



Memorando 16.561/2024

De: Wesley M. - SMA - DTD - SATO

Para: SMA - DCL - SL - SAL - Setor de Apoio Licitação

Data: 09/12/2024 às 15:27:23

Setores envolvidos:

SMG - DC, SMA - DCL - SL - SAL, SMG1 - SASG, SMA - DTD - SATO

processo de contratação - aluguel SEJUSP

Prezados, boa tarde!

Segue anexo o DFD para locação de um imóvel para o convênio com a SEJUSP.

Atenciosamente,

—
Wesley de Almeida Mendes | Assistente Administrativo I
Prefeitura Municipal de Ubá

CNPJ: 18.128.207/0001-01
Praça São Januário, 238, Centro, Ubá/MG
32 3541-8500 Ramal 2031 | www.uba.mg.gov.br

"A informação transmitida por esta mensagem é exclusivamente destinada ao seu destinatário, pois pode conter dados confidenciais protegidos por lei, conforme estabelecido na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) - Lei nº 13.709/2018. Qualquer pessoa que não seja o destinatário desta mensagem está ciente de que a leitura, divulgação, distribuição ou cópia da mesma é estritamente proibida. Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, solicitamos que entre em contato com o remetente e a apague imediatamente."

Anexos:
DFD_imovel.pdf

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

Setor Demandante: Secretaria Municipal de Governo.

1 - DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 - Locação de imóvel localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059;

1.2 - Imóvel pertencente Simone de Oliveira Fortunato e outros, empresária, brasileira, portador da carteira de identidade nº MG-6626891-SSP-MG, inscrito no CPF pelo nº 001.153.286.61.

2 - JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A implementação de um serviço especializado de proteção à mulher é uma necessidade urgente para o município de Ubá, considerando o aumento das demandas relacionadas à violência doméstica e de gênero na região. A centralização de um espaço dedicado ao acolhimento, orientação e encaminhamento das mulheres vítimas de violência visa promover maior eficácia e agilidade no atendimento, garantindo a preservação dos direitos humanos e o fortalecimento da rede de proteção social.

A escolha de um imóvel no centro da cidade de Ubá é estratégica, pois a localização central proporciona maior acessibilidade à população, favorecendo tanto as mulheres atendidas quanto os profissionais que atuarão no espaço. Além disso, a proximidade com outros serviços públicos essenciais, como delegacias, unidades de saúde e transporte público, reforça a integração da rede de atendimento, otimizando recursos e reduzindo o tempo de resposta nos casos atendidos.

A parceria entre a SEJUSP e a Prefeitura de Ubá representa uma ação conjunta de grande relevância social, sendo fundamental a disponibilização de um local adequado para a execução das atividades planejadas. Este espaço deverá contar com infraestrutura apropriada para atendimentos individuais, reuniões e atividades em grupo, bem como garantir a segurança e a privacidade das usuárias.

Portanto, o aluguel de um imóvel atende a uma necessidade premente do município, alinhada às diretrizes da política pública de enfrentamento à violência contra a mulher, conforme estabelecido pela Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006) e pelos compromissos do Estado e do município de garantir suporte e proteção às mulheres em situação de vulnerabilidade.

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, destaca-se que a locação do imóvel é imprescindível para viabilizar a instalação do serviço, permitindo que a parceria entre a SEJUSP e o município de Ubá se concretize de maneira eficiente e atenda ao propósito de proteger e promover a dignidade das mulheres vítimas de violência.

3 - QUANTIDADE A SER CONTRATADA

Item	Descrição	Unid.	Quant.
1	Locação de imóvel localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059	mês	12

4 - PREVISÃO DA DATA EM QUE DEVE SER INICIADO A CONTRATAÇÃO

4.1 - O objeto iniciará a partir da assinatura do contrato.

5 - INDICAÇÃO DO(S) INTEGRANTE(S) RESPONSÁVEIS PELO PLANEJAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

DA CONTRATAÇÃO

5.1 – Wesley de Almeida Mendes, Assistente Administrativo I.

6 - DESIGNAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

6.1 – Gestor da Contratação - João Paulo Ciribele - Gerente de Divisão.

6.2 - Fiscal da Contratação - Janderson L. Sena, Assistente Administrativo.

7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1 - Declaro que os agentes públicos indicados para o planejamento e a fiscalização da contratação, foram comunicados e estão cientes de suas atribuições.

**CIENTE DOS SERVIDORES DA ÁREA
TÉCNICA OU DA EQUIPE DE
PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

Os integrantes da equipe de planejamento da contratação declaram ciência da sua nomeação, bem como possuir conhecimento das regras e diretrizes consignadas no Decreto Municipal nº 6.956/2023 e na Lei 14.133/2021.

Wesley de Almeida Mendes
Assistente Administrativo

CIENTE DA EQUIPE DE FISCALIZAÇÃO

O Gestor e o fiscal da contratação declaram ciência de suas nomeações e das regras e diretrizes consignadas no Decreto Municipal nº 6.956/2023 e na Lei 14.133/2021, concernentes a suas atribuições e responsabilidades.

Janderson L. Sena
Fiscal de contrato

João Paulo Ciribele
Gestor de contrato

Aprovo o Documento de formalização de demanda, considerando a importância da contratação, em face da necessidade apresentada.

Ubá, 06 Dezembro de 2024.

João Paulo Ciribele
Gerente da Divisão de Convênios



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0A67-D981-879E-8FFB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WESLEY DE ALMEIDA MENDES (CPF 102.XXX.XXX-74) em 09/12/2024 15:36:23 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



JANDERSON LEITÃO SENA (CPF 065.XXX.XXX-06) em 09/12/2024 15:39:29 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



JOÃO PAULO CIRIBELI (CPF 047.XXX.XXX-69) em 12/12/2024 08:37:36 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeiturauba.1doc.com.br/verificacao/0A67-D981-879E-8FFB>



Memorando 1- 16.561/2024

De: Wesley M. - SMA - DTD - SATO

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 09/12/2024 às 15:36:57

Setores envolvidos:

SMG - DC, SMA - DCL - SL - SAL, SMG1 - SASG, SMA - DTD - SATO

processo de contratação - aluguel SEJUSP

Boa tarde!

Segue o ETP

—
Wesley de Almeida Mendes | Assistente Administrativo I
Prefeitura Municipal de Ubá

CNPJ: 18.128.207/0001-01
Praça São Januário, 238, Centro, Ubá/MG
32 3541-8500 Ramal 2031 | www.uba.mg.gov.br

"A informação transmitida por esta mensagem é exclusivamente destinada ao seu destinatário, pois pode conter dados confidenciais protegidos por lei, conforme estabelecido na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) - Lei nº 13.709/2018. Qualquer pessoa que não seja o destinatário desta mensagem está ciente de que a leitura, divulgação, distribuição ou cópia da mesma é estritamente proibida. Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, solicitamos que entre em contato com o remetente e a apague imediatamente."

Anexos:

ESTUDO_TECNICO_PRELIMINAR.pdf

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Informações Básicas

1.1 - Locação de imóvel localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059;

1.2 - Imóvel pertencente Simone de Oliveira Fortunato e outros, empresária, brasileira, portador da carteira de identidade nº MG-6626891-SSP-MG, inscrito no CPF pelo nº 001.153.286.61.

2 - Descrição da necessidade

A Prefeitura de Ubá, em parceria com a Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública (SEJUSP), necessita contratar um imóvel localizado no centro da cidade para a implantação de um serviço de proteção à mulher. Este serviço tem como objetivo oferecer acolhimento, orientação, suporte psicológico, jurídico e social às mulheres vítimas de violência, promovendo a defesa dos direitos humanos e o fortalecimento da rede de proteção social no município.

A escolha de um imóvel em área central justifica-se pela facilidade de acesso tanto para as usuárias quanto para os profissionais envolvidos no atendimento. A localização central também favorece a integração com outros serviços essenciais, como delegacias, unidades de saúde e transporte público, otimizando a eficiência da rede de atendimento.

O imóvel a ser contratado deverá atender a critérios de infraestrutura adequados, contemplando salas privativas para atendimentos individuais, espaços para reuniões e atividades em grupo, além de condições que garantam segurança, privacidade e conforto às usuárias.

A necessidade de contratar este imóvel é urgente e está alinhada às políticas públicas de enfrentamento à violência contra a mulher, especialmente no cumprimento das diretrizes previstas pela Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006), que determina a responsabilidade do poder público na criação de mecanismos de proteção e atendimento às mulheres em situação de vulnerabilidade.

Portanto, a contratação deste imóvel é indispensável para a efetivação deste importante serviço no município de Ubá, consolidando uma iniciativa que beneficiará diretamente a população feminina local e contribuirá para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária..

3 - Área(s) requisitante(s)

3.1 - Secretaria Municipal de Governo.

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 - Uma edificação residencial de forro e parte com laje, coberta de telhas, contendo 01 sala, 01 copa, 3 quartos sendo um suite, banheiro social, cozinha, área de serviço, quintal, porão e varanda. A edificação possui área externa e quintal, descobertos.

4.2 - Prazo de vigência da contratação:

4.2.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

5 - Levantamento de Mercado

5.1 - O levantamento de mercado corresponde ao apresentado a partir da página 11 do documento Laudo 15/2024 do TERMO DE VISTORIA E PARECER TÉCNICO, anexo a esse processo.

5.2 - Justificativa da escolha do tipo de solução locação X compra (art. 44 da Lei 14.133/2021)

5.3.1 - Adaptação a mudanças: A locação permite aos contratantes adaptarem-se mais facilmente a mudanças nas necessidades de espaço, seja por crescimento, redução ou reestruturação, sem o comprometimento a longo prazo inerente à compra.

5.2.1 - Preservação de capital: Alugar evita a necessidade de um grande desembolso inicial para a compra.

5.3.1 - Custos previsíveis: Os custos de locação são geralmente fixos e previsíveis, facilitando o planejamento financeiro e orçamentário.

5.3.1 - Custos operacionais e de Capital: Em situações como a do caso concreto que o contratante precisa de soluções de espaço por períodos mais curtos (menos de 5 a 10 anos), alugar é mais vantajoso do que comprar, considerando o custo total de propriedade, especialmente quando se tem várias outras prioridades de políticas públicas essenciais que demandam investimentos urgentes.

5.3.1 - Conclusão: A decisão de alugar em vez de comprar foi baseada em uma análise cuidadosa das necessidades específicas da administração, objetivos estratégicos, situação financeira e capacidade de investimento em outras áreas prioritárias. Após estudo constatou-se que as vantagens da locação, especialmente em termos de flexibilidade, eficiência de custos e redução de riscos, superaram os benefícios de possuir comprar um imóvel equivalente nesse momento.

6 - Descrição da solução como um todo

6.1 - A solução como um todo é a locação de imóvel que atende de forma mais eficaz às necessidades específicas, oferecendo um equilíbrio entre localização, qualidade, flexibilidade e custo, com base na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que faculta à Administração a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7 - Estimativa das Quantidades a serem contratadas

7 - A quantidade contratada limita-se ao estritamente necessário para satisfazer a demanda objeto desta contratação, conforme descrição da necessidade.

8 - Estimativa do Valor da Contratação

8.1 - O valor mensal estimado da contratação é de R\$2.000,00 (dois mil reais) ao mês, conforme Termo de Vistoria e Parecer Técnico.

8.1.1 - O valor estimado da locação foi definido com base no Laudo 15/2024 do TERMO DE VISTORIA E PARECER TÉCNICO, elaborado pela Comissão de Avaliação de

Imóveis, nomeada pela Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023, do único imóvel, cujas características de instalações e localização justificaram sua escolha, acompanhados dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção do preço os quais foram utilizados para elaboração do valor estimado.

9 - Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 - Por se tratar de locação de imóvel, não se aplica

10 - Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 - Entendemos não haver para o objeto em questão a previsão de contratação correlata e nem interdependente.

11 - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, quando elaborado

11.1 - A contratação pretendida está alinhada com o Planejamento 2024, porém, o plano de contratações anual ainda não foi adotado pelo(a) Município de Ubá.

12 - Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação do imóvel no centro da cidade de Ubá, destinado à implantação de um serviço de proteção à mulher, trará benefícios significativos para o município, a população e, especialmente, para as mulheres em situação de vulnerabilidade. Entre os principais benefícios, destacam-se:

Acessibilidade e Inclusão:

A localização central do imóvel facilitará o acesso das mulheres atendidas, independentemente de sua condição social, ampliando a abrangência do serviço. A proximidade com transporte público e outros serviços essenciais reforçará a integração da rede de atendimento.

Proteção e Segurança:

A instalação do serviço contribuirá para a redução da violência de gênero, oferecendo um ambiente seguro onde as mulheres poderão receber suporte integral e efetivo, minimizando os riscos de revitimização.

Atendimento Especializado e Humanizado:

O espaço permitirá a realização de atendimentos personalizados, com suporte psicológico, jurídico e social, promovendo a reestruturação emocional e o empoderamento das mulheres atendidas.

Fortalecimento da Rede de Proteção:

A criação de um ponto central de atendimento facilitará a articulação com outros órgãos e serviços públicos, como delegacias, unidades de saúde e centros de assistência social, fortalecendo a rede de enfrentamento à violência.

Cumprimento de Políticas Públicas:

A implantação do serviço atende às diretrizes da Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006) e a outros marcos legais que promovem a proteção dos direitos das mulheres, consolidando o papel do município como agente na promoção de igualdade e justiça social.

Impacto Social Positivo:

Ao criar um espaço dedicado à proteção e valorização das mulheres, o município reforçará seu

compromisso com a construção de uma sociedade mais segura, equitativa e inclusiva, beneficiando diretamente as mulheres e suas famílias.

Redução de Custos Futuras:

O investimento em um espaço de acolhimento e suporte imediato pode minimizar gastos futuros relacionados a saúde, segurança e assistência social, decorrentes de casos de violência não tratados adequadamente.

Esses benefícios evidenciam a importância da contratação do imóvel como um passo essencial para a melhoria das condições de vida das mulheres de Ubá e para o fortalecimento do compromisso do município com a proteção e valorização de sua população.

13 - Providências a serem adotadas

13.1 - Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que não há necessidade de capacitação de fiscais e/ou gestores de contrato ou de adequação do ambiente da organização.

14 - Possíveis Impactos Ambientais

14.1 - Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.

15 - Declaração de Viabilidade

15.1 - Declaro(amos) viável esta contratação.

15.1.1 - Justificativa da Viabilidade

Considerando a demanda apresentada pelo setor solicitante da solução, e diante da ausência de um imóvel público que satisfaça os critérios estabelecidos, as características de instalações e a localização do imóvel previamente selecionado, conclui-se que a locação requerida é viável, necessária e apropriada para este Município

Ubá, 06 de Dezembro de 2024.

Wesley de Almeida Mendes
Assistente Administrativo I



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

DESPACHO

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a importância da contratação, em face das justificativas técnica apresentadas.

Ana Carolina de Souza Fernandes Gasparoni Guastucci
Secretária Municipal de Governo.

Anexo II - JUSTIFICATIVA

Justificativa da Singularidade do Imóvel

A presente justificativa tem como objetivo demonstrar a singularidade do imóvel, localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059 pertencente Simone de Oliveira Fortunato e outros, empresária, brasileira, portador da carteira de identidade nº MG-6626891-SSP-MG, inscrito no CPF pelo nº 001.153.286.61 e por que sua locação é essencial para atender às necessidades específicas de instalação de uma unidade de Atenção à mulher, justificando assim a inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

1. Características Únicas do Imóvel

O imóvel em questão possui características únicas que o tornam a opção mais viável e adequada para a realização das atividades do Procon.

Entre essas características, destacam-se, com base no Parecer Técnico de Avaliação Locativa de Imóvel, presente no Laudo 15/2024 do TERMO DE VISTORIA E PARECER TÉCNICO, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeada pela Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023:

Foi considerado que o imóvel objeto deste Relatório tem fator de relevância quanto a finalidade de sua utilização pela Secretaria Municipal de Governo. O imóvel está situado estrategicamente na área central e oferece acesso privilegiado, essencial para a operacionalização e logística das atividades do equipamento a ser instalado, atendendo às normas de segurança e acessibilidade vigentes.

São características observadas na região de localização do imóvel:

- Alta taxa de ocupação;
- Uso misto residencial/comercial/serviços/saúde/templo, com predominância
- residencial;
- Alto valor comercial dos imóveis;
- Infraestrutura completa de iluminação pública, energia elétrica, telefone, água, esgoto sanitário, rua pavimentada com asfalto e arborização pública;
- Alto valor agregado aos imóveis, em decorrência da localização privilegiada, no centro da cidade, de alto fluxo de pessoas e veículos;
- Alta oferta para locação no mercado, porém, com baixa oferta de imóveis com área equivalente ao imóvel avaliado, que atenda à necessidade do equipamento a ser instalado.

A análise se baseou no custo benefício que as instalações trazem, tendo em vista o número e dimensões dos compartimentos, que atendem à necessidade de uso dos equipamentos da Secretaria de Governo, e considerando a quantidade de imóveis com as mesmas características ofertados pelo mercado.

Consideramos na análise, a situação atual do mercado imobiliário local, cujos valores praticados em imóveis também localizados na área central, variam entre R\$ 2.000,00 a R\$ 6.000,00, para edificações residenciais para utilização comercial e localizadas no centro da cidade.

Considerando que a média de valores para o metro quadrado encontrada, com base na amostra de imóveis em oferta no mercado, foi de R\$ 19,15 (dezenove reais e quinze centavos); consideramos que o imóvel pretendido possui em torno de 106,00 m² de área construída, o valor de R\$ 2.029,90 (dois mil, vinte e nove reais e noventa centavos) seria considerado como valor máximo para contratação, podendo ser arredondado para ajuste, desde que a variação não seja superior a 1% do valor estimado.

CONCLUSÃO:

Diante o Relatório concluído, composto por 19 (dezenove) páginas e seus anexos, a presente Comissão nomeada pela Portaria nº 18.948 de 07/08/2024, com a atribuição para avaliação de bens de interesse da Prefeitura Municipal de Ubá e, considerando as tratativas realizadas pela Secretaria de Governo junto ao proprietário, o valor final de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), estimado para o imóvel pretendido, se encontra dentro da média de preços praticados no mercado local.

Ubá, 06 de Dezembro de 2024.

Wesley de Almeida Mendes
Assistente Administrativo I



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5565-CD49-7FAD-4C7B

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WESLEY DE ALMEIDA MENDES (CPF 102.XXX.XXX-74) em 09/12/2024 15:42:03 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ANA CAROLINA DE SOUZA FERNANDES GASPARONI GUASTUCCI (CPF 112.XXX.XXX-93) em
12/12/2024 09:04:35 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeiturauba.1doc.com.br/verificacao/5565-CD49-7FAD-4C7B>



Memorando 3- 16.561/2024

De: Wesley M. - SMA - DTD - SATO

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 09/12/2024 às 15:48:21

Setores envolvidos:

SMG, SMG - DC, SMA - DCL - SL - SAL, SMG1 - SASG, SMA - DTD - SATO

processo de contratação - aluguel SEJUSP

Prezados, boa tarde!

Segue os documentos de Dotação Orçamentária e de Estimativa de Preços.

Atenciosamente,

—
Wesley de Almeida Mendes | Assistente Administrativo I
Prefeitura Municipal de Ubá

CNPJ: 18.128.207/0001-01
Praça São Januário, 238, Centro, Ubá/MG
32 3541-8500 Ramal 2031 | www.uba.mg.gov.br

"A informação transmitida por esta mensagem é exclusivamente destinada ao seu destinatário, pois pode conter dados confidenciais protegidos por lei, conforme estabelecido na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) - Lei nº 13.709/2018. Qualquer pessoa que não seja o destinatário desta mensagem está ciente de que a leitura, divulgação, distribuição ou cópia da mesma é estritamente proibida. Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, solicitamos que entre em contato com o remetente e a apague imediatamente."

Anexos:

DOTACAO_ORCAMENTARIA.pdf
ESTIMATIVA_DE_PRECOS.pdf

PREFEITURA DE UBÁ
DIVISÃO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

De: Secretaria de Governo

Para: Licitação e compras

Assunto: Informação de recursos orçamentários.

Referente: Locação de imóvel localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059; Imóvel pertencente Simone de Oliveira Fortunato e outros, empresária, brasileira, portador da carteira de identidade nº MG-6626891-SSP-MG, inscrito no CPF pelo nº 001.153.286.61.

Prezado(a) Senhor(a),

Cumprimentando cordialmente Vossa Excelência, informo a existência de RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS para Locação de imóvel localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059; Imóvel pertencente Simone de Oliveira Fortunato e outros, empresária, brasileira, portador da carteira de identidade nº MG-6626891-SSP-MG, inscrito no CPF pelo nº 001.153.286.61, razão pela qual, nos termos do inciso IV do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, INDICO abaixo a(s) seguinte(s) rubrica(s) à conta do orçamento em vigor:

02.05.01 04.122 0001 2.029 3.3.90.36.14 - despesa 772, desmembrada 6718

As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

Atenciosamente,

Ubá 09 de Dezembro de 2024.

Wesley de Almeida Mendes

Agente RedePlan

ESTIMATIVA DE DESPESA COM RELATÓRIO**1 - OBJETO**

1.1 - Locação de imóvel localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059;

1.2 - Imóvel pertencente Simone de Oliveira Fortunato e outros, empresária, brasileira, portador da carteira de identidade nº MG-6626891-SSP-MG, inscrito no CPF pelo nº 001.153.286.61.

2 - ÁREAS(S) REQUISITANTE(S)

2.1 - Secretaria Municipal de Governo

3 - VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	V. Unit.	V. Tot.
1	Locação de imóvel Localizado Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059	mês	12	R\$2.000,00	R\$ 24.000,00

3.1 - O valor total estimado da contratação é de R\$ 24.000,00 ao ano.

3.2 - O valor estimado foi definido com base no(s) seguinte(s) parâmetro(s):

- () Tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo;
- () Sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo;
- () Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);
- (X) Pesquisa publicada em mídia especializada, realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeada pela Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023;
- () Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas;
- () Pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores;
- () Pannel para consulta de preços;
- (X) Laudo de Avaliação Prévia do imóvel

4 - CONCLUSÃO

4.1 - Após avaliação prévia do imóvel e considerando seu estado de conservação, para determinar o valor estimado da contratação, certifica-se que o preço proposto para esta locação está alinhado com os valores de mercado, conforme evidenciado pelos Termo de Vistoria e Parecer Técnico, documentos de suporte, que incluem os parâmetros e cálculos utilizados na elaboração desta justificativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Ubá, 06 de Dezembro de 2024.

Wesley de Almeida Mendes
Assistente Administrativo I





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9505-55D2-F73D-6D03

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WESLEY DE ALMEIDA MENDES (CPF 102.XXX.XXX-74) em 09/12/2024 15:48:58 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeiturauba.1doc.com.br/verificacao/9505-55D2-F73D-6D03>



Memorando 8- 16.561/2024

De: Wesley M. - SMA - DTD - SATO

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 10/12/2024 às 14:08:44

Setores envolvidos:

SMG, SMG - DC, SMA - DCL - SL - SAL, SMG1 - SASG, SMA - DTD - SATO

processo de contratação - aluguel SEJUSP

Boa tarde!

Peço desculpas pelos equívocos.

Segue o TR ajustado.

—
Wesley de Almeida Mendes | Assistente Administrativo I
Prefeitura Municipal de Ubá

CNPJ: 18.128.207/0001-01
Praça São Januário, 238, Centro, Ubá/MG
32 3541-8500 Ramal 2031 | www.uba.mg.gov.br

"A informação transmitida por esta mensagem é exclusivamente destinada ao seu destinatário, pois pode conter dados confidenciais protegidos por lei, conforme estabelecido na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) - Lei nº 13.709/2018. Qualquer pessoa que não seja o destinatário desta mensagem está ciente de que a leitura, divulgação, distribuição ou cópia da mesma é estritamente proibida. Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, solicitamos que entre em contato com o remetente e a apague imediatamente."

Anexos:

TR.pdf

TERMO DE REFERÊNCIA**1 - OBJETO**

1.1 - Locação de imóvel localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059;

1.2 - Imóvel pertencente Simone de Oliveira Fortunato e outros, empresária, brasileira, portador da carteira de identidade nº MG-6626891-SSP-MG, inscrito no CPF pelo nº 001.153.286.61.

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.1 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021.

3 - DA NATUREZA DO OBJETO

3.1 - O objeto desta contratação foi caracterizado como hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	V. Unit.	V. Tot.
1	Locação de imóvel Localizado Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059	mês	12	R\$2.000,00	R\$ 24.000,00

A descrição do imóvel encontra-se no Laudo 15 referente ao TERMO DE VISTORIA E PARECER TÉCNICO, anexo a este Termo de Referência.

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA "B", DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

6.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do documento de formalização de demanda.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do estudo técnico preliminar.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**8.2 - Sustentabilidade**

8.1 - Não se identificam práticas específicas de Sustentabilidade; no entanto, a contratada deve

agir de acordo com os requisitos legais e regulamentações vigentes, atentando-se igualmente à legislação ambiental para evitar danos ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e demais envolvidos na execução do projeto. Em relação a tudo que diz respeito ao objeto desta contratação deve-se dar preferência ao uso de materiais reciclados, reutilizáveis e biodegradáveis, que minimizem a necessidade de manutenção.

8.2 - Subcontratação

8.2.1 - NÃO será admitida a subcontratação do objeto contratual.

8.3 - Garantia da contratação

8.3.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

- 9.1.1 – O início da locação autorizada a partir da Ordem de Serviço, a ser emitido pelo Setor de Compras ou pelo setor requisitante da(o) Prefeitura de Ubá.
- 9.1.2 - Para a execução do objeto o(a) Locador(a) deverá seguir a seguinte dinâmica:
- 9.1.3 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 9.1.4 - 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 os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 9.1.5 - Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 9.1.6 - O LOCATÁRIO se obriga a conservar o imóvel e a devolvê-lo, quando finda a Locação, nas condições recebidas, conforme termo de vistoria assinado, anexo, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, incluindo todos os seus acessórios;
- 9.1.7 - O LOCATÁRIO não poderá transferir a terceiros o Contrato firmado sem prévia anuência do LOCADOR, nem efetuar modificações ou transformações na estrutura do imóvel, à exceção das já feitas anteriormente, sem prévia autorização expressa do LOCADOR;
- 9.1.8 - As taxas ou preços de água, luz e telefone ficam a cargo do LOCATÁRIO, ficando o Imposto Predial e Territorial Urbano a cargo do LOCADOR;
- 9.1.9 - O LOCATÁRIO poderá realizar no imóvel benfeitorias ou adaptações que se fizerem necessárias à conveniente instalação e bom desempenho de seus serviços, de modo que não comprometa a sua estabilidade e segurança;
- 9.1.10 - Qualquer reforma e adaptação a ser realizada no imóvel deverá ter a permissão do proprietário, assim como a dedução das despesas no valor a ser pago pela locação.

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas

avencadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2 - As comunicações entre o Município de Ubá e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.3 - A responsabilidade pela gestão e fiscalização do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados por ato administrativo próprio do Contratante.

10.4 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos serviços, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

11 - DO RECEBIMENTO

11.1 - Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 02 dias, pelos fiscal(is), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133).

11.2 - Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 03 dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação

11.3 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

11.4 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O pagamento de cada fatura deverá ser realizado em um prazo não superior a 20 a vinte úteis contados a partir do atesto da Nota Fiscal e liquidação, após comprovado o adimplemento do Contratado em todas as suas obrigações, já deduzidas as glosas e notas de débitos e mediante verificação da manutenção da regularidade fiscal exigida para contratação, observadas as disposições deste Termo de Referência.

12.2 - Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal ou na fase de recebimento provisório/definitivo ou no cumprimento de obrigações contratuais.

13 - REAJUSTE

13.1 - O reajuste e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no contrato.

14 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1 - Forma de seleção

14.1.1 - A contratação será por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74,

inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

14.2 - Avaliação prévia do imóvel

14.2.1. O laudo de avaliação prévia do imóvel contendo considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação e demais requisitos, encontra-se no anexo I do ETP.

14.3 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

14.3.1 - Conforme exigência legal consta nos autos , item 5.1 do Estudo Técnico Preliminar, a inexistência de imóvel próprio do Município de Ubá disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante, conforme artigo 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/21.

14.4 - Justificativas da singularidade do imóvel

A presente justificativa tem como objetivo demonstrar a singularidade do imóvel, localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059 pertencente Simone de Oliveira Fortunato e outros, empresária, brasileira, portador da carteira de identidade nº MG-6626891-SSP-MG, inscrito no CPF pelo nº 001.153.286.61 e por que sua locação é essencial para atender às necessidades específicas de instação de uma unidade de Atenção à mulher, justificando assim a inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

1. Características Únicas do Imóvel

O imóvel em questão possui características únicas que o tornam a opção mais viável e adequada para a realização das atividades do serviço de proteção à mulher.

Entre essas características, destacam-se, com base no Parecer Técnico de Avaliação Locativa de Imóvel presente no Laudo 15/2024 do TERMO DE VISTORIA E PARECER TÉCNICO, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeada pela Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023:

Foi considerado que o imóvel objeto deste Relatório tem fator de relevância quanto a finalidade de sua utilização pela Secretaria Municipal de Governo. O imóvel está situado estrategicamente na área central e oferece acesso privilegiado, essencial para a operacionalização e logística das atividades do equipamento a ser instalado, atendendo às normas de segurança e acessibilidade vigentes.

São características observadas na região de localização do imóvel:

- Alta taxa de ocupação;
- Uso misto residencial/comercial/serviços/saúde/templo, com predominância residencial;
- Alto valor comercial dos imóveis;
- Infraestrutura completa de iluminação pública, energia elétrica, telefone, água, esgoto sanitário, rua pavimentada com asfalto e arborização pública;
- Alto valor agregado aos imóveis, em decorrência da localização privilegiada, no centro da cidade, de alto fluxo de pessoas e veículos;
- Alta oferta para locação no mercado, porém, com baixa oferta de imóveis com área equivalente ao imóvel avaliado, que atenda à necessidade do equipamento a ser instalado.

A análise se baseou no custo benefício que as instalações trazem, tendo em vista o número e dimensões dos compartimentos, que atendem à necessidade de uso dos equipamentos da

Secretaria de Governol, e considerando a quantidade de imóveis com as mesmas características ofertados pelo mercado.

Consideramos na análise, a situação atual do mercado imobiliário local, cujos valores praticados em imóveis também localizados na área central, variam entre R\$ 2.000,00 a R\$ 6.000,00, para edificações residenciais para utilização comercial e localizadas no centro da cidade.

Considerando que a média de valores para o metro quadrado encontrada, com base na amostra de imóveis em oferta no mercado, foi de R\$ 19,15 (dezenove reais e quinze centavos); consideramos que o imóvel pretendido possui em torno de 106,00 m² de área construída, o valor de R\$ 2.029,90 (dois mil, vinte e nove reais e noventa centavos) seria considerado como valor máximo para contratação, podendo ser arredondado para ajuste, desde que a variação não seja superior a 1% do valor estimado.

CONCLUSÃO:

Diante o Relatório concluído, composto por 19 (dezenove) páginas e seus anexos, a presente Comissão nomeada pela Portaria nº 18.948 de 07/08/2024, com a atribuição para avaliação de bens de interesse da Prefeitura Municipal de Ubá e, considerando as tratativas realizadas pela Secretaria de Governo junto ao proprietário, o valor final de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), estimado para o imóvel pretendido, se encontra dentro da média de preços praticados no mercado local.

14.5 - Exigências de habilitação

14.5.1 - Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do interessado, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

14.5.1.1 - Consultar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade e de impedimento.

Nota explicativa: Caso não esteja disponível no PNCP a consulta prevista no item 6.2.1, poderá ser realizada a consulta consolidada de Pessoa Jurídica do TCU, a qual abrange também o cadastro do CNJ, do CEIS, do próprio TCU e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP do Portal da Transparência (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>).

14.5.1.2. Constatada a existência de sanção, o interessado não poderá ser contratado.

14.5.2 - Para fins de habilitação, deverá o futuro Locador comprovar os seguintes requisitos:

DO IMÓVEL

I - Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel e da carta do Habite-se, ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos que comprovem a legitimidade do proponente para locar o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

II - 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 os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão;

III - Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU e declaração de quitação de débitos de energia elétrica, água e esgoto.

IV - Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato.

DO(A) LOCADOR(A)

Se Pessoa Física:

I - cópia da cédula de identidade;

II - cópia do CPF;

III - cópia do comprovante de residência.

IV - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

V - certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

VI - prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

Se Pessoa Jurídica:

I registro comercial, no caso de locador empresa individual;

II - ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;

III - inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;

IV - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel;

V - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

VI - certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

VII prova da regularidade relativa ao FGTS;

VIII - prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

14.6 - Declarações previstas na lei 14.133/2021

14.6.1 - Que está ciente e concorda com as condições contidas no termo de referência e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos;

14.6.2 - Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

14.6.3 - Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

15 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1 - O valor estimado da locação encontra-se detalhado no item 4 deste Termo de referência.

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Ubá.

16.1.1 - A contratação será atendida pela seguinte dotação:

02.05.01 04.122 0001 2.029 3.3.90.36.14 - despesa 772, desmembrada 6718.



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

16.1.2 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Ubá, 09 de Dezembro de 2024.

Wesley de Almeida Mendes
Assistente Administrativo I

Ana Carolina de Souza Fernandes Gasparoni Guastucci
Secretária Municipal de Governo.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9699-7A23-267C-C191

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WESLEY DE ALMEIDA MENDES (CPF 102.XXX.XXX-74) em 10/12/2024 14:09:36 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ANA CAROLINA DE SOUZA FERNANDES GASPARONI GUASTUCCI (CPF 112.XXX.XXX-93) em
10/12/2024 14:11:38 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeiturauba.1doc.com.br/verificacao/9699-7A23-267C-C191>



Memorando 4- 16.561/2024

De: Wesley M. - SMA - DTD - SATO

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 09/12/2024 às 15:54:18

Setores envolvidos:

SMG, SMG - DC, SMA - DCL - SL - SAL, SMG1 - SASG, SMA - DTD - SATO, SMA - DTD - SATO

processo de contratação - aluguel SEJUSP

Boa tarde!

Segue o despacho de encaminhamento

—
Wesley de Almeida Mendes | Assistente Administrativo I
Prefeitura Municipal de Ubá

CNPJ: 18.128.207/0001-01
Praça São Januário, 238, Centro, Ubá/MG
32 3541-8500 Ramal 2031 | www.uba.mg.gov.br

"A informação transmitida por esta mensagem é exclusivamente destinada ao seu destinatário, pois pode conter dados confidenciais protegidos por lei, conforme estabelecido na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) - Lei nº 13.709/2018. Qualquer pessoa que não seja o destinatário desta mensagem está ciente de que a leitura, divulgação, distribuição ou cópia da mesma é estritamente proibida. Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, solicitamos que entre em contato com o remetente e a apague imediatamente."

Anexos:

ENCAMINHAMENTO.pdf



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

DESPACHO DE ENCAMINHAMENTO

Ubá, 09 de Dezembro de 2024.

De: Secretária Municipal de Governo.

Objeto: Locação de imóvel localizado na Rua Santa Cruz, nº 606, Centro, Ubá/MG, CEP: 36.500-059; Imóvel pertencente Simone de Oliveira Fortunato e outros, empresária, brasileira, portador da carteira de identidade nº MG-6626891-SSP-MG, inscrito no CPF pelo nº 001.153.286.61

Prezados(as)

CONSIDERANDO o Documento de Formalização de Demanda e o Termo de Referência, em que, justificadamente, solicita a instauração de dispensa para contratação do objeto acima;

DECIDO:

- 1 - **APROVAR** o Termo de Referência - Anexo I;
- 2 - Determinar a tramitação do processo pelos setores competentes com vistas:
 - 2.1 - Providenciar a estimativa de preços de acordo com as regras previstas no art. 23 da Lei Federal n. 14.133/2021 e regulamento Municipal.
 - 2.1.1 - Quando não for possível obter as três cotações, deve ser elaborada justificativa circunstanciada conforme entendimento do TCU - Acórdão nº 2.531/2011, Plenário, Rel. Min. José Jorge, DOU de 28.09.2011.
 - 2.2 - À indicação de recursos de ordem orçamentária para fazer face à despesa, com indicação das respectivas rubricas (Art. 6º, inciso XXIII, alínea j da Lei nº 14.133/2021) (informação a ser fornecida pelo setor contábil);
- 3 - ENCAMINHE-SE ao Setor de Compras e Licitações para as providências imediatas.
- 4 - CUMPRA-SE, dando ciência.

Ana Carolina de Souza Fernandes Gasparoni Guastucci
Secretária Municipal de Governo.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 954A-B4C1-497B-DF79

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANA CAROLINA DE SOUZA FERNANDES GASPARONI GUASTUCCI (CPF 112.XXX.XXX-93) em
12/12/2024 09:05:31 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeiturauba.1doc.com.br/verificacao/954A-B4C1-497B-DF79>

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

- **EQUIPE RESPONSÁVEL:** Flávio Monteze, Eliana Celeste Menezes Corbelli Vaz e Kiusa de Oliveira Araújo.

MEMORIAL DESCRITIVO DA EDIFICAÇÃO:

Uma edificação residencial de forro e parte com laje, coberta de telhas, contendo 01 sala, 01 copa, 3 quartos sendo um suite, banheiro social, cozinha, área de serviço, quintal, porão e varanda.

A edificação possui área externa e quintal, descobertos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Conforme vistoria, podemos verificar que se trata de uma edificação residencial antiga, talvez da década de 1930 a 1940 e se encontra em bom estado de conservação, cuja utilização nos últimos anos recentes é comercial com atividade institucional, tendo como principal característica a localização na área central da cidade e possuir número de cômodos, que tende ao funcionamento do órgão que pretende se instalar no local, facilitando o acesso do público alvo.

Os revestimento de paredes de banheiros e cozinha se encontram em perfeito estado de conservação, assim como as peças sanitárias e instalações hidráulicas. O revestimento cerâmico e de madeira dos pisos, se apresentam em bom estado, assim como as paredes pintadas com tinta látex e os forros em madeira. As portas e soleiras de madeira se apresentam em bom estado, assim como as grades metálicas das janelas, varanda, escadas, portas e portões. As instalações elétricas se encontram em funcionamento e todos os cômodos possuem soquete para lâmpadas e os banheiros não possuem chuveiro elétrico. A porta de entrada é de madeira e a porta dos fundos, em esquadria metálica. As janelas são de madeira e em esquadrias metálicas.

A edificação atende às necessidades do órgão de atendimento que ali se instalará por sua localização privilegiada.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DE INSERÇÃO DO IMÓVEL

1- **Aspectos gerais:** as principais atividades que se fazem presentes na região são de residências, escolas, instituições públicas, agências bancárias, templos, hospital e clínicas, comércios e serviços, com predominância de residências, sendo que a presença destes equipamentos na região influenciam na análise das condições econômicas, políticas e sociais relevantes para o cálculo do valor de mercado.

2- **Aspectos físicos:** A situação do imóvel no contexto urbano, tem como indicação de influência os seguintes itens:

- **Uso e ocupação:** De acordo com as leis de zoneamento e uso e ocupação do solo do município, a Rua Santa Cruz é considerada Zona Central. Sendo assim, permite, além de residências, comércios, serviços, serviços Público-Administrativos e equipamentos de Saúde, conforme o anexo IV, da Lei Complementar 030, de 11 de julho de 1995.

-Localização: situado na região Central, em na via pública com denominação oficial e dotada de infraestrutura.

-Utilização: atualmente comercial, com a vocação inicial da edificação de uso residencial, está em acordo com a legislação municipal vigente.

-Aspectos físicos: terreno com área total de aproximadamente 170,00 metros quadrados e área construída aproximada de 106,00 m².

- **Infraestrutura urbana:** A região é dotada de toda a infraestrutura urbana como: energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, captação pluvial, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, telefonia, redes de cabeamento de transmissão de dados e de comunicação. O passeio no local o mínimo exigido pela legislação.

- **Atividades existentes no entorno:** comércios, templos, instituição bancária, instituições de ensino, instituições públicas, hospital, clínicas, residências e serviços.

Foi considerado que o imóvel objeto deste Relatório tem fator de relevância quanto a localização, área e finalidade de sua utilização pela Secretaria Municipal de Governo.



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FACHADA E ÁREAS EXTERNAS



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

PORÃO



Área não utilizável



Área utilizável

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

BANHEIROS



COPA/COZINHA



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

OUTROS CÔMODOS

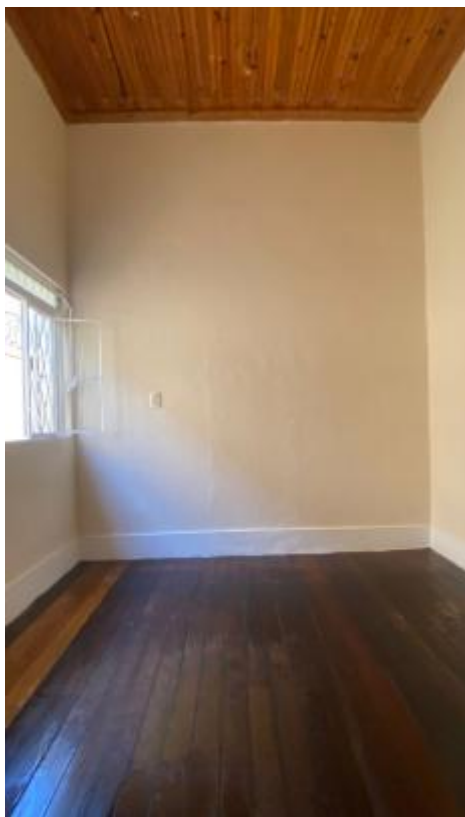


Laudo 15-24 – SEJUSP/MG
Secretaria Municipal de Governo
Rua Santa Cruz, nº 606 - Centro

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023
Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023
Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

PESQUISA MERCADOLÓGICA

Para utilização do Método Comparativo Direto de dados de mercado, foram coletados os dados em amostragem de imóveis anunciados por corretoras da cidade. A pesquisa de mercado realizada levou em consideração principalmente a composição, área e localização da edificação. A busca foi realizada através de site de corretoras locais, na data de 24 de Novembro de 2024, sendo J.Xavier Imóveis e Montezzi Corretora e outras, mas foi observado baixa oferta de imóveis com características, localização e uso que atendessem as necessidades de atendimento ao público alvo do equipamento público.

As edificações, casas comerciais, possuem áreas construídas que variam entre 108,00 m² a 375,00 m² e valores de aluguéis entre R\$2.000,00 a R\$6.000,00. O valor médio do metro quadrado apurado na amostra foi de R\$ 19,15.

Início

Palavra chave...

Alugar

Casa

Ubá

Valor

Quartos

Sem garagem

Banheiros

COD: 4119

LOCAÇÃO



Casa

Santana

Ubá

Valor

R\$5.000,00

Área construída: m² 226,00

Valor do metro quadrado: R\$ 22,12

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024



Área construída: 375,00 m²

Valor do metro quadrado: R\$16,00

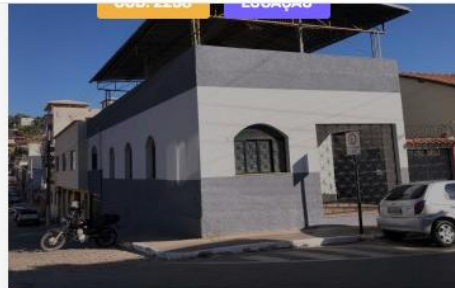
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024



Início



Casa
Centro
Ubá

Valor

R\$2.000,00

Frente, duas salas, três quartos, banheiro social, cozinha, varanda, ...

Casa Rua XV de Novembro

Área construída: 108,00 m²

Valor do metro quadrado: R\$ 18,50



Início

Comprar

Alugar

Sobre

Cont

Seu nome

Seu Email

Telefone

Mensagem

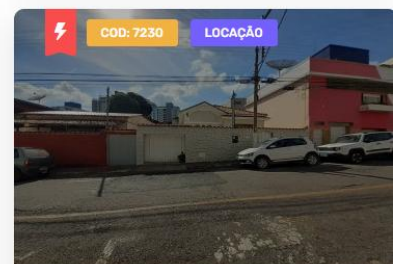
Enviar Mensagem



Casa
Centro
Ubá

Valor

R\$450,00



Casa
Centro
Ubá

Valor

R\$6.000,00

Casa Rua Júlia Alvim

Área construída: 300,00 m²

Valor do metro quadrado: R\$ 20,00

Laudo 15-24 – SEJUSP/MG
Secretaria Municipal de Governo
Rua Santa Cruz, nº 606 - Centro



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

Área aproximada do imóvel pretendido: 106,00m²

Média de valor por metro quadrado: R\$ 19,15

Média do valor do aluguel: R\$ 2.029,90

Valor negociado: R\$ 2.000,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA DE IMÓVEL

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados coletados na vistoria do local, documentos fornecidos por terceiros e amostragem de imóveis anunciados pelas corretoras, como modo comparativo direto de valores de mercado.

Foi considerado que o imóvel objeto deste Relatório tem fator de relevância quanto a finalidade de sua utilização pela Secretaria Municipal de Governo. O imóvel está situado estrategicamente na área central e oferece acesso privilegiado, essencial para a operacionalização e logística das atividades do equipamento a ser instalado, atendendo às normas de segurança e acessibilidade vigentes.

São características observadas na região de localização do imóvel:

- Alta taxa de ocupação;
- Uso misto residencial/comercial/serviços/saúde/templo, com predominância residencial;
- Alto valor comercial dos imóveis;
- Infraestrutura completa de iluminação pública, energia elétrica, telefone, água, esgoto sanitário, rua pavimentada com asfalto e arborização pública;
- Alto valor agregado aos imóveis, em decorrência da localização privilegiada, no centro da cidade, de alto fluxo de pessoas e veículos;
- Alta oferta para locação no mercado, porém, com baixa oferta de imóveis com área equivalente ao imóvel avaliado, que atenda à necessidade do equipamento a ser instalado.

A análise se baseou no **custo benefício** que as instalações trazem, tendo em vista o **número e dimensões dos compartimentos**, que atendem à necessidade de uso dos equipamentos da Secretaria de Governol, e considerando a quantidade de imóveis com as mesmas características ofertados pelo mercado.

Consideramos na análise, a situação atual do mercado imobiliário local, cujos valores praticados em imóveis também localizados na área central, variam entre **R\$ 2.000,00 a R\$ 6.000,00**, para edificações residenciais para utilização comercial e localizadas no centro da cidade.

Considerando que a **média de valores para o metro quadrado** encontrada, com base na amostra de imóveis em oferta no mercado, foi de **R\$ 19,15 (dezenove reais e quinze centavos)**; consideramos que o imóvel pretendido possui em torno de **106,00 m² de área construída**, o valor de **R\$ 2.029,90** (dois mil, vinte e nove reais e noventa

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

centavos) seria considerado como valor máximo para contratação, podendo ser arredondado para ajuste, desde que a variação não seja superior a 1% do valor estimado.

CONCLUSÃO:

Estando o Relatório concluído, composto por 19 (dezenove) páginas e seus anexos, a presente Comissão nomeada pela Portaria nº 18.948 de 07/08/2024, com a atribuição para avaliação de bens de interesse da Prefeitura Municipal de Ubá e, considerando as tratativas realizadas pela Secretaria de Governo junto ao proprietário, o valor final de **R\$ 2.000,00** (dois mil reais), **estimado para o imóvel pretendido**, se encontra dentro da média de preços praticados no mercado local.

Sem mais para o momento, a Comissão se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos que por ventura se façam necessários.

Ubá, 04 de dezembro de 2024.

Proprietário (a): _____

Representante da Prefeitura: _____ Matrícula: _____

TESTEMUNHAS:

_____ CPF: _____

_____ CPF: _____

EQUIPE RESPONSÁVEL PELO LAUDO:

Flávio Monteze
Mat. 13.861

Eliana C.Menezes Corbelli Vaz
Mat. 13.882

Kíusa de Oliveira Araújo
Mat. 174351

ANEXOS:

Laudo 15-24 – SEJUSP/MG
Secretaria Municipal de Governo
Rua Santa Cruz, nº 606 - Centro



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Portaria nº 17.952 de 23 de Junho de 2023

Portaria nº 18.948 de 07 de Agosto de 2024

- dados cadastrais;
- escritura;
- CND do proprietário.

DADOS CADASTRAIS



PREFEITURA MUNICIPAL UBA

Gerência de Arrecadação de Tributos
Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, 250 - Centro
Ubá - MG, 36500-091

Espelho Cadastro Econômico

LISTAGEM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

SITUAÇÃO DO IMÓVEL EM 07/11/2024

INSCRIÇÃO CADASTRAL 01. 01.018.0541.002 INSCRIÇÃO ANTERIOR 001.153.286-61
PROPRIETÁRIO: SIMONE DE OLIVEIRA FORTUNATO
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
RUA SANTA CRUZ 606
CENTRO
LOTEAMENTO QUADRA LOTE MG
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA DO IMÓVEL
RUA CONEGO ABREU E SILVA 13
BAIRRO CENTRO MUNICÍPIO UBA MG

ENDEREÇO DO CONTRIBUINTE
RUA CONEGO ABREU E SILVA 13
BAIRRO CENTRO MUNICÍPIO UBA MG

VALORES CTM:

DATA VALIDADE ISENÇÃO IPTU:	DATA VALIDADE ISENÇÃO TSU
Ocupação do terreno:CONSTRUÍDO	SITUAÇÃO:Ativo
TIPO: CASA	GARAGEM: SEM
ÁGUA NA UNIDADE:FORNECIDA	INSTALAÇÃO SANITÁRIA:INTERNA SIMPLES
PATRIMÔNIO: PARTICULAR	PISCINA:NÃO
SITUAÇÃO:UMA FRENTE	ALINHAMENTO:RECUADA
TELEFONE NA UNIDADE:SIM	UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:RESIDENCIAL
TOPOGRAFIA:DECLIVE	LOCALIZAÇÃO: FRENTE
ESGOTO NA UNIDADE: SIM	PEDOLOGIA:NORMAL
POSIÇÃO:GEMINADA	ISENTO IPTU: NÃO
ENERGIA ELÉTRICA NA UNIDADE:SIM	ESTRUTURA:CONCRETO
DELIMITAÇÃO FRONTAL: GRADE	POSSA NA UNIDADE:NÃO
IMUNE IPTU:NÃO	COBERTURA: TELHA COLONIAL
ISENTO TSU:NÃO	COLETA DE LIXO NA UNIDADE:
FATOR REDUTOR ALÍQUOTA:	ANO DE REFERÊNCIA: 0
PASSEIO:BEM CONSERVADO	PAREDE:ALVENARIA
CONSERVAÇÃO DE VIAS:	FORRO:MADEIRA
REVESTIMENTO EXTERNO:PINTURA	FRAÇÃO IDEAL:0,423019
ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE:64,32	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:152,05
ÁREA DE EDÍCULAS: 0,00	ÁREA DO TERRENO: 326,16
PROFUNDIDADE: 27,00	VALOR VENAL TERRENO:36008,30
INSTALAÇÃO ELÉTRICA:EMBTUIDA	VALOR VENAL PRÉDIO:33552,86
PISO:TÁBUAS	VALOR VENAL IMÓVEL:69561,16
CONSERVAÇÃO:REGULAR	
REDUTOR TÉCNICO TERRENO (%): 0,00	



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6C18-CB22-4019-4599

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ELIANA CELESTE MENEZES C VAZ (CPF 790.XXX.XXX-20) em 04/12/2024 12:26:26 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



FLÁVIO MONTEZE (CPF 056.XXX.XXX-42) em 04/12/2024 14:40:46 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



KIUSA DE OLIVEIRA ARAÚJO (CPF 044.XXX.XXX-27) em 05/12/2024 16:12:53 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeiturauba.1doc.com.br/verificacao/6C18-CB22-4019-4599>