



Prefeitura Municipal de Catas Altas

CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA

GABINETE DO PREFEITO E ASSOSSORIAS

ATO DE AUTORIZAÇÃO

Referência: Abertura de processo para locação de imóvel

Assunto: Abertura de processo para locação de imóvel na localidade do Morro d'Água Quente com a finalidade de apoio a Escola Municipal João XXIII, visando a expansão das atividades administrativas e multidisciplinar em atendimento a Secretaria Municipal de Educação de Catas Altas/MG,

R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)

Diante a apresentação: Requisição, ETP (Estudo Técnico Preliminar), Termo de Referência, Proposta de locação, Laudo Técnico, Anexos e demais documentos pessoais do proprietário. Sendo assim, fica autorizado a abertura de processo nos termos da Lei 14.133/2021

Catas Altas/MG, 03 de junho de 2025

Autoridade Superior:

Saulo Moraes de Castro
Prefeito



Prefeitura Municipal de Catas Altas

CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA

REQUISIÇÃO

Ao

Departamento de compras e licitações

1. SOLICITAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria Municipal de Educação de Catas Altas/MG, solicita a abertura de processo por **INEXIGIBILIDADE** para a locação de um imóvel localizado na Rua Direita, nº 252, de propriedade do Sr. Wilson José Teixeira. A finalidade dessa locação é oferecer suporte à Escola Municipal João XXIII, situada na Rua Direita, nº 371, na localidade do Morro d'Água Quente, em atendimento a Secretaria de Educação de Catas Altas/MG, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA

A locação de um imóvel para a Secretaria Municipal de Educação é de suma importância para assegurar a continuidade e a eficiência dos atendimentos realizados pela equipe multidisciplinar e administrativa. Atualmente, a Secretaria não dispõe de um prédio próprio que atenda às suas necessidades específicas, o que compromete a qualidade dos serviços prestados à comunidade.

A equipe multidisciplinar, composta por profissionais de diversas áreas, desempenha papel fundamental no suporte às escolas e no desenvolvimento educacional dos alunos. Para que esses atendimentos sejam realizados de forma eficaz, é imprescindível a disponibilização de um espaço adequado para reuniões, capacitações, atendimentos individuais e em grupo, além de um ambiente propício ao trabalho colaborativo.

A contratação de um imóvel por meio de locação permitirá à Secretaria Municipal de Educação manter seus serviços essenciais sem interrupções, evitando impactos negativos no atendimento à escolas e à comunidade. Ademais, um espaço adequado facilitará a organização das atividades administrativas, promovendo maior integração e eficiência na equipe de trabalho.

A escolha do imóvel será realizada com base nos princípios de economia, eficiência e transparência, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Considerando a urgência de garantir a continuidade dos atendimentos e a impossibilidade de adaptação das instalações atuais, a locação apresenta-se como a solução mais viável neste momento.

Diante do exposto, a locação de um imóvel para a Secretaria Municipal de Educação é não apenas justificada, mas imprescindível para assegurar a continuidade, a qualidade e a eficiência dos serviços prestados à população, contribuindo para o desenvolvimento educacional e social de nossa comunidade.

3. INDICAÇÃO DA MODALIDADE:

() Pregão Eletrônico () Tomada de Preços () Dispensa (**X**) **Inexigibilidade**

Conforme o art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

4. INDICAÇÃO DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Valor total da despesa - Mensal: R\$ 2.750,00

Anual (12 meses): R\$ 33.000,00

GESTÃO DO ENSINO:

Manutenção das Atividades com a Creche Municipal

Ficha: 163 – Serviços de Terceiro – Pessoa Física

Desdobrada: 2445 – Locação de Imóvel

Elemento da Despesa: Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física



Prefeitura Municipal de Catas Altas **CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA**

Fonte do Recurso: Próprio

5. TRATAMENTO DIFERENCIADO A MPE'S NA LICITAÇÃO

(☐) Sim (☐) Regional (☐) Local (☒) Não se aplica

6. DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM A REQUISIÇÃO

- 6.1 ETP (Estudo Técnico Preliminar);
- 6.2 Termo de Referência;
- 6.3 Parecer técnico da Secretaria Municipal de Educação;
- 6.4 Anexo – Distância entre a Escola Municipal João XXIII e imóveis disponíveis;
- 6.5 Propostas de imóveis no Morro d'Água Quente;
- 6.6 Declaração de inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis;
- 6.7 Documentação pessoal do Sr. Wilson José Teixeira;
- 6.8 Laudo Técnico realizado pela Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura;
- 6.9 Documentação do Imóvel; e
- 6.9.1 Procuração Familiar.

Catas Altas/ MG – 03 de junho de 2025

Alda Aparecida Batista de Oliveira
Secretária Municipal de Educação

Wagner Almeida Adriano
Assessor Contábil



Prefeitura Municipal de Catas Altas

CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Este documento tem a finalidade de apresentar estudos e justificativas que caracterizam a primeira fase de planejamento e apresentam os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá a necessidade abaixo especificada.

Nesse sentido, o objetivo da Secretaria de Educação é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios da Administração Pública.

2. DA UNIDADE REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Educação, através da Secretária Alda Aparecida Batista de Oliveira.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Conforme declaração emitida pelo Departamento de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Catas Altas/MG, o município não dispõe de imóveis públicos vagos ou disponíveis que atendam às necessidades específicas do distrito do Morro d'Água Quente.

A escolha do imóvel recaiu sobre a propriedade localizada na rua Direita, nº 252, na localidade do Morro d'Água Quente, CEP 35.969-000, Catas Altas/MG. Tal decisão foi fundamentada pelo fato de que o imóvel apresenta características que atendem aos interesses e objetivos da Secretaria de Educação, especialmente por possuir espaços adaptáveis às atividades que serão desenvolvidas.

O referido imóvel foi avaliado pela comissão de avaliação de imóveis, nomeada por meio da portaria nº 556/2025, tendo o valor de avaliação para locação mensal de R\$ 2.750,00, valor este aceito pelo proprietário.

Diante do exposto, a Secretaria de Educação entende que o imóvel possui condições adequadas para atender às necessidades da Escola Municipal João XXIII, ressaltando que sua finalidade é essencial para os atendimentos educacionais. As acomodações encontram-se em bom estado de conservação, conforme fotos em anexo, podendo sofrer alterações caso seja necessário para melhor adequação às atividades.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO E LOCALIZAÇÃO

A análise dos valores foi realizada por uma comissão nomeada, cujo relatório está anexado a este documento.

Gostaríamos de destacar que a pesquisa de preços foi feita em âmbito local, levando em consideração as condições do imóvel, que possui amplo espaço disponível.

O imóvel está localizado próximo à Escola João XXIII, conforme o aplicativo Google Maps, a uma distância de apenas 36 metros. Essa proximidade facilitará o desenvolvimento das atividades planejadas, além de proporcionar um melhor acesso e maior interação com a comunidade escolar. Isso é muito importante, pois contribui para a eficiência dos serviços prestados.

Essa análise reforça a escolha do imóvel como a opção mais adequada para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Catas Altas/MG, garantindo que as atividades sejam realizadas de forma eficiente e acessível.

5. PREÇO DA CONTRATAÇÃO



Prefeitura Municipal de Catas Altas **CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA**

O valor para a locação será de R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais) mensais, totalizando R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) ao longo de 12 (doze) meses.

6. SOLUÇÕES A CONTRATAR

A locação do imóvel será destinada ao atendimento da equipe multidisciplinar e atividades administrativas dos profissionais da Escola Municipal João XXIII. A locação faz-se necessária, uma vez que a administração pública não possui prédios próprios que possam atender as necessidades específicas.

A locação de um imóvel é uma solução viável e eficiente para garantir a expansão e o funcionamento adequado da unidade, proporcionando um espaço adequado para a realização das atividades educacionais oferecidas a comunidade escolar.

Além disso, a locação permite uma maior flexibilidade para a administração, uma vez que não há necessidade de comprar ou construir um imóvel, o que demandaria um investimento financeiro significativo e um tempo considerável de planejamento e execução. A locação também permite que a administração ajuste o espaço de acordo com as necessidades específicas da unidade, podendo realizar modificações ou adaptações conforme necessário.

A locação de um imóvel pode realmente oferecer um espaço seguro e apropriado para que os profissionais realizem seus atendimentos, beneficiando tanto os alunos quanto os educadores. Isso ajuda a criar um ambiente propício para o aprendizado e o desenvolvimento, garantindo que todos se sintam confortáveis e protegidos durante o processo educativo.

7. JUSTIFICATIVAS E OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação não possui um espaço adequado para atender as demandas necessárias, a locação se torna uma alternativa prática e viável. Além de atender as necessidades específicas, essa solução também se alinha com o orçamento previsto garantindo que os recursos sejam utilizados de forma eficiente.

Catas Altas/MG, 03 de junho de 2025

Alda Aparecida Batista de Oliveira
Secretária Municipal de Educação

Dainild Rodrigues Fonseca
Aux. Administrativo



Prefeitura Municipal de Catas Altas

CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

A Secretaria Municipal de Educação de Catas Altas solicita a abertura de processo por **INEXIGIBILIDADE** para a locação de um imóvel localizado na Rua Direita, nº 252, de propriedade do Sr. Wilson José Teixeira. A finalidade dessa locação é oferecer suporte à Escola Municipal João XXIII, situada na Rua Direita, nº 371, na localidade do Morro d'Água Quente, em atendimento a Secretaria de Educação de Catas Altas/MG, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

2. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE.	UND.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel situado a rua Direita, nº 231, localizada no Distrito do Morro d'Água Quente, em Catas Altas/MG, para instalação da equipe Administrativa e Multidisciplinar da Escola Municipal João XXIII	12	MESES	R\$ 2.750,00	R\$ 33.000.00

3. DA JUSTIFICATIVA

A escolha do imóvel do Sr. Wilson José Teixeira para sediar o setor administrativo e a equipe multiprofissional composta por **psicopedagogo, assistente social e psicólogo** da Escola Municipal João XXIII. Justifica-se pela sua proximidade estratégica à instituição de ensino, localizada a aproximadamente 36 metros de distância. Essa proximidade é fundamental para garantir agilidade e eficiência no atendimento às demandas da escola e da equipe multidisciplinar, promovendo uma integração mais efetiva entre os profissionais e a instituição de ensino. Além disso, os alunos precisarão acessar o imóvel para receberem atendimentos com a equipe multiprofissional, o que reforça a necessidade de uma localização próxima e acessível.

Embora existam outros imóveis disponíveis na região, todas apresentam distâncias superiores a 100 metros da escola, além de características que não atendem a necessidade, torna inviável a contratação dessas opções devido à maior distância, dificultando o acesso rápido e eficiente dos profissionais e dos alunos aos atendimentos.

Foram realizadas outras três pesquisas de preços em imóveis que poderiam atender à demanda necessária para suprir a necessidade da Escola Municipal João XXIII. No entanto, algumas questões tornaram inviável a contratação dessas opções:

1. A propriedade da Sra. Angelita da Conceição Lucas Damas Lobão, residência que fica aproximadamente a 140 metros da escola, não pôde ser locada porque a proprietária faz parte do quadro de funcionários da prefeitura, o que impede a contratação por questões de conflito de interesses.
2. As propriedades do Sr. José Geraldo Aparecido Ferreira, localizadas na Rua São Luiz, nº 92, e na Rua Direita, nº 473, também não foram viabilizadas. A residência na Rua São Luiz



Prefeitura Municipal de Catas Altas

CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA

fica a aproximadamente 350 metros da escola, enquanto a na Rua Direita está a cerca de 180 metros de distância. Como essas distâncias são maiores, elas dificultam o deslocamento rápido e eficiente, tornando inviável a contratação dessas casas para atender às necessidades da escola.

Uma pesquisa de distanciamento (conforme anexo) entre a Escola Municipal João XXIII, localizada na Rua Direita, nº 371, no Distrito do Morro d'Água Quente, e os demais imóveis foi realizada através do Google Maps. Essa pesquisa comprovou a distância aproximada entre as propriedades, ajudando a determinar a viabilidade de cada opção de imóvel para atender às necessidades da escola.

Diante dessas questões, a escolha pela residência do Sr. Wilson, que fica a aproximadamente 36 metros da escola, se mostra a opção mais adequada, garantindo proximidade, acessibilidade e eficiência no atendimento às demandas da Escola Municipal João XXIII.

4. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

4.1. Constituem obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento prestar esclarecimentos cabíveis com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- c) Garantir, durante o tempo de locação o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter durante toda a locação a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- f) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, sendo vedada a quitação genérica;
- h) Pagar os impostos, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- i) Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica.

4.2. Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste instrumento;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado

ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional ao aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26, da lei nº 8.245/1991;

- g) Realizar imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem consentimento prévio e por escrito LOCADOR;
- i) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou



Prefeitura Municipal de Catas Altas **CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA**

exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

- j) Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, telefone, a partir da data da efetivação do contrato.

5. PAGAMENTOS

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o decimo dia útil de cada mês subsequente ao vencimento, mediante depósito bancário a favor do LOCADOR.

6. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO OBJETO

6.1. Ficam indicadas como fiscais do contrato, a Sra. Lucineia Maria Arantes, Secretária Municipal Adjunta de Educação para acompanhar e fiscalizar o objeto ora locado;

6.2. A ação de fiscalização não exonera o LOCADOR de suas responsabilidades e obrigações previstas no instrumento contratual;

6.3. Fica indicada como gestora do contrato, a Sra. Alda Aparecida Batista de Oliveira, Secretária Municipal de Educação.

7. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO

7.1. O Contrato entrará em vigor na data de sua assinatura, com prazo de duração de 1(um) ano, conforme prevê o art. 106 da Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogado sucessivamente, mediante termo aditivo, respeitada a vigência máxima decenal, consoante faculta o art. 107 do referido diploma legal.

7.2. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal no contrato, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1(um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Catas Altas/MG, 03 de junho de 2025

Dainild Rodrigues Fonseca
Aux. Administrativo
Responsável pela elaboração do TR

Alex Júnior Batista Anselmo
Aux. Escolar
Responsável pela elaboração do TR

Alda Aparecida Batista de Oliveira
Secretária Municipal de Educação

Lucineia Maria Arantes
Secretária Adjunta de Educação
Fiscal do Contrato



Prefeitura Municipal de Catas Altas

CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA

PARECER TÉCNICO

ANÁLISE DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Educação identificou a necessidade de um espaço adequado para atender às atividades administrativas e multidisciplinares da Escola Municipal João XXIII. Dado que a Prefeitura não dispõe de um imóvel próprio com as especificações necessárias, a locação se apresenta como a alternativa viável, garantindo a continuidade dos serviços educacionais.

ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localizado na Rua Direita, nº 252, Morro D'Água Quente, foi avaliado e escolhido por atender aos requisitos de espaço, localização e condições estruturais. Segundo a comissão de avaliação nomeada pela Portaria 556/2025, o imóvel apresenta características adaptáveis para as funções planejadas, estando em bom estado de conservação e acessível à comunidade escolar.

JUSTIFICATIVA ECONÔMICA

O estudo preliminar aponta que a locação por **12 meses** terá um custo de **R\$ 33.000,00** (R\$ 2.750,00 mensais). Considerando os custos de aquisição ou construção de um imóvel próprio, a locação representa uma solução mais **rápida e financeiramente viável**, eliminando gastos elevados e prazos extensos de execução de obras. Além disso, a modalidade contratual permite ajustes conforme futuras demandas da Secretaria.

IMPACTO OPERACIONAL E BENEFÍCIOS

- **Proximidade estratégica** da Escola Municipal João XXIII, facilitando o acesso da equipe e garantindo melhor atendimento à comunidade.
- **Flexibilidade estrutural**, permitindo eventuais adaptações no imóvel para otimizar o desempenho das atividades.
- **Rapidez na implementação**, evitando longos processos burocráticos de construção ou aquisição imobiliária.

CONFORMIDADE LEGAL

A pesquisa de mercado e a avaliação patrimonial do imóvel foram realizadas dentro dos parâmetros administrativos vigentes, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e transparência da gestão pública. Os documentos anexados reforçam a **legalidade e pertinência da contratação**, conferindo segurança jurídica ao processo.

CONCLUSÃO

A locação do imóvel atende plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Catas Altas, garantindo estrutura adequada para os serviços educacionais e administrativos. A decisão se mostra tecnicamente embasada, financeiramente sustentável e estrategicamente vantajosa para a gestão municipal.

Catas Altas/MG, 03 de junho de 2025

Dainild Rodrigues Fonseca
Aux. Administrativo

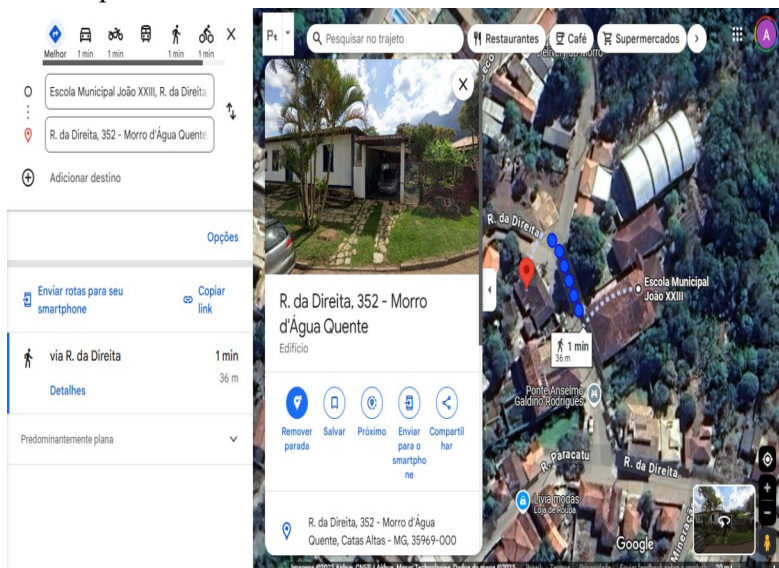
ANEXO – DISTÂNCIA ENTRE ESCOLA E IMÓVEIS DISPONÍVEIS



Prefeitura Municipal de Catas Altas CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA

1. Escola Municipal João XXIII, Rua Direita nº371
Propriedade do Sr. Wilson José Teixeira, Rua Direita, nº 352

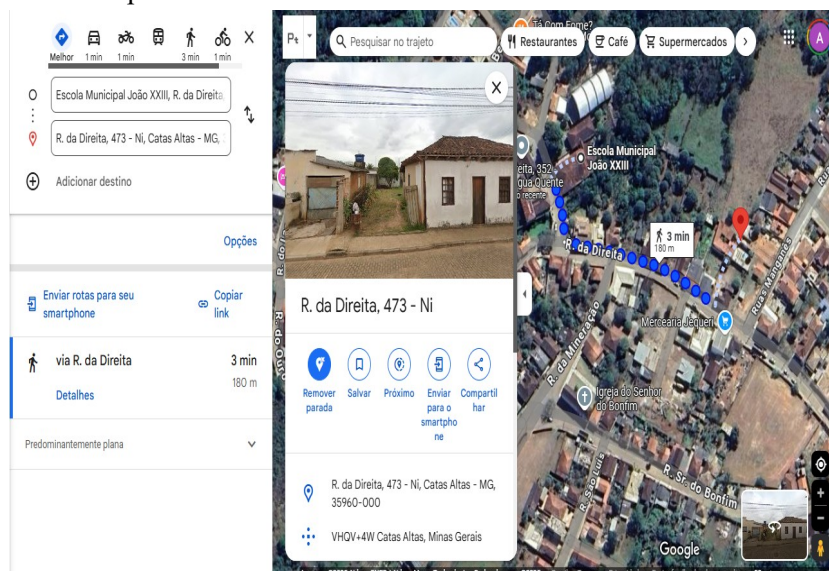
Distância entre os imóveis: Aproximadamente 36 metros.



Link para acesso: <https://maps.app.goo.gl/uPRtECbBNNDdsahR8>

2. Escola Municipal João XXIII, Rua Direita 371.
Propriedade do Sr. José Geraldo Aparecido Ferreira, Rua Direita, nº 473.

Distância entre os imóveis: Aproximadamente 180 metros.



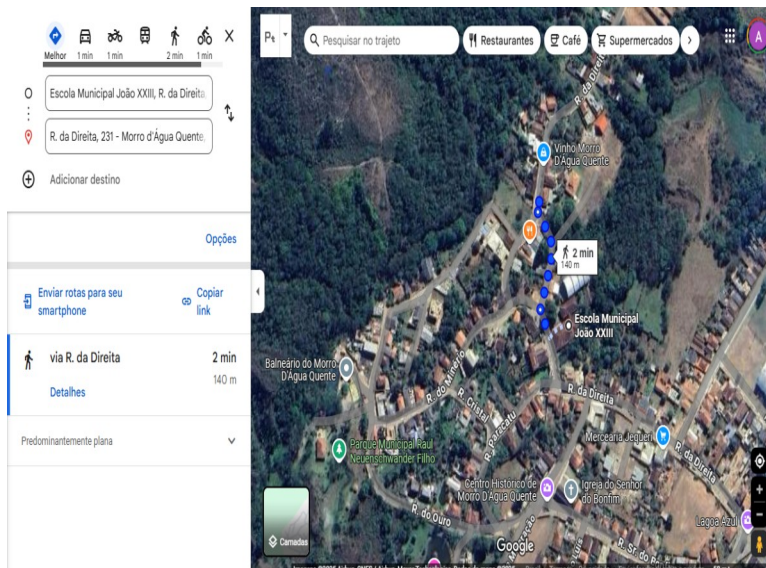
Link para acesso: <https://maps.app.goo.gl/Zx43YH5g3Pc9wmlY9>

3. Escola Municipal João XXIII, Rua Direita nº 231
Propriedade da Sra. Angelita da Conceição Lucas Damas Lobão, Rua Direita, nº 352

Distância entre os imóveis: Aproximadamente 140 metros.



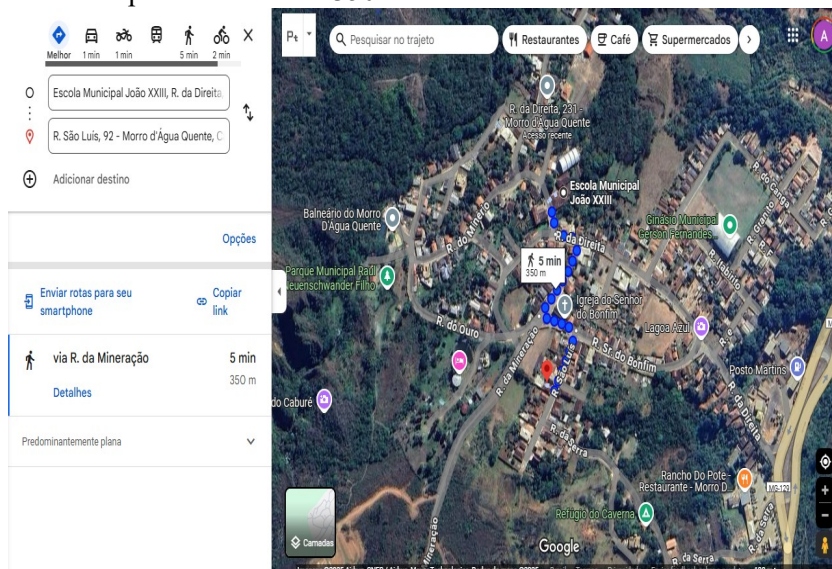
Prefeitura Municipal de Catas Altas CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA



Link para acesso: <https://maps.app.goo.gl/J4srApy9m2zw8r9V9>

4. Escola Municipal João XXIII, Rua Direita n° 371.
Propriedade do Sr. José Geraldo Aparecido Ferreira, Rua São Luís, n° 92.

Distância entre os imóveis: Aproximadamente 350 metros.



Link para acesso: <https://maps.app.goo.gl/vSBqnrUNRyM2mLqj8>

Alex Júnior Batista Anselmo
Aux. Escolar
Responsável pela elaboração do ANEXO