

PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO **ESTADO DE MINAS GERAIS**

RELATÓRIO TÉCNICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Assunto: Esclarecimento sobre a Locação do Imóvel do Conselho Tutelar

Data: 10 de julho de 2025

1. OBJETIVO

Este relatório tem como finalidade esclarecer a situação contratual referente à locação do imóvel situado à Rua Deputado Quintino Vargas, nº 258, Centro, João Pinheiro/MG, que abriga o Conselho Tutelar do município, justifica a renovação contratual com a correção do valor do aluguel, detalha o acordo celebrado com o proprietário e aborda a pendência de pagamento decorrente de atrasos na formalização do contrato.

2. HISTÓRICO CONTRATUAL

O imóvel, localizado na Rua Deputado Quintino Vargas, nº 258, Centro, João Pinheiro/MG, é locado pela Prefeitura Municipal desde 17/01/2014, conforme contrato celebrado por meio da Dispensa de Licitação nº 002/2014, com valor mensal de R\$ 964,65 (novecentos e sessenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos).

Em 23/12/2015, a Secretaria Municipal do Trabalho, Ação e Desenvolvimento Social solicitou a prorrogação do contrato até 31/12/2016, conforme Contrato nº 03/2014.

Em 2021, foi realizada nova Dispensa de Licitação (nº 01/2021) para celebrar contrato de locação do mesmo imóvel, com valor mensal reduzido para R\$ 800,00 (oitocentos reais) sem justificativa documentada para a redução. Este valor permaneceu inalterado por 4 anos (2021 a 2025), sem aplicação de qualquer reajuste, resultando em defasagem significativa em relação ao mercado imobiliário local.

3. REAJUSTE DE ALUGUEL E NORMATIVA APLICÁVEL

De acordo com a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), os contratos de locação podem ser reajustados anualmente com base em índices oficiais, como o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). No período de 2021 a 2024, o IGP-M acumulado foi de aproximadamente 25% (conforme dados da Fundação Getúlio Vargas), o que elevaria o aluguel de R\$ 800,00 para cerca de R\$ 1.000,00, caso os reajustes tivessem sido aplicados. A ausência de correção durante 4 anos gerou uma

PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO ESTADO DE MINAS GERAIS

defasagem significativa, agravada pela redução injustificada do valor de R\$ 964,65 (2014) para R\$ 800,00 (2021).

4. JUSTIFICATIVA PARA A RENOVAÇÃO DO CONTRATO

O imóvel em questão abriga o Conselho Tutelar há 12 anos, sendo referência consolidada para a comunidade pinheirense no atendimento a crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. A manutenção do Conselho Tutelar neste endereço oferece as seguintes vantagens:

- **Reconhecimento pela comunidade:** O endereço é amplamente conhecido pelos moradores, órgãos parceiros e usuários, facilitando o acesso aos serviços.
- **Localização central:** Situado no centro de João Pinheiro, o imóvel garante facilidade ao seu acesso.
- **Continuidade do serviço:** A permanência no local evita interrupções no atendimento, custos de mudança e necessidade de adaptação a novo imóvel.

Dada a relevância do Conselho Tutelar e a adequação do imóvel às suas finalidades, a Secretaria Municipal recomenda a renovação do contrato de locação, com a devida correção do valor do aluguel.

5. AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL

A Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, instituída pela Portaria nº 077/2025, realizou vistoria no imóvel, que apresenta as seguintes características:

- **Área do lote:** 520,00 m²
- **Área construída:** 116,00 m²
- **Composição:**
 - 1 recepção pequena
 - 3 salas de atendimento
 - 1 copa integrada à cozinha
 - 1 banheiro social
 - 1 área de serviços com quarto de despejo
 - 1 garagem com capacidade para 3 veículos

Um parecer técnico de avaliação simplificado foi elaborado, concluindo que:

PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- O imóvel está situado em **localização privilegiada** no cenário do mercado imobiliário de João Pinheiro, no centro comercial e administrativo da cidade.
- O valor de mercado do imóvel foi estimado com base em comparação com imóveis similares na região.
- A porcentagem média de locação em relação ao valor de venda é de **0,4%**, conforme práticas imobiliárias locais.
- O valor justo para o aluguel, conforme laudo técnico (anexo), foi determinado em **R\$ 1.829,84**, equivalente a 0,4% do valor avaliado do imóvel.

6. ACORDO COM O PROPRIETÁRIO

O proprietário do imóvel solicitou a correção do valor do aluguel, considerando a defasagem acumulada e a redução injustificada do valor em 2021. Após negociação, a Secretaria Municipal e o proprietário acordaram o valor de **R\$ 1.500, 00 mensais** para o novo contrato, abaixo do valor de mercado estipulado no laudo (R\$ 1.829,84), de forma a contemplar ambas as partes. A Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis considerou o valor de R\$ 1.500,00 justo para o locador e o locatário, liberando a contratação.

7. PENDÊNCIA DE PAGAMENTO

Devido a atrasos no fluxo processual dos departamentos de Compras e Jurídico, o pagamento do aluguel está pendente desde janeiro de 2025 até a presente data (10/07/2025). Essa situação implica o reconhecimento de dívida referente aos meses de janeiro a julho de 2025, a ser regularizada com a formalização do novo contrato. A Secretaria Municipal reitera o interesse na continuidade do pagamento e na formalização célere do contrato para evitar impactos no funcionamento do Conselho Tutelar.

8. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

Com base no exposto, recomenda-se:

- A aprovação da **Inexigibilidade de Licitação** para a renovação do contrato de locação do imóvel situado à Rua Deputado Quintino Vargas, nº 258, Centro, João Pinheiro/MG.
- A formalização do novo contrato com valor mensal de **R\$ 1.500,00**, conforme acordo entre as partes, com previsão de reajuste anual pelo IGP-M ou outro índice oficial aplicável.
- O reconhecimento da dívida referente aos aluguéis pendentes de janeiro a julho de 2025, com a regularização dos pagamentos após a formalização do contrato.

PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO ESTADO DE MINAS GERAIS

- A elaboração de cláusulas contratuais que assegurem a continuidade do uso do imóvel pelo Conselho Tutelar, com vigência inicial de 12 meses, prorrogáveis conforme necessidade do serviço público.

9. ANEXOS

- Laudo técnico de avaliação simplificado.
- Documentos das dispensas de licitação (002/2014 e 001/2021).
- Contrato de locação nº 03/2014 e prorrogação de 2016.
- Portaria nº 077/2025 (instituição da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis).



Jessinaider H. Couto Lima Lopes
Secretária Municipal do Trabalho,
Ação e Desenvolvimento Social

Jessinaider Helena Couto Lima Lopes

Secretária Municipal do Trabalho Ação e Desenvolvimento Social