PREFEITURA DE
BOCAIUVA

17/25
1

PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 0017/2025

INEXIGIBILIDADE Nº. 0002/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM.

456

PREFEITURA DE
BOCAIUVA

PORTARIA MUNICIPAL Nº 023/2025

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

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

RESOLVE:

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

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

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

I – João Lopes da Costa Neto;

II – Juliana Domingos de Azevedo;

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

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 Bocaiúva – MG, 02 de Janeiro de 2025

Roberto Jairo Torres
Prefeito Municipal

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

Rosely da Silva Efraim
Secretária Municipal de Governo

PROCESSO Nº 17/25
PÁGINA 4

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

SOLICITAÇÃO

Nº **04330** **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE** DATA**02/01/2025**

OBJETO: Locação de imóvel urbano para funcionamento do CAPS TM.

Item	Qtde	Unidad	Cód.	Descrição Material	C. Custo
001	12,0000	LOCAÇÃ	26865	LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM:	1

Ficha	Dotação(ões) Orçamentária				
1318	9.1.3.10.302.11.2170.33903600	Manutenção Centro de Atendimento Psico-Social - CAPS	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS Provenientes do Governo Estadual	57.266,60

Códig	Centro de Custo
0001	PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiuva/MG

SHIRLEY SIMONE SIQUEIRA LEITE ROSA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

Setor Requisitante: Planejamento e Orçamento
Responável para demanda: Adricia da Silva santos
Secretaria Municipal de Saúde
Responável para demanda: Shirley Simone Siqueira Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde

Objeto para futura contratação: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Atenção psicossocial Transtorno Mental Caps TM.

Justificativa da necessidade da contratação:
A locação se justifica em função do município não possuir imóvel próprio para funcionamento do CAPS TM (transtorno Mental)

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: 162100000000
Dotações orçamentárias:
9.1.3. 10.302.0011.2170 Ficha: 1318

Quantidade de materiais a serem contratados:

Quantidade	Unidade	Descrição
12	serviços	Locação de imóvel urbano para funcionamento do CAPS TM

Bocaiuva, 02 de janeiro de 2025

De acordo.

Encaminhe-se a comissão de avaliação de imóvel para avaliação.

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretaria Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

Shirley Simone Siqueira Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de Bocaiuva, através da Secretaria Municipal de Saúde, tem por finalidade promover a saúde dos municípes, e no que tange a saúde mental ,o CAPS TM que é microregional, assistindo não só Bocaiuva como a micro região composta por Guaraciama, Olhos Dagua, joaquim Felício, Engenheiro Navarro e Francisco Dumont.

A locação se faz necessária para atendimento médico, oficinas terapeuticas e atendimento de enfermagem de mais de 5800 pessoas cadastradas neste equipamento de saúde no que tange a Transtorno Mental.

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 CAPS TM

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

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

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

PRODUTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO
Locação de imóvel urbano para funcionamento do CAPS TM	**2.052,80**

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

A referida locação permitirá a continuação da prestação dos serviços de atendimento a população assistida pelo CAPS TM.

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

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

Quantidade de material da solução a ser contratada :

Quantidade	Descrição	Justificativa
12	Locação de imóvel urbano para funcionamento do CAPS TM	Permitirá a continuação do atendimento a população de Bocaiuva e micro região pelos proximos 12 meses

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação soma-se R$ 24.633,60 (vinte e quatro mil seiscentos e trinta e três reais e sessenta centavos)

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 Saúde, e encontra-se amparado pela adequação orçamentária e é compatível com a Lei de Diretrizes orçamentarias e com o Plano Plurianual.

A política pública que está vinculada a aquisição será a atenção a Saúde Especializada.

10 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação continuaremos a prestar serviços de atendimento da população de Bocaiuva e da micro região

Sharon Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiuva/MG

no que tange o ambito da saúde mental.

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 médico, clinico e multriprofissional a área de saúde mental de Bocaiuva e micro região.

14 - MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

ADRICIA DA SILVA SANTOS, telefone (38) 99830-4675, superintendente de Administração, CPF: 095.623.876-90, smsplajemantoboc@gmail.com.

MARIA ANDREA COELHO SILVA, (38) 99983-0784 , Superintendente de Orçamento e Planejamento, cpf: 785.884.306-06 smsplajemantoboc@gmail.com.

Luzielle Fabiula Corrade Steiner, (38) 99985-4063, coordenadora de atenção primária, cpf:049.156.946-74 smsplajemantoboc@gmail.com.

Bocaiuva 17 de janeiro de 2025.

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

Shirley Simone Siqueira Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
Avenida Floriano Peixoto, 37 – Fundos – Bairro Pernambuco – CEP.: 39.390-000 - Bocaiuva – MG
CNPJ.: 18.803.072/0001-32
Telefone: 38 3251 3207
www.bocaiuva.mg.gov.br - email.: saude@bocaiuva.mg.gov.br

PROCESSO Nº 17/25
PÁGINA 9

Ofício nº 30/2025

Bocaiúva/MG, 17 de janeiro de 2025

A senhora

Bianca Rodrigues

Setor de Licitação

NESTA

Prezada senhora

Com meus cumprimentos, venho através deste informar que foi feita diligências a fim de verificar imóveis que possibilitassem a instalação dos Caps TM, respeitando a PORTARIA Nº 336, DE 19 DE FEVEREIRO DE 2002.

Art. 3º Estabelecer que os Centros de Atenção Psicossocial (CAPS) só poderão funcionar em área física específica e independente de qualquer estrutura hospitalar.

Não foram encontrados outros imóveis que guardassem compatibilidade com o serviço preconizado pelo CAPS TM , no que tange a estrutura física e proximidade com rede de urgência (Hospital Dr. Gil Alves).

O único Imóvel compatível encontrado foi o local onde o mesmo encontra-se instalado que é na Praça Carlos Dias Junior, 528- Centro de Bocaiuva.

Por este motivo

Sem mais para o momento,

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

Shirley Simone Siqueira Leite Rosa

Secretária Municipal de Saúde

Ivailma Aparecida Durães
Superintendente Regulação
Secretaria Municipal de Bocaiuva

Ivailma Aparecida Durais

Superintendente de Saúde

Adrícia da Silva Santos
Chefe da Seção
Centro de Especialidade Médica
Matrícula: 20388 - Bocaiuva/MG

ADRICIA DA SILVA SANTOS

Superintendente de Saúde

Maria Andréa Coelho Silva
Superintendente
Secretaria Municipal de Saúde
Bocaiuva-MG

Maria Andréa Coelho Silva

Superintendente de Saúde

PROCESSO Nº 17/25
PÁGINA 10

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO

PRAÇA CARLOS DIAS JUNIOR , N° 528 – BAIRRO CENTRO

BOCAIUVA - MG.

JANEIRO

2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO

PRAÇA CARLOS DIAS JUNIOR , Nº 528 – BAIRRO CENTRO

BOCAIUVA - MG

JANEIRO

2025

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO: 24/01/2025

DATA DA VISTORIA: 22/01/2025

OBJETO:
Imóvel residencial com característica urbana

FINALIDADE:
Determinação do valor mensal para locação

METODOLOGIA:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

LOCALIZAÇÃO:
Praça Carlos Dias Junior, N° 528, Centro- Bocaiúva/MG
COORDENADAS UTM: 626259.00 m E; 8107889.00 m S.
ÁREA: 204,00m²

AVALIAÇÃO:
Valor mensal de locação: R$2.052,80 (Dois mil cinquenta e dois reais e oitenta centavos).

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO: 24/07/2025

DATA DA VISTORIA: 22/07/2025

OBJETO:

Imóvel residencial com característica urbana

FINALIDADE:

Determinação do valor mensal para locação

METODOLOGIA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

LOCALIZAÇÃO:

Praça Carlos Dias Junior, Nº 328, Centro- Bocaiúva/MG

COORDENADAS UTM: 628259.00 m E; 8107889.00 m S.

ÁREA: 204,00m²

AVALIAÇÃO:

Valor mensal de locação, R$2.082,60 (Dois mil cinquenta e dois reais e oitenta centavos).

Sumário

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 INFORMAÇÕS GERAIS

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

1.1 INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Bocaiúva/MG.

1.2 OBJETIVO

Determinar o valor do imóvel para fins de locação. A Secretaria Municipal de Saúde solicitou a presente avaliação imobiliária para viabilizar a continuidade da locação de imóvel localizado Praça Carlos Dias Junior, N° 528, Centro, para funcionamento do Centro de Atendimento Psicossocial Transtorno Mental (CAPS TM) no intuito em atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, conforme o Ofício 26/2025/SMDS.

1.3 PROPRIETÁRIO

Antonio Augusto Valle Neto.

2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de janeiro 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*

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 Bocaiuva/MG.

1.2 OBJETIVO

Determinar o valor do imóvel para fins de locação. A Secretaria Municipal de Saúde solicitou a presente avaliação imobiliária para viabilizar a continuidade da locação de imóvel localizado Praça Carlos Dias Junior, Nº 528, Centro, para funcionamento do Centro de Atendimento Psicossocial Transtorno Mental (CAPS TM) no intuito em atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, conforme o Ofício 26/2025/SMDS.

1.3 PROPRIETÁRIO

Antonio Augusto Valle Neto

2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de janeiro 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 22 de janeiro de 2025 e compreendeu os seguintes procedimentos:

- 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 22/01/2025;
- Em informações obtidas, conforme as fontes de mercado.

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

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

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

3.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
3.1 ASPECTOS GERAIS:

CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO	
Densidade de ocupação	Alto
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial

data. A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 22 de janeiro de 2025 e compreendeu os seguintes procedimentos:

- 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 22/01/2025;
- 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 as finalidades precípuas deste trabalho dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, reserva legal, etc. providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

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

3.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
3.1 ASPECTOS GERAIS:

CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO	
Densidade de ocupação	Alto
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial

Distribuição da ocupação	Predominantemente Horizontal
Acessibilidade	Boa
Intensidade do tráfego	Média
Padrão Econômico	Médio

3.2 LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial está localizado na na rua Praça Carlos Dias Júnior, n° 528, Centro, em uma área central. De acordo com o levantamento realizado, o imóvel conta com uma infraestrutura urbana sólida, que inclui:

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

O imóvel está estrategicamente localizado em uma região que oferece 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 pela presença de residências e nas proximidades existem praças, escola, comércios, mercearias, sacolão, açougues, mercado municipal, etc.

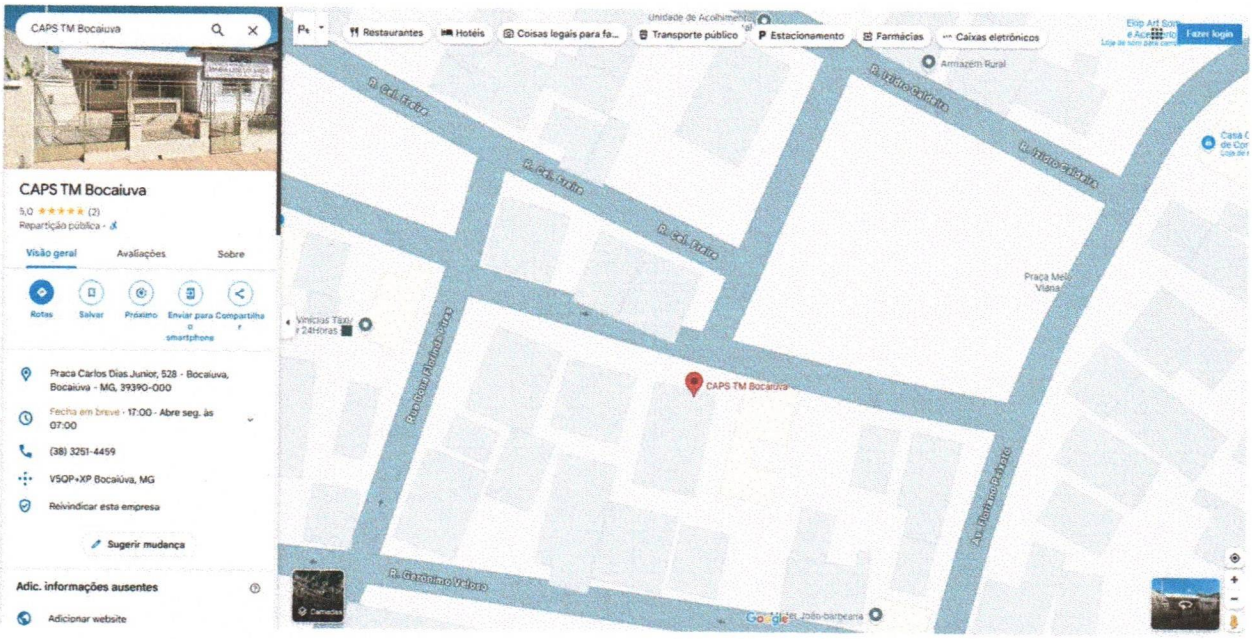


Figura 1- Localização. Fonte: Google Maps

Distribuição da ocupação	Predominante horizontal
Acessibilidade	Boa
Intensidade do tráfego	Média
Padrão Econômico	Médio

3.2 LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial está localizado na rua Praça Carlos Dias Júnior, nº 828, Centro, em uma área central. De acordo com o levantamento realizado, o imóvel conta com uma infraestrutura urbana sólida, que inclui:

- Pavimentação em blocretes sextavados;
- Redes de água, esgoto, elétrica e de internet;
- Fácil acessibilidade.

O imóvel está estrategicamente localizado em uma região que oferece 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 pela presença de residências e nas proximidades existem praças, escola, comércios, mercearias, salões, acougues, mercado municipal, etc.

Figura 2- Localização- Google Earth

4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é residencial tratando-se de uma construção antiga onde funciona o CAPS TM há muitos anos tornando seu uso comercial, por conseguinte.

Evidencia-se que o imóvel possui a parte principal composta por hall de entrada, 01 sala, 02 consultórios, 01 sala de enfermagem, 01 farmácia, área para lavatório, 01 banheiro e 01 cozinha. Verifica-se que toda essa área principal possui laje coberta com telha cerâmica.

O imóvel possui ainda uma área coberta com telha de fibrocimento onde contém um tanque instalado, e uma sala usada para oficinas, em anexo à essa área e também cobertos com telhas em fibrocimento encontra-se um cômodo destinado ao depósito.

Além disso, na lateral do imóvel existe um cômodo destinado à lavanderia coberto com telha cerâmica francesa e um banheiro de laje destinado aos pacientes coberto com telhas de fibrocimento aparentemente quebradas ou faltantes.

Em relação ao piso, verifica-se que a sala, os consultórios e a sala de enfermagem possuem piso de taco, sendo que possui avarias em alguns pontos e necessita de manutenção com a aplicação de verniz bem como substituição de peças.

Já o piso do hall de entrada e da farmácia é em ladrilho hexagonal nas cores vermelha e amarela.

O piso da área para lavatório é cerâmico retangular e as paredes possuem revestimento cerâmico 15x15 nas cores azul e branco até 1,45 metros de altura, o banheiro possui o mesmo piso e o mesmo revestimento até o teto. A cozinha possui soleiras de ardósia e outro modelo de revestimento cerâmico retangular nas cores cinza e preta e as paredes possuem em revestimento cerâmico 15x15 na cor branca até meia altura.

Em relação à área externa coberta, verifica-se que o piso é de concreto e uma pequena área na entrada da cozinha e da sala de oficinas é em cimento queimado vermelho. A sala de oficinas também possui piso em cimento queimado vermelho. O depósito possui um piso cerâmico quadrado na cor branca. A lavanderia possui piso em cimento queimado. O banheiro externo possui piso em ladrilho hidráulico de duas cores e revestimento cerâmico 15x15 cm até meia altura das paredes.

Em relação às esquadrias, evidencia-se que, com exceção da sala de enfermagem, todas as janelas são de correr com parte superior basculante ou somente basculantes e são de vidro comum estampado. Já a sala de enfermagem possui janela em madeira maciça com pequena área de vidro fixo. Verifica-se ainda que todas as janelas da parte principal possuem grades metálicas de proteção.

A portas são em sua maioria em madeira maciça, com exceção das portas da sala e da cozinha que são de vidro comum estampado com requadros metálicos, da sala de oficinas que é em chapa metálica e da lavanderia que é em PVC.

Em relação à acessibilidade, verifica-se que a entrada da rua para sala de atendimento possui quatro degraus e necessita de no mínimo um corrimão para facilitar o acesso dos usuários. O depósito possui rampa bastante íngreme dotada de piso podotátil.

Ademais, verifica-se que foi instalado novo padrão de energia visto que o antigo não comportava a carga gerada pelos aparelhos elétricos existentes bem como a ligação do ar condicionado, que é indispensável na Farmácia para conservação dos medicamentos.

Em relação ao telhado, evidencia-se que existem relatos de infiltração em períodos chuvosos e observa-se que as próprias telhas cerâmicas são antigas e possuem manchas de infiltração, necessitando de revisão completa e tomada de providências.

Já o piso do hall de entrada e da farmácia é em ladrilho hexagonal nas cores vermelha e amarela.

O piso da área para lavatório é cerâmico retangular e as paredes possuem revestimento cerâmico 15x15 nas cores azul e branco até 1,45 metros de altura, o banheiro possui o mesmo piso e o mesmo revestimento até o teto. A cozinha possui soleiras de ardósia e outro modelo de revestimento cerâmico retangular nas cores cinza e preta e as paredes possuem em revestimento cerâmico 15x15 na cor branca até meia altura.

Em relação à área externa coberta, verifica-se que o piso é de concreto e uma pequena área na entrada da cozinha e da sala de oficinas é em cimento queimado vermelho. A sala de oficinas também possui piso em cimento queimado vermelho. O depósito possui um piso cerâmico quadrado na cor branca. A lavanderia possui piso em cimento queimado. O banheiro externo possui piso em ladrilho hidráulico de duas cores e revestimento cerâmico 15x15 cm até meia altura das paredes.

Em relação às esquadrias, evidencia-se que, com exceção da sala de enfermagem, todas as janelas são de correr com parte superior basculante ou somente basculantes e são de vidro comum estampado. Já a sala de enfermagem possui janela em madeira maciça com pequena área de vidro fixo. Verifica-se ainda que todas as janelas da parte principal possuem grades metálicas de proteção.

A portas são em sua maioria em madeira maciça, com exceção das portas da sala e da cozinha que são de vidro comum estampado com requadros metálicos, da sala de oficinas que é em chapa metálica e da lavanderia que é em PVC.

Em relação à acessibilidade, verifica-se que a entrada da rua para sala de atendimento possui quatro degraus e necessita de no mínimo um corrimão para facilitar o acesso dos usuários. O depósito possui rampa bastante íngreme dotada de piso podotátil.

Ademais, verifica-se que foi instalado novo padrão de energia visto que o antigo não comportava a carga gerada pelos aparelhos elétricos existentes bem como a ligação do ar condicionado, que é indispensável na Farmácia para conservação dos medicamentos.

Em relação ao telhado, evidencia-se que existem relatos de infiltração em períodos chuvosos e observa-se que as próprias telhas cerâmicas são antigas e possuem manchas de infiltração, necessitando de revisão completa e tomada de providências.

5.0 CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E PROBLEMAS

O imóvel possui padrão construtivo normal, seguindo a prática da boa construção, assim descrito. Apesar de ser um imóvel antigo, evidencia-se que este encontra-se em estado de conservação razoável e possui acabamento de baixo padrão.

Entretanto, uma série de problemas exige uma análise minuciosa e ações corretivas urgentes. Inicialmente, o telhado da área principal apresenta infiltrações nos pontos de iluminação da laje, o que indica que algumas telhas estão danificadas e necessitam ser substituídas. Além disso, o telhado dos cômodos externos também requer uma revisão rigorosa, com a substituição das telhas faltantes e a reparação das peças de madeira comprometidas.

Na lavanderia, foi constatada a deterioração de um caibro na área de apoio à parede, o que representa um risco significativo para a estabilidade da estrutura. Portanto, a substituição das peças de madeira afetadas é essencial para garantir a segurança do ambiente.

Adicionalmente, é importante destacar a situação da estrutura que anteriormente sustentava uma parreira. Atualmente, essa estrutura encontra-se em péssimo estado, com sérios riscos de colapso e possíveis acidentes. O suporte utilizado consiste em peças verticais de madeira, calçadas de forma improvisada com outras madeiras e telhas, o que compromete a estabilidade e a segurança geral. Diante disso, é fundamental que a estrutura seja removida, uma vez que já não cumpre mais sua função e representa um perigo iminente.

Destaca-se também que atualmente existe apenas um banheiro externo, que atende simultaneamente às necessidades masculinas e femininas, o que sobrecarrega a sua utilização. Portanto, é imprescindível realizar a manutenção desse banheiro e, adicionalmente, construir outro para atender à grande demanda de uso. Outro ponto que exige atenção é a caixa de esgoto existente, que deve ser substituída por uma nova, com as devidas especificações de vedação e dimensões adequadas, garantindo o funcionamento eficiente e seguro do sistema.

No que tange ao piso de taco, observa-se que muitas peças estão avariadas, comprometendo a estética e a funcionalidade do ambiente. Assim, é necessária a manutenção adequada, com a substituição das peças danificadas, para assegurar a integridade do piso e a segurança dos usuários.

O cômodo destinado à lavanderia possui um tanque de alvenaria obsoleto, que ocupa um espaço considerável e prejudica a circulação no ambiente. Sendo assim, recomenda-se a análise da viabilidade de remoção do tanque e, possivelmente, a construção de um banheiro nesse espaço, o que agregaria funcionalidade à área. Adicionalmente, as portas do banheiro e da área de serviço apresentam avarias, sendo essencial a sua substituição para garantir a segurança e o conforto dos usuários.

Por fim, é importante que sejam instalados corrimãos na escada e na rampa de acesso ao imóvel, bem como na rampa que dá acesso ao depósito localizado na parte posterior da propriedade. Essa medida visa melhorar a acessibilidade e proporcionar maior segurança no trajeto para as áreas mencionadas.

6.0 CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA

6.1 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);

6.2 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

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

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

6.3 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.

7.0 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.

8.0 PESQUISA DE MERCADO

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

8.1 RELAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Localidade	Área (m^2)	Valor (R$)	Fonte
T1	Rua Desembargador Veloso, n°969- Centro	228,00	R$1.580,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)

T2	Rua Antônio Augusto Figueiredo, n° 208 – Centro (CRAS 1)	175,00	R$2.000,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T3	Rua Hélio Carneiro, n° 56- Centro	157,00	R$2014,65	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T4	Rua Whashington Drumond, n° 215 - Centro	70,00	R$1.100,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T5	Av. Flamínio Freire, n° 247- Bairro Pernambuco	210,00	R$1.800,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T6	Rua Maristela Figueiredo, n° 772- Centro	128,00	R$1.4500,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T7	Rua Antônio Fontinelli Ribeiro, n° 126 - Centro	200,00	R$1.500,00	Alp imóveis (38) 9803-1040

9.0 AVALIAÇÃO

9.1 Método Comparativo

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor encontrado foi de: R$ 2.057,02, conforme resultados constantes na página 21 podendo ser mantido o mesmo valor de locação **R$2.052,80.**

Lote	Localidade	Cidade	Área (m^2)	Valor (R$)	Preço/m^2
01	Praça Carlos Dias Junior, n° 528 - Centro	Bocaiuva	204,00	2.057,02	10,08

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

T2	Rua Antônio Augusto Figueiredo, nº 208 – Centro (CRAS 1)	175,00	R$2.000,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T3	Rua Hélio Carneiro, nº 58- Centro	157,00	R$2014,85	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T4	Rua Washington Drumond, nº 215 - Centro	70,00	R$1.100,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T5	Av. Ramiro Freire, nº 247- Bairro Pernambuco	210,00	R$1.800,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T6	Rua Manoela Figueiredo, nº 172- Centro	128,00	R$1.450,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T7	Rua Antônio Fontinelli Ribeiro, nº 126 - Centro	200,00	R$1.500,00	Alp imóveis (38) 9803-1040

9.0 AVALIAÇÃO

9.1 Método Comparativo

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor encontrado foi de: R$ 2.057,02, conforme resultados constantes na página 21 podendo ser mantido o mesmo valor de locação **R$2.052,80.**

Lote	Localidade	Cidade	Área (m²)	Valor (R$)	Preço/m²
01	Praça Carlos Dias Júnior, nº 528 - Centro	Bocaiuva	204,00	2.057,02	10,08

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

10.0 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$2.052,80 (Dois mil cinquenta e dois reais e oitenta centavos).

No dia 15 de agosto de 2023, foi realizado um laudo de avaliação imobiliária, no qual concordamos em manter o aluguel mensal de **R$ 2.052,80**, com a **condição de que o proprietário realizasse as manutenções e melhorias necessárias** para o bom funcionamento do imóvel. No entanto, na última vistoria, realizada em 22 de janeiro de 2024, constatou-se que a única intervenção realizada foi a instalação de um novo padrão de energia com carga superior para atender à demanda elétrica.

Diante disso, mantemos o mesmo posicionamento anterior e reforçamos a necessidade urgente de que a **Secretaria de Saúde cobre a execução das melhorias** elencadas para garantir que o prédio do CAPS TM atenda adequadamente seus usuários. É imprescindível que seja acordado um cronograma de intervenções com o proprietário ou que, caso não haja cumprimento, seja procurado um outro imóvel que atenda às necessidades, antes da próxima prorrogação do contrato.

Intervenções a serem realizadas:

1. Identificar e corrigir infiltrações nos pontos de iluminação da laje, substituindo as telhas danificadas.
2. Realizar uma revisão no telhado dos cômodos externos, substituindo as telhas faltantes e reparando as peças de madeira comprometidas.
3. Substituir o caibro deteriorado na lavanderia para garantir a estabilidade da estrutura.
4. Remover a estrutura da parreira, que está em péssimo estado e representa risco de colapso, substituindo as peças improvisadas.
5. Realizar manutenção no único banheiro externo e construir um novo para atender à alta demanda.
6. Substituir a caixa de esgoto por uma nova, com as especificações de vedação e dimensões adequadas.
7. Substituir as peças danificadas do piso de taco para manter a integridade e funcionalidade do ambiente.
8. Analisar a viabilidade de remoção do tanque de alvenaria na lavanderia e considerar a construção de um banheiro no local.

9. Substituir as portas danificadas do banheiro e da área de serviço para garantir segurança e conforto.
10. Instalar corrimãos nas escadas e rampas de acesso ao imóvel e ao depósito, para melhorar a segurança e acessibilidade.

Bocaiuva, 24 de janeiro de 2025.

Edilson Braz de Almeida Araújo
Topógrafo Matrícula 7112

Fernando Renato Batista Calixto
Engenheiro Civil CREA/MG30426

Flávia Souza Oliveira
Engenheira Civil CREA/MG188831

Nathália Aparecida Fernandes da Silva
Topógrafa Matrícula 20346

9. Substituir as portas danificadas do banheiro e da área de serviço para garantir segurança e conforto.
10. Instalar corrimãos nas escadas e rampas de acesso ao imóvel e ao depósito, para melhorar a segurança e acessibilidade.

Bocaiuva, 24 de janeiro de 2025.

Edison Braz de Almeida Araújo
Topógrafo Matrícula 7112

Fernando Renato Batista Calixto
Engenheiro Civil CREA/MG30425

Flávia Souza Oliveira
Engenheira Civil CREA/MG188831

Natália Aparecida Fernandes da Silva
Topógrafa Matrícula 20346

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 24/Jan/2025

Data de realização : 24/01/2025
Engº Responsável : Comissão de Avaliação Imobiliária da Prefeitura Municipal de Bocaiuva

Amostra

Nº Am.	Área	«Valor R$»	Valor R$/m²	Setor Urbano	Padrão de Acabamento
1	228,00	2.580,00	11,32	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE	Regular
2	175,00	2.000,00	11,43	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA	Regular
3	157,00	2.014,65	12,83	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE	Regular
4	70,00	1.100,00	15,71	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA	Baixo
5	210,00	1.800,00	8,57	LOCALIZAÇÃO BOA	Regular
6	128,00	1.450,00	11,33	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA	Regular
7	200,00	1.700,00	8,50	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA	Baixo

Nº Am.	«Endereço»
1	Rua Desembargador Veloso, Nº 969, Centro
2	Rua Antonio Augusto de Figueiredo, nº 208, Centro
3	Rua Hélio Carneiro, nº 56, Centro
4	Rua Washington Drumond, nº 215, Centro
5	Av. Flamínio Freire, nº 247- Bairro Pernambuco
6	Rua Maristela Figueiredo, nº 772- Centro
7	Rua Antonio Fontinelli Ribeiro, nº 126, Centro

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9824	0,9300	27,5911	3 em 3	0	Sim
2	0,9824	0,9300	27,5911	3 em 3	0	Sim
3	0,9824	0,9300	27,5911	3 em 3	0	Sim
4	0,9822	0,9296	27,4119	3 em 3	0	Sim
5	0,9822	0,9296	27,4119	3 em 3	0	Sim
6	0,9822	0,9296	27,4119	3 em 3	0	Sim
7	0,9813	0,9260	26,0134	3 em 3	0	Sim
8	0,9813	0,9260	26,0134	3 em 3	0	Sim
9	0,9813	0,9260	26,0134	3 em 3	0	Sim
10	0,9811	0,9251	25,7186	3 em 3	0	Sim
11	0,9811	0,9251	25,7186	3 em 3	0	Sim
12	0,9811	0,9251	25,7186	3 em 3	0	Sim
13	0,9808	0,9239	25,2645	3 em 3	0	Sim
14	0,9808	0,9239	25,2645	3 em 3	0	Sim

(28) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*[Setor Urbano] + b3*1/[Padrão de Acabamento]
(29) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*[Setor Urbano] + b3*Ln([Padrão de Acabamento])
(30) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*[Setor Urbano] + b3*[Padrão de Acabamento]
(31) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*Ln([Setor Urbano]) + b3*Ln([Padrão de Acabamento])
(32) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*Ln([Setor Urbano]) + b3*[Padrão de Acabamento]
(33) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*Ln([Setor Urbano]) + b3*1/[Padrão de Acabamento]
(34) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*[Setor Urbano] + b3*1/[Padrão de Acabamento]
(35) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*[Setor Urbano] + b3*[Padrão de Acabamento]
(36) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*[Setor Urbano] + b3*Ln([Padrão de Acabamento])
(37) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*1/[Setor Urbano] + b3*Ln([Padrão de Acabamento])
(38) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*1/[Setor Urbano] + b3*1/[Padrão de Acabamento]
(39) : 1/[Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*1/[Setor Urbano] + b3*[Padrão de Acabamento]
(40) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*Ln([Setor Urbano]) + b3*[Padrão de Acabamento]
(41) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*Ln([Setor Urbano]) + b3*1/[Padrão de Acabamento]
(42) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*Ln([Setor Urbano]) + b3*Ln([Padrão de Acabamento])
(43) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*[Setor Urbano] + b3*1/[Padrão de Acabamento]
(44) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*[Setor Urbano] + b3*Ln([Padrão de Acabamento])
(45) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*[Setor Urbano] + b3*[Padrão de Acabamento]
(46) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*1/[Setor Urbano] + b3*1/[Padrão de Acabamento]
(47) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*1/[Setor Urbano] + b3*[Padrão de Acabamento]
(48) : Ln([Valor R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*1/[Setor Urbano] + b3*Ln([Padrão de Acabamento])
(49) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*Ln([Setor Urbano]) + b3*1/[Padrão de Acabamento]
(50) : [Valor R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área]) + b2*Ln([Setor Urbano]) + b3*Ln([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 R$/m²: Valor por m². ***Equação:***
[Valor R$]÷[Área]

Variáveis Independentes:

• Área: Área construída em m².

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

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

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

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

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

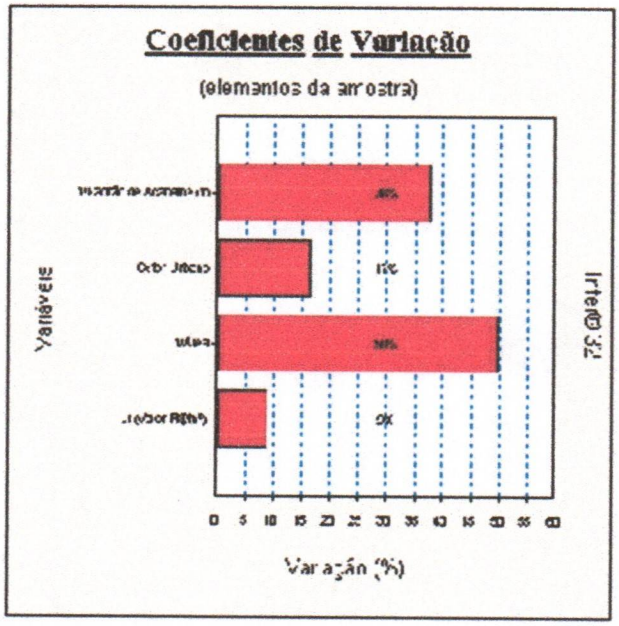
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 7
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 3
Desvio padrão da regressão : 0,0589

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor R$/m²)	2,4120	0,2165	8,98%
1/Área	$6,9042 \cdot 10^{-3}$	$3,4537 \cdot 10^{-3}$	50,02%
Setor Urbano	4,14	0,6900	16,66%
1/Padrão de Acabamento	0,6428	0,2439	37,95%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.
Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Distribuição das Variáveis



Modelo da Regressão

Ln([Valor R$/m²]) = 1,5639 + 63,010 /[Área] + 0,15014 x [Setor Urbano] - 0,3249 /[Padrão de Acabamento]

Regressores do Modelo

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Area	b1 = 63,0102	8,2850	49,4413	76,5790
Setor Urbano	b2 = 0,1501	0,0352	0,0924	0,2078
Padrão de Acabamento	b3 = -0,3248	0,1182	-0,5185	-0,1312

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9813
Valor t calculado ..... : 8,834
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,353 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ..... : 0,9630
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,9260

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,2708	3	0,0902	26,01
Residual	0,0104	3	$3,4704 \cdot 10^{-3}$	
Total	0,2812	6	0,0468	

F Calculado : 26,01
F Tabelado : 9,277 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 1,2%

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,2498

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Area	b1	9,049	0,3%	Sim
Setor Urbano	b2	4,308	2,3%	Sim
Padrão de Acabamento	b3	-3,296	4,6%	Sim

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5844

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	7,605	0,24%
Setor Urbano	b2	4,264	1,2%
Padrão de Acabamento	b3	-2,748	3,5%

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 7
Graus de liberdade ..... : 6
Valor médio ..... : $-3{,}0977 \times 10^{-20}$
Variância ..... : $1{,}4873 \times 10^{-3}$
Desvio padrão ..... : 0,0385
Desvio médio ..... : 0,0253
Variância (não tendenciosa) .. : $3{,}4704 \times 10^{-3}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,0589
Valor mínimo ..... : -0,0668
Valor máximo ..... : 0,0741
Amplitude ..... : 0,1409
Número de classes ..... : 3
Intervalo de classes ..... : 0,0469

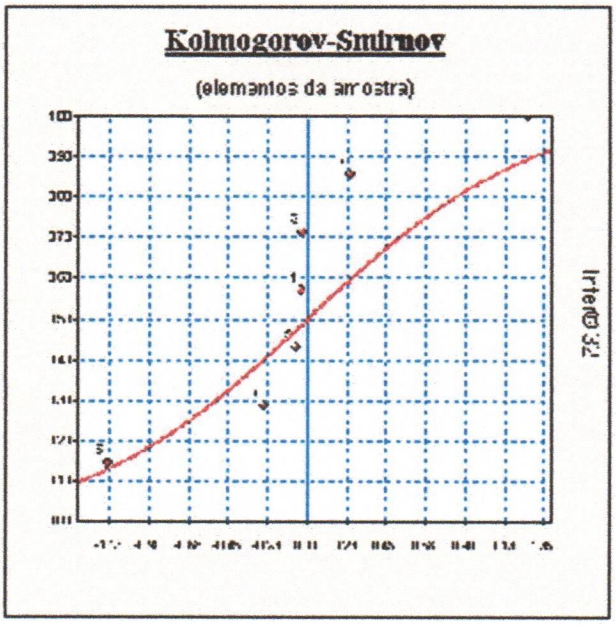
Presença de Outliers

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

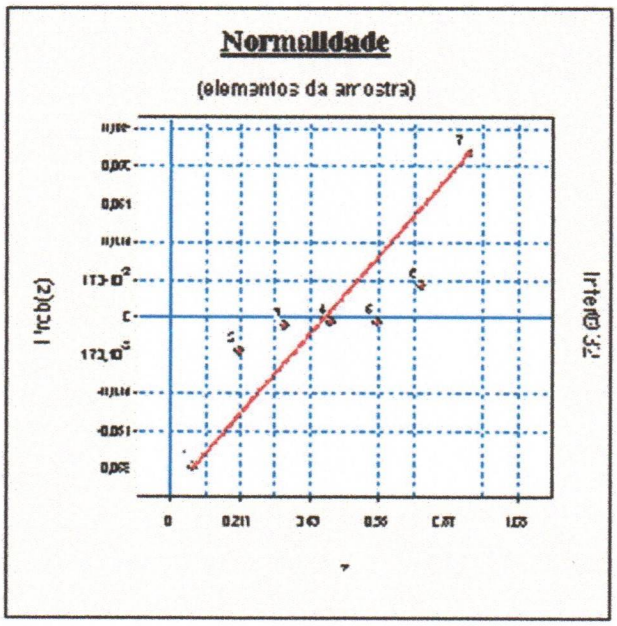
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Reta de Normalidade



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8124
(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 ..... = 204,00
- Setor Urbano ..... = LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
- Padrão de Acabamento ..... = Regular

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor R$ ..... = ???
- Endereço ..... = Praça Carlos Dias Júnior, nº528, Centro

Estima-se Valor R$/m² do Imóvel = R$/m2 10,08

O modelo utilizado foi:

[Valor R$/m²] = Exp(1,5639 + 63,010 /[Área] + 0,15014 x [Setor Urbano] - 0,3249 /[Padrão de Acabamento])

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

Mínimo: R$/m2 9,63
Máximo: R$/m2 10,56

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 uma Área de 204 m2, teremos:
Valor de locação do imóvel obtido = R$ 2.057,02
Valor de locação do imóvel mínimo = R$ 1.964,00
Valor de locação do imóvel máximo = R$ 2.154,46

Avaliação da Extrapolação

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

» 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
Área	70,00	228,00	204,00
Setor Urbano	LOCALIZAÇÃO BOA	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE	LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
Padrão de Acabamento	Baixo	Regular	Regular

Variável independente	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (¹)
Área	Dentro dos limites	Aprovada
Setor Urbano	Dentro dos limites	Aprovada
Padrão de Acabamento	Dentro dos limites	Aprovada

(¹) É admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 100,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

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

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (²)
Valor R$/m²	8,50	15,71	10,08	Dentro dos limites	Aprovado

(²) 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 35,8% abaixo do limite amostral superior e 18,6% 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: 10,08
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 20,17
- 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 (³)
Área	18,21	9,76	Dentro dos limites	Aprovada
Setor Urbano	8,68	11,72	Dentro dos limites	Aprovada
Padrão de Acabamento	8,57	10,08	Dentro dos limites	Aprovada

(³) 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 extrapolou os limites amostrais.

Intervalos de Confiança

ANEXO 22 - Sítio Sobremesa de Pedro Gualdo

Variável independente	Limite superior	Limite inferior	Valor estimado da variável independente	Valor do ponto de avaliação
Área				
Setor Urbano				
Padrão de Acabamento				

Variável independente	Variação da variável independente em relação aos limites anteriores	Aprovado (*)
Área		
Setor Urbano		
Padrão de Acabamento		

(*) é concedido uma exclusão do valor das variáveis independentes, no direito sob avaliação de até 10% dos limites do atributo, quando ele for 10% abaixo do limite inferior, e de 20% para as variáveis independentes tipo: uso, microlocalização e características do imóvel avaliando.

- Em nosso caso, o valor da variável independente área, está dentro do limite de variação.
- Os valores com NBR 14.653 - 2 Engenharia Legal e Avaliações, o valor estimado de elementos pelo 3 valor estimado.
- Limite superior: 100,00m² abaixo do limite superior.
- Limite inferior: 100,00m² acima do limite inferior.

Variável independente	Limite superior	Limite inferior	Valor estimado do limite superior	Valor estimado do limite inferior	Variação do valor estimado em relação aos limites anteriores	Aprovado (*)
Valor Atual						

(*) Foi concedido com NBR 14653 2 Engenharia Legal e Avaliações, para ser aceito do valor estimado de 120,0% acima do limite superior, e/ou inferior e de 100 dias para o limite inferior.
O valor estimado está 38,8% acima do limite superior, e/ou inferior e 4% acima do limite superior, portanto dentro dos limites de 120,0% acima do limite superior e 100 dias abaixo do limite inferior.

- Estimativa para o valor estimado do imóvel avaliando:
São administrados através do método de regressão linear, de acordo com a NBR 14.653 2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.
- Valor estimado: R$ 11.32,00
- Limite superior: R$ 12.000,00
- Limite inferior: R$ 10.000,00

Variável independente	Valor estimado do limite superior	Valor estimado do limite inferior	Valor avaliado	Aprovado (*)
Área				
Setor Urbano				
Padrão de Acabamento				

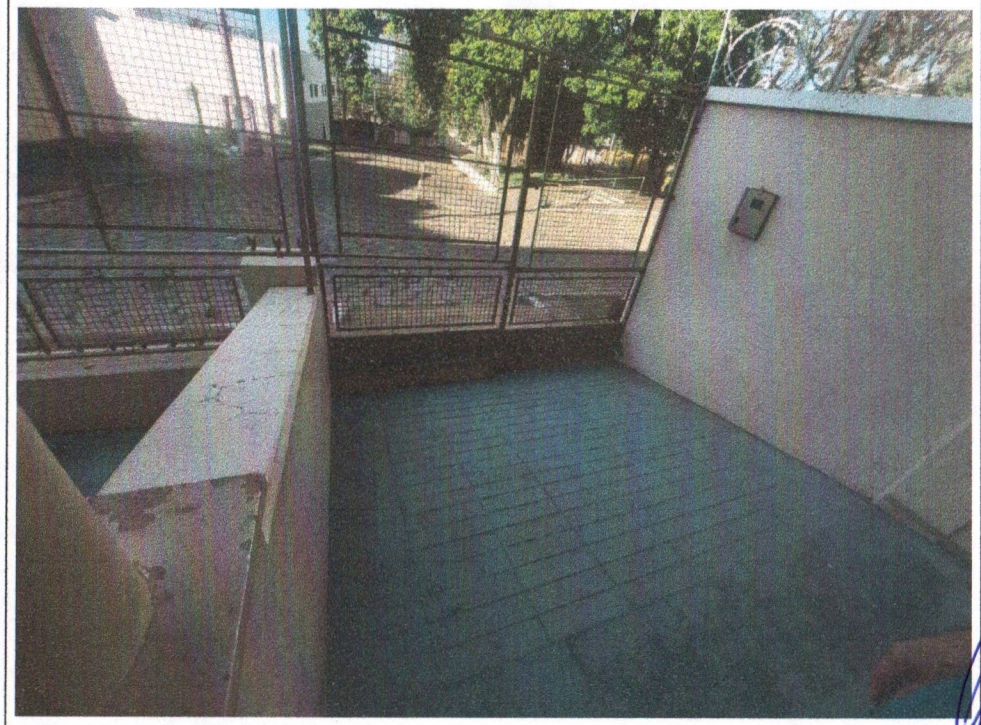
(*) É admitida uma variação de 10% dos valores estimados dos limites superior e inferior do valor estimado do imóvel avaliando, no direito sob avaliação, no mínimo de 20% abaixo do limite inferior e de 10% acima do limite superior do valor estimado.
Nesta avaliação foi necessário a exclusão do valor avaliado.

Interior do Galpão

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COLORIDO

FOTOGRAFIAS COLORIDAS IDENTIFICANDO CLARAMENTE O LOCAL VISITADO

FOTO 01	FOTO 02
	
Descrição: Fachada	**Descrição:** Rampa sem corrimão

PROCESSO Nº 17/25
PÁGINA 32

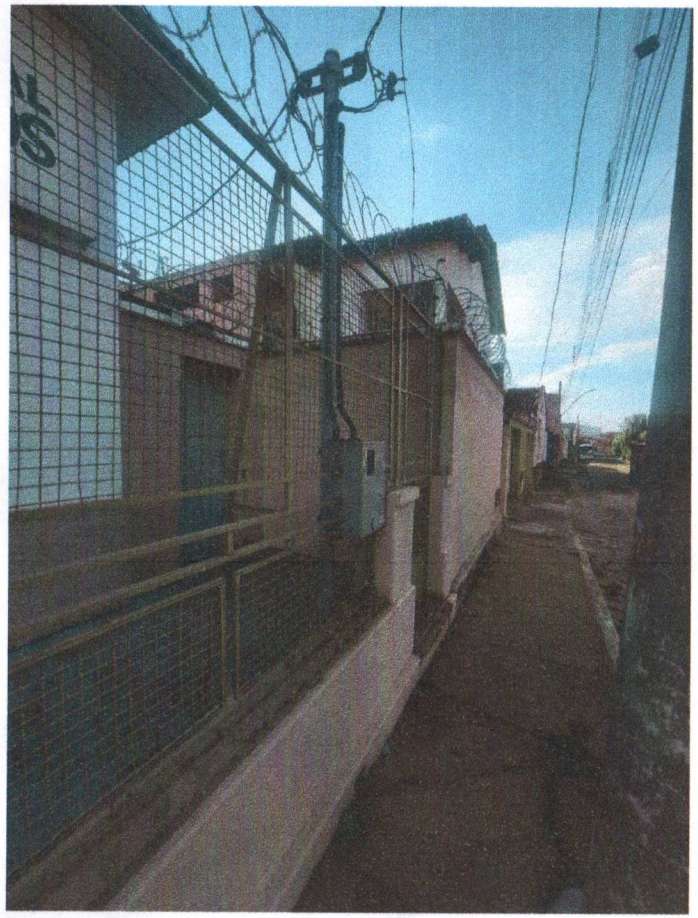
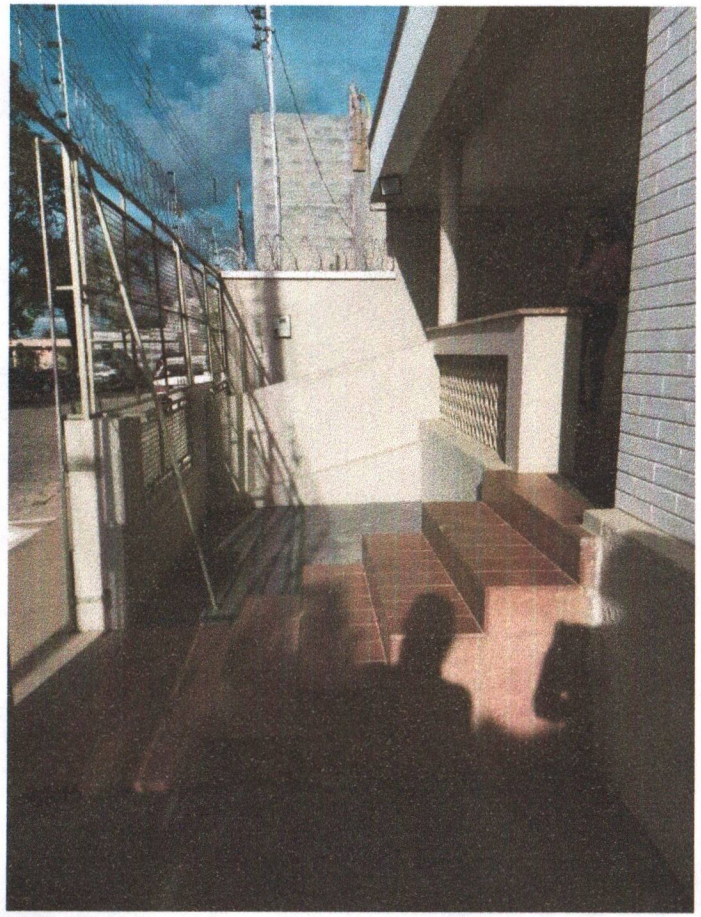
FOTO 03	FOTO 04
	
Descrição: Padrão de energia novo	**Descrição:** Escada sem corrimão

FOTO 03	FOTO 04
Descrição: Padrão de energia novo	**Descrição:** Escada sem corrimão

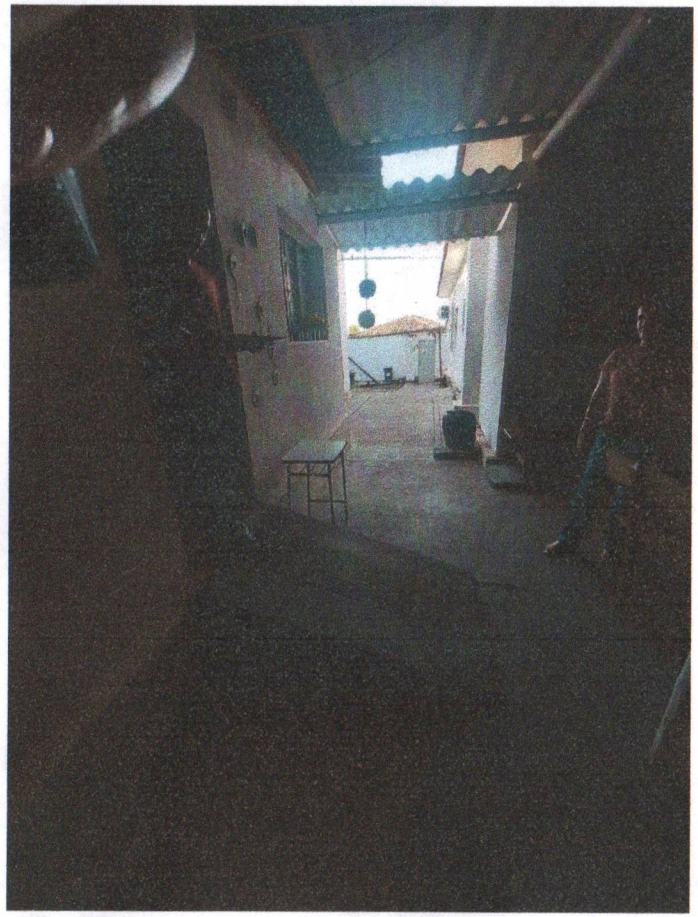
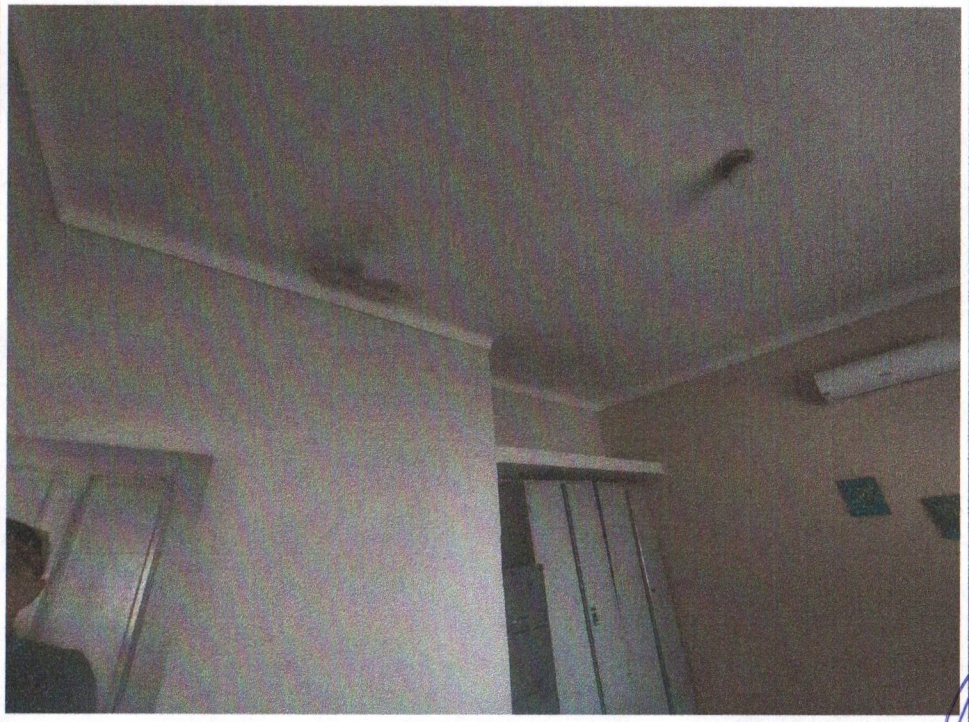
FOTO 05	FOTO 06
	
Descrição: Rampa interna	**Descrição:** Mancha infiltração na laje

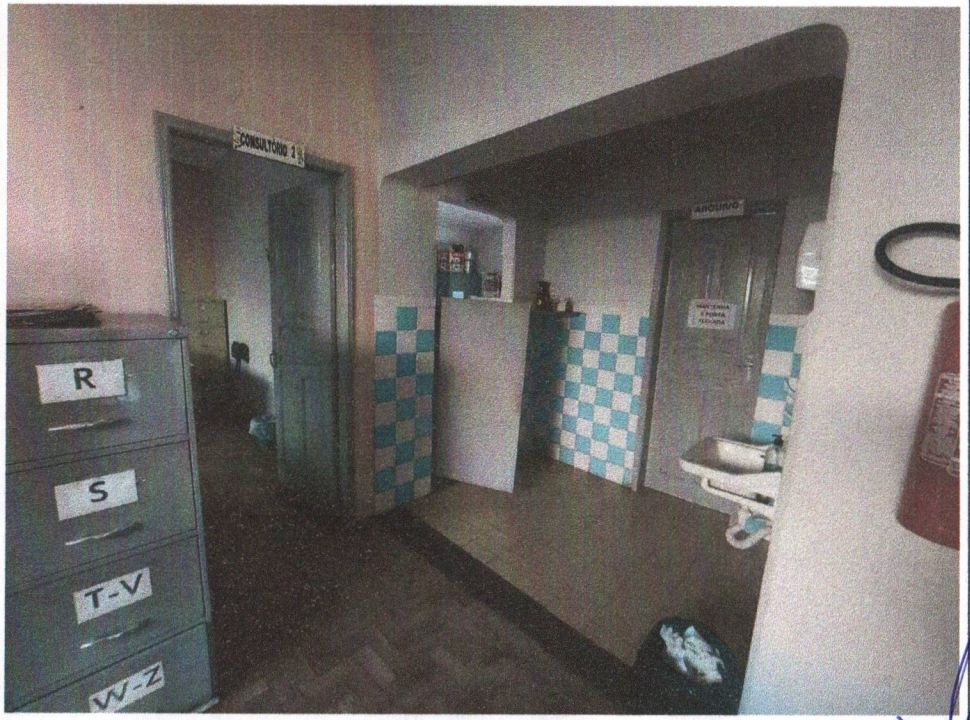
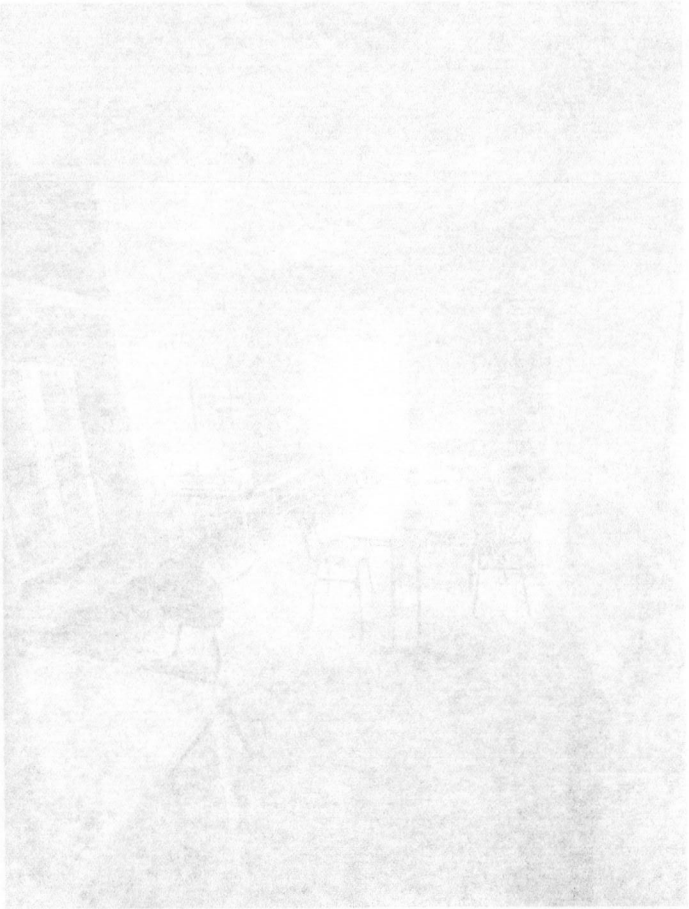
FOTO 07	FOTO 08
	
Descrição: Sala de enfermagem	**Descrição:** Vista interna

FOTO 07



Descrição: Sala de entrmagem

FOTO 08

Descrição: Vista interna

FOTO 09	FOTO 10
	
Descrição: Consultório	**Descrição:** Farmácia

FOTO 11	FOTO 12
	
Descrição: Área posterior	**Descrição:** Cozinha

FOTO 11	FOTO 12
Descrição: Área posterior	**Descrição:** Cozinha

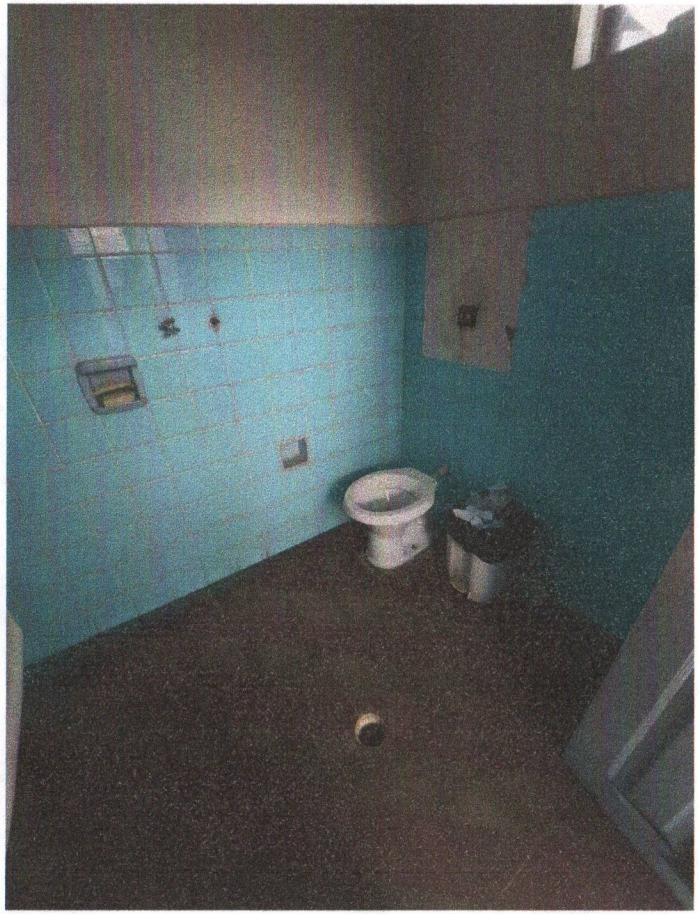
FOTO 13	FOTO 14
	
Descrição: Patologias no piso	**Descrição:** Banheiro externo

FOTO 15	FOTO 16
	
Descrição: Banheiro externo	**Descrição:** Lavanderia e banheiro externo

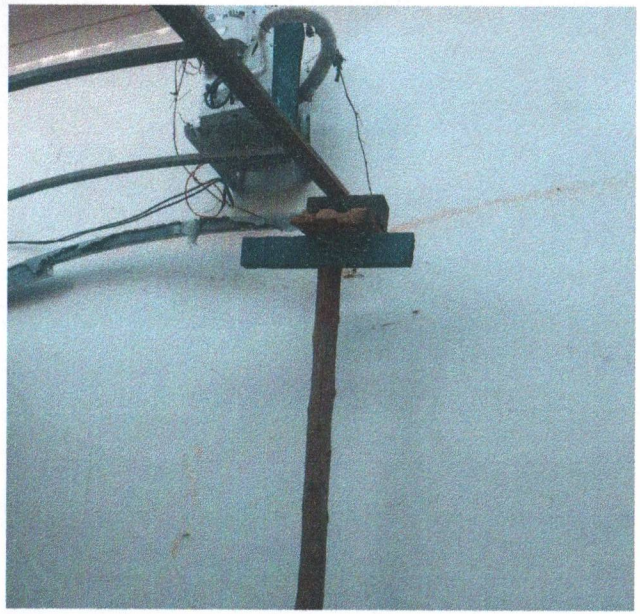
FOTO 15

Descrição: Banheiro externo

FOTO 16

Descrição: Lavanderia e banheiro externo

FOTO 17	FOTO 18
	
Descrição: Caixa de esgoto	**Descrição:** Estrutura da parreira

FOTO 19	FOTO 20
	
Descrição: Estrutura da parreira	**Descrição:** Tanque obsoleto

ASSINATURA

BOCAIUVA/MG, 22 DE JANEIRO DE 2025.

Edilson Braz de Almeida Araújo Topógrafo Matrícula 7112	Fernando Renato Batista Calixto Engenheiro Civil CREA/MG30426	Flávia Souza Oliveira Engenheira Civil CREA/MG188831	Nathália Aparecida Fernandes da Silva Topógrafa Matrícula 20346

PROCESSO Nº 17/25
PÁGINA 41

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL TRANSTORNO MENTAL, 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 Centro de Atendimento Psicossocial Transtorno Mental (CAPS TM), de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	VALOR UNITÁRIO mês	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de imóvel urbano para funcionamento do CAPS TM	12 meses	2.052,80	24.633,60

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

O valor constante foi apurado através da comissão de avaliação de imóvel, cujo laudo segue anexo.

1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

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

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

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde, que tem por finalidade promover a saúde dos munícipes, e no que tange a saúde mental , o CAPS TM que é microregional, assistindo não só Bocaiuva como a micro região composta por Guaraciama, Olhos D'agua, joaquim Felício, Engenheiro Navarro e Francisco Dumont.

A locação se faz necessária para atendimento médico, oficinas terapeuticas e atendimento de enfermagem de mais de 5870 pessoas cadastradas neste equipamento de saúde.

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

O referido imóvel atende as necessidades do CAPS TM, não encontramos conforme incursões efetuadas por esta Secretaria de Saúde outros imóveis que guardem as características necessárias ao funionamento do referido equipamento de saúde, o municipio não possui imóvel próprio para funcionamento do referido Caps e conforme PORTARIA Nº 336, DE 19 DE FEVEREIRO DE 2002, resta claro que não pode haver compartilhamento com o serviço de atendimento psicossocial.

Art. 3º Estabelecer que os Centros de Atenção Psicossocial (CAPS) só poderão funcionar em área física específica e independente de qualquer estrutura hospitalar.

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

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

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

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

parâmetros dispostos no Termo de Referência observando as especificações mínimas para locação.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

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

- Possuir sala de recepção, 02 consultórios, sala de enfermagem, farmácia, área para lavatório, banheiro, cozinha , sala coberta para oficina terapêutica

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

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

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

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

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

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

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

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

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

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

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A):

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

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

Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

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

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

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

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

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

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Da Inexigibilidade de Licitação

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

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

12. DO REAJUSTE

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

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo dasdemais cominações legais.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Secretaria Municipal de saúde, 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, 24 de janeiro de 2025.

Shirley S. Leite Rosa
Secretaria Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG

Elaborado por Shirley Simone Siqueira Leite Rosa
Secretária Munciipal de Saúde de Bocaiuva

PROCESSO Nº 17/25
PÁGINA 49

LIVRO N.º 110 1º traslado FOLHAS: 41/41vº

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE Minas Gerais MUNICÍPIO DE Bocaiúva

COMARCA DE Bocaiúva DISTRITO DE Bocaiúva

Nede Caldeira Figueiredo
TABELIÃO Interino

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Marco Caldeira Brant
Oficial Delegado
BOCAIÚVA MINAS GERAIS

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA — VALOR CZ$ 500.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e um (1991) aos vinte e hum dias do mês de junho do dito ano, nesta cidade, sede da Comarca de Bocaiúva, do Estado de Minas Gerais em cartório, F. Dr. José Maria Alkmim, perante mim, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedores: Ivone Alkmim Vale, C.P.F. nº015.618.046/49, solteira, aposentada, Maria Inês Valle Pinto Coelho, divorciada, aposentada, C.P.F. nº 252.914.089/87 e quando da lavratura de aquisiçao,digo, lavratura da escritura de aquisição datada de 30/04/1980, a mesma foi qualificada como casada, por engano, pois a aquela epoca já se encontrava separada judicialmente desde 26/07/1979, como faz provas a averbaçao ao assento de casamento da mesma, cuja certidao extraída do livro 61-B fls. 220, termo nº 1 638 do 3º subdistrito de Belo Horizonte-MG.-, José Maria Caldeira Froes, aposentado, e sua mulher Maria Irene Valle Froes, do lar, C.P.F. numero 056.914.356/04, Maria do Rosário Valle Rabello, do lar, e seu marido Ruy Coelho Rabello, aposentado, C.P.F. nº 012.201.446/49, residentes em Belo Horizonte; aqui representados por seu procurador Joao Vianet Gama, casado, aposentado, residente nesta cidade, "ut" procuraçao lavrada as fls. 14 do livro 119-P do Cartório do 10º Ofício de Notas daquela Comarca; Antonio Augusto de Figueiredo Caldeira, comerciante, e sua mulher Neiva Brandão Caldeira, professora, C.P.F. nº 072.339.066/53, residentes nesta cidade, e de outro lado como outorgado comprador ANTONIO LUIZ ALKMIM VALLE, casado, fazendeiro, C.P.F. nº 322.459.206/00, residente nesta cidade , todos brasileiros, meus conhecidos, dou fe. E pelos outorgantes vendedores me foi dito que a justo titulo são senhores e possuidores de bens imoveis situados nesta cidade, a Praça D.Pedro II, assim descritos: 1º)-os primeiros outorgantes de 5/6 (cinco sextos) sobre a casa residencial de numero 528, com todas as instalaçoes e benfeitorias e respectivo terreno com a area de 500,00m2, assim limitado: pela frente com a mencionada Pça., lados direito e esquerdo com Antonio Augusto de Figueiredo Caldeira (atualmente) e José Esmeraldo da Silva e Geraldo Araujo Azevedo (estes dois ultimos lado esquerdo), pelo fundo com sucessores de Antonio Augusto Versiani Sobrinho, havidos pelo registro 02, matricula 0931, livro 2-1-A, fls.569, data de 21/05/80, valor de 300.000,00 e registro 03, matricula 0931, livro 2-1-A , fls. 570, data de 19/02/1990, valor de NCr$2.100,00 no C.R.I. local e para efeito desta dao o valor de Cr$450.000,00; 2º)-Os outorgantes Antonio Augusto de Figueiredo Caldeira e sua mulher um terreno com a area de 285,00m2., havido pelo registro 01, matricula 0931, livro 2-1-A,fls.569, data de 07/03/78, va lor de Cr$50.000,00 no C.R.I. local, assim limitado: frente com a mencionada Pça;, lados direito e esquerdo com herdeiros de Carlos Dias Junior e proprio comprador (atualmente), fundo com herdeiros de Antonio Augusto Versiani Sobrinho,ao qual dao o valor de Cr$.... 50.000,00. Ficando esclarecido que referidos terrenos acima descritos e somados com a parte já pertencente ao Comprador e esta havida pelo registro em 1º lugar descrito, formam um unico e continuo im ovel, com a area total de 785,00m2., dentro dos seguintes limites: frente com a mencionada Praça, lado direito com herdeiros de Carlos Dias Junior, lado esquerdo com José Esmeraldo da Silva e Geraldo Araujo Azevedo, fundos com herdeiros de Antonio Augusto Versiani Sobrinho e todo fechado por muros em alvenaria de tijolos.

PROCESSO Nº 17/29
PÁGINA 50

que possuindo o imóve retro descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, est just e contratad para vendê-lo a outorgad comprador Antonio Luiz Alkmim Valle

como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de Cz$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros)

que confessa receber neste ato del outorgad em moeda corrente deste País que cont e acha exata, da qual da a mesm comprador plena, geral e irrevogável quitação de pag e satisfeit para nunca mais o repetir, desde já transfere -lhe toda a posse, jus, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que dele mesm comprador use, goze e disponha livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se vendedor por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria

PRENOTADO NO PROTOCOLO
Nº 23.412.- Pg 19 verso.-
Bocaiúva, 1º de JULHO de 1991.-
O Oficial do Registro de Imóveis
Marcos Caldeira Brant

Pel outorgad comprador referido

me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos guias de arrecadações quitadas em 28/05/91, no Banco do Brasil S.a., sob número 232, referente ao ITBI. incidente sobre esta escritura, ora apresentada juntamente com as quitações fiscais, bilhete de distribuição sob número 074. Obs.: os outorgantes declaram que o imóvel objeto da presente escritura está livre de onus reais e que inexiste qualquer ação judicial fundada em direito real ou pessoal e alusiva ao mesmo imóvel. O outorgado declara que dispensa a apresentação de certidão probatória da declaração supra.

(LOTE)
Registrado no Livro Nº 2.1.N., às fls. 105.-
sob o nº 06.-, referente à matrícula nº 0931.-
Observações .....
Bocaiúva, 1º de JULHO de 1.9891.-
O Oficial do Registro de Imóveis
MARCOS CALDEIRA BRANT

(CASA)
Registrado no Livro Nº 2.1.N.-, às fls. 105.-
sob o nº 05:-, referente à matrícula nº 0931.-
Observações .....
Bocaiúva, 1º de JULHO de 1.9891.-
O Oficial do Registro de Imóveis
MARCOS CALDEIRA BRANT

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual, feita e lhe sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, dou fé. Eu, Nede Caldeira Figueiredo, Tabelião Interino escrevi e assino. Em testemunho (tem o sinal) da verdade. Nede Caldeira Figueiredo. p/p. João Vianet Gama. Antônio Augusto de Figueiredo Caldeira. Neiva Brandão Caldeira. Antonio Luiz Alkmim Valle. Trasladada em seguida.//

Eu, _____, Tabelião Interino fiz extrair o presente traslado, conferi, subscrevi e assino em público e raso.

Em testemunho da verdade

Nede Caldeira Figueiredo
O tabelião

(LOTE)
PRENOTADO NO PROTOCOLO
Nº 23.413.- Pg 19 verso.-
Bocaiúva, 1º de JULHO de 1991
O Oficial do Registro de Imóveis

PROCESSO Nº 17/23
PÁGINA 51

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

MG

NOME
ANTONIO AUGUSTO VALLE NETO

DOC.IDENTIDADE / ORG.EMISSOR UF
MG4797069 SSP MG

CPF
770.647.396-15

DATA NASCIMENTO
22/02/1970

FILIAÇÃO
ANTONIO LUIZ ALKIMIM VALLE
LUCIA MARIA AZEVEDO VALLE

PERMISSÃO

ACC

CAT.HAB.
B

Nº REGISTRO
02800756835

VALIDADE
22/05/2023

1ª HABILITAÇÃO
24/05/1989

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

DATA EMISSÃO
23/05/2018

LOCAL
MONTES CLAROS, MG

Alessandro Amaro da Matta
Diretor DETRAN/MG
ASSINATURA DO EMISSOR

90083763573
MG534574920

MINAS GERAIS

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
16409199996

PROIBIDO PLASTIFICAR
16409199996

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

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

Nome: ANTONIO AUGUSTO VALLE NETO
CPF: 770.647.396-15

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

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

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 16:15:58 do dia 11/12/2024 <hora e data de Brasília>.
Válida até 09/06/2025.
Código de controle da certidão: **8C43.1575.6A52.4031**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PROCESSO Nº 17/23
PÁGINA 53

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS **Negativa**	CERTIDÃO EMITIDA EM: 14/11/2024 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 12/02/2025

NOME: ANTONIO AUGUSTO VALLE NETO		
CNPJ/CPF: 770.647.396-15		
LOGRADOURO: ACAMPAMENTO pedro caldeira		NÚMERO: 75
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:2024000820038891

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA - MG

18.803.072/0001-32

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

SECRETARIA DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

EXERCÍCIO: 2025

IDENTIFICAÇÃO DA CND		
Número: 00004543/2025	**Emissão:** 20/01/2025 13:24:43	**Validade:** 21/03/2025
Controle: A23002-250051-327001-030204-041A		
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE		
Código: 20537	**Nome:** ANTONIO AUGUSTO VALLE NETO	
Insc. Mun.:	**CNPJ/CPF:** ***.***.396-**	**IE/RG:**
Endereço: PEDRO CALDEIRA , 75 -		
Bairro: CENTRO	**Cidade:** BOCAIUVA/MG	**CEP:** 39390000

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, 2025-01-20 13:24:43.402

Código Controle **A23002-250051-327001-030204-041A**

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

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ANTONIO AUGUSTO VALLE NETO
CPF: 770.647.396-15
Certidão nº: 79028490/2024
Expedição: 14/11/2024, às 14:41:40
Validade: 13/05/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **ANTONIO AUGUSTO VALLE NETO,** inscrito(a) no CPF sob o nº **770.647.396-15, 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.

PROCESSO Nº 17/25
PÁGINA 56

Declaração de Menor

Antonio Augusto Valle Neto, inscrito no CPF: 770.647.396-15, residente e domiciliado a Praça Pedro Caldeira, nº 75 – Bairro: Centro em Bocaiuva-Minas Gerais.

Declara , sob as penas da lei municipal em cumprimento ao disposto no inciso XXXIII, do artigo 7º. Da constituição da República, que não empresa menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Bocaiuva 14 de Novembro de 2024

Antônio Augusto Valle Neto

PROCESSO Nº 17/25
PÁGINA 57

DECLARAÇÃO

Antônio Augusto Valle neto, inscrito no CPF: 770.647.396-15, residente e domiciliado a Praça Pedro Caldeira, nº 75- Bairro Centro, Bocaiuva- MG.

Declaro que não possuo impedimento nenhum para licitar.

Bocaiuva, 14 de novembro de 2024

Antônio Augusto Valle Neto

ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

Senhor Prefeito,

Ocorrendo a necessidade de abertura de Processo de Licitação - Inexigibilidade, com base no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Secretaria, cujo objeto é **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM**.

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

Bocaiúva/MG, 28 de janeiro de 2025.

BIANCA SOUZA RODRIGUES
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

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 URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM, desde que, obedecidas as formas legais.

BOCAIUVA, Terça-feira, 28 de Janeiro de 2025

ROBERTO JAIRO TORRES

PREFEITO MUNICIPAL

AUTUAÇÃO

Tendo em vista a autorização da autoridade competente para realização de Licitação para LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM, o setor de licitações da PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA, declara que foi autuada a presente Licitação conforme a seguir:

Processo:	0017
Nº.	0002
Modalidade:	Inexigibilidade
Data	28/01/2025

BOCAIUVA, Terça-feira, 28 de Janeiro de 2025

BIANCA SOUZA RODRIGUES

DIRETOR

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

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

DECLARAÇÃO

RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM

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
1318	9.1.3.10.302.11.2170.33903600	Manutenção Centro de Atendimento Psico-Social - CAPS	Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS Provenientes do Governo Estadual

Na oportunidade informamos que o valor estimado da despesa é de R$ 2.052,80, 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, 28 de Janeiro de 2025

JOAQUIM WALTER NERES

José Fábio do Nascimento
Sec. Mun. de Fazenda e Planejamento
Portaria 04/2025
Bocaiuva - MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

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

DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

Declaro, nos termos do inciso II, do art. 16, da Lei de Responsabilidade Fiscal - LC 101, de 05 de maio de 2000, que a presente ação governamental (LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM) 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, 28 de Janeiro 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 BOCAIÚVA**, com sede na Rua Mariana de Queiroga, nº. 141, Centro, na cidade de Bocaiúva/MG, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 18.803.072/0001-32, neste ato representado PREFEITO CONSTITUCIONAL, ROBERTO JAIRO TORRES, portador do RG nº. MG-3.970.657 e do CPF nº. 745.315.906-78, doravante denominada CONTRATANTE, e o(a) ..... inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº ....., sediado(a) na ....., em ..... doravante designada CONTRATADA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a) ....., portador(a) da Carteira de Identidade nº ....., expedida pela (o) ....., e CPF nº ....., tendo em vista o que consta no Processo nº ..... e em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade nº ...../20...., , mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO.

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

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

1.3. Discriminação do objeto:

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

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA.

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

3. CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO.

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

4. CLÁUSULA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

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

•

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

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

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

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.
7.7 A fiscal de contrato, na respectiva secretaria, é o(a) servidor(a) **********.

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.

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 n° 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 n° 14.133 de 2021, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar ao CONTRATADO/LOCADOR, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

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

9.1.2. Multa, pelo descumprimento das obrigações contratuais;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA– RESCISÃO.

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – VEDAÇÕES.

11.1. É VEDADO À CONTRATADA:

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

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ALTERAÇÕES.

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

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

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS.

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO.

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

15. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO.

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

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

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

_____
Responsável legal da CONTRATANTE

_____
Responsável legal da CONTRATADA

PROCESSO N° 17/25
PAGINA: 67

PARECER JURÍDICO LICITATÓRIO n° 60/2025

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0017/2025 – INEXIGIBILIDADE N° 002/2025

INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM.

I - RELATÓRIO

Trata-se de parecer jurídico, face à solicitação, datada de 02 de janeiro de 2025, subscrita pela Secretária Municipal de Saúde, em que essa requer a locação de imóvel para atender às necessidades de funcionamento do CAPS TM.

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 assinado pela Secretária Municipal de Saúde, constando justificativa da necessidade da contratação.

- Ofício emitido pela Secretária Municipal de Saúde requerendo a locação do imóvel e justificando a necessidade (pág. 09).

- Laudo de Avaliação do imóvel localizado na Praça Carlos Dias Júnior, n° 528, centro, Município de Bocaiuva – MG, acompanhado de fotografias, devidamente assinado pela equipe de avaliação (págs. 10/41).

- Escritura de Compra e Venda constando como comprador Antônio Luiz Alkimim Valle datada de 21/06/1991.

- Documento pessoal em nome de Antônio Augusto Valle Netto (pág. 51).

- Certidões demonstrando regularidade fiscal de Antônio Augusto Valle Neto.

- Estudo Técnico Preliminar (pág. 06/08), assinado pela Secretária Municipal de Saúde.

-Termo de Referência (págs. 42/48) assinado pelo Secretária Municipal de Saúde constando o objeto e prazo do contrato, entre outras informações, atendendo as exigências legais.

Dr. J[illegible] Xavier Rocha
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG

PROCESSO N° 17/25
PAGINA 68

- Autorização para abertura do processo licitatório, subscrito pelo Prefeito Municipal (pág. 59).

- Declaração de recursos orçamentários e Declaração do Ordenador de Despesas (págs. 60/61).

- Minuta do Contrato de Locação do Imóvel (págs. 62/66);

O processo foi encaminhado através da Comissão Permanente de Licitação para 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 Praça Carlos Dias Júnior, n° 528, Centro, Município de Bocaiuva – 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 custo 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*
>
> *(...)*

Dr. João Bellete Xavier Rocha
OAB/MG 70.150
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG

PROCESSO Nº 17/25
PÁGINA 69

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

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

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

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. 10/40, realizado pela Comissão de Avalição pra fins de locação, entre outras atribuições, verificou a localização e caracterização do imóvel, tendo apresentado as seguintes informações que destacamos:

"Valor total do imóvel = R$2.052,80 (Dois mil cinquenta e dois reais e oitenta centavos).

No dia 15 de agosto de 2023, foi realizado um laudo de avaliação imobiliária, no qual concordamos em manter o aluguel mensal de R$2.052,80, com a condição de que o proprietário realizasse as manutenções e melhorias necessárias para o bom funcionamento do imóvel. No entanto, na última vistoria, realizada em 22 e janeiro de 2024, constatou-se que a única intervenção realizada foi a instalação de um novo padrão de energia com carga superior ara atender à demanda elétrica.

Diante disso, mantemos o mesmo posicionamento anterior e reforçamos a necessidade urgente de que a Secretaria de Saúde cobre a execução das melhorias elencadas para garantir que o prédio do CAPS TM atenda adequadamente seus usuários. É imprescindível que seja acordado um cronograma de intervenções com o proprietário ou que, caso não haja cumprimento, seja procurado um outro imóvel atenda às necessidades, antes da próxima prorrogação do contrato."

Dr. João Felipe Xavier Rocha
OAB/MG 200.550
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG

PROCESSO Nº 17/25
PAGINA: 70

Por sua vez, a Secretária Municipal de Saúde afirmou no Termo de Referência que o Município não possui imóvel que guarde as características necessárias ao funcionamento do referido equipamento de saúde e que também não foram encontrados outros imóveis para atender a referida necessidade. Alegou, ainda, que o serviço já funciona no mesmo local há mais de 10 anos, que é de fácil acesso e que guarda referência de funcionamento ao público assistido.

Assim, diante das declarações acima citadas, se torna imprescindível que a Secretária Municipal de Saúde justifique a necessidade de permanecer locando imóvel que não oferece condições adequadas e que carece de intervenções urgentes que não foram realizadas pelo proprietário no contrato anterior, apesar de terem sido solicitadas.

Em caso da referida Secretária entender por realizar o contrato de locação do imóvel, deverá se manifestar sobre a realização ou não do cronograma de intervenções sugerido pela Comissão de Avaliação Imobiliária e a quem caberá referidas intervenções (locador ou locatário), devendo ser anexado o referido cronograma como parte integrante do contrato.

Cabe, ainda, destacar, que em sendo responsabilidade do Município a realização das intervenções, deverá a Secretária Municipal de Saúde informar no contrato como as despesas serão computadas e deduzidas do valor a ser pago de aluguel.

No que se refere a documentação apresentada, consta nas págs. 49/50 dos autos Escritura Pública de Compra e Venda em nome do pai do locador que se apresenta como possuidor do imóvel e demonstrou através das Certidões de págs. 52/57 sua idoneidade para contratar com a administração pública. Frise-se que o imóvel, objeto do presente contrato, é o mesmo onde o CAPS encontra-se instalado, conforme declarado pela Secretária Municipal no ofício de pág. 9, tendo sido objeto de contrato de locação anterior com as mesmas partes.

IV – DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, apresentam as seguintes RECOMENDAÇÕES:

1 - Que a Secretária Municipal de Saúde justifique a necessidade de realizar o contrato de aluguel do imóvel localizado na Praça Carlos Dias Júnior, nº 528, Centro, Município de Bocaiuva – MG, uma vez que conforme atestado no laudo

Dr. João Paulo Xavier Rocha
OAB/MG 90.459
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG

PROCESSO Nº 17/25
PAGINA 71

de págs. 10/41, este não oferece condições adequadas e carece de diversas intervenções que não foram realizadas pelo proprietário no contrato anterior, apesar de terem sido solicitadas.

2 - Em caso da referida Secretária entender por permanecer no imóvel, deverá se manifestar sobre a realização ou não do cronograma de intervenções sugerido pela Comissão de Avaliação Imobiliária e a quem caberá referidas intervenções (locador ou locatário), anexando o referido cronograma como parte integrante do contrato.

3 - Que em sendo responsabilidade do Município a realização das intervenções, deverá a Secretária Municipal de Saúde informar no contrato como as despesas serão computadas e deduzidas do valor a ser pago de aluguel.

Cumpridas as recomendações, que o processo retorne à Assessoria Jurídica para análise emissão de parecer.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Bocaiuva-MG, 10 de fevereiro de 2025.

João Batista Xavier Rocha
Advogado Público Municipal
OAB/MG 60.459

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

Keila Carla Rodrigues Assunção
Advogada Pública Municipal
OAB/MG 72.553

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
Avenida Floriano Peixoto, 37 – Fundos – Bairro Pernambuco – CEP.: 39.390-000 - Bocaiuva – MG
CNPJ.: 18.803.072/0001-32
Telefone: 38 3251 3207
www.bocaiuva.mg.gov.br - email.: saude@bocaiuva.mg.gov.br

Ofício nº 94/2025

PROCESSO Nº 17/25
PAGINA 72

Bocaiúva/MG, 13 de fevereiro de 2025

A assessoria jurídica

NESTA

Resposta ao Parecer Jurídico 60/2025
Processo Licitatório 17/2025 | Inexigibilidade 02/2025

Prezados doutores,

Em atenção ao parecer jurídico 60/2025, referente ao processo licitatório 17/2025 e inexigibilidade 02/2025, reitero a necessidade urgente da locação do imóvel localizado na Praça Carlos Dias Júnior, 528, Centro, para abrigar o Centro de Atenção Psicossocial (CAPS). A decisão de locação é de extrema importância, uma vez que, após pesquisa minuciosa, não foi identificado outro imóvel com características que atendam adequadamente as necessidades do CAPS, especialmente o CAPS-TM que necessita guardar proximidade com Unidade hospitalar, e a não locação do referido imóvel acarretará a suspensão de um serviço essencial não apenas para a população de Bocaiúva, mas para toda a microrregião, considerando a natureza regional do CAPS.

O CAPS desempenha papel fundamental no cuidado da saúde mental, sendo imprescindível para o atendimento contínuo e eficaz dos usuários. A não viabilização da locação do imóvel comprometerá a prestação deste serviço de saúde essencial.

Em cumprimento às intervenções sugeridas pela Comissão de Avaliação de Imóveis, está estabelecido um cronograma de ações que o locatário deverá cumprir. As intervenções necessárias sugeridas na avaliação pela comissão deverão ser finalizadas no prazo de 03 meses, sob pena de rescisão contratual, garantindo assim que a Secretaria de Saúde possa, caso necessário, buscar novos imóveis adequados para abrigar a unidade do CAPS, caso o cumprimento das intervenções não seja atendido.

Contamos com a compreensão e apoio para a aprovação dessa locação, dada sua relevância para a manutenção e continuidade de um serviço vital à população.

Atenciosamente,

gov.br Documento assinado digitalmente
SHIRLEY SIMONE SIQUEIRA LEITE ROSA
Data: 13/02/2025 07:38:17-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Shirley Simone Siqueira Leite Rosa

Secretária Municipal de Saúde de Bocaiuva