



PREFEITURA DE
BOCAIUVA

PROCESSO Nº 45/25
PÁGINA. 1

PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 0045/2025

INEXIGIBILIDADE Nº. 0013/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

484



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 Bocaiuva-MG, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

RESOLVE:

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

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

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

- I – João Lopes da Costa Neto;**
- II – Juliana Domingos de Azevedo;**

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





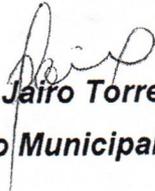
PREFEITURA DE **BOCAIUVA**

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 verdadeira a informação acima.


Rosely da Silva Efraim
Secretária Municipal de Governo





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

SOLICITAÇÃO

Nº **04410** SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DATA **20/02/2025**
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR, NO INTUITO EM ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL,

Item	Qtde	Unidad	Cód.	Descrição Material	Vr. Unit.	Vr. Total	C. Custo
001	12,0000	serviço	31141	LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR: Endereço; Rua Maristela Figueiredo nº 772, Centro	1.500,0000	18.000,00	1
Valor total						18.000,00	

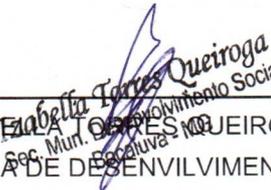
Ficha Dotação(ões) Orçamentária

753	8.1.1.8.243.38.2119.33903600	Manutenção das Atividades do Conselho Tutelar	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Recursos Não Vinculados de Impostos	12.300,10
-----	------------------------------	---	-------------------------------------	-------------------------------------	-----------

Códig Centro de Custo

0001 PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR, NO INTUITO EM ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL,


 IZABELLA TORRES QUEIROGA
 Sec. Mun. Desenvolvimento Social
 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Item	Qtde	Unidad	Cód.	Descrição Material	Vr. Unit.	Vr. Total	C. Custo
001	12,0000	serviço	31141	LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR: Endereço; Rua Maristela Figueiredo nº 772, Centro	1.500,0000	18.000,00	1

Ficha Dotação(ões) Orçamentária

753	8.1.1.8.243.38.2119.33903600	Manutenção das Atividades do Conselho Tutelar	Outros Serviços de Terceiros - P. F	Recursos Não Vinculados de Impostos	12.300,10
-----	------------------------------	---	-------------------------------------	-------------------------------------	-----------

Códig Centro de Custo

0001 PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR, NO INTUITO EM ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL,



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

Setor Requisitante: Secretaria de Desenvolvimento Social

Responsável para demanda: Izabella Torres Queiroga

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

Objeto para futura contratação: Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar .

Justificativa da necessidade da contratação:

A locação se justifica em função do município não possuir imóvel próprio para funcionamento do Conselho Tutelar .

Objeto: Locação

Forma de Contratação sugerida: Inexigibilidade

Modalidades da Lei n.º 14.133/2021

Indicação da Fonte do recurso: Recurso Estadual

Fontes de recurso: 1500/1660

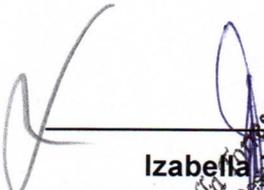
FICHA :753

Quantidade de materiais a serem contratados:

Quantidade	Unidade	Descrição
12	serviços	Locação de imóvel urbano para funcionamento do CONSELHO TUTELAR

Bocaiuva, 10 de Fevereiro de 2025

De acordo.



Izabella Torres Queiroga
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social
Bocaiuva/MG



ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social através do Conselho Tutelar, trabalha na garantia dos direitos da criança e do adolescente, conforme previsto no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA). Sua principal função é zelar pelo cumprimento desses direitos, atuando na proteção de crianças e adolescentes em situação de risco, orientando as famílias, requisitando serviços públicos e encaminhando casos às autoridades competentes quando necessário.

Dada a relevância dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, sua localização deve ser estratégica e acessível à população. A escolha de um imóvel centralizado no município se justifica pela necessidade de facilitar o acesso dos cidadãos que recebem atendimento, especialmente considerando que muitas famílias em situação de vulnerabilidade enfrentam dificuldades de deslocamento. Um local bem situado reduz barreiras geográficas e agiliza o atendimento, garantindo que as demandas sejam respondidas com maior eficiência e rapidez. Além da localização, é fundamental que o imóvel destinado ao Conselho Tutelar seja adequado às necessidades do serviço, oferecendo estrutura compatível com a natureza das atividades envolvidas. Isso inclui espaços protegidos para o atendimento sigiloso e humanizado, salas equipadas para reuniões e encaminhamentos, além de acessibilidade para pessoas com deficiência.

A locação se faz necessária para atendimento dos serviços prestados nesse órgão, salientamos que o município não possui imóvel próprio disponível para instalação desse serviço.

A possível contratação visa suprir a necessidade de aluguel de um imóvel, sendo considerada como valor estimado 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 Conselho Tutelar

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

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

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

PRODUTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO
Locação de imóvel urbano para funcionamento do Conselho Tutelar	R\$ 1.500,00

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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

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

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



de 12 meses

Quantidade de material da solução a ser contratada :

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

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação soma-se R\$ 18.000,00(dezoito mil reais) conforme laudo de avaliação de imóvel.

7 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

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

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

9 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

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

A política pública que está vinculada a aquisição será a atenção a política sócioassistencial na garantia de direitos da Criança e adolescente, garantida pelo Conselho Tutelar.

10 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação continuaremos a prestar serviços de atendimento da população de Bocaiuva e da micro região no que tange o ambito da garantia de direitos da Criança e Adolescente .

11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

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

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não possui impacto ambiental na locação.

13 – VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Diante dos fatos expostos torna-se viável a locação para continuação dos serviços de atendimento do Conselho Tutelar , de Bocaiuva e micro região.

14 - MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Izabella Torres Queiroga

CPF:084.896.336.90

Bocaiuva, 18 de Fevereiro de 2025.

(Handwritten signature)
Izabella Torres Queiroga
Sec. Municipal de Desenvolvimento Social
Bocaiuva - MG

Izabella Torres Queiroga
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social



TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR , 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 Conselho Tutelar , 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 CONSELHO TUTELAR	12 meses	R\$ 1500,00	R\$ 18.000,00



1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

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

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

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Conselho Tutelar é um órgão essencial na garantia dos direitos da criança e do adolescente, conforme previsto no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA). Sua principal função é zelar pelo cumprimento desses direitos, atuando na proteção de crianças e adolescentes em situação de risco, orientando as famílias, requisitando serviços públicos e encaminhando casos às autoridades competentes quando necessário.

Dada a relevância dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, sua localização deve ser estratégica e acessível à população. A escolha de um imóvel centralizado no município se justifica pela necessidade de facilitar o acesso dos cidadãos que recebem atendimento, especialmente considerando que muitas famílias em situação de vulnerabilidade enfrentam dificuldades de deslocamento. Um local bem situado reduz barreiras geográficas e agiliza o atendimento, garantindo que as demandas sejam respondidas com maior eficiência e rapidez. Além da localização, é fundamental que o imóvel destinado ao Conselho Tutelar seja adequado às necessidades do serviço, oferecendo estrutura compatível com a natureza das atividades envolvidas. Isso inclui espaços protegidos para o atendimento sigiloso e humanizado, salas equipadas para reuniões e encaminhamentos, além de acessibilidade para pessoas com deficiência.

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

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

O referido imóvel atende as necessidades do Conselho Tutelar, não encontramos conforme incursões efetuadas por esta Secretaria de Desenvolvimento Social outros imóveis que guardem as características necessárias ao funcionamento do referido equipamento , o município não possui imóvel próprio disponível para funcionamento do referido Conselho Tutelar .

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

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

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

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

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO



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

- Possuir 1 sala para recepção, 03 salas para atendimento, garagem, 1 sala para comportar brinquedoteca, banheiro, cozinha, quintal.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

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

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

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

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

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

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

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

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

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

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A):

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

7.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;

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

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

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

7.6. Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações



aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

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

8. BENFEITORIAS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através



Coordenação de Gestão de Contratos do Município de Bocaiuva.

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

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

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

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

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

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

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

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

10.3. O pagamento pelos serviços efetivamente prestados será feito pela LOCATÁRIA em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária em conta-corrente indicada pela LOCADORA, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas neste Contrato, em 10 (dez) dias úteis, após a data do recebimento definitivo e devido atesto na Nota Fiscal/Fatura pela 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 prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

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

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Da Inexigibilidade de Licitação

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

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

12. DO REAJUSTE



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

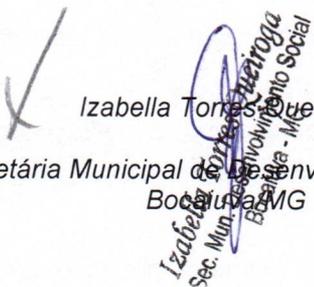
13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Município de Bocaiuva, 18 de Fevereiro de 2025.


Izabella Tomaz Queiroga
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social
Bocaiuva - MG
Sec. Mun. de Desenvolvimento Social
Bocaiuva - MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO

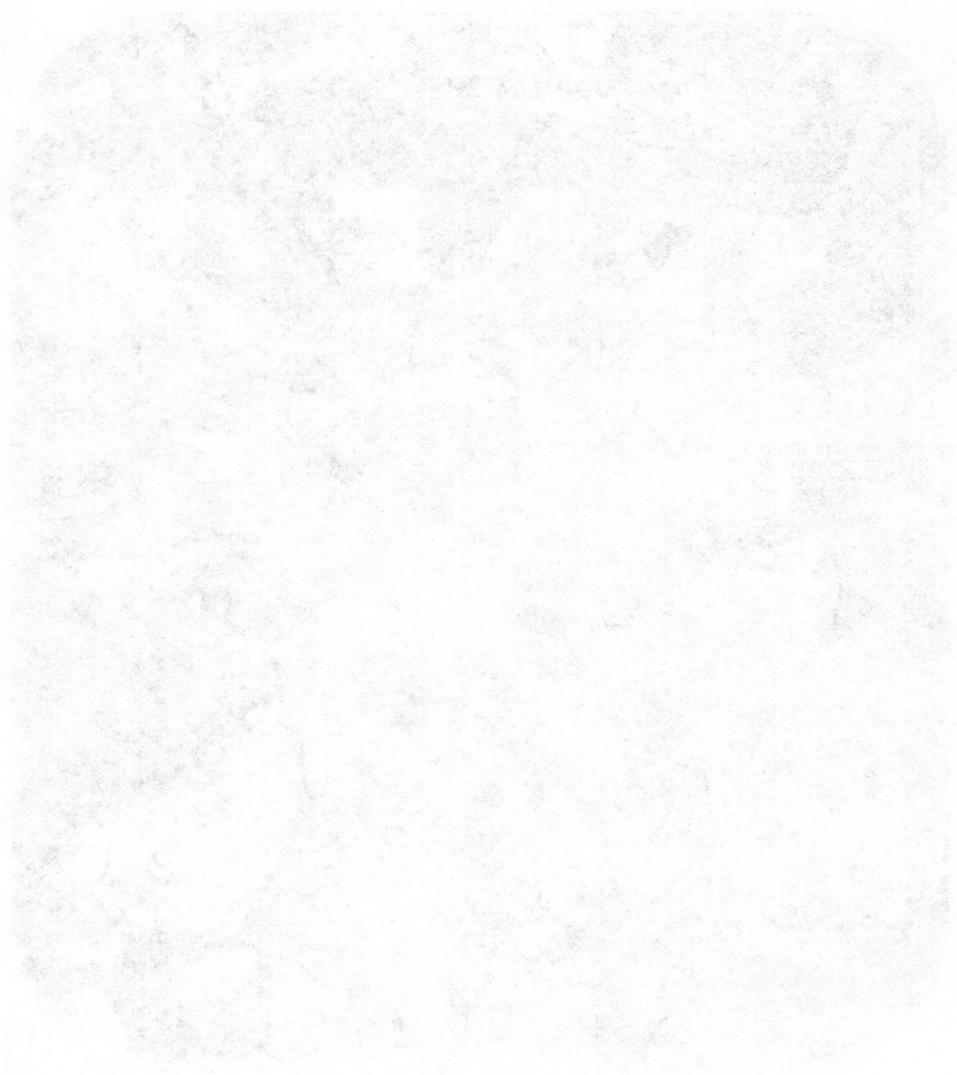
RUA MARISTELA FIGUEIREDO, Nº 772 – BAIRRO CENTRO

BOCAIUVA - MG.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO
RUA MARISTELA FIGUEIREDO, N.º 772 - BAIRRO CENTRO
BOCAIÚVA - MG



RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO: 17/02/2025

DATA DA VISTORIA: 17/02/2025

OBJETO:

Imóvel residencial com característica urbana

FINALIDADE:

Determinação do valor mensal para locação

METODOLOGIA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

LOCALIZAÇÃO:

Rua Maristela Figueiredo, N° 772, Centro- Bocaiúva/MG
COORDENADAS UTM: 626411.00 m E; 8107914.00 m S.

ÁREA: 128,00m²

AVALIAÇÃO:

Valor mensal de locação: R\$1.500,00
(Um mil e quinhentos reais)

Balmeida

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO: 17/02/2025

DATA DA VISTORIA: 17/02/2025

OBJETO:

Imóvel residencial com características urbanas

FINALIDADE:

Determinação do valor mensal para locação

METODOLOGIA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

LOCALIZAÇÃO:

COORDENADAS UTM: 826411 00 m E; 8107014 00 m S
Rua Maristela Figueiredo, N° 772, Centro - Bocaiuva/MG

ÁREA: 120,00m²

AVALIAÇÃO:

Valor mensal de locação: R\$1.500,00
(Um mil e quinhentos reais)

Sumário

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA1

1.0 INFORMAÇÕES GERAIS.....1

2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....1

3.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO2

4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL4

5.0 CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA.....5

6.0 ANÁLISE DO MERCADO6

7.0 PESQUISA DE MERCADO6

8.0 AVALIAÇÃO7

9.0 CONCLUSÃO.....8

10.0 RELATÓRIO FOTOGRAFICO10

11.0 RELATÓRIO INFER 3213

Kalvin
JTB



SUMÁRIO

1	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
1	1.0 INFORMAÇÕES GERAIS
1	2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
3	3.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
4	4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
5	5.0 CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA
6	6.0 ANÁLISE DO MERCADO
6	7.0 PESQUISA DE MERCADO
7	8.0 AVALIAÇÃO
8	9.0 CONCLUSÃO
10	10.0 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
13	11.0 RELATÓRIO INFER 32

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 INFORMAÇÕES GERAIS

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

1.1 INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Bocaiúva/MG.

1.2 OBJETIVO

Determinar o valor do imóvel para fins de locação. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitou a presente avaliação imobiliária para viabilizar a continuidade da locação de imóvel localizado na rua Maristela Figueiredo, nº 772, Centro, para funcionamento do Conselho Tutelar no intuito em atender às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, conforme o Ofício 22/2025/SMDS.

1.3 PROPRIETÁRIO

João Francisco de Souza.

2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de fevereiro de 2025. O valor de mercado a ser determinado de acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais) é definido:

“O valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

De acordo com a NBR 14653-1, a avaliação de bens tem a seguinte definição: *“Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.* A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 17 de fevereiro de 2025 e compreendeu os seguintes procedimentos:

➤ Localização e identificação do imóvel;



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

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

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 17/02/2025;
- Em informações obtidas, conforme as fontes de mercado.

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

Por fugir às finalidades 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	Comercial/residencial
Vocação	Residencial
Distribuição da ocupação	Predominantemente Horizontal
Acessibilidade	Boa
Intensidade do tráfego	Média
Padrão Econômico	Médio

Valéria
 [Handwritten initials]



3.2 LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial está localizado na Rua Maristela Figueiredo, número 772, no Centro, em uma área central, embora um pouco afastado do núcleo principal, tornando-o uma escolha ideal para abrigar o Conselho Tutelar. 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 imóveis comerciais, onde é possível encontrar uma variedade de serviços, tais como mercado municipal, açougue, salão de festas, escolas, praças, posto de saúde, padaria, varejões, lojas diversas, casa de materiais de construção, entre outros.

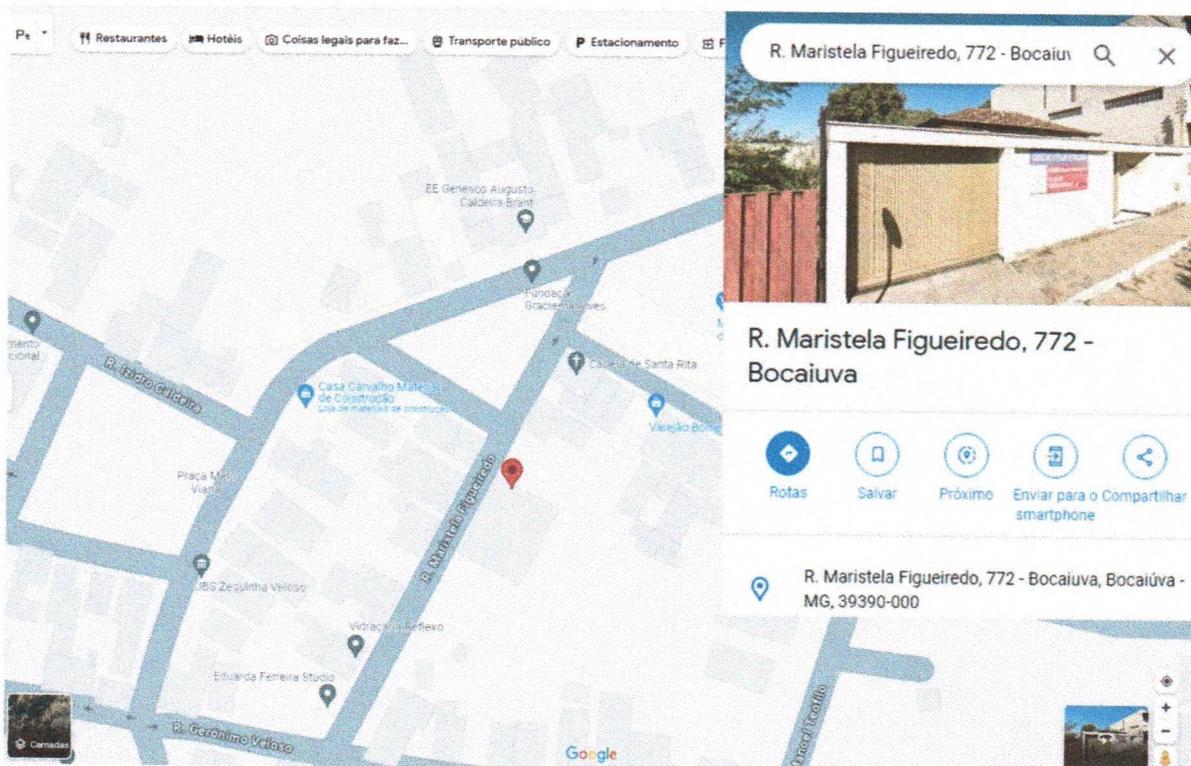


Figura 1- Localização. Fonte: Google Maps

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

3.2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial está localizado na Rua Maristela Figueiredo, número 772, no Centro, em uma área central, embora um pouco afastado do núcleo principal, tornando-o uma escolha ideal para alugar o Conselho Tutelar. De acordo com o levantamento realizado, o imóvel conta com uma infraestrutura urbana sólida, que inclui:

- > Pavimentação em blocos de concreto;
- > 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 imóveis comerciais, onde é possível encontrar uma variedade de serviços, tais como mercado municipal, açougue, casa de festas, escolas, postos de saúde, padarias, varejões, lojas diversas, entre outros.



Figura 2- Localização- Google Earth

4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação abrange uma área construída de 128,00m² e inclui uma garagem, duas salas, três quartos, cozinha e um banheiro social, além de contar com uma área de serviço no quintal.

Nota-se que o piso do imóvel é revestido com cerâmica clara, acompanhada por rodapés cerâmicos escuros e soleiras em granito São Gabriel. O banheiro possui paredes revestidas com cerâmica até o teto, lavatório em granito e espelho com moldura também em granito. A cozinha possui revestimento cerâmico nas paredes até o teto e pia em granito.

As partes principais do imóvel possuem laje e cobertura em telha cerâmica francesa, enquanto a garagem provavelmente possui telhado em amianto embutido. A área de serviço está localizada no quintal concretado e possui cobertura metálica, sendo composta por um tanque de um bojo e um batedouro, com uma fileira de revestimento cerâmico acima deles. A área na frente do imóvel possui cobertura mais nova em telha cerâmica.

Em relação às esquadrias, verifica-se que as janelas da sala são de madeira, enquanto as dos demais cômodos são de vidro comum martelado, munidas de grade de proteção. Os

[Handwritten signatures and initials]



4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação abrange uma área construída de 128,00m² e inclui uma garagem, duas salas, três quartos, cozinha e um banheiro social, além da contat com uma área de serviço no quintal.

Não-se que o piso do imóvel é revestido com cerâmica clara, acompanhada por rodapés cerâmicos escuros e soleiras em granito São Gabriel. O banheiro possui paredes revestidas com cerâmica até o teto, lavatório em granito e espelho com moldura também em granito. A cozinha possui revestimento cerâmico nas paredes até o teto e piso em granito.

As partes principais do imóvel possuem telha e cobertura em telha cerâmica francesa, enquanto a garagem provavelmente possui telhado em amianto embutido. A área de serviço está localizada no quintal coberta e possui cobertura metálica, sendo composta por um tanque de um poço e um pedreiro, com uma flange de revestimento cerâmico acima deles.

A área na frente do imóvel possui cobertura mais nova em telha cerâmica.

Em relação às esquadrias, verifica-se que as janelas da sala são de madeira, enquanto as das demais cômodas são de vidro comum mantelido, munidas de grade de proteção. Os

portões do muro são de chapa metálica, assim como a porta externa da cozinha. A porta do corredor interno para acesso à lateral do imóvel é de vidro martelado, a porta de acesso ao corredor lateral é em chapa metálica e as portas dos demais cômodos são de madeira.

Foi observado que o telhado necessita de manutenção urgente, uma vez que há diversas manchas de infiltração no teto da cozinha e nas paredes da recepção, o que indica possíveis danos no engradamento do telhado, nas telhas ou na disposição das mesmas. Além disso, foram identificadas manchas de infiltração também na garagem, sugerindo problemas no sistema de drenagem da água pluvial nesse ambiente. Vale ressaltar que a garagem não conta com cobertura sobre a laje e, provavelmente, não possui impermeabilização adequada.

5.0 CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA

5.1 NORMA TÉCNICA ADOTADA

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

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

5.2 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

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

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

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

5.3 METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

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

Salvador
JTB



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

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

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

6.0 ANÁLISE DO MERCADO

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

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

7.0 PESQUISA DE MERCADO

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

7.1 RELAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Localidade	Área (m ²)	Valor (R\$)	Fonte
T1	RUA ANTONIO FONTINELLI, N 126 - CENTRO	200,00	R\$1.700,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T2	RUA WHASHINGTON DRUMOND, N° 215 - CENTRO	70,00	R\$1.100,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T3	AVENIDA FRANCISCO DRUMOND, N 326 - CENTRO	140,00	R\$2.300,00	Alp imóveis (38) 9803-1040

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 estudos 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.

8.0 ANÁLISE DO MERCADO

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

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

7.0 PESQUISA DE MERCADO

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

7.1 RELAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Localidade	Área (m ²)	Valor (R\$)	Fonte
T1	RUA ANTONIO FONTINELLI N 128 - CENTRO	300,00	R\$ 1.700,00	Alto Imóveis (33) 9803-1040
T2	RUA WASHINGTON DRUMOND N 218 - CENTRO	70,00	R\$ 1.100,00	Alto Imóveis (33) 9803-1040
T3	AVENIDA FRANCISCO DRUMOND, N 328 - CENTRO	140,00	R\$ 300,00	Alto Imóveis (33) 9803-1040

T4	RUA DONA FLORINDA PIRES, N 67 - CENTRO	113,00	R\$1.000,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T5	RUA LUIZ INACIO SILVEIRA, N 1326 A - CENTRO	133,00	R\$1.500,00	Souza Corretora (38) 3251-5721
T6	RUA DOMNGOS ACÁCIO, N 762 – NOSSA SENHOR DE FÁTIMA	100,00	R\$1.700,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T7	PRAÇA CARLOS DIAS, N 528 - CENTRO	204,00	R\$2.052,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T8	AVENIDA HEBERT DE SOUZA, N 1710 – JARDIM AEROPORTO	180,00	R\$1.600,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T9	RUA VEREADOR ANTONIO AUGUSTO FIGUEIREDO, N 208 – CENTRO	175,00	R\$2.000,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T10	RUA GERALDO LOPES D SILVA, N 161 A – NOSSA SENHORA APARECIDA	80,00	R\$700,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T11	RUA OTAVIANO DE SOUZA PIRES, N 316 - CENTRO	122,25	R\$1.000,00	Proprietário
T12	RUA HÉLIO CARNEIRO 56 - CENTRO	157,00	R\$2.014,75	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)

8.0 AVALIAÇÃO

8.1 Método Comparativo

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogêneos e eliminando as fontes discrepantes, o valor encontrado foi de: R\$ 1.520,34, conforme resultados constantes na página 20 podendo ser arredondado para R\$1.500,00, em virtude do arbítrio dos avaliadores.

Lote	Localidade	Cidade	Área (m ²)	Valor (R\$)	Preço/m ²
01	Rua Maristela Figueiredo, n° 772 - Centro	Bocaiuva	128,00	1.520,34	11,88

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

[Handwritten signatures and initials]

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes o valor encontrado foi de R\$ 1.520,34, conforme resultados constantes na página 20 podendo ser arredondado para R\$ 1.500,00, em virtude do arfimo dos avaliadores.

Lote	Localidade	Cidade	Área (m²)	Valor (R\$)	Preço/m²
01	Rua Manoel Figueiredo, n.º 752 - Centro	Bocaina	128,00	1.520,34	11,88

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade). Já o campo de arfimo é definido

8.1 Método Comparativo

8.0 AVALIAÇÃO

112	RUA HÉLIO CARNEIRO 58 - CENTRO		R\$ 2.014,75	157,00	Localidade (Prefeitura Municipal de Bocaina)
111	RUA OTAVIANO DE SOUZA PIRES N.º 318 - CENTRO		R\$ 1.090,00	122,25	Prontuário
110	RUA GERALDO LOPES D SILVA N.º 181 A - NOSSA SENHORA APARECIDA		R\$ 2700,00	80,00	Alq Imóveis (38) 9803-1040
109	RUA VEREADOR ANTONIO AUGUSTO FIGUEIREDO N.º 308 - CENTRO		R\$ 2.000,00	178,00	Localidade (Prefeitura Municipal de Bocaina)
108	AVENIDA HERBERT DE SOUZA N.º 1710 - JARDIM AEROPORTO		R\$ 1.000,00	180,00	Alq Imóveis (38) 9803-1040
107	PRACA CARLOS DIAS N.º 528 - CENTRO		R\$ 2.025,00	204,00	Localidade (Prefeitura Municipal de Bocaina)
106	RUA DOMINGOS ACACIO N.º 702 - NOSSA SENHORA DE FATIMA		R\$ 1.700,00	100,00	Alq Imóveis (38) 9803-1040
105	RUA LUIZ INACIO SILVEIRA N.º 1328 A - CENTRO		R\$ 1.800,00	192,00	Souza Ometora (38) 3251-5721
104	RUA DONA FLORINDA PIRES N.º 67 - CENTRO		R\$ 1.000,00	112,00	Alq Imóveis (38) 9803-1040

como a semi-amplitude de ± 15 em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio.

9.0 CONCLUSÃO

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

Valor total do imóvel = R\$1.500,00 (Um mil e quinhentos reais)

OBS: O telhado necessita de manutenção urgente, uma vez que há diversas manchas de infiltração no teto da cozinha e nas paredes da recepção, o que indica possíveis danos no engradamento do telhado, nas telhas ou na disposição das mesmas. Além disso, foram identificadas manchas de infiltração também na garagem, sugerindo problemas no sistema de drenagem da água pluvial nesse ambiente. Vale ressaltar que a garagem não conta com cobertura sobre a laje e, provavelmente, não possui impermeabilização adequada.

Cabe a secretaria responsável notificar o proprietário para realização das devidas intervenções.

Bocaiuva, 18 de fevereiro de 2025.



Edilson Braz de Almeida Araújo
Topógrafo Matrícula 7112



Fernando Renato Batista Calixto
Engenheiro Civil CREA/MG30426



Flávia

Flávia Souza Oliveira
Engenheira Civil CREA/MG188831

Nathália

Nathália Aparecida Fernandes da Silva
Topógrafa Matrícula 20346

10.0 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Maristela Figueiredo, nº 772, Bairro Centro- Bocaiuva/MG



Figura 3- Fachada/Muro



Figura 4- Área coberta e garagem

[Handwritten signatures in blue ink]

10.0 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10.0 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
Rua Marizeta Figueiredo, nº 733 - Bairro Centro - Botafogo/RJ

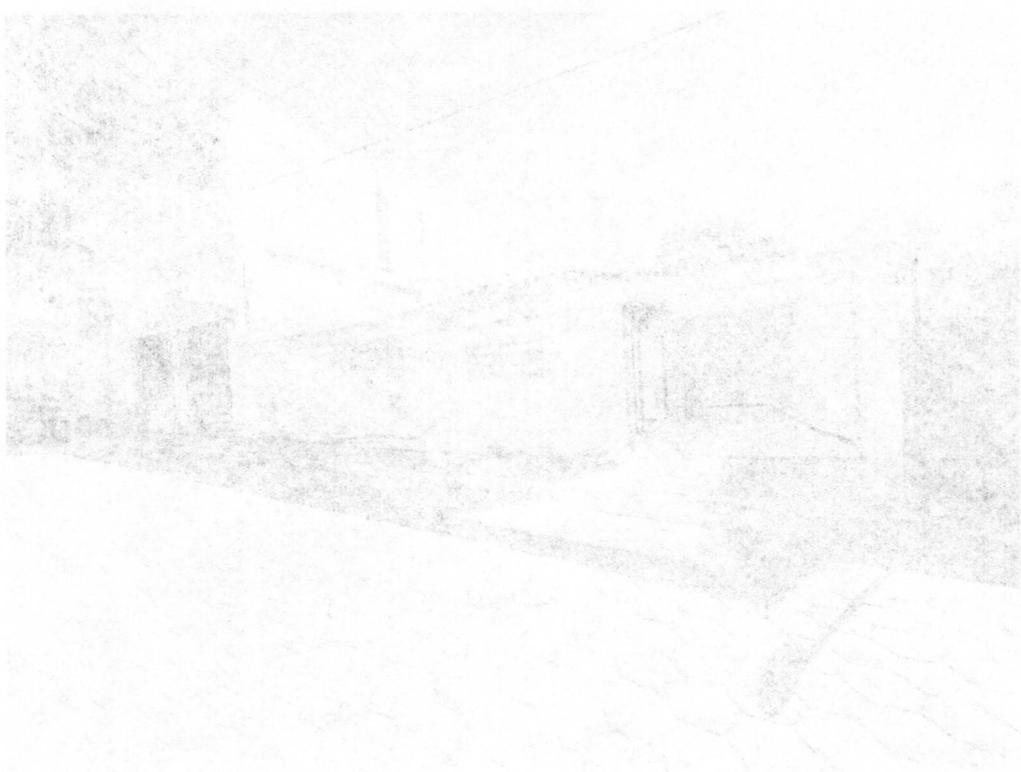




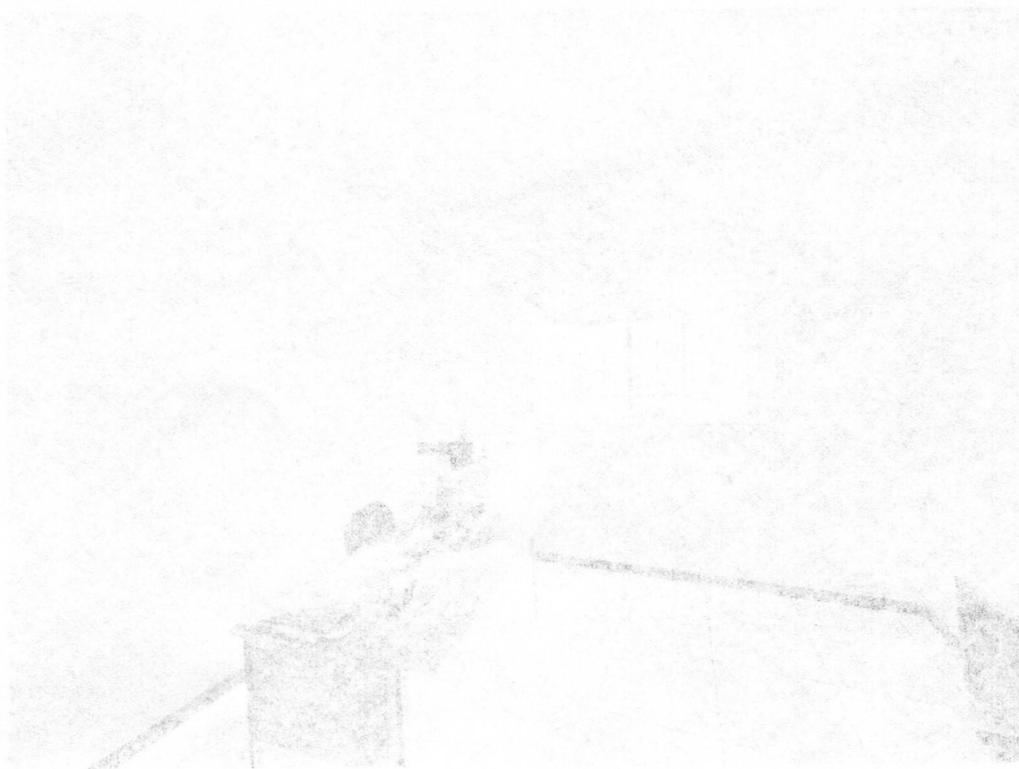
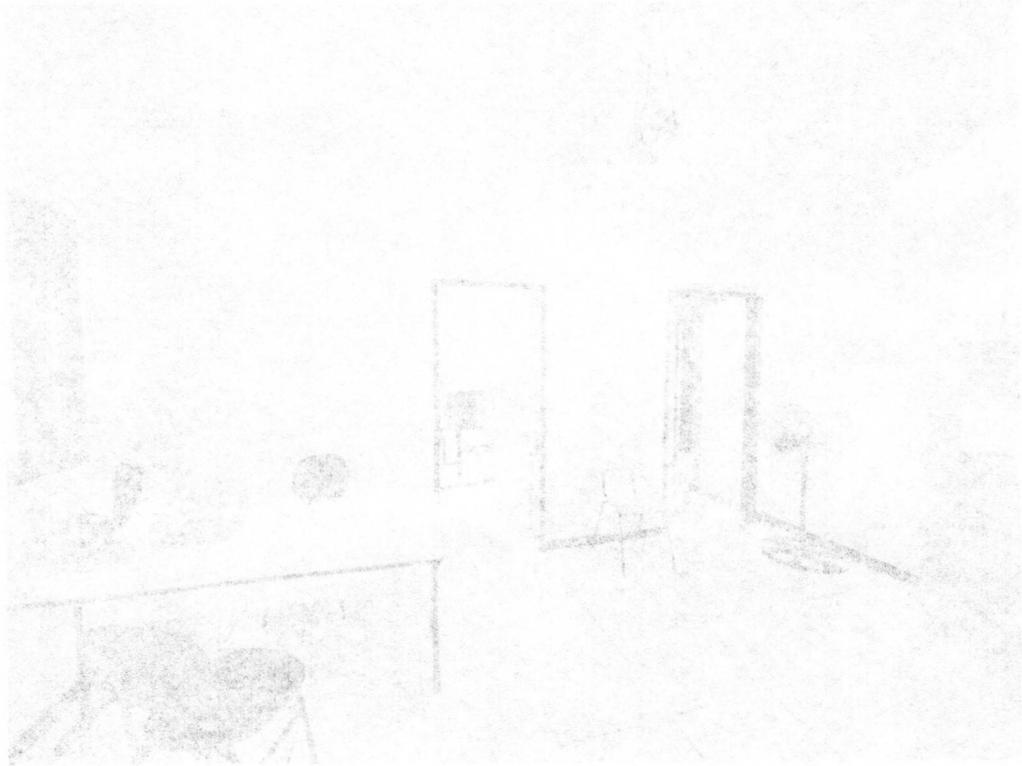
Figura 5- Recepção



Figura 6- Quarto/Sala

[Handwritten signatures in blue ink]

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



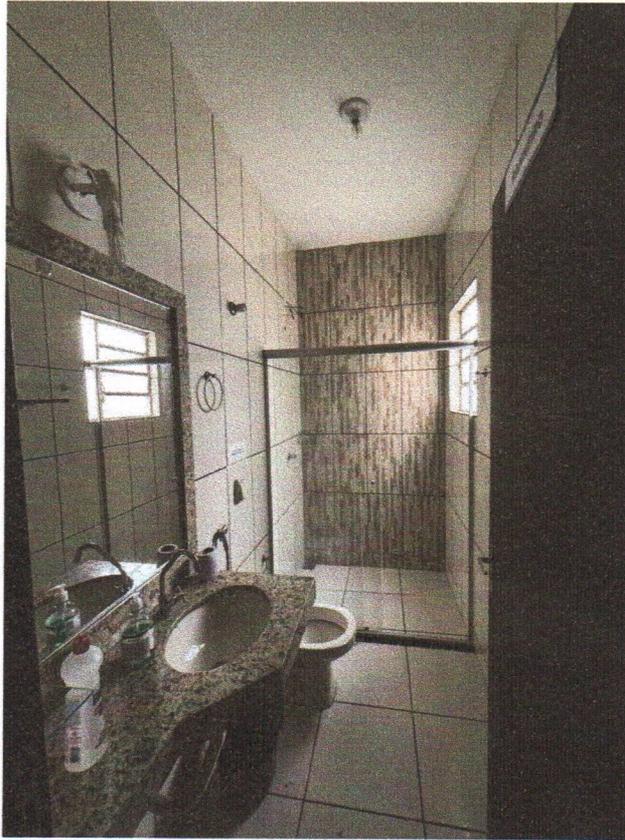
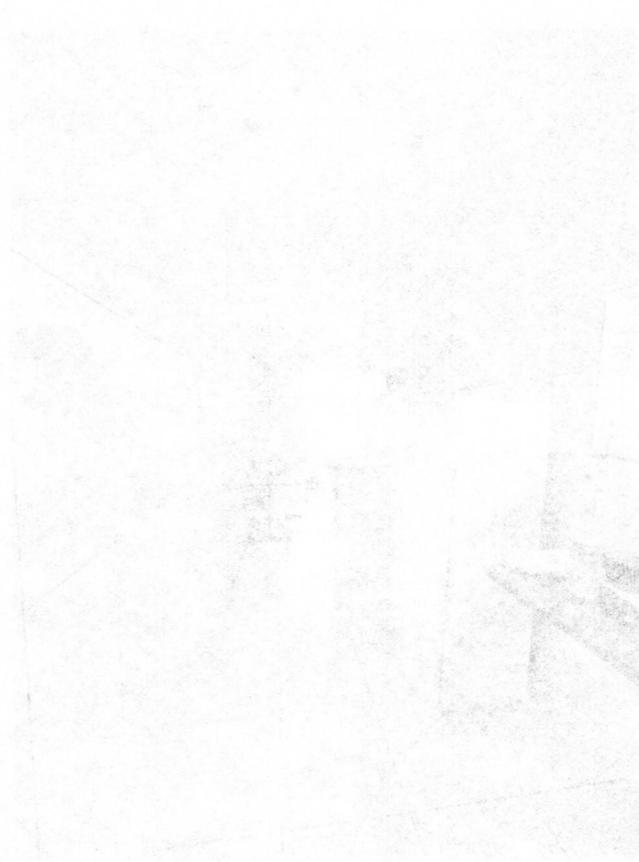
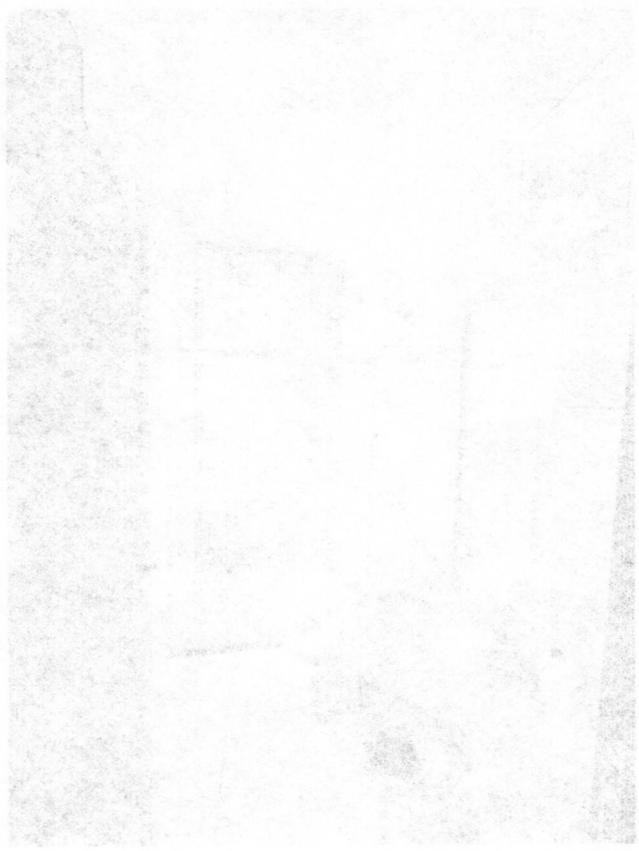


Figura 6- Banheiro



Figura 8- Cozinha

[Handwritten signatures in blue ink]



11.0 RELATÓRIO INFER 32

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 17/Fev/2025

Data de realização : 17/02/2025

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

Amostra

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

| Nº Am. | PADRÃO DE ACABAMENTO | «ENDEREÇO» |
|--------|----------------------|---|
| 1 | Baixo | RUA ANTONIO FONTINELLI, N 126 - CENTRO |
| 2 | Baixo | RUA WASHINGTON DRUMOND, N 215 - CENTRO |
| 3 | Médio | AVENIDA FRANCISCO DRUMOND, N 326 - CENTRO |
| 4 | Baixo | RUA DONA FLORINDA PIRES, N 67 - CENTRO |
| 5 | Regular | RUA LUIZ INACIO SILVEIRA, N 1326 A - CENTRO |
| 6 | Regular | RUA DOMINGOS ACÁCIO, N 762 - NOSSA SENHORA DE FATIMA |
| 7 | Regular | PRAÇA CARLOS DIAS, N 528 - CENTRO |
| 8 | Médio | AVENIDA HEBERT DE SOUZA, Nº. 1710 - JARDIM AEROPORTO |
| 9 | Regular | RUA VEREADOR ANTÔNIO AUGUSTO FIGUEIREDO, Nº 208 - CENTRO |
| 10 | Baixo | RUA GERALDO LOPES DA SILVA - Nº. 161, AP, NOSSA SENHORA APARECIDA |
| 11 | Baixo | RUA OTAVIANO DE SOUZA PIRES, N 316 - CENTRO |
| 12 | Regular | RUA HELIO CARNEIRO, N 56 - CENTRO |

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

Modelos Pesquisados

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

11.0 RELATÓRIO INFER 32

Nome do paciente: _____

Informações do Exame

Local de realização: _____

Data: _____

Nome do médico: _____

Endereço: _____

Zigzag

| M. An. | Valor | Valor de Ref. | Valor de Ref. (M) | Localidade |
|--------|-------|---------------|-------------------|------------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |

| M. An. | Valor | Valor de Ref. | Valor de Ref. (M) | Localidade |
|--------|-------|---------------|-------------------|------------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |

Observações

| M. An. | Valor | Valor de Ref. | Valor de Ref. (M) | Localidade |
|--------|-------|---------------|-------------------|------------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

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

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
 (b) Critério de identificação de outlier:
 Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
 (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%
 (d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
 (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• VALOR RS/M²: VALOR POR METRO QUADRADO. Equação:

$$[\text{VALOR RS}]/[\text{ÁREA}]$$

Variáveis Independentes:

• ÁREA: ÁREA CONTRUÍDA EM M2.

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

- VALOR RS: VALOR DE LOCAÇÃO EM RS. (variável não utilizada no modelo)
- SETOR URBANC: LOCALIZAÇÃO DE ACORDO COM ZONEAMENTO. (variável não utilizada no modelo)
 Classificação:
 ZONA 04- VERMELHA = 1; ZONA 03 - AMARELA = 2; ZONA 02 - ROXA = 3; ZONA 01 B - PRETA = 4; ZONA 01 A- MARROM = 5; ZONA 01- VERDE = 6;
- LOCALIZAÇÃO: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.
 Classificação:
 LOCALIZAÇÃO RUIM = 1; LOCALIZAÇÃO REGULAR = 2; LOCALIZAÇÃO BOA = 3; LOCALIZAÇÃO ÓTIMA = 4; LOCALIZAÇÃO EXCELENTE = 5;
- PADRÃO DE ACABAMENTO: PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL.
 Classificação:
 Baixo = 1; Regular = 2; Médio = 3; Alto = 4;
- ENDEREÇO (variável não utilizada no modelo)

Estatísticas Básicas

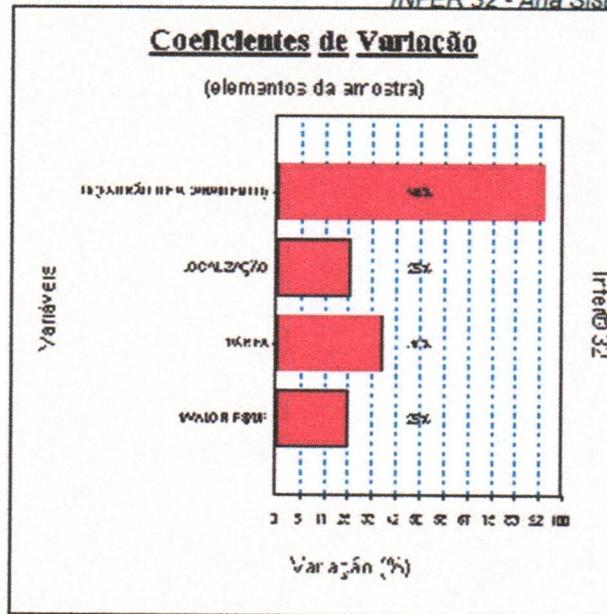
Nº de elementos da amostra : 12
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 8
 Desvio padrão da regressão : 0,0134

| Variável | Média | Desvio Padrão | Coef. Variação |
|--------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| 1/VALOR R\$/M² | 0,0930 | 0,0234 | 25,26% |
| 1/AREA | $8,0015 \cdot 10^{-3}$ | $2,9838 \cdot 10^{-3}$ | 37,29% |
| LOCALIZAÇÃO | 3,75 | 0,9653 | 25,74% |
| Ln(PADRÃO DE ACABAMENTO) | 0,4719 | 0,4414 | 93,55% |

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.

Distribuição das Variáveis

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.



Modelo da Regressão

$$1/[VALOR RS/M^2] = 0,21194 - 6,4843 / [ÁREA] - 1,4152 \cdot 10^{-2} \times [LOCALIZAÇÃO] - 0,02955 \times \ln([PADRÃO DE ACABAMENTO])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis | Coefficiente | D. Padrão | Mínimo | Máximo |
|----------------------|--------------|---------------------------|---------|----------------------------|
| ÁREA | b1 = -6,4842 | 1,6386 | -8,7731 | -4,1954 |
| LOCALIZAÇÃO | b2 = -0,0141 | 5,1486 × 10 ⁻³ | -0,0213 | -6,9604 × 10 ⁻³ |
| PADRAO DE ACABAMENTO | b3 = -0,0295 | 0,0116 | -0,0458 | -0,0132 |

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8726
 Valor t calculado : 5,053
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) : 0,7614
 Coeficiente r² ajustado : 0,6719

Classificação: Correlação Forte

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados | Graus de liberdade | Quadrados médios | F calculado |
|---------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| Regressão | $4,6251 \times 10^{-3}$ | 3 | $1,5417 \times 10^{-3}$ | 8,510 |
| Residual | $1,4493 \times 10^{-3}$ | 8 | $1,8116 \times 10^{-4}$ | |
| Total | $6,0744 \times 10^{-3}$ | 11 | $5,5222 \times 10^{-4}$ | |

F Calculado : 8,510
 F Tabelaado : 4,066 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,7%

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

| Variável | Coefficiente | t Calculado | Significância | Aceito |
|----------------------|--------------|-------------|---------------|--------|
| AREA | b1 | -4,768 | 0,14% | Sim |
| LOCALIZAÇÃO | b2 | -3,366 | 1,0% | Sim |
| PADRAO DE ACABAMENTO | b3 | -3,214 | 1,2% | Sim |

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

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

| Variável | Coefficiente | t Calculado | Significância |
|----------------------|--------------|-------------|---------------|
| AREA | b1 | -3,957 | 0,21% |
| LOCALIZAÇÃO | b2 | -2,749 | 1,3% |
| PADRAO DE ACABAMENTO | b3 | -2,534 | 1,8% |

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 12
 Graus de liberdade : 11
 Valor médio : 0,0000
 Variância : $1,2077 \times 10^{-4}$
 Desvio padrão : 0,0109
 Desvio médio : $8,3343 \times 10^{-3}$
 Variância (não tendenciosa) .. : $1,8116 \times 10^{-4}$
 Desvio padrão (não tend.) : 0,0134

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

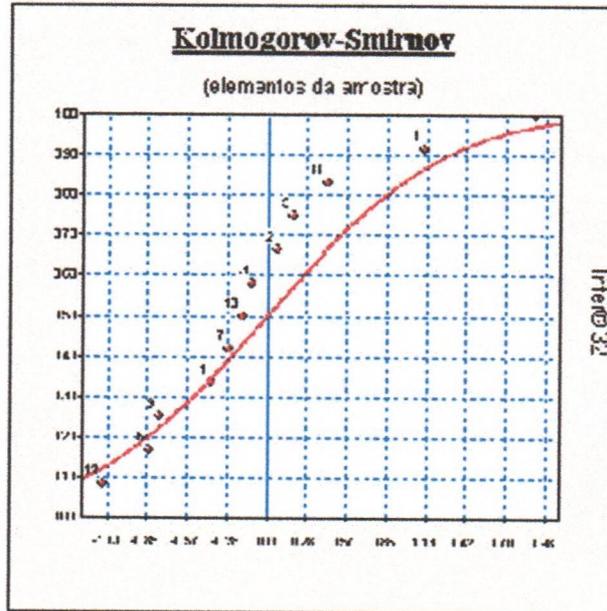
Valor mínimo : -0,0156
 Valor máximo : 0,0256
 Amplitude : 0,0412
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,0103

Presença de Outliers

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

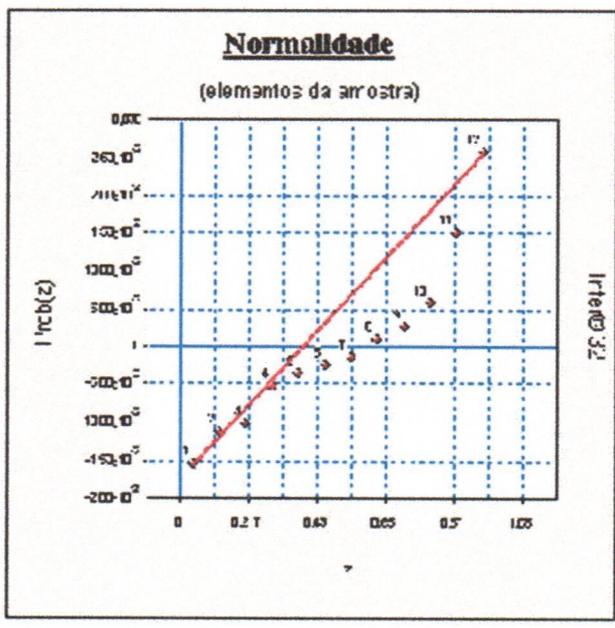
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3877
 (nível de significância de 5,0%)
 Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18
 Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,75 4-DU = 2,25

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- ÁREA = 128,00
- LOCALIZAÇÃO = LOCALIZAÇÃO ÓTIMA
- PADRÃO DE ACABAMENTO = Regular

Outras variáveis não usadas no modelo:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

- VALOR RS = ???
- SETOR URBANO = ZONA 01 B - PRETA
- ENDEREÇO = RUA MARISTELA FIGUEIRESO, 772 - CENTRO

Estima-se VALOR RS/M² do IMÓVEL = r\$/M² 11,88

O modelo utilizado foi:

$[VALOR\ RS/M^2] = 1/[0,21194 - 6,4843/[ÁREA] - 1,4152 \times 10^{-2} \times [LOCALIZAÇÃO] - 0,02955 \times \ln([PADRÃO\ DE\ ACABAMENTO])]$

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

Mínimo: r\$/M² 11,06
 Máximo: r\$/M² 12,83

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

Para um ÁREA CONTRUIDA de 128 M², teremos:
 VALOR DE LOCAÇÃO obtido = R\$ 1.520,34
 VALOR DE LOCAÇÃO mínimo = R\$ 1.415,05
 VALOR DE LOCAÇÃO máximo = R\$ 1.642,56

Avaliação da Extrapolação

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

| Variável independente | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor no ponto de avaliação |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| AREA | 70,00 | 204,00 | 128,00 |
| LOCALIZAÇÃO | LOCALIZAÇÃO RUIM | LOCALIZAÇÃO EXCELENTE | LOCALIZAÇÃO ÓTIMA |
| PADRÃO DE ACABAMENTO | Baixo | Médio | Regular |

| Variável independente | Variação da variável independente em relação aos limites amostrais | Aprovada (*) |
|-----------------------|--|--------------|
| AREA | Dentro dos limites | Aprovada |
| LOCALIZAÇÃO | Dentro dos limites | Aprovada |
| PADRÃO DE ACABAMENTO | Dentro dos limites | Aprovada |

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

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

Página 10

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

| Variável dependente | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor estimado | Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais | Aprovado (*) |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--|--------------|
| VALOR R\$/M ² | 8,18 | 17,00 | 11,88 | Dentro dos limites | Aprovado |

(*) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de 120,0% acima do limite amostral superior e de 100,0% abaixo do limite inferior.
 O valor estimado está 30,1% abaixo do limite amostral superior e 45,2% acima do limite amostral inferior, portanto dentro dos limites de 120,0% acima do limite amostral superior e 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

- » Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:
 São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.
- Valor estimado no ponto de avaliação: 11,88
 - Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 23,76
 - Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00

| Variável | Valor estimado no limite amostral inferior | Valor estimado no limite amostral superior | Maior variação | Aprovada (*) |
|----------------------|--|--|--------------------|--------------|
| AREA | 23,69 | 9,70 | Dentro dos limites | Aprovada |
| LOCALIZAÇÃO | 7,90 | 14,28 | Dentro dos limites | Aprovada |
| PADRAO DE ACABAMENTO | 9,55 | 13,85 | Dentro dos limites | Aprovada |

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

| Nome da variável | Limite Inferior | Limite Superior | Amplitude Total | Amplitude/média - Precisão - |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| AREA | 11,82 | 11,94 | 0,12 | 1,03 % |
| LOCALIZAÇÃO | 11,63 | 12,14 | 0,51 | 4,27 % |
| PADRAO DE ACABAMENTO | 11,39 | 12,41 | 1,02 | 8,56 % |
| E(VALOR R\$/M ²) | 9,81 | 15,53 | 5,92 | 47,08 % |
| Valor estimado | 11,06 | 12,83 | 1,78 | 14,88 % |

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

Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VALOR R\$/M²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

| Variável | dy/dx (*) | dy % (**) |
|----------------------|-----------|-----------|
| AREA | -0,0558 | -0,6017% |
| LOCALIZAÇÃO | 1,9965 | 0,6723% |
| PADRAO DE ACABAMENTO | 2,0842 | 0,3509% |

| | | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Area | Valor | Valor | Valor | Valor | Valor |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... |

...

...

| | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| ... | ... | ... | ... | ... |
| ... | ... | ... | ... | ... |

...

Interrogatório

...

| | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| ... | ... | ... | ... | ... |
| ... | ... | ... | ... | ... |

...

Interrogatório

...

| | | | |
|-----|-----|-----|-----|
| ... | ... | ... | ... |
| ... | ... | ... | ... |

...



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: JOAO FRANCISCO DE SOUZA
CPF: 151.624.606-30

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

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

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 09:44:15 do dia 13/02/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 12/08/2025.

Código de controle da certidão: **AC53.D88B.090F.5B7F**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Negativa

CERTIDÃO EMITIDA EM:
13/02/2025

CERTIDÃO VALIDA ATÉ:
14/05/2025

| | | |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|
| NOME: JOAO FRANCISCO DE SOUZA | | |
| CNPJ/CPF: 151.624.606-30 | | |
| LOGRADOURO: RUA MARISTELA FIGUEIREDO | | NÚMERO: |
| COMPLEMENTO: | BAIRRO: centro | CEP: 39390000 |
| DISTRITO/POVOADO: -- | MUNICÍPIO: BOCAIUVA | UF: MG |

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

1. Não constam débitos relativos a tributos administrados pela Fazenda Pública Estadual e/ou Advocacia Geral do Estado;
2. No caso de utilização para lavratura de escritura pública ou registro de formal de partilha, de carta de adjudicação expedida em autos de inventário ou de arrolamento, de sentença em ação de separação judicial, divórcio, ou de partilha de bens na união estável e de escritura pública de doação de bens imóveis, esta certidão somente terá validade se acompanhada da Certidão de Pagamento / Desoneração do ITCD, prevista no artigo 39 do Decreto 43.981/2005.

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

| IDENTIFICAÇÃO | NÚMERO DO PTA | DESCRIÇÃO |
|---------------|---------------|-----------|
|---------------|---------------|-----------|

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

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

CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO: 2025000846493703



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

| IDENTIFICAÇÃO DA CND | | |
|--|------------------------------|----------------------|
| Número: 00004882/2025 | Emissão: 17/02/2025 14:44:55 | Validade: 18/04/2025 |
| Controle: A25002-356092-715701-040404-051A | | |

| IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Código: 36975 | Nome: JOÃO FRANCISCO DE SOUZA | |
| Insc. Mun.: | CNPJ/CPF: ***.***.606-** | IE/RG: MG-21.010.791 |
| Endereço: DESEMBARGADOR VELOSO, 775 - | | |
| Bairro: CENTRO | Cidade: BOCAIUVA/MG | CEP: 39.390-000 |

CERTIDÃO

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

FINALIDADE

Licitação

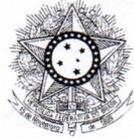
ASSINATURA

BOCAIUVA, 2025-02-17 14:44:55.469

Código Controle **A25002-356092-715701-040404-051A**

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





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: JOAO FRANCISCO DE SOUZA

CPF: 151.624.606-30

Certidão n°: 9768851/2025

Expedição: 20/02/2025, às 14:43:18

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

Certifica-se que **JOAO FRANCISCO DE SOUZA**, inscrito(a) no CPF sob o n° **151.624.606-30**, **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.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PROCESSO Nº 043/2020

PÁGINA: 20

PROCESSO Nº 45/25
PÁGINA: 4.2

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

Cartório de Registro de Imóveis

R. Vereador José Brandão Filho, 340 - Centro. Fone: (38) 3251 3408

Bel. HÉLIO FRANCISCO SANTOS DAS ALMAS
Titular

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, atendendo a pedido verbal de parte interessada, que revendo em meu poder e Cartório, o livro 3º Q, destinado a Transcrição das Transmissões, do mesmo livro às folhas 184Vº, sob o nº de ordem 16.707, consta a transcrição do seguinte teor: Nº de Ordem: 16.707. Data: 22 de Fevereiro de 1972. Circunscrição: Bocaiuva, cidade; Denominação ou Rua e Numero: Casa e lote de terreno á rua Maristela Figueiredo, nesta cidade; Característicos e Confrontações: Uma casa residencial, situada nesta cidade, á rua Maristela Figueiredo, nº 772, coberta de telhas planas, entrada lateral, construída de alvenaria de tijolos, com sala, copa, cozinha, 3 quartos dormitórios e banheiro, piso cimentado, com 2 janelas na frente e o respectivo lote de terreno, medindo 203,25m², mais ou menos, demarcado e fechado por muros de tijolos e lajotas concretadas, confrontando-se pelo lado esquerdo - sul com propriedades de sucessores de Joaquim Veloso; pelo lado direito - norte e pelo fundo - leste, com Maria do Rosário Rocha, sucessora de Pedro Celestino da Rocha; Nome, domicílio, profissão, estado e residência Adquirente: JOÃO FRANCISCO DE SOUZA, brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado no distrito de Guaraciama; Nome, domicílio, estado e profissão do transmissente: SAMUEL PIRES DE SOUZA, brasileiro, maior, solteiro, funcionário hospitalar, residente e domiciliado nesta cidade; Título de Transmissão: Compra e Venda; Forma do Título, data e Serventuário: Escritura Pública pelo Tabelião do 1º Ofício desta Comarca em 22/02/1972; Valor do contrato: Cr\$ 9.000,00; Condições do Contrato: Não houve; Averbações: Não há. Bocaiuva, 27/04/1973. O Oficial do Registro de Imóveis: Marcos Caldeira Brant. Dou fé.

Bocaiúva-MG, 17 de fevereiro de 2020.

JOÃO HONÓRIO MATOS
Escrevente Substituto do Registro de Imóveis

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



Selo de Consulta: DJL39008
Código de Segurança: 8504117791709282
Quantidade de Atos: 1
Emol: R\$ 19,46 - ISS 3%: R\$ 0,55 - TFFJ: R\$ 6,87 - Total: R\$ 26,88

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



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

22110



POI PÓAR DIREITO



JOÃO FRANCISCO DE SOUZA

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL MG-21.010.791 DATA DE EXPIRAÇÃO 16/09/2014

NOME JOAO FRANCISCO DE SOUZA

FILIAÇÃO PEDRO TEIXEIRA DE SOUZA
MARIA MARTINS DE SOUZA

NASCIMENTO GUARACIAMA-MG 2/2/1930

DOC. CIVIL CAS. LV-108 FL-113

GUARACIAMA-MG

CPF 151624606-30

LEITICIA ALESSI MACHADO ROGÉDO
ASSINATURA DO DIRETOR

PII-2211 LETICIA ALESSI MACHADO ROGÉDO
LEI Nº 116 DE 29/09/83

1. VIA



Documento Auxiliar de Nota Fiscal de Energia Elétrica Eletrônica
 CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A. CNPJ 04.781.100/0001-16 / INSC. ESTADUAL 062.322134.906/7
 AV. BARGACENA, 1.204 - 17º ANDAR - ALA 1 - BARRIO SANTO AGOSTINHO - CEP: 30190-131 - BELO HORIZONTE - MG

PROCESSO Nº 45/25
 PÁGINA 44

JOAO ROBERTO VERSIANI DE AZEVEDO
 RUA DESEMBARGADOR VELOSO 775
 CS
 CENTRO
 BOCAIUVA - MG
 CEP: 39390000

Nº DO CLIENTE:

| | | |
|------------------|-------------|----------------------|
| Nº de Instalação | Subclasses | Classe |
| 3003447009 | RESIDENCIAL | Monofásico |
| Data de Letura | | Modalidade Tarifária |
| Anterior | Atual | Próximo |
| 16/01 | 13/02 | 17/03 |
| | | Tarifa Convencional |

CPF: 268.5**.***



Controle: 32045/1163122/0187 Data da impressão: 13/02/2025 12:12:26
 NOTA FISCAL: 238941488 Serie: 000 Data de emissão: 13/02/2025

Chave de acesso: 31250206981180000116660002389414882031809705
 EMITIDA EM CONTINGENCIA - PENDENTE DE AUTORIZAÇÃO
 Documento Auxiliar da Nota Fiscal de Energia Elétrica Eletrônica
 Consulte a chave de acesso em: <http://www.sped.fazenda.mg.gov.br/spedmg/>

| Tipo de Medição | Medição | Leitura Anterior | Leitura Atual | Constante de Multiplicação | Consumo kWh |
|------------------|--------------|------------------|---------------|----------------------------|-------------|
| Energia Elétrica | AMD126042262 | 19829 | 19991 | 1 | 162 |

| Item da fatura | Unid. | Quant. | Preço unit. | Valor | PIS COFINS | Base Calc. ICMS | Alíquota ICMS | ICMS | Tarifa unit. |
|---------------------------------|-------|--------|-------------|--------|------------|-----------------|---------------|-------|--------------|
| Energia Elétrica | MWh | 162 | 1,02279151 | 165,66 | 6,30 | 165,66 | 18,00 | 29,82 | 0,79969000 |
| Contrib. Custeio Ilum. Pública | | | | 41,78 | | | | | |
| Multa 2% sobre conta de 01/2025 | | | | 2,46 | | | | | |

Total 209,90 6,30 165,66 29,82 Pág 1 de 1

| REFERENTE A | VENCIMENTO | TOTAL A PAGAR |
|-------------|------------|---------------|
| FEV/2025 | 04/03/2025 | R\$ 209,90 |

| | Base de Cálculo (R\$): | Alíquota %: | Valor (R\$): |
|--------|------------------------|-------------|--------------|
| ICMS | 165,66 | 18,00 | R\$ 29,82 |
| PASEP | 135,84 | 0,83 | R\$ 1,12 |
| COFINS | 135,84 | 3,82 | R\$ 5,18 |

| Mês/Ano | Consumo kWh | Media kWh/dia | Dias de Faturam. |
|----------|-------------|---------------|------------------|
| FEV/2025 | 162 | 5,78 | 28 |
| JAN/2025 | 141 | 4,54 | 31 |
| DEZ/2024 | 150 | 4,68 | 32 |
| NOV/2024 | 133 | 4,75 | 28 |
| OUT/2024 | 134 | 4,32 | 31 |
| SET/2024 | 133 | 4,03 | 33 |
| AGO/2024 | 120 | 4,13 | 29 |
| JUL/2024 | 145 | 4,53 | 32 |
| JUN/2024 | 117 | 3,77 | 31 |
| MAI/2024 | 116 | 4,00 | 29 |
| ABR/2024 | 128 | 4,12 | 31 |
| MAR/2024 | 118 | 4,06 | 29 |
| FEV/2024 | 128 | 4,26 | 30 |

REVISÃO DE CONTAS VENCIDAS / DÉBITOS ANTERIORES
 Até 13/02/25 constava o seguinte débito:
 Débitos que sujeitam ao corte:
 Mês/Ano Valor(R\$) Prev.Corte
 01/2025 149,60 27/02/2025

A religação estará condicionada à inexistência de débitos vencidos na unidade consumidora. No mês que ocorrer suspensão a religação será cobrada, no mínimo, o custo de disponibilidade.

RECIBO DE QUITAÇÃO DE DÉBITOS Nº 01/2025 A Cernig, em atendimento à Lei nº 12.007, de 29/10/09, declara quitados os débitos do cliente em referência (contrato 5003237972), relativos ao fornecimento de energia elétrica a esta unidade consumidora, referente aos vencimentos de 01/01/2015 a 31/12/2024, excetuando eventuais débitos que sejam posteriormente apurados diante de possível verificação de irregularidades ou de revisão de faturamento, que abranjam o período em questão. JAN/25 Band. Verde - FEV/25 Band. Verde. Tarifa vigente conforme Res Anel nº 3.328, de 21/05/2024. Redução alíquota ICMS conforme Lei Complementar 194/22. O pagamento desta conta não quita débitos anteriores. Para estes, estão sujeitas penalidades legais vigentes (multas) e/ou atualização financeira (juros) baseadas no vencimento das mesmas. É dever do consumidor manter os pagamentos em dia. Para mais informações consulte o site da Cernig ou o número 0800 728 3838. Este número não estará disponível na sua cidade, ligue 0800 728 3838. Deficientes auditivos - 0800 723 8007 - Ouvidoria Cernig 0800 728 3838



CÓDIGO DE DÉBITO ALIQUOTADO: 000034470096
 VENCIMENTO: 04/03/2025
 TOTAL A PAGAR: R\$ 209,90
 REFERENTE A: FEV/2025
 Nº DA INSTALAÇÃO: 3003447009

83600000002-3 09900138000-7 87866460311-4 00034470096-8

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
 SECRETARIA NACIONAL DE TRANSITO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2º 1º NOME E SOBRENOME: JOAO ROBERTO VERSIANI DE AZEVEDO
 1º HABILITAÇÃO: 28/03/1981

3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO: 22/11/1956 BOCAIUVA/MG

4a DATA EMISSÃO: 26/10/2022
 4b VALIDADE: 25/10/2027
 ACC: **D**

4c DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: M3517131 SSP MG

4d CPF: 268.684.286-15
 8 Nº REGISTRO: 02225660323
 9 CAT. HAB: **E**

NACIONALIDADE: BRASILEIRO

FILIAÇÃO: JOAO BATISTA DE AZEVEDO
 MARIA JOSE VERSIANI AZEVEDO

7 ASSINATURA DO PORTADOR

| | 9 | 10 | 11 | 12 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----|---|----|------------|----|-----|----|----|----|
| ACC | | | | | D | | | |
| A | | | | | D1 | | | |
| A1 | | | | | BE | | | |
| B | | | 25/10/2027 | | CE | | | |
| B1 | | | | | C1E | | | |
| C | | | | | DE | | | |
| C1 | | | | | D1E | | | |

12 OBSERVAÇÕES

LOCAL: MONTES CLAROS, MG

ASSINATURA DO EMISSOR: EURICO DA CUNHA NETO
 06176459669
 MG827134645

2508284168

2508284168

MINAS GERAIS



Companhia Saneamento de Minas Gerais - Saneamento de Minas Gerais S.A. - SANEAMIN
 AV. BRASIL, 1200 - VILA PLANALTA - 31290-900 - BELO HORIZONTE - MG

PROCESSO Nº 45/25
 PÁGINA 46

JOAO ROBERTO VERSIANI DE AZEVEDO
 RUA DESEMBARGADOR VELOSO 775 CS
 CENTRO BOCAIÚVA - MG
 CEP: 39390000

Nº DO CLIENTE

3003447009 RESIDENCIAL Monofásico

16/01 13/02 17/03 Tarifa Convencional

CPF: 268.574.984-01



Controle: 32045/1163122/0187 Data da impressão: 13/02/2025 12:12:26
 NOTA FISCAL: 238941498 Serie: 000 Data de emissão: 13/02/2025

Chave de acesso: 31250206981180000116660002389414982031809705
 EMITIDA EM CONTINGENCIA - PENDENTE DE AUTORIZAÇÃO
 Documento Auxiliar de Nota Fiscal de Energia Elétrica Eletrônica
 Consulte a chave de acesso em: <http://www.sped.fazenda.mg.gov.br/spedmg/>

| Descrição | Código | Valor | Unidade | Quantidade | Valor |
|------------------|--------------|-------|---------|------------|-------|
| Energia Elétrica | AMD126042262 | 19829 | 19991 | 1 | 162 |

| Item da fatura | Unid | Quant | Preço unit. | Valor | PIS COFINS | Base Calc. ICMS | Alíquota ICMS | ICMS | Tarifa unit. |
|---------------------------------|------|-------|-------------|--------|------------|-----------------|---------------|-------|--------------|
| Energia Elétrica | MWh | 162 | 1,02279161 | 166,66 | 6,30 | 166,66 | 18,00 | 29,82 | 0,79969000 |
| Contrib. Custeio Ilum. Pública | | | | 41,78 | | | | | |
| Multa 2% sobre conta de 01/2025 | | | | 2,46 | | | | | |

Total 209,90 6,30 166,66 29,82 Pág 1 de 1

| PERÍODO | VALOR | PERÍODO | VALOR |
|----------------------|------------|-------------|------------|
| RESIDENCIAL FEV/2025 | 04/03/2025 | RESIDENCIAL | R\$ 209,90 |
| Valor | 165,66 | Valor | 18,00 |
| ICMS | 135,84 | ICMS | R\$ 29,82 |
| PIS | 135,84 | PIS | R\$ 1,12 |
| COFINS | | COFINS | R\$ 5,18 |

| Mês/Ano | Consumo kWh | Media kWh/dia | Dias de Faturam. |
|----------|-------------|---------------|------------------|
| FEV/2025 | 162 | 5,78 | 28 |
| JAN/2025 | 141 | 4,54 | 31 |
| DEZ/2024 | 150 | 4,68 | 32 |
| NOV/2024 | 133 | 4,75 | 28 |
| OUT/2024 | 134 | 4,32 | 31 |
| SET/2024 | 133 | 4,03 | 33 |
| AGO/2024 | 120 | 4,13 | 29 |
| JUL/2024 | 145 | 4,53 | 32 |
| JUN/2024 | 117 | 3,77 | 31 |
| MAI/2024 | 116 | 4,00 | 29 |
| ABR/2024 | 126 | 4,12 | 31 |
| MAR/2024 | 118 | 4,06 | 29 |
| FEV/2024 | 128 | 4,26 | 30 |

Até 13/02/25 constava o seguinte débito:
 Débitos que sujeitam ao corte:
 Mês/Ano Valor(R\$) Prev.Corte
 01/2025 149,60 27/02/2025

A religação estará condicionada à inexistência de débitos vencidos na unidade consumidora. No mês que ocorrer suspensão a religação será cobrada, no mínimo, o custo de disponibilidade.

RECIBO DE QUITAÇÃO DE DÉBITOS Nº 01/2025 A Cemig, em atendimento à Lei nº 12.007, de 29/07/09, declara quitados os débitos do cliente em referência (contrato 5003237972), relativos ao fornecimento de energia elétrica a esta unidade consumidora, referente aos vencimentos de 01/01/2015 a 31/12/2024, excetuando eventuais débitos que sejam posteriormente apurados diante de possível verificação de irregularidades ou de revisão de faturamento, que abranjam o período em questão. JAN/25 Band. Verde - FEV/25 Band. Verde. Tarifa vigente conforme Res Aneel nº 3.328, de 21/05/2024. Redução alíquota ICMS conforme Lei Complementar 194/22. O pagamento desta conta não quita débitos anteriores. Para estes, estão sujeitas penalidades legais vigentes (multas) e/ou atualização financeira (juros) devidas no vencimento das mesmas. É dever do consumidor manter os dados cadastrais atualizados. Para mais informações consulte o número 0800 723 8007 - Ouvidoria Cemig 0800 728 3838



000034470096 04/03/2025 R\$ 209,90
 FEV/2025 3003447009

PROCURAÇÃO

JOÃO FRANCISCO DE SOUZA, brasileiro, viúvo, aposentado, portador do CPF nº 151.624.606-30, RG nº MG-21.010.791/PCMG, residente e domiciliado na rua Desembargador Velos nº 775 – bairro Pernambuco/MG – CEP 39.390-000, pelo presente instrumento nomeia e constitui como seu bastante procurador **JOÃO ROBERTO VERSIANI DE AZEVEDO**, brasileiro, laboratorista, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº M-3.517.131/SSPMG, inscrito no CPF sob o nº 268.584.286-15, residente e domiciliado na rua Desembargador Veloso nº 775 – bairro Pernambuco em Bocaiúva/MG, com poderes para representar o outorgante perante a **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIÚVA**, para requerer, autorizar, contratar, alugar, receber e dar quitação mediante pagamentos em moeda corrente ou depósitos bancários, enfim, praticar todos os atos relativos ao imóvel de propriedade do outorgante, situado na rua Maristela Figueiredo nº 772 no centro de Bocaiúva/MG, responsabilizando-se por todos os atos praticados no cumprimento deste instrumento.

Bocaiúva, 26 de fevereiro de 2025.

1º. OFÍCIO


JOÃO FRANCISCO DE SOUZA



(61) 4004 0001 - WhatsApp THALES CWB U1183759C3 0823

4984
4255
4766
1455

EXP. DATE 07/29
SECURITY CODE 365

Central de Relacionamento BB
4004 0001 (Capitais)
0800 729 0001 (demais localidades)

SAC - 0800 729 0722
Ouvidoria BB - 0800 729 5678
Deficiente Auditivo ou de Fala - 0800 729 0088
Está fora do Brasil? - +55 11 2845 7820



Baixe o aplicativo



0393 X 3.591-2

0393 x . 3591-2



ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

Senhor Prefeito,

Ocorrendo a necessidade de abertura de Processo de Licitação Modalidade Inexigibilidade, com base no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Secretaria, cujo objeto é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

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

Bocaiúva/MG, 26 de fevereiro 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 PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, desde que, obedecidas as formas legais.

Quarta-feira, 26 de Fevereiro de 2025

BOCAIUVA,

ROBERTO JAIRO TORRES

PREFEITO MUNICIPAL

AUTUAÇÃO

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

Processo: 0045
Nº. 0013
Modalidade: Inexigibilidade
Data 26/02/2025

Quarta-feira, 26 de Fevereiro de 2025

BOCAIUVA,

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 PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

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

| Fich | Cód. Orçamentário | Projeto Atividade | Fonte de Recursos |
|------|------------------------------|---|-------------------------------------|
| 753 | 8.1.1.8.243.38.2119.33903600 | Manutenção das Atividades do Conselho Tutelar | Recursos Não Vinculados de Impostos |

Na oportunidade informamos que o valor estimado da despesa é de R\$ 18.000,00, conforme levantamento realizado e que a respectiva despesa atende ao disposto nos artigos 16 e 17 da Lei Complementar Federal 101/2000, uma vez que, foi considerado o impacto na execução orçamentária e também está de acordo com a previsão do Plano Plurianual e Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício.

BOCAIUVA, Quarta-feira, 26 de Fevereiro de 2025

JOAQUIM WALTER NERES

Joaquim Walter Neres
Secretaria Municipal de
Gestão Orçamentária
Bocaiuva - MG
matrícula nº 0612021

Jose Felício Nascimento
Sec. Municipal de Planejamento
Bocaiuva - MG
matrícula nº 042025



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 PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL) tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias do Município, e ainda, que foi verificado o impacto financeiro da despesa e sua inclusão na programação financeira deste Órgão

BOCAIUVA, Quarta-feira, 26 de Fevereiro de 2025


ROBERTO JAIRÓ TORRES
PREFEITO MUNICIPAL



**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N°/....., QUE
FAZEM ENTRE SI *** ENTE PÚBLICO LICITANTE E *****

O **MUNICÍPIO DE BOCAIUVA**, com sede na Rua Mariana de Queiroga, nº. 141, Centro, na cidade de Bocaiúva/MG, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 18.803.072/0001-32, neste ato representado PREFEITO CONSTITUCIONAL, ROBERTO JAIR 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.

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

8.1. São obrigações do LOCADOR:

I. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina, permitindo-se adaptações, caso sejam necessárias.

II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

III. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

IV. Fornecer ao locatário recibo discriminado dos aluguéis pagos.

V. Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, caixa forte.

VI. Realizar as intervenções no imóvel no prazo estabelecido, conforme documento em anexo.

8.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

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

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

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

IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

V. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e IPTU;



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

9. CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES.

9.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pelo atraso injustificado na execução do objeto deste termo, a Administração poderá, nos termos do artigo 156 da Lei nº 14.133 de 2021, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar ao CONTRATADO/LOCADOR, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

- 9.1.1.** Advertência, nas hipóteses de execução irregular de que resulte prejuízo para a prestação do serviço;
- 9.1.2.** Multa, pelo descumprimento das obrigações contratuais;
- 9.1.3.** Suspensão temporária do direito de participar em licitação e impedimento de contratar com a entidade licitante e descredenciamento pelo prazo de 2 (dois) anos, entre outras, nas hipóteses a seguir:
 - a. Convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato;
 - b. Ensejar retardamento da execução de seu objeto;
 - c. Não manter a proposta;
 - d. Falhar na execução do contrato;
 - e. Reiteração excessiva de mesmo comportamento já punido ou omissão de providências para reparação de erros.
- 9.1.4.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, por no mínimo 02 anos e, no máximo, pelo prazo de até 05 anos, entre outros comportamentos, e em especial quando:
 - a. Apresentar documentação falsa;
 - b. Comportar-se de modo inidôneo;
 - c. Cometer fraude fiscal;
 - d. Fizer declaração falsa;
 - e. Fraudar na execução do contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



10. CLÁUSULA DÉCIMA- RESCISÃO.

10.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

10.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderá o contrato ser extinto: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.

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

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

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

10.7 Em caso de rescisão unilateral antecipada, por qualquer das partes, antes do término do prazo estipulado neste contrato, fica acertada a inexistência de multa, desde que a parte que pretende rescindir comunique à outra, por escrito, com prazo mínimo de 30 dias, sob pena de assim não o fazendo, arcar com multa convencional e irredutível de 2 (duas) vezes o valor do aluguel em vigor na época da infração, sem prejuízo de outras penalidades previstas.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – VEDAÇÕES.

11.1. É VEDADO À CONTRATADA:

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

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ALTERAÇÕES.

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

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

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS.

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO.

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



15. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO.

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

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

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

Responsável legal da CONTRATANTE

Responsável legal da CONTRATADA



PARECER JURÍDICO LICITATÓRIO nº 107/2025

PROCESSO Nº 45/25
PÁGINA: 58

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0045/2025 – INEXIGIBILIDADE Nº 0013/2025

INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

I - RELATÓRIO

Trata-se de parecer jurídico, face à solicitação, datada de 20 de fevereiro de 2025, subscrita pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, em que essa requer a locação de imóvel para atender às necessidades de funcionamento do Conselho Tutelar.

II – DO PROCESSO

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

- Solicitação (pág. 4) e Documento de Formalização de Demanda – DFD (pág. 5), devidamente assinados pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, constando justificativa da necessidade da contratação.
- Estudos Técnicos Preliminares (pág.6/7).
- Termo de Referência (págs. 08/13).
- Laudo de Avaliação do imóvel localizado na rua Maristela Figueiredo, nº 772, centro, Município de Bocaiuva – MG, acompanhado de fotografias, devidamente assinado pela equipe de avaliação (págs. 14/37).
- Certidão de Inteiro Teor do Imóvel constando o nome do seu proprietário como sendo João Francisco de Souza (pág. 42).
- Documento pessoal de João Francisco de Souza (pág. 43).
- Procuração em que João Francisco de Souza constituiu como seu procurador João Roberto Versiani de Azevedo com poderes para “requerer, autorizar, contratar, alugar, receber e dar quitação mediante pagamentos em moeda corrente ou depósitos



PROCESSO Nº 4506
PÁGINA 59

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIÚVA
Rua Mariana Queiroga, 141 – Telefone: (38) 3251-4429
CEP 39390-000 – Bocaiúva – Minas Gerais

bancários, enfim, praticar todos os atos relativos ao imóvel de propriedade do outorgante, situado na rua Maristela Figueiredo nº 772 no centro de Bocaiuva/MG” (pág.47).

- Documento de identificação de João Roberto Versiani de Azevedo (pág. 45) e comprovante de endereço (pág. 46).

- Certidões demonstrando regularidade fiscal de João Francisco de Souza (págs. 38/41).

- Autorização para abertura do processo licitatório, subscrita pelo Prefeito Municipal (pág. 50).

- Declaração de recursos orçamentários e Declaração do Ordenador de Despesas (págs. 51/52).

- Minuta do Contrato de Locação do Imóvel (págs. 53/57);

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 rua Maristela Figueiredo, nº 772, bairro centro, 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 custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos.

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

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

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

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



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

Art. 74

(...)

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

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

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. 14/37, realizado pela Comissão de Avaliação pra fins de locação, entre outras atribuições, verificou a localização e caracterização do imóvel, tendo apresentado as seguintes informações que destacamos:

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

Valor total do imóvel = R\$1.500,00 (Um mil e quinhentos reais).”

João Roberto Xavier Roche
OAB/SP 60.459
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG



PROCESSO Nº 4305
PÁGINA 018

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIÚVA
Rua Mariana Queiroga, 141 – Telefone: (38) 3251-4429
CEP 39390-000 – Bocaiúva – Minas Gerais

No referido laudo, entende a Comissão de Avaliação que a Secretaria responsável deverá notificar o proprietário do imóvel para realização das manutenções que entendem necessárias.

IV – DA CONCLUSÃO

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

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

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

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Bocaiuva-MG, 11 de março de 2025.


João Batista Xavier Rocha
Advogado Público Municipal

OAB/MG 60.459


Keila Carla Rodrigues Assunção
Advogada Pública Municipal

OAB/MG 72.553



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

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

E-mail: desenvolvimentosocial@bocaiuva.mg.gov.br

CNPJ: 18.803.072/0001-32

OFÍCIO N° 92 /2024 SMDS

Bocaiúva-MG, 14 de Março de 2.024

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

Com dos cordiais cumprimentos venho através deste responder ao parecer jurídico acerca dos novos contratos dos imóveis para permanência do Conselho Tutelar e Banco de Alimentos.

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

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

Atenciosamente,

Isabella Torres Queiroga
IZABELLA TORRES QUEIROGA
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social
Bocaiúva MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

PROCESSO N° 45/25
PAGINA 63

TERMO DE RATIFICAÇÃO Inexigibilidade

Processo nº: 45 / 2025

Inexigibilidade nº: 13 / 2025

ROBERTO JAIRO TORRES, PREFEITO MUNICIPAL de BOCAIUVA, no uso de suas atribuições legais e, em conformidade com o disposto no Art. 74, V, Lei 14133/21, RATIFICA o processo de Inexigibilidade de Licitação, para LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL pelo valor GLOBAL de R\$18.000,00 junto ao fornecedor JOÃO FRANCISCO DE SOUZA.

BOCAIUVA, Segunda-feira 17 Março 2025



PREFEITO MUNICIPAL
ROBERTO JAIRO TORRES