



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Estado de Minas Gerais

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1- INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização de Demanda - DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

2- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade administrativa consiste em suprir a insuficiência de espaço físico atualmente destinado ao atendimento da Sala Mineira do Empreendedor, situação que limita a alocação simultânea da equipe, compromete a privacidade dos atendimentos individualizados e reduz a capacidade institucional de prestar, com regularidade e qualidade, os serviços de orientação empresarial, formalização, regularização e apoio ao desenvolvimento econômico local. O problema a ser resolvido não se resume à obtenção de um imóvel, mas à superação da lacuna estrutural que hoje impede o funcionamento adequado do serviço público em padrões compatíveis com a demanda existente.

A permanência do quadro atual compromete a eficiência administrativa, restringe o atendimento simultâneo ao público, dificulta a realização de consultorias que exigem confidencialidade, inviabiliza treinamentos, oficinas e reuniões técnicas e reduz a capacidade de integração institucional com atores relevantes do ecossistema empresarial. Tal insuficiência repercute diretamente sobre microempreendedores individuais, micro e pequenas empresas, empreendedores informais, produtores rurais, pessoas de baixa renda e potenciais investidores que dependem de atendimento técnico presencial, organizado e acessível.

Sob a ótica do interesse público, a contratação visa assegurar ambiente funcional apto a ampliar a capacidade operacional da Sala Mineira, melhorar o fluxo de atendimento, permitir a atuação concomitante da equipe nos turnos da manhã e da tarde e consolidar espaço institucional voltado à desburocratização, à formalização de negócios e ao fortalecimento das políticas públicas de empreendedorismo e geração de renda. A não contratação mantém gargalo estrutural incompatível com a finalidade pública do serviço, com impacto negativo sobre a qualidade do atendimento, a produtividade da equipe e a efetividade das ações de desenvolvimento econômico.

3- ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo	Samuel Irias Loredó



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Estado de Minas Gerais

4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos funcionais. O imóvel deverá ser disponibilizado para uso administrativo da Sala Mineira do Empreendedor, com aptidão para atendimento ao público, realização de orientações individualizadas, instalação de estações de trabalho, execução de reuniões técnicas e realização de ações coletivas de capacitação, admitindo-se uso exclusivo pela Administração durante a vigência contratual. Considera-se atendido o requisito mediante vistoria prévia, laudo de habitabilidade e verificação de que a configuração interna comporta as atividades institucionais sem necessidade de intervenções estruturais complexas.

Requisitos de desempenho e qualidade. O imóvel deverá permanecer disponível e em condições regulares de uso durante toda a vigência contratual, sem intercorrências que impeçam o funcionamento normal da unidade. A aferição ocorrerá por vistorias, registros de ocorrência e relatórios da fiscalização, considerando como não conformidade qualquer situação que impeça o atendimento ao público, exponha usuários a risco ou inviabilize o uso ordinário dos ambientes.

Requisitos técnicos. O imóvel deverá estar localizado em área urbana com acesso compatível com o atendimento ao público, ter área aproximada de 133 m², dispor de ambientes passíveis de organização para recepção, atendimento individualizado, estações de trabalho e atividades coletivas, além de infraestrutura predial apta ao uso administrativo, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias operacionais. A comprovação ocorrerá por vistoria técnica, documentação dominial e laudo de avaliação e de habitabilidade.

Requisitos de segurança. O imóvel deverá apresentar condições seguras de ocupação, salubridade, estabilidade, circulação interna e utilização por servidores e usuários, com observância das normas aplicáveis de segurança predial e prevenção de acidentes. A verificação ocorrerá mediante laudo técnico, vistoria inicial e eventual exigência de correções para eliminar situações de risco.

Requisitos legais e regulatórios. O imóvel deverá possuir documentação apta a comprovar propriedade ou posse legítima, regularidade para contratação com o Poder Público e compatibilidade de uso com a destinação administrativa pretendida. A comprovação ocorrerá pela apresentação da escritura ou documento equivalente, documentos cadastrais do proprietário, certidões exigíveis e demais elementos jurídicos necessários à formalização contratual.

Requisitos ambientais e sustentabilidade. Deverão ser priorizadas condições que favoreçam iluminação e ventilação adequadas, racionalização do consumo de energia e água e aproveitamento de layout que reduza a necessidade de intervenções e geração de resíduos. A aferição ocorrerá por vistoria e registro das condições existentes, sem imposição de exigências desproporcionais que restrinjam indevidamente a seleção da solução.

Requisitos de acessibilidade e inclusão. O imóvel deverá possibilitar atendimento ao público com condições mínimas de acesso e circulação compatíveis com a natureza do serviço, observadas as adaptações razoáveis cabíveis e a viabilidade técnica do espaço. A conformidade será aferida por vistoria e pelo planejamento das adequações internas necessárias ao uso administrativo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Estado de Minas Gerais

Requisitos de prazos e condições de execução. O imóvel deverá ser entregue apto à ocupação administrativa a partir da assinatura do contrato, observado o prazo necessário para ajustes de layout e instalação operacional. O prazo contratual estimado é de 12 meses, com possibilidade de prorrogação nos termos legais, desde que preservada a vantajosidade e a necessidade administrativa. A comprovação do atendimento ocorrerá por termo de entrega, vistoria inicial e cronograma de implantação.

Requisitos de garantia, assistência e manutenção. O locador permanecerá responsável pelas obrigações inerentes à propriedade e à manutenção estrutural que não decorram do uso ordinário pela Administração, cabendo registrar em instrumento contratual a matriz mínima de responsabilidades entre locador e locatário. As ocorrências serão formalizadas pela fiscalização, com prazo contratual de resposta compatível com a gravidade do problema.

Requisitos de fiscalização, medição e aceite. O recebimento do imóvel dependerá de vistoria inicial, laudo de habitabilidade, conferência documental e termo de aceite. A manutenção da conformidade será acompanhada por fiscal do contrato, mediante relatórios periódicos, registro de ocorrências e vistorias sempre que houver necessidade. O pagamento mensal ficará vinculado à disponibilidade regular do imóvel e à inexistência de impedimentos relevantes ao uso.

Diretrizes de qualificação técnica. Não se identificam parcelas de maior relevância técnica típicas de prestação de serviços especializados. Para a formalização, bastam a demonstração da legitimidade para locar o bem, a documentação dominial e os elementos técnicos que evidenciem a aptidão do imóvel ao uso pretendido, em observância aos princípios da proporcionalidade e da ampla competição quando cabível.

Requisitos vinculados à gestão de riscos. O instrumento contratual deverá prever mecanismos para tratamento de riscos relacionados à indisponibilidade do imóvel, inadequações supervenientes, atraso em adaptações internas, divergências sobre responsabilidades de manutenção e eventual descontinuidade do serviço. Tais riscos serão mitigados por vistoria prévia, laudos técnicos, cláusulas claras de responsabilidade, acompanhamento do fiscal e definição objetiva de critérios de aceite.

Vedação à subcontratação. Não será admitida subcontratação, uma vez que o objeto consiste na disponibilização direta de imóvel específico por seu legítimo proprietário ou representante com poderes bastantes, sendo tecnicamente necessária a manutenção de vínculo contratual direto para assegurar a responsabilidade integral pela posse, uso, regularidade documental, manutenção estrutural e cumprimento das obrigações locatícias. A interposição de terceiros para execução parcial ou integral do objeto não agrega eficiência ao ajuste e aumenta os riscos de indefinição de responsabilidades, controvérsias possessórias e prejuízo à fiscalização.

5- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e ao art. 9º da IN SEGES/ME nº 58/2022, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar soluções aptas a superar



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Estado de Minas Gerais

a insuficiência de espaço físico e de estrutura funcional atualmente verificada na prestação dos serviços da Sala Mineira do Empreendedor, considerando a necessidade de atendimento ao público, privacidade técnica, integração institucional e ampliação da capacidade operacional.

Solução A: manutenção da unidade no espaço atualmente utilizado, com reorganização interna ou pequenas adaptações, apresenta a vantagem de evitar mudança de endereço e reduzir providências imediatas de transição, mas não elimina a insuficiência estrutural já identificada, preservando limitações de atendimento simultâneo, privacidade e capacidade para ações coletivas. Solução B: utilização de imóvel público próprio ou compartilhamento com outra unidade administrativa poderia representar menor dispêndio locatício direto, porém depende da existência de espaço compatível e disponível, o que não se verificou no contexto analisado, além de poder comprometer a autonomia operacional do serviço. Solução C: locação de imóvel privado apto ao uso administrativo, em região adequada e com configuração compatível com a operação pretendida, apresenta maior aderência funcional, por permitir rápida implantação, melhor organização dos ambientes, privacidade nos atendimentos, realização de reuniões e capacitações e maior capacidade de integração com o público-alvo, ainda que envolva despesas continuadas e exija gestão contratual do uso e da manutenção.

Quanto à disponibilidade e à competitividade, o mercado de locação de imóveis urbanos tende, em regra, a apresentar pluralidade de ofertas; entretanto, a aderência efetiva depende de requisitos materiais de localização, dimensão, configuração interna e aptidão imediata ao uso administrativo. Foram adotados como meios de verificação consulta a documentos internos, referências de contratações similares disponíveis em sistemas públicos e orientações dos Tribunais de Contas, em consonância com a IN SEGES/ME nº 58/2022, sem prejuízo da necessidade de avaliação individualizada da singularidade do imóvel quando a estratégia jurídica escolhida assim o exigir.

Conclui-se que a solução mais vantajosa para o atendimento da necessidade administrativa é a locação de imóvel privado apto ao uso administrativo, por reunir melhores condições de eficiência operacional, rapidez de implementação e adequação funcional ao serviço. Para essa solução, a estratégia de contratação preferencial consiste na adoção do modelo juridicamente cabível à realidade fática demonstrada, com avaliação prévia do imóvel, verificação da compatibilidade do valor com o mercado e análise da singularidade do bem e da inviabilidade de competição, observando-se, conforme o caso, a licitação própria, a prospecção ou chamamento de mercado, a adesão a instrumento existente se materialmente compatível e a contratação direta quando juridicamente cabível e se presentes os requisitos legais e fáticos, sempre com decisão final orientada pelo planejamento, pela competitividade, pelos prazos, pelos riscos e pela governança.

Solução escolhida:

Adota-se como solução a locação de imóvel privado apto ao uso administrativo para instalação e funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor, mediante formalização contratual adequada, avaliação prévia do bem e demonstração da compatibilidade do valor com o mercado.

6- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Estado de Minas Gerais

Dentre as alternativas analisadas no presente Estudo Técnico Preliminar, a locação de imóvel revela-se a solução mais adequada e compatível com o interesse público, considerando as circunstâncias fáticas e administrativas apuradas.

Conforme demonstrado no Anexo IV, o Município de Ponte Nova não dispõe de imóvel próprio que atenda integralmente às características técnicas e funcionais indispensáveis ao regular funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor, especialmente no que se refere à localização estratégica, estrutura física compatível com atendimento ao público, acessibilidade, condições de segurança e adequação às atividades técnicas e administrativas desenvolvidas pela entidade.

No levantamento de mercado realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo, conforme detalhado no Anexo V, constatou-se que, dentre os imóveis disponíveis para locação no Município, apenas um atende plenamente às exigências estabelecidas no item 4 deste ETP. Trata-se do imóvel situado à Praça Getúlio Vargas, nº 15, Centro, Ponte Nova/MG.

Do ponto de vista funcional, a solução permite a centralização dos serviços de apoio ao empreendedorismo em espaço fisicamente mais adequado, com potencial para organização do fluxo de atendimento, separação de ambientes e ampliação da capacidade operacional da unidade, sendo que a SEDEURB assumirá a execução de reparos específicos para maior agilidade no processo, de acordo com o layout da sala elaborado pela arquiteta Mayra Couto, em conformidade com as necessidades de atendimento da Sala Mineira, o que implica alteração das condições atuais do imóvel. A adequação do espaço foi atestada por meio de Laudo de Habitabilidade emitido pelo Setor de Engenharia do Município, constante do Anexo VI deste ETP, o qual confirma que o imóvel possui condições apropriadas para a finalidade pretendida.

Diante da inexistência de imóvel público disponível e da identificação de único imóvel no mercado local que atende integralmente às necessidades de estrutura e localização, resta configurada a inviabilidade de competição, uma vez que a escolha do imóvel decorre de suas características específicas e da adequação singular à finalidade pública pretendida.

Nessa situação, configura-se a hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, c/c §5º, da Lei nº 14.133/2021, aplicável à locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha. Assim, sob a ótica da legalidade, eficiência, economicidade e atendimento ao interesse público, a locação do imóvel situado à Praça Getúlio Vargas, nº 15, Centro, Ponte Nova/MG, mostra-se como a solução mais adequada para viabilizar a continuidade das atividades da Sala Mineira do Empreendedor no Município.

6.1. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel para o funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor no Município de Ponte Nova através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo de Ponte Nova/MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Estado de Minas Gerais

caracteriza-se como um serviço continuado, pois garante a estrutura necessária para a execução permanente de suas atividades. Conforme a Lei nº 14.133/2021, trata-se de um serviço essencial à Administração Pública, assegurando eficiência e continuidade na gestão dos serviços prestados às comunidades rurais e apoio aos agricultores e produtores rurais.

A contratação atende ao princípio da economicidade, evitando custos elevados com aquisição e manutenção de imóvel próprio. Dessa forma, a locação viabiliza a organização administrativa, o atendimento ao público e a implementação de políticas públicas, garantindo a adequada prestação dos serviços à população.

7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

DESCRIÇÃO	Quantidade/ Unidade
Locação de imóvel para funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor	12 meses

8- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL
Locação de imóvel para funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor	R\$ 3.800,00	R\$ 45.600,00

Cálculo referente ao contrato de aluguel por período de 12 meses.

O mesmo poderá ser renovado se for de interesse das partes envolvidas.

Justificativa de Preços:

O preço apresentado em orçamento pelo LOCADOR (Anexo VII) está compatível ao praticado no mercado conforme avaliações constantes nos anexos I, II e III deste ETP.

9- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A natureza da contratação não comporta parcelamento, uma vez que se trata de um único imóvel, indivisível sob o ponto de vista jurídico e físico, cuja utilização deve ocorrer de forma integral para atender à finalidade pública pretendida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Estado de Minas Gerais

10- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Até o momento, não foram identificadas contratações correlatas que interfiram diretamente na execução. Caso surjam integrações futuras com outros portais institucionais, deverão ser avaliadas tecnicamente.

11- PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação está prevista no plano plurianual de Ponte Nova, com despesas devidamente alinhadas à Lei Orçamentária Anual e à Lei de Diretrizes Orçamentárias, tendo em vista que é uma contratação de natureza contínua.

12- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com a contratação, elevar a capacidade operacional da Sala Mineira do Empreendedor, mediante disponibilidade de espaço apto ao funcionamento simultâneo da equipe e ao atendimento regular do público. Como resultados mensuráveis, espera-se a eliminação da insuficiência física atualmente identificada, a viabilização de atendimentos individualizados com privacidade, a ampliação do uso do espaço nos períodos da manhã e da tarde e a realização de reuniões, oficinas e ações coletivas sem prejuízo da rotina ordinária do serviço.

Em termos de desempenho institucional, os indicadores de resultado poderão ser acompanhados por meio de registros de atendimento, taxa de utilização do espaço, quantidade de ações coletivas realizadas, número de ocorrências que impeçam o funcionamento e relatórios da fiscalização acerca da adequação física do ambiente. A solução também busca fortalecer o posicionamento institucional da unidade como ambiente de desburocratização, formalização e apoio ao desenvolvimento econômico, com reflexos positivos na qualidade do serviço prestado e no acesso dos usuários às políticas públicas.

13- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma que garanta as condições físicas para o bom funcionamento das atividades dos Serviços durante a vigência do contrato.

As condições atuais são demonstradas conforme Laudo de Habitabilidade, anexo VI deste ETP.

14- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando que o objeto da contratação consiste na locação de imóvel já edificado, destinado à instalação e funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor, verifica-se que os impactos ambientais



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

Estado de Minas Gerais

associados são, em regra, de baixa magnitude, uma vez que não haverá construção nova, ampliação estrutural relevante ou alteração significativa do uso do solo.

15- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Esta equipe declara pela viabilidade técnica, econômica, operacional e jurídica da locação de imóvel para funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor, por se tratar da solução que melhor atende ao interesse público no contexto examinado, viabilizando a ampliação da capacidade operacional, a melhoria da qualidade do atendimento e o fortalecimento das ações municipais de apoio ao empreendedorismo e ao desenvolvimento econômico.

16- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

Equipe de Planejamento da Contratação	
	Markelly Gama Roberto Auxiliar Administrativo I
	Gabriel Gonçalves Brangioni Coordenador da Sala Mineira

17- LISTA DE ANEXOS

Anexo I – Avaliação Mercadológica I

Anexo II – Avaliação Mercadológica II

Anexo III - Avaliação Mercadológica III

Anexo IV – Certidão da inexistência de imóveis públicos

Anexo V – Justificativa da singularidade do imóvel

Anexo VI – Avaliação prévia do imóvel

Anexo VII – Proposta

Anexo I

PARECER OPINATIVO DE VALOR MERCADOLÓGICO

Imóvel: Um imóvel tombado pelo patrimônio histórico de Ponte Nova, com aproximadamente 133 m2, situado na Praça Getúlio Vargas, 15 – Centro – Ponte Nova/MG.

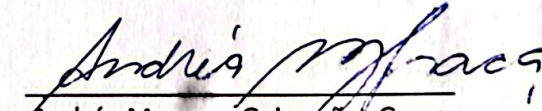
Considerando a sua localização, sendo uma área humanizada, sua topografia, seu aproveitamento construtivo, além das condições de mercado, avalio o referido imóvel acima descrito, para locação, nesta data, pelo valor de:

R\$ 3.850,00 (TRÊS MIL OITOCENTOS E CINQUENTA REAIS).

Prevendo uma possível variação de até 05% nos valores acima expressos (-05% a +05%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Saliento que este valor só é válido para o imóvel completamente regularizado junto à Prefeitura Municipal e ao Cartório do Registro de Imóveis de Ponte Nova/MG.

Ponte Nova, 27 de março de 2026.



Andréa Marques Guimarães Graça
Creci/MG: 32.953

16.580.929/0001-71
SOLUCIONAR NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA - ME
Av. Dr. José Mariano, 98
Palmeiras - CEP: 35.430-228
[Ponte Nova - MG]

Rua Dr. José Mariano, 98 Palmeiras Ponte Nova/MG
Telefone: 31.3817-1283 / 98007.4050 / 98656.1958

Anexo II



Brasão Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Rua Senador Antônio Martins, 60 - Centro. Tel: 3817-1515
email: brasaolmoveis@pontenet.com.br

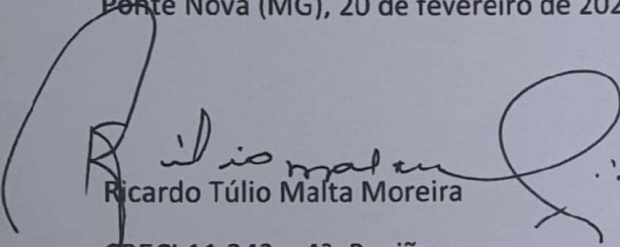
LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO – LOCACIONAL – IMÓVEL COMERCIAL

Proprietário – Associação Comercial e Industrial de Ponte Nova.

Imóvel – Praça Getúlio Vargas, 15 – centro, imóvel comercial medindo aproximadamente 133,00 mts², em piso de cerâmica vitrificada, 02 portas principais de aço, 02 banheiros, pintura em tinta látex, em bom estado de conservação, reforma será realizada para locação do referido imóvel e adaptações para atendimento do novo locatário.

Método de avaliação – Realizado pesquisa de mercado em consulta realizada nesta data de 18.02.2025 e analisando os imóveis locados na região do centro comercial da cidade de Ponte Nova, sou de parecer que o imóvel tem o seu valor locacional de R\$ 3.900,00 (Três mil e novecentos reais).

Ponte Nova (MG), 20 de fevereiro de 2026.



Ricardo Túlio Malta Moreira

CRECI 11.343 – 4ª. Região

Anexo III

APACHE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 12.640.565/0001-12 – TELEFONE: (31) 3817.40.30

AVENIDA FRANCISCO VIERA MARTINS Nº 487 PALMEIRAS – PONTE NOVA/MG CEP: 35.430-226

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

AVALIAÇÃO: Imóvel Urbano

PROPRIETÁRIO: ACIP CDL

SOLICITAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Prefeitura Municipal de Ponte Nova

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Praça Getúlio Vargas nº 15 Centro Ponte Nova /MG

DATA DA AVALIAÇÃO: 11/02/2025

IMOBILIÁRIA RESPONSÁVEL PELO LAUDO: Apache Imóveis

CORRETOR (A) RESPONSÁVEL: Cochise Saltarelli Martins

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Imóvel comercial/loja no Centro Histórico

Área aproximada do imóvel 133 m²

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 3.800,00

CRITÉRIOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO:

Método comparativo do mercado

Ponte Nova, 11 de fevereiro de 2026.



CredSign
2.0

Cochise Saltarelli Martins

COCHISE SALTARELLI MARTINS
CRECI: MGF0022596

WWW.APACHEIMOVEISPONTENOVA.COM.BRAV. FRANCISCO VIÉIRA MARTINS, 487 -
PALMEIRAS, PTE. NOVA – MG
(31)3817-4030

Contrato AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PDF.pdf

Código do documento #ca646b93f336e1cf0f8333c3d8ff767d81d86070e096a98fc43c60377e10e2ac



Assinaturas



Cochise Saltarelli Martins
cochise@apacheimoveis.com
Assinou



Eventos do documento

11/02/2026 09:27:13

Assinante Cochise Saltarelli Martins (Email: cochise@apacheimoveis.com) **recebeu** documento ca646b93f336e1cf0f8333c3d8ff767d81d86070e096a98fc43c60377e10e2ac

11/02/2026 09:23:56

O documento ca646b93f336e1cf0f8333c3d8ff767d81d86070e096a98fc43c60377e10e2ac recebeu o status de **aceito**

11/02/2026 09:27:14

Assinante Cochise Saltarelli Martins (Email: cochise@apacheimoveis.com) **fez a leitura e assinatura no documento** ca646b93f336e1cf0f8333c3d8ff767d81d86070e096a98fc43c60377e10e2ac com o IP: 170.83.68.231 / Geolocalização: (Lat: -20.40367258760954 Long: -42.890211521111155)

11/02/2026 09:27:18

O documento ca646b93f336e1cf0f8333c3d8ff767d81d86070e096a98fc43c60377e10e2ac recebeu o status de **finalizado**

11/02/2026 09:22:51

Documento número ca646b93f336e1cf0f8333c3d8ff767d81d86070e096a98fc43c60377e10e2ac **criado** por Cochise Saltarelli Martins.
Email: administrativo04@apacheimoveis.com

11/02/2026 09:23:24

Assinante Cochise Saltarelli Martins (Email: cochise@apacheimoveis.com) **foi adicionado** ao documento ca646b93f336e1cf0f8333c3d8ff767d81d86070e096a98fc43c60377e10e2ac

Hash do documento original

(SHA256): ca646b93f336e1cf0f8333c3d8ff767d81d86070e096a98fc43c60377e10e2ac

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

Anexo IV

DECLARAÇÃO

Declaro, para os devidos fins, que a Prefeitura Municipal de Ponte Nova – MG não possui, no momento, nenhum imóvel próprio que atenda às necessidades estruturais para sediar a Sala Mineira do Empreendedor e o PAV da Receita Federal.

Por verdade, firmo o presente.

Ponte Nova, 24 de março de 2026.

Samuel Irias Loredo

SECRETARIO MUNICIPAL DESENVOLVIMENTO ECONOMICO E
URBANISMO



Anexo V

JUSTIFICATIVA

1. OBJETO

Locação de imóvel comercial com aproximadamente 133 m², localizado na Praça Getúlio Vargas, nº 15, Centro, Ponte Nova/MG, destinado à instalação e funcionamento da Sala Mineira do Empreendedor, visando a centralização de serviços de apoio ao empreendedorismo, formalização de negócios e fortalecimento do ambiente econômico local.

2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO QUE JUSTIFICA A INEXIGIBILIDADE

I – Avaliação Prévia e Condições de Habitabilidade (Reparos e Indenização)

O imóvel foi objeto de vistoria técnica pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo. O **Laudo de Habitabilidade** aponta que a estrutura é plenamente apta ao uso, necessitando apenas de manutenções pontuais e adequações de layout (como intervenções em gesso e acabamentos).

Ressalta-se que, por razões de celeridade administrativa e para garantir que o cronograma de instalação da Sala Mineira não sofra atrasos, tais reparos serão executados pela equipe da Prefeitura Municipal. Todavia, conforme pactuado, o custo desses investimentos será objeto de indenização/compensação por parte da Contratada (Proprietário), garantindo a integridade do patrimônio público e o equilíbrio econômico do contrato.

II – Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis

Certifica-se a inexistência de imóveis públicos vagos na região central que possuam as dimensões (133 m²) e o posicionamento estratégico necessário para a integração institucional pretendida.

III – Singularidade do Imóvel e Integração Estratégica com a ACIP

A escolha deste imóvel é fundamentada em critérios técnicos únicos, que o tornam a **única opção viável** para o sucesso da política pública:

- **Sinergia com a ACIP:** O imóvel situa-se no mesmo edifício da Associação Comercial e Industrial de Ponte Nova (ACIP). Essa proximidade física é o diferencial determinante, permitindo que o empreendedor acesse, em um só local, o suporte governamental da Sala Mineira e o suporte institucional da Associação. Trata-se de um

ACOLHEDORA

ecossistema integrado que nenhum outro imóvel no centro pode oferecer.

- **Hub de Atendimento (133 m²):** A metragem permite a concentração física da **JUCEMG**, **Receita Federal** e postos de orientação empresarial. Essa robustez de espaço é essencial para o modelo de atendimento "balcão único".
- **Centro de Capacitação Integrado:** Além do atendimento, o imóvel possui configuração interna que permite a realização de palestras, oficinas e treinamentos. A integração entre o atendimento e a formação profissional no mesmo endereço otimiza recursos e aumenta a eficácia das políticas de desenvolvimento econômico.

IV – Eficiência e Impacto Social

A localização central facilita o acesso de MEIs e pequenos empresários que já circulam pelo Centro. A estrutura permitirá a ampliação do horário de atendimento, alinhando o serviço público à realidade dos empreendedores que necessitam de suporte em horários diversificados inclusive produtores rurais.

3. CONCLUSÃO

Considerando que a locação ora pretendida é a única que reúne a localização estratégica (adjacência à ACIP), a infraestrutura adequada para integração de serviços e a viabilidade logística imediata, conclui-se que a contratação direta por Inexigibilidade de Licitação é a medida que melhor atende ao interesse público, estando plenamente resguardado o erário através do mecanismo de indenização dos reparos a serem realizados.

Samuel Irias Loredó

SECRETARIO MUNICIPAL DESENVOLVIMENTO ECONOMICO E
URBANISMO



Anexo VI



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

LAUDO DE HABITABILIDADE

1- SECRETARIA SOLICITANTE:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo - SEDEURB. Secretário(a):
Marcelo Henrique de Mello

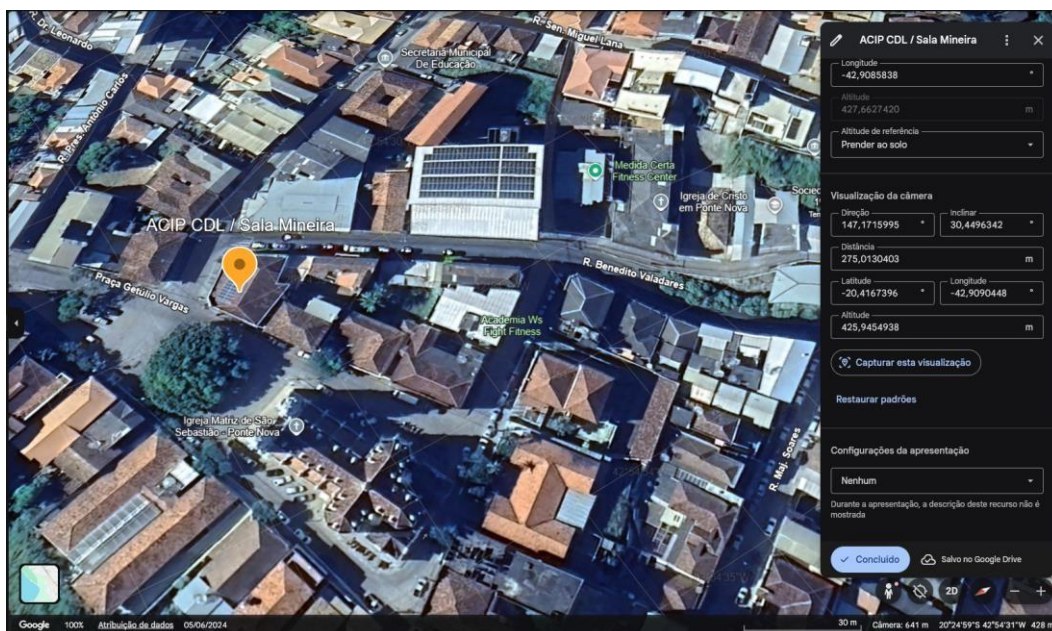
2- INTRODUÇÃO

Atendendo à solicitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo - SEDEURB, foi realizada uma vistoria no dia 09/01/2026 em uma edificação, localizada na Praça Getúlio Vargas, 15, Centro, Ponte Nova-MG – CEP: 35430-002, com o propósito de avaliar as condições de habitabilidade do imóvel e propor (se for o caso) regularizações necessárias, visando a formalização do contrato de aluguel entre o proprietário e o município.

O objetivo direto da locação deste imóvel é a utilização do local para instalação da Sala Mineira, Fomento Econômico e Receita Federal, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo – SEDEURB.

3- DADOS DO IMÓVEL

- Área aproximada do imóvel: 133m²;
- Endereço: na Praça Getúlio Vargas, 15, Centro, Ponte Nova-MG – CEP: 35430-002; • Coordenadas:
Latitude e Longitude 20°24'58" S 42°54'30" W;
- Imóvel tombado pelo patrimônio Histórico de Ponte Nova.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Figura 1: Localização do imóvel

4- CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

O imóvel situado na Praça Getúlio Vargas, 15, Centro, Ponte Nova-MG é constituído por duas entradas principais, sendo elas ao nível da rua. O acesso conta com um desnível aproximado de 10cm do nível do passeio. As portas de acesso são de do modelo de enrolar, sendo disponibilizado uma porta de vidro para controle de acesso. As figuras 10 e 12 ilustram às condições de acesso do imóvel.

O seu interior é composto por 6 salas, constituídas por piso cerâmico, divisórias internas de madeira e de alvenaria de vedação. Entre os ambientes, pode-se destacar: Salas de acesso 01 e 02; 3 salas internas que não apresentam janelas; 01 sala ao funcho do imóvel, desnivelada em aproximadamente 90cm (05 degraus), voltada para a Rua Benedito Valadares, onde apresenta duas janelas (figuras 26 e 30). O imóvel ainda conta com dois banheiros, pequenos e um lavabo, além de uma copa, com balcão arredondado.

Instalações e revestimentos

O piso cerâmico encontra-se em boas condições de uso, apesar de apresentar desgaste, ainda apresenta condições de utilização.

As paredes que são revestidas com tinta, precisam ser revitalizadas (pintadas), como mostrado nas figuras 6, 7, 8 12, 28, 30 e 40. Há presença de trincas no revestimento que precisam ser tratadas como mostra a figura 32.

As divisórias são constituídas de madeira e apresentam indícios de presença de cupim, como mostrado na figura 5, 33, 34, 35 e 37, neste caso deverá ser realizado uma dedetização com laudo de descupinização para controle de infestação. O balcão da copa não apresenta desgaste.

O teto é rebaixado em gesso, apresenta boas condições de conservação, entretanto na sala dos fundos apresenta um buraco (figuras 27 e 28) que deve ser reconstituído.

Os banheiros são revestidos até o teto e, apesar de apresentar cerâmica de qualidade convencional, apresenta bom estado de conservação. Há indícios de infiltração no teto do banheiro, como mostrado nas figuras 18 e 19. Esta infiltração deverá ser verificada e corrigida.

Os equipamentos hidrossanitários funcionam adequadamente, não apresentando vícios ou defeitos, tanto no banheiro quanto na copa.

As esquadrias apresentam bom estado de conservação. As portas de acesso funcionam adequadamente, entretanto solicita-se uma lubrificação nas portas de aço (enrolar). Além disso, as janelas da sala do fundo apresentam deficiência nas cremonas, sendo necessário a adequada manutenção. Além disso há a presença de um vidro trincado na janela de madeira dos fundos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Os equipamentos de ar condicionado que não funcionam devem ser removidos, foram identificados 02 equipamentos no imóvel.

A instalação elétrica aparenta estar em bom estado de conservação, sendo identificado pontos com falta de espelho de acabamento de pontos elétricos e de telefonia e algumas lâmpadas queimadas, como mostrado na figura 09. O padrão atual tem a ID APD100015391 e apresenta a leitura de 44805 KWh. O proprietário deverá garantir que toda a parte elétrica se destina unicamente a área disponibilizada para locação, objeto deste laudo. O imóvel não dispõe de chuveiro elétrico, apesar de disponibilizar o ponto para o mesmo.

5- Relatório fotográfico



Figura 2: Fachada do imóvel



Figura 3: Salas 02 e 03 (sem janela)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 4: Divisória de madeira com vidro transparente



Figura 5: Rota de acesso pela porta 01



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 6: Parede interna com deficiência na pintura

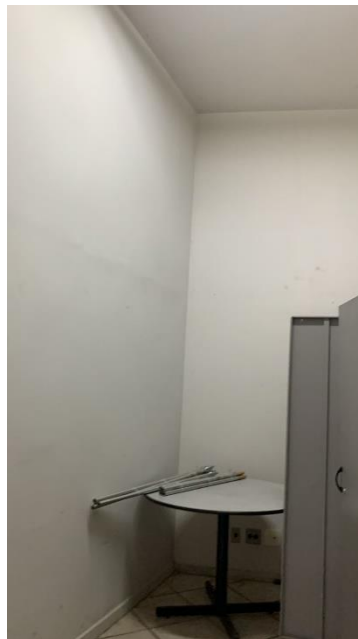


Figura 7: Parede interna com deficiência na pintura



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 8: Sala central - Parede interna com detalhes na pintura



Figura 9: Lâmpadas queimadas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 10: Rota de acesso - portão 02 (menor)



Figura 11: Detalhe na porta de aço (enrolar)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 12: Portão 02 - porta de controle de acesso

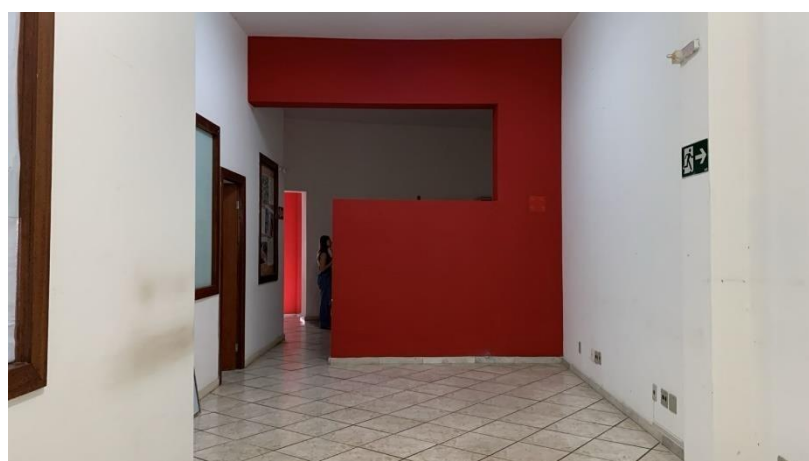


Figura 13: Acesso à Copa



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 14: Leitura atual do Padrão CEMIG



Figura 15: Id Padrão CEMIG



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 16: Vista da copa para o acesso 02



Figura 17: Acesso do banheiro 01 pelo lavabo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 18: Infiltração no teto do banheiro 01

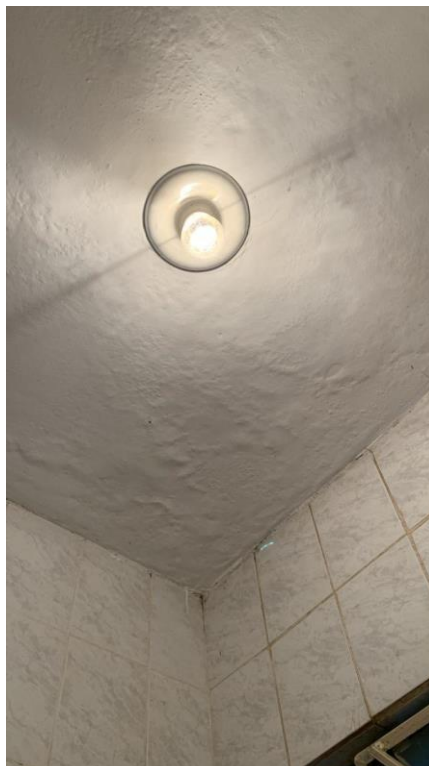


Figura 19: Infiltração no teto do banheiro 01



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 20: Acesso do banheiro 02



Figura 21: Lavabo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 22: Banheiro 01



Figura 23: Banheiro 02



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 24 Vista da copa com o balcão



Figura 25: Vista interna da copa



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 26: Vista da sala dos fundos



Figura 27: Sala dos fundos com foco em teto danificado



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 28: Sala dos fundos - Detalhe do teto danificado



Figura 29: Vista da sala dos fundos para a copa



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 30: Sala dos fundos - detalhes na pintura



Figura 31: Espaço da copa



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 32: porta de acesso 01 - fissuras no revestimento

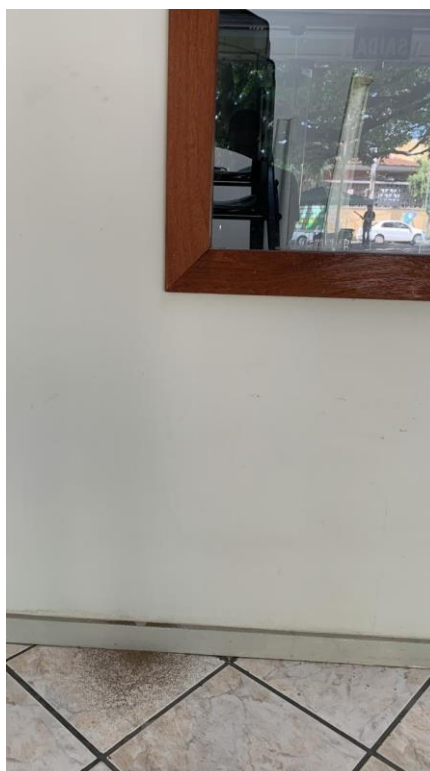


Figura 33: Acesso 01 - Indícios de infestação de cupim



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 34: Indícios de infestação de cupim



Figura 35: Indícios de infestação de cupim



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 36: Ar condicionado inoperante



Figura 37: Indícios de infestação de cupim



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 38: Acesso da sala 03 (sem janela)



Figura 39: Interior da sala 03 (sem janela)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 40: Sala 02 (sem janela) - detalhes na pintura



Figura 41: Janelo da sala do fundo - vidro quebrado



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS



Figura 42: Janelo da sala do fundo - Cremona danificada



Figura 43: Ar condicionado 02 inoperante



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

6- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES GERAIS

Apesar de algumas salas não apresentarem abertura para entrada de claridade, isso pode ser obtido devido janelas de vidro fixo instaladas em suas divisórias. Como as divisórias de madeira não chegam até o teto, isso permite a circulação de ar nos ambientes internos, entretanto o uso de ar condicionado se torna indispensável para essa edificação.

Referente às manutenções, destacam-se:

- Revitalização das pinturas, com devido tratamento de trincas e fissuras;
- Realização de dedetização com foco em descupinização;
- Fechamento de buraco de gesso na sala dos fundos;
- Tratamento de infiltração em teto do banheiro 01;
- Manutenção nas esquadrias da sala do fundo (cremona danificada e vidro quebrado);
- Reconstituição de espelhos e acabamentos da parte elétrica;
- Certificação de separação elétrica, sendo que o padrão CEMIG deverá ser de uso exclusivo do imóvel a ser locado.

7- Conclusão

Apesar de o imóvel, em sua configuração atual, precisar de alguns reparos e por este motivo não atender plenamente aos requisitos para a devida locação, caso o proprietário se disponha a corrigi-los, este passará a se tornar apto à locação.

É válido pontuar que a localização do imóvel é favorecida pela sua localização e acesso provida pela via pública, que conta com condições favoráveis de circulação, facilitando a entrada dos usuários, servidores e visitantes.

Ressalta-se, ainda, que a estrutura do imóvel não apresenta indícios de ruptura, deformações relevantes ou manifestações patológicas que representem risco à segurança dos usuários, encontrando-se, portanto, em condições estáveis para ocupação.

Ponte Nova, 12 de janeiro de 2026.

Libânia Brito de Oliveira Carmo
Eng. Civil – CREA/MG 238.339-D
Assessor de Projetos Empreendedores
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo - SEDEURB

Anexo VII

Ponte Nova, 11 de março de 2026

ACIP 013/2026**À****Prefeitura Municipal de Ponte Nova****Prezados,**

Conforme solicitado, segue laudo de avaliação do imóvel para locação.

AVALIAÇÃO: Imóvel Urbano

PROPRIETÁRIO: Associação Comercial e Industrial de Ponte Nova

SOLICITAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Prefeitura Municipal de Ponte Nova

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Praça Getúlio Vargas, nº 15, Centro - Ponte Nova/MG

DATA DA AVALIAÇÃO: 11/02/2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Imóvel comercial/loja no Centro Histórico

Área aproximada do imóvel 133 m²

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 3.800,00

Incluso no valor: Taxa de água e IPTU

CRITÉRIOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO:

Método comparativo do mercado

Atenciosamente,

Antônio Carlos Martins Brandão
Presidente