

**GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS****SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO****Superintendência Regional de Ensino de Pouso Alegre - Diretoria Administrativa e Financeira / Divisão de Infraestrutura Escolar**

Pouso Alegre, 03 de junho de 2025.

Justificativa nº 115064368/SEE/SRE POUSOALEGRE/ INFRAEST

Processo Nº 1260.01.0046561/2025-40

JUSTIFICATIVA PARA NÃO APRESENTAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**LEGISLAÇÃO:**

A presente locação será regida pelo artigo 75, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A dispensa da apresentação do ETP está de acordo com o disposto no inciso I, §1º do artigo 4º da Resolução SEPLAG nº 115/2021.

OBJETO:

Locação de imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, nº 33, Centro - Pouso Alegre, destinado ao funcionamento do CESEC Professora Hermelinda Toledo, em substituição ao espaço atualmente ocupado, que funciona em regime de coabitação com a EE Presidente Bernardes. Tal coabitação tem comprometido o atendimento pedagógico de ambas as instituições, visto que o espaço físico compartilhado já não comporta a demanda atual, tornando-se inadequado para o pleno desenvolvimento das atividades escolares, principalmente as obrigatórias do Ensino Médio Integral Profissional Técnico conforme informado no Ofício (109328820).

A área a ser locada é de: Área construída coberta: 551,32m²; Área construída descoberta: 0,00m²; Área livre: 0,00m²; (Área do terreno: 606,93m²); Sendo divididos em dois pavimentos onde temos os seguintes ambientes: Piso térreo: 01 salão térreo, 02 banheiros de acessibilidade, banheiro comum, Piso superior: salão superior, 02 banheiros de acessibilidade, banheiro comum, 2 copas, 1 sala técnica ar-condicionado, 5 salas individuais, 1 sala de circulação, 1 hall e 2 banheiros desativados.

O prazo de locação será de 60(sessenta) meses, com valor de aluguel mensal inicial de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais).

LOCADOR:

Raphael Abate - CPF: 003.443.546-87
Rua Francisco Ernesto Barbosa, nº100 - Bairro João Paulo II
Pouso Alegre/ MG

Legalmente representado por:

Empresa Atuale Corretagem e Administração de Imóveis LTDA – ME CNPJ 30.850.360/0001-43
Rua Monsenhor José Paulino, 154, Centro
Pouso Alegre - MG
Representante legal: Marcelo Teixeira Guimarães Castilho - CPF: 042.281.156-40

Conforme documento de procuração: (113410836).

JUSTIFICATIVA:

Justifica-se a locação do referido imóvel, visto que o mesmo atende às necessidades da Superintendência Regional de Ensino de Pouso Alegre para o funcionamento do CESEC Professora Hermelinda Toledo. Atualmente, a unidade escolar encontra-se em regime de coabitação com a Escola Estadual Presidente Bernardes, que atua com o Ensino Médio em Tempo Integral Profissional Técnico e que necessita de espaço exclusivo para a realização de suas atividades pedagógicas obrigatórias. A permanência do CESEC no mesmo prédio tem gerado conflitos na utilização dos espaços, dificultando o atendimento pleno aos 750 estudantes da Educação de Jovens e Adultos, bem como comprometendo o cumprimento das metas da EE Presidente Bernardes, que atualmente atende 303 estudantes em tempo integral nos turnos da manhã e tarde.

Cabe destacar que o imóvel a ser locado atende a todas as exigências legais, incluindo acessibilidade conforme a NBR 9050, possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - CBMMG (109545359), climatização por ar condicionado central, e está localizado em região de fácil acesso, o que garante segurança e comodidade para estudantes e servidores. Além disso, estudos de mercado indicaram que o valor proposto encontra-se compatível com os preços praticados na cidade de Pouso Alegre/MG. Destaca-se ainda que não há no município prédio público estadual ou municipal disponível que possa ser utilizado para este fim, tampouco foram encontrados imóveis disponíveis no mercado com as condições necessárias para abrigar adequadamente a unidade escolar. Diante disso, a contratação do imóvel é necessária para garantir a continuidade e a qualidade do atendimento educacional tanto do CESEC Professora Hermelinda Toledo quanto da EE Presidente Bernardes, promovendo melhores condições de ensino e aprendizagem para seus públicos distintos.

Cabe ainda ressaltar que o proprietário do imóvel, pretende manter o valor atual atualizando-o com o índice de IPCA, ficando sua proposta, portanto em R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais).

DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação tem compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com base na Lei Orçamentária Anual nº 24.678, de 17 de janeiro de 2024 e na Lei de Responsabilidade Fiscal nº. 101/2000, conforme Declaração de Disponibilidade Orçamentária (112806839) disponível no processo SEI (1260.01.0046561/2025-40).

DAS COTAÇÕES E DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

Foi realizada a pesquisa mercadológica imobiliária local, onde foi analisado os preços praticados no mercado imobiliário da cidade de Pouso Alegre/MG, e elaborado relatório de vistoria do imóvel, conforme orientações do Manual de Locação de Imóveis.

HABILITAÇÃO JURÍDICA E REGULARIDADE FISCAL:

Em atendimento ao disposto no artigo 64 da Lei 14.133/2021, informamos que os proprietários do imóvel e seus representantes legais apresentam, na presente data, a regularidade fiscal e trabalhista, conforme certidões anexas ao processo. (109544530), (109544727), (109544859), (113720157), (113720429), (113720639).

CONCLUSÃO:

Em suma, destacamos que é imprescindível a realização do contrato de locação do imóvel acima mencionado, cuja vantajosidade se dá pelas seguintes condições:

- a) Pelo valor da proposta de locação ser compatível com o mercado;
- b) Pela condição de inexistência de outros imóveis disponíveis para arrendamento ou locação, com as mesmas características, dimensões, instalações e disponibilidade de carga elétrica, que possam satisfazer e comportar o CESEC Professora Hermelinda Toledo, desta SRE, conforme consta nos documentos disponíveis no processo;
- c) Pela necessidade de mudança de local para funcionamento do CESEC Professora Hermelinda Toledo, para melhorar o atendimento dos alunos tanto da referida escola, como também no efetivo atendimento dos

alunos da Escola Estadual Presidente Bernardes, que atua com o Ensino Médio em Tempo Integral Profissional Técnico e que necessita de espaço exclusivo para a realização de suas atividades pedagógicas obrigatórias.

Sem mais para o momento e certo da compreensão de todos, nos colocamos à disposição para outros esclarecimentos.

Guilherme Pereira e Silva

Engenheiro Civil

Clícia Maria Beraldo Nadalini Hart

Superintendente Regional de Ensino



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Pereira e Silva, Engenheiro**, em 03/06/2025, às 16:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Clícia Maria Beraldo Nadalini Hart, Superintendente Regional de Ensino**, em 03/06/2025, às 16:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **115064368** e o código CRC **E4B6AEF9**.