



PREFEITURA DE  
**BOCAIUVA**

PROCESSO Nº 18/25  
PÁGINA: 01

# **PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 0018/2025**

# **INEXIGIBILIDADE Nº. 0003/2025**

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA  
INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO  
PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS.



# 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.

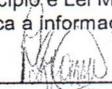
**Art. 4º.** Integram o rol de atribuições da Agente de Contratação e da Pregoeira a tomada de decisões, o acompanhamento do trâmite da licitação, o impulsionamento do procedimento licitatório e a execução de quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até sua homologação, inclusive 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 Bocaiuva – MG, 02 de Janeiro de 2025

  
**Roberto Jairo Torres**  
**Prefeito Municipal**

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

  
Rosely da Silva Efrain  
Secretária Municipal de Governo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

PROCESSO Nº 18/25  
PÁGINA: 4 Página 1 de 1

## SOLICITAÇÃO

Nº 04329 SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

DATA 02/01/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS

Item	Qtde	Unidad	Cód.	Descrição Material	C. Custo
001	12,0000	serviço	29408	LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DA EQUIPE DE CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - ALCOOL E DROGAS (CAPS AD): Rua Firminio de Oliveira, nº 63 - Centro - Bocaiuva/MG	1

### Ficha Dotação(ões) Orçamentária

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

### Códig Centro de Custo

0001 PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

*Simone S. Leite Rosa*  
Secretaria Municipal de Saúde  
Bocaiuva/MG

  
SHIRLEY SIMONE SIQUEIRA LEITE ROSA  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE



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

**Setor Requisitante:** Planejamento e Orçamento

**Responsável para demanda:** Adrcia da Silva santos

**Secretaria Municipal de Saúde**

**Responsável para demanda:** Shirley Simone Siqueira Leite Rosa

**Secretária Municipal de Saúde**

**Objeto para futura contratação:** Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Atenção psicossocial Caps AD.

**Justificativa da necessidade da contratação:**

A locação se justifica em função do município não possuir imóvel próprio para funcionamento do CAPS Alcool e Drogas (AD)

**Objeto:** Locação

**Forma de Contratação sugerida:** Inexigibilidade

Modalidades da Lei n.º 14.133/2021

**Indicação da Fonte do recurso:** Recurso Estadual

**Fontes de recurso:** 162100000000

**Dotações orçamentárias:**

9.1.3. 10.302.0011.2170 Ficha: 1318

**Quantidade de materiais a serem contratados:**

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

Bocaiuva, 02 de janeiro de 2025

De acordo.

Encaminhe-se a comissão de avaliação de imóvel.

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

**Shirley Simone Siqueira Leite Rosa**  
**Secretária Municipal de Saúde**



Ofício nº 29/2025

Bocaiúva/MG, 17 de janeiro de 2025

A senhora

Bianca Rodrigues

**Setor de Licitação**

NESTA

Prezada senhora

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

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

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

O único Imóvel compatível encontrado foi o local onde o mesmo encontra-se instalado que é na Rua Firmino de Oliveira, 63- Centro de Bocaiuva.

Por este motivo

Sem mais para o momento,

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

Shirley Simone Siqueira Leite Rosa

Secretária Municipal de Saúde

*Adriana da Silva Santos*  
Chefe da Seção  
Centro de Especialidade Médica  
ADRIANA DA SILVA SANTOS

Superintendente de Saúde

*Ivailma Aparecida Durães*  
Superintendente Regulação  
Secretaria Municipal de Bocaiuva

Ivailma Aparecida Durais

Superintendente de Saúde

*Maria Andrea Coelho Silva*  
Superintendente  
Secretaria Municipal de Saúde - Bocaiuva-MG

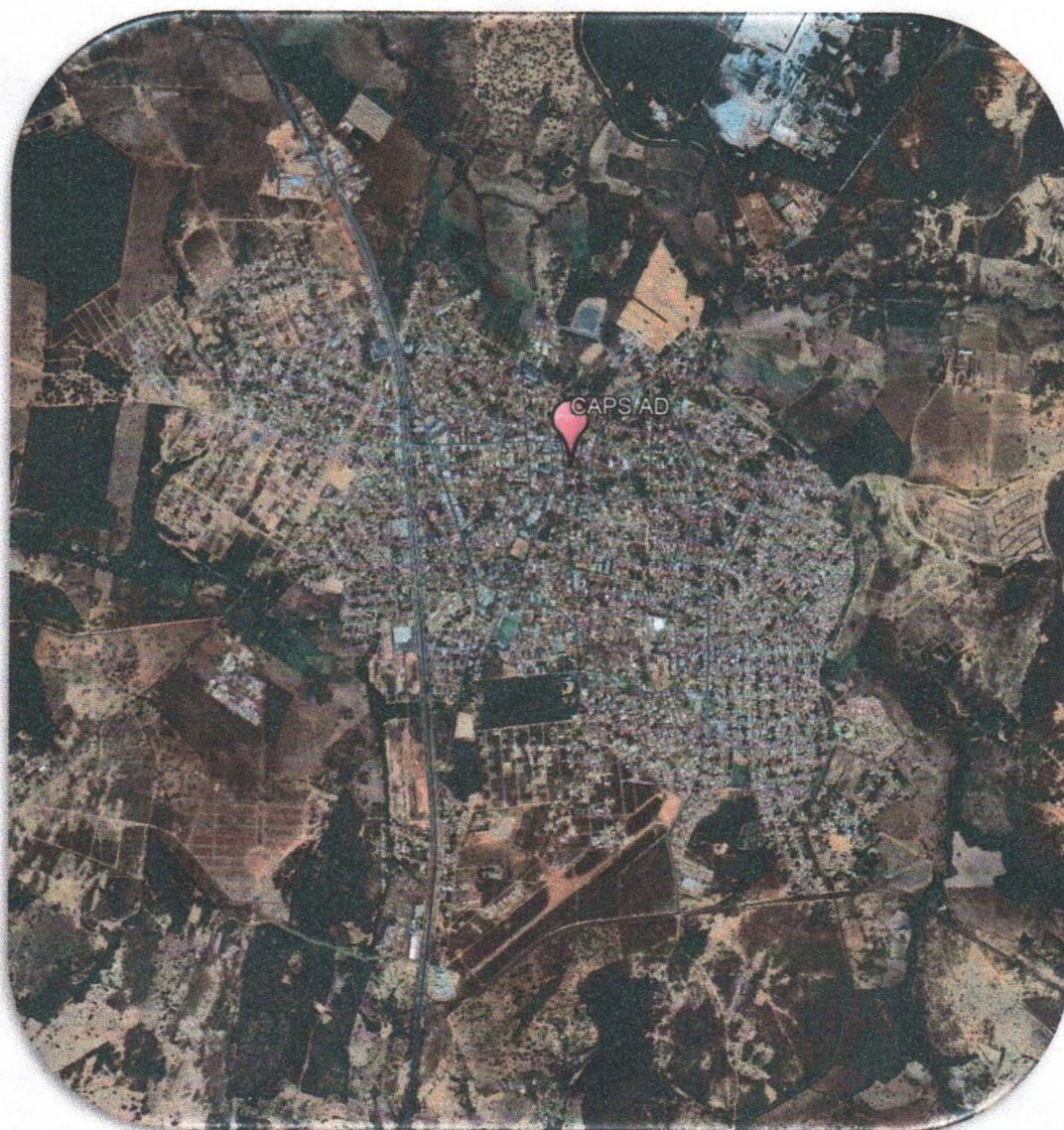
Maria Andrea Coelho Silva  
Superintendente de Saúde

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO

RUA FIRMINO DE OLIVEIRA, N° 63 – BAIRRO CENTRO

BOCAIUVA - MG.

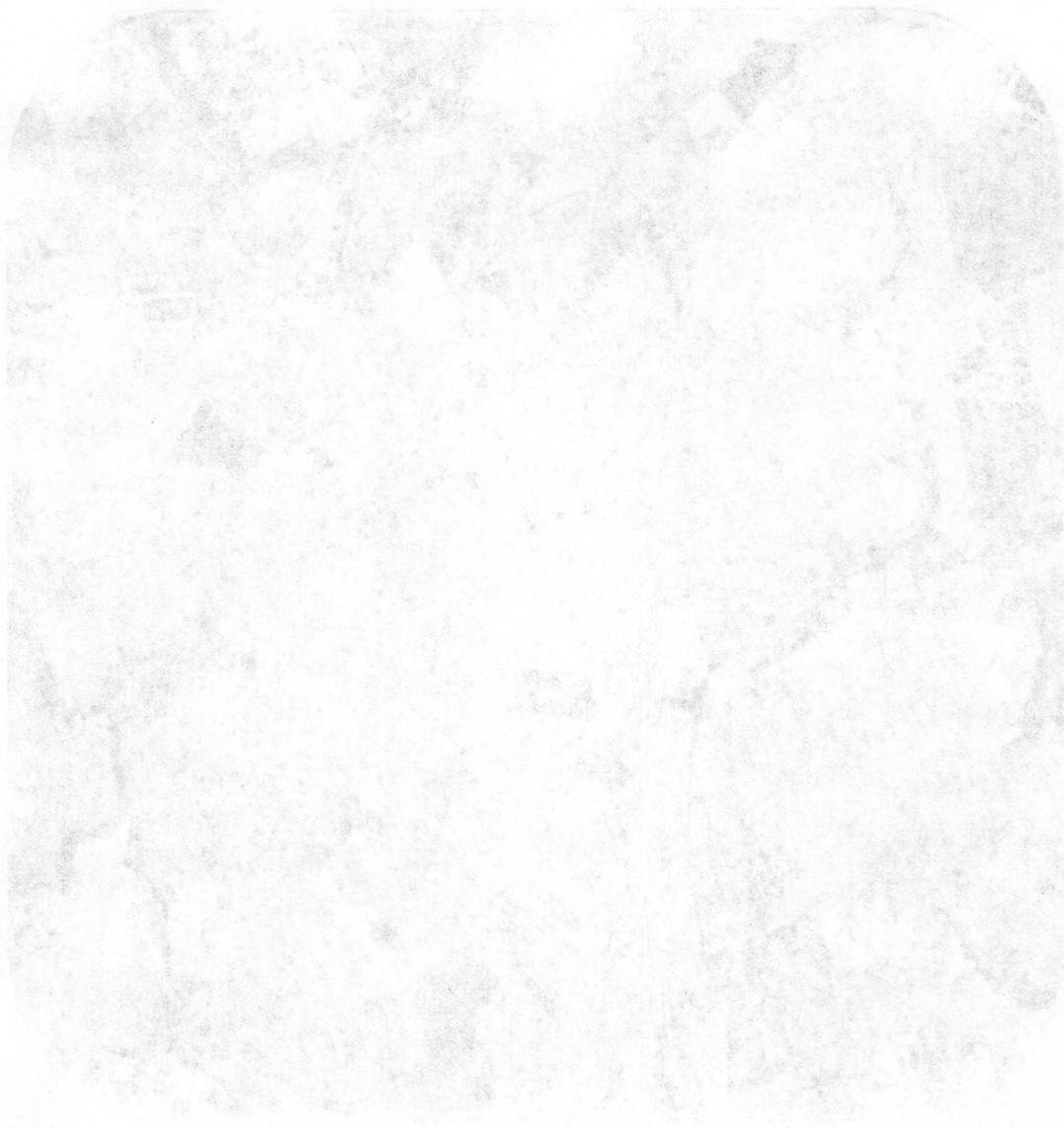


JANEIRO

2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO  
RUA FIRMINO DE OLIVEIRA, Nº 63 – BAIRRO CENTRO  
BOCAIÚVA - MG.



JANEIRO

2025

## RESUMO EXECUTIVO

**DATA DA AVALIAÇÃO:** 24/01/2025

**DATA DA VISTORIA:** 22/01/2025

**OBJETO:**

Imóvel residencial com característica urbana

**FINALIDADE:**

Determinação do valor mensal para locação

**METODOLOGIA:**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**LOCALIZAÇÃO:**

Rua Firmino de Oliveira, N° 63, Centro- Bocaiúva/MG

COORDENADAS UTM: 626211.41 m E; 8107628.12 m S.

**ÁREA:** 190,00m<sup>2</sup>

**AVALIAÇÃO:**

Valor mensal de locação: R\$2.275,00  
(dois mil duzentos e setenta e cinco reais)

## Sumário

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	1
1.0 INFORMAÇÕES GERAIS.....	4
2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
3.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	5
4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	7
5.0 CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E PROBLEMAS.....	8
6.0 CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA.....	9
7.0 ANÁLISE DO MERCADO .....	10
8.0 PESQUISA DE MERCADO .....	10
9.0 AVALIAÇÃO .....	11
10.0 CONCLUSÃO .....	11



## 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 Saúde solicitou a presente avaliação imobiliária para viabilizar a continuidade da locação de imóvel localizado na rua Firmino de Oliveira, nº 63, Centro, para funcionamento do Centro de Atendimento Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD) no intuito em atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, conforme o Ofício 26/2025/SMDS.

### 1.3 PROPRIETÁRIO

Espólio de Iolanda Maria Versiani L. Alves.

## 2.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

De acordo com a NBR 14653-1, a avaliação de bens tem a seguinte definição:

*“Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e*



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

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

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

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 22/01/2025;
- Em informações obtidas, conforme as fontes de mercado.

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

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

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

### 3.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1 ASPECTOS GERAIS:

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

*[Handwritten signatures and initials]*



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

### 3.2 LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel residencial está localizado na na rua Firmino de Oliveira, nº 63, Centro, em uma área central, em uma região bem localizada. 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 principalmente de imóveis comerciais, onde é possível encontrar uma variedade de serviços, tais como praças, escola, comércios, mercearias, sacolão, bancos, loteria, lojas diversas, etc.

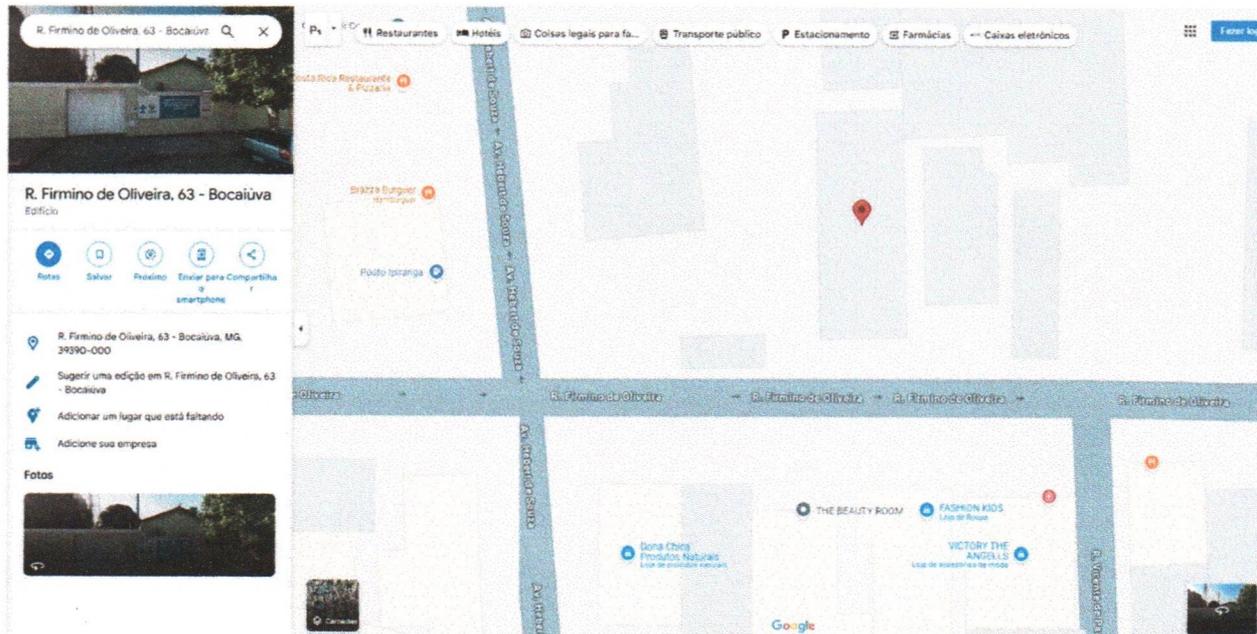


Figura 1- Localização. Fonte: Google Maps

*[Handwritten signatures and initials]*



Figura 2- Localização- Google Earth

#### 4.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é residencial tratando-se de uma construção antiga com aproximadamente 190 m<sup>2</sup> no total onde funciona o CAPS AD há muitos anos tornando seu uso comercial, por conseguinte.

O imóvel em questão apresenta a área principal distribuídos entre hall de entrada, duas salas, uma suíte, três quartos, banheiro social, depósito, cozinha e área coberta com tanque.

Anexada à estrutura principal, encontra-se uma garagem com cobertura de telha de amianto. No fundo do quintal, existem dois cômodos adicionais: um destinado a oficina e outro destinado a banheiro para os usuários.

As principais dependências do imóvel são compostas por laje e cobertas com telhado cerâmico. No entanto, a laje não se estende até a área onde está localizado o tanque, a qual é coberta exclusivamente com telha cerâmica. A garagem, por sua vez, é coberta com telha de amianto, e os dois cômodos anexos no fundo do imóvel possuem estrutura de laje e telhado de amianto embutido.

Em relação ao revestimento de pisos, a suíte e dois dos quartos (destinados a farmácia e consultórios 1 e 2) apresentam piso em taco de madeira, com portas e

*[Handwritten signatures and initials]*  
7



janelas em madeira maciça. O quarto destinado ao consultório 3, por sua vez, possui piso cerâmico e janela metálica com vidro.

A primeira sala conta com piso em taco e porta de madeira maciça, com janela metálica e vidro. Já a segunda sala possui piso cerâmico, porta de madeira maciça voltada para o corredor, além de janela metálica com vidro.

O banheiro social possui piso cerâmico, revestimento cerâmico até o teto, lavatório e vaso sanitário em louça, além de janela basculante de vidro. O banheiro da suíte segue o mesmo padrão de acabamento, com revestimento cerâmico até o teto, lavatório em granito e porta metálica. A cozinha é revestida até o teto com cerâmica, com piso cerâmico, janela metálica com vidro, pia em granito e armário embutido. O depósito apresenta piso cerâmico e não possui porta. A área externa conta com piso cerâmico antiderrapante, e a área do tanque é revestida com uma faixa de cerâmica acima do tanque.

O banheiro anexo destinado aos usuários possui acabamento mais simples e antigo, com piso cerâmico, revestimento cerâmico até meia altura, lavatório e vaso sanitário em louça, janela basculante de vidro e porta metálica. O cômodo utilizado como oficina também apresenta piso cerâmico, com portas e janelas metálicas com vidro.

## 5.0 CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E PROBLEMAS

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

Entretanto, uma série de problemas exige uma análise minuciosa e ações corretivas urgentes. Inicialmente, o telhado da área principal apresenta telhas quebradas que devem ser substituídas. Os ambientes que possuem piso em taco de madeira requerem manutenção com substituição de peças faltantes e peças deterioradas. Os telhados da garagem e dos cômodos em anexo também requerem atenção e manutenção devido.

Destaca-se também que atualmente existe apenas um banheiro externo, que atende simultaneamente às necessidades masculinas e femininas, o que sobrecarrega a sua utilização. Portanto, é imprescindível realizar a manutenção desse banheiro e adicionalmente, construir outro para atender à grande demanda de uso.



## 6.0 CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA

### 6.1 NORMA TÉCNICA ADOTADA

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

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

### 6.2 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

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

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

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

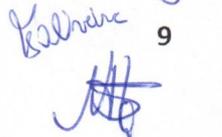
### 6.3 METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

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

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

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

O item 9 da NBR 14653-2 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão. O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear. Para este

  
  
9



trabalho o grau de fundamentação alcançado foi: Grau I. O grau de precisão atingido neste trabalho foi: Grau I. Ressalta-se que foi usado o software INFER 32 para tratamento dos dados.

## 7.0 ANÁLISE DO MERCADO

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

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

## 8.0 PESQUISA DE MERCADO

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

## 8.1 RELAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostr a	Localidade	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Fonte
T1	Rua Desembargador Veloso, n°969- Centro	228,00	R\$1.580,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T2	Rua Antônio Augusto Figueiredo, n° 208 – Centro (CRAS 1)	175,00	R\$2.000,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T3	Rua Hélio Carneiro, n° 56- Centro	157,00	R\$2014,65	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T4	Rua Whashington Drumond, n° 215 - Centro	70,00	R\$1.100,00	Alp imóveis (38) 9803-1040
T5	Av. Flaminio Freire, n° 247- Bairro Pernambuco	210,00	R\$1.800,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)



T6	Rua Maristela Figueiredo, nº 772- Centro	128,00	R\$1.4500,00	Locatário (Prefeitura Municipal de Bocaiuva)
T7	Rua Antônio Fontinelli Ribeiro, nº 126 - Centro	200,00	R\$1.500,00	Alp imóveis (38) 9803-1040

## 9.0 AVALIAÇÃO

### 9.1 Método Comparativo

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor encontrado foi de: R\$ 2.274,84, conforme resultados constantes na página 19 podendo ser arredondado para **R\$2.275,00**.

Lote	Localidade	Cidade	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Preço/m <sup>2</sup>
01	Rua Firmino de Oliveira, nº 63 - Centro	Bocaiuva	190,00	2.274,84	11,97

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

## 10.0 CONCLUSÃO

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

**Valor total do imóvel = R\$2.275,00 (Dois mil duzentos e setenta e cinco reais).**

Reforçamos a necessidade urgente de que a **Secretaria de Saúde cobre a execução das melhorias** elencadas para garantir que o prédio do CAPS AD atenda adequadamente seus usuários, estabelecendo um cronograma detalhado com o proprietário para realizar as intervenções necessárias, garantindo que as melhorias no



imóvel atendam de forma satisfatória os usuários do CAPS (Centro de Atenção Psicossocial).

Intervenções a serem realizadas:

1. **Substituição de Telhas no Telhado Principal:** Trocar as telhas quebradas e verificar a estrutura do telhado.
2. **Manutenção do Piso de Taco de Madeira:** Substituir peças faltantes ou danificadas no piso e fazer o acabamento necessário.
3. **Manutenção do Telhado da Garagem e Cômodos Anexos:** Substituir telhas danificadas e reparar a estrutura dos telhados da garagem e anexos.
4. **Manutenção e Ampliação do Banheiro Externo:** Reparar o banheiro externo atual e construir um novo para atender à demanda.

Bocaiuva, 24 de janeiro de 2025.

Edilson Braz de Almeida Araújo  
Topógrafo Matrícula 7112

Fernando Renato Batista Calixto  
Engenheiro Civil CREA/MG30426

Flávia Souza Oliveira  
Engenheira Civil CREA/MG188831

Nathália Aparecida Fernandes da Silva  
Topógrafa Matrícula 20346



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

**Informações do Usuário**

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 24/Jan/2025

Data de realização : 24/01/2025

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

**Amostra**

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

Nº Am.	«Endereço»
1	Rua Desembargador Veloso, Nº 989, Centro
2	Rua Antonio Augusto de Figueiredo, nº 208, Centro
3	Rua Hélio Carneiro, nº 58, Centro
4	Rua Washington Drumond, nº 215, Centro
5	Av. Flaminio Freire, nº 247- Bairro Pernambuco
6	Rua Maristela Figueiredo, nº 772- Centro
7	Rua Antonio Fontinelli Ribeiro, nº 126, 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	0,9824	0,9300	27,5911	3 em 3	0	Sim
2	0,9824	0,9300	27,5911	3 em 3	0	Sim
3	0,9824	0,9300	27,5911	3 em 3	0	Sim
4	0,9822	0,9296	27,4119	3 em 3	0	Sim
5	0,9822	0,9296	27,4119	3 em 3	0	Sim
6	0,9822	0,9296	27,4119	3 em 3	0	Sim
7	0,9813	0,9260	26,0134	3 em 3	0	Sim
8	0,9813	0,9260	26,0134	3 em 3	0	Sim
9	0,9813	0,9260	26,0134	3 em 3	0	Sim
10	0,9811	0,9251	25,7186	3 em 3	0	Sim
11	0,9811	0,9251	25,7186	3 em 3	0	Sim
12	0,9811	0,9251	25,7186	3 em 3	0	Sim
13	0,9808	0,9239	25,2645	3 em 3	0	Sim
14	0,9808	0,9239	25,2645	3 em 3	0	Sim



## INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

- (28) :  $1/[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}]$   
(29) :  $1/[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{Padrão de Acabamento})$   
(30) :  $1/[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$   
(31) :  $1/[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{Setor Urbano}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{Padrão de Acabamento})$   
(32) :  $1/[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{Setor Urbano}) + b_3 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$   
(33) :  $1/[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{Setor Urbano}) + b_3 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}]$   
(34) :  $\text{Ln}([\text{Valor RS}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}]$   
(35) :  $\text{Ln}([\text{Valor RS}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$   
(36) :  $\text{Ln}([\text{Valor RS}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{Padrão de Acabamento})$   
(37) :  $1/[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{Padrão de Acabamento})$   
(38) :  $1/[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}]$   
(39) :  $1/[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$   
(40) :  $\text{Ln}([\text{Valor RS}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{Setor Urbano}) + b_3 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$   
(41) :  $\text{Ln}([\text{Valor RS}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{Setor Urbano}) + b_3 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}]$   
(42) :  $\text{Ln}([\text{Valor RS}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{Setor Urbano}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{Padrão de Acabamento})$   
(43) :  $[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}]$   
(44) :  $[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{Padrão de Acabamento})$   
(45) :  $[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot [\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$   
(46) :  $\text{Ln}([\text{Valor RS}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}]$   
(47) :  $\text{Ln}([\text{Valor RS}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}]$   
(48) :  $\text{Ln}([\text{Valor RS}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}] + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{Padrão de Acabamento})$   
(49) :  $[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{Setor Urbano}) + b_3 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}]$   
(50) :  $[\text{Valor RS}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}(\text{Área}) + b_2 \cdot \text{Ln}(\text{Setor Urbano}) + b_3 \cdot \text{Ln}(\text{Padrão de Acabamento})$

## Observações:

(a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%

(b) Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%

(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%

(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• **Valor RS/m<sup>2</sup>:** Valor por m<sup>2</sup>. Equação:  
 $[\text{Valor RS}]/[\text{Área}]$

Variáveis Independentes:

• **Área:** Área construída em m<sup>2</sup>.

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

• **Setor Urbano:** Localização do imóvel.

Classificação:

LOCALIZAÇÃO RUIM = 1; LOCALIZAÇÃO REGULAR = 2; LOCALIZAÇÃO BOA = 3; LOCALIZAÇÃO ÓTIMA = 4; LOCALIZAÇÃO EXCELENTE = 5;

• **Padrão de Acabamento:** Padrão de acabamento do imóvel.

Classificação:

Baixo = 1; Regular = 2; Médio = 3; Alto = 4;

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



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

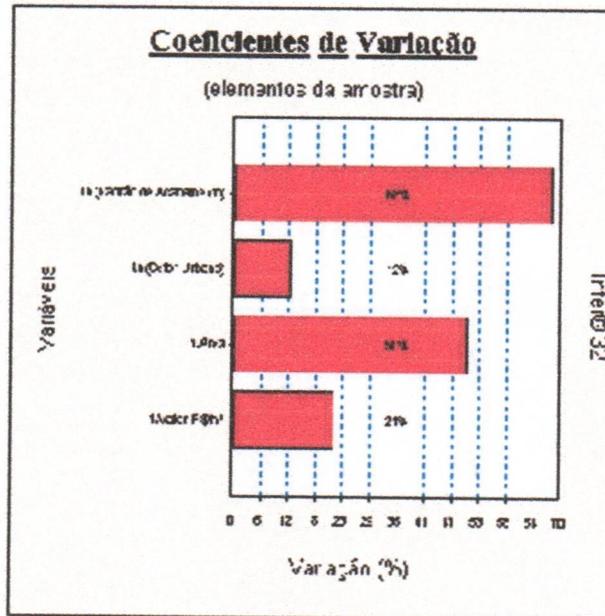
**Estatísticas Básicas**

Nº de elementos da amostra : 7  
Nº de variáveis independentes : 3  
Nº de graus de liberdade : 3  
Desvio padrão da regressão :  $5,1937 \cdot 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor R\$/m <sup>2</sup>	0,0914	0,0198	21,48%
1/Área	$6,9042 \cdot 10^{-3}$	$3,4537 \cdot 10^{-3}$	50,02%
Ln(Setor Urbano)	1,4089	0,1726	12,25%
Ln(Padrão de Acabamento)	0,4951	0,3382	68,31%

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

**Distribuição das Variáveis**



**Modelo da Regressão**

$$1/[\text{Valor R\$/m}^2] = 0,22543 - 5,5344 / [\text{Área}] - 0,05872 \times \text{Ln}([\text{Setor Urbano}]) - 2,6348 \times 10^{-2} \times \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}])$$

**Regressores do Modelo**



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Area	b1 = -5,5343	0,7308	-6,7312	-4,3374
Setor Urbano	b2 = -0,0587	0,0123	-0,0789	-0,0385
Padrão de Acabamento	b3 = -0,0263	7,4919·10 <sup>-3</sup>	-0,0388	-0,0140

### Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,9824  
 Valor t calculado ..... : 9,098  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,353 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r²) ..... : 0,9650  
 Coeficiente r² ajustado ..... : 0,9300

Classificação: Correlação Foríssima

### Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,2328·10 <sup>-3</sup>	3	7,4428·10 <sup>-4</sup>	27,59
Residual	8,0925·10 <sup>-5</sup>	3	2,6975·10 <sup>-5</sup>	
Total	2,3137·10 <sup>-3</sup>	6	3,8562·10 <sup>-4</sup>	

F Calculado : 27,59  
 F Tabelado : 9,277 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 1,1%

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(crítico) = 1,2498

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Area	b1	-9,015	0,3%	Sim
Setor Urbano	b2	-4,780	1,7%	Sim
Padrão de Acabamento	b3	-4,203	2,5%	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%)

*[Handwritten signatures]*



Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5844

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Area	b1	-7,573	0,24%
Setor Urbano	b2	-4,758	0,9%
Padrão de Acabamento	b3	-3,517	2,0%

### Estatística dos Resíduos

Número de elementos .....	: 7
Graus de liberdade .....	: 6
Valor médio .....	: -9,6803x10 <sup>-21</sup>
Variância .....	: 1,1560x10 <sup>-5</sup>
Desvio padrão .....	: 3,4001x10 <sup>-3</sup>
Desvio médio .....	: 2,2798x10 <sup>-3</sup>
Variância (não tendenciosa) ..	: 2,6975x10 <sup>-5</sup>
Desvio padrão (não tend.) .....	: 5,1937x10 <sup>-3</sup>
Valor mínimo .....	: -8,6405x10 <sup>-3</sup>
Valor máximo .....	: 5,7439x10 <sup>-3</sup>
Amplitude .....	: 0,0123
Número de classes .....	: 3
Intervalo de classes .....	: 4,1281x10 <sup>-3</sup>

### Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

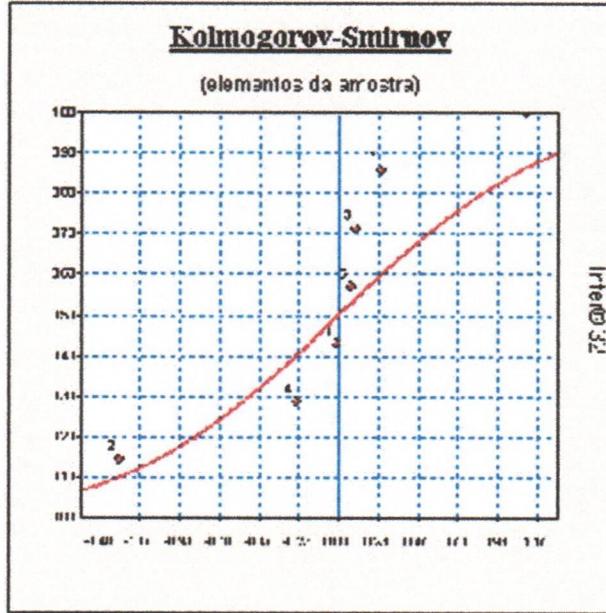
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

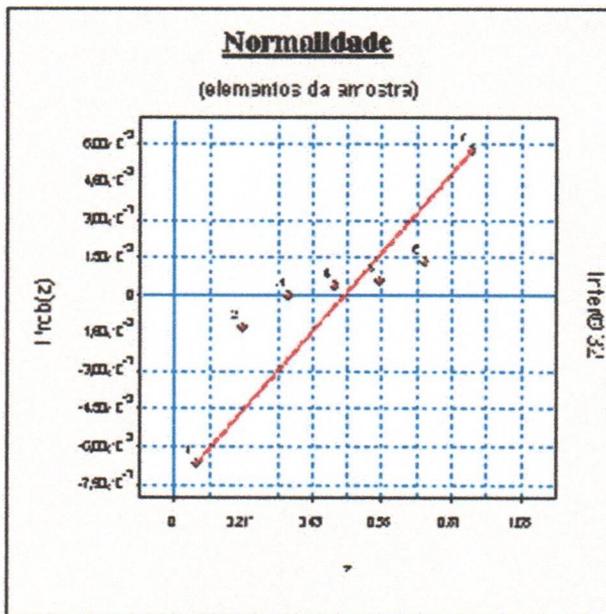


INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

**Gráfico de Kolmogorov-Smirnov**



**Reta de Normalidade**



*[Handwritten signatures]*



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

**Autocorrelação**

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8516  
 (nível de significância de 5,0%)

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

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

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

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

**Formação dos Valores**

Variáveis independentes:

- Área ..... = 190,00
- Setor Urbano ..... = LOCALIZAÇÃO EXCELENTE
- Padrão de Acabamento ..... = Regular

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor RS ..... = ???
- Endereço ..... = ???

Estima-se Valor R\$/m<sup>2</sup> do Imóvel = R\$/m<sup>2</sup> 11,97

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ R\$/m^2] = 1 / ( 0,22543 - 5,5344 / [Área] - 0,05872 \times Ln([Setor\ Urbano]) - 2,6348 \times 10^{-2} \times Ln([Padrão\ de\ Acabamento]) )$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 11,24  
 Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 12,81

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

Para uma Área de 190 m<sup>2</sup>, teremos:  
 Valor de locação do imóvel obtido = R\$ 2.274,84  
 Valor de locação do imóvel mínimo = R\$ 2.134,73  
 Valor de locação do imóvel máximo = R\$ 2.434,64

**Avaliação da Extrapolação**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

PROCESSO Nº 1823  
PÁGINA: 26

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

Considerados os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:

- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
Area	70,00	228,00	190,00
Setor Urbano	LOCALIZAÇÃO BOA	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE	LOCALIZAÇÃO EXCELENTE
Padrão de Acabamento	Baixo	Regular	Regular

Variável independente	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (*)
Area	Dentro dos limites	Aprovada
Setor Urbano	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.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (*)
Valor R\$/m²	8,50	15,71	11,97	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 23,8% abaixo do limite amostral superior e 40,9% 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: 11,97
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 23,95
- 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	29,77	11,32	Dentro dos limites	Aprovada
Setor Urbano	8,81	11,97	Dentro dos limites	Aprovada
Padrão de Acabamento	9,82	11,97	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 extrapolou os limites amostrais.

Intervalos de Confiança

*[Handwritten signatures and initials]*

20



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COLORIDO

FOTOGRAFIAS COLORIDAS IDENTIFICANDO CLARAMENTE O LOCAL VISITADO

FOTO 01



Descrição: Fachada

FOTO 02



Descrição: Banheiro Suíte

*Kolman*  
*[Handwritten signatures]*

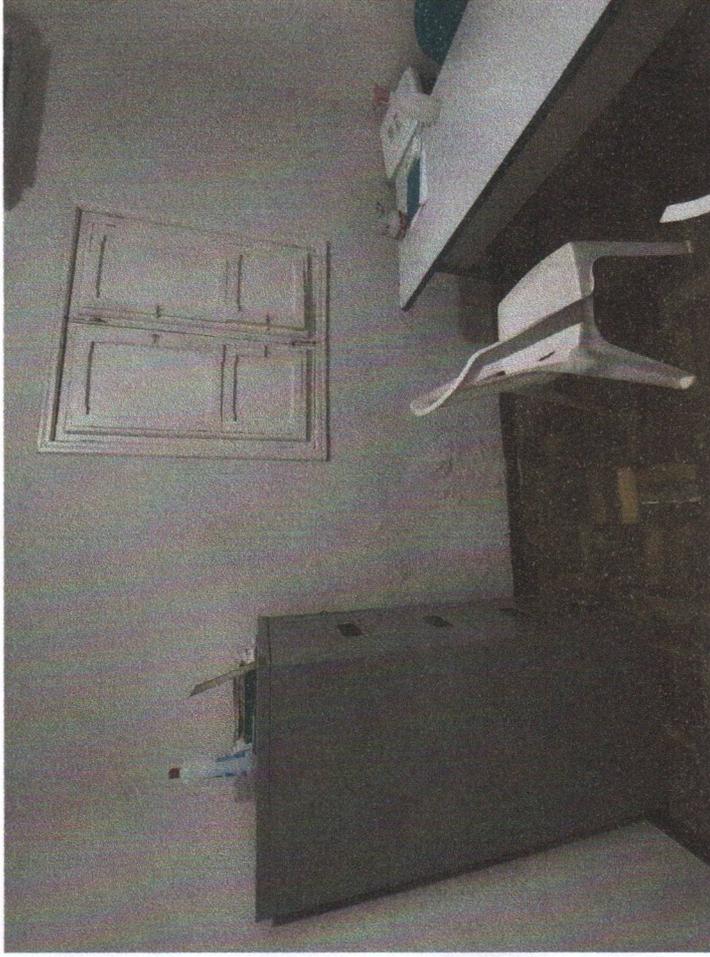


FOTO 03



Descrição: Avarias no piso de taco

FOTO 04



Descrição: Quarto

*Kolman*

*[Handwritten signature]*



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

FOTO 05



Descrição: Quarto

FOTO 06



Descrição: Depósito

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

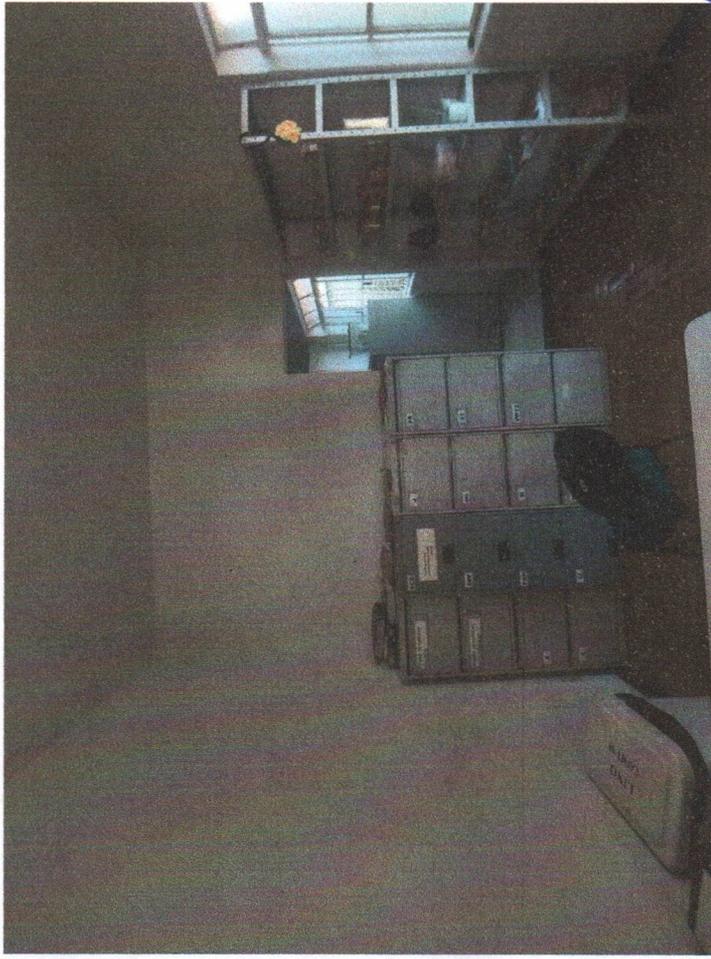


FOTO 07



Descrição: Banheiro Social

FOTO 08



Descrição: Sala

*Rebore*

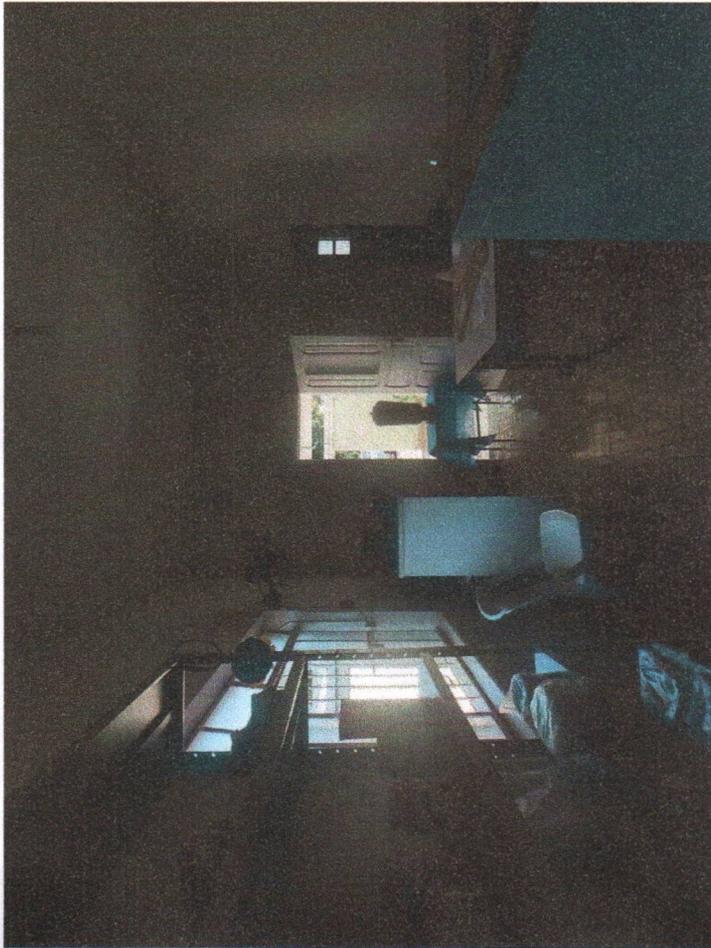
*[Signature]*

*[Signature]*



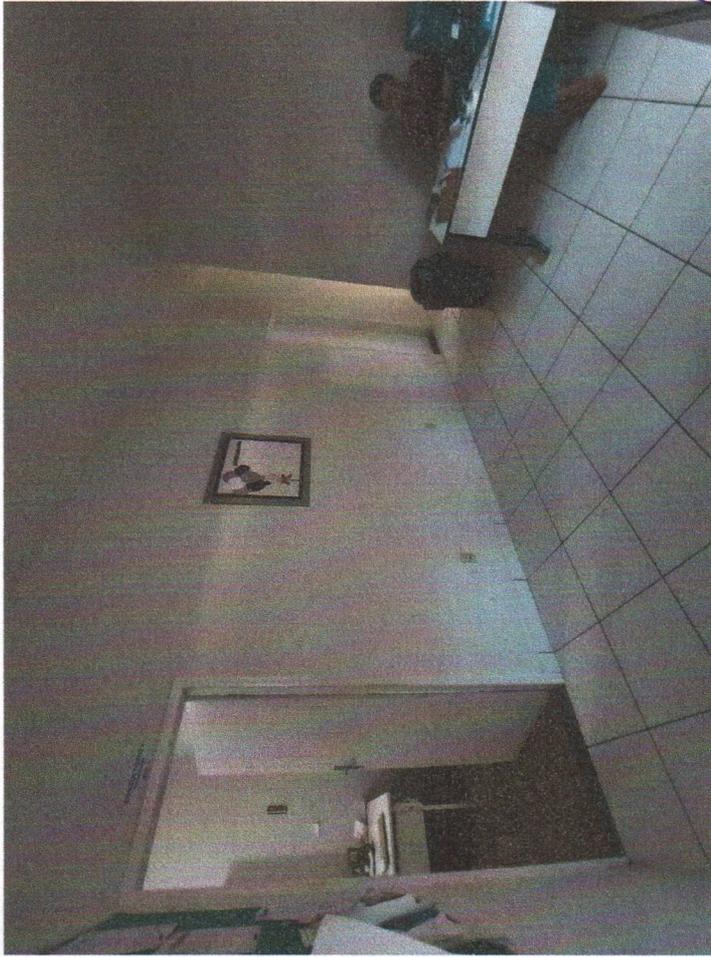
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

FOTO 09



Descrição: Sala

FOTO 10



Descrição: Sala

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*



*Kalvin*

*[Signature]*

*[Signature]*

FOTO 11



Descrição: Banheiro suíte

FOTO 12



Descrição: Cozinha



Handwritten signature

Handwritten signature

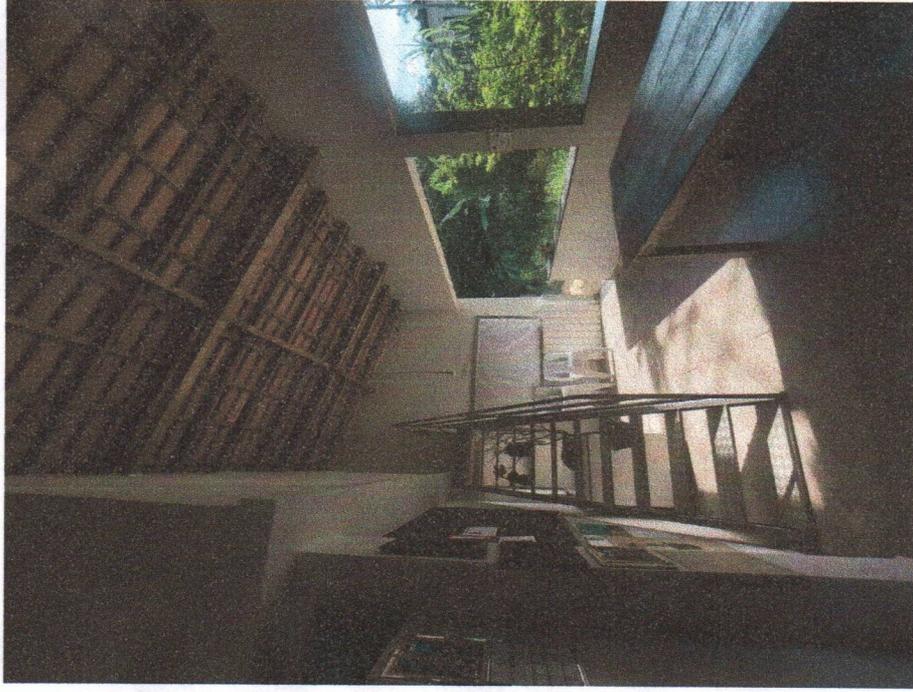
Handwritten signature

FOTO 13



Descrição: Patologias no piso

FOTO 14

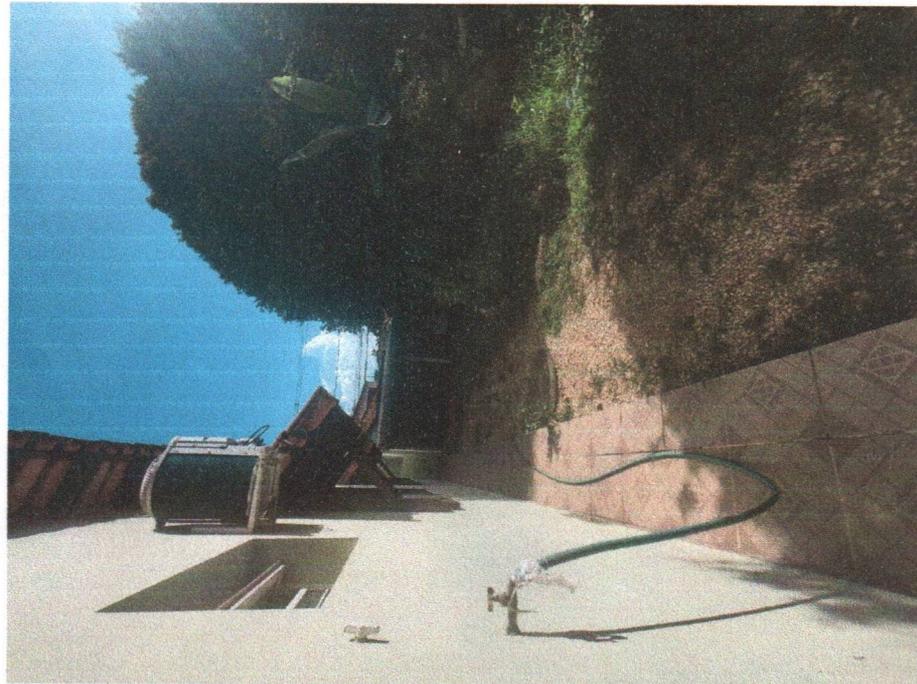


Descrição: Área externa



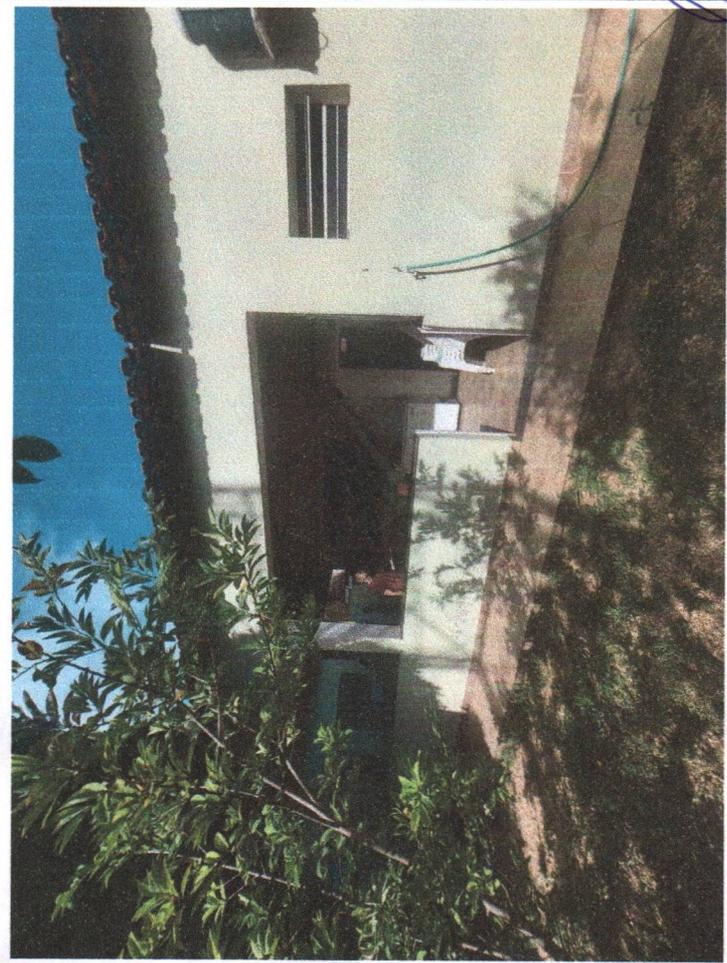
Valdivino  
~~Vitor~~

FOTO 15



Descrição: Vista lateral

FOTO 16



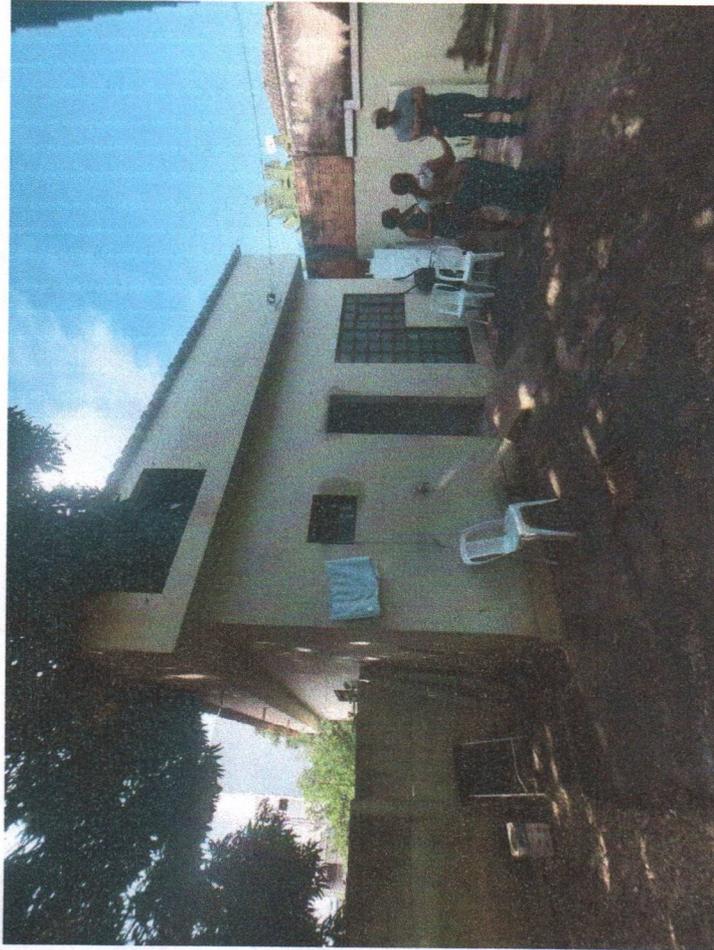
Descrição: Lateral



*Handwritten signature*  
Kassiane

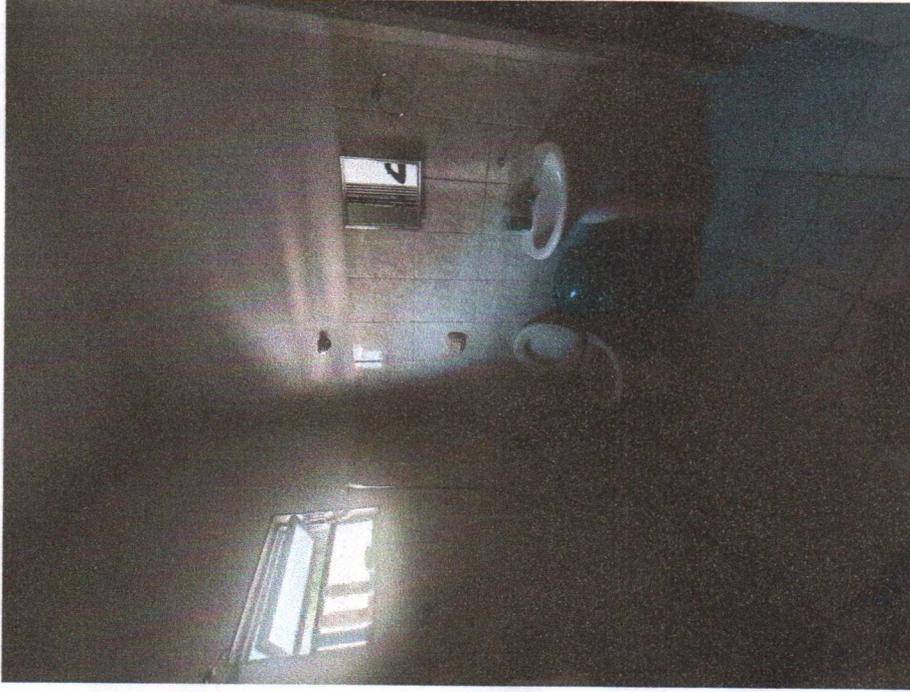
*Handwritten signature*

FOTO 17



**Descrição:** Cômodos anexos

FOTO 18



**Descrição:** Banheiro externo anexo



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

FOTO 19



Descrição: Sala de oficina

FOTO 20



Descrição: Quintal

PROCESSO Nº R/25  
PÁGINA: 36

*[Handwritten signature]*

*Valdivino*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



FOTO 21



Descrição: Lateral

FOTO 22



Descrição: Fachada

ASSINATURA

BOCAIUVA/MG, 22 DE JANEIRO DE 2025.

*Edilson Braz de Almeida Araújo*  
Edilson Braz de Almeida Araújo  
Topógrafo  
Matrícula 7112

*Fernando Renato Batista Calixto*  
Fernando Renato Batista Calixto  
Engenheiro Civil  
CREA/MG30426

*Flávia Souza Oliveira*  
Flávia Souza Oliveira  
Engenheira Civil  
CREA/MG188831

*Nathália Aparecida Fernandes da Silva*  
Nathália Aparecida Fernandes da Silva  
Topógrafa  
Matrícula 20346



## ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

### 1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

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

A locação se faz necessária para atendimento médico, oficinas terapeuticas e atendimento de enfermagem de mais de 5000 pessoas cadastradas neste equipamento de saúde no que tange a Transtorno Mental.

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

### 2 – DESCRIÇÃO DO REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- Especificações do objeto que se pretende contratar.

Descrição
Locação de imóvel urbano para funcionamento do CAPS AD

### 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 CAPS AD	2.275,00

*Simone S. Leite Rosa*  
Secretaria Municipal de Saúde  
Bocaiuva/MG



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

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

#### 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 CAPS AD	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\$ 27.300,00 (vinte e sete mil e trezentos 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 Saúde, e encontra-se amparado pela adequação orçamentária e é compatível com a Lei de Diretrizes orçamentarias e com o Plano Plurianual.

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

#### 10 – RESULTADOS PRETENDIDOS

*Simone S. Lette Rosa*  
Secretaria Municipal de Saúde  
Bocaiuva/MG



Com a locação continuaremos a prestar serviços de atendimento da população de Bocaiuva e da micro região no que tange o âmbito da saúde mental e reabilitação de Alcool e Drogas.

#### **11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

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

#### **12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Não possui impacto ambiental na locação.

#### **13 – VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Diante dos fatos expostos torna-se viável a locação para continuação dos serviços de atendimento médico, clínico e multiprofissional a área de saúde mental na especialidade de tratamento e acompanhamento de Alcool e Drogas de Bocaiuva e micro região.

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

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

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

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

Shirley Simone Siqueira Leite Rosa  
Secretaria Municipal de Saúde  
Bocaiuva/MG

Bocaiuva, 24 de janeiro de 2025.

---

Shirley Simone Siqueira Leite Rosa

Secretária Municipal de Saúde



**TERMO DE REFERÊNCIA**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E QUANTITATIVOS ESTIPULADOS NESTE INSTRUMENTO.**

**1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:**

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

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

**1.1. DO OBJETO**

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel urbano, para instalação do Centro de Atendimento Psicossocial Alcool e Drogas (CAPS AD), de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	VALOR UNITÁRIO mês	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de imóvel urbano para funcionamento do CAPS AD	12 meses	2.275,00	27.300,00

*Silvia S. Leite Rosa*  
Secretária Municipal de Saúde  
Bocaiuva/MG



## 1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

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

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

## 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

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

A locação se faz necessária para atendimento médico, oficinas terapeuticas e atendimento de enfermagem de mais de 5000 pessoas cadastradas neste equipamento de saúde.

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

O referido imóvel atende as necessidades do CAPS AD, não encontramos conforme incursões efetuadas por esta Secretaria de Saúde outros imóveis que guardem as características necessárias ao funcionamento do referido equipamento de saúde, o municipio não possui imóvel próprio para funcionamento do referido Caps e conforme PORTARIA N° 336, DE 19 DE FEVEREIRO DE 2002, resta claro que não pode haver compartilhamento com o serviço de atendimento psicossocial.

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

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

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

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

Neste mesmo sentido, os serviços a serem prestados deverão observar os

Simone Leite Rosa  
Secretaria Municipal de Saúde  
Bocaiuva/MG



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

#### **4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO**

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

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

#### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

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

#### **6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):**

6.1. Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, com todos os seus 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 SMS, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Jr*



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 saúde, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Município de Bocaiuva, 24 de janeiro de 2025.

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

### PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de mandato, **MOACIR VERSIANI**, brasileiro, casado, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº 994.751/SSPMG, inscrito no CPF sob o nº 115.735.976-00, residente e domiciliado na rua Luiz Zacharias de Araújo nº 89, no centro de Bocaiúva/MG – CEP 39.390-000, na qualidade de **INVENTARIANTE** do **ESPÓLIO DE IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES** – processo nº 0073.17.005155-8, que tramita na 2ª Vara Cível da Comarca de Bocaiúva/MG, nomeia e constitui como seu bastante procurador o **Dr. PAULO FERNANDO VERSIANI AZEVEDO**, brasileiro, casado, advogado regularmente inscrito na OAB/MG sob o nº 57.196, Carteira de Identidade nº MG-1.114.349/SSPMG, CPF 292.357.236-04, com endereço na rua Tiradentes nº 144-A, no centro de Montes Claros/MG, a quem outorga poderes **PARA O FORO EM GERAL**, com cláusula "Ad et Extra Judicia", em qualquer Grau de Jurisdição, até final decisão; administrar os bem móveis e imóveis do **ESPÓLIO DE IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES**, podendo requerer, transigir, renunciar, receber e dar quitação, firmar contratos de locação de imóveis e distratos, representar o **Espólio** em nome da **INVENTARIANTE** em quaisquer situações perante pessoas físicas ou jurídicas, órgãos ou entidades municipais, estaduais, federais ou autárquicas, especialmente junto à **RECEITA FEDERAL DO BRASIL, SECRETARIA ESTADUAL DE FAZENDA, PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIÚVA, CEMIG, SAAE**, podendo enfim praticar todos os atos necessários ao perfeito desempenho deste mandato, ao que tudo dará por firme e valioso.

Montes Claros, 30 de setembro de 2019.

*Moacir Versiani*  
MOACIR VERSIANI

CARTÓRIO DO 2º OFICIO  
RECONHEÇO A(S) FIRMA(S) INDICADA(S) POR  
SEMELHANÇA Moacir Versiani  
FIZEM TEST. PA DA VERDADE  
BOCAIÚVA, 11 DE Setembro DE 20 19  
Tatiane Nogueira Santos Alves - TABELIÃ INTERINA  
Tatiane Nogueira Santos Alves - ESCRIVENTE

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL	MG-927.477	DATA DE EXPEDIÇÃO	29/10/2003
NOME	IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES		
FILIAÇÃO	ODILON ALVARES LOURES MARIA AMELIA VERSIANI LOURES		
NATALIDADE	BOCAIUVA-MG	DATA DE NASCIMENTO	12/12/1936
DDC ORIGEM	CAS. LV-1BA FL-84		
	BOCAIUVA-MG		
CPF	072326246-20		
PII-2211	ASSINATURA DO DIRETORIA		2 VIA
INSTRUMENTO Nº 7116 DE 29/08/83			

AMERICAN SAMPLING CO



VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO Nº MG-23.157.475 DATA DE EXPEDIENTE 03/12/2018

**MOACIR VERSIANI**

FRANCISCO FREIRE VERSIANI  
VICENCIA CALDEIRA VERSIANI

NACIONALIDADE BOCAIUVA-MG DATA DE NASCIMENTO 23/10/1937

CAS. LV-2 FL-179  
ALTO BELO-MG  
115.735.976-00

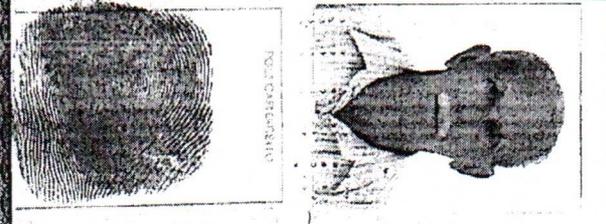
JACQUELINE DE OLIVEIRA FERRAZ  
ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PROCESO 2211-6  
18/25  
51

POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO



MOACIR VERSIANI  
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

BOCAIUVA CARTORIO 2 OFICIO NOTAS

Autentico este documento, composto por 1 folha(s), por mim rubricada(s), numerada(s) e carimbada(s), por ser reprodução fiel do original que me foi apresentado, do qual dou fé. BOCAIUVA/MG, 30/10/2019.

SELO DE CONSULTA: CJWG9301  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0692.0908.0633.7634

Quantidade de atos praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por: ISABELLA DURAES LEITE - Escrevente

Emol.: R\$ 6,30 - T.F.J.: R\$ 1,65 - Valor final: R\$ 6,95 - ISS: R\$ 0,00

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

ORIO 2º OFICIO  
BOCAIUVA  
MG



Nº DA ETIQUETA AAD700427

TEM FÉ PÚBLICA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 06478405

USO OBRIGATORIO  
IDENTIDADE CIVIL PARA TODOS OS FINS LEGAIS  
(Art. 13 da Lei n.º 8.966/94)



ASSINATURA DO PORTADOR

OBSERVAÇÕES




PROCESSO N° 18/05  
PÁGINA: 50

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL**  
CONSELHO SECCIONAL DE MINAS GERAIS  
IDENTIDADE DE ADVOGADO

INSCRIÇÃO: 57196

NOME  
PAULO FERNANDO VERSIANI AZEVEDO

FILIAÇÃO  
JOAO BATISTA DE AZEVEDO  
MARIA JOSE VERSIANI AZEVEDO

NATURALIDADE  
BOCAIÚVA-MG

DATA DE NASCIMENTO  
27/08/1958

RG  
MG-1.114.349 - PC/MG

CPS  
282.357.236-04

DOADOR DE ÓRGÃOS E TECIDOS  
SIM

VIA EXPEDIDO EM  
01 07/02/2009

*Raimundo Cândido Júnior*  
RAIMUNDO CÂNDIDO JÚNIOR  
PRESIDENTE

JUSTIÇA DE 1ª INSTÂNCIA - COMARCA DE BOCAIÚVA/MG  
SECRETARIA DA 2ª VARA / INFÂNCIA E JUVENTUDE  
Fórum "Dr. José Maria Alkimim" - Rua Domingos Ferreira Pimenta, nº 138, Centro  
Tel: (38) 3251-1309/1093 - Ramal 30 - email: bcv2secretaria@tjmg.jus.br

**TERMO DE COMPROMISSO  
(EXERCÍCIO DE CARGO DE INVENTARIANTE)**

Processo nº 0051558-56.2017.8.13.0073

Natureza: Inventário

Inventariante: Maria José Versiani de Azevedo

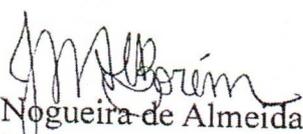
Inventariado: Espólio de Iolanda Maria Versiani Loures Alves

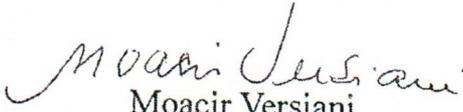
Advogado: Dr. Paulo Fernando Versiani Azevedo OAB/MG nº 57.196

Em 27 de setembro de 2019, às 13:30 horas, nesta Comarca e município de Bocaiúva, na Rua Domingos Ferreira Pimenta, nº 138, Centro, Fórum Dr. José Maria Alkimim, presente a Escrivã Judicial a seu cargo, compareceu **MOACIR VERSIANI**, brasileiro, casado, aposentado, RG/MG MG-23.157.475, inscrita no CPF nº 115.735.976-00, a quem a MMa. Juíza de Direito em exercício deferiu o compromisso, na forma da Lei, encarregando-o de leal e honradamente exercer o cargo de **INVENTARIANTE** do Espólio de **IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES**, CPF 072.326.246-20, natural de Bocaiúva-MG, nascida em 12/12/1936, filha de Odilon Alvares Loures e Maria Amelia Versiani Loures, bem como autorizando a obtenção de qualquer informação pelo inventariante junto às instituições públicas e bancárias, necessárias ao andamento do feito.

Aceito por ela o compromisso, assim prometeu cumpri-lo. E, para constar, lavrei o presente termo que, lido e achado conforme, vai assinado pelos presentes. Dou fé.

Bocaiúva, 27 de setembro de 2019

  
Jacy Maria Nogueira de Almeida Borém  
Escrivã Judicial

  
Moacir Versiani  
Inventariante



PROCESSO Nº 1825

PÁGINA: 39

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

### CERTIDÃO DE ÓBITO

**Iolanda Maria Versiani Loures Alves**  
031849 01 55 2017 4 00460 032 0193547 32

SEXO Feminino COR Branca ESTADO CIVIL E IDADE Viuva, com oitenta anos

NATURALIDADE Bocaiúva, MG DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO Ci: MG-927.477, SSP, MG ELEITOR não era eleitora

FILIAÇÃO E RESIDENCIA Filha de Odilon Alvares Loures e Maria Amelia Versiani Loures, era a falecida residente a Rua Tefe, 257/202 - Renascença, Belo Horizonte, MG.

DATA E HORA DE FALECIMENTO vinte e três de setembro de dois mil e dezessete, às 22:05 horas. DIA 23 MÊS 09 ANO 2017

LOCAL DE FALECIMENTO Hospital Evangelico, Belo Horizonte, MG

CAUSA DA MORTE Choque Séptico, Pancreatite Aguda, Coledocolitíase, Calculose de Via Biliar, Hipertensão Arterial Sistêmica, Insuficiência Renal Crônica.

SEPULTAMENTO/CREMAÇÃO Bocaiúva, MG DECLARANTE Antonio Ronan Machado Aguiar

NOME E NUMERO DE DOCUMENTO DO MÉDICO QUE ATESTOU O ÓBITO Samuel Sostanes Santos, CRM 55524

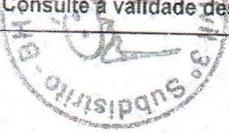
OBSERVAÇÃO / AVERBAÇÕES Era a falecida viúva de Benedito Alves, não deixou filhos. Declarou deixar bens a inventário.

TERCEIRO SUBDISTRITO DE BELO HORIZONTE  
Luiz Carlos Pinto Fonseca  
Belo Horizonte MG Cep: 30.170-132 Brasil  
Rua São Paulo, 1620

O Conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.  
Belo Horizonte, 25 de setembro de 2017.  
*Samuel Sostanes Santos*  
/Oficial

Poder Judiciário - TJMG- Corregedoria de Justiça  
TERCEIRO SUBDISTRITO DE BELO HORIZONTE  
Registro Civil das Pessoas Naturais  
Selo Eletrônico de consulta: **BPX17362**  
Código de Segurança: **8758.3508.2784.3250**  
Total de Atos = 3 Código do ato: 9201-5 Emol.:0,00  
Art.31-0,00 Art.31 Tfj 0,00. Total: 0,00.  
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

CARTORIO DO REGISTRO CIVIL 3º SUBDISTRITO  
Lourdes Adriana Melgaço Avelino Santos  
ESCREVENTE JURAMENTADA



ARPENBRASIA DA 000622193 BRP



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais - Comarca de Bocaiuva

1º TABELIONATO DE NOTAS

## DÉBORAH CAROLINE RAMOS FIGUEIREDO

TABELIÃ

Fone/Fax (0xx38) 3251-1000 (0xx38) 0078-0233  
e-mail: cartorioprimlrooffleaboc@hotmail.com

Livro Nº \_\_\_\_\_

Folhas Nº \_\_\_\_\_



8/25  
55

LIVRO:- 167

FLS:- 123 verso a 126

1.º TRASLADO

### ESCRITURA DE INVENTÁRIO E ADJUDICAÇÃO DO ESPÓLIO DE BENEDITO ALVES:



**Saibam** todos quantos esta pública escritura virem, que aos dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e quatorze (10-10-2014), nesta cidade de Bocaiuva, Estado de Minas Gerais, neste Cartório do Primeiro Tabelionato de Notas, com endereço na Rua Hélio Carneiro, nº 56, centro, perante mim, Tabeliã, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: como outorgante e reciprocamente outorgada, na condição de viúva: **IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES**, brasileira, aposentada, nascida em 12-12-1936, natural de Bocaiuva – MG, filha de Odilon Álvares Loures e de Maria Amélia Versiani Loures, portadora da CI-MG-927.477 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 072.326.246-20, residente e domiciliada na rua Firmino de Oliveira, nº 63, Centro, nesta cidade, neste ato pessoalmente assistida por seu advogado: **Dr. CARLOS ALBERTO CAMPOS CARNEIRO, brasileiro, solteiro, advogado, portador da CI-MG-14.241.640 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº 087.679.796-61 e na OAB/MG sob o nº 136.575 residente e domiciliado na Rua Maristela Figueiredo, nº 389, bairro Centro, nesta cidade**, os presentes reconhecidos entre si e como os próprios por mim, Tabeliã, que esta subscreve, conforme os documentos que me foram apresentados neste ato, do que dou fé. Pelo assistente, Dr. Carlos Alberto Campos Carneiro, foi-me dito: Que assiste à contratante, **Iolanda Maria Versiani Loures Alves**, como advogado, tendo sido constituído pela mesma; que ouviu sua constituinte aconselhou-a, bem como, advertiu-a das consequências da adjudicação de bens, com a qual sua constituinte amplamente concordou; que conferiu a correção do valor ora adjudicado, considerando-o em acordo com as legislações em vigor; que a sua constituinte se enquadra nas condições delimitadas pelo artigo 1838 e artigo 982 da Lei 5869, de 11.01.1973 – Código de Processo Civil, alterado pela Lei 11441, de 04.01.2007, tendo pessoalmente se certificado da inexistência de testamento válido. Então, pela outorgante e reciprocamente outorgada, assistida por seu advogado, supra qualificado, foi-me declarado: que, uma vez ciente das responsabilidades civil e criminal pelas declarações de bens e de herdeiros, bem como, pela veracidade de todos os fatos relatados, deseja proceder ao inventário e a adjudicação dos bens deixados por ocasião do falecimento de **Benedito Alves**, adiante qualificado, para o que, inicialmente, faz as declarações comprobatórias: **1)- DO AUTOR DA HERANÇA: 1.1.- QUALIFICAÇÃO E FALECIMENTO: BENEDITO ALVES** era brasileiro, fazendeiro, casado desde 17-08-1979, com Iolanda Maria Versiani Loures Alves, sob o regime de Comunhão Universal de Bens, conforme certidão de casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Bocaiuva – MG, matrícula nº 0352380155 1979 3 00001 084 0000052 61, emitida em 22-09-2014, e Pacto Antenupcial lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas de





Bocaiuva – MG, no livro 90, fls.: 64 verso, datado de 16-05-1979, portador da cédula de identidade RG-M-2.003.291 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 010.423.196-34, nascido em 05-01-1934, filho de Miguel Arcanjo Alves e de Amélia do Nascimento, ambos já falecidos, residia na Rua Firmino de Oliveira, nº 63, bairro Centro, nesta cidade de Bocaiuva – MG, faleceu, “*ab intestato*”, aos vinte dias do mês de outubro de dois mil e doze (20-10-2012), aos 78 (setenta e oito) anos de idade, no Hospital Santa Casa, em Montes Claros – MG, consoante o que consta da Certidão de Óbito registrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Montes Claros – MG, matrícula 0583960155 2012 4 00206 103 0079117 47, emitida em 23-09-2014.

**1.2- DA INEXISTÊNCIA DE TESTAMENTO E DE HERDEIROS**

**INCAPAZES:** A viúva declara que o “de cujus” não deixou testamento ou qualquer outra disposição de última vontade, nem mesmo herdeiros incapazes; **1.3-**

**HERDEIROS:** O “de cujus” não teve filhos, e seus ascendentes já são falecidos, sendo, portanto, sua única herdeira a viúva acima qualificada; **2)- DA**

**NOMEAÇÃO DE INVENTARIANTE:-** Que, na qualidade de contratante, a

viúva, a Sr<sup>a</sup> Iolanda Maria Versiani Loures Alves, assume como inventariante do Espólio de Benedito Alves, pela presente escritura e nos termos do parágrafo único do artigo 990 do Código de Processo Civil, assumindo os encargos e a função, prestando o compromisso de bem e fielmente desempenhar o cargo, podendo representar o respectivo espólio, em juízo ou fora dele, praticar todos os atos de administração junto aos bens que eventualmente estejam ou fiquem fora deste Inventário Patrimonial, os quais serão objetos de futura sobrepartilha, constituir advogado em nome do Espólio, a fim de ingressar em juízo, ativa ou passivamente, bem como, enfim, praticar todos os atos que se fizerem necessários à defesa do Espólio e ao cumprimento de suas eventuais obrigações formais, tais como, dentre outras, a outorga e o recebimento de escrituras de imóveis já vendidos ou comprados e tidos como quitados, obrigando-se e comprometendo, desde já, a prestar contas quando solicitada. **3)- DOS BENS ALUSIVOS AO MONTE-MOR:**

Ficando ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros, o inventariado deixou os seguintes bens:- **3.1)- BENS IMÓVEIS: 3.1.1)- O apartamento 101, do Edifício Blumenau, situado na rua Viamão, nº 1087, e seu terreno fração ideal de 1/6 do lote 01, da quadra 171, da Vila Progresso, com a área total de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e demais limites e confrontações de acordo com a planta. O respectivo apartamento tem o direito a uma vaga de garagem, conforme convenção de condomínio do edifício, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG, livro 3º - Registro Auxiliar, sob o nº 1176. AQUISIÇÃO:** o imóvel foi adquirido pela viúva nos termos do registro nº R-11, referente à matrícula 26.697, data de 07-11-2002, livro 2 – Registro Geral, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG, em que consta ausência de quitação, tendo em vista que o pagamento do referido imóvel foi realizado por meio de cheque, cuja compensação serviria como plena e geral quitação. **VALOR:** o imóvel foi avaliado pela Secretaria de Estado e Fazenda de Minas Gerais para fins de ITCD com o valor de R\$253.900,80 (duzentos e cinquenta e três mil, novecentos reais e oitenta centavos), referente a 100% do



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais - Comarca da Bocaiuva

## 1º TABELIONATO DE NOTAS

### DÉBORAH CAROLINE RAMOS FIGUEIREDO

TABELIA

Fone/Fax (0xx38) 3251-1000 (0xx38) 0078-0233  
e-mail: cartorioprimelroaofcloboc@hotmail.com

Livro Nº \_\_\_\_\_  
Folhas Nº \_\_\_\_\_



PROCESSO Nº 125  
PÁGINA 57



respectivo imóvel, mesmo valor atribuído pelas partes, sendo que para fins deste inventário e adjudicação deve ser observado o valor correspondente a R\$126.950,40 (cento e vinte e seis mil, novecentos e cinquenta reais e quarenta centavos), excluindo a respectiva meação. **3.1.2)- Uma casa residencial, um pavimento, em alvenaria de tijolos, coberta por laje e telhado, piso cerâmico, cozinha e banheiro com revestimento de paredes, instalações elétricas e hidráulicas embutidas e em funcionamento, situada na rua Firmino de Oliveira, n.º 63, bairro Centro, nesta cidade de Bocaiuva - MG, com a área construída de 151,64m² (cento e cinquenta e um metros e sessenta e quatro decímetros quadrados), e seu respectivo terreno com a área de 778,70m² (setecentos e setenta e oito metros e setenta decímetros quadrados), com seus limites e confrontações constantes na matrícula n.º 1.404, abaixo mencionada.** AQUISIÇÃO: o imóvel foi adquirido pela outorgante e reciprocamente outorgada, nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 10-11-1998, oriunda da Secretaria da 1.ª Vara Judicial desta comarca, relativa aos autos de n.º 6775/96- Arrolamento dos bens deixados por sua mãe Maria Amélia Versiani Loures, cujo imóvel devidamente registrado no Cartório Registro de Imóveis desta cidade, nos termos do registro 11, referente à matrícula 1.404, livro 2-RG. VALOR: o imóvel foi avaliado pela Secretaria de Estado e Fazenda de Minas Gerais para fins de ITCD com o valor de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), referente a 100% do respectivo imóvel, mesmo valor atribuído pelas partes, sendo que para fins deste inventário e adjudicação deve ser observado o valor correspondente a R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais), excluindo a respectiva meação. **3.1.3)- Imóvel Comercial de n.º 03, situado na Avenida Hebert de Souza, bairro Centro, nesta cidade, com a área construída de 48,00m² (quarenta e oito metros quadrados), em alvenaria de tijolos, coberto por laje, pintado, piso em ardósia, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento.** AQUISIÇÃO: o imóvel foi adquirido pela outorgante e reciprocamente outorgada, nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 10-11-1998, oriunda da Secretaria da 1.ª Vara Judicial desta comarca, relativa aos autos de n.º 6775/96- Arrolamento dos bens deixados por sua mãe Maria Amélia Versiani Loures, cujo imóvel devidamente registrado no Cartório Registro de Imóveis desta cidade, nos termos do registro 15, referente à matrícula 1.404, livro 2-RG. VALOR: o imóvel foi avaliado pela Secretaria de Estado e Fazenda de Minas Gerais para fins de ITCD com o valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), referente a 100% do respectivo imóvel, mesmo valor atribuído pelas partes, sendo que para fins deste inventário e adjudicação deve ser observado o valor correspondente a R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), excluindo a respectiva meação. **3.1.4)- Imóvel Comercial de n.º 05, situado na Avenida Hebert de Souza, bairro Centro, nesta cidade, com a área construída de 48,00m² (quarenta e oito metros quadrados), em alvenaria de tijolos, coberto por laje, pintado, piso em ardósia, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento.** AQUISIÇÃO: o imóvel foi adquirido pela outorgante e reciprocamente outorgada, nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 10-11-1998, oriunda da Secretaria da 1.ª Vara Judicial desta comarca, relativa aos autos de n.º 6775/96- Arrolamento dos bens deixados por sua mãe Maria Amélia



1º OFÍCIO  
DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
BELO HORIZONTE

Protocolo nº 428.337 em 13/01/2016

Atos efetivados em: 14/01/2016

Av.12/20697, Av.13/20697, Av.14/20607, R.15/20007

Emolumentos - Recivil	
1.338,12	80,27
Taxa Fiscal. - Total Geral	
641,98	2.060,37

  
Oficial



Versiani Loures, cujo imóvel devidamente registrado no Cartório Registro de Imóveis desta cidade, nos termos do registro 15, referente à matrícula 1.404, livro 2-RG, VALOR: o imóvel foi avaliado pela Secretaria de Estado e Fazenda de Minas Gerais para fins de ITCD com o valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), referente a 100% do respectivo imóvel, mesmo valor atribuído pelas partes, sendo que para fins deste inventário e adjudicação deve ser observado o valor correspondente a R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), excluindo a respectiva meação. **3.1.5)- Imóvel Comercial de n.º 07, situado na Avenida Hebert de Souza, bairro Centro, nesta cidade, com a área construída de 48,00m² (quarenta e oito metros quadrados), em alvenaria de tijolos, coberto por laje, pintado, piso em ardósia, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento.** AQUISIÇÃO: o imóvel foi adquirido pela outorgante e reciprocamente outorgada, nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 10-11-1998, oriunda da Secretaria da 1.ª Vara Judicial desta comarca, relativa aos autos de n.º 6775/96- Arrolamento dos bens deixados por sua mãe Maria Amélia Versiani Loures, cujo imóvel devidamente registrado no Cartório Registro de Imóveis desta cidade, nos termos do registro 15, referente à matrícula 1.404, livro 2-RG. VALOR: o imóvel foi avaliado pela Secretaria de Estado e Fazenda de Minas Gerais para fins de ITCD com o valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), referente a 100% do respectivo imóvel, mesmo valor atribuído pelas partes, sendo que para fins deste inventário e adjudicação deve ser observado o valor correspondente a R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), excluindo a respectiva meação. **3.1.6)- Imóvel Comercial de n.º 09, situado na Avenida Hebert de Souza, bairro Centro, nesta cidade, com a área construída de 48,00m² (quarenta e oito metros quadrados), em alvenaria de tijolos, coberto por laje, pintado, piso em ardósia, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento.** AQUISIÇÃO: o imóvel foi adquirido pela outorgante e reciprocamente outorgada, nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 10-11-1998, oriunda da Secretaria da 1.ª Vara Judicial desta comarca, relativa aos autos de n.º 6775/96- Arrolamento dos bens deixados por sua mãe Maria Amélia Versiani Loures, cujo imóvel devidamente registrado no Cartório Registro de Imóveis desta cidade, nos termos do registro 15, referente à matrícula 1.404, livro 2-RG. VALOR: o imóvel foi avaliado pela Secretaria de Estado e Fazenda de Minas Gerais para fins de ITCD com o valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), referente a 100% do respectivo imóvel, mesmo valor atribuído pelas partes, sendo que para fins deste inventário e adjudicação deve ser observado o valor correspondente a R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), excluindo a respectiva meação. **3.1.7)- Imóvel Comercial de n.º 11, situado na Avenida Hebert de Souza, bairro Centro, nesta cidade, com a área construída de 40,00m² (quarenta metros quadrados), em alvenaria de tijolos, coberto por laje, pintado, piso em ardósia, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento.** AQUISIÇÃO: o imóvel foi adquirido pela outorgante e reciprocamente outorgada, nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 10-11-1998, oriunda da Secretaria da 1.ª Vara Judicial desta comarca, relativa aos autos de n.º 6775/96- Arrolamento dos bens deixados por sua mãe Maria Amélia Versiani Loures, cujo imóvel devidamente registrado no Cartório Registro de Imóveis desta



Livro N° \_\_\_\_\_

Folhas N° \_\_\_\_\_

PROCESSO N° 18725



cidade, nos termos do registro 15, referente à matrícula 1.404, livro 2-RG. VALOR: o imóvel foi avaliado pela Secretaria de Estado e Fazenda de Minas Gerais para fins de ITCD com o valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), referente a 100% do respectivo imóvel, mesmo valor atribuído pelas partes, sendo que para fins deste inventário e adjudicação deve ser observado o valor correspondente a R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), excluindo a respectiva meação. **Referidos imóveis comerciais perfazem uma área total construída de 232,00m² (duzentos e trinta e dois metros quadrados).** 3.2)- BENS MÓVEIS: o "de cujus" não deixou semoventes, nem mesmo valores, deixando, contudo, o seguinte veículo: marca/modelo Ford/Fiesta Flex, ano modelo/fabricação 2010/2011, categoria particular, placa HEU-3252, chassi 9BFZF55A2B8156247, código renavam 274668670, avaliado em R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais), referente a 100% do respectivo veículo, com cujo valor a parte concorda, sendo que para fins deste inventário e adjudicação deve ser observado o valor de R\$11.750,00 (onze mil e setecentos e cinquenta reais), ficando excluída a meação. **4)- DOS DÉBITOS:** O "de cujus", na ocasião da abertura de sua sucessão, não deixou qualquer débito. **5)- DAS OBRIGAÇÕES:** O "de cujus", quando da abertura da sucessão, não deixou qualquer obrigação a ser exigida ou satisfeita. **6)- DA ADJUDICAÇÃO:-** O total líquido dos bens do espólio monta em R\$1.577.400,80 (um milhão, quinhentos e setenta e sete mil, quatrocentos reais e oitenta centavos), não existindo débitos a serem subtraídos, resultando, portanto, em um saldo R\$1.577.400,80 (um milhão, quinhentos e setenta e sete mil, quatrocentos reais e oitenta centavos). Que para o pagamento de seu quinhão, a outorgante e reciprocamente outorgada IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES recebe, por adjudicação a integralidade de todo o patrimônio deixado pelo falecimento de Benedito Alves, através da transferência dos imóveis e do veículo descritos acima, pelo preço certo, justo e total constante das avaliações acima, que corresponde a R\$1.577.400,80 (um milhão, quinhentos e setenta e sete mil, quatrocentos reais e oitenta centavos), sendo-lhe, através do presente instrumento, transferida toda a posse, jus, domínio, direitos e ações sobre os referidos bens, para que dos mesmos possa usar, gozar e dispor livremente, como seus que fica sendo, obrigando-se a fazer a presente transação sempre boa, firme e valiosa, isenta de dúvidas, e a responder pela evicção de direitos, se chamada à autoria. Que para os efeitos da presente adjudicação a outorgante e reciprocamente outorgada IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES atesta, sob responsabilidade civil e criminal, que os fatos relatados e as declarações ora feitas são a exata expressão da verdade, bem como, que **NÃO EXISTEM** quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas legais ou convencionais, arrestos, sequestros ou penhoras, impostos e tributos de quaisquer naturezas, (inclusive condominiais), ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis, e de outras ações e/ou outros ônus reais incidentes sobre os mesmos, a não ser a ausência de quitação do imóvel descrito no item 3.1.1 e objeto do registro nº R-11, da matrícula 26.697, do Ofício do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG, consoante o que lhe determina o parágrafo 3º do Artigo 1º do Decreto 93240, de 09.09.1986, que regulamenta a Lei 7433, de 18.12.1985, assumindo as decorrentes responsabilidades civil e criminal. E aí, a outorgante e reciprocamente outorgada herdeira, IOLANDA MARIA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Ofício do 1º Registro de Imóveis  
de Belo Horizonte - CNS:03.212-8

Selo Eletrônico Nº ALH25614

Cód. Seg.: 3821.5022.4950.4278

Quantidade de Atos Praticados: 00001

Emol.: R\$5,67 - TFJ: R\$5,67 - Valor Final: R\$5,67

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



PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Ofício do 1º Registro de Imóveis  
de Belo Horizonte - CNS:03.212-8

Selo Eletrônico Nº ALH26190

Cód. Seg.: 6740.2486.9961.1051

Quantidade de Atos Praticados: 00001

Emol.: R\$1300,78 - TFJ: R\$636,41 - Valor Final: R\$2037,19

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



PROCURADOR Nº 18/25  
59

VERSIANI LOURES ALVES, declarou que foi pessoalmente orientada pelo seu advogado, Dr. Carlos Alberto Campos Carneiro, quanto às demais pesquisas necessárias, bem como, quanto às possíveis verificações das Certidões Explicativas das Varas Judiciais competentes, assumindo total responsabilidade por suas opções, escolhas e ações. E a presente escritura é dotada das benesses de **ALVARÁ DE TRANSFERÊNCIA DO VEÍCULO ACIMA DESCRITO**, nos termos do artigo 180, do Provimento nº 260/CGJ/2013, podendo dar quitação, assinar e prestar declarações, termos, podendo assinar qualquer documentação perante o DETRAN, enfim, praticando os demais atos necessários à materialização da transferência do bem. E assim dá como adjudicados os bens deixados pelo *de cujus*, cabendo à viúva, de per si, proceder à transferência do veículo para o seu nome ou pessoa por essa designada, podendo a viúva receber o aludido veículo, assinar o recibo de transferência, receber DUT e CRLV, nos termos da Resolução nº 35 de 24-04-2007 o Conselho Nacional de Justiça disciplinou a aplicação da Lei 11.441/2007 pelos Serviços Notariais e de Registro (Artigos 48 e 49). **7)- DAS CERTIDÕES E DOCUMENTOS APRESENTADOS:** a)- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal, código de controle número 59A6.10D5.D091.71FE, em nome do “de cujus” datada de 15-08-2014 com validade até 11-02-2015, ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever dívidas de responsabilidade da pessoa física acima identificada que vierem a ser apuradas é certificado que não constam, pendências em seu nome, relativas aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal e a inscrições em Dívida Ativa da União junto a Procuradoria – Geral da Fazenda Nacional. b)- Certidão Judicial Cível Negativa expedida pelo TJMG, em seu sítio eletrônico, certificando que revendo os registros de distribuição de ação de natureza cível nesta comarca de Bocaiuva, até a data de 24-09-2014, nada consta em tramitação contra o “de cujus”, com o seguinte código de autenticação 4F6C-4585-827C-6DF5. c)- Certidão Judicial Criminal Negativa expedida pelo TJMG, em seu sítio eletrônico, certificando que revendo os registros de distribuição de ação de natureza criminal nesta comarca de Bocaiuva, até a data de 24-09-2014 nada consta em tramitação contra o “de cujus” com o seguinte código de autenticação 92E7.47C5-C5C8-285F. d)- Certidão de Distribuição para fins gerais Cíveis e Criminais de nº 360267, expedida pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais, em seu sítio eletrônico, certificando que, após pesquisa nos registros eletrônicos de distribuição de ações e execuções Cíveis, Criminais, Fiscais e JEF (Cível e Criminal) mantidos na Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais, nada consta contra o “de cujus” até a data de 24-09-2014. e)- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida pelo Poder Judiciário – Justiça do Trabalho de nº 58017534/2014 datada de 15-08-2014 com validade até 10-02-2015 certificando não constar o nome do “de cujus” no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. f)- Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região de nº 187277/2014 em seu sítio eletrônico, certificando que até a data de 24-09-2014 não consta processo em tramitação contra o “de cujus” conforme pesquisa realizada na base de dados do Sistema de Andamento Processual de Feitos do TRT 3ª Região (Minas Gerais), tendo o seguinte código de autenticidade NLST.5G18. g)- Certidão de Débitos Tributários



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais - Comarca de Bocaiuva

1º TABELIONATO DE NOTAS

**DÉBORAH CAROLINE RAMOS FIGUEIREDO**

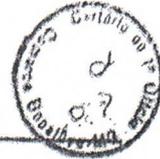
TABUILLIA

Fone/Fax (0xx38) 3281-1000 (0xx38) 9078-0233  
e-mail: cartoriooprimeirooficloboc@hotmail.com

Livro Nº \_\_\_\_\_

Folhas Nº \_\_\_\_\_

PROCESSO Nº 1825  
PÁGINA: 60

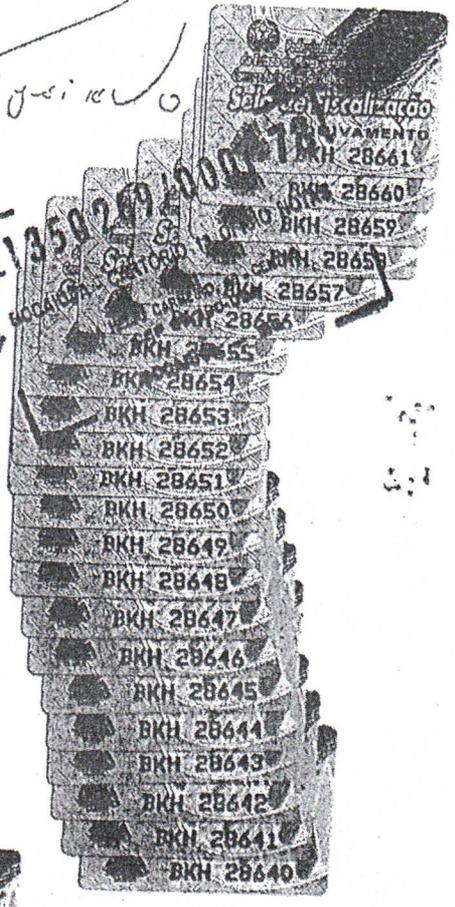
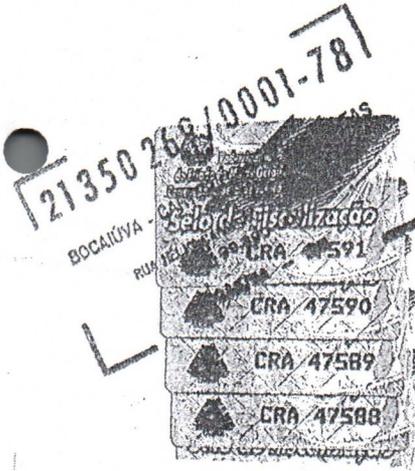


Negativa expedida pela Secretaria do Estado da Fazenda de Minas Gerais, datada de 15-08-2014 com validade até 13-11-2014. h)- Certidão Cível Negativa expedida pelo TJMG da comarca de Belo Horizonte – MG, datada de 12-09-2014 certificando não haver contra até a presente data, no que se refere a Ação de Natureza Cível contra o “de cujus”. i)- Certidão Criminal Negativa expedida pelo TJMG da comarca de Belo Horizonte – MG, datada de 12-09-2014 certificando não haver contra até a presente data, no que se refere aos registros de distribuição da Ação de Natureza Penal contra o “de cujus”. j)- Certidão Negativa de Débitos referentes a tributos e taxas municipais, expedida pelo Município de Bocaiuva – MG em nome do espólio de Benedito Alves, datada de 22-09-2014, com validade de 60 (sessenta) dias.k)- Certidão de Quitação de IPTU/Taxas Imobiliárias expedida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – MG, de n.º 2.118.678/2014, emitida em 15-09-2014 com validade até 15-10-2014 do imóvel situado na Rua Viamão, 1087, apto. 101, Grajaú, Belo Horizonte – MG, com o índice de cadastro de IPTU 550171 001 0028 e número de controle: AJCFEMIOJ. l)- Certidão de Quitação Plena Pessoa Física expedida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – MG, de n.º 2.118.668/2014 em nome do “de cujus” com o número de controle ADLEENKONJ, emitida em 15-09-2014, com validade até 15-10-2014.m)- Declaração do Síndico do imóvel situado na Rua Viamão, 1087, apto. 101, Grajaú, Belo Horizonte – MG, certificando o condomínio até a data de 08-09-2014 encontra-se em dia. n)- Certidão expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis desta comarca, certificando que não constam até a data de 10-10-2014 ônus reais relativos aos imóveis ou registros de citações de ações reais, ou pessoais reipersecutórias relativos ao proprietário do imóvel constante da presente matrícula, bem como a de inteiro teor. o)- Certidão expedida pelo Cartório do 1.º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG, datada de 11-09-2014, Positiva de Ônus e/ou Ações, certificando que nos termos do art. 19, paragrafo 1.º da Lei n.º 6015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 26697 a que se refere. Certifico que não existem outros ônus reais, cláusulas ou gravames de qualquer natureza ou qualquer registro de citação de ações reais, ou pessoais reipersecutórias, inerente ao imóvel objeto desta matrícula, além da AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO, constante no R-11. **8)- DECLARAÇÕES DO ADVOGADO:** Pelo Dr. Carlos Alberto Campos Carneiro me foi dito que, na qualidade de advogado da parte, assessorou e aconselhou sua constituínte, tendo conferido a correção da partilha e seu valor de acordo com a Lei; **9)- DO ITCMD (IMPOSTO DE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS E DOAÇÃO)** – foi apresentado o cálculo do imposto referente à partilha já homologado pela Secretaria da Fazenda do Estado de Minas Gerais, conforme Certidão de Pagamento/Desoneração de ITCD com número de certificação 2013000048029600, e a respectiva guia do imposto recolhido no valor de R\$46.764,68 no dia 27-12-2013, no Banco do Brasil S/A, sob o nº 2.90C.6FE.91B.80B.470, número DAE 00047082568-84, que ficam arquivados nestas notas, em pasta própria. **10)- DECLARAÇÕES FINAIS:** A parte requer e autoriza os Oficiais dos Registros Imobiliários competentes a praticar todos os atos que se fizerem necessários ao registro da presente e, inclusive, o DETRAN e seus departamentos que promovam a devida transferência do veículo objeto desta escritura e a praticar todos os atos que se



fizerem necessários ao registro. Certifico que foram apresentadas as Certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240 de 09/09/1986. A parte requer o arquivamento nestas Notas, dos documentos acima citados, por força da Lei 19.414/10 e do Provimento 260/CGJ/2013. Sendo lida a escritura as pessoas comparecentes, achando-a conforme, a outorgam, aceitam e assinam, dispensadas as testemunhas, conforme a Lei Federal número 6.952 de 06/11/81 e Lei 10.406, Artigo 215, § 5º de 10/01/2002. EMITIDA A DOI. Eu, Tabela, digitei, subscrevi e assino em público e raso. Em testemunho (tem o sinal) da verdade. As. Déborah Caroline Ramos Figueiredo. Iolanda Maria Versiani Loures Alves. Dr. Carlos Alberto Campos Carneiro. Nada mais e trasladada em seguida conforme o original, reporto e dou fé. Eu, Luis Felipe Ramos Figueiredo, Escrevente Autorizado, digitei, subscrevi e assino em público e raso. Recompe. R\$435,19. Emolumentos...R\$7.253,83. TFJ..R\$3.290,70. Total..R\$10.979,72. (referente à Escritura); Recompe. R\$5,72. Emolumentos...R\$96,80. TFJ..R\$32,12. Total..R\$134,64 (referente a vinte e dois Arquivamentos), conf. § 1º do art. 2.º da Lei Est. n.º 15.424 de 30.12.04 e suas alterações posteriores.

Em testemunho da verdade.  
Luis Felipe Ramos Figueiredo  
Luis Felipe Ramos Figueiredo.  
Escrevente Autorizado./.



Protocolo: 309378  
Situação: Registrado  
Emolumentos: R\$ 697,36  
RECOMPE: R\$ 39,45  
Fisc. Jud.: R\$ 265,59  
Data: 11/12/2014  
Anotações:  
Registro Auxiliar: 10626, registro: AV-2-10626 em 20/01/2015  
Matrícula registrada: 1404, registro: AV-16-1404 em 20/01/2015  
Matrícula registrada: 1404, registro: AV-18-1404 em 20/01/2015  
Matrícula registrada: 1404, registro: R-19-1404 em 20/01/2015  
Prenotação: Emol: R\$23,58; TFJ: R\$5,04; RECOMPE: R\$1,41; Valor Final: R\$30,01  
CASA RESIDENCIAL N° 63 - BOCAIÚVA-MG





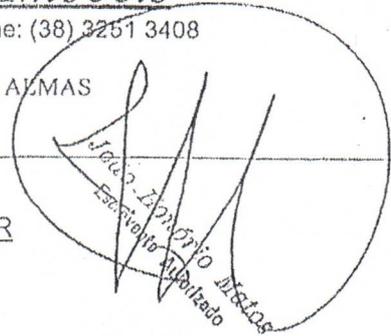
# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

## Cartório de Registro de Imóveis

R. Vereador José Brandão Filho, 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, e para os devidos fins que revendo, em meu poder e cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 13243 de 24/03/2015 verifiquei constar:

**13243 - 24/03/2015**

**IMÓVEL:** Uma casa residencial, construção própria, situada na Rua Firmino de Oliveira, nº 63, Centro, Bocaiúva/MG, e seu respectivo terreno com a área de **505,10m<sup>2</sup>** (quinhentos e cinco metros e dez decímetros quadrados), assim limitado: Pela frente, na extensão de 16,30 metros, com a mencionada rua; pelo lado direito, na extensão de 12,04 metros, com Telemar Norte Leste S/A e Salomão Leite Caldeira, e 24,05 metros, com Iolanda Maria Versiane Loures Alves; pelo lado esquerdo, na extensão de 12,04 metros, com Cristiano Caldeira, e 24,00 metros, com Drogaria Drumond e Versiane Ltda; pelo fundo, na extensão de 11,40 metros, com Drogaria Drumond e Versiane Ltda e 13,60 metros com a Rua Desembargador Veloso. **REGISTRO ANTERIOR:** R.19/AV.21/AV.22-1404, livro 2-RG, desta SRI. **PROPRIETÁRIA:** IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES, brasileira, viúva, aposentada, RG: MG-927.477 SSP/MG, CPF: 072.326.246-20, residente e domiciliada na Rua Firmino de Oliveira, nº 63, Centro, Bocaiúva/MG. Dou fé. O oficial: Hélio Francisco Santos das Almas. Dou fé.

**AV-1-13243 - 24/03/2015**

Matrícula aberta em virtude do desmembramento do imóvel objeto do registro anterior, nos termos do artigo 682, inciso III e/c artigo 877 do Provimento nº 260/2013, com nova descrição da área remanescente. Planta e Memorial descritivo firmados pela Engenheiro Civil: Zilma Mendes de Alkmim Sousa - CREA 31361/D - ART nº 14201500000002274409. Isenção da cobrança de emolumentos e T.F.J. nos termos da Lei Estadual 15.424/04. Dou fé.

. O referido é verdade e dou fé.

Bocaiúva, 02 de junho de 2015.

*[Handwritten signature]*  
Serventia do Registro de Imóveis  
Bocaiúva/MG



Emolumentos: R\$ 14,27. Taxa Fiscalização: R\$5,04. Total: R\$19,31.  
Validade: 30 dias.



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

PROCESSO Nº 18/25  
PÁGINA 63

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

**Nome: IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES**  
**CPF: 072.326.246-20 - Titular Falecido**

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

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

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014. Emitida às 14:01:35 do dia 12/11/2024 <hora e data de Brasília>. Válida até 11/05/2025.

Código de controle da certidão: **6930.A153.97D1.7A2E**  
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



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

PROCESSO Nº 1825  
PÁGINA: 64

**IDENTIFICAÇÃO DA CND**

Número: 00004544/2025 | Emissão: 20/01/2025 13:25:44 | Validade: 21/03/2025

Controle: A24002-151071-529001-030205-041A

**IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE**

Código: 11759 | Nome: ESPÓLIO DE IOLANDA MARIA VERSIANI L. ALVES

Insc. Mun.: | CNPJ/CPF: \*\*\*.\*\*\*.246-\*\* | IE/RG:

Endereço: FIRMINO OLIVEIRA , 63 -

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, 2025-01-20 13:25:44.553

Código Controle A24002-151071-529001-030205-041A

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





## SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

 PROCESSO Nº 18/25  
 PÁGINA: 66

## CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Negativa

CERTIDÃO EMITIDA EM:  
12/11/2024CERTIDÃO VALIDA ATÉ:  
10/02/2025

NOME: IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES

CNPJ/CPF: 072.326.246-20

LOGRADOURO: ACAMPAMENTO RUA FIRMINO DE OLIVEIRA

NÚMERO: 63

COMPLEMENTO:

BAIRRO: CENTRO

CEP: 39380000

DISTRITO/POVOADO: --

MUNICÍPIO: CLARO DOS POÇOES

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:2024000819339521



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

Página 1 de 1

PROCESSO Nº 1805  
PÁGINA 67

## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES

CPF: 072.326.246-20

Certidão nº: 78372645/2024

Expedição: 12/11/2024, às 14:25:22

Validade: 11/05/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **IOLANDA MARIA VERSIANI LOURES ALVES**, inscrito(a) no CPF sob o nº **072.326.246-20**, **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.

## Declaração de Menor

ESPÓLIO DE IOLADA MARIA VERSIANI LOURES ALVES, inscrito no CPF 072.326.246-20, proprietário do imóvel situado na rua Firmino de Oliveira nº 63 em Bocaiúva/MG.

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

Bocaiuva 14 de Novembro de 2024

gov.br

Documento assinado digitalmente

PAULO FERNANDO VERSIANI AZEVEDO

Data: 14/11/2024 16:03:30-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

ESPÓLIO DE IOLADA MARIA VERSIANI LOURES ALVES

Inventariante: Moacir Versiani

Procurador do inventariante: Paulo Fernando Versiani Azevedo



**ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO**

Senhor Prefeito,

Ocorrendo a necessidade de abertura de Processo de Licitação - Inexigibilidade, com base no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Secretaria, cujo objeto é **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS.**

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

Bocaiúva/MG, 28 de janeiro de 2025.

---

BIANCA SOUZA RODRIGUES  
AGENTE DE CONTRATAÇÃO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

PROCESSO Nº 18/25  
PÁGINA: 70

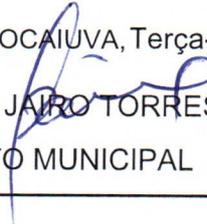
CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

## AUTORIZAÇÃO

ROBERTO JAIRO TORRES, PREFEITO MUNICIPAL, autoriza a abertura de processo licitatório, para atendimento a(s) solicitação(ões) retro, objetivando o(a) LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS, desde que, obedecidas as formas legais.

BOCAIUVA, Terça-feira, 28 de Janeiro de 2025

  
ROBERTO JAIRO TORRES  
PREFEITO MUNICIPAL

## AUTUAÇÃO

Tendo em vista a autorização da autoridade competente para realização de Licitação para LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS, o setor de licitações da PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA, declara que foi autuada a presente Licitação conforme a seguir:

Processo: 0018  
Nº. 0003  
Modalidade: Inexigibilidade  
Data 28/01/2025

BOCAIUVA, Terça-feira, 28 de Janeiro de 2025

  
BIANCA SOUZA RODRIGUES  
DIRETOR



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

PROCESSO Nº 12/25  
PÁGINA: 81

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

## DECLARAÇÃO

### RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS

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

Fich	Cód. Orçamentário	Projeto Atividade	Fonte de Recursos
1318	9.1.3.10.302.11.2170.33903600	Manutenção Centro de Atendimento Psico-Social - CAPS	Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS Provenientes do Governo Estadual

Na oportunidade informamos que o valor estimado da despesa é de R\$ 2.275,00, conforme levantamento realizado e que a respectiva despesa atende ao disposto nos artigos 16 e 17 da Lei Complementar Federal 101/2000, uma vez que, foi considerado o impacto na execução orçamentária e também está de acordo com a previsão do Plano Plurianual e Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício.

BOCAIUVA, Terça-feira, 28 de Janeiro de 2025

JOAQUIM WALTER NERES

Use Fabio do Nascimento  
Mun. de Fazenda e Planejamento  
Portaria 04/2025  
20-2019 - MG



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

PROCESSO Nº 18/25  
PÁGINA: 72

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

## DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

Declaro, nos termos do inciso II, do art. 16, da Lei de Responsabilidade Fiscal - LC 101, de 05 de maio de 2000, que a presente ação governamental (LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS) 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, Terça-feira, 28 de Janeiro de 2025

  
ROBERTO JAIR 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 arêscimos a qualquer título



## 6. CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTE.

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

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA – FISCALIZAÇÃO.

7.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos,

7.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

7.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

7.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

7.5 Sobre as irregularidades apontadas, o LOCADOR será notificado, por escrito.

7.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

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

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

### 8.1. São obrigações do LOCADOR:

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

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

III. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

IV. Fornecer ao locatário recibo discriminado dos aluguéis pagos.

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

### 8.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

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

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

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

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

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

VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei 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 61/2025**



**PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0018/2025 – INEXIGIBILIDADE Nº 003/2025**

**INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS.**

**I - RELATÓRIO**

Trata-se de parecer jurídico, face à solicitação, datada de 02 de janeiro de 2025, subscrita pela Secretária Municipal de Saúde, em que essa requer a locação de imóvel para funcionamento da equipe de Centro de Atenção Psicossocial – Alcool e Drogas (CAPS AD)

**II – DO PROCESSO**

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

- Solicitação (pág. 4) e Documento de Formalização de Demanda – DFD (pág. 5), devidamente assinado pela Secretária Municipal de Saúde, constando justificativa da necessidade da contratação.

- Ofício emitido pela Secretária Municipal de Saúde requerendo a locação do imóvel e justificando a necessidade (pág. 06).

- Laudo de Avaliação do imóvel localizado na rua Firmino de Oliveira, nº 63, centro, Município de Bocaiuva – MG, acompanhado de fotografias, devidamente assinado pela equipe de avaliação (págs. 7/37).

- Documentação referente ao imóvel e seu proprietário (págs. 49/62)

- Certidões demonstrando regularidade fiscal (págs. 63/68).

- Estudo Técnico Preliminar (pág. 38/40), assinado pela Secretária Municipal de Saúde.

- Termo de Referência (págs. 41/47) assinado pela Secretária Municipal de Saúde constando o objeto e prazo do contrato, entre outras informações, atendendo as exigências legais.

- Autorização para abertura do processo licitatório, subscrito pelo Prefeito Municipal (pág. 70).

Dr. José Roberto Xavier Rocha  
OAB nº 10.469  
Advogado Municipal  
Município de Bocaiúva-MG



PROCESSO Nº 1821  
PÁGINA: 73

- Declaração de recursos orçamentários e Declaração do Ordenador de Despesas (págs. 71/72).

- Minuta do Contrato de Locação do Imóvel (págs. 73/77);

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 Firmino de Oliveira, nº 63, centro, Município de Bocaiúva – MG.

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

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

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

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

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

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

Art. 74

(...)

Dr. João ...  
Advogado Municipal  
Município de Bocaiúva - MG



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

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

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

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

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

No que se refere a avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação, para fins de atendimento do inciso I, do § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, o laudo de avaliação de págs. 10/37, realizado pela Comissão de Avaliação pra fins de locação, entre outras atribuições, verificou a localização e caracterização do imóvel, tendo salientado que a Secretaria deve cobrar algumas execuções de melhorias que foram informadas no referido laudo.

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

**Assim, cabe a Secretária Municipal de Saúde manifestar sobre a realização ou não do cronograma de intervenções sugerido pela Comissão de Avaliação Imobiliária e a quem caberá referidas intervenções (locador ou locatário), devendo ser anexado o referido cronograma como parte integrante do contrato.**

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

  
Dr. João Batista Xavier Rocha  
OAB/MG 30.259  
Advogado Municipal  
Município de Bocaiúva-MG



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIÚVA

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

PROCESSO Nº 18/25  
PÁGINA 81

No que se refere a documentação apresentada, consta nas págs. 49/62 documentação referente ao imóvel e seu proprietário e ainda nas págs. 63/38 certidões demonstrando a regularidade fiscal (págs. 63/68) para contratar com a administração pública.

## IV – DA CONCLUSÃO

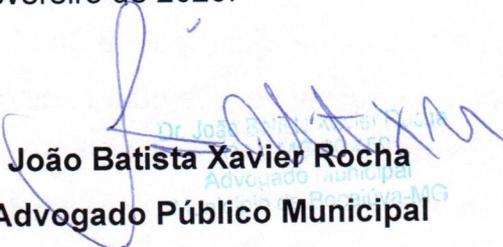
Diante do exposto, apresentam as seguintes **RECOMENDAÇÕES**:

1 - Que a **Secretária Municipal de Saúde** se manifeste sobre a realização ou não do cronograma de intervenções sugerido pela **Comissão de Avaliação Imobiliária** e a quem caberá referidas intervenções (locador ou locatário), anexando o referido cronograma como parte integrante do contrato.

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

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Bocaiuva-MG, 12 de fevereiro 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 SAÚDE

Avenida Floriano Peixoto, 37 – Fundos – Bairro Pernambuco – CEP.: 39.390-000 - Bocaiuva – MG

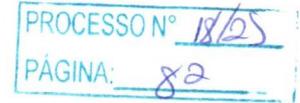
CNPJ.: 18.803.072/0001-32

Telefone: 38 3251 3207

www.bocaiuva.mg.gov.br - email.: saude@bocaiuva.mg.gov.br

**Ofício nº 124/2025**

**Bocaiúva, 17 de fevereiro de 2025.**



À

Assessoria Jurídica do Município de Bocaiúva

Att.: Dr. João Batista Xavier Rocha

Ref.: Resposta ao Parecer nº 61/2025 sobre o cronograma de intervenções sugeridas pela Comissão de Avaliação de Imóvel – CAPS AD.

Prezado Dr. João Batista Xavier Rocha,

Em atenção ao parecer nº 61/2025, referente ao cronograma de intervenções sugeridas pela Comissão de Avaliação de Imóvel, gostaríamos de informar que foi realizado contato com o responsável pelo imóvel onde atualmente funciona o CAPS AD.

Encaminhamos, em anexo, a comunicação realizada com o referido responsável, no entanto, fomos informados pelo mesmo a recusa em realizar as melhorias sugeridas ou a aceitar a dedução dos custos das obras do contrato. Além disso, o responsável informa que o imóvel deverá ser devolvido no estado em que foi recebido.

Dessa forma, considerando a impossibilidade de realização das intervenções no imóvel e a posição do locador, solicitamos que seja estabelecido um prazo de 6 (seis) meses para que possamos buscar e locar um novo imóvel que atenda às necessidades do CAPS AD. Esse prazo será utilizado para a procura e locação de um novo espaço adequado, bem como para garantir a devolução do imóvel atual conforme o estado em que foi recebido, com o levantamento dos laudos de recebimento da época.

Aguardamos o retorno e a confirmação de que a solicitação está de acordo com as diretrizes jurídicas do município, para que possamos dar seguimento aos trâmites necessários.

Atenciosamente,

Shirley Simone S. Leite Rosa  
Secretária Municipal de Saúde  
Port. Nº19  
Bocaiúva / MG

*Shirley*  
Shirley Simone Siqueira Leite Rosa

Secretária Municipal de Saúde de Bocaiuva

*Recebi em 25/02/25*  
*[Assinatura]*



**PARECER JURÍDICO LICITATÓRIO nº 98/2025**

PROCESSO Nº 18/25  
PAGINA: 83

**PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0018/2025 – INEXIGIBILIDADE Nº 003/2025**

**INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL ALCOOL E DROGAS.**

**I - RELATÓRIO**

Trata-se de parecer jurídico, face à solicitação, datada de 02 de janeiro de 2025, subscrita pela Secretária Municipal de Saúde, em que essa requer a locação de imóvel para funcionamento da equipe do Centro de Atenção Psicossocial – Alcool e Drogas (CAPS AD)

**II – DO PROCESSO**

O presente processo foi objeto de análise por esta Assessoria Jurídica através do Parecer Jurídico nº 61/2025, conforme se verifica das págs. 78/81.

No referido parecer recomendou-se que a Secretária Municipal de Saúde se manifestasse sobre a realização ou não do cronograma de intervenções sugerido pela Comissão de Avaliação Imobiliária e a quem caberiam referidas intervenções (locador ou locatário).

Em resposta às recomendações, a Secretária Municipal de Saúde manifestou que realizou contato com o proprietário do imóvel, mas que este se recusou em realizar as melhorias sugeridas ou aceitar a dedução dos custos das obras do contrato.

Diante da situação a Secretária solicitou um prazo de 6 (seis) meses para buscar um novo imóvel que atenda às necessidades do CAPS AD.

**A referida secretária possui o poder discricionário de definir a melhor estratégia com relação a locação do imóvel e a busca de outro imóvel que possa atender às necessidades de instalação do CAPS AD.**

**Assim, considerando a afirmação desta no que se refere a realização do contrato de locação pelo prazo de 6 (seis) meses para resolver a situação, estes pareceristas não visualizam qualquer impedimento do ponto de vista jurídico para que seja realizado conforme solicitado, até como forma de não ocorrer interrupção na prestação dos serviços do CAPS AD.**

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



PROCESSO Nº 12129

PAGINA 01/01

### III – DA CONCLUSÃO

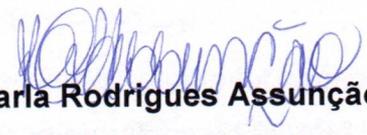
Diante do exposto, OPINAM pela celebração do contrato de locação pelo prazo indicado pela Secretária solicitante.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Bocaiuva-MG, 28 de fevereiro de 2025.

  
**João Batista Xavier Rocha**  
**Advogado Público Municipal**

OAB/MG 60.459

  
**Keila Carla Rodrigues Assunção**  
**Advogada Pública Municipal**

OAB/MG 72.553