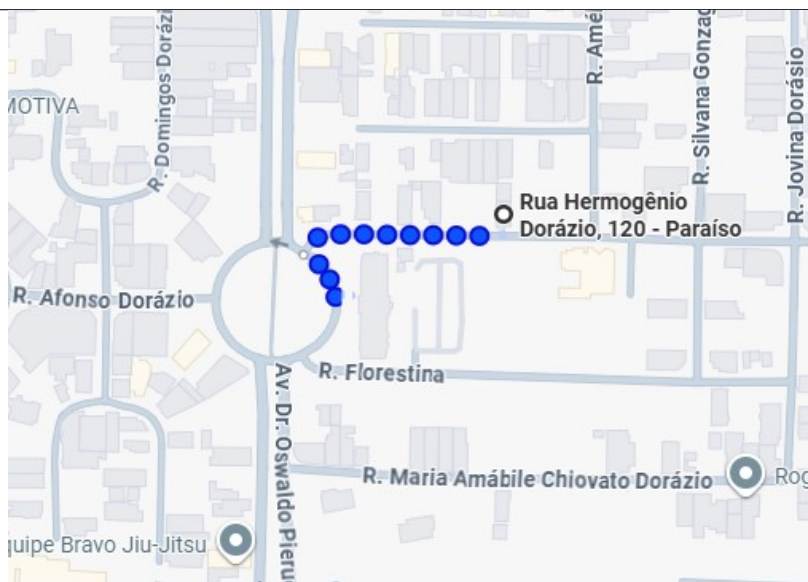


RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Unidade:	Unidade da Defensoria Pública de Minas Gerais da Comarca de Araguari
Endereço:	Rua Hermôgenio Dorázio, 120 - Interlagos - Araguari - MG
Contrato de Locação (8.666/1993)	9346279/2022
Datas de Assinatura e Publicação	Assinado em 14/10/2022 e publicado em 15/10/2022
Vigência:	15/10/2022 à 14/10/2027
Objetivo do Relatório: Compor o procedimento administrativo para transição legal do contrato de locação firmado com base na Lei Federal 8.666/93 para a Nova Lei de Licitações e Contratos (NLLC) 14.133/2021.	
Finalidade do Relatório: Analisar as condições de infraestrutura e comerciais envolvidas na locação do imóvel para a sede da unidade supracitada, com base nos critérios estabelecidos no Art. 1º da resolução DPG Nº 2473/2024.	
Proprietários:	Aline Davi de Moraes
01	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Imóvel:	Edificação mista , composta por salas e casa comercial
Descritivo do imóvel	Imóvel que atualmente está instalada a Defensoria Pública em Araguari, cuja edificação é constituída por dois blocos, sendo o primeiro composto por dois pavimentos, comercial, tendo no nível inferior uma área que foi adequada para o atendimento com instalação sanitária para portadores de necessidades especiais e no segundo piso quatro salas , que possuem instalações sanitárias privativas, copa e sala de espera. O segundo bloco é uma casa, nível térreo, contendo sala, copa, cozinha, duas suítes, três dormitórios e área gourmet, que foram estruturadas com novo layout, para as instalações da Defensoria. O piso é revestido com porcelanato, polido e brilhante, com redes de lógica e elétrica em perfeito estado de conservação e funcionamento, salas arejadas e com luminosidade suficiente através de luminárias distribuídas uniformemente. O acesso às salas do segundo piso é feito pelas escadas e através de plataforma elevatória para cadeirantes.
Área do Imóvel	TOTAL ----- 420,00 m²
DESCRIÇÃO GERAL DA LOCALIZAÇÃO Localizado a 100 metros da avenida principal de acesso aos bairros da região nordeste da cidade, sendo essa a mesma avenida onde está instalada a estação rodoviária de transporte intermunicipal, 650 metros da defensoria, sendo assim servida com estações de transporte público, e uma gama de estabelecimentos comerciais.	
Distância do fórum	190 m

Mapa – distância do Fórum atual



02

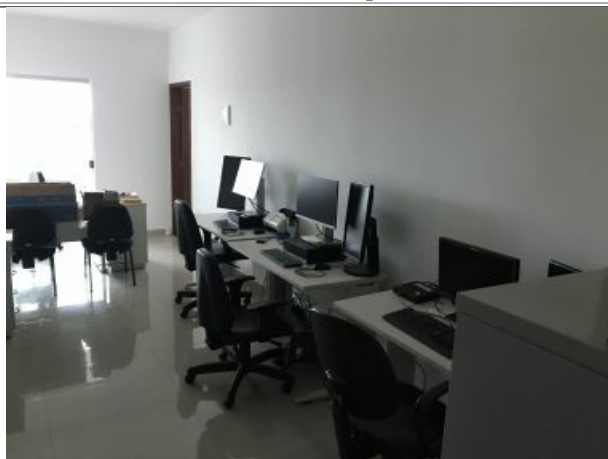
FOTOS



Fachada Frontal



Instalação sanitária para PNE



Atendimento	Sala para Defensor
	

Sala de atendimento	Copa
Construção da plataforma em 2022	Acesso ao segundo piso

03	ANÁLISE DA INFRAESTRUTURA ORIGINAL E IMPLEMENTADA
-----------	--

03.01 - Estado de conservação do Imóvel:

O imóvel é ocupado pela Defensoria desde 2022, sendo que há manutenções corretivas e preventivas constantes , fazendo com que, o estado físico da unidade continue em perfeito acabamento e funcionamento.

03.02. Estruturações implementadas para ocupação da Defensoria:

Quando da ocupação pela Defensoria, em 2022, foram executadas as seguintes serviços:

- Construção de plataforma para acesso ao segundo piso, para PNE;
- Adequação de instalações sanitárias para cadeirantes;
- Fechamento de área da varanda, então existente, no quintal;
- Pintura interna e externa na unidade;

Com a adequação do contrato a Nova Lei de Licitações e Contratos (NLLC) 14.133/2021, inclui-se a instalação de monitoramento de segurança a ser custeado pelo proprietário.

03.02.01. Estruturações implementadas pela Defensoria:

De acordo com o layout aprovado foram executados os seguintes serviço:

- Construção de salas de atendimento, em divisórias de madeira;
- Adequação da rede elétrica, para 127 v, uma vez que a implantada era de 220v;
- Construção de guichês de atendimento;
- Novo ponto de água para bebedouro;
- Instalação de sistema de climatização, através de ares condicionados, tipo sprinter;
- Implantação de rede de dados e voz

03.02.01.01 - Composição dos serviços realizados com base na tabela de preços referenciais da SEINFRA/MG:

Código	Descrição	Unidade de medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
ED-48537	Divisória em painel, núcleo compensado naval, em perfil de alumínio tipo C, inclusive vidro e ferragens para confecção de porta de divisórias	m²	80	R\$101,23	R\$ 8.098,40

ED- 50221	PONTO DE EMBUTIR PARA ÁGUA FRIA EM TUBO DE PVC RÍGIDO SOLDÁVEL, DN 20MM (1/2"), EMBUTIDO NA ALVENARIA COM DISTÂNCIA DE ATÉ CINCO (5) METROS DA TOMADA DE ÁGUA, INCLUSIVE CONEXÕES E FIXAÇÃO DO TUBO COM ENCHIMENTO DO RASGO NA ALVENARIA/CONCRETO COM ARGAMASSA	un	2	R\$137,85	R\$275,70
ED- 48951	CABO DE COBRE FLEXÍVEL, CLASSE 5, ISOLAMENTO TIPO LSHF/ATOX, NÃO HALOGENADO, ANTICHAMA, TERMOPLÁSTICO, UNIPOLAR, SEÇÃO 2,5 MM², 70°C, 450/750V	m	150	R\$4,12	R\$618,00
ED-15748	CONJUNTO DE UMA (1) TOMADA PADRÃO, TRÊS (3) POLOS, CORRENTE 10A, TENSÃO 250V, (2P+T/10A-250V), COM PLACA 4"X2" DE UM (1) POSTO, INCLUSIVE FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO, SUPORTE, MÓDULO E PLACA	un	45	R\$30,53	R\$1.373,85
ED-9194	CABO UTP COM QUATRO (4) PARES, CATEGORIA 6, CLASSIFICAÇÃO LSZH, COM ISOLAMENTO NÃO HALOGENADO E ANTICHAMA, EXCLUSIVE CONECTOR/PLUG MACHO RJ45 E CRIMPAGEM	un	300	R\$5,75	R\$1.725,00
ED-15752	CONJUNTO DE UMA (1) TOMADA DE DADOS (CONECTOR RJ45 CAT.6E), COM PLACA 4"X2" DE UM (1) POSTO, INCLUSIVE FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO, SUPORTE, MÓDULO E PLACA	un	38	R\$78,98	3.001,24
ED-49060	CANAleta EM PVC PARA INSTALAÇÃO ELÉTRICA APARENTE, INCLUSIVE CONEXÕES, DIMENSÕES 20 X 10 MM	m	82	R\$13,37	R\$1.096,34
ED-51158	VIDRO TEMPERADO TRANSPARENTE INCOLOR, ESP. 6MM, INCLUSIVE FIXAÇÃO E VEDAÇÃO COM GUARNIÇÃO/GAXETA DE BORRACHA NEOPRENE, FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO, EXCLUSIVE CAIXILHO/PERFIL	m²	3,6	R\$294,70	R\$1.060,92
SOMA					R\$ 17.249,45

03.02.01.02 - Diárias de viagem da equipe empenhada na estruturação:

Profissional	Diárias de Viagem	Valor Unitário da Diária	Valor Total das Diárias de Viagem
Vinício Antônio de Souza	4,5	R\$325,00	R\$1.462,50
Antônio Otávio Rodrigues Moreira	4,5	R\$362,00	R\$1.629,00
Cassius Renato Correia	4,5	R\$362,00	R\$1.629,00
Fernando Ferreira Silva	4,5	R\$362,00	R\$1.629,00
Fernando Mendonça Peixoto	4,5	R\$362,00	R\$1.629,00
José Osvaldo Alvarenga Vargas	4,5	R\$362,00	R\$1.629,00
Valmir da Silva Luna	4,5	R\$362,00	R\$1.629,00
SOMA			R\$ 11.236,50

03.02.01.03 - Climatização da Unidade:

Equipamento / Serviço	Unidade de Medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total do Equipamento (A)
Ar condicionado 12.000	BTU	10	R\$2.380,00	R\$23.380,00
Ar condicionado 18.000	BTU	01	R\$3.380,00	R\$3.380,00
Ar condicionado 36.000	BTU	01	R\$7.601,00	R\$7.601,00
SOMA				R\$34.361,00

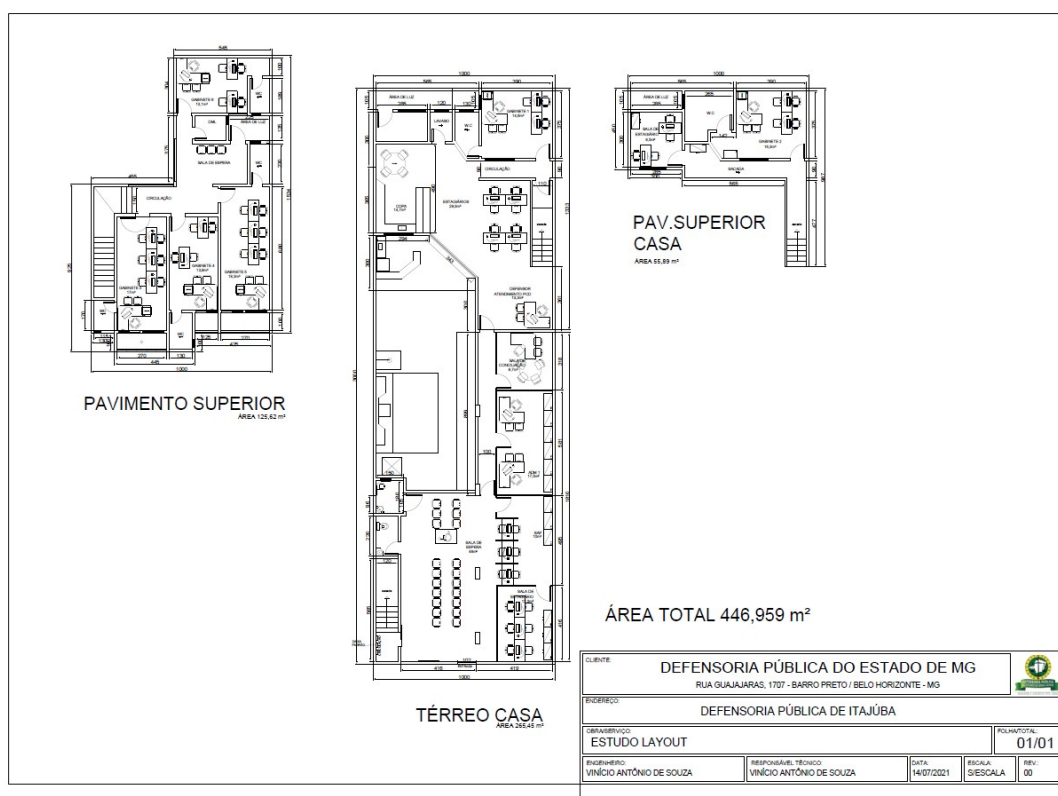
03.02.01.04 - Despesas com outros serviços contratados:

Não se aplica

Nº Contrato	Contratada	Objeto	Valor Faturado
9405923-2023	Apolo Refrigeração LTDA	Instalação de aparelhos de ares condicionado	R\$ 11.515,00
SOMA			

03.02.02 - Custo estimado total da estruturação realizada pela Defensoria:

Item	Valor
Serviços	R\$ 17.249,45
Diárias	R\$ 11.236,50
Climatização	R\$ 34.361,00
Outros Serviços Contratados	R\$ 11.515,00
SOMA	R\$74.361,45

04**LAYOUT ATUALIZADO****5****AValiação DO MERCADO IMOBILIÁRIO****Objetivo:**

Este item tem por objeto avaliar os valores praticados no mercado imobiliário local, com vistas à apurar a compatibilidade ou não do valor de aluguel pago pela DPMG atualmente.

Metodologia:

Diretrizes gerais e recomendações da NBR-14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Para a avaliação do valor de locação pago atualmente, adotou-se o "Método Comparativo", por meio do qual é realizada a comparação de dados obtidos junto ao mercado imobiliário.

Valor do aluguel atualizado (A)	R\$ 9.500,00 (Nove mil e quinhentos reais)
Valor do condomínio atualizado (B):	Não se aplica
Valor mensal do IPTU atualizado (C):	Não se aplica
Valor do metro quadrado atual (A+B+V)/m²:	R\$ 22,62/m² (Vinte e dois reais e sessenta e dois centavos)

Tabela 01: Dados obtidos no mercado imobiliário, referentes à mesma região do imóvel ocupado atualmente							
Código	Fonte	Endereço	Distância do Fórum (m)	Tipologia	Área(m²)	Valor (R\$)	R\$/m2
Imóvel Atual (Imóvel 01)	Ailton (Proprietário)	Rua Hermôgenio Dorázio, 120 - Interlagos	30	Construção mista (prédio e residência comercial)	420,00	9.500,00	22,62
Imóvel 02	Prado imóveis	Em frente ao Fórum	10	Loja	33,20	2.000,00	60,24
Imóvel 03	Ivan Negócios Imobiliários	Bairro Interlagos	600	Casa	200,00	3.800,00	19,00
Imóvel 04	Base Imobiliária	Bairro Rosário	2.200	Loja	175,00	4.300,00	24,57
Imóvel 04	Base Imobiliária	Bairro Interlagos II	3000	Casa	150,00	3.500,00	23,33

Nota 1: O imóvel 01 é o objeto deste relatório.

Nota 2: Os demais imóveis não atenderam às demandas da DPMG, mas serviram de base de dados para elaboração da Tabela 01

Fontes:

- Ailton - Proprietário----- (34) 98845-1446
- Prado Imóveis ----- (34) 3276-8949
- Ivan Negócios imobiliários-- (34) 3256-3006
- Base Imobiliária ----- (34) 98807-0101

Análise da Tabela 01:

Com base nos dados obtidos no mercado e dispostos na Tabela 01, aplicando-se a metodologia proposta, podemos observar que o valor do metro quadrado dos imóveis localizados até 3.000 metros de distância do fórum local, têm um valor de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética e limites inferior e superior:

- Média Aritmética = $R\$140,76 \text{ m}^2/5 = \underline{R\$ 29,95 /\text{m}^2}$;

- Limite inferior = $R\$ 29,95/\text{m}^2 \times 0,80 = R\$ 23,96/\text{m}^2$;

- Limite superior = $R\$ 29,95/\text{m}^2 \times 1,25 = R\$ 37,44/\text{m}^2$;

Conclusão: Desta forma, considerando que o valor médio do metro quadrado apurado para imóveis comerciais na região próxima ao Fórum é de R\$ 29,95, e que o valor proposto é de R\$ 22,62m², **temos que o valor ofertado é compatível com o valor praticado no mercado imobiliário local**, sendo esse próximo ao limite inferior da metodologia de cálculo aplicada.

06	CONCLUSÃO
----	-----------

Com base nas informações descritas neste relatório, fazemos as seguintes considerações, sob o prisma dos Requisitos Mínimos para instalação de unidades da DPMG, estabelecidos por meio do Projeto Estratégico 03, bem como em consonância com o disposto no Art. 1º da resolução DPG Nº 2473/2024, que regulamenta os procedimentos administrativos para locação de imóveis pela DPMG:

Foram observados critérios de análise objetivos e já consagrados na busca de imóveis de interesse da DPMG, sempre praticados em nossos processos de locação como segurança, acessibilidade, dimensões do imóvel, padronização dos ambientes e sua localização.

06.01 - Segurança:

Portas de acesso em aço com sistema de alarme implantado.

06.02 - Acessibilidade:

Construído plataforma para acessibilidade e instalações sanitárias para PNE

06.03 - Dimensões do imóvel:

As instalações estão em uma área de aproximadamente 420,00 m², obedecendo assim as recomendações de área estabelecidas nos requisitos mínimos PE03.

06.04 - Padronização dos ambientes:

Com o layout proposto redistribuindo mobiliários padronizados, disponíveis pela DPMG, implantou-se fluxo aos atendidos, respeitando a lógica de minimização de circulação interna preservando o atendimento e criando área de espera com conforto para os que aguardam o atendimento.

06.05 – Localização do imóvel:

Localizado a 100 metros da avenida principal de acesso aos bairros da região nordeste da cidade, sendo essa a mesma avenida onde está instalada a estação rodoviária de transporte intermunicipal, 650 metros da defensoria, sendo assim servida com estações de transporte público, e uma gama de estabelecimentos comerciais.

06.06 – Informações complementares:

O imóvel apresentou ainda mais vantagens na sua escolha que serão listados abaixo:

- O imóvel está preparado para receber grande fluxo de pessoas, pois, conta com salas amplas, plataforma elevatória e banheiros adaptados;
- Área ampla possibilita a implantação do Centro de Conciliação e Mediação, tão importante para se evitar a judicialização de vários processos;
- O proprietário se dispôs custear a instalação do serviço de alarme e segurança da unidade;
- O valor proposto pelo proprietário ficou dentro do valor de mercado apurado durante a prospecção isto já considerado que estão imbutidos os valores de IPTU para a ocupação.
- A localização do imóvel é privilegiada, está a 120m do novo Fórum, e devido a localização, em rua tranquila paralela as instalações do Fórum.

Diante dos dados e análises presentes neste relatório, considerando as características gerais de localização, estrutura construtiva e arquitetônica, infraestrutura implementada pela Defensoria e seus custos, bem como a análise de oportunidade e conveniência, apoiada, sobretudo, no princípio da eficiência, entendemos que o imóvel ocupado atualmente pela Defensoria Pública se apresenta como opção singular para ocupação.

Cabe salientar que, o imóvel atual foi devidamente estruturado e o custeio das adaptações absorvido pelos cofres públicos da DPMG. Neste sentido, ainda que houvessem imóveis que pudessem atender à demanda de implantação da sede da Defensoria Pública na unidade, objeto deste relatório, isto representaria um dispêndio adicional imediato, dada a necessidade de mobilização de mão de obra para a mudança e nova estruturação. Ademais, seria necessária uma nova adaptação, tanto para o público interno como externo, podendo causar a interrupção temporária dos serviços prestados pela unidade objeto deste relatório.

Belo Horizonte, 3 de setembro de 2025.

Vinício Antônio de Souza
Engenheiro/ Servidor



Documento assinado eletronicamente por **Vinício Antônio de Souza, Servidor Público**, em 25/09/2025, às 10:16, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Figueredo Pessoa, Diretor de Infraestrutura e Gestão de Imóveis**, em 25/09/2025, às 10:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0625002** e o código CRC **148E8203**.