

Justificativa para mudança de endereço:

A Secretaria de Assistência Social de João Monlevade atualmente está em funcionamento no endereço Av. Getúlio Vargas, 4798 - Carneirinhos, sendo ocupado deste prédio uma sala no andar térreo, onde funciona o Cad Único central e também de todo o primeiro andar para funcionamento da parte administrativa da Secretaria.

Vale ressaltar que o prédio supracitado também já foi sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Esportes e teve estas secretarias mudadas por questões de precária infraestrutura, conservação, manutenção, falta de acessibilidade e espaço insuficiente para funcionamento adequado e atendimento humanizado para a população e usuários.

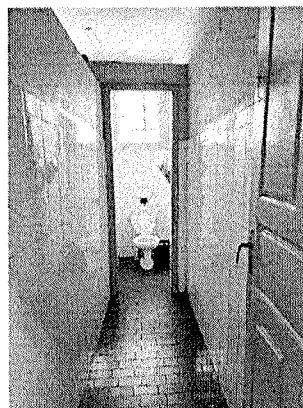
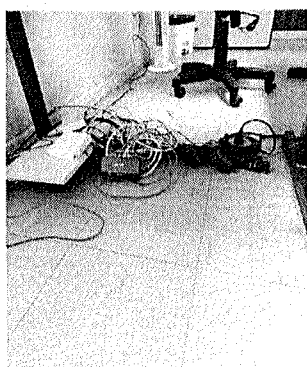
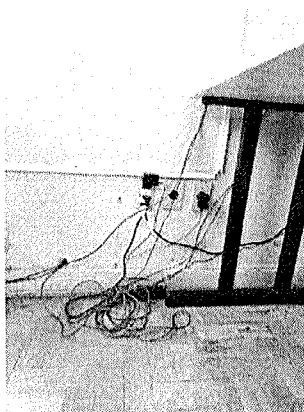
O prédio ainda conta com uma infraestrutura precária de mais de 40 anos necessitando de reparos nas redes de elétrica, internet e hidráulica, nas estruturas de esquadrias, vidros das janelas e portas, louçaria dos sanitários e ainda o prédio não possuiu espaços para funcionamento pleno para o número de total servidores lotados nesta secretaria e de espaços de uso comum para usuários.

A mudança da Secretaria Municipal de Assistência Social para um novo local se faz necessária porque o atual local encontra-se desgastado em virtude da ação do tempo ocasionando comprometimento no desenvolvimento das atividades administrativas, prejudicando assim, o atendimento aos usuários, além de comprometer o conforto, a ergonomia, a segurança e a acessibilidade dos mesmos e também dos servidores.

Descritivo fotográfico:



Condições de infraestrutura: O prédio atual apresenta sérios problemas de manutenção, como deterioração das instalações elétricas, hidráulicas e estruturais. Estes problemas comprometem a funcionalidade e a segurança do local, colocando em risco a integridade física dos ocupantes e dificultando a realização de atividades diárias.





Falta de Acessibilidade: A Secretaria encontra-se localizada no primeiro andar e o acesso ao mesmo é feito exclusivamente por meio de escadas, o que dificulta a mobilidade e acessibilidade, principalmente em situações de emergência ou para pessoas com dificuldades de locomoção. Isso agrava a situação, tornando o local ainda mais inadequado e inseguro para a maioria dos usuários. A ausência de rampas de acesso e a inexistência de elevadores tornam o local impróprio para receber pessoas com necessidades especiais, o que é uma violação das normas de acessibilidade previstas pela legislação vigente (como a Lei Brasileira de Inclusão - LBI).



Diante desses fatores, a mudança para um novo endereço que contemple todas as condições adequadas de infraestrutura e acessibilidade se torna imprescindível para garantir um ambiente de trabalho seguro, inclusivo e conforme às normas de segurança e bem-estar de todos os servidores, usuários e população .

Justificativa para mudança de endereço da Secretaria de Assistência Social de João Monlevade-MG



A Secretaria Municipal de Assistência Social de João Monlevade atualmente está em funcionamento no endereço Av. Getúlio Vargas, 4798 - Carneirinhos, sendo ocupado deste prédio uma sala no andar térreo, onde funciona o Cadúnico central e também de todo o primeiro andar para funcionamento da parte administrativa da Secretaria e Residência Inclusiva.

Vale ressaltar que o prédio supracitado também já foi sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Esportes e teve estas secretarias mudadas por questões de precária infraestrutura, conservação, manutenção, falta de acessibilidade e espaço insuficiente para funcionamento adequado e atendimento humanizado para a população e usuários.

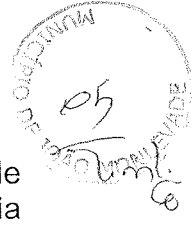
O prédio ainda conta com uma infraestrutura precária de mais de 40 anos necessitando de reparos nas redes de elétrica, internet e hidráulica, nas estruturas de esquadrias, vidros das janelas e portas, louçaria dos sanitários e ainda o prédio não possui espaços para funcionamento pleno para o número de total servidores lotados nesta secretaria e de espaços de uso comum para usuários.

A mudança da Secretaria Municipal de Assistência Social para um novo local se faz necessária porque o atual local encontra-se desgastado em virtude da ação do tempo ocasionando comprometimento no desenvolvimento das atividades administrativas, prejudicando assim, o atendimento aos usuários, além de comprometer o conforto, a ergonomia, a segurança e a acessibilidade dos mesmos e também dos servidores.

Condições de infraestrutura: O prédio atual apresenta sérios problemas de manutenção, como deterioração das instalações elétricas, hidráulicas e estruturais. Estes problemas comprometem a funcionalidade e a segurança do local, colocando em risco a integridade física dos ocupantes e dificultando a realização de atividades diárias.

Falta de Acessibilidade: A Secretaria encontra-se localizada no primeiro andar e o acesso ao mesmo é feito exclusivamente por meio de escadas, o que dificulta a mobilidade e acessibilidade, principalmente em situações de emergência ou para pessoas com dificuldades de locomoção. Isso agrava a situação, tornando o local ainda mais inadequado e inseguro para a maioria dos usuários. A ausência de rampas de acesso e a inexistência de elevadores tornam o local impróprio para receber pessoas com necessidades especiais, o que é uma violação das normas de acessibilidade previstas pela legislação vigente (como a Lei Brasileira de Inclusão - LBI).

Diante desses fatores, a mudança para um novo endereço que contemple todas as condições adequadas de infraestrutura e acessibilidade se torna imprescindível para garantir um ambiente de trabalho seguro, inclusivo e conforme às normas de segurança e bem-estar de todos os servidores, usuários e população.



1. Objeto e finalidade

A presente justificativa tem como objetivo a locação do imóvel situado à Rua Conde dos Arcos, 87, São Benedito, destinado à instalação da nova sede da Secretaria Municipal de Assistência Social e setores(CadÚnico e Residência Inclusiva - administração e técnicas). A medida visa suprir a necessidade de espaço físico adequado para o funcionamento das atividades administrativas, técnicas e operacionais da pasta.

2. Necessidade administrativa

Atualmente, a secretaria de Assistência Social enfrenta limitações graves de espaço, acessibilidade e infraestrutura.

A locação do imóvel permitirá:

- Melhor desenvolvimento nos atendimentos aos usuários, trazendo conforto, segurança e acessibilidade dos mesmos e também dos servidores.

3. Singularidade do imóvel e inviabilidade de competição (art. 74, V da Lei nº 14.133/2021)

Após vistoria técnica e pesquisa de mercado, constatou-se que o imóvel reúne características únicas:

- Área construída em 420m² sendo: 3 banheiros, (1 feminino, 1 masculino e 1 adaptado para pessoas com deficiência); 1 cozinha; 12 salas;
- Acessibilidade plena (incluindo pessoas com deficiência e mobilidade reduzida);
- Estrutura atenderá integralmente às demandas operacionais desta secretaria;
- Potencial para abrigar setores hoje desprovidos de espaços como: Cad Único e parte administrativa da Residência Inclusiva.

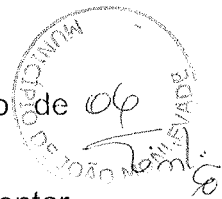
Foi realizada uma pesquisa no mercado, e este foi o melhor imóvel encontrado quanto a localização, espaço físico e valor e que atenda todos os requisitos principalmente quanto a acessibilidade para a ser locado para a Secretaria Municipal de Assistência Social.

4. Levantamento de mercado e justificativa da inexigibilidade (art.74, V, Lei 14.133/2021)

Foi realizada uma pesquisa de mercado, cujas condições físicas e de localização foram analisadas, nenhum imóvel pesquisados reúne simultaneamente as características essenciais à secretaria como:

- Distribuição de ambientes compatível com os setores internos da secretaria;
- Localização de fácil acesso;
- Acessibilidade plena para atendimento à população com mobilidade reduzida
- Espaço físico adequado para instalar além da Secretaria Municipal de Assistência Social os setores: Cad Único e Residência Inclusiva juntamente com

um local de atendimento (triagem) aos Migrantes para fornecimento de passagem e assim, seguirem viagem.



A escolha do imóvel da Rua Conde dos Arcos, 87, se deu por apresentar vantosidade em termos de custo- benefício e por ser o único que atende integralmente aos critérios técnicos e operacionais levantados pela equipe gestora da Pasta.

Ressalta-se que não se pretende direcionar a contratação a um imóvel específico, e sim justificar a inexigibilidade fática de competição, uma vez que demais imóveis disponíveis não reúnem as condições mínimas necessárias que atenda todos requisitos quanto a acessibilidade, localização e espaço físico.

5. Compatibilidade com o Planejamento e Respaldo Orçamentário

A despesa está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA 2025) e contemplada na Lei Orçamentária Anual (LOA), com dotação específica para este fim. A contratação atende aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

6. Ausência de imóvel público compatível

Ressalto ainda, que conforme declaração anexa quanto a Inexistência de Imóvel Público Vago Disponível no que se refere à:

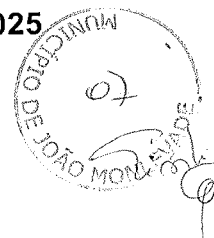
- Diversas salas amplas para atendimento individual e coletivo;
- Banheiros em número suficiente para servidores e usuários;
- Condições de acessibilidade, conforme legislação vigente;

Diante do exposto, solicitamos a locação do imóvel situado à Rua Conde dos Arcos, 87, São Benedito, João Monlevade- MG.



Documento assinado digitalmente
RITA DE CÁSSIA DA CRUZ SOUZA
Data: 14/10/2025 11:51:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Rita de Cássia da Cruz Souza
Secretária Municipal de Assistência Social

**IDENTIFICAÇÃO DA AREA REQUISITANTE**

AREA REQUISITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA	Madrilane Aparecida Carvalho
E-MAIL	madrilanecarvalho@hotmail.com
AUTORIDADE COMPETENTE	Rita de Cássia da Cruz Souza

IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social de João Monlevade/MG, visando garantir condições adequadas de infraestrutura, acessibilidade, conforto e segurança para servidores e usuários.

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria encontra-se em estado precário, apresentando problemas estruturais, elétricos, hidráulicos e de acessibilidade, o que compromete o desenvolvimento das atividades administrativas e o atendimento humanizado à população.

Dessa forma, faz-se necessária a mudança para um espaço que atenda plenamente às exigências legais e funcionais, de modo a assegurar a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à população em situação de vulnerabilidade social.

DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO

Imóvel para atender a demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A *Secretaria de Assistência Social de João Monlevade* atualmente está em funcionamento no endereço Av. Getúlio Vargas, 4798 - Carneirinhos, sendo ocupado deste prédio uma sala no andar térreo, onde funciona o CadÚnico central e também de todo o primeiro andar para funcionamento da parte administrativa da Secretaria. Vale



ressaltar que o prédio supracitado também já foi sede da Secretaria

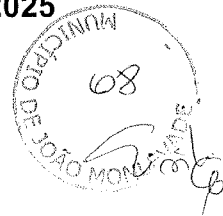
Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Esportes e teve estas secretarias mudadas por questões de precária infraestrutura, conservação, manutenção, falta de acessibilidade e espaço insuficiente para funcionamento adequado e atendimento humanizado para a população e usuários. O prédio ainda conta com uma infraestrutura precária de mais de 40 anos necessitando de reparos nas redes de elétrica, internet e hidráulica, nas estruturas de esquadrias, vidros das janelas e portas, louçaria dos sanitários e ainda o prédio não possui espaços para funcionamento pleno para o número de total servidores lotados nesta secretaria e de espaços de uso comum para usuários. A mudança da Secretaria Municipal de Assistência Social para um novo local se faz necessária porque o atual local encontra-se desgastado em virtude da ação do tempo ocasionando comprometimento no desenvolvimento das atividades administrativas, prejudicando assim, o atendimento aos usuários, além de

comprometer o conforto, a ergonomia, a segurança e a acessibilidade dos mesmos e também dos servidores.

Condições de infraestrutura: O prédio atual apresenta sérios problemas de manutenção, como deterioração das instalações elétricas, hidráulicas e estruturais. Estes problemas comprometem a funcionalidade e a segurança do local, colocando em risco a integridade física dos ocupantes e dificultando a realização de atividades diárias.

Falta de Acessibilidade: A Secretaria encontra-se localizada no primeiro andar e o acesso ao mesmo é feito exclusivamente por meio de escadas, o que dificulta a mobilidade e acessibilidade, principalmente em situações de emergência ou para pessoas com dificuldades de locomoção. Isso agrava a situação, tornando o local ainda mais inadequado e inseguro para a maioria dos usuários. A ausência de rampas de acesso e a inexistência de elevadores tornam o local impróprio para receber pessoas com necessidades especiais, o que é uma violação das normas de acessibilidade previstas pela legislação vigente (como a Lei Brasileira de Inclusão - LBI). Diante desses fatores, a mudança para um novo endereço que contemple todas as condições adequadas de infraestrutura e acessibilidade se torna imprescindível para garantir um ambiente de trabalho seguro, inclusivo e conforme às normas de segurança e bem-estar de todos os servidores, usuários e população. O imóvel está localizado no seguinte endereço, Rua Conde dos Arcos, 87, bairro São Benedito. **Com o valor do aluguel de R\$ 6.000,00 mensais, totalizando R\$ 72.000,00 por um período de 12 meses.**

O objeto a ser licitado está previsto no PCA 2025 (Plano de Contratações Anual) e se há existência de recursos orçamentários na LOA (Lei Orçamentária Anual).



DETALHES DA CONTRATAÇÃO

DATA CONTRATAÇÃO	01/10/2025
GRAU DE PRIORIDADE	Media
() MATERIAL DE CONSUMO () MATERIAL DE PERMANENTE (X) SERVIÇO CONTINUADO () SERVIÇO NÃO CONTINUADO () SERVIÇO DE ENGENHARIA () TERMO ADITIVO	

DETALHAMENTO DE MATERIAIS/SERVIÇOS PARA ATENDER A DEMANDA

Nº	NOME	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR TOTAL
1	4316 - INVALIDO	LOCACAO DE IMOVEL		MÊS	12	72.000,00



Os serviços serão prestados através de solicitações virtuais, nos termos e condições estabelecidas através de Estudo Técnico Preliminar – ETP.

As descrições e quantitativos poderão sofrer alterações no momento da elaboração do estudo técnico preliminar para melhor atender as demandas oriundas da secretaria requisitante.

JOAO MONLEVADE, MG - 15 de setembro de 2025

Madrilane Aparecida Carvalho - CPF: 005.097.416-**

Responsável pela demanda

Rita de Cássia da Cruz Souza - CPF: 013.319.156-**

Autoridade Competente

Encaminha-se Documento de Formalização de Demanda (DFD), para integração ao Plano de Contratações Anual (PCA), e posteriormente ao Estudo Técnico Preliminar (ETP) se for o caso.



INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização de Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

OBJETO

Elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP, visando aferir a viabilidade técnica e econômica com base nas informações constantes no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 1183/2025, atestando ainda que o mesmo está integrado ao Plano de Contratações Anual - PCA

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social de João Monlevade/MG, visando garantir condições adequadas de infraestrutura, acessibilidade, conforto e segurança para servidores e usuários.

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria encontra-se em estado precário, apresentando problemas estruturais, elétricos, hidráulicos e de acessibilidade, o que compromete o desenvolvimento das atividades administrativas e o atendimento humanizado à população.

Dessa forma, faz-se necessária a mudança para um espaço que atenda plenamente às exigências legais e funcionais, de modo a assegurar a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à população em situação de vulnerabilidade social.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



Para garantir o pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social, o imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

1. Localização

- Situado em área urbana de fácil acesso para a população.
- Preferencialmente próximo a pontos de transporte público.

2. Infraestrutura física

- Imóvel em condições de uso imediato, sem necessidade de reformas estruturais.
- Instalações elétricas, hidráulicas e de internet em perfeito funcionamento.
- Ventilação e iluminação adequadas.
- Ambientes que comportem salas administrativas, setor de atendimento, recepção, banheiros e áreas comuns.

3. Acessibilidade

- O imóvel deverá garantir acesso universal, livre de barreiras arquitetônicas, contemplando rampas com inclinação adequada, corrimãos e, quando houver mais de um pavimento, elevador ou plataforma de acessibilidade, em conformidade com a ABNT NBR 9050/2020 e a Lei nº 13.146/2015 (Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência).
- Banheiros adaptados para pessoas com deficiência.



4. Segurança e conforto

- Estrutura em conformidade com normas de segurança e prevenção contra incêndios.
- Condições de ergonomia e salubridade para servidores e usuários.
- Espaços compatíveis com o número de servidores lotados na Secretaria e com o fluxo de usuários.

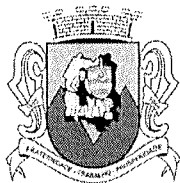
5. Aspectos administrativos da contratação

- Prazo contratual inicial de 12 (doze) meses, renovável conforme legislação.
- Valor mensal de aluguel compatível com os preços praticados no mercado local.
- Regularidade documental do locador, especialmente no que tange à titularidade do imóvel e à quitação de tributos incidentes.

ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E DE VALORES

Nº	NOME	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR TOTAL
1	4316 - INVALIDO	LOCACAO DE IMOVEL		MÊS	12	72.000,00

POSSÍVEIS ALTERNATIVAS



Para suprir a demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social, foram avaliadas as seguintes alternativas:

1. Manutenção e reforma do imóvel atualmente ocupado

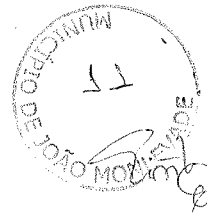
- **Descrição:** Permanecer no imóvel localizado na Av. Getúlio Vargas, 4798, com ou sem realização de reformas e adequações.
- **Limitação:** O prédio apresenta infraestrutura precária (elétrica, hidráulica e estrutural), ausência de acessibilidade, desgaste por tempo de uso e espaço insuficiente. Eventuais reformas demandariam alto custo, prazos prolongados e desocupação temporária do espaço, sem garantia de que atenderiam plenamente às normas de acessibilidade e ergonomia.
- **Conclusão:** Alternativa inviável técnica e economicamente.

2. Construção de um imóvel próprio

- **Descrição:** Construção de nova sede específica para a Secretaria de Assistência Social.
- **Limitação:** Necessidade de alto investimento, prazos longos de execução, procedimentos licitatórios complexos e ausência de previsão orçamentária para curto prazo.
- **Conclusão:** Alternativa inviável no horizonte da demanda apresentada.

3. Compra de imóvel existente

- **Descrição:** Aquisição definitiva de imóvel para sediar a Secretaria.



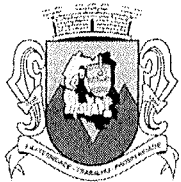
- **Limitação:** Embora elimine o custo mensal de aluguel, a compra demanda disponibilidade imediata de recursos orçamentários elevados, além de procedimentos burocráticos e jurídicos complexos, como avaliação de mercado, verificação dominial e regularização fundiária. Ademais, a despesa de capital pode não estar prevista na LOA, dificultando a execução imediata.
- **Conclusão:** Alternativa inviável no curto prazo, ainda que viável como planejamento estratégico de médio e longo prazo.

4. Compartilhamento de espaço com outra secretaria

- **Descrição:** Instalar a Secretaria em prédio já utilizado por outro órgão municipal.
- **Limitação:** Opção restrita pela falta de imóveis públicos disponíveis com a capacidade e a estrutura necessárias. Poderia gerar sobrecarga de espaço e prejudicar o atendimento.
- **Conclusão:** Alternativa inviável.

5. Locação de imóvel

- **Descrição:** Contratação de imóvel de terceiros para sediar a Secretaria.
- **Vantagem:** Alternativa mais ágil, economicamente viável e capaz de atender plenamente aos requisitos de infraestrutura, segurança e acessibilidade, garantindo continuidade e melhoria no atendimento aos usuários.
- **Conclusão:** Alternativa mais adequada para o atendimento imediato da demanda.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após a análise das alternativas apresentadas, a solução mais adequada para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social consiste na **locação de imóvel de terceiros**, uma vez que esta opção garante agilidade, viabilidade econômica e atendimento imediato às demandas de infraestrutura, segurança, conforto e acessibilidade.

A contratação será realizada por **dispensa de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, §5º da Lei nº 14.133/2021, observando os seguintes requisitos legais:

1. Avaliação prévia do imóvel

O imóvel situado à **Rua Conde dos Arcos, nº 87, bairro São Benedito, João Monlevade/MG**, encontra-se em condições adequadas de conservação e utilização imediata, sem necessidade de reformas estruturais significativas. Eventuais ajustes são pontuais e de baixo custo. O valor do aluguel foi definido em **R\$ 6.000,00 mensais** (R\$ 72.000,00 no período de 12 meses), compatível com os preços de mercado, conforme pesquisa realizada.

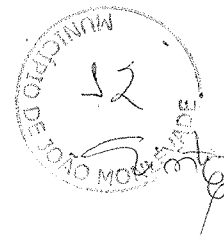
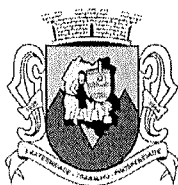
2. Certificação de inexistência de imóveis públicos disponíveis

Foi verificado que a Prefeitura Municipal de João Monlevade não dispõe de imóveis próprios vagos que atendam às exigências de espaço, acessibilidade e infraestrutura necessárias ao funcionamento da Secretaria de Assistência Social.

3. Justificativa de singularidade e vantagem para a Administração

O imóvel foi selecionado em razão de suas características que melhor se adequam às necessidades da Secretaria, destacando-se:

- Localização central e de fácil acesso à população usuária.
- Estrutura física compatível com o número de servidores e com o fluxo de atendimento.



- Conformidade com a legislação de acessibilidade (Lei nº 13.146/2015 e ABNT NBR 9050/2020).
- Segurança, ergonomia e conforto adequados.
- Valor de locação justo e compatível com os preços praticados no mercado.

Dessa forma, a locação do referido imóvel configura a **solução mais vantajosa para a Administração**, pois assegura a continuidade e a melhoria do atendimento social, sem os custos e prazos elevados que seriam necessários para construção, reforma ou aquisição de imóvel próprio.

JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação, por se tratar de locação de imóvel, possui natureza indivisível. O parcelamento do objeto, ou seja, sua divisão em unidades ou lotes, não se aplica à presente contratação. A locação de um imóvel constitui um serviço contínuo e integral, que não pode ser fracionado sem prejuízo à sua finalidade. A divisão do objeto em partes distintas inviabilizaria o uso pleno do bem, comprometendo a continuidade e a qualidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do novo imóvel visa alcançar os seguintes resultados:

- Aderência à Legislação de Acessibilidade e Inclusão.



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 941/2025

Melhorar a infraestrutura e segurança fornecendo um ambiente de trabalho com instalações elétricas, hidráulicas e estruturais em perfeito funcionamento, eliminando os riscos do prédio atual.

Aprimorar a capacidade e a qualidade do atendimento com um espaço que comporte o número de servidores e o fluxo de usuários, garantindo um atendimento mais humanizado e eficiente.

Racionalização dos custos operacionais no longo prazo evitando gastos elevados e imprevisíveis com reformas constantes, manutenção de infraestrutura precária e possíveis prejuízos decorrentes de problemas estruturais nas instalações atuais.

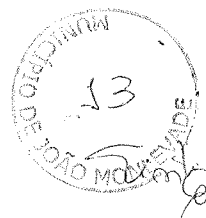
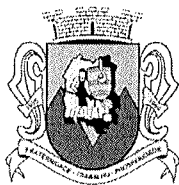
PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS ANTES DA CONTRATAÇÃO

- **Avaliação e Laudo de Vistoria do Imóvel:** É fundamental que a Administração Pública realize uma avaliação formal do imóvel, por meio de laudo técnico de vistoria, que ateste as suas condições de uso imediato, infraestrutura e segurança. Este documento deve confirmar que o imóvel cumpre os requisitos e as necessidades da Secretaria, conforme detalhado no ETP.

Pesquisa de Mercado e Laudo de Avaliação de Preços: Para comprovar a vantajosidade da contratação, é necessário realizar uma pesquisa de mercado para verificar se o valor mensal proposto de R\$ 6.000,00 está alinhado com os preços de aluguel de imóveis com características similares na região. Essa pesquisa deve ser formalizada em um laudo de avaliação de preços.

Análise e Regularidade da Documentação: Antes de assinar o contrato, a área jurídica e a de contratações precisam analisar a documentação do locador e do imóvel.

- **Parecer Jurídico:** O processo de contratação deve ser encaminhado para a assessoria jurídica do órgão, que emitirá um parecer sobre a legalidade de todos os atos, documentos e justificativas, confirmando a possibilidade da dispensa de



licitação e a conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

CONTRATAÇÃO CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não, com base nas informações fornecidas, não há contratações correlatas ou interdependentes que sejam pré-requisito para a locação do imóvel.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Não, a contratação de locação de imóvel para fins administrativos não apresenta impactos ambientais significativos.

O objeto da contratação é um serviço de locação, não uma obra de engenharia ou aquisição de bem que gere resíduos ou consuma recursos naturais de forma relevante. A mudança para o novo imóvel, que possui uma infraestrutura adequada, não demanda intervenções que possam causar degradação ambiental.

Os únicos impactos ambientais possíveis são de natureza secundária e pontual, como a geração de resíduos provenientes do descarte de materiais do antigo imóvel e a utilização de combustível durante o transporte para a mudança. No entanto, esses impactos são insignificantes e inerentes a qualquer operação de mudança, não sendo considerados relevantes para a decisão de contratação.

OBSERVAÇÃO

Não há observações.

CONCLUSÃO



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 941/2025

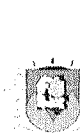
A análise técnica demonstrou que a locação de imóvel de terceiros é a solução mais adequada para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social. O imóvel atual apresenta infraestrutura precária, espaço insuficiente e não atende às normas de acessibilidade, comprometendo o serviço público e a segurança de servidores e usuários.

A locação se mostra a alternativa mais viável e econômica, pois evita os altos custos e prazos de uma reforma, construção ou aquisição de imóvel próprio. O objeto da contratação está alinhado com o Plano de Contratações Anual (PCA) e possui recursos orçamentários previstos na Lei Orçamentária Anual (LOA).

Dessa forma, a contratação via dispensa de licitação, com base no art. 74, inciso V, §5º da Lei nº 14.133/2021, é a medida mais vantajosa e necessária para garantir a continuidade e a qualidade do atendimento à população de João Monlevade, em um ambiente seguro e acessível.

JOAO MONLEVADE, MG - 16 de setembro de 2025

Thainara Fernanda da Silva



TERMO DE REFERÊNCIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

1- DA DESCRIÇÃO RESUMIDA DO OBJETO

Locação de um imóvel para atendimento Secretaria Municipal de Assistência Social

2- DA JUSTIFICATIVA

Justificativa para mudança de endereço da Secretaria de Assistência Social de João Monlevade-MG

A Secretaria de Assistência Social de João Monlevade atualmente está em funcionamento no endereço Av. Getúlio Vargas, 4798 - Carneirinhos, sendo ocupado deste prédio uma sala no andar térreo, onde funciona o Cadúnico central e também de todo o primeiro andar para funcionamento da parte administrativa da Secretaria e da Residência Inclusiva.

Vale ressaltar que o prédio supracitado também já foi sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Esportes e teve estas secretarias mudadas por questões de precária infraestrutura, conservação, manutenção, falta de acessibilidade e espaço insuficiente para funcionamento adequado e atendimento humanizado para a população e usuários.

O prédio ainda conta com uma infraestrutura precária de mais de 40 anos necessitando de reparos nas redes de elétrica, internet e hidráulica, nas estruturas de esquadrias, vidros das janelas e portas, louçaria dos sanitários e ainda o prédio não possui espaços para funcionamento pleno para o número de total servidores lotados nesta secretaria e de espaços de uso comum para usuários.

A mudança da Secretaria Municipal de Assistência Social para um novo local se faz necessária porque o atual local encontra-se desgastado em virtude da ação do tempo ocasionando comprometimento no desenvolvimento das atividades administrativas, prejudicando assim, o atendimento aos usuários, além de comprometer o conforto, a ergonomia, a segurança e a acessibilidade dos mesmos e também dos servidores.

3- DA DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA E OS QUANTITATIVOS ESTIMADOS

3.1. O objeto a ser contratado enquadra-se na categoria de serviço comum, para locação de imóvel, razão pela qual se sugere a contratação, na modalidade de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Artigo 74, Inciso V da Lei nº 14.133/21.

3.1.1. O imóvel está situado na à Rua Conde dos Arcos, 87, São Benedito, nesta, cidade

3.2. O valor mensal da locação será de R\$ 6.000,00(seis mil reais) mensais.

6.2 Responsabilidades do Locador/Contratado

6.2.1. Entregar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, realizando se necessário, obras no imóvel, que importem na segurança do locatário e os reparos necessários acordados com o locatário no ato da negociação.

6.2.2. Apresentar a documentação de habilitação para fins de contratação.

7- DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

7.1. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, será designado o fiscal do contrato, como representante da Secretaria Municipal de Assistência Social para acompanhar e fiscalizar a entrega do objeto, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

7.2. A representante da Secretaria de Educação anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução da contratação, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

FISCAL	GESTOR
Madrilane Aparecida Carvalho	Rita de Cássia da Cruz Souza

8- DA HABILITAÇÃO

A habilitação se dará em conformidade com os art. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021 e poderá ser exigido no todo em partes, conforme objeto e a modalidade da contratação.

9- DO PAGAMENTO

O pagamento será realizado mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente através de solicitação de pagamento enviada pela Secretaria Municipal de Assistência Social de João Monlevade.

10- DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município, no exercício de 2025, através da seguinte dotação orçamentária: 08.122.080.12.062 - 339039.00 - Fonte Recurso: 150000000 - Ficha 219.

11- DA JUSTIFICATIVA DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E ANÁLISE DE RISCO

Perante todo o exposto, o Estudo Técnico Preliminar declarou viável a contratação ora em tela. Para os fins dos presentes autos, com base no aspecto discricionário conferido à Administração pelo inciso I do art. 72 da Lei 14.133, de 01 de abril de 2021, entendendo que a menor complexidade do objeto enseja a prescindibilidade de Estudo Técnico Preliminar e de Análise de riscos.

12- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 A contratada deverá comprovar por ocasião da cobrança as notas fiscais devidamente atestadas;

16.2. A aceitação será realizada com base nas especificações contidas neste Termo de Referência;

16.3. Em caso de manifestação de desistência do Locador fica caracterizado descumprimento total das obrigações assumidas, sujeitando-o às penalidades legalmente estabelecidas e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão licitante, conforme estabelecido no art. 90 § 5º da Lei 14.133/2021

16.4. Salientamos que se porventura alguma situação não prevista neste Termo ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal nº Lei 14.133/2021.

João Monlevade/MG, 09 de Outubro de 2025.


Madriane Aparecida Carvalho

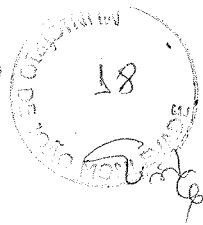
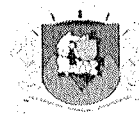
Auxiliar Administrativo/Secretaria Municipal de Assistência Social

Submeto o presente Termo de Referência à aprovação.


Rita de Cássia da Cruz Souza

Secretária Municipal de Assistência Social

*Rita de Cássia da Cruz Souza
Secretária Municipal de Assistência Social
Município de João Monlevade*

**EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

PREFEITURA DE JOÃO MONLEVADE

ANÁLISE DE RISCO**OBJETO**

Locação de imóvel localizado na Rua Conde dos Arcos, N° 87, bairro São Benedito, João Monlevade - MG, para sediar os serviços da Secretaria Municipal de Assistência Social, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

ETAPA DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

RISCO 1	PROBABILIDADE	IMPACTO	DANO
Escolha inadequada do imóvel	☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta	☒ Baixo ☐ Médio ☐ Alto	Locação de imóvel ineficiente ou inadequado, afetando a prestação dos serviços.

AÇÃO	DESCRIÇÃO	RESPONSÁVEL
PREVENTIVA	• Definir claramente os requisitos técnicos mínimos do imóvel. • Realizar levantamento detalhado do mercado local; • Submeter os imóvel a vistoria técnica conjunta, com equipe da Assistência Social e engenheiro/arquiteto do município. • Verificar a possibilidade de adaptações físicas (e custo delas) com antecedência.	Área Requisitante, Equipe de Planejamento, com o apoio dos técnicos do Município (arquiteto/engenheiro)
CONTINGENCIAL	• Prever, no contrato, cláusula de rescisão em caso de inaptdão do imóvel após o início da ocupação.	Área Requisitante com o apoio do Setor de Licitações



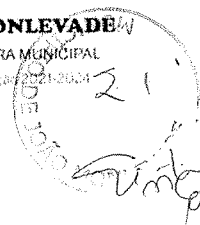
ANEXO – TABELA COMPARATIVA DE IMÓVEIS PESQUISADOS

Referente ao processo de locação para instalação da Administração do CadÚnico, da Secretaria Municipal de Assistência Social e da Residência Inclusiva.

Critério Técnico/Imóvel	Imóvel 1 – Endereço: Rua Joana D’arc, 83, Alvorada	Imóvel 2 – Endereço: Rua do Andrade, 225, José Elói	Imóvel 3 – Endereço: Rua Conde dos Arcos, 87, São Benedito
Área construída (mínimo 250 m ²)	Sim	Sim	Sim
Acessibilidade (rampas, corrimãos, banheiros adaptados)	Tem acessibilidade em parte, tem entrada acessível e não tem banheiro adaptado.	Não possui nenhuma acessibilidade	Tem toda acessibilidade e banheiro adaptado.
Quantidade de salas e ambientes administrativos (atendimento individual e coletivo, coordenação, recepção, copa etc.)	7 quartos (que seriam salas), 01 copa, 01 cozinha, 02 banheiros internos, cômodos nos fundos com 1 quarto (que seria sala) e 1 banheiro pequeno e 1 área externa para atividades coletivas.	03 quartos (que seriam salas), 01 copa, 01 cozinha, 02 banheiros, cômodos nos fundos com 01 quarto (que seria sala) e 1 banheiro pequeno e 1 pequena área externa.	09 salas, 02 recepções sendo daptada c/ balcão e 01 sem balcão, 01 sala ampla para reunião e atividades coletivas, 01 cozinha, 02 banheiros (1 feminino e 1 masculino), 01 banheiro adaptado, 01 sala de almoxarifado, 01 área de tanque, (Ponto exclusivo comercial)
Espaço externo adequado para convivência e atividades	sim	não	Sim
Localização próxima a áreas de vulnerabilidade e fácil acesso por transporte público	sim	sim	sim
Condições gerais do imóvel (pintura, elétrica, hidráulica)	Excelente estado de forma geral	Necessita de melhoria na pintura de modo geral e nos pisos internos e externos	Excelente estado de forma geral
Custo mensal (R\$)	R\$ 6.500,00	R\$ 4.000,00	R\$ 6.000,00
Possibilidade de	Somente para parte	Somente para parte	Somente para parte

adequação para uso da Residência Inclusiva	administrativa Coordenação e equipe técnica (assistente social e psicóloga)	administrativa Coordenação e equipe técnica (assistente social e psicóloga)	administrativa Coordenação e equipe técnica (assistente social e psicóloga)
--	--	--	--

Obs.: O imóvel 1 atende a estrutura administrativa da Secretaria de modo geral, porém o valor de locação esta superior. O imóvel 2 com valor de locação menor não atende quanto ao número de salas, sendo insatisfatório para atender toda a estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social, Cad Único e Residência Inclusiva. Os dois imóveis possuem histórico de alagamentos em alguns pontos da rua o que pode dificultar o acesso tanto dos profissionais quanto da população atendida.



DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO VAGO E DISPONÍVEL

João Monlevade, 19 de setembro de 2025.

Declaramos, para os devidos fins, que, após consulta ao patrimônio imobiliário pertencente ao Município de João Monlevade/MG, não foi identificado imóvel público vago que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, especialmente nas proximidades dos bairros centrais.

Ressalta-se que, conforme as características requeridas, o imóvel necessário deve possuir:

- Estrutura ampla, com espaços adequados ao desenvolvimento das atividades da Secretaria;
- Diversas salas para atendimento individual e coletivo;
- Banheiros em número suficiente para servidores e usuários;
- Condições de acessibilidade, conforme legislação vigente.

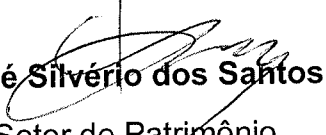
Diante da inexistência de imóvel público disponível que atenda às especificações acima, justifica-se a necessidade de buscar alternativas para a viabilização do espaço demandado.

Atenciosamente,



Ricardo Alexandre Oliveira

Secretário Municipal de Administração



José Silvério dos Santos

Setor de Patrimônio



COMUNICAÇÃO INTERNA

DE: Rita de Cássia da Cruz Souza - Secretária Municipal de Assistência Social

PARA: José Silvério - Setor de Patrimônio

Comissão de avaliação de imóveis da PMJM

ASSUNTO: Locação de Imóvel para SMAS

DATA: 31 de Julho de 2025

CI: N° 105

☐ Conforme Entendimentos	☐ Para Arquivo
☒ Para Conhecimento	☒ Providenciar
☐ Favor Devolver	☐ Favor Informar
☒ Favor Responder	☒ Autorização
☐ Para Assinatura	☐ Encaminhamento

Prezado Senhor,

A Secretaria Municipal de Assistência Social, no uso de suas atribuições legais, vem por meio deste solicitar a locação do imóvel situado na Conde dos Arcos, 87, Bairro São Benedito, para funcionamento das atividades desta Secretaria.

Na oportunidade, para melhor atendimento ao público prioritário, solicito diante da visita realizada no imóvel em tela, a rampa de acesso para atendimento a pessoas com deficiência e idosos, um banheiro com acessibilidade (próximo a recepção) e um banheiro com vaso sanitário, pia e chuveiro nos fundos na parte de acesso ao portão maior para atendimento a pessoas em situação de rua.

Tal solicitação se dá em virtude da necessidade de atender de forma mais eficiente a população usuária dos serviços socioassistenciais, considerando critérios de localização, acessibilidade e estrutura física.

Segue a justificativa em anexo.

Atenciosamente,

Rita de Cássia da Cruz Souza
Secretária Municipal de Assistência Social

Rita de Cássia da Cruz Souza
Secretária Municipal de Assistência Social
Município de João Monlevade

PROPOSTA DE LOCAÇÃO

À PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE/MG.

Ilmo Senhores,

Venho por meio desta apresentar a proposta de locação para instalação da sede da Assistência Social de João Monlevade/MG, imóvel: Comercial, situado a Rua Conde dos Arcos, nº 101 – Bairro São Jorge em João Monlevade/MG, com área 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados). Neste ato, administrado por Bruno Santana Repolês, inscrito sob o CNPJ: 50.829.825/0001-91 e PJ: MGJ0009320, com sede a Av Getúlio Vargas, nº 4051 loja 01 – bairro Carneirinhos em João Monlevade/MG.

Para tanto, apresento a proposta de locação pelo prazo de 12 (doze) meses, com aluguel mensal de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, posteriormente transcorra interesse por parte do locatário em renovar o período da locação, deverá ser comunicado por escrito com o prazo de 30 (trinta) dias de antecedência findo o contrato e reajuste anual na forma da lei. Anunciamos a intenção de venda do imóvel descrito acima no valor de **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)** conforme a **matrícula 9.644**, área de terras medindo **420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados)** e sua respectiva área construída **278,48 m² (duzentos e setenta e oito vírgula quarenta e oito metros quadrados)**.

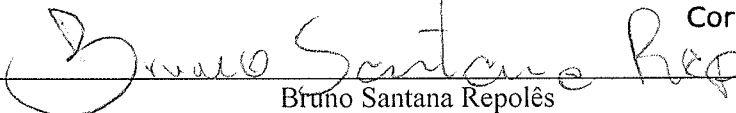
Conforme demandado pela Assistência Social de João Monlevade/MG, será realizado as seguintes obras em caso de locação, custeadas pelo LOCADOR.

- ✓ Pintura interna total,
- ✓ Construção de um novo banheiro para cadeirantes,
- ✓ Prazo de 60 (sessenta) dias.

Sendo necessário substituir qualquer aparelho, peça de instalação ou qualquer melhoria, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, sem que para isso seja necessária qualquer despesa por parte do **LOCADOR**.

Com respeitosos cumprimentos, aguardo resposta acerca da proposta.

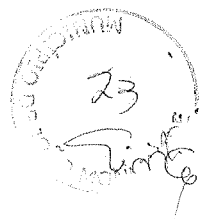
João Monlevade, 23 de Julho de 2025.

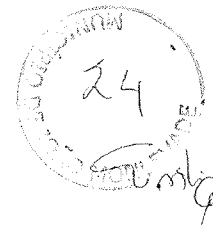

Bruno Santana Repolês

Bruno Repolês
Corretor de Imóveis
CRECI 32735
98752-4409

31 99712-4409

Recebido, 24/07/25
Assessoria





BRUNO REPOLES CORRETOR DE IMÓVEIS

Av. Getúlio Vargas, nº 4051 – Loja 01 – Bairro Carneirinhos – CEP: 35930-001 - João Monlevade -MG - Fone: (31)3850-3652

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROPRIETÁRIO: OTACILIO SOUZA DE OLIVEIRA NETO, brasileiro, engenheiro, solteiro, CPF: 087.634.476-73, RG MG-15.060.751 SSP/MG, residente a Av. Dom Joaquim Silvério, nº 201 – bairro Praia em Rio Piracicaba/MG.

IMOBILIÁRIA: BRUNO REPOLES CORRETOR DE IMÓVEIS, estabelecido nesta cidade, à Av. Getúlio Vargas, nº 4051 – Loja 01, Bairro Carneirinhos, João Monlevade /MG, inscrita no CPF: 076.221.546-10 e CRECI MGF Nº32735.

IMÓVEL CONTRATADO: Imóvel comercial, Rua Conde dos Arcos, nº 101 – Bairro São Jorge em João Monlevade/MG, com área 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados).

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Situado à Rua Conde dos Arcos, nº 101 – Bairro São Jorge em João Monlevade/MG, com área 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados).

VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL: R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais.

FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Comercial.

INSCRIÇÃO DO I.P.T.U.:

FORMA DE REPASSE

Carteira: ()

Banco: ()

Banco:

Favorecido:

Nº da Conta Corrente:

Agência:

Cidade: João Monlevade

Estado: MG

CHAVE PIX :

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

Contrato de intermediação de locação imobiliária que entre si fazem, de um lado, o PROPRIETÁRIO já qualificado, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE, e, de outro lado, **BRUNO REPOLES CORRETOR DE IMÓVEIS**, doravante denominada simplesmente CONTRATADA, tudo mediante as cláusulas e condições reciprocamente estipuladas e aceitas a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O CONTRATANTE confere, por este ato, mandato especial à CONTRATADA a fim de gerir e administrar o imóvel de sua propriedade, objeto deste contrato, podendo exercer todos os atos inerentes à gestão do negócio, com fiel observância da legislação em vigor, aplicável à locação de imóveis (Lei do Inquilinato nº 8.245 de 18/10/91).

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica a CONTRATADA nomeada e constituída procuradora em caráter irrevogável e irretratável para administrar a locação do imóvel descrito no preâmbulo, o que deverá ser feito de acordo com a Lei vigente e observadas as disposições contidas no presente Contrato, podendo, para tanto, promover e praticar todos os atos necessários ao cumprimento deste contrato, de modo específico os seguintes:

- I - Promover a locação do imóvel, objeto deste contrato, nas condições e segundo as cláusulas do modelo de contrato adotado e padronizado pela Contratada;
- II - Assinar, em nome da Contratante, o respectivo contrato de locação, termos aditivos e laudos de vistoria;
- III - Promover a prorrogação dos contratos vencidos, por novo ou igual período locativo;
- IV - Rescindir, amigável ou judicialmente, as locações ajustadas, seja por infração contratual às condições do ajuste, seja por interesse ou conveniência do CONTRATANTE;
- V - Receber os aluguéis, taxas, impostos, comissões, multas e outros valores relativos às locações ou dela decorrentes, firmando o competente recibo na forma da lei;
- VI - Representar a Contratante, junto a qualquer repartição pública (Federal, Estadual e Municipal, entidade autárquica ou entidade privada) para a solução de todos os negócios relacionados ao imóvel sob a sua administração e, enfim praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer, no todo ou em partes, com ou sem reserva de poderes. Sempre que necessário poderá a CONTRATADA outorgar a advogado, procuração com os poderes desta cláusula e mais os da cláusula “ad judícia”, para representar o CONTRATANTE, podendo ainda a CONTRATADA ceder, transferir e/ou substabelecer os poderes e direitos decorrentes deste contrato, desde que sejam mantidas todas as suas cláusulas e condições.

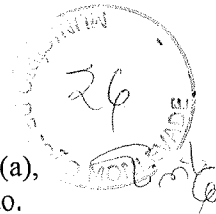
CLÁUSULA SEGUNDA: O presente Contrato, **em caráter de exclusividade**, tem vigência de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir desta data, prorrogando-se por igual período, se não houver manifestação escrita em contrário; ou encontrando-se locado o imóvel, até a data de sua efetiva desocupação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se o CONTRATANTE retirar o imóvel antes do mesmo ser alugado e durante o prazo acima estipulado, ficará obrigado a reembolsar à CONTRATADA o valor equivalente a 3 (Três) vezes o valor do aluguel pactuado no preâmbulo, a título de ressarcimento pelas despesas com anúncios e demais gastos incorridos durante este processo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se for realizado negócio posteriormente à vigência deste contrato, mas como fruto ou por efeito da mediação da imobiliária, os honorários da corretagem serão devidos.

CLÁUSULA TERCEIRA: Após a locação do imóvel, o presente contrato terá o mesmo prazo de vigência do Contrato de Locação celebrado com o(a) locatário(a), sendo a renovação do prazo deste Contrato de Administração automática, segundo os vencimentos dos contratos de locação e

das suas prorrogações, e somente finda com a efetiva desocupação do imóvel pelo(a) locatário(a), após a entrega das chaves e a assinatura do “Termo de Encerramento” do Contrato de Locação.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se o Contratante rescindir o presente contrato antes da desocupação do imóvel pelo Locatário(a), pagará à CONTRATADA a multa compensatória de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente, devidos na época da rescisão além do restante de todas as comissões a que esta teria direito até o final do Contrato de Locação. Estando a locação por prazo indeterminado, a multa será de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente, mais a remuneração da Contratada num período de 12 (doze) meses. A presente multa é irredutível e não poderá ser atenuada sob o fundamento de cumprimento parcial da obrigação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não sendo do interesse do(a) CONTRATANTE a renovação da locação com o(a) Locatário(a), a CONTRATADA deverá ser informada por escrito, com prazo mínimo de 60 (sessenta) dias antes do vencimento do Contrato, e o imóvel após a sua desocupação será devolvido para a(o) CONTRATANTE. Na falta deste aviso, fica a CONTRATADA, de pleno direito, autorizada a renovar ou prorrogar o Contrato de Locação com (o) Locatário(a) ou promover nova locação, quando o imóvel ficar desocupado.

CLÁUSULA QUARTA: A rescisão deste Contrato de Administração se dará mediante a assinatura de um “Termo de Encerramento”, dando plena quitação de todas as obrigações assumidas pelas partes contratantes.

CLÁUSULA QUINTA: Sempre que o imóvel objeto deste contrato estiver desocupado, a sua segurança, conservação e manutenção serão de única e exclusiva responsabilidade do proprietário; se durante esse período porventura ocorrer invasões, danos, furtos, roubos ou quaisquer eventualidades no imóvel, a CONTRATADA não poderá ser responsabilizada.

PARÁGRAFO ÚNICO: Estando desocupado o imóvel, as despesas com o pagamento das contas de luz, água, condomínio, IPTU (imposto predial e territorial urbano), seguro de incêndio e outros encargos, SERÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRATANTE. Caberá ainda ao CONTRATANTE tomar as providências atinentes ao Seguro Contra Incêndio do imóvel objeto deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA: A responsabilidade por estragos causados no imóvel, não decorrentes do uso normal, na vigência do Contrato de Locação, será inteiramente do(a) locatário(a).

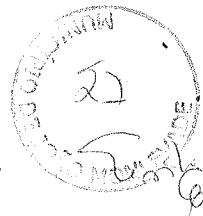
PARÁGRAFO ÚNICO: O CONTRATANTE isenta a CONTRATADA e o(a) locatário(a) da responsabilidade pelo pagamento da pintura, quando for constatado pela vistoria final realizada no imóvel, que as irregularidades decorrem de mofo, infiltração ou umidade.

CLÁUSULA OITAVA: A CONTRATADA fica autorizada a anunciar o imóvel para locação em jornais, revistas, rádios, internet e outros veículos de publicidade, a seu critério.

CLÁUSULA NONA: Pelos serviços prestados de intermediação na Locação do imóvel, a CONTRATADA receberá, mensalmente, uma remuneração correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor total do aluguel pago pelo(a) Locatário(a), com seus acréscimos legais e contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA: A CONTRATADA levará a crédito do CONTRATANTE, os valores referentes aos aluguéis, no prazo de 05 (cinco) dias após a data do efetivo pagamento por parte do (a) locatário (a), descontados os honorários ora contratados, e quando for o caso, as despesas referentes ao imóvel de responsabilidade do CONTRATANTE, que tiverem sido pagas pela CONTRATADA. O saldo a favor do CONTRATANTE ficará à sua disposição no escritório da CONTRATADA ou através de depósito bancário em seu nome ou em nome de quem o mesmo

indicar, no Banco discriminado no preâmbulo deste Contrato, valendo como quitação tanto o recibo firmado pela CONTRATADA quanto o recibo de depósito bancário.



CLÁUSULA SÉTIMA: No caso de desapropriação, intervenção judicial, incêndio ou qualquer impedimento de uso do imóvel, os contratos de locação e de administração serão rescindidos sem acarretar responsabilidade para as partes LOCADOR, LOCATÁRIO E IMOBILIÁRIA, desde que não ocorra culpa de qualquer delas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os aluguéis repassados ao contratante pela contratada, no prazo determinado nesta cláusula, não serão repassados com juros e multa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Se houver necessidade de ser promovida qualquer medida judicial contra o(a) locatário(a) e seus fiadores, por falta de pagamento e execução de débitos relativos a aluguéis, as custas processuais ficarão a cargo da CONTRATADA, e os honorários advocatícios por conta exclusiva do CONTRATANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica a CONTRATADA autorizada a proceder a cobrança de aluguéis em atraso e a rescisão do contrato de locação em vigência, se proposta pelo(a) locatário(a), repassando ao CONTRATANTE 50% (cinquenta por cento) do valor de toda e qualquer multa recebida.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Para o bom desempenho da CONTRATADA, o CONTRATANTE compromete-se a não tratar de assuntos relativos à locação diretamente, ou por intermédio de outrem, com o(a) locatário(a), durante o prazo de vigência do presente contrato; Estes entendimentos poderão ser eventualmente feitos no escritório da CONTRATADA, na presença de um representante da mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. (Art. 27 da Lei do Inquilinato nº 8.245/91)

PARÁGRAFO ÚNICO: Se na vigência deste contrato for de interesse do CONTRATANTE a venda do referido imóvel, fica desde já, autorizada a venda **com exclusividade**, pelo administrador **BRUNO REPOLES CORRETOR DE IMÓVEIS**. Havendo a alienação sem o conhecimento do ADMINISTRADOR, ainda assim a comissão será devida e o Contrato de Locação com o Locatário deverá ser cumprido integralmente até o seu término.

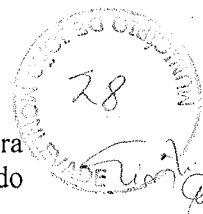
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Declara o CONTRATANTE, nos termos do art. 22, inciso I da Lei nº 8.245/91, que entrega para administração o imóvel objeto do presente contrato totalmente liberado para o exercício da posse mansa e desembaraçada, e, ainda, que o mesmo encontra-se em estado de conservação capaz de servir completamente ao uso a que se destina.

PARÁGRAFO ÚNICO: Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao LOCADOR (benfeitorias necessárias), a CONTRATADA poderá tomar as devidas providências para realizá-las ainda que não autorizadas pelo CONTRATANTE, conforme artigos 26 e 35 da Lei do inquilinato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O presente contrato obriga as partes contratantes, os herdeiros e sucessores em todos os seus direitos e obrigações.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Fica eleito o foro da Cidade de João Monlevade – MG. para qualquer ação ou procedimento judicial resultante de obrigações ou direitos decorrentes do presente Contrato.

As partes, após terem conhecimento prévio do texto deste contrato e compreendido o seu sentido e alcance, e por estarem justas e livremente contratadas, aceitando as condições estipuladas firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para os fins e efeitos de direito.



João Monlevade, 22 de Agosto de 2025.

CONTRATANTE:

Otacilio Souza De Oliveira Neto

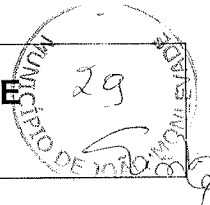
CONTRATADA:

Bruno Repoles Corretor De Imóveis

TESTEMUNHAS: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 14/2025

IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA OBJETO DA AVALIAÇÃO

DATA: 09/10/2025

I – CARACTERÍSTICAS GERAIS

TIPO DO IMÓVEL	Inscrição Loteamento			Inscrição Cadastral				Registro Imobiliário
() Territorial (x) Predial	Quadra	Lote	Gleba	Setor	Quadra	Lote	Unid. 0001	Matrícula: 5907 Cartório: _____
Nome do Proprietário: Bruno Santana Repoles (Matriz e filiais)							CPF/CNPJ: 508298250001/91	
Endereço do Imóvel								
Rua/ Av.: Rua Conde dos Arpos				Nº: 87		Bairro: São Benedito		Loteamento:
Município: João Monlevade.					Estado: MG		CEP:	
Área terreno:			Área construída: m²		Fração ideal:		Testada: _____ m	
Dimensões do Terreno/ m		Frente		Fundos		Lat. Direita		Lat. Esquerda () Irregular

II – CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

INFRAESTRUTURA

NO LOGRADOURO		PAVIMENTAÇÃO		NA UNIDADE		CARACT. FÍSICAS	
1 – Ilum. Pública		1 – Não		1 – Passeio		1 – Topografia () reg () irreg.	
2 – Coleta lixo/ limpeza		2 – Asfalto		2 – Muro/ gradil		2 – Esquina	
3 – Água		3 – Paralelepípedo		3 – Cerca		3 – Frente / testada	
4 – Esgoto		4 – Bloquete		4 – Luz		4 – Fundos	
5 – Telefone		5 – Poliédrico		5 – Água		5 – Inundável	
6 – Meio-fio/ sarjeta		6 – Concreto		6 – Esgoto		6 – Rochoso	
7 – Galeria pluvial				7 – Telefone		7 – Vila/ gleba	
8 – Pavimentação				8 – Gás canalizado		8 – Declividade	
9 – Transp. Coletivo						9 – Localização	
10 – Gás canalizado						() boa () regular () má	

III – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

ESPÉCIE		ESTADO		ESTRUTURA		DESTINAÇÃO	
1 - Sub-habitação		1 - Concluída		1 – Concreto		1 - Residencial	
2 – Barracão		2 - Em construção		2 – Metálica		2 - Comercial	
3 – Casa		3 - Paralisada		3 – Alvenaria		3 - Industrial	
4 – Apto		4 - Em demolição		4 – Madeira		4 - Serviço privado	
5 – Loja		5 - Provisória		5 – Adobe		5 - Serviços públicos	X
6 – Sala		CONSERVAÇÃO		COBERTURA		6 - Uso coletivo	
7 – Galpão		() má () regular		() laje () cerâmica		UTILIZAÇÃO	
8 – Indústria		() boa		() amianto () metálica		1 – Própria	
9 - Uso coletivo		FUNDAÇÃO		ACABAMENTO		2 – Cedida	
		() Sapata () Tubulão		1 – Popular		3 – Alugada	X
		() Baldrame () Estaca		2 – Baixo		4 - Fechada	
				3 – Médio/ normal			
				4 – Alto			

IV – AVALIAÇÃO

Tipo	Área / m²	Valor / m² (R\$)	Valor parcial (R\$)
1 – Terreno			
2 – Edificação principal			
3 – Outras benfeitorias			
Total:			
Por extenso: Seis mil reais mensais, sendo setenta e dois mil reais anuais.			
4 – Locação: R\$6.000 mensal sendo R\$72.000,00 anual			

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE

V – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

1 – O terreno foi avaliado tomando por base o comportamento real do mercado imobiliário e as características básicas de infraestrutura descritas no item II, acima;

VI – DA VALIDADE DA AVALIAÇÃO

1 – O valor desta avaliação tem validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias;

2 – Findo este prazo, o processo deverá voltar à Comissão para nova avaliação.

VII – DA FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

1 – Origem: Secretaria Municipal de Assistência Social

2 – Motivação/ Justificativa: Alugado para atender a Secretaria Municipal de Assistência Social

VIII – RECOMENDAÇÕES / OBSERVAÇÕES

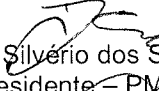
IX – ANEXOS

() Fotográfico () Levantamento topográfico () Escritura / Registro () Contrato de Compra e Venda

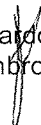
X – COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

(Portaria nº. 154/2021 de 08/01/2021)


Cleiton Emiliano Pedro dos Santos
Membro - PMJM


José Silvério dos Santos
Presidente - PMJM


Dilermando de Aranda Lima
Membro – Engº Civil


Eduardo Bastos
Membro - PMJM

André Soares Laranja
Membro – Corretor

Raimundo Vitor da Costa
Membro – Corretor

Júlio César Costa Lage Neves
Membro – Corretor

XI – LOCAL E DATA

João Monlevade, 09 de Outubro de 2025.

XII – DESPACHO – PREFEITO MUNICIPAL

() Deferido

() Indeferido

Laércio José Ribeiro
Prefeita Municipal

_____/_____/2025.

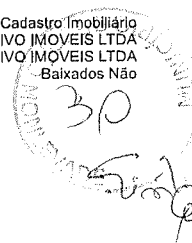


MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE

João Monlevade - MG

Tipo de Cadastro 01 - Cadastro Imobiliário
Inscrição Municipal Inicial 010702401030001 ATIVO IMOVEIS LTDA
Inscrição Municipal Final 010702401030001 ATIVO IMOVEIS LTDA
- Baixados Não



Relatório Imóveis por Inscrição

Contribuinte: 0113444 - ATIVO IMOVEIS LTDA

CPF/CNPJ: 16.560.265/0001-84

Inscrição Municipal: 010702401030001

Quadra: 0001

Lote: 0006

Área Lote: 420,00

Área Total Edificada: 278,48

Área da unidade: 278,48

Testada: 54,10

Valor Venal Terreno: 51.391,20

Valor Venal Edificação: 139.598,79

Valor Venal do Imóvel: 190.989,99

Endereço: Rua CONDE DOS ARCOS, 101 - SAO JORGE - João Monlevade - MG

Total de inscrições do contribuinte: 1

Gerado por: emiliane.pereira

Página 1 de 1

06/08/2025 09:47



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOÃO MONLEVADE/MG

Titular: Renato Josafá da Rocha

Avenida Getúlio Vargas, 4.237, Carneirinhos, CEP: 35.930-002

Telefone: (31) 3851 - 2881

E-mail: registrodeimoveis_jm@yahoo.com.br

31
Em

CERTIDÃO

Atendendo ao pedido via Ofício Eletrônico sob protocolo AC010269397 pela parte interessada e revendo os arquivos deste cartório no Livro nº02 sob CNM nº056994.2.0009644-25 verifiquei constar:

CNM: 056994.2.0009644-25

— CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO —		
1º TABELIÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS		
Av. Getúlio Vargas, 4798 s/ 12 - Fone 851-2881 - Edifício do Fórum		
Bairro Carneirinhos	João Monlevade - MG	CEP 35930
Registro Geral - Livro nº 2	Matricula nº 9.644.**	
Oficial		
Data: 03/04/91.**		
Imóvel: O lote de terreno nº 6(seis) da quadra nº 01(um), da ** planta de loteamento do Bairro Castelo Branco, desta cidade, com a ** área de 420.00M2, com as seguintes medidas e confrontações: 25,32ms * de frente para a Rua Conde dos Arcos; 12,22ms de fundos com o lote* 05; 22,38ms pelo lado direito com o lote nº 07 e, 26,00ms pelo lado* esquerdo com área verde.**		
Proprietário(s): Firma W.L. Empreendimentos Ltda., com sede nesta cida de, inscrita no CGC/MF sob nº 18.267.781/0001-40.**		
Registro Anterior: 07 da matricula 2.990 livro 02 deste cartório.**		
Obs: —		
Registro e Averbações		
R-1-9.644-Prot. 16.357.* 03/04/91.* <u>TRANSMITENTE</u> : Firma W.L. Empreendimentos Ltda., com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 18.267.781/0001-40, representada neste ato por Lucrecia Drumond Barbosa, brasileira, solteira, comerci-aria, residente nesta cidade. <u>ADQUI</u> * <u>RENTE</u> : NOACIR ADRIANO DO CARMO, brasileiro, casado, engenheiro mecâni* co, portador de CPF/MF sob nº 290.389.666/53, residente e domiciliado* do nesta cidade a Rua Barra Mansa nº 1.221, apartº 403, Bairro Vale * do Sol. <u>COMPRA E VENDA</u> : Escritura lavrada pelo 1º tabelião da comar**		
Registro de Imóveis — João Monlevade — Ficha Nº 01		

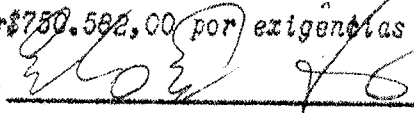
tipografia Kennedy - monlevade

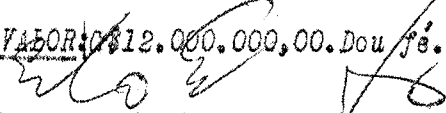
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWS34-DXXCX-RVFD3-T9YNA>



Valide aqui
este documento

CNM: 056994.2.0009644-25

ca no livro 18, fls. 003 em 18 de fevereiro de 1.991. VALOR: R\$500,00, custo do imóvel elevado para R\$750.582,00 por exigências fiscais. Dou fé. O Oficial Substituto, 

R-02-9.644-Prot. 18.023.- 22/09/92.- TRANSMITENTES: Moacir Adriano do Carmo, engenheiro mecânico, CI-M.1.737.119, SSP/MG e s/m Marli de Lima Fernandes do Carmo, CI-5.234.347, SSP/MG, do lar, brasileiros, casados, portadores de CPF/MF sob nº 290.389.666/53, residentes e domiciliados a Rua Barra Mansa 1221, Bloco 05, apartº 403, Vale do Sol. ADQUIRENTE: TRANSPORTADORA MARPOLY LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 25.295.387/0001-81, com sede a Av. Getúlio Vargas nº 3572-B, representada por Ronaldo Borges Moura, CPF nº 045.569.416/87 CI-M.356. - 970, SSP/MG; Aparecida Barçante Borges de Moura, CPF nº 279.830.306/06, brasileiros, casados, comerciantes, residentes a Av. Getúlio Vargas nº 3572-B. COMPRA E VENDA: Escritura lavrada pelo 1º tabelião da comarca no livro 19-A, fls. 158 em 03 de setembro de 1992. - VALOR: R\$12.000.000,00. Dou fé. O Oficial Substituto, 

AV-02-9.644-Prot. 18.023.- 05/10/92.- Nos termos do artigo 213, § 1º da lei 6015/6216, certifico haver corrigido o erro evidente com a devida cautela da lei, PARA CONSTAR QUE O NOME CORRETO DA SEGUNDA REPRESENTANTE DA ADQUIRENTE NO R-02, OBJETO DESTA MATRICULA É "MARIA APARECIDA BARÇANTE BORGES DE MOURA". Dou fé. O Oficial Substituto, 

R-3-9644-Prot-22.075- 19-1-1996. TRANSMITENTES: Transportadora Marpoly Ltda, inscrita no CGC/MF Nº 25.295.387-0001-81, com sede a Avenida Getúlio Vargas nº 3572-B, representada por Ronaldo Borges Moura, e Aparecida Barçante Borges de Moura, quites com INSS, conforme CNH Nº 919660- data 26/12/95. ADQUIRENTE: FARMÁ JOSÉ FÁRIA BRAGA E CIA LTDA-inscrita no CGC/MF Nº 00.370.435/0001-28, com sede a rua São Gonçalo nº 49, bairro Aclimação, desta cidade-CEP 35930-000, representada por seus sócios que assinam no final, o Sr. José Faria Braga M.50.034-MG e Dina Terezinha Oliveira Faria, M.1.857.263-MG. brasileiros, casados. COMPRA E VENDA: Escritura lavrada no 1º Tabelião



Valide aqui
este documento

CNM: 056994.2.0009644-25

32
Timb

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWS34-DXXCX-RVFD3-T9YNA>

R-06 – Mat. 9.644 - Prot. 42.375, de 13/07/2011 – TRANSMITENTES: LABOMI LTDA. pessoa Jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.370.435/0001-28 e na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 2031471, quites com o INSS conforme certidão emitida em 06/07/2011. nº 038292011-11034020, com sede na Rua Conde dos Arcos, nº 101, Bairro Castelo, nesta cidade, neste ato representada pelo sócio **José Faria Braga**, brasileiro, técnico em eletrônica, portador do CPF nº 009.749.196-91 e RG nº M-50.034, casado sob o regime da comunhão de bens, residente e domiciliado na rua São Gonçalo, nº 40, Bairro Aclimação, nesta cidade. **ADQUIRENTE: JOSÉ FARIA BRAGA**, brasileiro, técnico em eletrônica, CPF nº 009.749.196-91, RG nº M-50.034 SSP/MG, casado sob o regime da comunhão de bens com **Diná Terezinha Oliveira Faria**, residente e domiciliado na rua São Gonçalo, nº 40, Bairro Aclimação, nesta cidade; **COMPRA/VENDA:** Escritura pública de compra e venda do 1º Tabelião desta comarca, lavrada no livro 084, fls. 120, em 06/07/2011; **VALOR:** O valor da compra e venda é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **VALOR FISCAL:** O valor fiscal é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). **CONDICÕES:** As constantes da escritura. **EML:** R\$957,26, **TFJ:** R\$444,80, Total R\$1.402,06, **COD. 4518-7**. Registrado em 25/07/2011. DOU FÉ. O OFICIAL.

AV-8-9644 - 16/07/2025

ERRO EVIDENTE: Nos termos do artº 213, inciso I, “a”, da Lei 6015/73, corrijo o erro evidente para constar que por um lapso houve nesta matrícula o lançamento de dois atos com a mesma designação numérica (“R.02 Compra e Venda” e “Av.02 Erro Evidente”). Destarte, procedo à presente averbação que leva a designação correta da quantidade de atos constantes nesta matrícula (Av.08), devendo os atos posteriores seguirem a respectiva sequência numérica. **DOU FÉ. O OFICIAL.**

AV-9-9644 - 16/07/2025 - Protocolo: 65333 - 07/07/2025

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda do Segundo Tabelionato de Notas da comarca de João Monlevade/MG, lavrada no livro nº 108-N, fls. 023/025, em 30/06/2025, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi cadastrado pelo Município sob inscrição nº 01.07.024.0103.0001. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Nº ordinal do ofício: 00000362040141, Registro de Imóveis de João Monlevade/MG. Selo de consulta: IUW48975. Código de segurança: 2535371276987929. Ato: 4159, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,52. ISSQN: R\$ 0,74. FIC: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 1,85. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,28. Total: R\$ 35,39. “Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>”. **DOU FÉ. O OFICIAL.**

AV-10-9644 - 16/07/2025 - Protocolo: 65333 - 07/07/2025

DADOS PESSOAIS: Para efeitos do art.868 do Provimento Conjunto nº93/2020, averbo a complementação dos dados pessoais dos proprietários constante do R.06 desta matrícula, conforme se segue: JOSÉ FARIA BRAGA, casado desde 24/07/1971 sob o regime de comunhão de bens com DINA TEREZINHA OLIVEIRA FARIA, brasileira, aposentada, portadora do RG nº M-1.857.253 da SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 612.286.566-49,

Continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

CNM: 056994.2.0009644-25

- Transporte da Ficha Nº - 01- Mat.10.157.L.2.

lção de Notas- livro 32 fls. 023 datada dia 19-01-1996. VALOR: R\$17.500,00- Este valor abrange o imóvel da matrícula 10.157- livro 02- Dou fé. O Oficial.

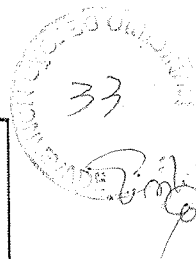
AV-04-9.644-Prot. 24.430.- 08/01/98.- NOS TERMOS DO ARTIGO 167, INCISO II Nº 04, DA LEI 6015/6216, CERTIFICO HAVER AVERBADO A CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO COMERCIAL SITUADO A RUA CONDE DOS ARCOS Nº 101, LOTEAMENTO CASTELO, BAIRRO CARNEIRINHOS, JOÃO MONLEVADÉ/MG, COM A ÁREA CONSTRUÍDA DE 278,48M2, dividido EM HALL DE ENTRADA, GERÊNCIA, SALA DE REUNIÕES, WC MASCULINO E FEMININO, SALA DE CAFÉ, COPA, RECEPÇÃO, SALA DE LIMPEZA, COORDENADOR "D" e "E" EM NÚMERO DE DOIS, 03 LABORATÓRIOS ANTE-CÂMARA, PISO DE CERÂMICA, TETO DE LAJE COM COBERTURA DE TELHAS DE AMIANTO, COM TODAS AS SUAS INSTALAÇÕES, BENFEITORIAS E PERTENCES, EDIFICADO SOBRE O LOTE OBJETO DESTA MATRÍCULA. FORAM APRESENTADOS E FICAM ARQUIVADOS EM CARTÓRIO A CND DO INSS nº 299.792, SÉRIE "H", PCND Nº 11.601.002/0450/97, EXPEDIDA PELO POSTO DE ARRECADAÇÃO DO INSS LOCAL EM 12 DE DEZEMBRO DE 1997 E, A BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE NÚMERO 135/97-PROC. 10.257/96, EXPEDIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL ATRAVÉS DO DEP. DE OBRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1997. VALOR: R\$49.736,55. Dou fé. O Registrador Substituto.

AV.05 - Mat. 9.644 - Prot. 42.153, de 25/05/2011 - **TÍTULO: AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO:** Nos termos do artº 167 inciso II nº 05 da Lei 6015/6216, certifico haver averbado a nova denominação da José Faria Braga e Cia Ltda, R.03, desta matrícula, para LABOMI LTDA, inscrita no CNPJ 00.370.435/0001-28, atos registrados na JUNTA COMERCIAL DE MINAS GERAIS a margem do NIRE 31204539116, em 05/12/1994, alteração nº 1393874 em 22/08/1995, e ali devidamente arquivados, com sede na cidade de João Monlevade/MG, na Rua Conde dos Arcos, nº 101, Bairro Castelo, conforme Consolidação de Contrato Social datada de 28/11/2003, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 3031471 em 11/12/2003, assinada por Hélio Eustáquio Bacelete Junqueira - secretário geral, e requerimento da parte interessada datado de 24/05/2011, que ficam arquivados nesta serventia. EML: R\$10.39, TFI: R\$3.27, TOTAL: R\$13.66, COD. 4160-8. EML: 3.85 TFI: 1.21 TOTAL: 5.06 COD. 8101-8. (8atos). Registrado em 27/05/2011. DOU FÉ. O OFICIAL.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWS34-DXXCX-RVFD3-T9YNA>



CNM:056994.2.0009644-25

Registro de Imóveis de João Monlevade/MG Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA
9644

Ficha: 3

residentes e domiciliados na Rua Domingos Marques Afonso, nº 649, bairro Retiro, São Domingos do Prata/MG, CEP: 35.995-000, conforme dados retirados da Escritura Pública de Compra e Venda do Segundo Tabelionato de Notas da comarca de João Monlevade/MG, lavrada no livro nº 108-N, fls.023/025, em 30/06/2025. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Nº ordinal do ofício: 00000362040141, Registro de Imóveis de João Monlevade/MG. Selo de consulta: IUW48975. Código de segurança: 2535371276987929. Ato: 4160. quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,52. ISSQN: R\$ 0,74. FIC: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 1,85. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,28. Total: R\$ 35,39. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". **DOU FÉ. O OFICIAL.**

R-11-9644 - 16/07/2025 - Protocolo: 65333 - 07/07/2025

COMPRA E VENDA: TRANSMITENTES: JOSÉ FARIA BRAGA, brasileiro, aposentado, portador do RG nº M-50.034 da SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 009.749.196-91, casado desde 24/07/1971 sob o regime de comunhão de bens com DINA TEREZINHA OLIVEIRA FARIA, brasileira, aposentada, portadora do RG nº M-1.857.253 da SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 612.286.566-49, residentes e domiciliados na Rua Domingos Marques Afonso, nº 649, bairro Retiro, São Domingos do Prata/MG, CEP: 35.995-000. **ADQUIRENTE:** ATIVO IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 16.560.265/0001-84, com NIRE 31209589596, com sede na Avenida Dom Joaquim Silvério, 201, no centro da cidade de Rio Piracicaba/MG, CEP: 35.940-000, representada pelo sócio, Otacilio Souza de Oliveira Neto, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, empresário, portador do RG nº MG-15.060.751 da SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 087.634.476-73, residente e domiciliado na Avenida Dom Joaquim Silvério, 201, no Centro na cidade de Rio Piracicaba/MG, CEP: 35.940-000, conforme CLÁUSULA SÉTIMA DA SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA ATIVO IMÓVEIS LTDA, datada de 01/10/2021, registrado na Junta comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 8907366, no dia 19/11/2021, sendo este o último ato arquivado conforme certidão simplificada expedida pela JUCEMG no dia 26/06/2025, com número de certificação C2500001791574, declarando sob as penas da lei que suas qualificações e da empresa permanecem inalteradas. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Segundo Tabelionato de Notas da comarca de João Monlevade/MG, no livro nº 108-N, fls. 023/025, em 30/06/2025. **VALOR:** Valor da compra e venda: R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Valor fiscal: R\$490.416,00 (quatrocentos e noventa mil quatrocentos e dezesseis reais). **CONDIÇÕES:** As constantes da escritura. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Nº ordinal do ofício: 00000362040141, Registro de Imóveis de João Monlevade/MG. Selo de consulta: IUW48975. Código de segurança: 2535371276987929. Ato: 4546, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.954,59. ISSQN: R\$ 88,64. FIC: R\$ 0,00.

Continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS - JOÃO MONLEVADE - MG



Valide aqui
este documento

CNM: 056994.2.0009644-25

Recompe: R\$ 222,39. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.099,17. Total: R\$ 5.364,79.
"Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". **DOU FÉ. O. OFICIAL.**

[Handwritten signature]

REGISTRO DE IMÓVEIS - JOÃO MONLEVADE - MG

CERTIFICO que a cópia acima é reprodução fiel do inteiro teor da **matrícula nº056994.2.0009644-25**, do livro nº02 deste Serviço de Registro de Imóveis de João Monlevade/MG, compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, tendo sido expedida nos termos do art.19 da Lei Federal nº6.015/73. **DOU FÉ.**

João Monlevade/MG, 16 de julho de 2025.

Tamires Miranda da Silva Elói - Escrevente Autorizada

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000362040141, Registro de Imóveis de João Monlevade/MG. Selo de consulta: IUW48975, código de segurança: 2535371276987929. Cód.: 4945, quantidade: 1. Emolumentos: R\$ 26,97. Recompe: R\$ 2,03. TFJ: R\$ 10,25. ISS: R\$ 0,81. Total: R\$ 40,06. Valor final ao usuário: R\$ 40,06. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWS34-DXXCX-RVFD3-T9YNA>



JOÃO MONLEVADE

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2025-2028

Rua Geraldo Miranda, 337 - Nossa Senhora da Conceição

35930-027 - João Monlevade - MG

Telefone: 31-3859-2500

www.pmjm.mg.gov.br

FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

RUA GERALDO MIRANDA, N° 337 - NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO

35930-027 JOÃO MONLEVADE - MG

RELATÓRIO DE VISTORIA

Conforme vistoria realizada no dia 09/09/2025 ao imóvel de propriedade da ATIVO IMÓVEIS LTDA, CNPJ: 16.560.265/0001-84, situado na Rua CONDE DOS ARCOS, N° 101, no bairro São Jorge, para fins de locação em atendimento a Secretaria de Assistência Social, ficou constatado que o imóvel, na presente data, encontra-se em bom estado de conservação, podendo observar uma estrutura com algumas avarias:

Banheiro 01

1. Ladrilho trincados no banheiro social próximo à janela;
2. Sete azulejos trincados.

Banheiro 02

3. Ladrilho trincados no banheiro social próximo à janela;
4. Caixa de papel toalha enferrujado;
5. Interruptor sem tampa.

Banheiro 03 (Para necessidades especiais)

6. Instalar interruptor

Sala 01

1. Calha apenas com uma lâmpada

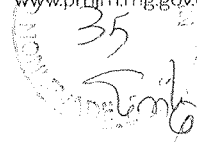
Sala 02

1. Calha apenas com uma lâmpada;
2. Porta soltando ferro;
3. Tomada sem proteção;

Sala 03

4. Quadro de energia com interruptores soltos;

Anderson Fabiano Raimundo
Fiscal de Obras
Matrícula 013.794
Município de João Monlevade



Fundos (Área descoberta)

1. Fio terra (azul) solto;

Sala dos Fundos (Quartinho com bancada de madeira)

2. Fiação exposta na parede (quadro atrás da porta);
3. Porta sem trinco;
4. Caixa de passagem na parede sem tampa;

Área Externa Lateral

1. Tanque quebrado;
2. Caixa de passagem no piso sem tampa.

No momento, é o que nos cabe informar.

Segue fotos em anexo nas páginas 01 a 48 .

Anderson Fabiano Raimundo
Fiscal de Obras
Matrícula 013.794
Município de João Monlevade

João Monlevade, 10 de Setembro de 2025

Fiscalização de Obras

Fronte



37
Amo



MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE
2

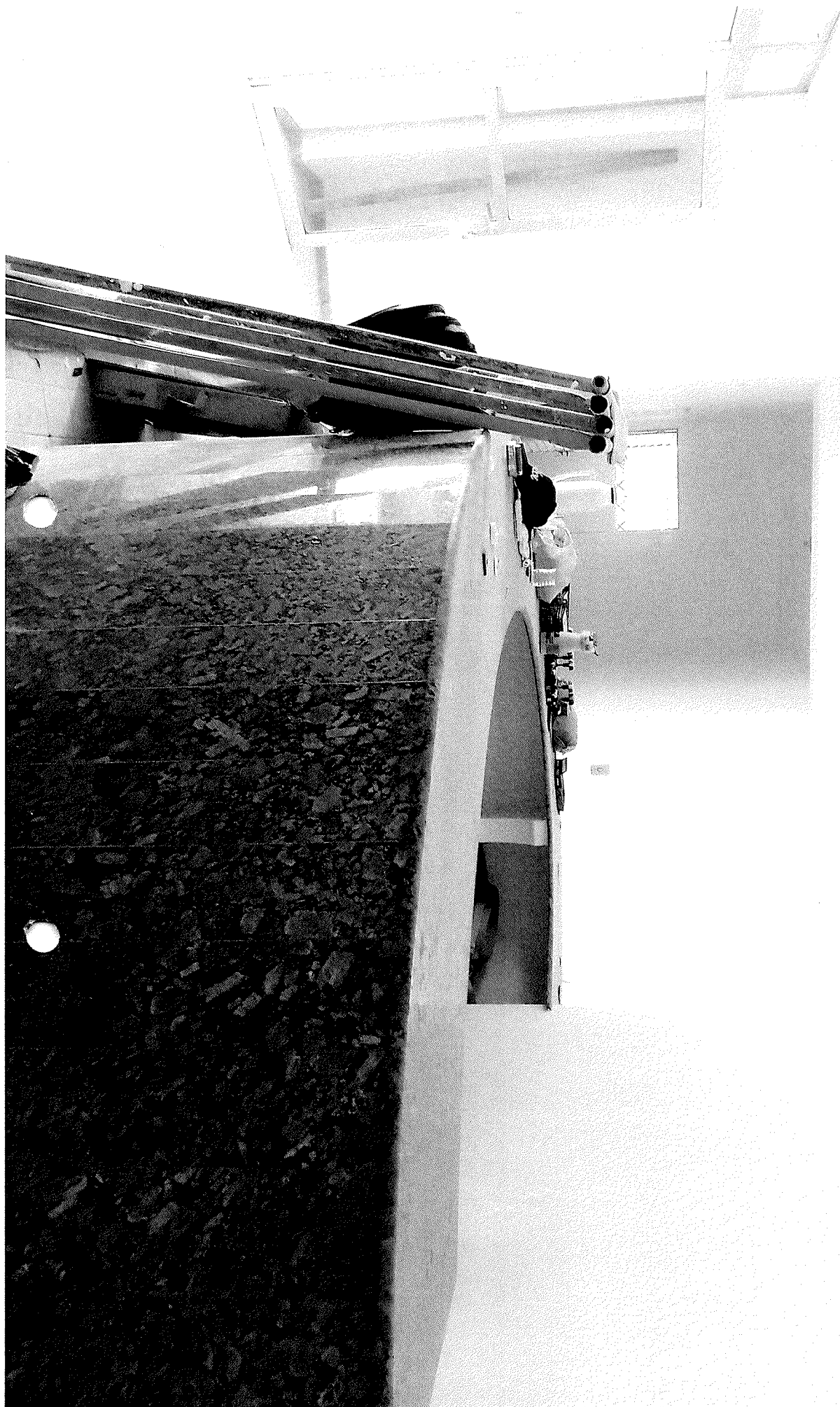
Area arc.

38
m²



MUNICIPIO DE JO
3
EDADE

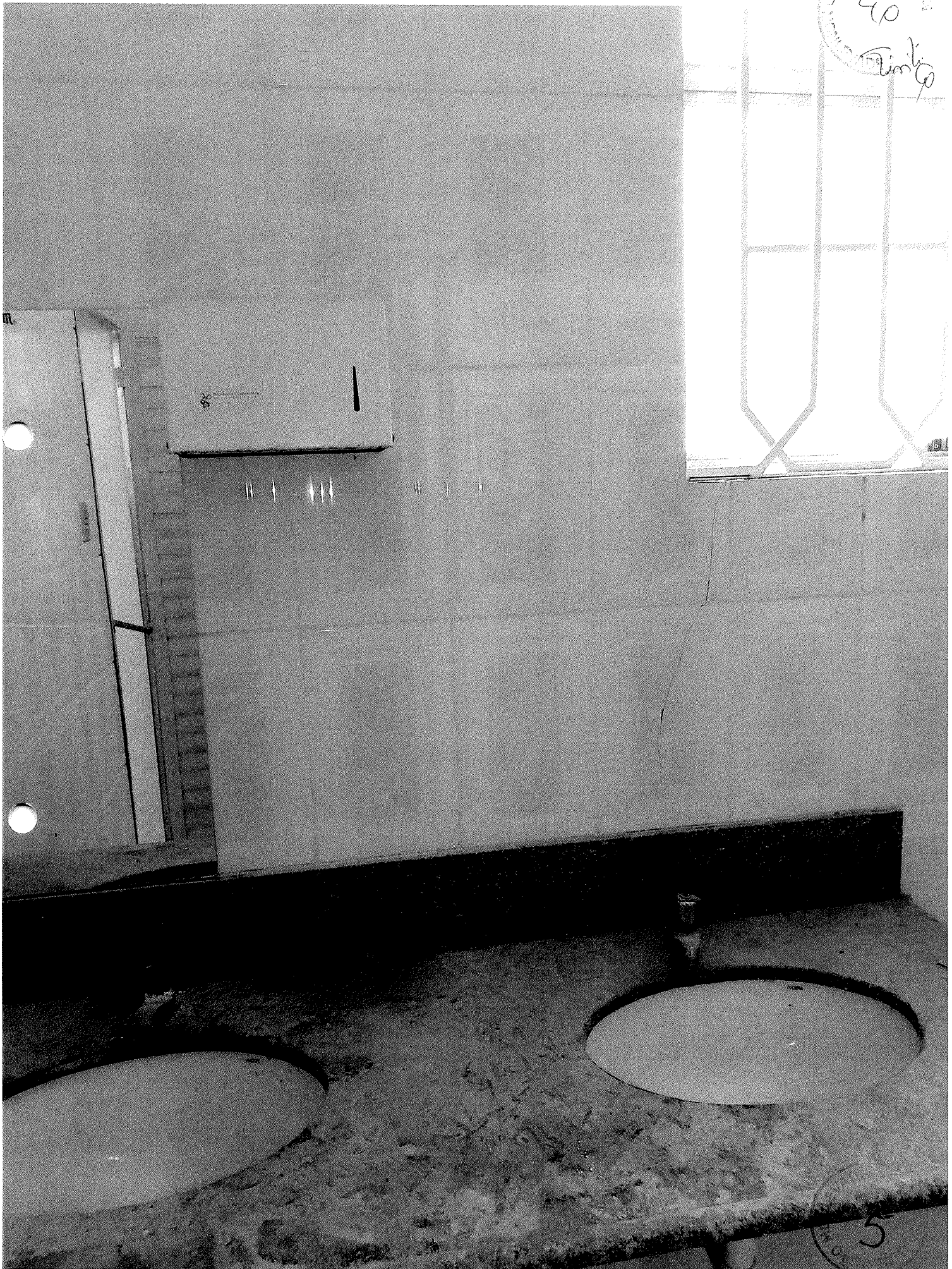
39
vinte



MUNICÍPIO DE JOÃO
MONTEIRO
4

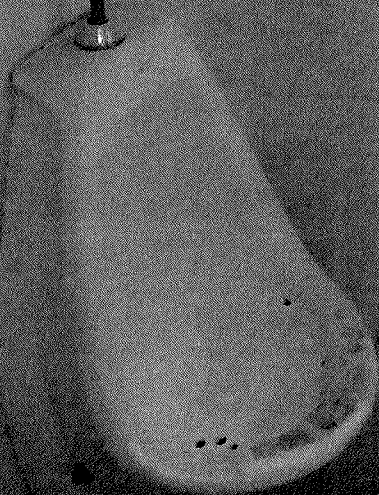
WC

40
Timko





41
Tina

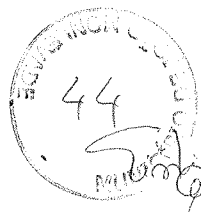


6

42
Simple

7
MONLEVADE

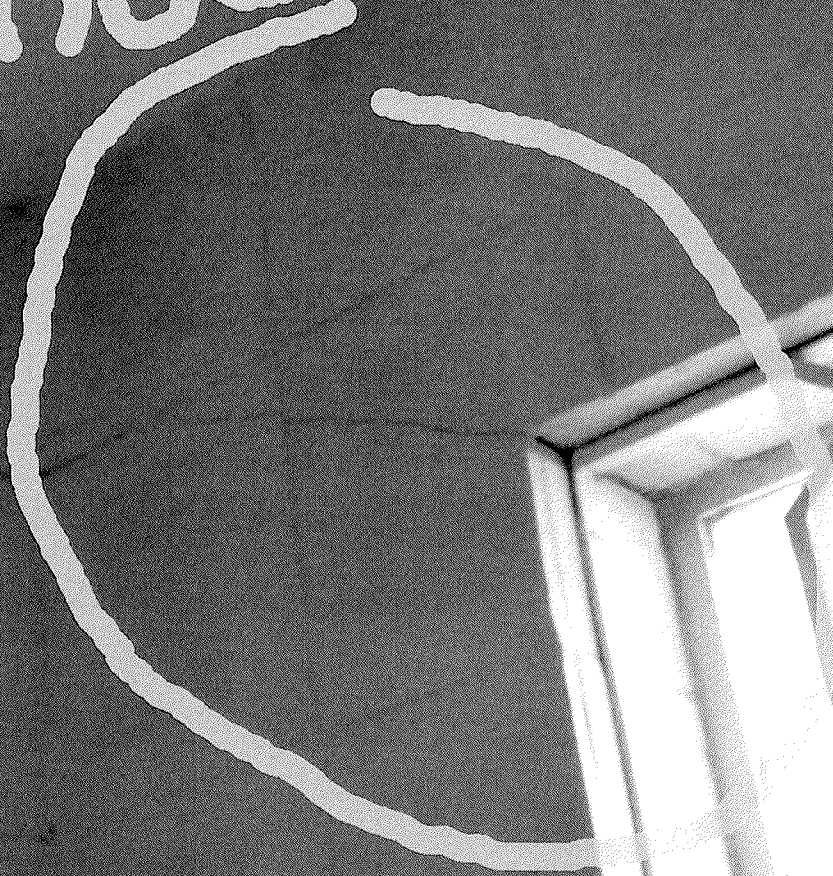




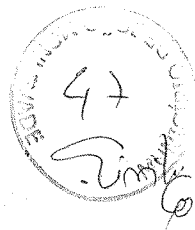
45

10/10/16

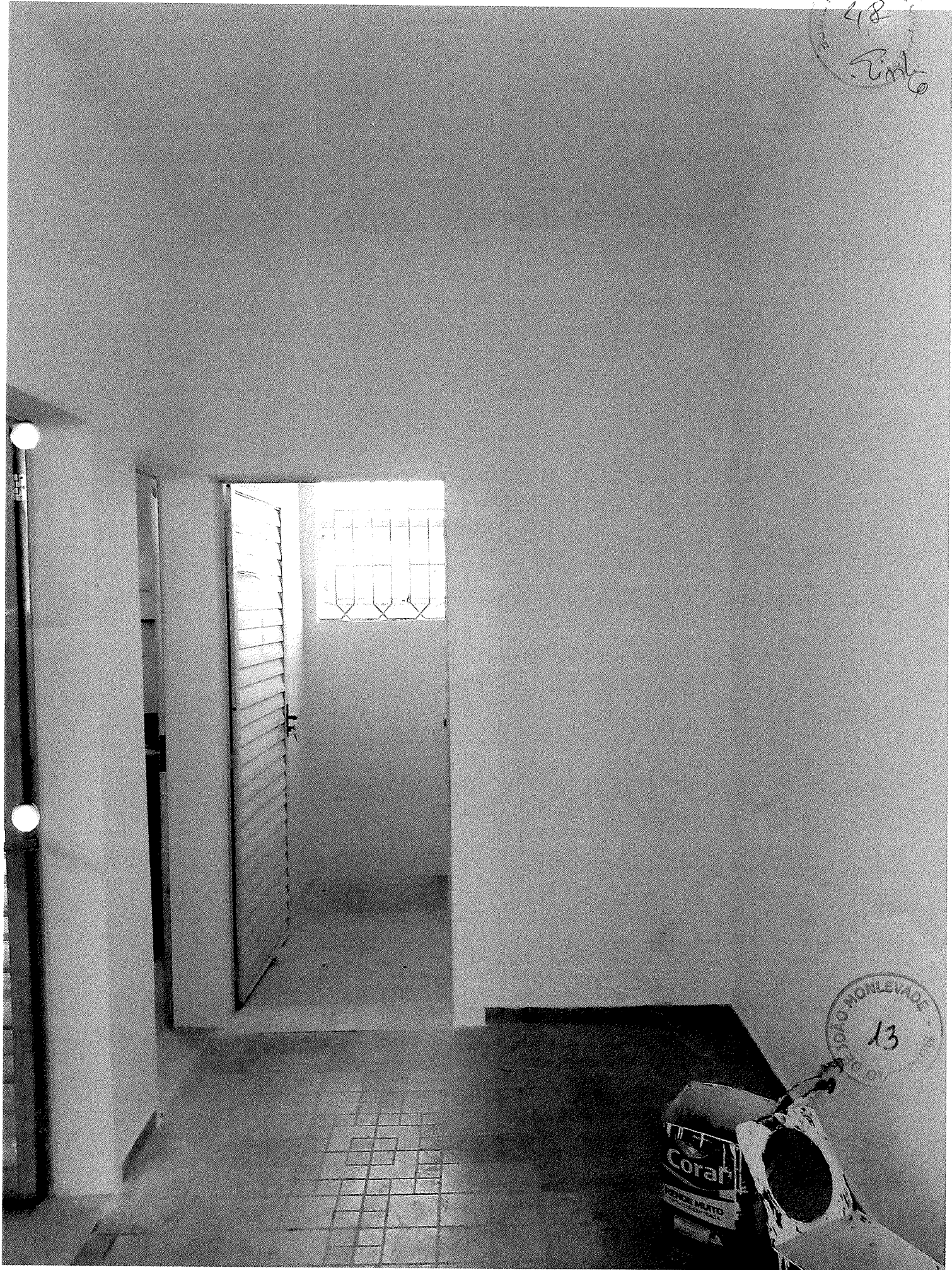
Trinca



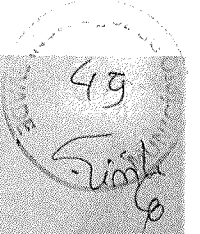
10



48
Tina



13
TOÃO MONLEVADE



Arquivo 1



50
Tina
68



15

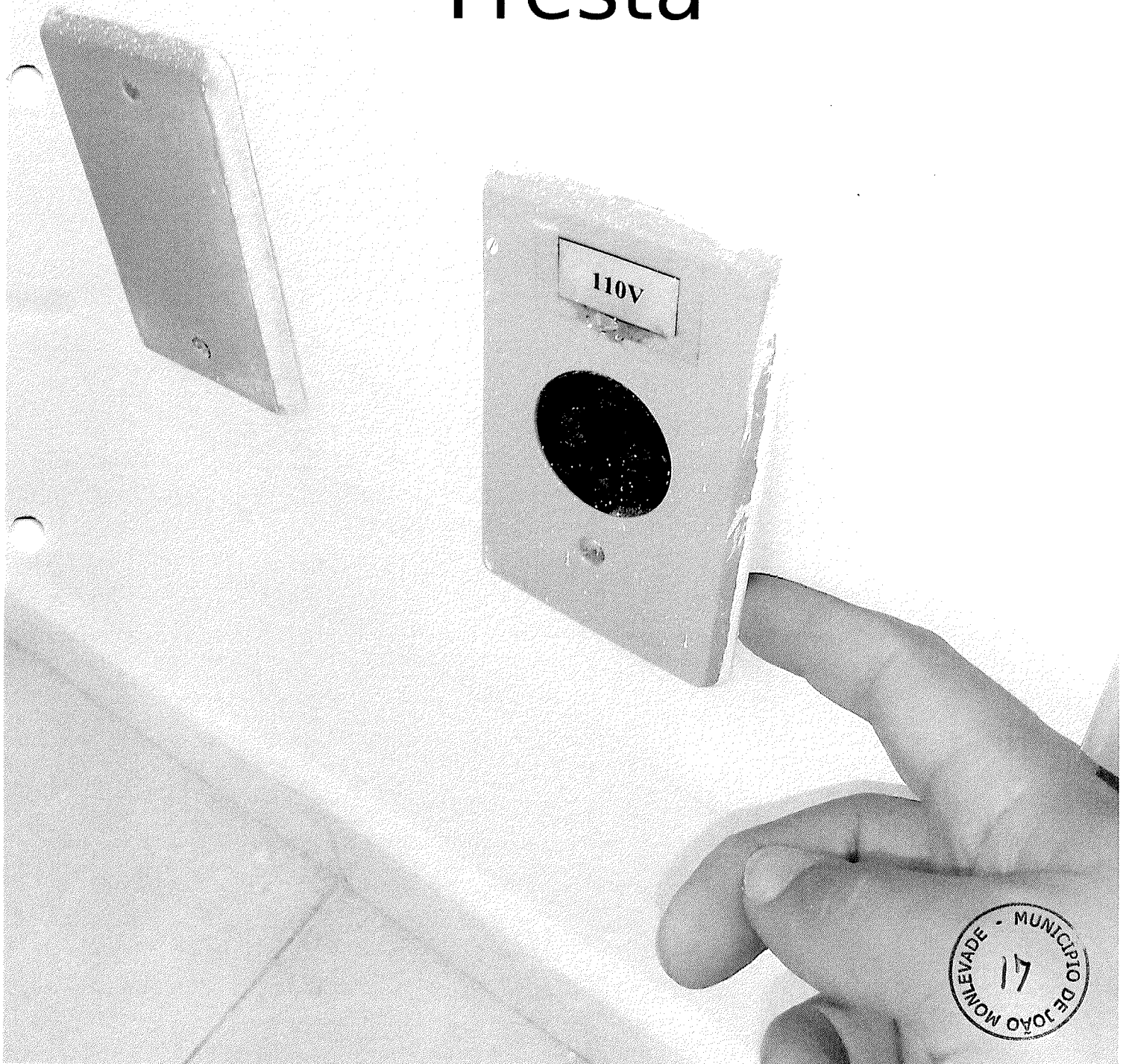
51
Simp



MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE
16

52
Simp

Fresta

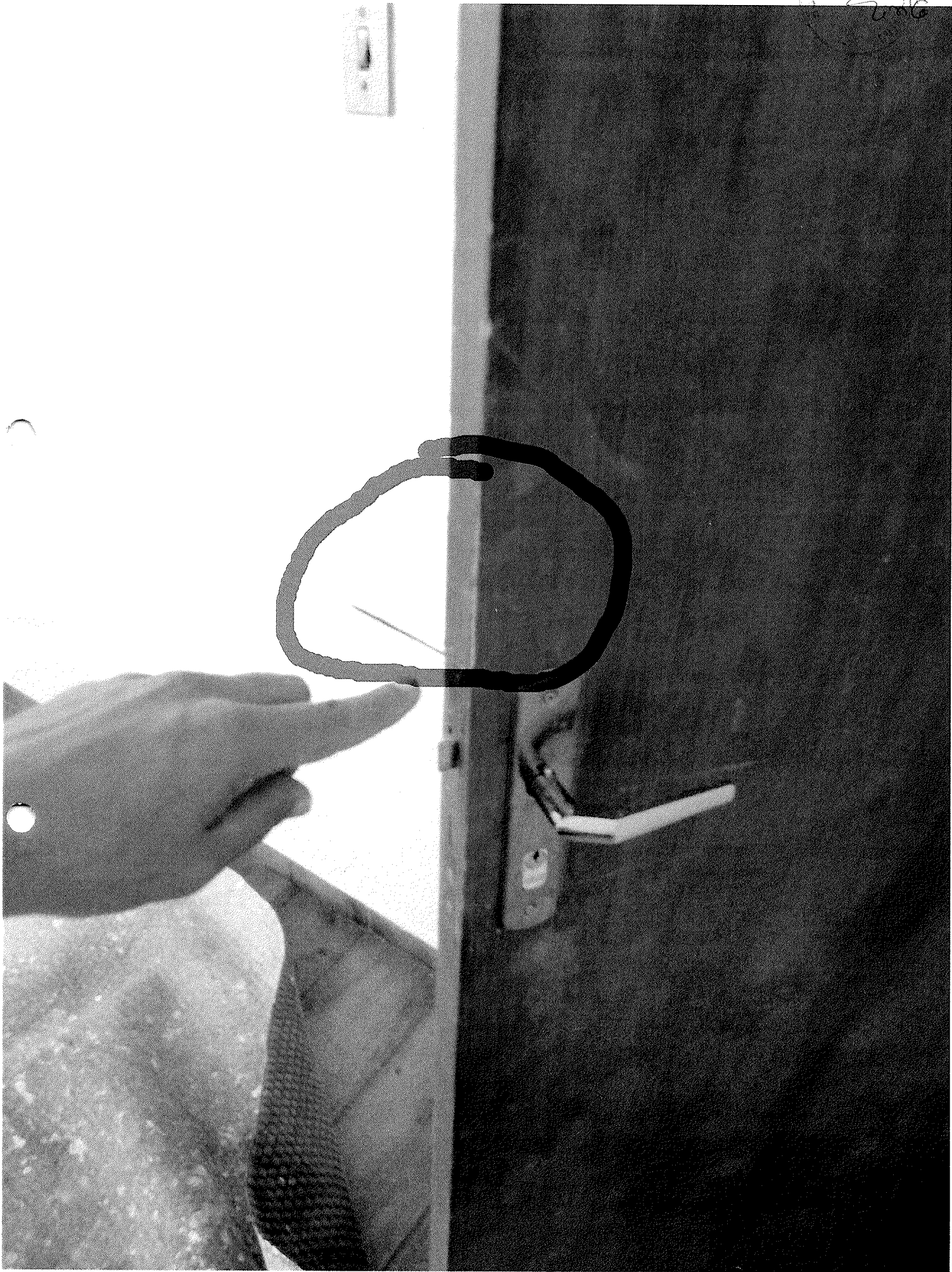


MUNICIPIO DE JOÃO MONTEVADE
17

Descascando



54
2006

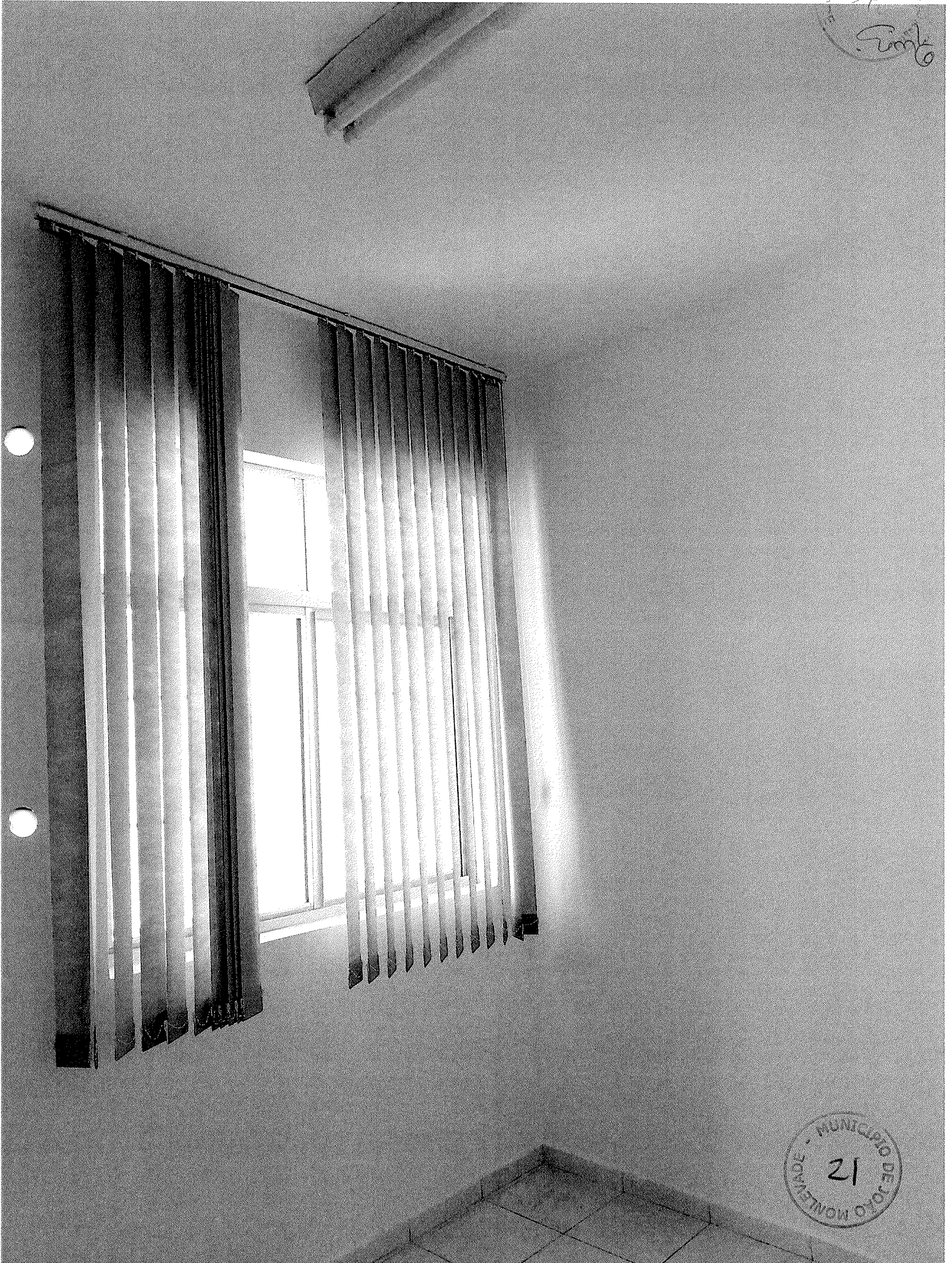


55
5/16/68



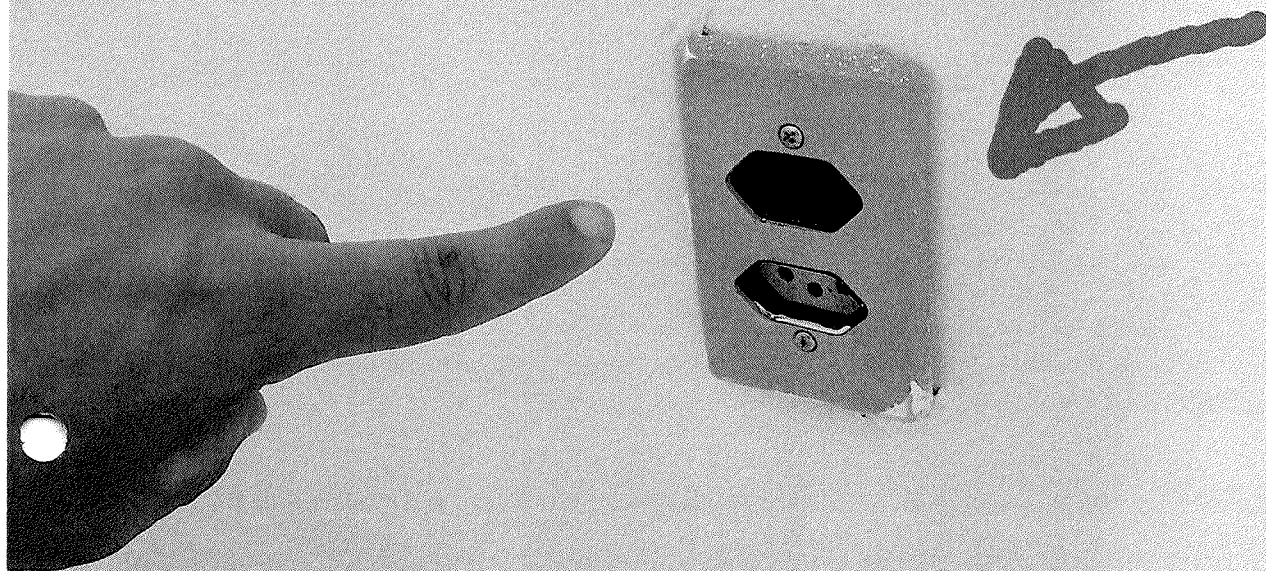
Area 2

56
Simão



MUNICÍPIO DE JOÃO MONTEVADE
21

57
-Sint-
6



MUNICIPIO DE JOAO
22
MONEVADE

58
S. J. P.



59
- 2m 6

CO2



24
MUNICIPIO DE JOJOA MONTEVIDEO

60
Tingo



MUNICIPIO DE JUAN
25

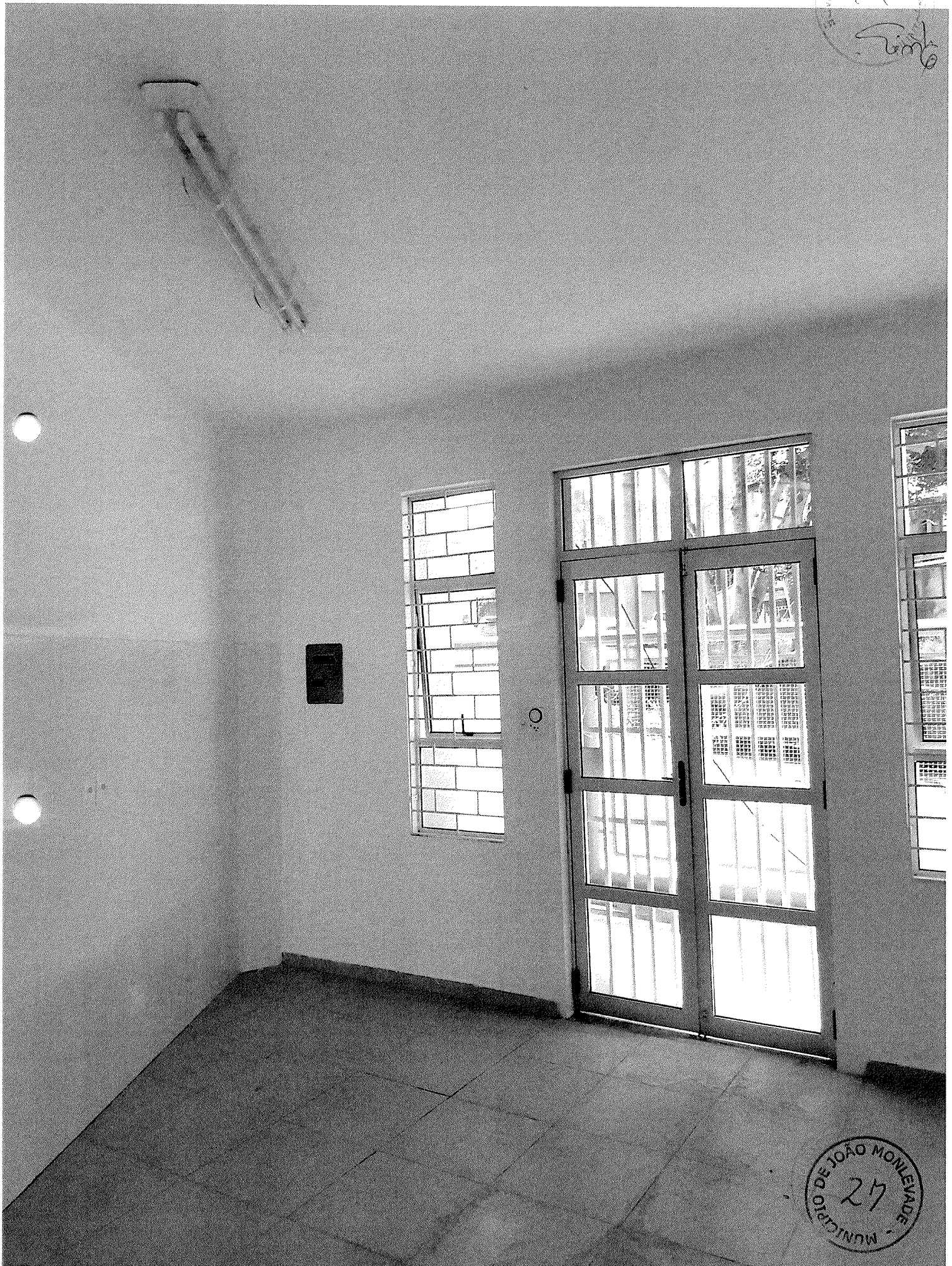
Area 3

61
Sinto



MUNICÍPIO DE JOÃO MONTEVADE
26

62
Simão



MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE
27

63
Ting

28
NOV 2008



66
Tente

FUNDO

MONLEVADE - NUNCA DE JOAO
30

Handwritten signature and initials inside a circular stamp.

MUNICIPIO DE JOAO MONLEVADE
31

67
T. 10/10/10



Fiação Exposta

MUNICÍPIO DE JOÃO MONTEVADE
32

68
Tina

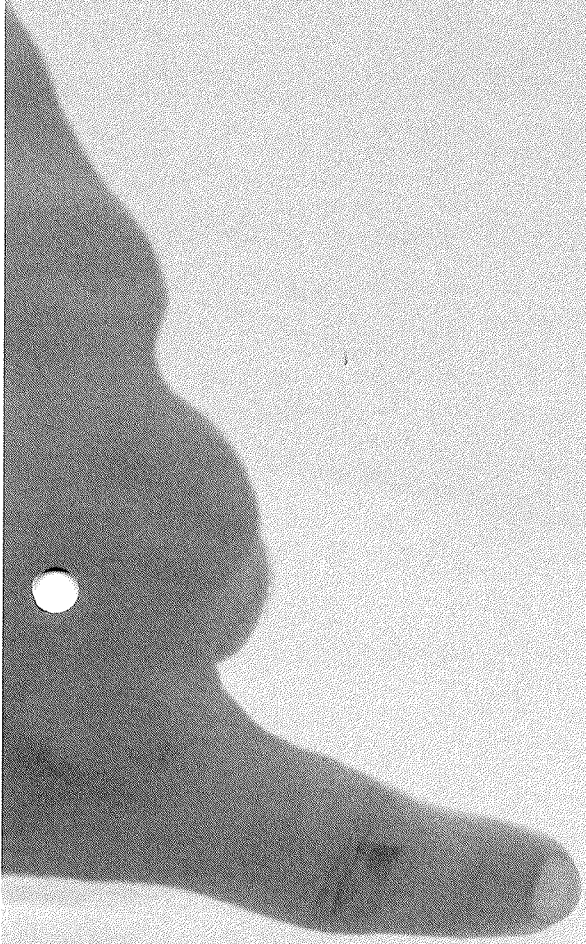
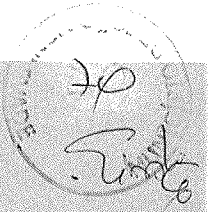


MUNICIPIO DE JOJO
33
MONTENEGRO

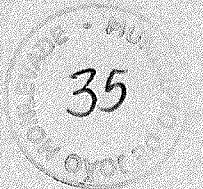
69
Tina



MUNICIPIO DE JOAO MONLEVADE
34



Trinca



75
207

PROCESSANDO

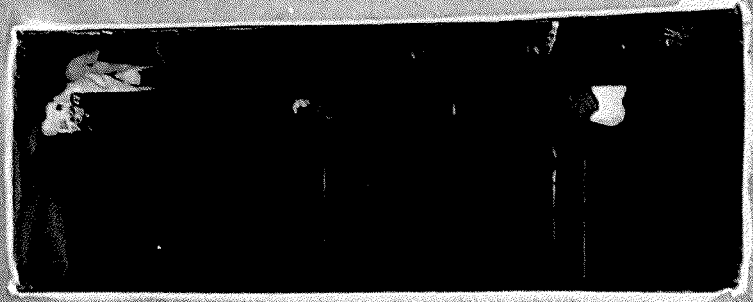
CEP: 01010-000

cozinha

40

1	PROCESSANDO	15	15
2	PROCESSANDO	15	20
3	PROCESSANDO	15	20
4	PROCESSANDO	15	20
5	PROCESSANDO	15	15
6	PROCESSANDO	20	20
7	PROCESSANDO	20	22
8	PROCESSANDO	20	23
9	PROCESSANDO	20	24
10	PROCESSANDO	15	23
11	PROCESSANDO	15	24
12	PROCESSANDO	15	25
13	PROCESSANDO	15	26
14	PROCESSANDO	15	27
15	PROCESSANDO	15	28
16	PROCESSANDO	15	29
17	PROCESSANDO	15	30
18	PROCESSANDO	15	31
19	PROCESSANDO	15	32
20	PROCESSANDO	15	33
21	PROCESSANDO	15	34
22	PROCESSANDO	15	35
23	PROCESSANDO	15	36
24	PROCESSANDO	15	37
25	PROCESSANDO	15	38
26	PROCESSANDO	15	39
27	PROCESSANDO	15	40
28	PROCESSANDO	15	41
29	PROCESSANDO	15	42
30	PROCESSANDO	15	43
31	PROCESSANDO	15	44
32	PROCESSANDO	15	45
33	PROCESSANDO	15	46
34	PROCESSANDO	15	47
35	PROCESSANDO	15	48
36	PROCESSANDO	15	49
37	PROCESSANDO	15	50
38	PROCESSANDO	15	51
39	PROCESSANDO	15	52
40	PROCESSANDO	15	53
41	PROCESSANDO	15	54
42	PROCESSANDO	15	55
43	PROCESSANDO	15	56
44	PROCESSANDO	15	57
45	PROCESSANDO	15	58
46	PROCESSANDO	15	59
47	PROCESSANDO	15	60
48	PROCESSANDO	15	61
49	PROCESSANDO	15	62
50	PROCESSANDO	15	63
51	PROCESSANDO	15	64
52	PROCESSANDO	15	65
53	PROCESSANDO	15	66
54	PROCESSANDO	15	67
55	PROCESSANDO	15	68
56	PROCESSANDO	15	69
57	PROCESSANDO	15	70
58	PROCESSANDO	15	71
59	PROCESSANDO	15	72
60	PROCESSANDO	15	73
61	PROCESSANDO	15	74
62	PROCESSANDO	15	75
63	PROCESSANDO	15	76
64	PROCESSANDO	15	77
65	PROCESSANDO	15	78
66	PROCESSANDO	15	79
67	PROCESSANDO	15	80
68	PROCESSANDO	15	81
69	PROCESSANDO	15	82
70	PROCESSANDO	15	83
71	PROCESSANDO	15	84
72	PROCESSANDO	15	85
73	PROCESSANDO	15	86
74	PROCESSANDO	15	87
75	PROCESSANDO	15	88
76	PROCESSANDO	15	89
77	PROCESSANDO	15	90
78	PROCESSANDO	15	91
79	PROCESSANDO	15	92
80	PROCESSANDO	15	93
81	PROCESSANDO	15	94
82	PROCESSANDO	15	95
83	PROCESSANDO	15	96
84	PROCESSANDO	15	97
85	PROCESSANDO	15	98
86	PROCESSANDO	15	99
87	PROCESSANDO	15	100
88	PROCESSANDO	15	101
89	PROCESSANDO	15	102
90	PROCESSANDO	15	103
91	PROCESSANDO	15	104
92	PROCESSANDO	15	105
93	PROCESSANDO	15	106
94	PROCESSANDO	15	107
95	PROCESSANDO	15	108
96	PROCESSANDO	15	109
97	PROCESSANDO	15	110
98	PROCESSANDO	15	111
99	PROCESSANDO	15	112
100	PROCESSANDO	15	113
101	PROCESSANDO	15	114
102	PROCESSANDO	15	115
103	PROCESSANDO	15	116
104	PROCESSANDO	15	117
105	PROCESSANDO	15	118
106	PROCESSANDO	15	119
107	PROCESSANDO	15	120
108	PROCESSANDO	15	121
109	PROCESSANDO	15	122
110	PROCESSANDO	15	123
111	PROCESSANDO	15	124
112	PROCESSANDO	15	125
113	PROCESSANDO	15	126
114	PROCESSANDO	15	127
115	PROCESSANDO	15	128
116	PROCESSANDO	15	129
117	PROCESSANDO	15	130
118	PROCESSANDO	15	131
119	PROCESSANDO	15	132
120	PROCESSANDO	15	133
121	PROCESSANDO	15	134
122	PROCESSANDO	15	135
123	PROCESSANDO	15	136
124	PROCESSANDO	15	137
125	PROCESSANDO	15	138
126	PROCESSANDO	15	139
127	PROCESSANDO	15	140
128	PROCESSANDO	15	141
129	PROCESSANDO	15	142
130	PROCESSANDO	15	143
131	PROCESSANDO	15	144
132	PROCESSANDO	15	145
133	PROCESSANDO	15	146
134	PROCESSANDO	15	147
135	PROCESSANDO	15	148
136	PROCESSANDO	15	149
137	PROCESSANDO	15	150
138	PROCESSANDO	15	151
139	PROCESSANDO	15	152
140	PROCESSANDO	15	153
141	PROCESSANDO	15	154
142	PROCESSANDO	15	155
143	PROCESSANDO	15	156
144	PROCESSANDO	15	157
145	PROCESSANDO	15	158
146	PROCESSANDO	15	159
147	PROCESSANDO	15	160
148	PROCESSANDO	15	161
149	PROCESSANDO	15	162
150	PROCESSANDO	15	163
151	PROCESSANDO	15	164
152	PROCESSANDO	15	165
153	PROCESSANDO	15	166
154	PROCESSANDO	15	167
155	PROCESSANDO	15	168
156	PROCESSANDO	15	169
157	PROCESSANDO	15	170
158	PROCESSANDO	15	171
159	PROCESSANDO	15	172
160	PROCESSANDO	15	173
161	PROCESSANDO	15	174
162	PROCESSANDO	15	175
163	PROCESSANDO	15	176
164	PROCESSANDO	15	177
165	PROCESSANDO	15	178
166	PROCESSANDO	15	179
167	PROCESSANDO	15	180
168	PROCESSANDO	15	181
169	PROCESSANDO	15	182
170	PROCESSANDO	15	183
171	PROCESSANDO	15	184
172	PROCESSANDO	15	185
173	PROCESSANDO	15	186
174	PROCESSANDO	15	187
175	PROCESSANDO	15	188
176	PROCESSANDO	15	189
177	PROCESSANDO	15	190
178	PROCESSANDO	15	191
179	PROCESSANDO	15	192
180	PROCESSANDO	15	193
181	PROCESSANDO	15	194
182	PROCESSANDO	15	195
183	PROCESSANDO	15	196
184	PROCESSANDO	15	197
185	PROCESSANDO	15	198
186	PROCESSANDO	15	199
187	PROCESSANDO	15	200
188	PROCESSANDO	15	201
189	PROCESSANDO	15	202
190	PROCESSANDO	15	203
191	PROCESSANDO	15	204
192	PROCESSANDO	15	205
193	PROCESSANDO	15	206
194	PROCESSANDO	15	207
195	PROCESSANDO	15	208
196	PROCESSANDO	15	209
197	PROCESSANDO	15	210
198	PROCESSANDO	15	211
199	PROCESSANDO	15	212
200	PROCESSANDO	15	213
201	PROCESSANDO	15	214
202	PROCESSANDO	15	215
203	PROCESSANDO	15	216
204	PROCESSANDO	15	217
205	PROCESSANDO	15	218
206	PROCESSANDO	15	219
207	PROCESSANDO	15	220
208	PROCESSANDO	15	221
209	PROCESSANDO	15	222
210	PROCESSANDO	15	223
211	PROCESSANDO	15	224
212	PROCESSANDO	15	225
213	PROCESSANDO	15	226
214	PROCESSANDO	15	227
215	PROCESSANDO	15	228
216	PROCESSANDO	15	229
217	PROCESSANDO	15	230
218	PROCESSANDO	15	231
219	PROCESSANDO	15	232
220	PROCESSANDO	15	233
221	PROCESSANDO	15	234
222	PROCESSANDO	15	235
223	PROCESSANDO	15	236
224	PROCESSANDO	15	237
225	PROCESSANDO	15	238
226	PROCESSANDO	15	239
227	PROCESSANDO	15	240
228	PROCESSANDO	15	241
229	PROCESSANDO	15	242
230	PROCESSANDO	15	243
231	PROCESSANDO	15	244
232	PROCESSANDO	15	245
233	PROCESSANDO	15	246
234	PROCESSANDO	15	247
235	PROCESSANDO	15	248
236	PROCESSANDO	15	249
237	PROCESSANDO	15	250
238	PROCESSANDO	15	251
239	PROCESSANDO	15	252
240	PROCESSANDO	15	253
241	PROCESSANDO	15	254
242	PROCESSANDO	15	255
243	PROCESSANDO	15	256
244	PROCESSANDO	15	257
245	PROCESSANDO	15	258
246	PROCESSANDO	15	259
247	PROCESSANDO	15	260
248	PROCESSANDO	15	261
249	PROCESSANDO	15	262
250	PROCESSANDO	15	263
251	PROCESSANDO	15	264
252	PROCESSANDO	15	265
253	PROCESSANDO	15	266
254	PROCESSANDO	15	267
255	PROCESSANDO	15	268
256	PROCESSANDO	15	269
257	PROCESSANDO	15	270
258	PROCESSANDO	15	271
259	PROCESSANDO	15	272
260	PROCESSANDO	15	273
261	PROCESSANDO	15	274
262	PROCESSANDO	15	275
263	PROCESSANDO	15	276
264	PROCESSANDO	15	277
265	PROCESSANDO	15	278
266	PROCESSANDO	15	279
267	PROCESSANDO	15	280
268	PROCESSANDO	15	281
269	PROCESSANDO	15	282
270	PROCESSANDO	15	283
271	PROCESSANDO	15	284
272	PROCESSANDO	15	285
273	PROCESSANDO	15	286
274	PROCESSANDO	15	287
275	PROCESSANDO	15	288
276	PROCESSANDO	15	289
277	PROCESSANDO	15	290
278	PROCESSANDO	15	291
279	PROCESSANDO	15	292
280	PROCESSANDO	15	293
281	PROCESSANDO	15	294
282	PROCESSANDO	15	295
283	PROCESSANDO	15	296
284	PROCESSANDO	15	297
285	PROCESSANDO	15	298
286	PROCESSANDO	15	299
287	PROCESSANDO	15	300
288	PROCESSANDO	15	301
289	PROCESSANDO	15	302
290	PROCESSANDO	15	303
291	PROCESSANDO	15	304
292	PROCESSANDO	15	305
293	PROCESSANDO	15	306
294	PROCESSANDO	15	307
295	PROCESSANDO	15	308
296	PROCESSANDO	15	309
297	PROCESSANDO	15	310
298	PROCESSANDO	15	311
299	PROCESSANDO	15	312
300	PROCESSANDO	15	313
301	PROCESSANDO	15	314
302	PROCESSANDO	15	315
303	PROCESSANDO	15	316
304	PROCESSANDO	15	317
305	PROCESSANDO	15	318
306	PROCESSANDO	15	319
307	PROCESSANDO	15	320
308	PROCESSANDO	15	321
309	PROCESSANDO	15	322
310	PROCESSANDO	15	323
311	PROCESSANDO	15	324
312	PROCESSANDO	15	325
313	PROCESSANDO	15	326
314	PROCESSANDO	15	327
315	PROCESSANDO	15	328
316	PROCESSANDO	15	329
317	PROCESSANDO	15	330
318	PROCESSANDO	15	331
319	PROCESSANDO	15	332
320	PROCESSANDO	15	333
321	PROCESSANDO	15	334
322	PROCESSANDO	15	335
323	PROCESSANDO	15	336
324	PROCESSANDO	15	337
325	PROCESSANDO	15	338
326	PROCESSANDO	15	339
327	PROCESSANDO	15	340
328	PROCESSANDO	15	341
329	PROCESSANDO	15	342
330	PROCESSANDO	15	343
331	PROCESSANDO	15	344
332	PROCESSANDO	15	345
333	PROCESSANDO	15	346
334	PROCESSANDO	15	347
335	PROCESSANDO	15	348
336	PROCESSANDO	15	349
337	PROCESSANDO	15	350
338	PROCESSANDO	15	351
339	PROCESSANDO	15	352
340	PROCESSANDO	15	353
341	PROCESSANDO	15	354
342	PROCESSANDO	15	355
343	PROCESSANDO	15	

76
ring

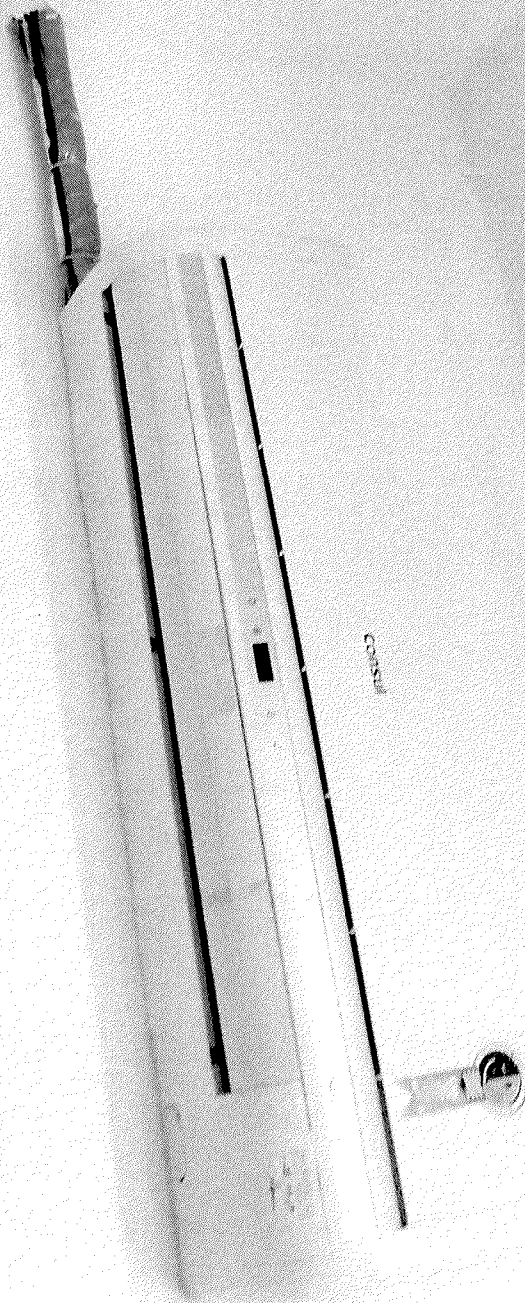


Interrruptores
Afundados

41

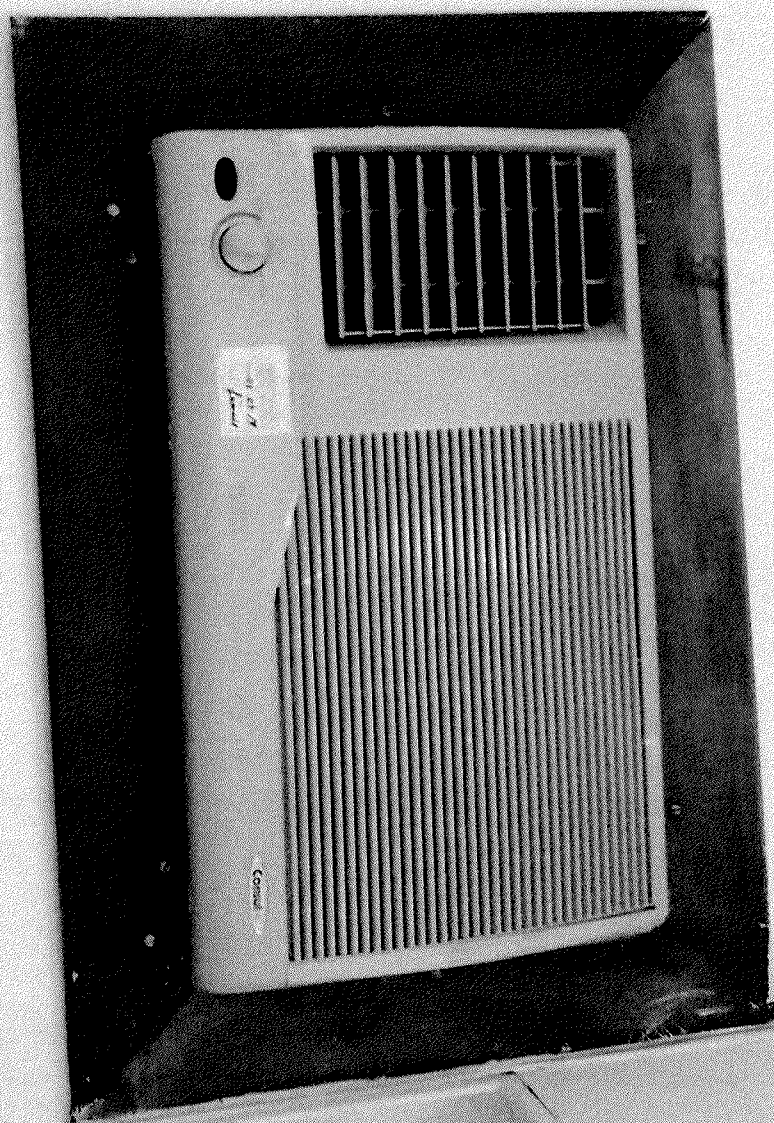
77
Simp

42



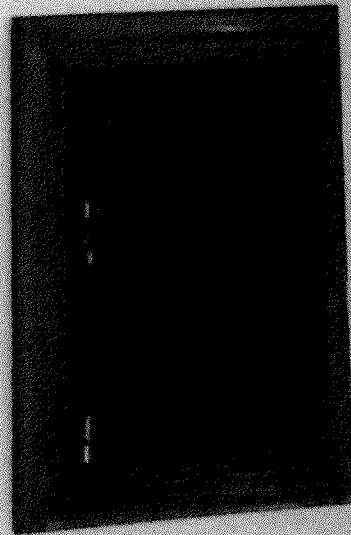
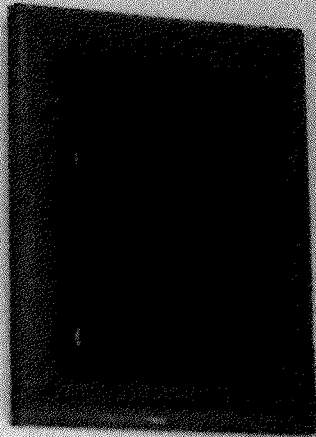
42

28



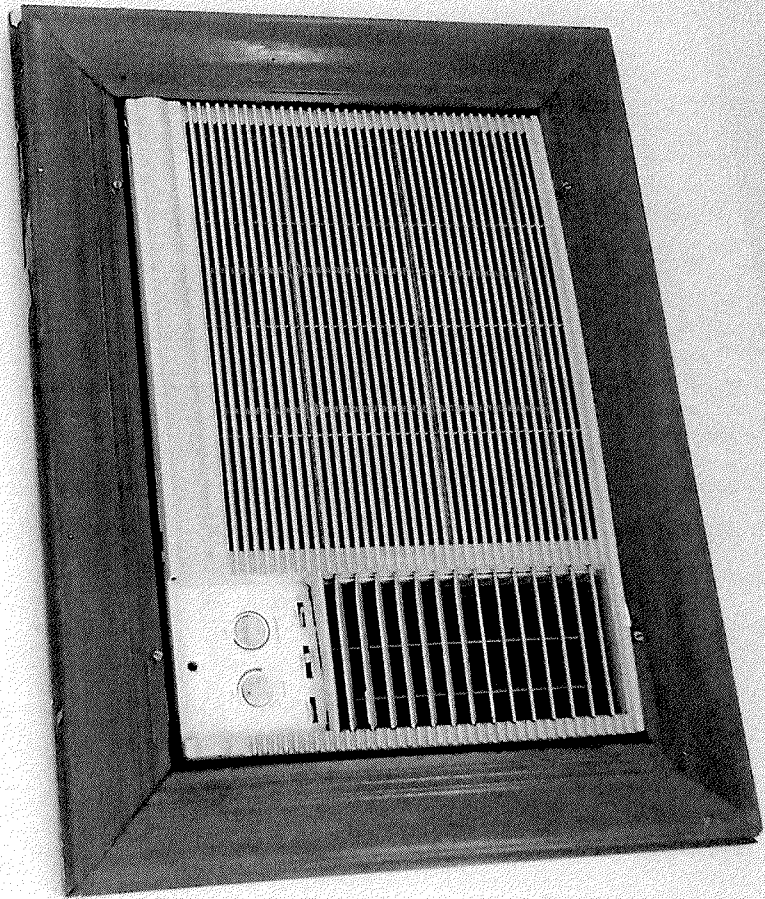
MUNICIPIO DE JOÃO MONLEVADE
43

79
Simplicio



MUNICIPIO DE JOAO MONLEVADE
144

80
-Tina

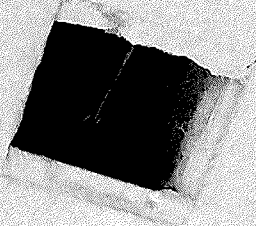


MONLEVADE - MONTEPIO DE JOAO
45

lateral



82
Line



47
MONTEVADE

83
Tink
6



48



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

84

Conte

NÚMERO DE INSCRIÇÃO
50.829.825/0001-91
MATRIZ

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO
CADASTRAL

DATA DE ABERTURA
26/05/2023

NOME EMPRESARIAL
BRUNO SANTANA REPOLES

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)
BRUNO REPOLES IMOVEIS

PORTE
ME

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
68.21-8-02 - Corretagem no aluguel de imóveis

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis
68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária
81.11-7-00 - Serviços combinados para apoio a edifícios, exceto condomínios prediais

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
213-5 - Empresário (Individual)

LOGRADOURO
AV GETULIO VARGAS

NÚMERO
4051

COMPLEMENTO
SALA 01

CEP
35.930-002

BAIRRO/DISTRITO
CARNEIRINHOS

MUNICÍPIO
JOAO MONLEVADE

UF
MG

ENDEREÇO ELETRÔNICO
BRUNOSANTANA.REPOLES@GMAIL.COM

TELEFONE
(31) 9712-4409

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)

SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA

DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
26/05/2023

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL

DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

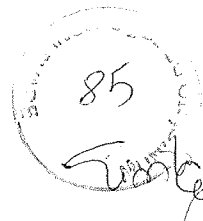
Emitido no dia 25/07/2023 às 10:40:49 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)



IRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

Código da Natureza Jurídica

2135

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

- REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: **BRUNO SANTANA REPOLES**
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP



MGP2300441687

requerer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

1º DE CLASS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
	080			INSCRIÇÃO
		315	1	ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA

JOAO MONLEVADE

Local

24 MAIO 2023

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

- USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR

☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM

☐ SIM

Processo em Ordem
À decisão

Data

☐ NÃO _____
Data

Responsável

☐ NÃO _____
Data

Responsável

Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

☐ Processo deferido. Publique-se e archive-se.

☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência



Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

☐ Processo deferido. Publique-se e archive-se.

☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência



Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 31112659913 em 26/05/2023 da Empresa BRUNO SANTANA REPOLES, Nire 31112659913 e protocolo 232963614 - 26/05/2023. Autenticação: F1DA1981DBBD2E6CF92C6ACB226F639B8B3CA8DC. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/296.361-4 e o código de segurança CWV5 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/05/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/296.361-4	MGP2300441687	26/05/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
076.221.546-10	BRUNO SANTANA REPOLES





REQUERIMENTO DE EMPRESÁRIO

17/1

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO DE EMPRESA - NIRE DA SEDE		NIRE DA FILIAL (preencher somente se ato referente a filial)	
NOME DO EMPRESÁRIO (completo sem abreviaturas) BRUNO SANTANA REPOLES			
NACIONALIDADE BRASILEIRA		ESTADO CIVIL DIVORCIADO	
SEXO M ☐ F ☐	REGIME DE BENS (se casado)		
FILIAÇÃO ADEMAR BASTOS REPOLES		(mãe) LUZIA LUIZA REPOLES	
NASCIDO EM (data de nascimento) 30/04/1986	IDENTIDADE (número) 14022765	Órgão Emissor SSP	UF MG
EMANCIPADO POR (forma de emancipação somente no caso de menor)		CPF (número) 076.221.546-10	
		EMAIL UNIAOIMOVEISIPATINGA@YAHOO.COM	
DOMICILIADO NA (LOGRADOURO rua, av, etc.) RUA ELDORADO			NÚMERO 199
COMPLEMENTO		BAIRRO / DISTRITO SAO BENEDITO	CEP 35930289
MUNICÍPIO JOAO MONLEVADE			UF MG
Declaro que a atividade se			
☒ ENQUADRA ☐ REENQUADRA ☐ DESENQUADRA		Porte ☒ MICROEMPRESA - ME ☐ EMPRESA DE PEQUENO PORTE - EPP	
nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006			
Declaro, sob as penas da lei, inclusive que são verificadas todas as informações prestadas neste instrumento e quanto ao disposto no artigo 299 do Código Penal, não estar impedido de exercer atividade empresária, não possuir outro registro de empresário e requer à Junta Comercial do Estado de Minas Gerais:			
ATO 080	DESCRIÇÃO DO ATO INSCRICAO	EVENTO 315	DESCRIÇÃO DO EVENTO ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA
EVENTO	DESCRIÇÃO DO EVENTO	EVENTO	DESCRIÇÃO DO EVENTO
NOME EMPRESARIAL BRUNO SANTANA REPOLES			
LOGRADOURO (rua, av, etc.) AVENIDA GETULIO VARGAS			NÚMERO 4051
COMPLEMENTO SALA 01		BAIRRO / DISTRITO CARNEIRINHOS	CEP 35930002
MUNICÍPIO JOAO MONLEVADE	UF MG	PAÍS BRASIL	CORREIO ELETRÔNICO (E-MAIL) UNIAOIMOVEISIPATINGA@YAHOO.COM
VALOR DO CAPITAL - R\$ 40.000,00	VALOR DO CAPITAL (por extenso) QUARENTA MIL REAIS		
CÓDIGO DE ATIVIDADE ECONÔMICA (CNAE) Atividade principal 6821802 Atividades secundárias 6821801 6822600 8111700	DESCRIÇÃO DO OBJETO CORRETAGEM NO ALUGUEL DE IMOVEIS, CORRETAGEM NA COMPRA E VENDA E AVALIACAO DE IMOVEIS, GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA, SERVICOS COMBINADOS PARA APOIO A EDIFICIOS, EXCETO CONDOMINIOS PREDIAIS		
DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES 24/05/2023	NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO CNPJ	TRANSFERÊNCIA DE SEDE OU DE FILIAL DE OUTRA UF NIRE anterior	UF
ASSINATURA DA FIRMA PELO EMPRESÁRIO (ou pelo representante/assistente/gerente) (campo de preenchimento facultativo)			
DATA DA ASSINATURA 24/05/2023	ASSINATURA DO EMPRESÁRIO		
PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL			
DEFERIDO. PUBLIQUE-SE E ARQUIVE-SE.		AUTENTICAÇÃO	
		AUTENTICAÇÃO DIGITAL, NOS TERMOS DO DISPOSTO NO § 3º DO ART. 4º DA IN-DREI 03/2013, EVIDENCIADA EM RODAPÉ, APÓS A APROVAÇÃO DO ATO	

MÓDULO INTEGRADOR: MGP2300441687



MG25661191





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

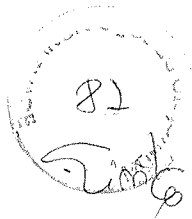
Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/296.361-4	MGP2300441687	26/05/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
076.221.546-10	BRUNO SANTANA REPOLES





TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

A Secretaria Geral da JUCEMG, no uso de suas atribuições de chancelar os instrumentos submetidos ao registro público de empresas, certifica, para fins de autenticidade, e, em atendimento ao disposto no ART. 1º, I DA LEI 8.934/1994, que o ato empresarial protocolado sob o número 23/296.361-4, em 26/05/2023 da empresa: BRUNO SANTANA REPOLES, nire: 3111265991-3, foi deferido digitalmente sob o número 31112659913, em 26/05/2023, nos termos da medida provisória Nº 876, de 13 de março de 2019.

Assina o presente termo, mediante certificado digital, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
076.221.546-10	BRUNO SANTANA REPOLES

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
076.221.546-10	BRUNO SANTANA REPOLES

Belo Horizonte, sexta-feira, 26 de maio de 2023



Documento assinado eletronicamente por Vinicius Barbosa Mourão, Servidor(a) Público(a), em 26/05/2023, às 09:23 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no portal de serviços da jucemg informando o número do protocolo 23/296.361-4.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

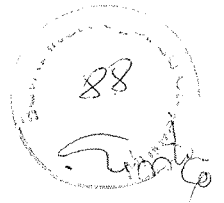
Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte. sexta-feira, 26 de maio de 2023



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 31112659913 em 26/05/2023 da Empresa BRUNO SANTANA REPOLES, Nire 31112659913 e protocolo 232963614 - 26/05/2023. Autenticação: F1DA1981DBBD2E6CF92C6ACB226F639B8B3CA8DC. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/296.361-4 e o código de segurança CWW5 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/05/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 50.829.825/0001-91

Razão Social: BRUNO SANTANA REPOLES

Endereço: AV GETULIO VARGAS 4051 SL 01 / CARNEIRINHOS / JOAO MONLEVADE /
MG / 35930-002

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 27/09/2025 a 26/10/2025

Certificação Número: 2025092701226253593295

Informação obtida em 06/10/2025 17:04:26

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS
Nº 26960 / 2025

A Prefeitura Municipal de João Monlevade, por meio da **Secretaria Municipal de Fazenda**, **CERTIFICA** para os devidos fins, que após pesquisa nos seus sistemas de controle tributário e fiscal, em nome de:

Nome/Razão Social: BRUNO SANTANA REPOLES

CPF/CNPJ: 50.829.825/0001-91

Inscrição Municipal:

Endereço: Avenida GETULIO VARGAS Nº4051, SALA 01 - CARNEIRINHOS - João Monlevade-MG CEP: 35930-002

NÃO CONSTA, em seu nome, débito vencido ou pendente de regularização junto ao Município, até a presente data, relativo a tributos municipais, inclusive inscritos em dívida ativa, ajuizados ou não, bem como multas de natureza tributária ou administrativa.

Esta certidão é válida por **60 dias**, a contar da data de sua emissão, e é fornecida exclusivamente para fins de comprovação de regularidade fiscal perante esta municipalidade.

Emitida por meio eletrônico, esta certidão possui validade jurídica nos termos da legislação vigente.

Observações e Restrições:

A autenticidade deste documento poderá ser confirmada via internet por meio do endereço <https://gpi28.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase?idPortal=4c774be2-734e-4b37-83df-bf813a2d6b93> ou pelo QR code abaixo:



Chave de Validação: **b4efb3bf**

MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE - Minas Gerais, Segunda-feira, 6 de Outubro de 2025

Prefeitura Municipal de João Monlevade

Rua Geraldo Miranda, 337 - Nossa Senhora da Conceição, João Monlevade-MG, CEP: 35930-027

Fone: (31) 3859-2500 | Site: pmjm.mg.gov.br | Contato: ouvidoria@pmjm.mg.gov.br

	SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS	
CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS Negativa		
CERTIDÃO EMITIDA EM: 06/10/2025		
CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 04/01/2026		
NOME: BRUNO SANTANA REPOLES		
CNPJ/CPF: 50.829.825/0001-91		
LOGRADOURO: AVENIDA GETULIO VARGAS		
NÚMERO: 4051		
COMPLEMENTO: SL 01,	BAIRRO: CARNEIRINHOS	
CEP: 35930002		
DISTRITO/POVOADO:	MUNICÍPIO: JOAO MONLEVADE	
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: 2025000923790665		



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

91
Ribeiro

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

Nome: BRUNO SANTANA REPOLES
CNPJ: 50.829.825/0001-91

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 é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

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

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

Emitida às 16:57:35 do dia 06/10/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 04/04/2026.

Código de controle da certidão: **305F.418C.632E.5CC9**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO

(Alíneas "i" e "j" do Inciso XXIII do art. 6º da Lei Federal nº 14.133/2021)

PROCESSO ADMINISTRATIVO DE COMPRA DIRETA Nº 201/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 33/2025
Data: 20/10/2025

OBJETO DA CONTRATAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO À RUA CONDE DOS ARCOS, 87- BAIRRO SÃO BENEDITO (LEIA-SE LOTEAMENTO CASTELO - CARNEIRINHOS), JOÃO MONLEVADE/MG.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 08.122.080.12.062 , 3.3.90.39.00, Ficha 219, Fonte: 15000000000.

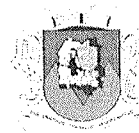
“RESERVA ORÇAMENTÁRIA” de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais reais)

Certifico para os devidos fins de prova junto ao processo mencionado que nesta data existe saldo na dotação orçamentária para fazer face a contratação estimada.

A fonte de recursos terá a disponibilidade conforme cronograma mensal de desembolso elaborado nos termos do caput do art. 8º da Lei Complementar nº 101/2000, que será atestada pela Secretaria Municipal de Fazenda.

João Monlevade, 20 de outubro de 2025.

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA



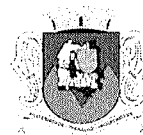
DESPACHO DO GABINETE DO PREFEITO

Ordem de Abertura de Inexigibilidade e Instauração do Processo Administrativo

Eu, Laércio José Ribeiro, Prefeito do Município de João Monlevade/MG, nos termos que dispõe a Lei Orgânica Municipal, conjugado com as normas que disciplinam o Direito Administrativo e considerando a necessidade de atender as necessidades da Secretaria de Administração de João Monlevade, tendo em vista a solicitação para que proceda o deferimento para a instauração e instrução de processo administrativo de INEXIGIBILIDADE para **“LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO À RUA CONDE DOS ARCOS, 87- BAIRRO SÃO BENEDITO (LEIA-SE LOTEAMENTO CASTELO - CARNEIRINHOS), JOÃO MONLEVADÉ/MG. ”**, para atender às necessidades da Secretaria solicitante, conforme Documento de Formalização de Demanda e Termo de Referência que justifica e apresenta a consonância com a dotações orçamentárias das despesas do Poder Executivo Municipal, conforme Lei Municipal nº 2700, de 18 de dezembro de 2024 - Dispõe sobre Orçamento Municipal de 2025, apresenta os recursos orçamentários para garantir a contratação demandada, com o seguinte crédito: **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 08.122.080.12.062 , 3.3.90.39.00, Ficha 219, Fonte: 1500000000.**

Para instaurar e instruir o processo, fica convocado o Servidor Efetivo abaixo qualificado, que nos termos do inciso XL do art. 6º da lei nº 14.133/2021, funcione como agente de contratação, e proceda a instauração e instrução do processo administrativo de INEXIGIBILIDADE, até a homologação, podendo para tal dar impulso ao procedimento de contratação e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do ato, conforme solicitado no termo de referência.

Nos termos do § 5º do art. 8º da lei nº 14.133/2021, fica convocado para prestar apoio e orientação jurídica àqueles que atuam no processo, conforme estabelecido em regulamento, os órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para que a contratação atenda os ditames da lei e seja ancorada nos princípios do direito. O controle de legalidade da contratação ficará a cargo e responsabilidade da Assessoria Jurídica que deverá manifestar no processo ao final da fase preparatória, antes da publicação do ato convocatório,



procedendo a análise jurídica da contratação, manifestando em forma de parecer e determinando as adequações dos autos para que possam ser considerados legais. Nos termos do caput do art. 70 e inciso II, do art. 74 da Constituição Federal, conjugado com os ditames da lei nº 14.133/2021, fica determinado a Controladoria Interna que fiscalize o rito processual, quanto a legalidade, legitimidade, economicidade, eficácia, eficiência e ainda quando aos aspectos orçamentários, financeiros, patrimonial e funcional da contratação. Os órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno poderão manifestar no processo por provocação ou de ofício em qualquer fase, para garantir a legalidade e a segurança jurídica dos procedimentos adotados.

A ordem de abertura do processo administrativo de INEXIGIBILIDADE, segue instruídos dos seguintes atos:

- 1 - Documento de Formalização de Demanda (DFD);
- 2 - Termo de Referência, com justificativa do preço praticado;
- 3 - Justificativa que corrobora com a locação;
- 4 - Documentos relativos a habilitação da empresa;
- 5 - Demais documentos que integram o Termo de Referência.

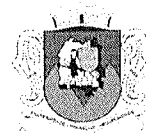
Conforme Portaria nº 735/2025, designo para atuar neste processo o Agente de Contratação:

(X) Cintia Helena Ângelo

Determino que seja dada a publicidade e divulgação do Ato no site oficial do Município e no Portal Nacional de Compras Públicas - PNCP e dada a transparência de todos os atos praticados para a efetiva legitimidade e legalidade das compras públicas.

João Monlevade, 20 de outubro de 2025.

Laércio José Ribeiro
Prefeito Municipal



CERTIDÃO DE INSTAURAÇÃO E INSTRUÇÃO DE PROCESSO

Certidão de Instauração de Processo Administrativo de Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, nos Termos da alínea "c" do art. 74 da Lei no 14.133/21.

Certifico para os devidos fins que, após protocolada a determinação da Prefeitura Municipal de João Monlevade, para abertura de processo administrativo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, cujo o objeto é a **"LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO À RUA CONDE DOS ARCOS, 87- BAIRRO SÃO BENEDITO (LEIA-SE LOTEAMENTO CASTELO - CARNEIRINHOS), JOÃO MONLEVADÉ/MG"** nos termos da alínea "c" do inciso II do art. 74, da lei no 14.133/2021, autuei os documentos a mim apresentados na presente data, conforme documentação elaborada e justificada pela Secretaria Municipal de Administração de João Monlevade e abertura de processo autorizada pela Autoridade Competente.

João Monlevade, 20 de outubro de 2025.


Cíntia Helena Angelo
Agente de Contratação
Matrícula nº 004090

PORTARIA Nº 735/2025
DE 25 DE SETEMBRO DE 2025

NOMEIA AGENTES DE CONTRATAÇÃO E
NOMEIA MEMBROS DA COMISSÃO DE
CONTRATAÇÃO PARA ATUAR PERANTE
O MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE,
NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº
14.133/2021, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições constitucionais, e, especialmente, o lhe confere o art. 52, incisos VI e IX, da Lei Orgânica Municipal; e,

CONSIDERANDO o disposto no art. 6º, inciso "L", da Lei Federal nº 14.133/2021, que regulamenta o inciso XXI, do art. 37, da Constituição Federal, bem como a necessidade de realizar os processos licitatórios do Município, em suas diversas secretarias e demais órgãos;

CONSIDERANDO as disposições do art. 20, inciso VI, e art. 45, ambos do Decreto Municipal nº 06/2023, que "Dispõe sobre a regulamentação, atuação dos agentes de contratação, da equipe de apoio, comissão de contratação e dos pregoeiros, conforme previsto na Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e dá outras providências";

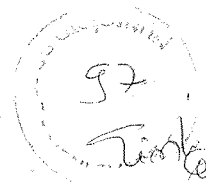
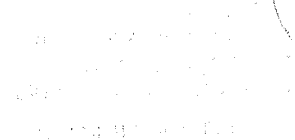
CONSIDERANDO as disposições do art. 6º, do Decreto Municipal nº 15/2023 que "Designa os agentes de contratações, pregoeiros, membros da equipe de apoio, agentes de planejamento de contratação e fiscais de contrato, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, no âmbito do poder Executivo Municipal";

RESOLVE:

Art. 1º Nomear membros para composição da Comissão de Contratação do Município de João Monlevade, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 06/2023, com a finalidade de conduzir os atos das licitações e contratações municipais, com a seguinte composição:

- Débora Miranda Lima - Agente de Contratação.
- Priscila das Graças da Silva - Agente de Contratação.
- Tatiane Félix de Freitas - Agente de Contratação.
- Ivanilde Aparecida de Oliveira e Sousa Avelino - Agente de Contratação.
- Cíntia Helena Ângelo - Agente de Contratação.

Rua Geraldo Miranda, 337 – Nossa Senhora da Conceição – João Monlevade/ MG – CEP: 35930-027
Fone: (31) 3859-2500 – www.pmjm.mg.gov.br



- Juliana Aparecida dos Santos - Agente de Contratação.
- Carina das Graças Assis Silva - Agente de Contratação
- Alice Assunção Lopes Lima - Agente de Contratação

- Art. 2º A Comissão nominada no artigo 1º, quando realizar procedimentos licitatórios que dependam de técnicas especializadas, convocará os técnicos necessários, desde que estes tenham vínculo com a Administração Municipal.

Art. 3º As atividades da Comissão, ora constituída, estão previstas no Decreto Municipal nº 06/2023 e pelo Decreto Municipal nº 015/2023, que regulamentam os procedimentos locais das licitações e dos contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, compras, alterações, concessões e locações no âmbito administrativo municipal, centralizada, autárquica ou fundacional, em atendimento ao interesse público.

Art. 4º Os membros ora nomeados serão considerados empossados na data da publicação desta Portaria.

Art. 5º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se, os efeitos da portaria nº 313 de 12 de Fevereiro de 2025.

João Monlevade, em 25 de Setembro de 2025.


Laércio José Ribeiro

Prefeito Municipal

Registrada e publicada nesta Assessoria de Governo ao vigésimo quinto dia do mês de Setembro de 2025.


Cristiano Vasconcelos Araújo
Assessor de Governo

24-081 / 111174

27 MAIO

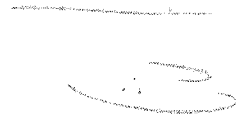
2024

GM
ESCOLA
DE GESTÃO
MUNICIPALISTA

CERTIFICADO

Certificamos que **CINTIA HELENA ÂNGELO**

Participou do **Curso presencial de Formação de Agentes de Contratação, Pregoeiros e Equipes de Apoio** pela Escola de Gestão Municipalista – EGM da Associação Mineira de Municípios, nos dias 20 e 21 de maio de 2024, com carga horária de 16 horas.



Dr. Marcos Vinicius
Presidente da AMM e Prefeito de Coronel Fabriciano

AMM
ANOS
ASSOCIAÇÃO MINEIRA DE MUNICÍPIOS

PROGRAMAÇÃO DO CURSO

MÓDULO I – AGENTE DE CONTRATAÇÃO (PREGOEIRO), COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO E EQUIPE DE APOIO
QUALQUER SERVIDOR PODE SER NOMEADO PARA EXERCER AS FUNÇÕES ESSENCIAIS À EXECUÇÃO DA NOVA LEI?
O AGENTE DE CONTRATAÇÃO (PREGOEIRO) PODE SER SERVIDOR COMISSIONADO OU CONTRATADO TEMPORÁRIO?
QUAIS AS ATRIBUIÇÕES DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO (PREGOEIRO), DA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO E DA EQUIPE DE APOIO, DE ACORDO COM O DECRETO Nº 11.246/22?
COMO PROCEDER QUANDO NÃO FOR POSSÍVEL ATENDER INTEGRALMENTE AO PRINCÍPIO DA SEGREGAÇÃO DE FUNÇÕES?

MÓDULO II – FASE DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES
O QUE É O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL E EXISTE OBRIGATORIEDADE DE SUA ELABORAÇÃO?

O QUE É UM DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD)?
O QUE É O ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) E QUANDO ELE PODE SER DISPENSADO?

COMO PROCEDER O GERENCIAMENTO DE RISCOS NAS CONTRATAÇÕES?
QUAIS ELEMENTOS DEVE CONTER O TERMO DE REFERÊNCIA?

O QUE É CATÁLOGO ELETRÔNICO DE PADRONIZAÇÃO?
É POSSÍVEL A FORMAÇÃO DE LOTES NOS PROCESSOS DE CONTRATAÇÃO?
O AGENTE DE CONTRATAÇÃO (PREGOEIRO) DEVE ASSINAR O EDITAL E/OU DOCUMENTOS DA FASE PREPARATÓRIA?

COMO PROCEDER À PESQUISA DE PREÇOS, DE ACORDO COM A INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 65/2021?

COMO DEVE SER A ANÁLISE JURÍDICA ACERCA DA FASE PREPARATÓRIA?
AONDE E QUANDO DEVE SER PUBLICADO O EDITAL?

MÓDULO III – DO PREGÃO E DA CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA

QUANDO DEVEM SER ADOTADAS CADA UMA DESSAS MODALIDADES?

QUAIS SÃO OS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO QUE PODEM SER UTILIZADOS?
QUAIS OS CRITÉRIOS A SEREM CONSIDERADOS PARA JULGAMENTO DAS PROPOSTAS, INCLUSIVE QUANTO À INEXEQUIBILIDADE?

COMO FUNCIONAM OS MODOS DE DISPUTA ABERTO, FECHADO E COMBINADOS?

QUAIS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO PODEM SER EXIGIDOS E QUAL O ENTENDIMENTO ATUAL DO TCU QUANTO À EVENTUAL AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS?

QUAIS SÃO OS PRAZOS PARA RECURSOS, PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES E QUEM DEVE APRECIÁ-LOS?

É POSSÍVEL A PROMOÇÃO DE DIAGNÓSTICOS PARA SANEAMENTO DE FALHAS OU NULIDADES PROCESSUAIS?

QUAIS TIPOS DE VÍCIOS PODEM SER SANADOS MEDIANTE DILIGÊNCIA?

O AGENTE DE CONTRATAÇÃO OU PREGOEIRO, TEM O DEVER DE NEGOCIAR COM O LICITANTE VENCEDOR?

QUAL O PROCEDIMENTO A SER ADOTADO QUANDO O VENCEDOR NÃO ASSINAR O CONTRATO OU RETIRAR O INSTRUMENTO EQUIVALENTE?

SIMULAÇÃO DE UM PROCESSO LICITATÓRIO EM PLATAFORMA ELETRÔNICA.

MÓDULO IV – HIPÓTESES DE CONTRATAÇÃO DIRETA E CAUTELAS NA INSTRUÇÃO

DO PROCESSO

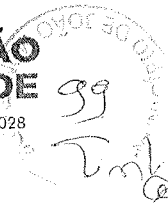
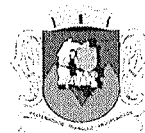
COMO INSTRUIR OS PROCESSOS DE DISPENSA E INEXIGIBILIDADE?

QUAIS OS CUIDADOS PARA NÃO INCORRER EM FRACIONAMENTO DE DESPESA E QUAL A DISCIPLINA DA NOVA LEI E DA IN Nº 67/2021?

QUANDO É CABÍVEL A DISPENSA ELETRÔNICA E QUAIS AS NOVIDADES TRAZIDAS PELA IN Nº 67/2021?

QUAL A ORIENTAÇÃO ESPECÍFICA PARA PESQUISA DE PREÇOS, NOS PROCESSOS DE DISPENSA E INEXIGIBILIDADE, DE ACORDO COM A IN Nº 65/2021?

SIMULAÇÃO DE UM PROCESSO DE DISPENSA EM PLATAFORMA ELETRÔNICA



DESPACHO DO PROCESSO

(Caput do art. 53 da lei nº 14.133/2021)

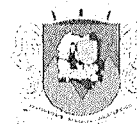
Para: Procuradoria Jurídica
Assunto: Pedido de Parecer Jurídico
Data: 20 de outubro de 2025

Cumpridas as formalidades legais, na qualidade de Agente de Contratação, designado pela autoridade competente, nos termos da Lei nº 14.133/2021, no âmbito do Poder Executivo Municipal, faço a remessa dos autos devidamente instruídos do Processo Administrativo nº 201/2025, Inexigibilidade nº 033/2025 cujo objeto é a **“LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO À RUA CONDE DOS ARCOS, 87- BAIRRO SÃO BENEDITO (LEIA-SE LOTEAMENTO CASTELO - CARNEIRINHOS), JOÃO MONLEVADE/MG”**

Fazendo cumprir os ditames dos §§ 1º e 40 do art. 53, da Lei nº 14.133/2021, faço despacho do processo à Procuradoria Jurídica do Município, para que, proceda a análise jurídica e emita parecer referente ao controle prévio de sua legalidade.

Atenciosamente,


Cíntia Helena Angelo
Agente de Contratação
Matrícula nº 004090



PARECER Nº 713 / 2.025.

Procedência: Secretaria Municipal de Administração.

Referência: Processo Licitatório nº 201/2025 - Modalidade: Inexigibilidade nº 33/2025.

Data: 21/10/2025.

EMENTA:

“DIREITO ADMINISTRATIVO - CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - ARTIGO 74, V, DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - NORMAS E PRINCÍPIOS QUE VINCULAM A CONDUTA DO ADMINISTRADOR PÚBLICO - CONSIDERAÇÕES”.

CONSULTA

A Secretaria Municipal de Administração encaminha para a Procuradoria Jurídica do Município de João Monlevade, a fim de se lavrar parecer jurídico conclusivo, na forma do art. 53 e do art. 72, III, da Lei Federal nº. 14.133/2021.

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no **controle prévio de legalidade**, conforme estabelece o artigo 53, § 1º, incisos I e II, da Lei Federal nº 14.133/21 (Nova Lei de Licitações e Contratos - NLLC), não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. Ainda, não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos. Inclusive, entendimento do Tribunal de Contas da União afirma que não é da competência do parecerista jurídico a avaliação de aspectos técnicos da licitação. (Acórdão nº 1492/2021 - TCU PLENÁRIO e Enunciado nº 7 do Manual de Boas Práticas Consultivas da AGU - BPC nº 7).

Recebida a solicitação, passamos a opinar.

PARECER

Inicialmente cumpre esclarecer que a **Lei Federal nº 14.133/2021**, que rege os contratos e as licitações da Administração Pública, estabelece, em seu artigo 2º, a necessidade do processo licitatório antes de se contratar com terceiros. Explicita, ainda, em seu artigo 5º, *caput*, que:

“Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).”

A exigibilidade é a regra geral, conforme também dispõe a Constituição Federal:

“Art. 37, XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

A licitação atua como o procedimento que precede o contrato administrativo, e tem por objetivo permitir a apresentação de propostas por todas as pessoas interessadas, possibilitando, conseqüentemente, a escolha daquela que será mais vantajosa para a Administração, gestora dos interesses públicos.

Assim, tanto para a aquisição de bens quanto para a prestação de serviços, é exigida da Administração Pública a observância da regra da obrigatoriedade das licitações como pressuposto dos contratos, restando toda a formulação da contratação registrada nos termos do edital e do contrato administrativo firmados com o contratante, restando as partes vinculadas aos termos pactuados.

No caso específico dos autos, a Secretaria Municipal de Administração promoveu o presente **Processo Licitatório nº 201/2025**, modalidade **Inexigibilidade nº 3/2025**, cujo objeto é a **"locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social"**.

Trata-se, pois, de procedimento de **Inexigibilidade** para consecução do objeto acima especificado sob os ditames da Lei Federal nº 14.133/21, devendo ser observado o cumprimento dos requisitos do art. 72, incisos I a VIII e demais disposições quanto à inexigibilidade.

Em via de regra, a contratação pública deverá ser devidamente planejada com a elaboração de Termo de Referência ou do Projeto Básico decorrente de estudos e adequação do edital de licitação aos ditames legais e jurisprudenciais, a fim de se evitar eventuais impugnações que possam retardar o certame, com a devida fiscalização do contrato, com o objetivo de evitar a má execução do serviço pelo contratado e a obediência aos critérios constantes do edital e da proposta, resguardando o erário e o interesse público.

Dentre as hipóteses de contratação direta, destaca-se, para os propósitos deste parecer, a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização, com esboço no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, *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.

(...)

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

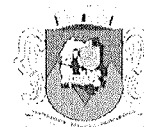
I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

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."

Verifica-se no presente caso, que a licitação para contratação de locação de imóvel é a regra, e a inexigibilidade é a exceção.

É importante esclarecer que, há situações em que a Administração recebe da Lei o comando para contratação direta; há outras em que a Administração recebe da Lei autorização para deixar de licitar, se assim entender conveniente ao interesse social e sua Urgência, desde que obedecidas as normas legais;



há hipóteses em que a Administração defronta-se com a inviabilidade fática para licitar, anuindo à lei em que é inexigível fazê-lo; e há um caso em que à Administração é defeso licitar, por expressa vedação da Lei.

O entendimento se amplia pelo fato da Constituição deixar claro que pode haver casos “especificados em lei” que não obedeçam a essa norma Constitucional tais como os art. 74 e 75 da nova lei de licitação (Lei Federal nº 14.133/21).

Ilustre jurista JESSÉ TORRES PEREIRA JÚNIOR (*in Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, Renovar, 3ª Edição, pp. 172 e 173*):

“O conceito de inexigibilidade de licitação cinde os intérpretes em duas respeitáveis vertentes: (a) a lei descreve hipóteses ilustrativas e admite que de outras, não previstas, possa decorrer a inviabilidade de competição, de forma a configurar a inexigibilidade; mas as hipóteses relacionadas na lei, pelo só fato de constarem da lei, caracterizam a inexigibilidade sempre que ocorrerem, independentemente de, no caso concreto, ser ou não viável a competição; (b) a lei descreve hipóteses que, além de ilustrativas, somente caracterizam a inexigibilidade se, no caso concreto, a competição for inviável; sendo viável, a licitação é de rigor, posto que o traço distintivo entre a exigibilidade e a inexigibilidade é a viabilidade de estabelecer-se, ou não, a disputa.”

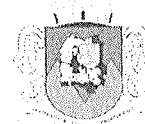
Dando continuidade ao raciocínio, a licitação é sempre inexigível quando exista impossibilidade de competição entre os eventuais licitantes. Desse modo, a inexigibilidade de licitação não pressupõe necessariamente a existência de apenas uma pessoa ou empresa apta a contratar.

Assim a licitação é sempre inexigível quando exista a inviabilidade da competição. Nesse sentido, explica MARÇAL JUSTEN FILHO que a inviabilidade de competição é uma consequência que tem diferentes causas que, por sua vez, consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação (*Justen Filho, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 14ª edição. São Paulo: Dialética, 2010. p. 356-359*).

Sistematizando as possibilidades existentes, continua MARÇAL JUSTEN FILHO: há aquela denominada Ausência de alternativas, na qual existe uma única solução e um único particular em condições de executar a prestação, que é o caso em tela.

Dessa forma, a inviabilidade de competição está intimamente relacionada com o interesse estatal a ser atendido. Nesse quesito vale destacar excerto da explicação do ilustre professor:

“(...) a inviabilidade de competição ocorre em casos em que a necessidade estatal apresenta peculiaridades que escapam aos padrões de normalidade... Isso permite afirmar que a inviabilidade de competição é uma característica do universo extranormativo mas resultante da peculiaridade da necessidade a ser satisfeita pelo contrato administrativo. Essa circunstância permite compreender a expressão “objeto singular”, que consta do inc. II do art. 25. Embora conste apenas desse dispositivo, nada impede a generalização do conceito para todos os casos de inexigibilidade. Em todos os casos de inviabilidade de competição, há um objeto singular. A singularidade consiste na impossibilidade de encontrar o objeto que satisfaz o interesse sob tutela estatal dentro de um gênero padronizado, com uma categoria homogênea. Objeto singular é aquele que poderia ser qualificado como infungível, para valer-se de categoria da Teoria Geral do Direito. São infungíveis os objetos que não podem ser substituídos por outros de mesma espécie, qualidade e quantidade. Um objeto singular se caracteriza quando a sua identidade específica é relevante para a Administração Pública, sendo impossível sua substituição por “equivalentes”.



Ocorre que a singularidade do objeto nada mais reflete senão a singularidade do próprio interesse estatal a ser atendido. Ou seja, um certo objeto não pode ser substituído por outro, para fins de contratação administrativa, por ser ele o único adequado a atender a necessidade estatal ou as necessidades coletivas."

Para ilustrar o tema, colacionamos os ensinamos da professora MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO:

"A compra ou locação de imóvel com características específicas que se amoldam às necessidades da Administração era prevista como hipótese de dispensa de licitação na Lei nº 8.666/93. Tecnicamente, o mais adequado seria enquadrar a situação como de inexigibilidade em razão da inviabilidade de competição, como previsto na Lei nº 14.133/21.

A inviabilidade de competição decorre da conjugação necessária de duas características do imóvel: instalações e localização, sendo que ambas devem ser indubitavelmente adequadas às atividades que serão realizadas pela Administração no referido local. A situação concreta não exige necessariamente que exista um único imóvel no local pretendido, mas sim que se comprove motivadamente que o imóvel escolhido preenche os requisitos legais, ao contrário dos demais". (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Licitações e Contratos Administrativos. Inovações da Lei 14.133, de 1º de abril de 2024. Editora Forense. 2021).

Ainda, a doutrina dos professores FERNANDA MARINELA e ROGÉRIO SANCHES CUNHA nos ensinam que:

"Aquisição e locação de imóvel

A última hipótese expressa no art. 74 diz respeito a aquisição e locação de imóvel em que sua escolha se torna necessária em razão das características de suas instalações ou de sua localização (inciso V).

Nesse ponto é relevante destacar que a locação de imóvel destinado ao atendimento de finalidades específicas em que as condições de suas instalações e localização definiam a sua escolha já era hipótese de contratação direta na velha Lei nº 8.666/93, entretanto a natureza era de dispensa de licitação, o que gerava críticas de muitos estudiosos, considerando a inviabilidade de competição falta de pluralidade e por razões de interesse público. Para aquisição de imóvel nessas condições a lei trouxe uma novidade.

Nessas contratações devem ser observados os seguintes requisitos:

- a) 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;*
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela." (MARINELA, Fernanda. CUNHA, Rogério Sanches. Manual de Licitações e Contratos Administrativos. Editora Juspodivm. Salvador. 2021).*

No presente caso a Lei Federal nº 14.133/2021, trouxe alguns requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, vejamos:

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

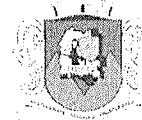
(...)

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

(...)

§ 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." (grifo nosso)**



Verifica-se então que esses são os requisitos para a contratação por meio de **inexigibilidade de licitação**:

- a) *Avaliação do bem;*
- b) *Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;*
- c) *Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel.*

Com efeito, o presente processo em análise deve constar os documentos exigidos para a contratação.

A) AVALIAÇÃO DO BEM: Em relação ao item "a", verifica-se que foi elaborado o Laudo de Avaliação nº 14/2025 (fls. 29), firmado pelo Comissão de Avaliação que usou como critério de avaliação o item V do respectivo laudo "o terreno foi avaliado tomando por base o comportamento real do mercado imobiliário e as características básicas de infraestrutura descritos no item II, acima".

B) CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM O OBJETO: Em relação ao item "b", verifica-se que foi juntada "Declaração de inexistência de imóvel Público vago e disponível que atendam ao objeto", junto a fls. 21.

C) JUSTIFICATIVA QUE DEMONSTRE A SINGULARIDADE DO IMÓVEL: Em relação ao item "c", verifica-se que foi juntada a justificativa de locação de imóvel por inexigibilidade fls.04/06, onde foi afirmado ainda que não existe outros imóveis adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Registra-se, por oportuno, que em vistoria realizada pela fiscalização de obras foram constadas algumas inconsistências no imóvel, conforme fotos anexadas nos autos, motivo pelo qual se faz necessário constar no contrato que o locador se compromete a resolver as pendências constatadas pelo prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do contrato, notadamente quanto aos fios expostos e e caixa de passagem sem tampa.

Com efeito, entendemos que a situação posta, contempla hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos dos artigos 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/21, desde que o preço apresentado seja inferior ao do mercado ou mesmo já praticado no contrato vigente.

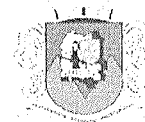
Neste sentido entendemos que a conjuntura do caso em tela permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto, tendo por certo que o gestor faz uso de seu poder discricionário, analisando a conveniência e oportunidade do ato.

Os documentos necessários para contratação com o poder público, via de regra, são os mesmos, sendo que no presente caso são necessários outros com a finalidade de justificar a necessidade e comprovar o interesse público da inexigibilidade da licitação.

Segundo o art. 72, da Lei Federal nº 14.133/21, o processo de contratação direta, que compreende os casos de **inexigibilidade** e dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

"Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;



- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;*
 - III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;*
 - IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;*
 - V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;*
 - VI - razão da escolha do contratado;*
 - VII - justificativa de preço;*
 - VIII - autorização da autoridade competente.*
- Parágrafo único.** O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial."

Passemos a análise:

a) documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo - O presente item encontra-se devidamente cumprido, tendo em vista que o setor demandante realizou o Documento de Formalização de Demanda, Termo de Referência, bem como Estudo Técnico Preliminar e análise de riscos

b) estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; Valor da locação de acordo com a avaliação do imóvel através do Laudo de Avaliação nº. 14/2025 (fls. 29).

c) parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos - parecer jurídico é o presente documento;

d) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido - As despesas decorrentes do serviço a ser contratado correrão às expensas dos recursos específicos consignados no orçamento, conforme estimativa de impacto orçamentário e financeiro de fls.92.

e) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária - Documentações de habilitação do locador (fls. 84/91)

f) razão da escolha do contratado - Justificativa apresentada no Documento de Formalização de Demanda, bem como no Termo de Referência.

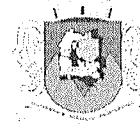
g) justificativa de preço - Laudo de Avaliação nº. 14/2025 (fls. 29).

h) autorização da autoridade competente – (fls.93/94).

Por outro lado, o art. 5º, do **Decreto Municipal nº 07/2023**, que "*Regulamenta a contratação direta no âmbito do Poder Executivo Municipal nos termos da Lei Federal nº 14.133/21*", reza que a contratação também deverá observar o seguinte:

"Art. 5º Os agentes públicos envolvidos na formalização do processo, quando necessário, solicitará apoio e auxílio de equipe de apoio, e poderá recorrer à Controladoria Geral e a Assessoria Jurídica, para solicitar orientação técnica, procedendo a formalização do processo na seguinte ordem:

- I - documento de formalização de demanda com a justificativa para a compra ou contratação, e, se for o caso, estudo técnico preliminar, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo e análise de riscos;*
- II - estimativa de despesa;*
- III - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;*
- IV - minuta do contrato, ata de registro de preços, se for o caso;*
- V - quando for o caso, fazer juntada de parecer jurídico e pareceres dos órgãos técnicos, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos, em especial a regulamentação definida neste Decreto;*



VI - justificativa da razão e escolha do contratado demonstrando o interesse público;

VII - justificativa de preço;

VIII - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação fiscal e qualificação mínima necessárias;"

Conforme decorre do artigo 72, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, o procedimento da contratação direta deverá ser instruído, inicialmente, com o documento de formalização de demanda.

Como procedimento inicial de abertura do processo administrativo da contratação direta, tal documento consiste no instrumento de oficialização de pedido, a ser assinado pela autoridade máxima do órgão ou da entidade demandante, e que contém a justificativa da necessidade da contratação e a indicação do agente da contratação da fase interna (art. 5º, inciso I, do Decreto Municipal nº 07/2023).

Os incisos VI e VII, do art. 5º, do Decreto Municipal nº 07/2023 dispõe sobre a necessidade de justificativa da razão da escolha do contratado, bem como a justificativa de preço.

Para o cumprimento desse requisito, deverá o gestor público demonstrar a necessidade da Administração e o interesse público envolvido na contratação.

Em cumprimento a exigência acima foi apresentado a justificativa da contratação, bem como justificativa de preços, conforme se infere no Documento de Formalização de Demanda, bem como no Termo de Referência.

Na contratação direta com fundamento no artigo 74, da Lei Federal nº 14.133/2021, a elaboração do ETP é facultativa em razão do disposto no inciso I, do art. 5º, do Decreto Municipal nº 07/2023, o que exigirá, no entanto, que seja apresentada pelo órgão ou ente demandante a justificativa apta a comprovar a situação descrita nesse último dispositivo legal.

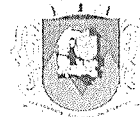
Que o gestor ainda elaborou o ETP e análise de riscos.

Deve-se ressaltar que os autos contêm toda documentação necessária para o procedimento, inclusive a estimativa de despesa para o feito, nos termos do art. 72, II, da Lei Federal nº 14.133/21, além do art. 5º, inciso II, do Decreto Municipal nº 07/2023. Assim, em atenção ao comando legal que determina a verificação de existência de recursos financeiros previamente à realização da contratação, consta nos autos que há previsão de crédito orçamentário para suportar tal despesa.

Enfim, ultrapassada a análise pontual dos requisitos legais, verificamos que, em análise aos documentos apresentados, os princípios que regem a atividade administrativa foram respeitados.

Dessa forma, no presente caso, esta Assessoria Jurídica entende que estão preenchidos os requisitos legais do artigo 74, inciso V, e art. 72, ambos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Conforme se extrai do art. 72, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133/21, "*O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial*".



Vale destacar, ainda, que além da divulgação no sítio eletrônico oficial, à luz do art. 94, da Lei Federal nº 14.133/21, a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato, devendo ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.

Por derradeiro, inexistem óbices ao processamento do presente certame, em devida observância aos princípios norteadores da conduta do Administrador Público conforme fundamentos dispostos no presente parecer.

CONCLUSÃO

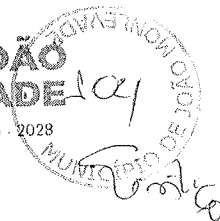
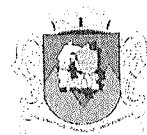
Em conclusão, observadas as prescrições exaradas neste parecer, **OPINAMOS** pela legalidade do processamento da licitação na modalidade INEXIGIBILIDADE, com fulcro no **artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21**, conforme fundamentos dispostos acima, em devida observância as disposições legais aplicáveis à espécie e aos princípios norteadores da conduta do Administrador Público.

Registra-se que o presente parecer limitou-se a analisar a regularidade do procedimento sob a ótica jurídica prescrita pela Lei de Licitações, não se imiscuindo o parecerista no juízo de conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica, econômica ou administrativa, por se tratarem de atos ilegítimos e estranhos à atuação desta Assessoria Jurídica, tomando por base exclusivamente os elementos jurídicos que integram o procedimento.

Salvo melhor juízo e ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, é o parecer que submetemos a elevada apreciação superior.


ALCEMAR DA COSTA E SILVA
Procurador Municipal
OAB/MG 99.556


FREDERICO MAGALHÃES PESSOA
Diretor de Procuradoria
OAB/MG 116.476



RECONHECIMENTO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Reconheço a **Inexigibilidade de Licitação nº 33/2025**, fundamentada no *caput* do Art. 74, Inciso II da Lei 14.133/21 e suas posteriores alterações, e Parecer Jurídico nº 713/2.025

Objeto: “LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO À RUA CONDE DOS ARCOS, 87- BAIRRO SÃO BENEDITO (LEIA-SE LOTEAMENTO CASTELO - CARNEIRINHOS), JOÃO MONLEVADE/MG”

Prestador: BRUNO SANTANA REPOLES

CNPJ: 50.829.825/0001-91

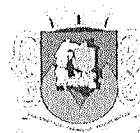
Valor Global: R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais)

Condições de pagamento: Faturamento devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 08.122.080.12.062 , 3.3.90.39.00, Ficha 219, Fonte: 1500000000.

João Monlevade, 23 de outubro de 2025.


Ricardo Alexandre de Oliveira
Secretário Municipal de Administração



DESPACHO AO GABINETE DO PREFEITO ENCAMINHANDO OS AUTOS DA INEXIGIBILIDADE

Cumpridas as formalidades legais exigidas nos incisos e caput do art. 72 da lei no 14.133/2021, na qualidade de Agente de Contratação, venho fazer despacho formal dos documentos e informações que integram o Processo de Contratação Direta nº 201/2025, Inexigibilidade nº 33/2025, ao Prefeito Municipal de João Monlevade, Sr. Laércio José Ribeiro, para apreciação, e, caso entenda por bem promover a homologação e autorização de contratação.

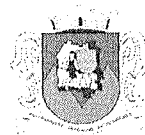
Integram o presente despacho os seguintes documentos:

- * Documento de Formalização de Demanda (*inciso I do art. 72*);
- * Estudo Técnico Preliminar e Análise de Riscos (*inciso I do art. 72*);
- * Termo de Referência e os documentos que o acompanham (*inciso I do art. 72*);
- * Estimativa de despesa que integra o Termo de Referência (*inciso I do art. 72*);
- * Demonstração da existência de recursos orçamentários (*inciso IV do art. 72*);
- * Justificativa e razão da escolha dos futuros contratados que integra o Termo de Referência (*inciso VI do art. 72*);
- * Justificativa de preço, com comprovação que integra o Termo de Referência (*inciso VII do art. 72*);
- * Comprovação de preços;
- * Proposta da Empresa Bruno Santana Repolês – CNPJ: 50.829.825/0001-91
- * Documentos de comprovação de habilitação e qualificação técnica do futuro Contratado (*inciso V do art. 72*);
- * Parecer jurídico pela legalidade da contratação;

Nestes termos, encaminho os autos acima descritos nos ditames da lei no 14.133/2021.

João Monlevade, 23 de outubro de 2025.


Cíntia Helena Angelo
Agente de Contratação
Matrícula nº 004090



ATO DE HOMOLOGAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Homologo a **Inexigibilidade de Licitação nº 33/2025**, fundamentada nos termos do art. 74, Inciso I da Lei 14.133/2021 suas posteriores alterações, e Parecer Jurídico nº 713/2.025 e diante dos autos do Processo Administrativo de Contratação nº 201/2025, "AUTORIZO" a contratação nas condições descritas abaixo:

Objeto: "LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO À RUA CONDE DOS ARCOS, 87- BAIRRO SÃO BENEDITO (LEIA-SE LOTEAMENTO CASTELO - CARNEIRINHOS), JOÃO MONLEVADE/MG. "

Prestador: BRUNO SANTANA REPOLES

CNPJ: 50.829.825/0001-91

Valor Global: R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)

Condições de pagamento: Faturamento devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Trabalho Social.

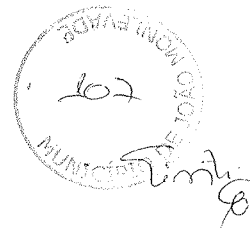
DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 08.122.080.12.062 , 3.3.90.39.00, Ficha 219, Fonte: 15000000000.

João Monlevade, 23 de outubro 2025.

Laércio José Ribeiro
Prefeito Municipal

ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE JOÃO MONLEVADE

MUNICIPIO DE JOÃO MONLEVADE
ATO DE HOMOLOGAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 33/2025



Homologo a **Inexigibilidade de Licitação nº 33/2025**, fundamentada *nos termos do art. 74, Inciso I da Lei 14.133/2021* suas posteriores alterações, e Parecer Parecer Jurídico nº713/2.025e diante dos autos do Processo Administrativo de Contratação nº 201/2025, "AUTORIZO" a contratação nas condições descritas abaixo:

Objeto: "LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO À RUA CONDE DOS ARCOS, 87- BAIRRO SÃO BENEDITO (LEIA-SE LOTEAMENTO CASTELO - CARNEIRINHOS), JOÃO MONLEVADE/MG."

Prestador:BRUNO SANTANA REPOLES

CNPJ: 50.829.825/0001-91

Valor Global:R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais)

Condições de pagamento:Faturamento devidamente aprovado pela Secretaria Municipal deTrabalho Social.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:08.122.080.12.062, 3.3.90.39.00, Ficha 219, Fonte: 1500000000.

João Monlevade, 23 de outubro2025.

LAÉRCIO JOSÉ RIBEIRO
Prefeito Municipal

Publicado por:
Elisangela Bicalho Silva
Código Identificador:FBAA2926

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros no dia 24/10/2025. Edição 4136
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>



Ato que autoriza a Contratação Direta nº 000033/2025

Última atualização 27/10/2025

Local: João Monlevade/MG **Órgão:** MUNICÍPIO DE JOAO MONLEVADE

Unidade compradora: 18401059000157 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE

Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 27/10/2025 **Situação:** Divulgada no PNCP



🔍 [Entrar](#)

Objeto:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO À RUA CONDE DOS ARCOS, 87 BAIRRO SÃO BENEDITO BAIRRO NOVO HORIZONTE, JOÃO MONLEVADEMG.

Informação complementar:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO À RUA CONDE DOS ARCOS, 87 BAIRRO SÃO BENEDITO BAIRRO NOVO HORIZONTE, JOÃO MONLEVADEMG.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA

R\$ 72.000,00

VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA

R\$ 72.000,00

Itens

Arquivos

Histórico

Número	Descrição	Quantidade	Valor unitário estimado	Valor total estimado
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12	R\$ 6.000,00	R\$ 72.000,00

Exibir 5 1-1 de 1 itens

Página 1

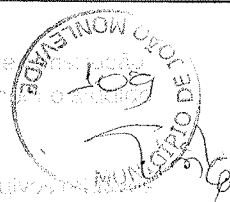
< Voltar



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o site oficial destinado à divulgação eletrônica e obrigatória dos atos editados em nome de licitações e contratos administrativos marcados pelo novo diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.751, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento desta versão do Portal é um esforço conjunto de entidades parceiras, de uma concepção direta, legal, homologada pelos indicadores e com o compromisso.



A aquisição, fidelização e construção das informações e dos arquivos, as informações disponibilizadas no PNCB, por força da Lei nº 14.132/2021, são de responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

<https://portal.servicos.gestao.gov.br>

0800 676 9001

COMUNICADO AOS PARCEIROS

10/11/2021

10/11/2021

Tudo é destinado e editado na conformidade com a licença do uso.