para a comunidade atendida ao longo dos anos. Através de ações educativas e de apoio, o programa busca garantir direitos e promover o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários. Nesse contexto, a locação do imóvel atualmente utilizado para a execução das atividades do programa se torna imprescindível, considerando diversos fatores que envolvem o seu funcionamento.

O imóvel em questão tem sido o local de atuação do Programa Criança Feliz há aproximadamente cinco anos. Durante esse período, houve uma consolidação das atividades, criando-se um vínculo significativo com o público atendido, o que reforça a importância de manter esse local de maneira estável. A mudança para um novo espaço poderia gerar interrupções nas atividades, prejudicando o atendimento contínuo das crianças e gestantes, além de causar insegurança e desconfiança na comunidade que já se identifica com a sede atual.

Além disso, a localização estratégica do imóvel facilita o acesso da comunidade atendida, sendo um ponto de referência na região. Esse fator é fundamental para garantir a continuidade do atendimento e a proximidade com as famílias beneficiadas, o que contribui diretamente para o fortalecimento do vínculo entre os usuários e o programa.

Portanto, é evidente que a manutenção da locação do imóvel atual é essencial para a continuidade e a efetividade das ações do Programa Criança Feliz. Considerando os vínculos já estabelecidos, a adequação do espaço e a localização estratégica, a permanência no imóvel representa a melhor solução para garantir o bom andamento das atividades e, conseqüentemente, a promoção dos direitos e o desenvolvimento integral das crianças e gestantes atendidas.

A locação se faz necessária para atendimento dos serviços prestados nesse Programa.

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 do PROGRAMA CRIANÇA FELIZ

### 3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO



Os valores foram extraídos 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 do Programa Criança Feliz	R\$2.580,00

#### 4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A referida locação permitirá a continuação da prestação dos serviços de atendimento a população assistida pelo Programa Criança Feliz.

#### 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, § 1º, IV, da Lei nº 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 do Conselho Tutelar	Permitirá a continuação do atendimento a população de Bocaiuva e micro região pelos próximos 12 meses

#### 6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação soma-se R\$ 30.960,00(trinta mil, novessentos e oitenta 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**

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 orçamentárias e com o Plano Plurianual.

A política pública que está vinculada a aquisição será a atenção a política sócioassistencial na garantia de direitos das Gestantes e das crianças, garantida pelo Programa Criança Feliz.

### **10 – RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a locação continuaremos a prestar serviços de atendimento da população de Bocaiuva e da micro região no que tange o âmbito da garantia de direitos das Gestantes e Crianças.

### **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 do Conselho Tutelar, de Bocaiuva e micro região.

### **14 - MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

Izabella Torres Queiroga

CPF:084.896.336.90

Bocaiuva, 07 de Março de 2025.

Izabella Torres Queiroga  
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social  
Bocaiuva /MG



PROCESSO Nº 633  
DÍGIMA 9

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA FUNCIONAMENTO DA GESTÃO DO PROGRAMA CRIANÇA FELIZ/PCF NO INTUITO EM ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO 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 instalação do PROGRAMA CRIANÇA FELIZ/PCF , de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>QTDE</b>	<b>VALOR UNITÁRIO mês</b>	<b>VALOR TOTAL ESTIMADO</b>
01	Locação de imóvel urbano para funcionamento do PROGRAMA CRIANÇA FELIZ	12 meses	R\$ 2.580,00	R\$ 30.960,00



## 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

Para a efetiva execução das atividades do programa no município, faz-se necessária a **contratação de um imóvel**, considerando o fato de que o município **não** possui imóvel próprio disponível para instalação desse programa.

O Programa Criança Feliz, desenvolvido com o intuito de promover o desenvolvimento integral de crianças e gestantes em situação de vulnerabilidade social, tem se mostrado de extrema importância para a comunidade atendida ao longo dos anos. Através de ações educativas e de apoio, o programa busca garantir direitos e promover o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários. Nesse contexto, a locação do imóvel atualmente utilizado para a execução das atividades do programa se torna imprescindível, considerando diversos fatores que envolvem o seu funcionamento.

O imóvel em questão tem sido o local de atuação do Programa Criança Feliz há aproximadamente cinco anos. Durante esse período, houve uma consolidação das atividades, criando-se um vínculo significativo com o público atendido, o que reforça a importância de manter esse local de maneira estável. A mudança para um novo espaço poderia gerar interrupções nas atividades, prejudicando o atendimento contínuo das crianças e gestantes, além de causar insegurança e desconfiança na comunidade que já se identifica com a sede atual.

Além disso, a localização estratégica do imóvel facilita o acesso da comunidade atendida, sendo um ponto de referência na região. Esse fator é fundamental para garantir a continuidade do atendimento e a proximidade com as famílias beneficiadas, o que contribui diretamente para o fortalecimento do vínculo entre os usuários e o programa.

Portanto, é evidente que a manutenção da locação do imóvel atual é essencial para a continuidade e a efetividade das ações do Programa Criança Feliz. Considerando os vínculos já estabelecidos, a adequação do espaço e a localização estratégica, a permanência no imóvel representa a melhor solução para garantir o bom andamento das atividades e, conseqüentemente, a promoção dos direitos e o desenvolvimento integral das crianças e gestantes atendidas.

**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 DE VIDA 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:  
É um imóvel com 2 pavimentos, Embaixo: garagem , 2 salas grandes e 1 menor, 1 área aberta(sala) e 1 banheiro. Embaixo (área externa): 1 banheiro, 1 quartinho, 1 despensa e 1 cozinha.  
Em cima: 2 banheiros, 4 salas e 1 área(sala) em frente as salas.  
Resumindo 1 garagem/8 salas/4 banheiros/2 áreas (salas) abertas/1 despensa/1 cozinha 1 área externa em frente a área de serviço

#### **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 acessórios em 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 locação;
- 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 SMDS, 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 Desenvolvimento 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 contrato 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 o documento 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 prejuízos das 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 que a 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 irremovível 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**

13.1 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, de 2021, sem prejuízo das demais 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, 07 de Março de 2025.

Izabella Torres dos Santos

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social  
Bocaiuva/MG

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO

RUA DESEMBARGADOR VELOSO, Nº 969 – BAIRRO CENTRO

BOCAIUVA - MG.



FEVEREIRO-2025

## RESUMO EXECUTIVO

**DATA DA AVALIAÇÃO:** 17/02/2025

**DATA DA VISTORIA:** 17/02/2025

**OBJETO:**

Imóvel residencial com característica urbana

**FINALIDADE:**

Determinação do valor mensal para locação

**METODOLOGIA:**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**LOCALIZAÇÃO:**

Rua Desembargador Veloso, N° 969, Centro- Bocaiúva/MG

COORDENADAS UTM: 626310.00 m E; 8107692.00 m S.

**ÁREA:** 228,00m<sup>2</sup>

**AVALIAÇÃO:**

Valor mensal de locação: R\$2.580,00

(Dois mil e quinhentos e oitenta reais)



  
Kalinara

## Sumário

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	1
1.0 INFORMAÇÕES 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 .....	8
9.0 CONCLUSÃO.....	8
10.0 RELATÓRIO FOTOGRAFICO .....	10
11.0 RELATÓRIO INFER 32.....	15



  
Ksalmeira



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1.0 INFORMAÇÕES 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 continuidade da locação de imóvel localizado na rua Desembargador Veloso, nº 969, Centro, para funcionamento da gestão do Programa Criança Feliz/PCF no intuito em atender às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, conforme o Ofício 22/2025/SMDS.

### 1.3 PROPRIETÁRIO

Maria Gorete Freire.

### 2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de fevereiro 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 17 de fevereiro de 2025 e compreendeu os seguintes procedimentos:

Bocaiuva

PROCESSO Nº 69/25  
PÁGINA 19

- 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 17/02/2025;
- 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 precípua 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	Comercial
Vocação	Residencial
Distribuição da ocupação	Predominantemente Vertical
Acessibilidade	Boa
Intensidade do tráfego	Alta
Padrão Econômico	Médio

Balnearia  
JTB

### 3.2 LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial está situado na Rua Desembargador Veloso, número 969, no Centro, sendo estrategicamente localizado em uma área central, ideal para sediar a gestão do Programa Criança Feliz (PCF). 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.

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 atividades comerciais, onde é possível encontrar uma variedade de serviços, tais como clínicas médicas, óticas, lojas diversas, um sacolão, praças, açougue, posto de gasolina, casa de materiais de construção, entre outros.

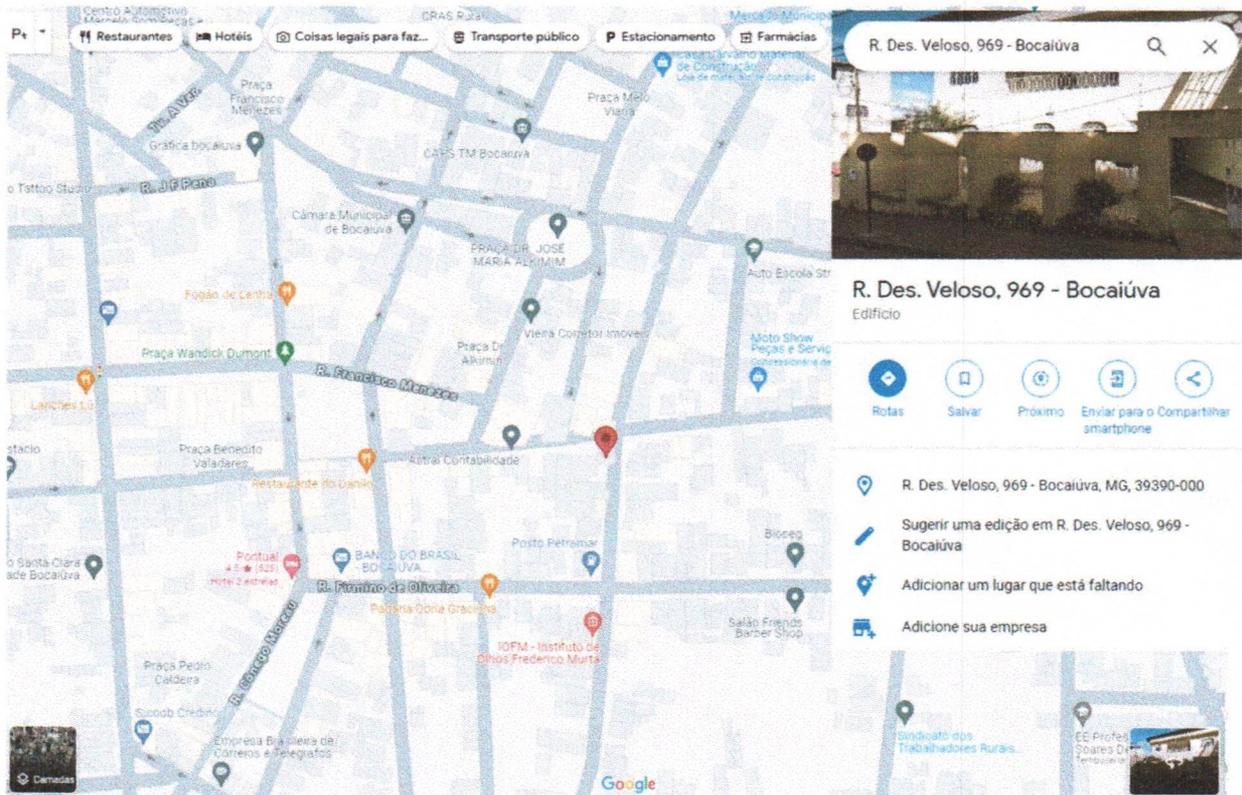


Figura 1- Localização. Fonte: Google Maps

*[Handwritten signatures and notes in blue ink]*

*Calvina*



Figura 2- Localização. Fonte: Google Earth

#### 4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação abrange uma área construída de 228,00m<sup>2</sup> possuindo dois pavimentos e uma área externa no fundo a qual abriga a área de serviço. O pavimento térreo é composto por sala principal onde funciona recepção e abriga a escada, sala, dois quartos e banheiro social. O segundo pavimento possui salão principal, três quartos, uma suíte, banheiro social e terraço. A área no térreo em anexo é formada pela cozinha, área de serviço, banheiro e quarto.

Observa-se que a sala principal no térreo apresenta um piso cerâmico estampado, enquanto os quartos e outra sala possuem um piso cerâmico com estampa amadeirada. No segundo pavimento, tanto o salão quanto a varanda possuem piso cerâmico estampado, enquanto os quartos têm piso de taco, com um deles exibindo avarias significativas. Quanto aos banheiros, todos na parte principal do imóvel possuem cerâmico estampado e paredes totalmente revestidas com azulejo. A escada interna possui revestimento em ardósia e inexistente corrimão nos primeiros lances, sendo necessária sua instalação.

Em relação à cobertura, verifica-se que a parte principal, formada pelos dois pavimentos, é de laje com cobertura de telha cerâmica. Quanto às esquadrias, nota-se que as janelas são metálicas com vidro comum, enquanto as portas externas e duas internas no térreo também são metálicas com vidro comum. Por sua vez, as demais portas internas são de madeira.

Kalindra  
 [Handwritten initials]

A área adjacente possui um telhado em fibrocimento aparente, com a copa apresentando uma pia de aço inoxidável e armários embutidos, além de piso em ardósia e paredes revestidas com azulejo até a metade da altura. Na área de serviço, o piso é retangular cerâmico e as paredes têm revestimento de azulejo até a metade da altura. O banheiro possui lavatório externo, com piso cerâmico retangular e paredes revestidas até a metade da altura. Além disso, é observado que tanto a cozinha quanto a área de serviço possuem portões metálicos com grades, enquanto as portas do banheiro e quarto são de madeira maciça.

O imóvel apresenta algumas questões, como avarias no piso, manchas de infiltração do telhado, apagadores e tomadas danificadas, além de uma mancha de infiltração na parede do quarto adjacente ao banheiro do segundo pavimento, sugerindo a possibilidade de vazamento no banheiro.

No segundo pavimento, algumas salas apresentam manchas de infiltração, o que indica problemas no telhado. Dessa forma, é necessária uma revisão detalhada para avaliar a necessidade de substituição ou adequação das telhas e do madeiramento. Adicionalmente, foi observada uma mancha de infiltração na parede do quarto adjacente ao banheiro do segundo pavimento, sugerindo a possibilidade de vazamento proveniente do banheiro.

No primeiro pavimento, verificou-se a presença de umidade nas paredes e no muro lateral, o que indica umidade por capilaridade, provavelmente devido à falta de impermeabilização na base da edificação. A mancha localizada no muro, situada ao lado de um beco entre o imóvel e o prédio vizinho, sugere que o acúmulo de água pluvial nesse espaço também pode ser uma das causas da infiltração observada.

A marquise da fachada encontra-se com deslocamento de concreto e exposição da ferragem indicando sinais também de oxidação.

## **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



Kalvina



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;
- 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.

## 7.1 RELAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Localidade	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Fonte
T1	RUA ANTONIO FONTINELLI, N 126 - CENTRO	200,00	R\$1.700,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T2	RUA WHASHINGTON DRUMOND, N° 215 - CENTRO	70,00	R\$1.100,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T3	AVENIDA FRANCISCO DRUMOND, N 326 - CENTRO	140,00	R\$2.300,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T4	RUA DONA FLORINDA PIRES, N 67 - CENTRO	113,00	R\$1.000,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T5	RUA LUIZ INACIO SILVEIRA, N 1326 A - CENTRO	133,00	R\$1.500,00	Souza Corretora (38) 3251-5721
T6	RUA DOMNGOS ACÁCIO, N 762 – NOSSA SENHOR DE FÁTIMA	100,00	R\$1.700,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T7	PRAÇA CARLOS DIAS, N 528 - CENTRO	204,00	R\$2.052,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T8	AVENIDA HEBERT DE SOUZA, N 1710 – JARDIM AEROPORTO	180,00	R\$1.600,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T9	RUA VEREADOR ANTONIO AUGUSTO FIGUEIREDO, N 208 – CENTRO	175,00	R\$2.000,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T10	RUA GERALDO LOPES D SILVA, N 161 A – NOSSA SENHORA APARECIDA	80,00	R\$700,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T11	RUA OTAVIANO DE SOUZA PIRES, N 316 - CENTRO	122,25	R\$1.000,00	Proprietário

Kalvina

T12	RUA HÉLIO CARNEIRO 56 - CENTRO	157,00	R\$2.014,75	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
-----	--------------------------------	--------	-------------	--

## 8.0 AVALIAÇÃO

### 8.1 Método Comparativo

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogêneos e eliminando as fontes discrepantes, o valor encontrado foi de: R\$ 2.569,30 conforme resultados constantes na página 22, podendo ser arredondado para R\$2.580,00 através do arbítrio dos avaliadores, a fim de ser mantido valor de locação atual.

Lote	Localidade	Cidade	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Preço/m <sup>2</sup>
01	Desembargador Veloso, n° 969 - Centro	Bocaiuva	228,00	2.569,30	11,27

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  $\pm 15$  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, chegou ao seguinte valor de avaliação:

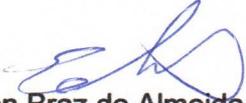
**Valor total do imóvel = R\$2.580,00 (Dois mil quinhentos e oitenta reais)**

**OBS:** O proprietário deve tomar providências imediatas para resolver os problemas estruturais e de infiltração no imóvel. Isso inclui revisar e reparar o telhado, verificando a necessidade de substituição das telhas e madeiramento; corrigir possíveis vazamentos no banheiro que afetam o quarto adjacente; impermeabilizar as fundações e melhorar a drenagem ao redor do imóvel para combater a umidade no primeiro pavimento; revisar o piso de taco e realizar reparos na marquise da fachada, incluindo proteção da ferragem exposta. Essas ações devem ser realizadas por profissionais qualificados para garantir a segurança e a durabilidade do imóvel.

Bocaiuva

PROCESSO Nº 69/25  
PÁGINA 26

Bocaiuva, 17 de fevereiro de 2025.



Edilson Braz de Almeida Araújo  
Topógrafo Matrícula 7112



Fernando Renato Batista Calixto  
Engenheiro Civil CREAMG30426



Flávia Souza Oliveira  
Engenheira Civil CREAMG188831



Nathália Aparecida Fernandes da Silva  
Topógrafa Matrícula 20346

PROCESSO N° 6345  
PÁGINA: 27

**10.0 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**  
Rua Desembargador Veloso, 969, Bairro Centro.



Figura 3- Fachada na Rua Desembargador Veloso



Figura 4- Sala de estar/Recepção

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*Kalium*

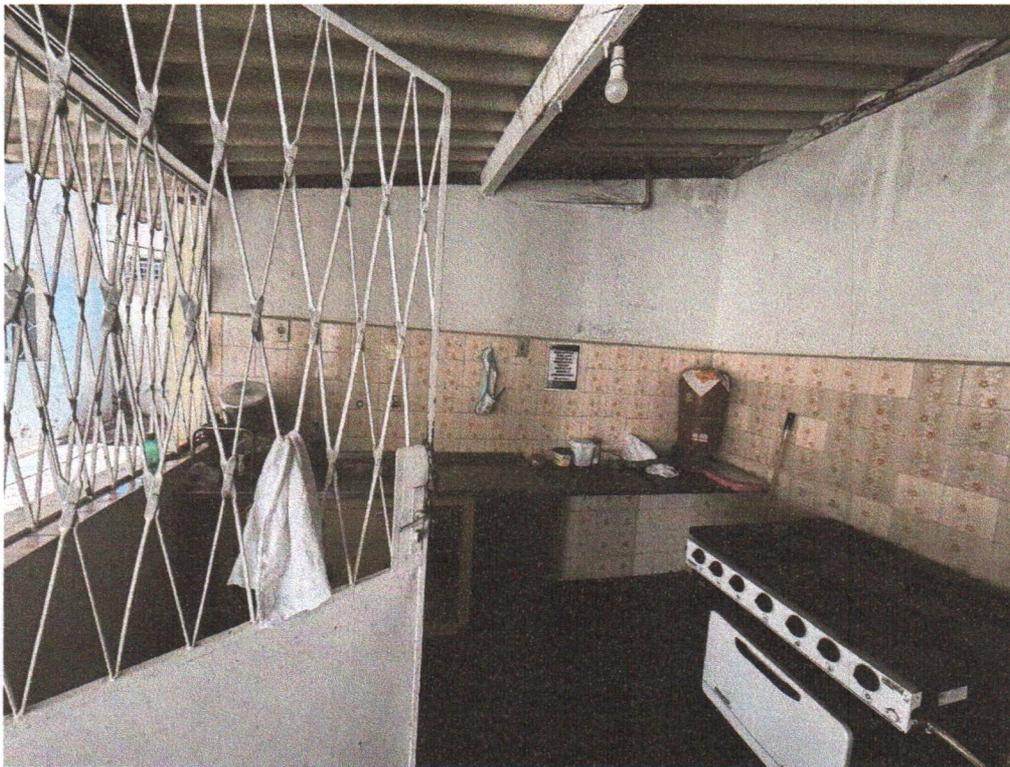


Figura 5- Cozinha

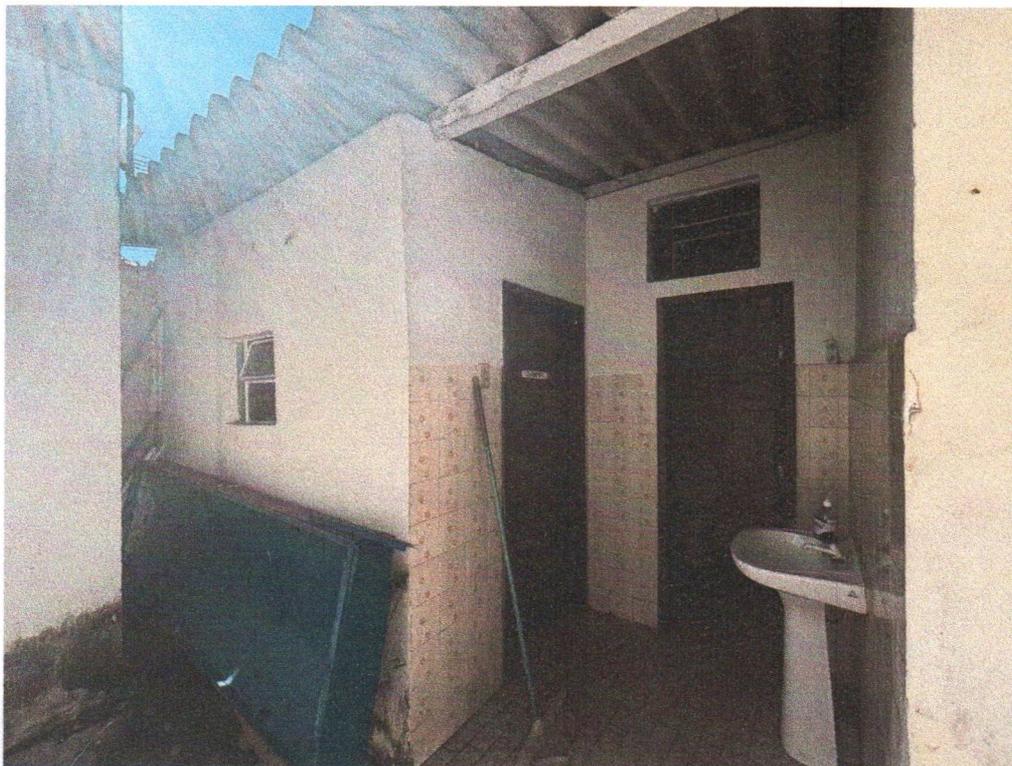


Figura 6- Cômodos ao lado da cozinha

*[Handwritten signatures and marks in blue ink]*



Figura 7- Segundo pavimento



Figura 8- Mancha de infiltração 2° pav

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

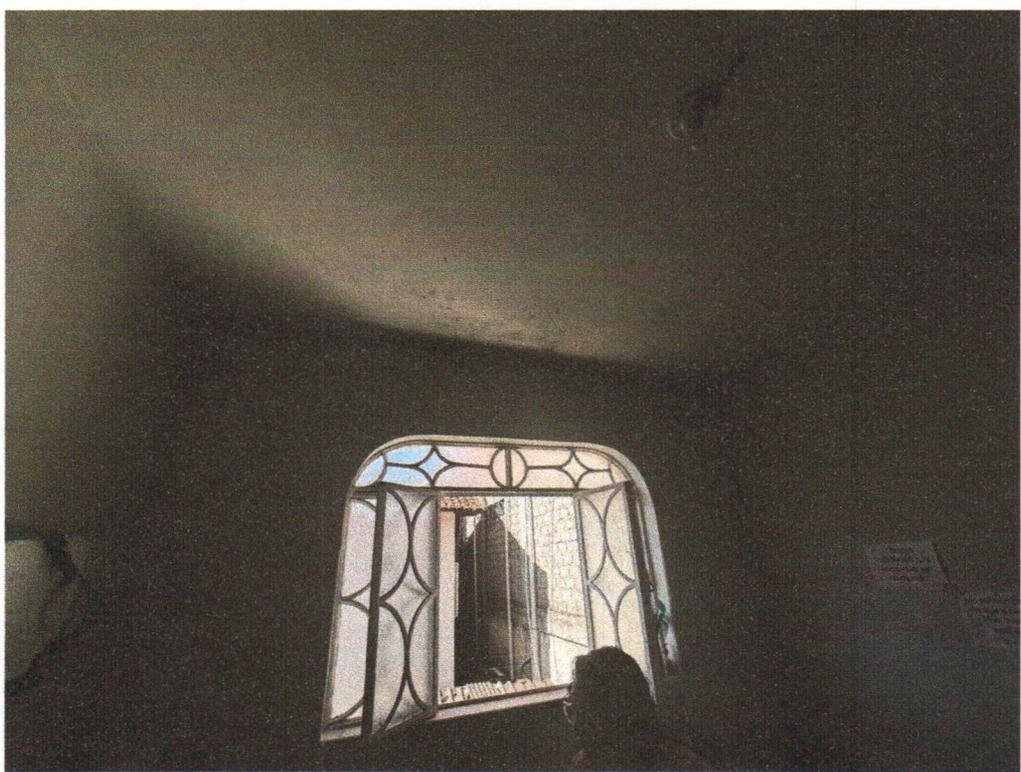


Figura 9- Mancha de infiltração 2º pav



Figura 10- Avarias no piso

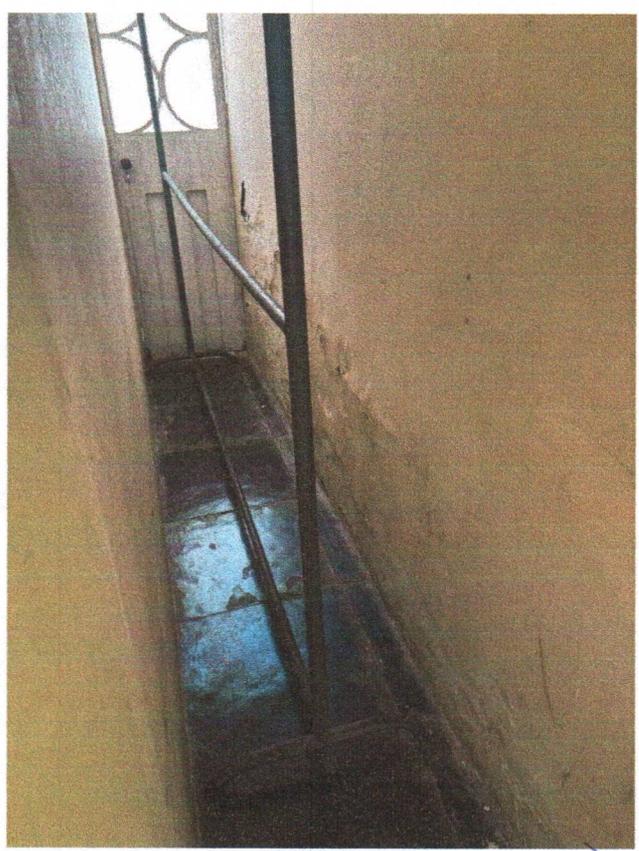


Figura 11 – Manchas de infiltração

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*  
K. Oliveira  
J. A.

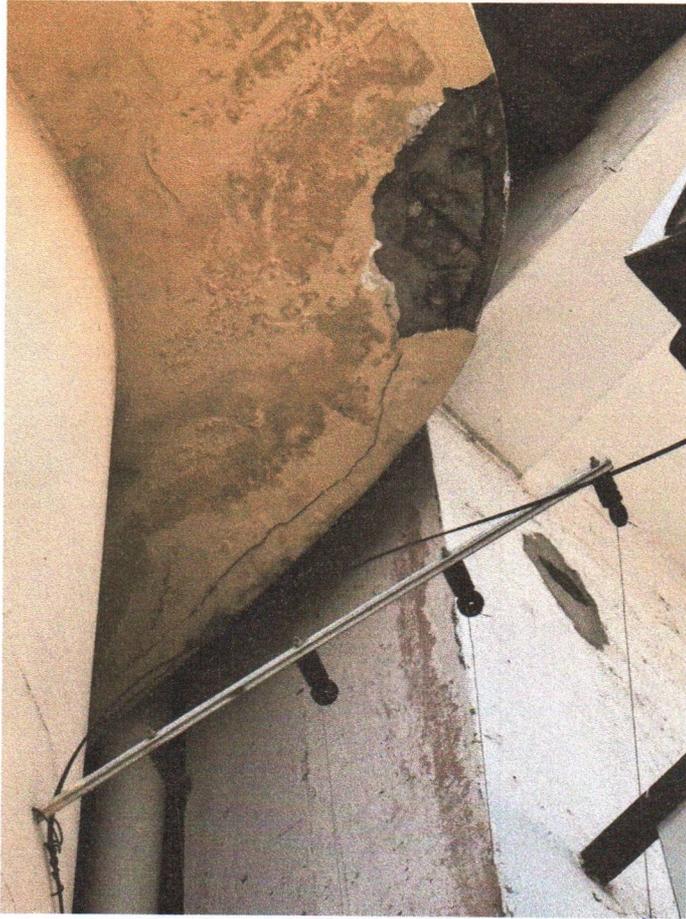


Figura 12- Marquise

*[Handwritten signature]*

*Kselinda*

*[Handwritten signature]*

### 11.0 RELATÓRIO INFER 32

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

#### Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 17/Fev/2025

Data de realização : 17/02/2025

Engº Responsável : Comissão de Avaliação Imobiliária da Prefeitura Municipal de Bocaiuva

#### Amostra

Nº Am.	AREA	«VALOR R\$»	VALOR R\$/M²	«SETOR URBANO»	LOCALIZAÇÃO
1	200,00	1.700,00	8,50	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
2	70,00	1.100,00	15,71	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
3	140,00	2.300,00	16,43	ZONA 01- VERDE	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE
4	113,00	1.000,00	8,85	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
5	133,00	1.500,00	11,28	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
6	100,00	1.700,00	17,00	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
7	204,00	2.052,80	10,06	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
8	180,00	1.600,00	8,89	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
9	175,00	2.000,00	11,43	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
10	80,00	700,00	8,75	ZONA 02 - ROXA	LOCALIZAÇÃO RUIM
11	122,25	1.000,00	8,18	ZONA 02 - ROXA	LOCALIZAÇÃO BOA
12	157,00	2.014,75	12,83	ZONA 01 B - PRETA	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA

Nº Am.	PADRAO DE ACABAMENTO	«ENDEREÇO»
1	Baixo	RUA ANTONIO FONTINELLI, N 126 - CENTRO
2	Baixo	RUA WASHINGTON 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 1326 A - CENTRO
6	Regular	RUA DOMINGOS ACACIO, N 762 - NOSSA SENHORA DE FATIMA
7	Regular	PRAÇA CARLOS DIAS, N 528 - CENTRO
8	Médio	AVENIDA HEBERT DE SOUZA, Nº. 1710 - JARDIM AEROPORTO
9	Regular	RUA VEREADOR ANTÔNIO AUGUSTO FIGUEIREDO, Nº 208 - CENTRO
10	Baixo	RUA GERALDO LOPES DA SILVA - Nº. 161, AP. NOSSA SENHORA APARECIDA
11	Baixo	RUA OTAVIANO DE SOUZA PIRES, N 316 - CENTRO
12	Regular	RUA HELIO CARNEIRO, N 56 - CENTRO

Variáveis marcadas com "x" e "s" não serão usadas nos cálculos.

#### Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,8981	0,7341	11,1251	3 em 3	0	Sim
2	0,8966	0,7303	10,9286	3 em 3	0	Sim

*[Handwritten signature]*

Página 1

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.*

- (16) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (17) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (18) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (19) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (20) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (21) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot 1/(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (22) :  $1/[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (23) :  $1/[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (24) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$
- (25) :  $1/[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (26) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA}] + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (27) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA}] + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (28) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (29) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot 1/(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (30) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$
- (31) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot 1/(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (32) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$
- (33) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot 1/(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (34) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (35) :  $1/[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA}] + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (36) :  $1/[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot 1/(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (37) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot 1/(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (38) :  $1/[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot 1/(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (39) :  $1/[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (40) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA}] + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (41) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$
- (42) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$
- (43) :  $1/[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$
- (44) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA}] + b_2 \cdot [\text{LOCALIZAÇÃO}] + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (45) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot 1/(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (46) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot 1/(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$
- (47) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot 1/(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (48) :  $\text{Ln}(\text{VALOR RS/M}^2) = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA}] + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (49) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA}] + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot 1/(\text{PADRÃO DE ACABAMENTO})$
- (50) :  $[\text{VALOR RS/M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{ÁREA}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{LOCALIZAÇÃO}) + b_3 \cdot [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$

**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 RS/M<sup>2</sup>: VALOR POR METRO QUADRADO. Equação:  
 $[\text{VALOR RS}] / [\text{ÁREA}]$

Variáveis Independentes:

• ÁREA: ÁREA CONTRUÍDA EM M2.

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

- VALOR R\$: VALOR DE LOCAÇÃO EM R\$. (variável não utilizada no modelo)
- SETOR URBANC: LOCALIZAÇÃO DE ACORDO COM ZONEAMENTO. (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; LOCALIZAÇÃO EXCELENTE = 5;
- PADRÃO DE ACABAMENTO: PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL.  
 Classificação:  
 Baixo = 1; Regular = 2; Médio = 3; Alto = 4;
- ENDERECC (variável não utilizada no modelo)

### Estatísticas Básicas

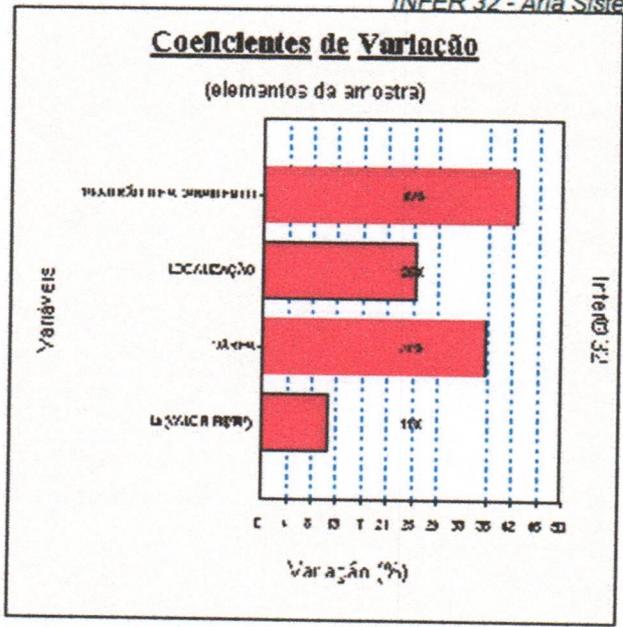
Nº de elementos da amostra : 12  
 Nº de variáveis independentes : 3  
 Nº de graus de liberdade : 8  
 Desvio padrão da regressão : 0,1398

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VALOR R\$/M²)	2,4068	0,2712	11,27%
1/AREA	$8,0015 \cdot 10^{-3}$	$2,9838 \cdot 10^{-3}$	37,29%
LOCALIZAÇÃO	3,75	0,9653	25,74%
1/PADRAO DE ACABAMENTO	0,6805	0,2883	42,36%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.

### Distribuição das Variáveis

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.



**Modelo da Regressão**

$$\ln([\text{VALOR RS/MP}]) = 1.5276 + 79.858 / [\text{ÁREA}] + 0.16377 \times [\text{LOCALIZAÇÃO}] - 0.5494 / [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$$

**Regressores do Modelo**

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	b1 = 79,8584	17,1354	55,9233	103,7935
LOCALIZAÇÃO	b2 = 0,1637	0,0532	0,0893	0,2381
PADRAO DE ACABAMENTO	b3 = -0,5493	0,1859	-0,8091	-0,2898

**Correlação do Modelo**

- Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,8981
- Valor t calculado ..... : 5,777
- Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)
- Coefficiente de determinação (r²) ..... : 0,8066
- Coefficiente r² ajustado ..... : 0,7341

Classificação: Correlação Forte

**Análise da Variância**

*[Handwritten signatures and marks]*

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,6530	3	0,2176	11,13
Residual	0,1565	8	0,0195	
Total	0,8095	11	0,0735	

F Calculado : 11,13  
 F Tabelado : 4,066 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,3%

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%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,1081

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	5,650	0,05%	Sim
LOCALIZAÇÃO	b2	3,749	0,6%	Sim
PADRAO DE ACABAMENTO	b3	-3,756	0,6%	Sim

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

**Significância dos Regressores (unicaudal)**

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5459

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AREA	b1	4,660	0,08%
LOCALIZAÇÃO	b2	3,076	0,8%
PADRAO DE ACABAMENTO	b3	-2,955	0,9%

**Estatística dos Resíduos**

Número de elementos ..... : 12  
 Graus de liberdade ..... : 11  
 Valor médio ..... :  $-1,8070 \times 10^{-20}$   
 Variância ..... : 0,0130  
 Desvio padrão ..... : 0,1142  
 Desvio médio ..... : 0,0907  
 Variância (não tendenciosa) .. : 0,0195  
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,1398  
 Valor mínimo ..... : -0,2583  
 Valor máximo ..... : 0,1351  
 Amplitude ..... : 0,3934

*[Handwritten signatures and initials]*

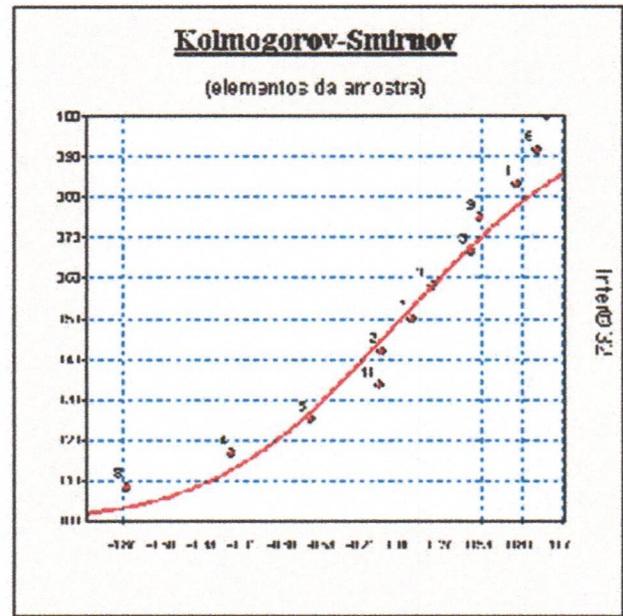
Número de classes ..... : 4  
Intervalo de classes ..... : 0,0983

### 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.

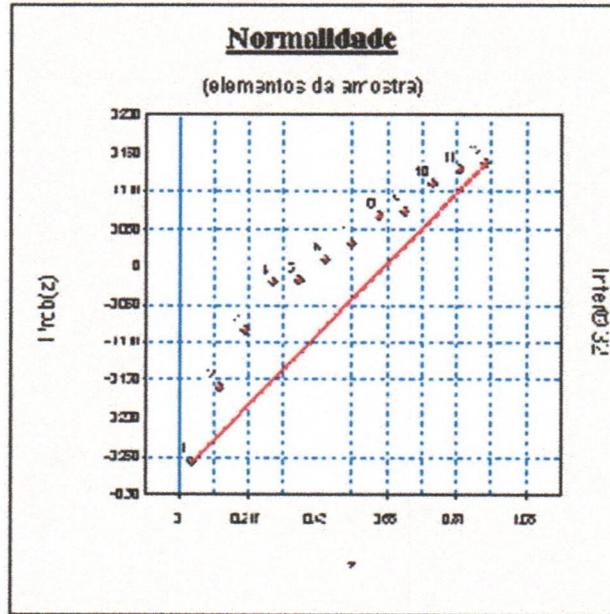
### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



*[Handwritten signatures and initials]*

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

**Reta de Normalidade**



**Autocorrelação**

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2210  
 (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

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

*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 ..... = 228,00
- LOCALIZAÇÃO ..... = LOCALIZAÇÃO EXCELENTE
- PADRÃO DE ACABAMENTO ..... = Regular

*[Handwritten signatures and initials]*

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Outras variáveis não usadas no modelo:

- VALOR RS ..... = ???
- SETOR URBANO ..... = ZONA 01- VERDE
- ENDEREÇO ..... = RUA DESEMBARGADOR VELOSO, N 969 - CENTRO

A variável **ÁREA** extrapolou o limite amostral.

Estima-se VALOR RS/M² do IMÓVEL = RS/M² 11,27

O modelo utilizado foi:

$$[\text{VALOR RS/M}^2] = \text{Exp}\{ 1.5276 + 79.858 /[\text{ÁREA}] + 0.16377 \times [\text{LOCALIZAÇÃO}] - 0.5494 /[\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]\}$$

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

Mínimo: RS/M² 10,14

Máximo: RS/M² 12,52

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** CONTRUIDA de 228 M², teremos:

VALOR DE LOCAÇÃO obtido = RS 2.569,30

VALOR DE LOCAÇÃO mínimo = RS 2.312,18

VALOR DE LOCAÇÃO máximo = RS 2.855,01

### 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	70,00	204,00	228,00
LOCALIZAÇÃO	LOCALIZAÇÃO RUIM	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE
PADRÃO DE ACABAMENTO	Baixo	Médio	Regular

Variável independente	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (*)
AREA	11,7% acima do lim. superior	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:

K. Balduino

PROCESSO N° 6325  
PÁGINA 40

### INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

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.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (*)
VALOR R\$/M <sup>2</sup>	8,18	17,00	11,27	Dentro dos limites	Aprovado

(\*) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de 120,0% acima do limite amostral superior e de 100,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado está 33,7% abaixo do limite amostral superior e 37,8% acima do limite amostral inferior, portanto dentro dos limites de 120,0% acima do limite amostral superior e 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 11,27
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 22,54
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada (*)
AREA	24,84	11,74	4,0% abaixo do lim. inferior	Aprovada
LOCALIZAÇÃO	5,85	11,27	Dentro dos limites	Aprovada
PADRAO DE ACABAMENTO	8,56	12,35	Dentro dos limites	Aprovada

(\*) É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação. No modelo, nenhuma estimativa com variáveis nos limites amostrais extrapola o valor estimado no ponto de avaliação.

Nenhuma variável independente extrapola os limites amostrais.

### Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
AREA	10,33	12,29	1,95	17,26 %
LOCALIZAÇÃO	10,27	12,37	2,10	18,54 %
PADRAO DE ACABAMENTO	10,75	11,81	1,06	9,37 %
E(VALOR R\$/M <sup>2</sup> )	9,03	14,07	5,04	43,69 %
Valor estimado	10,14	12,52	2,38	21,01 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

### Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VALOR R\$/M<sup>2</sup>) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

*Elis*  
*Kaliviana*  
*[Assinatura]*

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO  
GERAL  
MG-746.120

DATA DE  
EXPEDIÇÃO

28/10/2015

NOME  
MARIA GORETE FREIRE

FILIAÇÃO  
JOAO DE OLIVEIRA FREIRE  
MARIA DO ROSARIO SOUZA FREIRE

NATURALIDADE  
BOCAIUVA-MG  
DATA DE NASCIMENTO  
18/9/1951

DOC.ORIGEM  
TERRA BRANCA-MG  
NASC. LV-8 FL-124

CPF  
905062196-15

PIC-1225 LETICIA ALESSI MACHADO ROGÉDO  
ASSINATURA DO DIRETOR

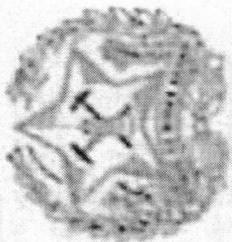
*Leticia Machado*

2.VIA

LEIN 7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO



PROCESSO Nº 6923  
PÁGINA 42



POLEGAR DIREITO



*Francisca de Jesus*

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

**2º****REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
OFÍCIO DE NOTAS DE BOCAIÚVA - MG**

Rua Vereador José Brandão Filho, 33 - Centro - Bocaiúva - MG - Telefax (38) 3251-1660 - CEP 39.390-000

**Vilson Valença dos Santos**

Tabelião

CERTIDÃO.

PROCESSO Nº 6925  
PÁGINA: 43

Eu, LÍGIA MAGNA DE ARAÚJO - Tabeliã Substituta do 2º Tabelionato de Notas, localizado na Rua José Brandão Filho, 33, centro, Bocaiúva-MG, a pedido verbal de parte interessada, revendo em meu poder e cartório, verifiquei constar no livro 156, fls. 181, ESCRITURA PÚBLICA, na forma que segue:

*Livro...156*  
*Folha...181*

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA NA FORMA QUE SEGUE:

SAIBAM quantos esta pública escritura de compra e venda virem, que aos vinte e oito (28) dias do mês de dezembro do ano do mil novecentos e noventa e cinco (1995), nesta cidade e sede da Comarca de Bocaiúva-MG, neste cartório do do 2º Ofício, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como outorgante(s) vendedor(a)(es): JOSÉ GERALDO FREIRE e sua mulher GRACIELE VIEIRA DIAS FREIRE, ambos brasileiros, ele bancário, ela advogada, CPF nº 385.685.606-44, 832.925.302-64, residentes e domiciliados nesta cidade; e de outro lado como outorgada compradora: MARIA GORETE FREIRE, brasileira, solteira, maior, maior, do lar, CPF 905.062.196-15, residente em North Miami Beach Florida, neste ato representada por sua bastante procuradora MARIA APARECIDA FREIRE, brasileira, solteira, maior, do lar, residente nesta cidade, conforme procuração feita pelo consulado geral do Brasil em Miami, fls. 093, livro 028, que fica arquivado neste cartório; Conhecidos entre si, e pelo outorgantes vendedores me foi dito: que a justo título são senhores e possuidores do imóvel a seguir descrito: Uma casa residencial, situada na Rua Desembargador Veloso, 969, no centro desta cidade de Bocaiúva-MG, com 276,22m2 de área, com dependência e todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, e seus respectivo terreno com área de 238,00m2 (duzentos e trinta e oito metros quadrados), assim limitando: pela frente- com a rua Desembargador Veloso, pela direita, com a Rua Maristela Figueiredo, pela esquerda, com Ildebrando Figueiredo, e pelo fundos, com Américo Coelho de Araújo. Descrito imóvel foi havido nos termos do registro n.º 06, referente a matrícula n.º 3852, fls. 138v, do livro 2-2-H do Cartório Competente. Que pelo preço certo e ajustado de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) que da outorgada compradora confessam e declaram haverem recebido em moeda corrente nacional, de cujo preço lhes dão plena e geral quitação, vendem, a outorgada compradora, como de fato vendido tem, o descrito bem obrigando-se eles outorgantes vendedores, a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responderem pela evicção de direito quando chamados à autoria podendo a outorgada compradora





MINISTÉRIO DA FAZENDA  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

PROCESSO N° 6325  
PÁGINA 45

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA  
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: **MARIA GORETE FREIRE**  
CPF: **905.062.196-15**

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

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

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.  
Emitida às 09:45:56 do dia 13/02/2025 <hora e data de Brasília>.  
Válida até 12/08/2025.

Código de controle da certidão: **4C22.65EE.19B5.9B2A**  
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



# SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

PROCESSO Nº 6925  
46

## CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

**Negativa**

CERTIDÃO EMITIDA EM:  
13/02/2025

CERTIDÃO VALIDA ATÉ:  
14/05/2025

NOME: JOAO FRANCISCO DE SOUZA

CNPJ/CPF: 151.624.606-30

LOGRADOURO: RUA MARISTELA FIGUEIREDO

NÚMERO:

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:2025000846493703



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA - MG  
18.803.072/0001-32  
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS  
SECRETARIA DE FAZENDA E PLANEJAMENTO  
EXERCÍCIO: 2025

PROCESSO Nº 6305  
PÁGINA: 47

**IDENTIFICAÇÃO DA CND**

Número: 00004884/2025 | Emissão: 17/02/2025 14:47:21 | Validade: 18/04/2025

Controle: A21002-055002-411701-040407-021A

**IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE**

Código: 5041 | Nome: MARIA GORETE FREIRE

Insc. Mun.: | CNPJ/CPF: \*\*\*.\*\*\*.196-\*\* | IE/RG:

Endereço: RUA DESEMBARGADOR VELOSO 969 , -

Bairro: CENTRO | Cidade: BOCAIUVA/MG | CEP: 39.390-000

**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, 2025-02-17 14:47:21.462

Código Controle **A21002-055002-411701-040407-021A**

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





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

### **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: MARIA GORETE FREIRE

CPF: 905.062.196-15

Certidão nº: 9769152/2025

Expedição: 20/02/2025, às 14:44:18

Validade: 19/08/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **MARIA GORETE FREIRE**, inscrito(a) no CPF sob o nº **905.062.196-15**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

#### **INFORMAÇÃO IMPORTANTE**

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



DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA  
 CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A. CNPJ 06.981.180/0001-16 / INSC. ESTADUAL 062.322136.0087.  
 AV. BARBACENA, 1260 - 17º ANDAR - ALA 1 - BAIRRO SANTO AGOSTINHO  
 CEP: 30190-131 - BELO HORIZONTE - MG.

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

REIMPRESSÃO

PROCESSO Nº 69/25  
 PÁGINA 49

MARIA APARECIDA FREIRE  
 RUA MATO VERDE 250 CX 1  
 JARAGUA  
 31255-540 BELO HORIZONTE, MG  
 CPF 692.1\*\*.\*-\*\*-\*\*

Referente a  
**FEV/2025**

Vencimento  
**04/03/2025**

Valor a pagar (R\$)  
**73,17**



NOTA FISCAL Nº 239778158 - SÉRIE 000  
 Data de emissão: 13/02/2025  
 Consulte pela chave de acesso em:  
<http://www.sped.fazenda.mg.gov.br/spedmg/nf3e>  
 chave de acesso:  
 31250206981180000116660002397781581078771980  
 Protocolo de autorização: 1312500259300316  
 13.02.2025 às 23:45:19

Nº DA INSTALAÇÃO  
**3004369576**

Classe	Subclasse	Modalidade Tarifária	Datas de Leitura			
			Anterior	Atual	Nº de dias	Próxima
Residencial	Residencial	Convencional B1	16/01	13/02	28	17/03
Bifásico						

Itens da Fatura	Unid.	Quant.	Valores Faturados						
			Preço Unit	Valor (R\$)	PIS/COFINS	Base Calc. ICMS	Aliq. ICMS	ICMS	Tarifa Unit.
Energia Elétrica	kWh	52	1,02279151	53,17	2,02	53,17	18,00	9,57	0,79969000
Ass Mário Penna 0800-0391441				20,00					
<b>TOTAL</b>				<b>73,17</b>	<b>2,02</b>	<b>53,17</b>		<b>9,57</b>	

Tipo de Medição	Medição	Informações Técnicas			
		Leitura Anterior	Leitura Atual	Constante de Multiplicação	Consumo kWh
Energia kWh	APK233171130	1.462	1.514	1	52

**Informações Gerais**  
 Tarifa vigente conforme Res Aneel nº 3.328, de 21/05/2024. Redução alíquota ICMS conforme Lei Complementar 194/22. Poderá ser solicitada nova fatura com a exclusão de valores relativos a serviços de terceiros. Considerar nota fiscal quitada após débito em sua c/c. O pagamento desta conta não quita débitos anteriores. Para estes, estão sujeitas penalidades legais vigentes (multas) e/ou atualização financeira (juros) baseadas no vencimento das mesmas. Leitura realizada conforme calendário de faturamento. É dever do consumidor manter os dados cadastrais sempre atualizados e informar alterações da atividade exercida no local. JAN/25 Band. Verde - FEV/25 Band. Verde.

**Reservado ao Fisco**

	Base de cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
ICMS	53,17	18,00	9,57
PASEP	43,60	0,83	0,36
COFINS	43,60	3,82	1,66

Histórico de Consumo			
MÊS/ANO	Cons. kWh	Média kWh/Dia	Dias
FEV/25	52	1,85	28
JAN/25	71	2,29	31
DEZ/24	87	2,71	32
NOV/24	90	3,21	28
OUT/24	97	3,12	31
SET/24	97	2,93	33
AGO/24	134	4,62	29
JUL/24	119	3,71	32
JUN/24	93	3,00	31
MAI/24	132	4,55	29
ABR/24	103	3,32	31
MAR/24	255	8,79	29
FEV/24	113	3,76	30

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

Código de Débito Automático <b>008030450947</b>	Instalação <b>3004369576</b>	Vencimento <b>04/03/2025</b>	Total a pagar <b>R\$73,17</b>
--	---------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Fevereiro/2025  
**ATENÇÃO:**  
**DÉBITO AUTOMÁTICO**  
 Comprovante de Pagamento





Maria Gorete(  
Ontem às 17:27



PROCESSO Nº 69/25  
PÁGINA: 50





PREFEITURA DE  
**BOCAIUVA**

PROCESSO Nº 6925  
PÁGINA 51

**ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO**

Senhor Prefeito,

Ocorrendo a necessidade de abertura de Processo de Licitação Modalidade Inexigibilidade, com base no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Secretaria, cujo objeto é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA GESTÃO DO PROGRAMA CRIANÇA FELIZ/PCF PARA ATENDER AS NECESSIDADES 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, 25 de março de 2025.

---

BIANCA SOUZA RODRIGUES  
AGENTE DE CONTRATAÇÃO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

PROCESSO N° 69/25  
CINA: 52

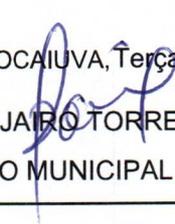
CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

## AUTORIZAÇÃO

ROBERTO JAIRO TORRES, PREFEITO MUNICIPAL, autoriza a abertura de processo licitatório, para atendimento a(s) solicitação(ões) retro, objetivando o(a) LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA GESTÃO DO PROGRAMA CRIANÇA FELIZ/PCF PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, desde que, obedecidas as formas legais.

BOCAIUVA, Terça-feira, 25 de Março de 2025

  
ROBERTO JAIRO TORRES  
PREFEITO MUNICIPAL

## AUTUAÇÃO

Tendo em vista a autorização da autoridade competente para realização de Licitação para LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA GESTÃO DO PROGRAMA CRIANÇA FELIZ/PCF PARA ATENDER AS NECESSIDADES 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: 0069  
N°. 0022  
Modalidade: Inexigibilidade  
Data 25/03/2025

BOCAIUVA, Terça-feira, 25 de Março de 2025

  
BIANCA SOUZA RODRIGUES  
AUXILIAR DE ESCRITORIO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

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

PROCESSO Nº 6925  
PÁGINA 53

## DECLARAÇÃO

### RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA GESTÃO DO PROGRAMA CRIANÇA FELIZ/PCF PARA ATENDER AS NECESSIDADES 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
861	8.2.1.8.244.9.2238.33903600	Manutenção das Atividades dos Programas Socioassistenciais	Recursos Não Vinculados de Impostos
862	8.2.1.8.244.9.2238.33903600	Manutenção das Atividades dos Programas Socioassistenciais	Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS

Na oportunidade informamos que o valor estimado da despesa é de R\$ 30.960,00, 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, Terça-feira, 25 de Março de 2025

JOAQUIM WALTER NERES

*Joachim Walter Neres*  
Secretário Municipal de  
Gestão Orçamentária  
Bocaiuva - MG  
Portaria nº 06/2025

*Jose Fausto do Nascimento*  
Jose Fausto do Nascimento  
Sec. Mun. de Fazenda e Planejamento  
Bocaiuva - MG



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

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

PROCESSO Nº 6925  
PÁGINA 54

### 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 IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA GESTÃO DO PROGRAMA CRIANÇA FELIZ/PCF PARA ATENDER AS NECESSIDADES 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, Terça-feira, 25 de Março de 2025

  
ROBERTO JAIRO TORRES  
PREFEITO MUNICIPAL



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

O **MUNICÍPIO DE BOCAIUVA**, 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 arêscimos a qualquer título



## **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;



- 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 nº 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 manter 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.

## **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 Capítulo 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.



**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



**PARECER JURÍDICO LICITATÓRIO nº 140/2025**

PROCESSO Nº 69/25  
PÁGINA 60

**PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0069/2025 – INEXIGIBILIDADE Nº 0022/2025**

**INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL**  
**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA GESTÃO DO PROGRAMA CRIANÇA FELIZ/PCF PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.**

**I - RELATÓRIO**

Trata-se de parecer jurídico, face à solicitação, datada de 12 de março de 2025, subscrita pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, em que essa requer a locação de imóvel para funcionamento da gestão do Programa Criança Feliz/PCF no intuito de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

**II – DO PROCESSO**

Naquilo que nos interessa, os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- Solicitação (pág. 4) e Documento de Formalização de Demanda – DFD (pág. 5), devidamente assinados pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social.
- Estudos Técnicos Preliminares (págs.6/8).
- Termo de Referência (págs. 9/14).
- Laudo de Avaliação do imóvel localizado na rua Desembargador Veloso, nº 969, centro, Município de Bocaiuva – MG, acompanhado de fotografias, devidamente assinado pela equipe de avaliação (págs. 15/40).
- Escritura de Compra e Venda do imóvel (págs. 43/44).
- Documentação referente à proprietária do imóvel (págs. 41/42).
- Certidões fiscais (págs. 45/48).
- Autorização para abertura do processo licitatório, subscrita pelo Prefeito Municipal (pág. 52).
- Declaração de recursos orçamentários e Declaração do Ordenador de Despesas (págs. 53/54).
- Minuta do Termo Contrato de Locação do Imóvel (págs. 55/59).



O processo foi encaminhado a esta Assessoria Jurídica com a finalidade de análise e parecer, pelo que passamos a opinar.

### III - DAS CONSIDERAÇÕES

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação do imóvel localizado na rua Desembargador Veloso, nº 969, centro, Município de Bocaiúva – MG.

De modo diferente da Lei 8.666/93, que em seu artigo 24, inciso X, previa a locação como uma modalidade de dispensa de licitação, a nova lei de licitações, 14.133/2021, em seu artigo 51, dispõe que a regra para esse tipo de contratação é a realização de licitação prévia, 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.*

O artigo ressalvou a hipótese prevista no artigo 74, V, da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

*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.*

**Neste sentido, para que seja inexigível a licitação é necessário que o imóvel possua características de instalações e localização que tornem necessária a sua escolha.** Assim, o § 5º do artigo 74, acima citado, estabelece os requisitos para as contratações de locação de imóvel, vejamos:

*Art. 74*

*(...)*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

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



*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.*

Em razão do exposto, é necessário observar se o presente processo atende aos requisitos legais para a inexigibilidade de licitação.

No que se refere a avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação, para fins de atendimento do inciso I, do § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, o laudo de avaliação de págs. 15/40, realizado pela Comissão de Avaliação pra fins de locação, entre outras atribuições, verificou a localização e caracterização do imóvel, tendo apresentado as seguintes informações que destacamos:

*“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, chegou ao seguinte valor de avaliação:*

*Valor total do imóvel = R\$2.580,00 (Dois mil quinhentos e oitenta reais).”*

No referido laudo, entende a Comissão de Avaliação que são necessárias providências para resolver problemas estruturais e de infiltração do imóvel.

No que se refere a certificação de inexistência de imóveis públicos vagos que possam atender a necessidade de instalação do Programa Criança Feliz e a justificativa que demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, estas foram especificadas no Termo de Referência (págs. 9/14), devidamente assinado pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social. Entretanto, referida Secretária deixou de informar sobre a viabilidade ou não do Programa Criança Feliz compartilhar o uso de outro imóvel utilizado pelo poder público com outro equipamento, sendo necessária sua manifestação.

Também observamos que a Certidão Negativa de Débitos Tributários Estadual está em nome de João Francisco de Souza e não em nome da proprietária do imóvel, Sra. Maria Gorete Freire, sendo necessária a apresentação da referida Certidão em nome da referida proprietária.

Em outro vértice, verifica-se que na escritura do imóvel constante da pág. 43/44 consta o Sr. João de Oliveira Freire como usufrutuário do imóvel. Desta forma, este



deverá anuir com a locação do imóvel e que o pagamento do aluguel seja realizado para a Sra, Maria Gorete Freire ou caso ele já tenha falecido, deverá ser anexada sua certidão de óbito, uma vez que com o falecimento do usufrutário tem fim o usufruto. Na hipótese de João de Oliveira Freire estar vivo e não consinta com a locação por Maria Gorete Freire, toda a documentação, inclusive certidões negativas, deverão estar em seu nome e nesse caso, deverá este ser o recebedor do aluguel.

Nos autos também foram juntados os documentos de identificação e comprovante de endereço de págs. 49/50 em nome da Sra. Maria Aparecida Freire. Referida pessoa, consta na Escritura de Compra e Venda como procuradora da proprietária do imóvel. Entretanto, não há nos presentes autos nenhuma procuração constituindo a Sra. Maria Aparecida Freire como procuradora de Maria Gorete Freire. Desta forma, caso a Sra. Maria Aparecida Freire venha assinar o contrato de locação em nome de Maria Gorete Freire, deverá apresentar procuração para exercer tal mandato.

#### **IV – DA CONCLUSÃO**

Diante do exposto, estes pareceristas RECOMENDAM:

1 – Que a Secretária Municipal de Desenvolvimento Social informe se existe inviabilidade do Programa Criança Feliz compartilhar o uso de outro imóvel utilizado pelo poder público com outro equipamento.

2 - Que a Secretária Municipal de Desenvolvimento Social avalie a necessidade de realização ou não das intervenções sugeridas pela Comissão de Avaliação Imobiliária e a quem caberá referidas intervenções (locador ou locatário), anexando, se for o caso, cronograma de intervenções como parte integrante do contrato.

3 – Que seja anexado aos autos a Certidão Negativa de Débitos Tributários Estadual em nome de Maria Gorete Freire que é a proprietária do imóvel.

4 – Que o Sr. João Fonseca Freire, ainda estando vivo, autorize que a realização do contrato e o pagamento dos aluguéis sejam realizados em nome de Maria Gorete Freire, ou então que seja juntada sua certidão de óbito aos autos para demonstrar seu falecimento.

5 – Em não sendo realizada a providência anterior, que o contrato de locação seja realizado diretamente em nome de João Fonseca Freire, mediante apresentação de todas as certidões em seu nome, devendo neste caso os aluguéis serem pagos a

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



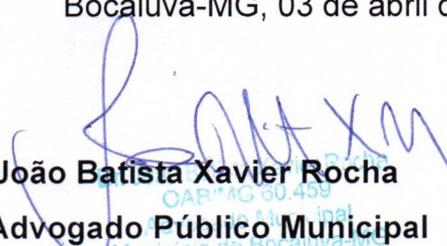
sua pessoa ou ao procurador que este constituir mediante o devido instrumento de mandato, a ser juntado no presente processo.

6 – Que em sendo realizado o contrato em nome da Sra. Maria Gorete Freire e sendo esta representada por procurador, que seu mandatário apresente procuração para assinar o contrato de locação e receber aluguel, devendo esta ser anexada aos autos.

Por fim, **CUMPRIDAS ÀS RECOMENDAÇÕES**, esses pareceristas **OPINAM FAVORAVELMENTE** à continuidade do feito, pois o procedimento de contratação direta, via inexigibilidade, atende ao ordenamento jurídico, máxime à Lei nº 14.133/2021.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Bocaiuva-MG, 03 de abril de 2025.

  
**João Batista Xavier Rocha**  
Advogado Público Municipal  
OAB/MG 60.459

  
**Keila Carla Rodrigues Assunção**  
Advogada Pública Municipal  
OAB/MG 72.553



## SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

## CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Negativa

CERTIDÃO EMITIDA EM:  
04/04/2025CERTIDÃO VALIDA ATÉ:  
03/07/2025

NOME: MARIA GORETE FREIRE

CNPJ/CPF: 905.062.196-15

LOGRADOURO: 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:2025000863323713



PREFEITURA DE  
**BOCAIUVA**  
TRABALHANDO PARA QUEM PRECISA!

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

Endereço: Rua Gonçalves Dias, 141 – Centro – Telefone: (38) 3251-3407

E-mail: [desenvolvimentosocial@bocaiuva.mg.gov.br](mailto:desenvolvimentosocial@bocaiuva.mg.gov.br)

CNPJ: 18.803.072/0001-32

OFÍCIO Nº: 120 /2024 SMDS

Bocaiúva-MG, 04 de Abril de 2.024

Ao Setor Jurídico  
Centro Administrativo Lourenço B. Andrade  
Rua: Mariana de Queiroga, 141 – Centro.  
CEP.: 39.390-000  
Bocaiúva – MG

Com dos cordiais cumprimentos venho através deste responder ao parecer jurídico nº140/2025 de recomendações acerca do contrato do imóvel para permanência do Programa Criança Feliz.

Atento ao que constou nas recomendações do parecer jurídico, esclareço que as intervenções a serem feitas nos imóveis, podem ser feitas ao longo do curso do contrato de locação, sem prejuízo do regular funcionamento do equipamento. Ainda são intervenções que ensejam o município por iniciativa própria proceda, uma vez que há dúvidas, inclusive se não surgiram, no curso da locação. Diante da controvérsia e da necessidade de locação do imóvel, seja pelo equipamento que ali funciona, seja pela localização que atende à comunidade de que necessita, entendo por manter a locação nas condições que se apresentam para que as questões de reparo sejam superadas a tempo e modo.

Considerando a estrutura e dinâmica de funcionamento do **Programa Criança Feliz**, informamos que não é possível compartilhar o espaço atualmente utilizado pelo programa com outro equipamento ou serviço, uma vez que o imóvel onde ele está instalado já abriga outros serviços importantes, como o **Departamento dos Conselhos, o Programa AABB Comunidade e a Coordenadoria da Mulher**.

Portanto, é importante que o Programa Criança Feliz mantenha-se nesse espaço pois um outro tipo de compartilhamento poderia afetar diretamente a qualidade do serviço prestado, prejudicando o foco e a atenção exigidos nas ações junto às gestantes, crianças na primeira infância e suas famílias.

Dessa forma, é imprescindível manter a estrutura atual “ destinada “ ao **Programa Criança Feliz**, e dos outros serviços que ali se encontram ,assegurando a continuidade das ações com a qualidade e a privacidade que o público atendido requer.

Sendo o que apresenta, agradecemos antecipadamente, apresentando protestos de elevada estima e apreço.

Atenciosamente,

*izabella Torres Queiroga*  
Sec. Mun. Desenvolvimento Social  
Bocaiúva - MG

**IZABELLA TORRES QUEIROGA**  
**Secretária Municipal de Desenvolvimento Social**  
**Bocaiúva MG**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

Cartório de Registro de Imóveis

Av. Dr. Tereziano Magalhães, 132 - Centro. Fone: (38) 3251 3408

Bel. HÉLIO FRANCISCO SANTOS DAS ALMAS  
Titular

*João Honório Matos*  
ESCREVENTE ESTATUTÁRIO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

Certifico atendendo a pedido verbal de parte interessada, e para os devidos fins que revendo, em meu poder e cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 033167.2.0003852-69 de 23/04/1985 verifiquei constar: **Matrícula: 3852 - 23/04/1985. IMÓVEL:** Imóvel urbano, situado nesta cidade, na RUA DESEMBARGADOR VELOSO, assim descrito e caracterizado: O terreno com a área de **238,00m<sup>2</sup>**, desmembrado de área maior, do Patrimônio do Senhor do Bom Fim, desta cidade, assim limitado: pela frente, com a mencionada rua; pelos lados direito e esquerdo, com a Rua Maristela Figueiredo e Hildebrando Figueiredo, respectivamente; pelo fundo, com Américo Coelho Araújo. Uma casa residencial em fase de construção, de dois pavimentos, em alvenaria de tijolos, edificada no terreno supra, havida por construção própria Comparecendo ainda neste ato como INTERVENIENTE: DR. GIL ALVES e sua mulher CARMÉLIA ALVES. **PROPRIETÁRIO:** PEDRO INÁCIO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, comerciante, CPF: 072.340.666-9, residente e domiciliado nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** nº 214-0036, livro 2.2.F. Dou fé. Bocaiúva, 23/04/1985. Sub Oficial: Eunice de Campos Matos. Oficial: Marcos Caldeira Brant. **(VEJA R.01-3.852).**

**R-1-3852 - 23/04/1985**

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em Notas do 2º Ofício desta comarca, no Lº de nº 116, fls 18. **VALOR:** Cr\$6.000.000. **VENDEDORES:** PEDRO INACIO DE OLIVEIRA, e sua mulher CÉLIA MARIA DE OLIVEIRA, ambos brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, CPF sob o nº 072.340.666-91, residentes e domiciliados nesta cidade. **COMPRADOR:** ROCK CHARLES FREIRE, brasileiro, solteiro, maior, estudante, residente, nesta cidade, CPF sob o nº 520.081.856-72. **IMÓVEL:** Uma casa residencial em fase de construção, de dois pavimentos, de tijolos coberta por laje, ocupando casa e quintal um terreno com a área de 238m<sup>2</sup>, assim limitado: pela frente com a Rua Desembargador Veloso, desta cidade; pelos lados direito e esquerdo, com a Rua Maristela Figueiredo e com Hildebrando Figueiredo, pelo fundo, com propriedades de Américo Coelho de Araújo, respectivamente, dito terreno mede pela frente 15m, pelo fundo 13m; pelo lado direito e esquerdo, 17m. **REGISTRO ANTERIOR:** nº 214.M.0036, Lº 2.2.F. Dou fé. Bocaiúva, 23/04/85. Sub Oficial: Eunice Campos Matos. Oficial: Marcos Caldeira Brant. **(VEJA R-06). (VEJA AVERBAÇÃO DE Nº 02 E 03-M.3852). (VEJA AVERBAÇÃO DE Nº 04.M.3852).**

**AV-2-3852 - 02/12/1993**

Certidão de Habite-se. Certifico, a pedido de Rock Charles Freire, que foi dado baixa e concedido o habite-se do imóvel situado a Rua Desembargador Veloso, 969, Centro, passando o referido imóvel para o lançamento em ficha própria, como imposto predial e territorial urbano, constituindo-se de uma casa residencial, com dois pavimentos em alvenaria de tijolos, laje, com uma área de 232 metros quadrados, valor de CR\$2.320,00. Paulo José Alves de Araújo - Secretário da Prefeitura. Visto.

Geraldo Augusto Leal - Chefe Departamento Fazenda Planejamento. Dou fé. Bocaiúva, 02 de dezembro de 1993. Escrevente Autorizado: João Honório Matos. Oficial: Marcos Caldeira Brant. (VEJA R-06).

**AV-3-3852 - 02/12/1993**

Certidão Negativa de Débito. CND Série E-n°158525-PCND- Número 411.037.02/815/93, CGC/CEI 11.073.01.486/64. Dados do contribuinte: Rock Charles Freire, Rua Desembargador Veloso, n° 969, Centro - Cep 39.391-000, Bocaiuva-MG. Finalidade: averbação do imóvel a seguir especificado: Casa residencial, situada no endereço acima. Área construída: 232,00 metros quadrados. Observações: Com a área construída de duzentos e trinta e dois metros quadrados, decadência conforme artigo 70 do ROESS, Decreto 356/91, com as alterações introduzidas pelo Decreto 612/92, de 21/07/92. Certifico, na forma do disposto na Lei n° 8.218/91 e suas alterações, que inexistente débito impeditivo da expedição desta certidão em nome dos contribuintes acima identificado, ressalvado ao INSS o direito de cobrar qualquer importância que venha a ser considerada devida. Montes Claros, 05 de novembro de 1993. Francisco de Assis Duarte Bezerra - Chefe Posto de Averbação e Fiscalização. O referido é verdade e dou fé. Bocaiuva, 02 de dezembro de 1993. Escrevente Autorizado: João Honório Matos. Oficial: Marco Caldeira Brant. (VEJA R-06).

**AV-4-3852 - 21/02/1994**

Prefeitura Municipal de Bocaiúva. Certidão de Habite-se. Certifico, a pedido de Rock Charles Freire, que foi dado baixa e concedido o habite-se do seu imóvel, situado a Rua Desembargador Veloso, 969, Centro, passando o referido imóvel para o lançamento em ficha própria, como imposto predial e territorial urbano, constituindo-se de um barracão destinado a dependência de sua casa residencial, com um pavimento, em alvenaria de tijolos, telhado com a área de 44,22 metros quadrados, no valor de Cr\$884,00. Paulo José Alves de Araújo. Secretário da Prefeitura. Dou fé. Bocaiúva, 21 de fevereiro de 1994. Escrevente Autorizado: João Honório Matos. Oficial: Marcos Caldeira Brant. (VEJA R-06).

**AV-5-3852 - 16/08/1994**

Certidão Negativa de Débito - CND Serie F n° 112133- PCND n° 411.037.02/705/94. CCC-11.073.01.539/61. Dados do contribuinte: Rock Charles Freire, Rua Desembargador Veloso, n° 969-F, Centro, CEP 39.391-000, Bocaiúva-MG. Finalidade: Averbação do imóvel a seguir especificado. Imóvel residencial, situado no endereço acima. Área construída: 44,22m². Observações: Com a área construída de 44 metros e vinte e dois decímetros quadrados. Valida também para liberação de habite-se. Data de emissão: Doze de agosto de mil novecentos e noventa e quatro. Certifico, na forma do disposto na Lei n° 8.212/91 e suas alterações, que inexistente débito impeditório da expedição desta certidão em nome do contribuinte acima identificado, ressalvado no INSS, o direito de cobrar qualquer importância que venha a ser considerada devida. Montes Claros, 12 de agosto de 1994. Francisco de Assis Duarte Bezerra. Dou fé. Bocaiuva, 16 de agosto de 1994. Escrevente Autorizado: João Honório Matos. Oficial: Marcos Caldeira Brant. (VEJA R-06).

**R-6-3852 - 04/10/1994**

Compra e Venda com FGTS. Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda com utilização dos Recursos do Fundo de Garantia do tempo de serviço para pagamento do preço total do imóvel. Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n° 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei n° 5049, de 29 de junho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas tem, entre si, junto e contratado a presente operação de compra e venda, mediante cláusulas, termos e condições seguintes: Qualificação das partes: **VENDEDORES:** ROCK CHARLES FREIRE, comerciante, portador da CI n° M.2.104.505 SSP/MG e CIC n° 520.081.856-72 e sua mulher VANIA REGINA PIMENTA FREIRE, do lar, portadora da CI n° M.3.595.659 SSP/MG e CIC n° 702.537.736-87, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Bocaiuva-MG. **COMPRADORES:** JOSÉ GERALDO FREIRE, bancário, portador da CI. n° M.1.168.606 SSP/MG e CIC n° 385.685.606-44 e sua mulher GRACIELE VIEIRA DIAS FREIRE, do lar, portadora da CI. M-4.363.796 e CIC n° 823.925.302-64, ambos brasileiros, casados, residentes e

domiciliados em Bocaiuva-MG. **CREDORA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, datada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo decreto Lei nº 759, de 12/08/69, e constituído pelo decreto nº 66.303 de 06/03/70, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo decreto nº 1.138 de 09/05/94, registrado e arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob nº 531324.9 de 07/06/94, com sede no setor bancário Sul, quadra 4, lote ¾, em Brasília/DF, CGC 00.360.305/0001-04, representada por sua Superintendência Regional, Belo Horizonte, na forma mencionada no final deste instrumento, doravante designada CEF. Valor da compra e venda e forma de pagamento. O preço da venda é de R\$20.000,00, que os vendedores, neste ato, declaram ter recebido do seguinte modo: R\$14.031,16, diretamente dos compradores, em moeda corrente nacional e R\$5.968,84, da CEF, por conta e ordem dos compradores, importância esta correspondente ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de garantia do Tempo de Serviço-FGTS dos compradores, operação essa realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH. Clausula quarta: Alienação do imóvel de propriedade da CEF. Em se tratando de compra e venda de imóvel de propriedade da CEF, os compradores declaram cientes de que estão adquirindo tal imóvel, ao final descrito e caracterizado, no estado de conservação em que se encontra eximindo-se a CEF de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação/reforma, ficando também de responsabilidade dos mesmos compradores as providencias de desocupação do imóvel quando ocupado por terceiros. **IMÓVEL:** Uma casa residencial, situada na Rua Desembargador Veloso, 969, no Centro, de Bocaiuva-MG, com 276,22m² de área com dependência e todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, e seu respectivo terreno, com área de 238,00m², assim limitado: pela frente com Rua Desembargador Veloso; pela direita com a Rua Maristela Figueiredo, pela esquerda com Ildebrando Figueiredo e pelos fundos com Americo Carvalho de Araújo. O referido imóvel foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis, no livro 2.2.H, de fls 138, sob o nº 01 e Av.03. M.3852. Dou fé. Bocaiuva, 04 de outubro de 1994. Escrevente Autorizado: João Honório Matos. Oficial: Marcos Caldeira Brant.

**AV-7-3852 - 04/11/2015 - Protocolo: 310613 - 15/10/2015**

Procedo a presente averbação para constar que, conforme Requerimento datado de 31/07/2015, foi solicitada a **RETIFICAÇÃO DO CPF** pertencente à proprietária do imóvel objeto R.06-3852, livro 2.2.H, fls. 138vº, GRACIELE VIEIRA DIAS FREIRE, que no referido registro constou como sendo: 823.925.302-64, quando na realidade o número correto é: 677.458.146-34, tudo conforme o Art. 213, alínea "g", da Lei 6.015/73. Foi apresentado junto ao citado requerimento cópia autenticada dos documentos pessoais da parte supra descrita, comprovando o alegado e que fica devidamente arquivada em cartório. Instrumento sem valor declarado. Dou fé. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 12,25. Valor do Recomeço: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Valor Final ao Usuário: R\$ 17,06 O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_.

**AV-8-3852 - 04/11/2015 - Protocolo: 310614 - 15/10/2015**

Procedo esta averbação para constar que, conforme expressamente autorizado na Escritura Pública, infra registrada, foi solicitada a inclusão dos dados da Certidão de Casamento, datada de 22/07/2015, emitida pelo Cartório de Paz e Registro Civil de Bocaiúva/MG - Matrícula 0352380155 1990 2 00035 128 0002745 16, referente ao proprietário do imóvel objeto do R.06-3852, livro 2.2.H, fls. 138vº, **JOSÉ GERALDO FREIRE**, brasileiro, nascido no dia 09/06/1960, em Bocaiúva/MG, filho de João de Oliveira Freire e Maria do Rosário Freire, que **contraiu NÚPCIAS**, sob o regime da Comunhão Universal de Bens, desde 23/06/1990, com GRACIELE VIEIRA DIAS, que passou a assinar: **GRACIELE VIEIRA DIAS FREIRE**, brasileira, nascida no dia 20/09/1969, em Bocaiúva/MG, filha de Gelson Dias e Maria do Perpétuo Socorro Vieira Dias. Instrumento sem valor declarado. Dou fé. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 12,25. Valor do Recomeço: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Valor Final ao Usuário: R\$ 17,06 O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_.

**R-9-3852 - 04/11/2015 - Protocolo: 310614 - 15/10/2015**

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de

Bocaiúva/MG, no livro 156, fls. 181, em 28/12/1995, os **VENEDORES**: JOSÉ GERALDO FREIRE, bancário, RG: MG-1.168.606 PC/MG, CPF: 385.685.606-44, e sua mulher GRACIELE VIEIRA DIAS FREIRE, advogada, RG: MG-4.363.796 PC/MG, CPF 677.458.146-3, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Universal de Bens, desde 23/06/1990, residentes e domiciliados nesta cidade de Bocaiúva/MG, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, ou seja: *Imóvel residencial situado na Rua Desembargador Veloso, nº 969, Centro, Bocaiúva/MG, com a área construída de 276,22m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e seis metros e vinte e dois centímetros quadrados) e seu respectivo terreno com a área de 238,00m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e oito metros quadrados)* conforme retro descrito; para a **COMPRADORA**: MARIA GORETE FREIRE, brasileira, solteira, maior, do lar, CPF: 905.062.196-15, residente em North Miami Beach Florida, neste ato representada por sua bastante procuradora: MARIA APARECIDA FREIRE, brasileira, solteira, maior, do lar, residente nesta cidade de Bocaiúva/MG, conforme Procuração Pública, lavrada pelo Consulado Geral do Brasil em Miami, fls. 093, livro 028. **REGISTRO ANTERIOR**: R.06-3852, livro 2.2.H, fls. 138vº, desta SRI. **VALOR**: R\$27.000,00 (Avaliação Fiscal: R\$147.361,74). Constou da escritura: A presente venda é feita com reserva de Usufruto Vitalício. Pago ITBI em 28/12/1995 no Banco do Brasil S/A, conforme guia sob nº 039; que foram apresentadas as certidões exigidas em lei; Foi emitida a DOI. Dou fé. Ato: 4518, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.127,31. Valor do Recome: R\$ 67,63. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 555,24. Valor Final ao Usuário: R\$ 1.750,18 O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_.

**R-10-3852 - 04/11/2015 - Protocolo: 310614 - 15/10/2015**

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Bocaiúva/MG, no livro 156, fls. 181, em 28/12/1995, foi constituído sobre o imóvel objeto do R.09-3852, retro, ou seja: *Imóvel residencial situado na Rua Desembargador Veloso, nº 969, Centro, Bocaiúva/MG, com a área construída de 276,22m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e seis metros e vinte e dois centímetros quadrados) e seu respectivo terreno com a área de 238,00m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e oito metros quadrados)* conforme retro descrito; o **USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de JOÃO DE OLIVEIRA FREIRE, brasileiro, casado, comerciante, CPF: 040.548.906-44, residente nesta cidade de Bocaiúva/MG. **VALOR**: R\$49.120,58 (1/3 de R\$147.361,74). Pago ITBI em 28/12/1995 no Banco do Brasil S/A, conforme guia sob nº 039. Dou fé.

**AV-11-3852 - 04/11/2015 - Protocolo: 310614 - 15/10/2015**

Procedo esta averbação para constar que, conforme expressamente autorizado na Escritura Pública, supra registrada, foi solicitada a inclusão do número da **CÉDULA DE IDENTIDADE** da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, MARIA GORETE FREIRE, como se segue: RG: M-746.120 SSP/MG. Foram apresentadas cópias autenticadas dos documentos pessoais da referida proprietária, comprovando o alegado e que ficam devidamente arquivadas em cartório. Dou fé. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 12,25. Valor do Recome: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Valor Final ao Usuário: R\$ 17,06 O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_.

**AV-12-3852 - 04/11/2015 - Protocolo: 310615 - 15/10/2015**

Procedo esta averbação para constar que, conforme Requerimento datado de 24/07/2015, firmado pela proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, foi solicitado o **CANCELAMENTO DO USUFRUTO VITALÍCIO**, que recaía sobre o referido imóvel, ou seja: *Imóvel residencial situado na Rua Desembargador Veloso, nº 969, Centro, Bocaiúva/MG, com a área construída de 276,22m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e seis metros e vinte e dois centímetros quadrados) e seu respectivo terreno com a área de 238,00m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e oito metros quadrados)* conforme retro descrito, em virtude de sua extinção por falecimento do usufrutuário, JOÃO DE OLIVEIRA FREIRE, brasileiro, falecido no dia 23/03/2000, natural de Terra Branca/MG, filho de Sebastião de Oliveira Freire e Amelina de Moraes Freire, consolidando-se a propriedade do imóvel supra na pessoa da **NU-PROPRIETÁRIA**: MARIA GORETE FREIRE, brasileira, solteira, maior, do lar, CPF: 905.062.196-15, residente em North Miami Beach Florida. Foram apresentadas: Certidão de Óbito, datada de 24/07/2015, expedida

pelo Cartório de Registro Civil do Segundo Subdistrito de Belo Horizonte/MG, lavrada no livro 173, fls. 211, conforme termo sob nº 79543; CNDT expedida pela SEF/MG, em data de 24/07/2015, com validade até 22/11/2015. Dou fé. Ato: 4140, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 33,66. Valor do Recomepe: R\$ 2,02. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 11,11. Valor Final ao Usuário: R\$ 46,79 O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_.

O referido é verdade e dou fé.\*\*\*\*\*

Bocaiúva, 10 de abril de 2025.

*João Honório Matos*  
ESCREVENTE ESTATUTÁRIO

Serventia do Registro de Imóveis  
Bocaiúva/MG



Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça  
Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Bocaiúva/MG

21.350.251/0001-76

BOCAIUVA CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS

Av: Doutor Tereziano Magalhães, nº 132  
B: Centro - CEP: 39.390-000

Selo de Consulta: ITI05595

Código de Segurança: 5116826279976100

Quantidade de Atos: 1

Emol: R\$ 29,00 - ISS 3%: R\$ 0,81 - TFJ: R\$ 10,25 - FIC: R\$ 0,22 - Total: R\$ 40,28

BOCAIUVA - MG

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