



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37.838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Ofício n.º 135/2026/Gabinete do Prefeito

Andradas, 30 de março de 2026.

Assunto: **encaminha**

Senhor Presidente,

Em atenção ao Ofício n.º 76/2026/Gabinete da Presidência, Requerimento n.º 24/2026, formulado pelos Vereadores Luiz Gustavo Gonçalves Xavier, Carlos Roberto da Silva, Ademir dos Santos Perez, Valéria de Lima Sousa, Diego Felisberto dos Reis e por Vossa Excelência, informo a Vossa Excelência que o processo administrativo foi criado por esta Câmara Municipal na data de **10/03/2026** e protocolado nesta Prefeitura na data de **11/03/2026** sob o n.º **2.540/2026**. O prazo de resposta do presente requerimento foi fixado em **31/03/2026 (15 dias úteis)**, tudo em estrito cumprimento ao disposto no inciso XIV do art. 62, da Lei Orgânica Municipal¹, c/c com o art. 325 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Andradas.² (Resolução n.º 142/2015).

Informo ainda, que a solicitação foi encaminhada à Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente que, juntamente com o Gerente da Divisão de Administração, Materiais e Suprimentos, **cumprindo o prazo supracitado**, exararam pareceres à cerca da matéria, cujas cópias seguem anexas para conhecimento e leitura em plenário.

Excelentíssimo Senhor

Antônio Carlos de Lima

Presidente da Câmara Municipal

Andradas, MG

1. Art. 62. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:(...)

XIV - prestar à Câmara, dentro de **15 (quinze) dias**, as informações pela mesma solicitadas, salvo prorrogação a seu pedido e por prazo determinado, em face da complexidade da matéria ou da dificuldade de obtenção nas respectivas fontes, dos dados pleiteados;

2. Art. 325. Os prazos previstos neste Regimento serão contados em **dias úteis**, excluindo o dia de seu começo e incluindo o dia do vencimento.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37.838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Ofício n.º 135/2026/Gabinete do Prefeito - página n.º 02

Por oportuno, deixo de atender o pedido de fornecimento de cópias impressas em meio físico, em atenção ao princípio da economicidade da administração pública, ressaltando que os arquivos são obrigatoriamente encaminhados em meio digital, por intermédio de vosso sistema informatizado (SAPL), podendo ser reproduzido, caso a edilidade entenda necessário.

Respeitosamente,


Margot Navarro Graziani Pioli
Prefeita Municipal



Câmara Municipal de Andradas

MINAS GERAIS

REQUERIMENTO Nº 24/2026

“Requer informações detalhadas sobre a locação de salas comerciais no Edifício Lumini, recém-inaugurado no centro da cidade, para instalação dos setores de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, anteriormente situados em prédio próprio do Município (Paço Municipal).”

Andradas, 03 de março de 2026.

À Sua Excelência, o senhor

Antonio Carlos de Lima

Presidente da Câmara Municipal de Andradas

O Vereador que se subscreve, solicita de Vossa Excelência, que se officie à Sra. Chefe do Executivo Municipal, requerendo, em caráter de urgência e com máxima prioridade, as seguintes informações formais, documentadas e completas acerca da recente locação de salas comerciais no Edifício Lumini, edifício comercial recém-inaugurado no centro da cidade de Andradas, destinadas à transferência dos setores de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, os quais, em sua maior parte, já se encontravam devidamente instalados em prédio próprio do Município (Paço Municipal):

1. Sobre a justificativa administrativa e técnica da mudança

1.1. Qual a justificativa formal apresentada pela Administração Municipal para a locação de salas comerciais no Edifício Lumini, em prédio particular, em detrimento da utilização de espaço já existente em prédio próprio do Município?

1.2. Existe estudo técnico (relatório, parecer, nota técnica, laudo, ou documento similar) que embase e justifique a necessidade da mudança dos setores de Planejamento Urbano e Meio Ambiente para o referido Edifício Lumini?

1.3. Caso haja estudo técnico, encaminhar cópia integral de todos os documentos, incluindo:

- Identificação do(s) responsável(is) técnico(s);
- Data de elaboração;



Câmara Municipal de Andradas

MINAS GERAIS

- Critérios utilizados para aferição de necessidade;
- Alternativas consideradas e descartadas (com respectivas justificativas).

1.4. Quais foram as razões objetivas alegadas para que os setores não permaneçam nas dependências do Paço Municipal, prédio próprio da municipalidade? Informar, detalhadamente, se foram apontados:

- Suposta falta de espaço;
- Problemas estruturais;
- Alegada inadequação funcional;
- Questões de acessibilidade;
- Outros motivos (especificar e comprovar).

1.5. Foram analisadas outras opções de realocação em imóveis públicos municipais (próprios ou já locados) antes da decisão de firmar novo contrato de locação no Edifício Lumini? Em caso afirmativo:

- Listar todas as alternativas cogitadas;
- Apresentar as razões concretas para a rejeição de cada uma delas;
- Encaminhar as respectivas notas técnicas ou pareceres.

1.6. Houve parecer jurídico específico da Procuradoria Geral do Município ou setor jurídico equivalente sobre a legalidade, conveniência e oportunidade da contratação do imóvel no Edifício Lumini? Se sim, enviar cópia integral do(s) parecer(es).

2. Sobre o processo de contratação e a escolha do Edifício Lumini

2.1. Informar o número do processo administrativo referente à locação das salas comerciais no Edifício Lumini.

2.2. Encaminhar cópia integral do processo administrativo de contratação, contendo, no mínimo:

- Pedido inicial do setor demandante;
- Termo de referência ou justificativa de contratação;



Câmara Municipal de Andradas

MINAS GERAIS

- Pesquisas de mercado realizadas;
- Propostas recebidas;
- Ata(s) de reunião, despacho(s) e manifestação(ões) de setor(es) técnico(s);
- Parecer jurídico;
- Ratificação da autoridade competente;
- Contrato de locação devidamente assinado;
- Eventuais aditivos contratuais.

2.3. Informar quais foram os critérios de seleção do imóvel localizado no Edifício

Lumini:

- Localização;
- Área útil;
- Valor do aluguel por metro quadrado;
- Condições de acessibilidade;
- Estacionamento;
- Estado de conservação;
- Outros critérios utilizados (detalhar).

2.4. Houve concorrência entre diferentes imóveis antes da escolha do Edifício

Lumini? Se sim:

- Quantos imóveis foram avaliados?
- Quais endereços foram considerados?
- Quais valores foram apresentados por cada proprietário?
- Por qual razão o Edifício Lumini foi considerado “mais vantajoso” ao erário?

2.5. Caso não tenha havido efetiva concorrência entre diferentes opções, justificar:

- O motivo da ausência de busca ampliada de outros imóveis;
- A razão para se optar especificamente pelo Edifício Lumini, recém-inaugurado, e não por imóveis já consolidados no mercado local.



Câmara Municipal de Andradas

MINAS GERAIS

2.6. Identificar nominalmente o proprietário do(s) imóvel(is) locado(s) no Edifício Lumini (pessoa física ou jurídica), com:

- Número de CPF ou CNPJ;
- Informar se o referido proprietário ou seus sócios possuem qualquer vínculo atual ou pretérito com o Município de Andradas (contratos, nomeações, cargos, funções, comissões, convênios, doações, etc.).

3. Sobre os valores envolvidos e o impacto financeiro

3.1. Informar o valor mensal do aluguel contratado no Edifício Lumini, especificando:

- Valor bruto;
- Encargos adicionais (condomínio, seguros, taxas de administração, energia de áreas comuns, etc.);
- Responsabilidade de pagamento de cada encargo (locador ou locatário).

3.2. Indicar o valor total a ser desembolsado ao longo de todo o contrato, considerando:

- Prazo inicial de vigência;
- Possíveis renovações automáticas;
- Eventuais multas rescisórias.

3.3. Informar quais fontes de recursos estão sendo utilizadas para o pagamento dessa locação:

- Dotação orçamentária específica (códigos);
- Secretaria ou unidade orçamentária responsável.

3.4. A Administração Municipal vem declarando publicamente falta de recursos em caixa, inclusive como justificativa para o cancelamento de festividades de Carnaval e do aniversário da cidade. Diante disso, esclarecer:

- Como se compatibiliza o discurso de falta de recursos com a assunção de nova despesa continuada, via aluguel em prédio particular recém-inaugurado (Edifício Lumini)?



Câmara Municipal de Andradas

MINAS GERAIS

• Existiu parecer da Secretaria de Fazenda, Contabilidade ou Planejamento atestando a viabilidade orçamentária e financeira dessa contratação? Encaminhar cópia.

3.5. Houve estudo comparativo de custos entre:

- Manter os setores no prédio próprio (Paço Municipal);
- Promover eventual reforma/adequação desse prédio próprio;
- Realizar a mudança para o Edifício Lumini, com pagamento mensal de aluguel e encargos? Se houve, enviar o estudo comparativo completo, com planilhas, projeções e assinaturas dos responsáveis.

3.6. Informar se estão previstos gastos adicionais decorrentes da mudança para o Edifício Lumini, tais como:

- Reforma ou adaptação interna das salas locadas;
- Mobiliário novo;
- Instalação de divisórias;
- Rede lógica e elétrica;
- Climatização;
- Mudança de equipamentos e documentos. Em caso afirmativo, apresentar:
- O valor total estimado ou já executado;
- Processos licitatórios correspondentes (número, modalidade, empresas vencedoras, valores);
- Justificativas formais para cada gasto.

4. Sobre as condições do Paço Municipal e a eventual ociosidade de patrimônio público

4.1. Informar a situação atual dos espaços físicos do Paço Municipal anteriormente ocupados pelos setores de Planejamento Urbano e Meio Ambiente:

- Permanecerão vazios/ociosos?
- Serão destinados a outros setores? Quais?



Câmara Municipal de Andradas

MINAS GERAIS

houver.

- Há projeto ou planejamento de uso futuro desses espaços? Encaminhar cópia, se

4.2. Existe laudo técnico apontando qualquer tipo de inadequação estrutural do Paço Municipal para abrigar tais setores (risco à segurança, insalubridade, falta de acessibilidade, etc.)? Se sim, encaminhar:

- Cópia integral do laudo;
- Nome e registro profissional do responsável técnico;
- Medidas corretivas propostas e cronograma de execução.

4.3. Em não havendo tal laudo ou estudo técnico robusto, explicar de forma objetiva o motivo de se optar por onerar o erário com aluguel em prédio particular (Edifício Lumini) enquanto áreas do prédio próprio permanecem disponíveis ou subutilizadas.

4.4. Há previsão de reforma ou adequação do Paço Municipal em curto, médio ou longo prazo? Se sim, encaminhar:

- Projetos;
- Cronogramas;
- Valores previstos;
- Fontes de recurso.

5. Sobre transparência, publicidade e controle social

5.1. As informações relativas a este contrato de locação no Edifício Lumini (valores, prazo, justificativas, cópia do contrato, etc.) foram devidamente publicadas:

- No Portal da Transparência do Município?
- No Diário Oficial ou meio oficial de publicação?

5.2. Em caso afirmativo, indicar:

- Data(s) de publicação;
- Meio(s) de divulgação;
- Local exato onde o cidadão consegue acessar tais informações. Em caso negativo, justificar por qual motivo ainda não houve publicidade adequada.



Câmara Municipal de Andradas

MINAS GERAIS

5.3. Esclarecer se houve algum tipo de audiência pública, consulta ou comunicação prévia à população, ainda que mínima, sobre a concentração de serviços públicos em imóvel particular recém-inaugurado no centro da cidade (Edifício Lumini).

6. Sobre prazos, responsabilidade e forma de resposta

6.1. Informar o nome completo, cargo e matrícula dos servidores e/ou secretários diretamente responsáveis por:

- Solicitar a locação do imóvel no Edifício Lumini;
- Conduzir o processo de contratação;
- Autorizar a assinatura do contrato;
- Gerir o contrato de locação (fiscal responsável).

6.2. A presente resposta deverá ser encaminhada por escrito, de forma:

- Completamente fundamentada;
- Acompanhada de cópias de todos os documentos mencionados neste requerimento;
- Em meio físico e, preferencialmente, também digital (PDF), para facilitar análise e eventual encaminhamento aos órgãos de controle.

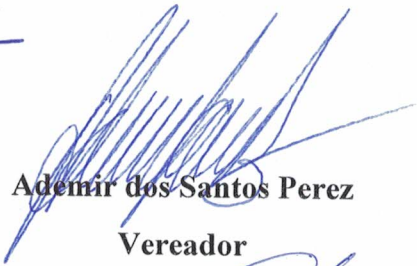
Diante do cenário em que a Administração Municipal alega publicamente falta de recursos, ao mesmo tempo em que assume nova despesa continuada com locação de imóvel particular recém-inaugurado (Edifício Lumini), é dever deste Poder Legislativo exigir esclarecimentos amplos, minuciosos e precisos, de modo a resguardar o interesse público, a legalidade, a moralidade administrativa e a boa gestão do dinheiro dos contribuintes.


Carlos Roberto da Silva

Vereador


Valéria de Lima Sousa

Vereadora


Ademir dos Santos Perez

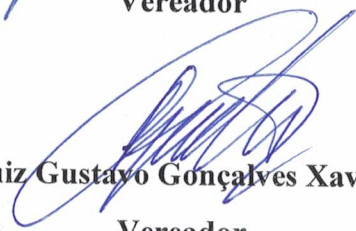
Vereador


Diego Felisberto dos Reis

Vereador


Antonio Carlos de Lima

Vereador


Luiz Gustavo Gonçalves Xavier

Vereador



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Processo n.º 2540/2026

Ilustríssimo Senhor

Claudinei Donizeti Frizo Junior Prefeita Municipal

Gerente da Divisão de Administração de Materiais e Suprimentos

Em atenção à solicitação dos Nobres Edis, esclareço os seguintes questionamentos:

1. Sobre a justificativa administrativa e técnica da mudança:

1.1. Informo que a justificativa se encontra no processo n.º 171/2025 que é o processo licitatório da referida locação. O qual segue cópia integral para conhecimento.

Entretanto, para poder explicar melhor apresento os devidos esclarecimentos. Anteriormente, parte da estrutura da referida Secretaria encontrava-se instalada nas dependências do Paço Municipal, especificamente no espaço destinado à Divisão de Planejamento Urbano. O ambiente disponível mostrava-se extremamente reduzido para o adequado desenvolvimento das atividades administrativas, havendo, inclusive, um espaço de circulação aproximado de apenas 50 (cinquenta) centímetros entre as mesas de trabalho. Tal condição comprometia significativamente a ergonomia, a circulação interna, a organização do setor e a eficiência do trabalho desempenhado pelos servidores públicos ali lotados, porém já não possuíamos espaço para abrigar os dois fiscais de obras que também faziam parte da Divisão de Planejamento Urbano.

Além disso, uma servidora que se encontrava em afastamento para interesse particular retornou suas atividades em janeiro de 2026 e não havia espaço para comportar uma mesa para esta funcionária. Deste modo, a mesma passou a ocupar a mesa dos colegas de trabalho enquanto os mesmos estavam em trabalhos externo.

Paralelamente, a Divisão de Meio Ambiente, a qual faz parte da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, encontrava-se instalada em sala alugada localizada em uma galeria comercial situada em frente à porta dos fundos da Prefeitura. Ademais, outra sala, no mesmo local, também era objeto de locação para



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

abrigar os fiscais vinculados à Divisão de Planejamento Urbano. Assim, a estrutura da Secretaria encontrava-se fragmentada em três ambientes distintos, sendo dois deles objeto de locação, o que implicava no pagamento de dois contratos de aluguel simultâneos, dois contratos de internet e duas contas de energia elétrica.

Tal situação, além de representar um dispêndio financeiro contínuo, dificultava sobremaneira a integração entre as equipes, a comunicação interna entre os servidores e a fluidez dos procedimentos administrativos, fatores essenciais para o adequado funcionamento das atividades de planejamento urbano e gestão ambiental do município.

Da mesma forma, os dois contratos de locação anteriormente existentes para as salas utilizadas pela Divisão de Meio Ambiente e pelos fiscais de planejamento urbano foram encerrados, sendo substituídos pela locação das salas no Edifício Lumini, o que possibilitou a centralização de toda a equipe em um único ambiente de trabalho.

A alteração de endereço da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente mostra-se plenamente justificada, tanto sob o aspecto funcional quanto sob o prisma da boa gestão dos recursos públicos. A mudança proporcionou a centralização das atividades, a melhoria das condições de trabalho dos servidores, maior eficiência administrativa, melhor atendimento aos munícipes e racionalização dos gastos públicos, em estrita observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público que regem a Administração Pública.

1.2. Sim, foi realizado estudo técnico.

1.3. O estudo técnico realizado encontra-se no processo n.º 171/2025, conforme informado acima segue cópia na íntegra do processo.

- Identificação do responsável técnico: Tarsila Maria Sibilla Brando Faion;
- Data da Elaboração: 18/11/2025;
- Critérios utilizados para aferição de necessidade: Falta de espaço para abrigar servidores que fazem parte da equipe, sendo um total de 9 servidores em imóveis separados por falta de espaço na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente;
- Alternativas consideradas e descartadas (com respectivas justificativas):
Alternativas consideradas: Imóveis próximos ao Paço Municipal, com



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

acessibilidade, com AVCB, em bom estado de conservação, com infraestrutura já instalada, com acesso por transporte público, em área central da cidade, imóveis que possuem área útil que comporte a quantidade de funcionários em sua totalidade e imóveis com valor de aluguel proporcional ao valor e área aos imóveis anteriormente alugados.

Alternativas descartadas: Imóveis distantes do Paço Municipal, sem acessibilidade, sem AVCB, em mau estado de conservação demandando reformas, sem infraestrutura instalada necessitando de obras, com área útil inferior ao necessário para abrigar a quantidade de funcionários em sua totalidade e imóveis com valor de aluguel elevado.

1.4. Conforme detalhado no item 1.1, a Secretaria apresentava uma estrutura inadequada e fragmentada, o que comprometia seu funcionamento. Parte dos servidores estava instalada no Paço Municipal, em um espaço extremamente reduzido, com circulação limitada entre as mesas, prejudicando a ergonomia, a organização e a eficiência do trabalho. A Divisão de Meio Ambiente e os fiscais funcionavam em salas alugadas próximas à Prefeitura, resultando na divisão da Secretaria em três locais distintos e dificultava a integração das equipes, a comunicação interna e a agilidade dos processos administrativos.

- Falta de espaço;
- Inadequação funcional.

1.5. Sim, foram analisadas inúmeras outras opções de imóveis particulares para a realocação da Secretaria, conforme endereços a seguir:

- Avenida Doutor Bias Fortes, n.º 11, Centro Comercial Márcio de Oliveira Andrade, Centro – Andradas/MG. Rejeitada por ter área muito menor do imóvel escolhido e possuir o mesmo valor de aluguel, além de não ser acessível. Valor de aluguel: R\$ 2.200,00 por sala de 30 m² cada.
- Rua Geraldo Patrício, n.º 31, Galeria 19, Centro – Andradas/MG. Rejeitada por ter área muito menor do imóvel escolhido e possuir o mesmo valor de aluguel. Valor de aluguel: R\$ 1.600,00 por sala de 21 m² cada.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

- Rua Coronel Oliveira, n.º 367, Lumini Office Center, Centro – Andradas/MG. Opção escolhida. Valor de aluguel: R\$ 2.200,00 por sala de 75 m² cada.
- Rua Coronel Eduardo Amaral, n.º 738, Centro – Andradas/MG. Rejeitada por ter necessidade de realização de ampla reforma para adequações de espaço e infraestrutura, além de adequações para a segurança do imóvel. Valor de aluguel: R\$ 6.000,00 com área de 275 m².
- Rua Coronel Eduardo Amaral, n.º 782, Centro – Andradas/MG. Rejeitada por valor de aluguel muito elevado. Valor de aluguel: R\$ 7.000,00 com área de 227 m².
- Praça Vinte e Dois de Fevereiro, n.º 121, Centro – Andradas/MG. Rejeitada por ter área muito menor do imóvel escolhido e valor de aluguel muito elevado. Valor de aluguel: R\$ 8.000,00 com área de 140 m².

Ressalto que o Município não possui outros imóveis que comportassem a estrutura física da Secretaria.

1.6. Sim, houve o parecer jurídico que encontra-se no processo n.º 171/2025 em anexo.

2. Sobre o processo de contratação e a escolha do Edifício Lumini:

2.1. Informo que o processo administrativo é o n.º 12809/2025 que deu origem ao processo licitatório da referida locação n.º 171/2025.

2.2. Conforme informado no item 1.1, segue em anexo cópia na íntegra do processo n.º 171/2025.

2.3. Tendo em vista as justificativas no item 1.1, iniciou-se a busca por um novo imóvel que pudesse concentrar toda a estrutura da Secretaria em um único espaço. Durante esse processo, foi estabelecido como critério prioritário a proximidade com o Paço Municipal, tendo em vista dois fatores relevantes: o primeiro, relacionado à facilitação do acesso dos munícipes aos serviços prestados; e o segundo, referente à necessidade de proximidade com os arquivos físicos da Secretaria, os quais permanecem instalados em sistemas de arquivos deslizantes nas dependências do Paço Municipal, sendo frequentemente consultados pelos servidores.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Além da localização, foram igualmente considerados critérios técnicos importantes na escolha do imóvel, tais como a preferência por edificações novas, que não apresentassem necessidade de reformas estruturais ou adequações significativas, tampouco demandassem implantação de infraestrutura para instalação de equipamentos como aparelhos de ar-condicionado. Também foi priorizado que o imóvel atendesse às normas técnicas vigentes relacionadas à acessibilidade e às exigências de segurança e combate a incêndio previstas na legislação.

Após a análise das opções disponíveis no mercado imobiliário local, considerando-se os valores de locação, o atendimento às normas técnicas e a qualidade do atendimento aos usuários dos serviços públicos, optou-se pela locação de salas no Edifício Lumini, por atender plenamente aos requisitos estabelecidos.

Foram considerados como critérios de seleção do imóvel localizado no Edifício Lumini: localização, área útil, valor do aluguel por metro quadrado, condições de acessibilidade, estado de conservação, existência de infraestrutura e segurança.

2.4. Sim, houve avaliação de outros possíveis imóveis antes da escolha do Edifício Lumini, conforme descrito no item 1.5.

- Foram avaliados 6 (seis) imóveis.
- Os endereços considerados estão descritos no item 1.5.
- Quais os valores foram apresentados por cada proprietário estão descritos no item 1.5.
- O Edifício Lumini foi considerado “mais vantajoso” ao erário em razão de apresentar área compatível com a Secretaria por menor valor e atender todos os demais requisitos.

2.5. Como citado no item 2.4 houve avaliação entre diferentes opções de imóveis.

2.6. O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do proprietário do imóvel é o nº 17.731.285/0001-33. No que se refere à eventual existência de outros contratos firmados com o Município referente ao mesmo proprietário, esta Secretaria informa não dispor de tal informação. Assim, os autos serão encaminhados à Divisão de Administração de Materiais e Suprimentos, a fim de que sejam prestados os devidos esclarecimentos.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

3. Sobre os valores envolvidos e o impacto financeiro

3.1. O valor mensal é de R\$ 4.400,00 para duas salas locadas. No primeiro ano não haverá custos referentes ao condomínio, sendo efetuado apenas o pagamento de energia elétrica consumida nas salas, sendo qualquer outro custo do local de responsabilidade do locador.

3.2. O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses com início em 05/01/2026 a 04/01/2027, podendo ser novado conforme disposto na legislação vigente (Lei n.º 8245/1991). Quanto a multa rescisória, a cláusula sexta trata da multa por infração contratual e a cláusula sétima trata da rescisão contratual, bem como os casos possíveis e suas consequências, conforme disposto abaixo:

“CLÁUSULA SEXTA – DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

6.1. As partes estipulam o pagamento de multa correspondente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente, a ser aplicada a quem infringir quaisquer das cláusulas deste Contrato, excetuadas as disposições relativas a obras não autorizadas (item 4.5), para a qual se aplicará multa correspondente a 6 (seis) aluguéis mensais vigentes.

6.1.1. O pagamento da multa não exime o infrator de ressarcir os danos causados.

6.2. Caso o LOCATÁRIO desocupe o imóvel antes do prazo avençado na Clausula Segunda, a multa do item 6.1 será calculada proporcionalmente aos meses restantes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

7.1. O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de previa comunicação ou indenização, por qualquer uma das partes, nas seguintes situações:

- a) Ocorrência de sinistro, incêndio ou qualquer outro evento que impossibilite o uso do Imóvel, desde que não decorrente de culpa ou dolo do LOCATÁRIO;
- b) Ocorrência de vício que macule o Imóvel e impossibilite o seu uso por longo prazo;
- c) Por desapropriação;

7.2. Este Contrato poderá ser rescindido individualmente pela LOCADORA quando ocorrer:



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

- a) Infração do LOCATÁRIO a quaisquer das cláusulas ou condições aqui estabelecidas, especialmente aquelas relativas à destinação do uso, sublocação, cessão ou transferência da locação sem autorização;
- b) Inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelo LOCATÁRIO;
- c) Devido a sanções administrativas, civis ou penais que impeçam a atividade comercial do LOCATÁRIO;
- d) Operação policial que venha a causar constrangimento a LOCADORA e a outros condôminos;
- e) Descumprimento de regra estabelecida no Regulamento Interno do prédio;
- f) Ocorrência de danos ao Imóvel ou às suas áreas comuns, utilização indevida de tais áreas, utilização inapropriada do elevador, ou execução de obras não autorizadas;
- g) Grave infração contratual que torne impossível a continuidade deste contrato, ou, conflitos que transformem a convivência com outros LOCATÁRIOS insustentável;
- h) Pedido de Recuperação Judicial, falência ou insolvência do LOCATÁRIO;
- i) Atraso de dois meses consecutivos ou de três alternados no pagamento do aluguel.

7.3. Em caso de rescisão por culpa do LOCATÁRIO, este ficará obrigado a pagar à LOCADORA a multa contratual prevista na Cláusula 6.1, além de danos morais e materiais, do ressarcimento de eventuais prejuízos suplementares causados ao Imóvel ou de quaisquer outros valores devidos até a data da sua efetiva desocupação e entrega das chaves.”

3.3. As fontes de recurso são as descritas abaixo:

Empenho: 1150/2026

Despesas: 278 - 02.007.00.115.4519.0012.2.1.93.39.03 - Planejamento Urbano e

Projetos - ODS - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 17

Recurso: 1.501.000.0000.0000 - Outros Recursos não Vinculados

Empenho: 1151/2026

Despesas: 245 - 02.007.00.118.5415.0012.2.2.23.39.03 - Proteção e Conservação do

Meio Ambiente - ODS - 11 - 13 - 12 - 15



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Recurso: 1.501.000.0000.0000 - Outros Recursos não Vinculados

3.4. A despesa mostra-se compatível, considerando que já era realizado o pagamento de aluguel de duas salas. Diante do valor do aluguel e da necessidade de prestação de serviços à população, verifica-se que o montante é ínfimo, não sendo suficiente para suprir os recursos necessários à realização do Carnaval e do aniversário da cidade, por se tratar de valor significativamente inferior ao exigido para tais eventos.

Ressalta-se que a adequada prestação de serviços à população é imperiosa e deve ser tratada como prioridade. Para tanto, faz-se necessário que a Secretaria esteja instalada em local adequado, com capacidade para acomodar devidamente seus servidores.

Sim, houve o parecer da Secretária de Fazenda atestando a viabilidade orçamentária e financeira que se encontra no processo n.º 171/2025 em anexo.

3.5. Não houve estudo comparativo para manter os setores no prédio próprio Paço Municipal devido não possuir área útil disponível para manter os servidores no local.

Não houve estudo comparativo para reforma/adequação, pois o Paço Municipal encontra-se com todos os espaços ocupados.

3.6. No novo espaço, não foram realizadas obras de reforma estrutural, tendo sido efetuada apenas a instalação de aparelhos de ar-condicionado. Esclarece-se que, na sala anteriormente ocupada pela Secretaria, já existiam equipamentos, os quais foram mantidos no local para utilização pelos demais setores que passaram a ocupá-lo. A manutenção desses aparelhos no espaço de origem teve como objetivo não prejudicar as atividades dos demais setores, assegurando a continuidade e condições adequadas de trabalho.

Dessa forma, foram adquiridos novos equipamentos para atendimento às necessidades do novo ambiente, em substituição àqueles que permaneceram no local anterior, originalmente instalados no Paço Municipal.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Também não houve necessidade de aquisição de novos mobiliários, uma vez que os móveis já existentes foram transferidos para o novo local. A única exceção duas mesas uma para a recepção, que era fixa e não pôde ser removida do local anterior, sendo necessária sua substituição e uma para a servidora que retornou do afastamento para interesse particular.

Quanto às adequações físicas realizadas no imóvel, limitou-se à execução de divisória em drywall, com aproximadamente 7,00 (três) metros lineares, destinada à criação de um espaço reservado para reuniões e atendimentos que demandem maior privacidade.

Quanto a rede de lógica e elétrica foram adquiridos materiais para a ligação dos computadores na infraestrutura existente no prédio.

A mudança dos móveis foi realizada pela própria prefeitura não havendo gastos.

Material	Empenho	Valor
Mesa	11941/2025	R\$ 1.900,00
Cabo de rede	11947/2025	R\$ 660,00
Switch	11403/2025	R\$ 630,00
Instalação de Drywall	12055/2025	R\$ 8.200,00
Persiana	12079/2025	R\$ 3.710,00
Aparelhos de ar condicionado	12183/2025	R\$ 14.846,40
Instalação de aparelhos de ar condicionado	12356/2025	R\$ 4.800,00
Luminárias quadradas	12415/2025	R\$ 252,00
Mini racks	12496/2025	R\$ 460,00
Material elétrico	01152/2026	R\$ 2.884,48
Luminárias retangulares	01403/2026	R\$ 3.748,50

Os processos de compra dos itens acima serão anexados pela Divisão de Administração de Materiais e Suprimentos.

4. Sobre as condições do Paço Municipal e a eventual ociosidade de patrimônio público:

4.1. O espaço anteriormente ocupado pela Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente foi destinado à realocação da Divisão de Execução



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Orçamentária e Contábil, visando melhor acomodação da equipe, dos móveis e dos arquivos, que não comportavam na sala anterior, que também se encontrava instalado em ambiente bastante reduzido e inadequado para o exercício de suas funções. A sala anteriormente ocupada pela Contabilidade, por sua vez, foi readequada para a Tesouraria, pelos mesmos motivos.

4.2. Não existe laudo técnico apontando qualquer tipo de inadequação estrutural do Paço Municipal, a alteração de local das instalações foi apenas por falta de espaço e dimensões reduzidas e inadequadas para comportar toda a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

4.3. Não existem salas disponíveis ou subutilizadas para a utilização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

4.4. Não há previsão de reforma no Paço Municipal.

5. Sobre transparência, publicidade e controle social:

Referentes aos itens 5.1 e 5.2 está Secretaria não dispõe de tal informação. Assim, os autos serão encaminhados à Divisão de Administração de Materiais e Suprimentos, a fim de que sejam prestados os devidos esclarecimentos.

5.3 Não houve consulta e comunicação prévia a população, somente a ASSEA – Associação dos Engenheiros e Agrônomos de Andradas para que os profissionais que utilizam o serviço pudessem vir ao novo local.

6. Sobre prazos, responsabilidade e forma de reposta:

6.1.

- Servidor responsável pela locação do imóvel no Edifício Lumini:

Nome: Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Cargo: Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Matrícula: 9930

- Servidor que conduziu o processo de contratação:

Nome: Gisele Cristina Teixeira Santos

Cargo: Auxiliar Administrativo

Matrícula: 9690



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

- Servidor que autorizou a assinatura do contrato:

Informo que não há, no processo licitatório, documento específico que trate da autorização para assinatura do contrato. Consta, contudo, a solicitação de abertura do processo, assinada pela Sra. Tarsila Maria Sibilla Brando Faion, bem como o termo de homologação, assinada pela Prefeita Municipal, Sra. Margot Navarro Graziani Pioli.

- Servidor responsável que gere o contrato de locação:

Nome: Claudinei Donizeti Frizo Junior

Cargo: Gerente da Divisão de Administração de Materiais e Suprimentos

Matrícula: 9284

6.2. Segue cópia de toda a documentação mencionada em meio digital, bem como uma via física para análise.

Considerando que já foram prestados os esclarecimentos pertinentes a esta Secretaria, encaminho os autos para atendimento dos questionamentos constantes nos itens 2.6, 3.6, 5.1 e 5.2. Após os devidos esclarecimentos, solicito o encaminhamento dos autos à Prefeita Municipal, para posterior resposta à Câmara Municipal.

Andradas, 26 de março de 2026.

Assinado digitalmente

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Assinantes

✓ **Tarsila Maria Sibilla Brando Faion**

Assinou em 26/03/2026 às 17:06:58 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Tarsila Maria Sibilla Brando Faion, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

KN1

05R

W3R

J47



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – Endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

À

Divisão de Gabinete

Prefeitura Municipal de Andradas/MG

Ref. ao Processo Administrativo 2.540/2026

Prezados(as),

Em atenção ao despacho constante nos autos, por meio do qual foram encaminhados a esta Divisão, pela Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, os questionamentos remanescentes do Requerimento nº 24/2026, oriundo da Câmara Municipal de Andradas, especificamente quanto aos itens **2.6, 3.6, 5.1 e 5.2**, cumpre-nos apresentar os esclarecimentos que seguem:

Item 2.6 - Identificar nominalmente o proprietário do(s) imóvel(is) locado(s) no Edifício Lumini (pessoa física ou jurídica), com:

- **Número de CPF ou CNPJ;**
- **Informar se o referido proprietário ou seus sócios possuem qualquer vínculo atual ou pretérito com o Município de Andradas (contratos, nomeações, cargos, funções, comissões, convênios, doações, etc.).**

Resposta:

O locatário correspondente ao contrato celebrado trata-se da empresa SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 17.731.285/0001-33, com sede à Rua Coronel Oliveira, nº 207, Sala 1, Centro, Andradas – MG.

Conforme Contrato Social anexo ao processo de locação, a empresa possui dois sócios, sendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – Endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

1. Marco Cezar Marcon, inscrito no CPF sob nº. 306.499.516-20; e
2. Paulo Augusto Marcon, inscrito no CPF sob nº. 626.401.008-15.

Em consulta à Divisão de Gestão de Pessoas, foi constatado que o senhor Marco Cezar Marcon já foi servidor público efetivo, com posse em 14/04/1986 e exoneração em 07/04/2011. Já o senhor Paulo Augusto Marcon não possui e nem possuiu nenhum tipo de vínculo com a Administração.

Item 3.6 Informar se estão previstos gastos adicionais decorrentes da mudança para o Edifício Lumini, tais como:

- Reforma ou adaptação interna das salas locadas;
- Mobiliário novo;
- Instalação de divisórias;
- Rede lógica e elétrica;
- Climatização;
- Mudança de equipamentos e documentos.

Em caso afirmativo, apresentar:

- O valor total estimado ou já executado;
- Processos licitatórios correspondentes (número, modalidade, empresas vencedoras, valores);
- Justificativas formais para cada gasto.

Resposta:

Segue abaixo a planilha com o acréscimo dos processos de compra, conforme solicitado pela Secretária e disposto no texto do Requerimento:

Material	Empenho	Valor	Modalidade	Processo de Compra	Fornecedor
Mesa	11941/2025	R\$ 1.900,00	Contratação Direta	5055/2025	Sofisticato Ambientes Planejados Ltda
Cabo de rede	11947/2025	R\$ 660,00	Pregão – ARP	105/2024	Rei dos Cartuchos Equipamentos e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – Endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

					Suprimentos de Informática Ltda
Switch	11403/2025	R\$ 630,00	Contratação Direta	5037/2025	Fernando Rodrigues Rizzo
Instalação de Drywall	12055/2025	R\$ 8.200,00	Contratação Direta	5071/2025	Escala Construções e Projetos Ltda
Persiana	12079/2025	R\$ 3.710,00	Contratação Direta	5068/2025	Gustavo Henrique de Oliveira
Aparelhos de ar condicionado	12183/2025	R\$ 14.846,40	Contratação Direta	5144/2025	Friovix Comércio de Refrigeração Ltda
Instalação de aparelhos de ar condicionado	12356/2025	R\$ 4.800,00	Contratação Direta	5154/2025	M A Refrigeração Ltda
Luminárias quadradas	12415/2025	R\$ 252,00	Contratação Direta	5205/2025	Luciene de Fátima Menegon
Mini racks	12496/2025	R\$ 460,00	Contratação Direta	5172/2025	Fernando Rodrigues Rizzo
Material elétrico	01152/2026	R\$ 2.884,48	Contratação Direta	21/2026	João Gabriel Diogo Materiais de Construção
Luminárias retangulares	01403/2026	R\$ 3.748,50	Contratação Direta	82/2026	Marcelino e Tonon Ltda

Item 5.1 As informações relativas a este contrato de locação no Edifício Lumini (valores, prazo, justificativas, cópia do contrato, etc.) foram devidamente publicadas:

- **No Portal da Transparência do Município?**
- **No Diário Oficial ou meio oficial de publicação?**

Resposta:

Sim. Todas as publicações oficiais foram realizadas. Seguem os meios de divulgação oficiais:

1. Portal da Transparência municipal:
2. Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP:
3. Mural Público

Item 5.2 Em caso afirmativo, indicar:

- **Data(s) de publicação;**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – Endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

- **Meio(s) de divulgação;**
- **Local exato onde o cidadão consegue acessar tais informações. Em caso negativo, justificar por qual motivo ainda não houve publicidade adequada.**

Resposta:

1. Portal da Transparência municipal:

- a. Link de divulgação do processo de locação:

https://transparencia.betha.cloud/#/NK_g7_K5Kekz5MJ8KV-i7A==/consulta/197798/detalhe/135183:11859:2025_171_11859

Data: 19/12/2025

- b. Link de divulgação do contrato:

https://transparencia.betha.cloud/#/NK_g7_K5Kekz5MJ8KV-i7A==/consulta/197824/detalhe/135183:11859:2582_11859

Data: 19/12/2025

2. Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP:

- a. Link de divulgação do processo de locação:

<https://pncp.gov.br/app/editais/17884412000134/2025/1657>

Data: 22/01/2026

- b. Link de divulgação do contrato:

<https://pncp.gov.br/app/contratos/17884412000134/2025/1535>

Data: 22/01/2026

- 3. Mural Público**, localizado no piso superior do Paço Municipal, Praça 22 de Fevereiro s/nº, Centro, CEP 37838-042.

Diante do exposto, encaminham-se os autos à Divisão de Gabinete, para consolidação das informações prestadas por todas as unidades envolvidas e posterior remessa à Câmara Municipal de Andradas/MG, visando atendimento integral do Requerimento nº 24/2026.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – Endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos complementares.

Andradas/MG, data da assinatura eletrônica.

Documento assinado digitalmente
gov.br CLAUDINEI DONIZETI FRIZO JUNIOR
Data: 27/03/2026 11:30:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Claudinei Donizeti Frizo Junior

Gerente da Divisão de Administração, Materiais e Suprimentos

Prefeitura Municipal de Andradas/MG



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS

Página: 1 / 2

Data: 26/03/2026

Relatório histórico do processo

Número do processo: 000012809/2025
Assunto: ENCAMINHA OFICIO
Requerente: SECRETARIA MUNICIPAL DE
Partes interessadas:

Tipo: Protocolado
Data/Hora: 26/09/2025 12:19:52
Usuário: isadora.silva
Organograma: SETOR PROTOCOLO
Motivo: ---



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n° - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Pedido de Cotação de Preços

Prezado Fornecedor:

Estamos realizando uma pesquisa de preço para locação de sala comercial para a Prefeitura Municipal de Andradas/MG. Assim, solicitamos orçamento conforme abaixo:

ITEM	UNID.	QTD	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL
1	UN	01	LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL	R\$ 2.500

Observações:

- A sala deve estar localizada na região central da cidade, há no máximo 300m do Paço Municipal.
- Possuir no mínimo 55m².
- Possuir acabamento nas paredes e piso, com boa ventilação.
- Possuir instalação de energia, água, esgoto e disponibilidade para acesso à internet.
- Caso for no segundo piso ou piso superior, possuir elevador.
- Com no mínimo 1 sanitário.

Informações do fornecedor:

Razão Social: SECCO&TEIXEIRA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
CNPJ: 45.576.729/0001-49
Endereço: Rua Major Bonifácio, nº 342, Centro, Andradas/MG.
E-mail: andre@stmaisimoveis.com.br
Telefone/fax: 35 3731-3887
Nome Representante Legal: ANDRÉ LUIS SECCO
Validade do orçamento: 60 dias

Declaro que o presente orçamento foi elaborado considerando as condições e requisitos constantes da Solicitação de Orçamento encaminhada pela Prefeitura Municipal de Andradas.

Local e data: Andradas, 23 de setembro de 2025.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

CredSign
2.0

André Luis Secco

Assinatura do Responsável



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 - CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Pedido de Cotação de Preços

Prezado Fornecedor:

Estamos realizando uma pesquisa de preço para locação de sala comercial para a Prefeitura Municipal de Andradas/MG. Assim, solicitamos orçamento conforme abaixo:

ITEM	UNID.	QTD	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL
1	UN	01	LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL	R\$ 2.200,00

Observações:

- A sala deve estar localizada na região central da cidade, há no máximo 300m do Paço Municipal.
- Possuir no mínimo 55m².
- Possuir acabamento nas paredes e piso, com boa ventilação.
- Possuir instalação de energia, água, esgoto e disponibilidade para acesso à internet.
- Caso for no segundo piso ou piso superior, possuir elevador.
- Com no mínimo 1 sanitário.

Informações do fornecedor:

Razão Social:	SANTA MERCÊS ADMINISTRADORA DE BENS PÁTRIOS LDA
CNPJ:	17.731.285/0001-33
Endereço:	RUA CEL. OLIVEIRA, 207 - SL. 1
E-mail:	PAMARCON@ANDRADASMG.T.COM.BR
Telefone/fax:	35. 999734567 / 35 99963.3344
Nome Representante Legal:	PAULO AUGUSTO MARCON
Validade do orçamento:	15 DIAS - ME 2/10/25

Declaro que o presente orçamento foi elaborado considerando as condições e requisitos constantes da Solicitação de Orçamento encaminhada pela Prefeitura Municipal de Andradas.

Local e data: Andradas, 23/9/25

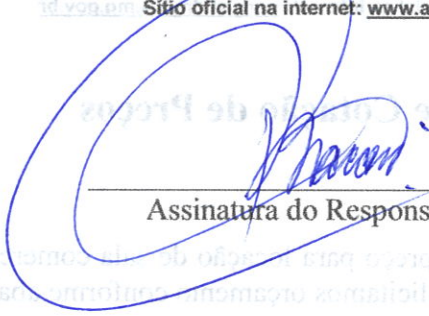


Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 - CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br


Assinatura do Responsável

ITEM	UNID.	QTD	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL
1	UN	01	LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL	R\$ 2.000,00

Observações:

- A sala deve estar localizada no regime anual da cidade, há no máximo 500m do Paço Municipal;
- Posse no mínimo 50m²;
- Possuir acabamento nas paredes e piso em boa ventilação;
- Possuir instalação de energia elétrica, água e disponibilidade para acesso à internet;
- Caso for no regime anual, o valor não pode ser superior ao valor anual;
- Com no mínimo 1 sanitário.

Informações do Prestador:

Nome do Prestador	RAI - RACIAIS INDÍGENAS
CPF	11.711.722/0001-33
Endereço	RUA Vinte e Dois de Fevereiro, 207 - 2º.º - 21.º - 37795-000
Telefone	(35) 3739-2000
Nome do representante legal	RAI - RACIAIS INDÍGENAS
Assinatura do representante legal	

Declara-se que o presente orçamento foi elaborado considerando as condições e requisitos constantes da Solicitação de Orçamento encaminhada pela Prefeitura Municipal de Andradas.

Local e data: Andradas, 21/12/2017



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Pedido de Cotação de Preços

Prezado Fornecedor:

Estamos realizando uma pesquisa de preço para locação de sala comercial para a Prefeitura Municipal de Andradas/MG. Assim, solicitamos orçamento conforme abaixo:

ITEM	UNID.	QTD	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL
1	UN	01	LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL	R\$ 2.300,00

Observações:

- A sala deve estar localizada na região central da cidade, há no máximo 300m do Paço Municipal.
- Possuir no mínimo 55m².
- Possuir acabamento nas paredes e piso, com boa ventilação.
- Possuir instalação de energia, água, esgoto e disponibilidade para acesso à internet.
- Caso for no segundo piso ou piso superior, possuir elevador.
- Com no mínimo 1 sanitário.

Informações do fornecedor:

Razão Social: TEIXEIRA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
CNPJ: 10.915.116/0001-04
Endereço: RUA CORONEL OLIVEIRA, 690 – CENTRO
E-mail: emanuelle@teixeiracorretoresimoveis.com.br
Telefone/fax: (35) 3731-0036
Nome Representante Legal: EMANUELLE MARIANE TEIXEIRA REIS
Validade do orçamento:

Declaro que o presente orçamento foi elaborado considerando as condições e requisitos constantes da Solicitação de Orçamento encaminhada pela Prefeitura Municipal de Andradas.

Local e data: 24/09/2025


Emanuelle M. T. Reis

Assinatura do Responsável

Contrato Termo de Cotação - LOCACAO.pdf

Código do documento #2d61c8db1f86fcf481817bf8f52b346b2c98a7ff2e342148b694a4a720f75ec3



Assinaturas



Emanuelle Mariane Teixeira Reis

manu@andradas-net.com.br

Assinou



Emanuelle M. T. Reis

Eventos do documento

24/09/2025 13:45:39

Assinante Emanuelle Mariane Teixeira Reis (Email: manu@andradas-net.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** 2d61c8db1f86fcf481817bf8f52b346b2c98a7ff2e342148b694a4a720f75ec3 com o IP: 186.193.138.237 / Geolocalização: (Lat: -22.073855749111317 Long:-46.57675440013161)

24/09/2025 13:45:44

O documento 2d61c8db1f86fcf481817bf8f52b346b2c98a7ff2e342148b694a4a720f75ec3 recebeu o status de **finalizado**

24/09/2025 13:45:39

Assinante Emanuelle Mariane Teixeira Reis (Email: manu@andradas-net.com.br) **recebeu** documento 2d61c8db1f86fcf481817bf8f52b346b2c98a7ff2e342148b694a4a720f75ec3

24/09/2025 11:27:49

O documento 2d61c8db1f86fcf481817bf8f52b346b2c98a7ff2e342148b694a4a720f75ec3 recebeu o status de **aceito**

24/09/2025 11:27:07

Documento número 2d61c8db1f86fcf481817bf8f52b346b2c98a7ff2e342148b694a4a720f75ec3 **criado** por Emanuelle Mariane Teixeira Reis. Email: emanuellemarianeteixeirareis@gmail.com

24/09/2025 11:27:27

Assinante Emanuelle Mariane Teixeira Reis (Email: manu@andradas-net.com.br) **foi adicionado** ao documento 2d61c8db1f86fcf481817bf8f52b346b2c98a7ff2e342148b694a4a720f75ec3

Hash do documento original

(SHA256): 2d61c8db1f86fcf481817bf8f52b346b2c98a7ff2e342148b694a4a720f75ec3

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



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n° - CEP 37838-042 — CNPJ n° 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Ofício n.º 79/2025/Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Andradas, 26 de setembro de 2025.

Assunto: **Solicita**

Prezado Senhor,

Venho pelo presente, com o acatamento e respeito devidos, solicitar a locação de duas salas destinadas à instalação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. As salas estão localizadas no terceiro andar do edifício comercial na Rua Coronel Oliveira, n.º 367, Centro.

A presente solicitação se justifica pela necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria, que atualmente encontra-se fragmentada e distribuída em três diferentes locais. Essa dispersão tem gerado dificuldades operacionais, comprometendo a eficiência dos trabalhos desenvolvidos, além de afetar a comunicação interna e o atendimento ao público.

A concentração das atividades da Secretaria em um único espaço físico permitirá melhor organização administrativa, otimização de recursos, integração das equipes e melhoria significativa na prestação dos serviços à população.

Segue em anexo, três cotações de imóveis próximos a Prefeitura Municipal para conhecimento.

Sem mais para o momento, e na certeza de poder contar com a compreensão e o atendimento de Vossa Senhoria, desde já antecipo meus melhores votos de estima e apreço, ficando ainda à disposição para maiores esclarecimentos, caso assim julgar necessário.

Atenciosamente,

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

À Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

PROTOCOLIZADO
Sob n.º 012809/25

26 SET 2025

ENCARREGADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP: 37838-042

Fone: (35) 3739-2550 – Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo n.º 12908/2025

A Ilustríssima Senhora
Dilmara Roberta Diane de Lima
Gerente da Divisão de Planejamento Urbano

Encaminho os autos solicitando esclarecimentos quanto as seguintes dúvidas que surgiram ao analisar o processo.

- *Qual o valor de locação da (s) sala (s) proposto? Favor apresentar documento comprobatório do valor proposto pelo proprietário ou imobiliária responsável, para locação das salas comerciais em questão.*
- *Em relação aos orçamentos comparativos apresentados, são referentes a quais imóveis localizados dentro do Município? Favor especificar quais imóveis as imobiliárias se referiram nos orçamentos anexo nos autos.*

Este último questionamento foi devido aos orçamentos apresentados não informarem o local (sala comercial) em que os imóveis comparativos se encontram. Favor mencionar o endereço do imóvel comparativo, bem como sua área e disposição dos cômodos.

Sem mais para o momento, fico à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Prefeitura Municipal de Andradas, 26 de setembro de 2025.

MATEUS NEGRI
ALEIXO:12576597661

Assinado de forma digital por
MATEUS NEGRI ALEIXO:12576597661
Dados: 2025.09.29 16:31:46 -03'00'

Mateus Negri Aleixo
Membro da Comissão
Matrícula 9920
(assinado digitalmente)



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.gerencia@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Processo n.º 12908/2025

À Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

Tendo em vista a solicitação de esclarecimentos segue as seguintes informações:

- O valor das salas para locação é de R\$ 2.200,00 cada sala totalizando o valor de R\$ 4.400,00 para as duas salas. O documento comprobatório é o pedido de cotação em nome de Santa Mercês Administradora de Bens Próprios LTDA.

- Os imóveis utilizados para composição dos orçamentos foram:

- A imobiliária Teixeira Consultoria Imobiliária LTDA utilizou o imóvel, cujo link segue abaixo:

<https://www.teixeiracorretoimoveis.com.br/imovel/casa-andradas-3-quartos/CA1395-TEI5?from=rent>

- A imobiliária Secco & Teixeira Consultoria Imobiliária LTDA, utilizou o imóvel, cujo link segue abaixo:

<https://www.stmaisimoveis.com.br/imovel/ponto-andradas-70-m/PT0009-TEI0?from=rent>

Estou à disposição para demais esclarecimentos.

Andradas, 29 de setembro de 2025.

Assinado digitalmente

Dilmara Roberta Diane de Lima

Gerente da Divisão de Planejamento Urbano

Assinantes

- ✓ **DILMARA ROBERTA DIANE DE LIMA**
Assinou em 29/09/2025 às 16:59:04 com o certificado avançado da Betha Sistemas
Eu, DILMARA ROBERTA DIANE DE LIMA, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

YK4**G5E****ZQ1****45P**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP: 37838-042

Fone: (35) 3739-2550 – Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Protocolo nº 12809/2025 - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL DESTINADA À SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

AVALIAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

*Prefeitura Municipal de Andradas
30 de Setembro de 2.025*

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Matheus



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP: 37838-042

Fone: (35) 3739-2550 – Site oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Foi adotado o método comparativo de valores de locação de imóveis, com base nas amostras apresentadas nos autos, cujo imóveis possuem características semelhantes e localizados na região central do Município. Os valores informados foram obtidos através de contato com os corretores e direto com proprietários, responsáveis pelos imóveis.

Os dados obtidos pela comparação foram expostos na sequência.

PESQUISA DE PREÇOS

IMÓVEL 01

Sala Comercial.

Situação: EM OFERTA (OBJETO DA AVALIAÇÃO)

Endereço: Rua Coronel Oliveira, n.º 367, Lumini Office Center, Centro - Andradas-MG

Área do Imóvel: 75,00 m² (conforme informações contidas no orçamento)

Valor mensal do aluguel: R\$ 2.200,00 (R\$ 29,33/m²)

Proprietário: Santa Mercês Administradora de Bens Próprios LTDA (conforme informações contidas no orçamento)

Contato/Informante: Paulo Augusto Marcon

IMÓVEL 02

Sala Comercial.

Situação: EM OFERTA

Endereço: Av. Dr. Bias Fortes, n.º 11, Centro Comercial Márcio de Oliveira Andrade, Centro - Andradas-MG

Área do Imóvel: 30,00 m² (conforme informações contidas no site eletrônico: <https://www.stmaisimoveis.com.br/imovel/sala-andradas-30-m/SA0021-TEI0?from=rent>; acessado em 29/09/2025 às 17:45hrs)

Valor mensal do aluguel: R\$ 2.200,00 (R\$ 73,33/m²)

Proprietário: Márcio de Oliveira Andrade (conforme cadastro municipal 01.55.27.0001.02.000)

Contato/Informante: André Luis Secco (Corretor Imobiliário – STmais Imóveis)

IMÓVEL 03

Edificação residencial, com garagem, adaptada para uso comercial.

Situação: EM OFERTA

Endereço: Rua Geraldo Patrício, n.º 31, Galeria 19, Centro – Andradas - MG

Área do Imóvel: 21,00 m² (conforme informações contidas no site eletrônico: <https://www.stmaisimoveis.com.br/imovel/sala-andradas-21-m/SA0013-TEI0?from=rent>; acessado em 29/09/2025 às 18:05hrs)

Valor mensal do aluguel: R\$ 1.600,00 (R\$ 76,19/m²)

Proprietária: Neiva Maria Salvi Monteiro (conforme cadastro municipal 01.55.33.0123.00.000)

Contato/Informante: André Luis Secco (Corretor Imobiliário – STmais Imóveis)

Handwritten signatures and initials:
B
montem
M



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP: 37838-042

Fone: (35) 3739-2550 – Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CONCLUSÃO:

Após análise dos valores de locação de imóveis com características semelhantes e localizados na região central do Município, próximo ao Paço Municipal, apurou-se que o **"Imóvel 01"**, objeto da avaliação, situado na Rua Coronel Oliveira, n.º 367, Centro, Andradas-MG, cujo valor de locação é de **R\$ 2.200,00** (dois mil e duzentos reais), **está compatível** com o valor mercadológico da região.

Destaca-se que o "Imóvel 01" apresenta localização mais estratégica, por estar situado em proximidade ao Paço Municipal. Ademais, em termos dimensionais, possui área superior em comparação aos demais imóveis avaliados, aliado a um custo por metro quadrado inferior, o que o torna mais vantajoso sob os aspectos locacionais e econômico-financeiros.

Prefeitura Municipal de Andradas, 30 de Setembro de 2.025.

Mateus Negri Aleixo
Membro da Comissão

Márcia Regina Branco Alarcon
Membro da Comissão

Juliana Bensi Moriconi
Membro da Comissão

Renato Leopoldino da Silva
Membro da Comissão

Sandra de Cássia Lopes
Membro da Comissão



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP: 37838-042

Fone: (35) 3739-2550 – Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo n.º 12908/2025

**A Ilustríssima Senhora
Dilmara Roberta Diane de Lima
Gerente da Divisão de Planejamento Urbano**

Retorno os autos com inclusão da Avaliação solicitada.

Informo que após pesquisas de valores de locação de imóveis com características semelhantes e/ou nas proximidades do imóvel avaliando, situado na Rua Coronel Oliveira, n.º 367, Edifício Lumini Office Center, Centro, Andradas-MG e qualificado no Laudo Técnico como “Imóvel 01”, apurou-se que o valor mensal de **R\$ 2.200,00** (dois mil e duzentos reais), para cada Sala Comercial, totalizando o valor de **R\$ 4.400,00** (quatro mil e quatrocentos reais), solicitado pela requerente, **está compatível** com o valor mercadológico de locação, o edifício possui a Sala Comercial em oferta com o custo menor para Prefeitura, sua área é maior em relação aos demais imóveis e sua localização é mais favorável devido as proximidades com o Paço Municipal.

Sem mais para o momento, fico à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Prefeitura Municipal de Andradas, 30 de setembro de 2025.

MATEUS NEGRI

ALEIXO:12576597661

Assinado de forma digital por

MATEUS NEGRI ALEIXO:12576597661

Dados: 2025.09.30 13:57:58 -03'00'

Mateus Negri Aleixo

Membro da Comissão

Matrícula 9920

(assinado digitalmente)



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.gerencia@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Processo n.º 12809/2025

Ilustríssima Senhora

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Encaminho laudo de avaliação referente a aluguel de sala para a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente para conhecimento e providências que julgar necessárias.

Prefeitura Municipal de Andradas, 01 de outubro de 2025.

DILMARA ROBERTA
DIANE DE
LIMA:10275089606

Assinado de forma digital
por DILMARA ROBERTA
DIANE DE
LIMA:10275089606
Dados: 2025.10.01 18:39:50
-03'00'

Assinado digitalmente

Dilmara Roberta Diane de Lima
Gerente da Divisão de Planejamento Urbano



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE
ANDRADAS-MG
RUA MAJOR BONIFÁCIO, Nº 126, CENTRO – ANDRADAS/MG
OFICIALA: SHIRLEY GRAZIELY MOTA BRANDÃO SILVA

CNM: 047332.2.0022944-70 266

LIVRO Nº-2 -DN REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL ANO: 2015
COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

MATRÍCULA Nº 22.944 — ANDRADAS, 15/06/2015. *** Protocolo nº 79.365. —
IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL E COMERCIAL, contendo 10 cômodos, dotada de todas as
instalações; e seu respectivo terreno, designado por LOTE A, o qual mede, inclusive com a
parte edificada, 441,86m², sendo 15,50m de frente para a Rua Cel. Oliveira, nesta cidade e
Comarca de Andradas, Estado de Minas Gerais; 15,13m na linha de fundo, confrontando
com Mercedes Barbosa Marcon (Lote B); 28,85m na lateral direita, confrontando com Carlos
José Ribeiro Fraga e Sonia Oliveira Nhola; 28,85m na lateral esquerda, confrontando com
Luiz Ansani. A descrição do lote é proveniente de desmembramento devidamente aprovado
pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 27/05/2015, processo nº 2606/2015;
cujo memorial descritivo e croqui foram elaborados pelo engenheiro civil José Juarez
Barbosa, CREA nº MG-29.306/D – que emitiu a ART nº 14201500000002382825. —
PROPRIETÁRIA: MERCEDES BARBOSA MARCON, brasileira, viúva, de lides do lar,
inscrita no CPF/MF sob nº 096.160.636-34, residente e domiciliada nesta cidade. —
ORIGEM: Registro R.2-4.323, fls. 146 do Livro 2-P, datado de 14/10/1983, deste Registro
Imobiliário.

Emls: R\$15,40. Recomepe: R\$0,92. Taxa de fiscalização judiciária: R\$5,13. Total: R\$21,45.

DATA DO ATO: 15/06/2015.

Oficial Substituto:

Flávio Altíeli Silva

AV.1-22.944 — ANDRADAS, 13/09/2024. *** Protocolo nº 103.497. —
INSERÇÃO CADASTRAL PESSOAL: Conforme termos do Contrato de Constituição como
descrita no ato seguinte, procede-se a presente averbação para inserir nesta matrícula as
numerações das documentações pessoais da Sra. Mercedes Barbosa Marcon, quais sejam:
CI/RG nº M-725.944; CPF/MF nº 096.160.636-34. Quantidade de ato: 01. Emls: R\$ 23,75.
Recomepe: R\$ 1,42. ISS (5%): R\$ 1,19. T.F.J.: R\$ 7,90. Total: R\$ 34,26 CÓDIGO 4160-8.
SELO DE CONSULTA: IEW77271 – CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4285.1912.0856.2373.
DATA DO ATO: 30/09/2024.

Oficiala:

Shirley Graziely Mota Brandão Silva

R.2-22.944 — ANDRADAS, 13/09/2024. *** Protocolo nº 103.497. —
TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A SOCIEDADE PARA A INTEGRALIZAÇÃO DE
CAPITAL SOCIAL (art. 167, I, nº 32, da Lei dos Registros Públicos; bem como do art. 716,
XXV, do Provimento Conjunto 93/2020) – TRANSMITENTE: MERCEDES BARBOSA
MARCON, brasileira, viúva, de lides do lar, portadora da CI/RG nº M-725.944 e inscrita no
CPF/MF sob nº 096.160.636-34, residente e domiciliada na Rua Coronel Oliveira, nº 561,
nesta cidade. ADQUIRENTE: SANTA MERCÊS ADMINISTRADORA DE BENS
PRÓPRIOS LTDA., com sede à Rua Cel. Oliveira, nº 207, sala 1, Centro, nesta cidade (CEP
37.838-012), inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.731.285/0001-33, com seu registro na Junta
Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE nº 3120978278-7. Conforme termos do
instrumento particular de Contrato de Constituição de Santa Mercês Administradora de Bens
Próprios Ltda., datado de 08/02/2013, bem como as suas alterações contratuais, à vista do
requerimento apresentado pelo representante legal da empresa, Paulo Augusto Marcon, inscrito
no CPF/MF sob nº 626.401.008-15, a transmitente transfere a adquirente o imóvel constante
desta matrícula para a integralização de quota social ao patrimônio societário da empresa.
Outras cláusulas e condições e demais documentações que compõem o contrato estão
arquivados nesta serventia sob doc. 137 – pasta nº 185. SERÁ EMITIDA DOI. — VALOR

CONTINUA no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WSE3N-2NC7N-FBZWA-9GQ5R>

Oficial
Oscar Bogdan Quina

ANDRADAS - Minas Gerais

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

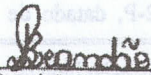
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE
ANDRADAS-MG
RUA MAJOR BONIFÁCIO, Nº 126, CENTRO - ANDRADAS/MG
OFICIALA: SHIRLEY GRAZIELY MOTA BRANDÃO SILVA

CNM: 047332.2.0022944-70

LIVRO Nº 2 -DN **REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL** ANO: 2024
COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

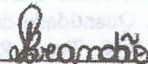
DO TÍTULO (abrange dois imóveis em razão do desmembramento ocorrido no imóvel originário): R\$ 148.600,00 (cento e quarenta e oito mil e seiscentos reais). == VALOR FISCAL TOTAL - ITBI (abrange dois imóveis em razão do desmembramento ocorrido no imóvel originário): R\$ 1.189.759,00 (um milhão, cento e oitenta e nove mil e setecentos e cinquenta e nove reais); cujo imposto foi recolhido ao cofre da municipalidade em data de 24/08/2016. == VALOR DECLARADO (para fins exclusivos de pagamento de emolumentos e da TFIJ): R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) - Emls: R\$ 3.333,81. Recome: R\$ 200,01. ISS (5%): R\$ 166,69. T.F.J.: R\$ 2.727,64. Total: R\$ 6.428,15 CÓDIGO 4549-2. Quantidade de ato: 01. ARQUIVAMENTO: 181 - Emls: R\$ 1.590,99. Recome: R\$ 95,93. ISS (5%): R\$ 79,64. T.F.J.: R\$ 528,52. Total: R\$ 2.295,08 CÓDIGO 8101-8. SELO DE CONSULTA: IEW77271 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4285.1912.0856.2373. DATA DO REGISTRO: 30/09/2024.

Oficiala:


Shirley Graziely Mota Brandão Silva

AV.3-22.944 == ANDRADAS, 13/09/2024. *** Protocolo n.º 103.497. ==
NUMERAÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL: Conforme consta no Contrato de Constituição como descrita no ato anterior, procede-se a presente averbação para inserir nesta matrícula a numeração da inscrição cadastral do imóvel junto à Prefeitura Municipal desta cidade, qual seja: 01.55.27.0091.00.000. Quantidade de ato: 01. Emls: R\$ 23,75. Recome: R\$ 1,42. ISS (5%): R\$ 1,19. T.F.J.: R\$ 7,90. Total: R\$ 34,26 CÓDIGO 4159-0. SELO DE CONSULTA: IEW77271 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4285.1912.0856.2373. DATA DO ATO: 30/09/2024.

Oficiala:


Shirley Graziely Mota Brandão Silva

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WSE3N-2NC7N-FBZWA-9GQ5R>

5
4
3
2
1

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 17.731.285/0001-33 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 12/03/2013
NOME EMPRESARIAL SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R CORONEL OLIVEIRA	NÚMERO 207	COMPLEMENTO SALA 1
CEP 37.838-012	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO ANDRADAS
ENDEREÇO ELETRÔNICO CAF@ANDRADAS-NET.COM.BR		UF MG
TELEFONE (35) 3731-1539		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 12/03/2013	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 17/11/2025 às 14:46:16 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

Série e número
SA-000038

Data
Valor
Pagos

Comp. 033	Banco 341	Agência 0053	9	Número da conta 88882-2	1	Número do cheque SA-000038	8	RS
Pague por este Cheque a quantia de								
e centavos acima								
ou à sua ordem								
a								
de								
de								



ITAÚ UNIBANCO S.A.
ANDRADAS MG 0011

Itaú Empresas SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE
CNPJ 17.731.285/0001-33

Cliente Itaú
desde 10/2013
Cliente Bancário
desde 10/2013



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA
CNPJ: 17.731.285/0001-33

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 15:04:52 do dia 29/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 28/03/2026.

Código de controle da certidão: **E246.BBD8.F0AE.1797**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Aferição: 51.241.10025/77-001

Período: 27/10/2017 a 10/09/2025

Endereço: RUA CORONEL OLIVEIRA, N.º 367, LOTE A, QUADRA 9, MATRÍCULA 22.944, CENTRO, ANDRADAS/MG, 37838-012

Contribuinte: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA

CNPJ: 17.731.285/0001-33

Categoria	Destinação	Área (m²)
Obra Nova	Comercial salas e lojas	3.227,58

CERTIFICA-SE, para a aferição acima identificada, realizada para fins de regularização de obra de construção civil, que não consta débito referente a tributo administrado pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), nem débito inscrito ou em fase de inscrição em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de cobrar e inscrever débito que vier a ser apurado, referente à obra de construção civil objeto da aferição.

Esta certidão tem por finalidade a averbação da obra de construção civil objeto da aferição no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>> ou <<https://www.gov.br/pgfn/pt-br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2 de outubro de 2014, e na Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021.

Emitida às 14:56:39 do dia 25/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 24/03/2026.

Código de controle da certidão: 6738.0530.E1BC.1C76

Qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.



SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Negativa

CERTIDÃO EMITIDA EM:
25/09/2025

CERTIDÃO VALIDA ATÉ:
24/12/2025

NOME/NOME EMPRESARIAL: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA

INSCRIÇÃO ESTADUAL: 002676159.00-51

CNPJ/CPF: 17.731.285/0001-33

SITUAÇÃO: Ativo

LOGRADOURO: R CORONEL OLIVEIRA

NÚMERO: 207

COMPLEMENTO: SALA 1,

BAIRRO: CENTRO

CEP: 37838012

DISTRITO/POVOADO:

MUNICÍPIO: ANDRADAS

UF: MG

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. Não constam débitos relativos a tributos administrados pela Fazenda Pública Estadual e/ou Advocacia Geral do Estado;

2. No caso de utilização para lavratura de escritura pública ou registro de formal de partilha, de carta de adjudicação expedida em autos de inventário ou de arrolamento, de sentença em ação de separação judicial, divórcio, ou de partilha de bens na união estável e de escritura pública de doação de bens imóveis, esta certidão somente terá validade se acompanhada da Certidão de Pagamento / Desoneração do ITCD, prevista no artigo 39 do Decreto 43.981/2005.

Certidão válida para todos os estabelecimentos da empresa, alcançando débitos tributários do sujeito passivo em Fase Administrativa ou inscritos em Dívida Ativa.

IDENTIFICAÇÃO

NÚMERO DO PTA

DESCRIÇÃO

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no sítio da Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais em www.fazenda.mg.gov.br => certidão de débitos tributários => certificar documentos

CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO: 2025000919955400



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 - CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

DIVISÃO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO TRIBUTÁRIA

divida.ativa@andradas.mg.gov.br

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

VERONICA VASCONCELOS MIRANDA,
Supervisora da Seção de Dívida Ativa da
Prefeitura Municipal de Andradas, Estado
de Minas Gerais, no uso de suas
atribuições legais, na forma da lei etc.

CERTIFICA, a pedido da parte interessada, para todos os fins de direito que se fizerem necessários que, revendo os arquivos de Cadastro Tributário desta Municipalidade, não constam em nome da empresa **SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob n.º 17.731.285/0001-33 débitos para com os Cofres Públicos com referência a Tributos Municipais e Taxas, até a presente data.

Certifica finalmente que a Fazenda Municipal de Andradas se reserva o direito de cobrar eventuais débitos que venham a ser apurados.

É o que lhe cumpre certificar dentro do que lhe foi solicitado.

Dada e passada nesta Prefeitura Municipal de Andradas, segunda-feira, 29 de setembro de 2025.

Válida por 120 dias


Verônica Vasconcelos Miranda
Supervisora da Seção de Dívida Ativa



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 17.731.285/0001-33

Certidão n°: 57137650/2025

Expedição: 25/09/2025, às 15:04:17

Validade: 24/03/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o n° **17.731.285/0001-33**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Solicitação: 5224/2025

1. Introdução

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo analisar e justificar a necessidade da locação de um imóvel para alocação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. A presente contratação visa a necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria, que atualmente encontra-se fragmentada e distribuída em três diferentes locais. Essa dispersão tem gerado dificuldades operacionais, comprometendo a eficiência dos trabalhos desenvolvidos, além de afetar a comunicação interna e o atendimento ao público.

2. Descrição da Necessidade da Contratação:

A necessidade de locação do imóvel surge da necessidade de desocupação do espaço atualmente ocupado dentro do Paço Municipal para outra seção, bem como a necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria. Assim, torna-se essencial a busca por um imóvel que possa acomodar a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de forma eficiente, garantindo a continuidade dos trabalhos e aprimorando o atendimento ao público.

3. Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual:

A locação do imóvel está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), atendendo às demandas organizacionais e estruturais da administração municipal. O planejamento considera a necessidade de melhor distribuição dos setores, visando eficiência administrativa e otimização dos espaços disponíveis.

4. Requisitos da Contratação:

Para que a locação atenda plenamente às necessidades da administração municipal, o imóvel a ser contratado deverá preencher uma série de requisitos essenciais. Primeiramente, a localização deve ser próxima ao Paço Municipal, facilitando o acesso dos servidores e do público atendido.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Além disso, o imóvel deve possuir espaço adequado aos setores da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente que comporte no mínimo 20 servidores, garantindo a privacidade e o ambiente necessário para a realização de suas atividades. Também é fundamental que a infraestrutura esteja em boas condições, incluindo rede elétrica em funcionamento, pontos de internet, iluminação e ventilação adequadas.

O imóvel deve estar em conformidade com as normas de acessibilidade, permitindo o atendimento adequado de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Adicionalmente, a segurança do espaço deve ser garantida, com saídas de emergência, extintores de incêndio e demais exigências legais. Caso o imóvel necessite de adaptações para atender a essas exigências, o locador deverá providenciá-las antes da ocupação pela administração pública.

5. Estimativas das Quantidades para a Contratação:

Será locado um único imóvel com capacidade para atender às necessidades dos setores mencionados. O espaço deve contar com pelo menos duas salas separadas, banheiros, espaço para atendimento ao público e infraestrutura básica, como energia elétrica e ventilação adequada.

6. Levantamento de Mercado:

Foi realizado um levantamento preliminar de imóveis disponíveis para locação na região próxima ao Paço Municipal, observando aspectos como localização, metragem, infraestrutura e valores médios praticados no mercado imobiliário local. Os resultados indicam que há opções viáveis que atendem aos requisitos estabelecidos para a contratação.

7. Estimativa do Valor da Contratação:

Com base no levantamento de mercado, estima-se que o valor mensal da locação esteja dentro da média praticada para imóveis comerciais com características similares. O custo total da contratação será projetado considerando o período de vigência do contrato, que deverá ser definido conforme a necessidade administrativa e disponibilidade orçamentária.

8. Descrição da Solução como um Todo:



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

A solução consiste na locação de um imóvel que atenda às necessidades administrativas das Comissões de Processos Disciplinares e da equipe de Fiscais do Meio Ambiente. O imóvel deverá ser escolhido levando em consideração aspectos como infraestrutura, segurança, acessibilidade e proximidade ao Paço Municipal.

Ao longo do ciclo de vida da locação, a administração municipal adotará medidas para garantir que o espaço continue adequado ao uso, prevendo eventuais ajustes necessários para manter sua funcionalidade. Além disso, a escolha do imóvel levará em conta fatores como economicidade e custo-benefício, assegurando que a solução seja financeiramente viável e atenda plenamente às necessidades da Prefeitura.

A locação permitirá que os servidores desempenhem suas funções em um ambiente apropriado, garantindo a eficiência no trabalho administrativo e na prestação de serviços à população. Essa solução se mostra a mais adequada diante das circunstâncias, uma vez que reformas ou ampliações no Paço Municipal não são viáveis no momento.

9. Registro de Soluções Consideradas Inviáveis

Foram consideradas alternativas como a manutenção dos setores em suas localizações atuais, porém essa opção se mostrou inviável devido à necessidade de reorganização do espaço interno do Paço Municipal. Também foi avaliada a possibilidade de construção de uma nova estrutura, porém o alto custo e o prazo prolongado inviabilizaram essa solução no curto prazo.

10. Descrição da Solução a Ser Contratada

A solução viável é a locação de um imóvel comercial que possua características adequadas para a instalação dos setores mencionados, garantindo estrutura física compatível com as atividades desempenhadas e localização estratégica para facilitar o deslocamento dos servidores e o atendimento ao público.

11. Justificativas para o Parcelamento ou Não da Contratação:

A contratação será realizada de forma integral, uma vez que se trata de um único imóvel para atender às necessidades dos setores. O parcelamento não se aplica a esse tipo de contratação, pois a divisão do espaço em diferentes imóveis comprometeria a eficiência administrativa e geraria dificuldades operacionais.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

12. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos:

Com a locação do imóvel, espera-se garantir um ambiente adequado para a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, proporcionando melhor organização, condições de trabalho adequadas e otimização do atendimento ao público.

13. Providências a Serem Adotadas pela Administração:

A administração municipal deverá realizar os trâmites necessários para a formalização da locação, incluindo a elaboração do Termo de Referência, a realização do processo de contratação e a verificação do cumprimento dos requisitos técnicos e documentais por parte do locador. Após a assinatura do contrato, a equipe responsável deverá acompanhar a adaptação do imóvel para garantir que as necessidades dos setores sejam atendidas.

14. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes:

Não há contratações correlatas ou interdependentes diretamente vinculadas a essa locação. No entanto, a relocação dos setores dentro do Paço Municipal pode exigir pequenos ajustes internos para melhor aproveitamento dos espaços liberados.

15. Descrição de Possíveis Impactos Ambientais:

A locação do imóvel não apresenta impactos ambientais diretos, uma vez que não envolve construção ou reforma significativa. No entanto, recomenda-se que o imóvel atenda às normas ambientais vigentes, como adequação para coleta seletiva de resíduos e eficiência no consumo de energia elétrica e água.

16. Posicionamento Conclusivo sobre a Viabilidade da Contratação:

A locação do imóvel se apresenta como a solução mais viável para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, garantindo infraestrutura adequada, otimização dos espaços administrativos e melhor atendimento ao público. O levantamento de mercado indica a existência de imóveis compatíveis com as



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

necessidades da administração municipal, viabilizando a contratação dentro dos parâmetros legais e orçamentários estabelecidos.

Andradas, 18 de novembro de 2025.

Assinado Digitalmente

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Assinantes



Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Assinou em 18/11/2025 às 17:44:26 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Tarsila Maria Sibilla Brando Faion, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

78Q

685

E96

NRX



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

Solicitação nº 5224/2025

- OBJETO:** Locação de imóvel para instalação da nova sala da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em razão da necessidade de desocupação do espaço atualmente utilizado no Paço Municipal e necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria, que atualmente encontra-se fragmentada e distribuída em três diferentes locais.
- DESCRIÇÃO DETALHADA DOS ITENS:**

Item	Unidade	Quantidade Estimada	ESPECIFICAÇÃO
1	SV	12	Locação de imóvel para instalação da nova sala da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em razão da necessidade de desocupação do espaço atualmente utilizado no Paço Municipal e necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria, que atualmente encontra-se fragmentada e distribuída em três diferentes locais.

3. PRAZO DA CONTRATAÇÃO

- 3.1.** O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, podendo ser renovado conforme interesse da administração pública e dentro dos limites legais.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

- 4.1.** A necessidade da locação de um novo imóvel se dá em razão da desocupação do espaço atualmente ocupado dentro do Paço Municipal para outra seção, bem como a necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

- 4.2.** A locação de um imóvel próximo ao Paço Municipal garantirá que os servidores possam desempenhar suas funções sem dificuldades logísticas e sem prejudicar o atendimento ao público. Dessa forma, a administração municipal busca assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados, promovendo um ambiente de trabalho adequado e alinhado às necessidades dos setores envolvidos.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:

- 5.1.** A solução consiste na locação de um imóvel que atenda às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. O imóvel deverá ser escolhido levando em consideração aspectos como infraestrutura, segurança, acessibilidade e proximidade ao Paço Municipal.
- 5.2.** Ao longo do ciclo de vida da locação, a administração municipal adotará medidas para garantir que o espaço continue adequado ao uso, prevendo eventuais ajustes necessários para manter sua funcionalidade. Além disso, a escolha do imóvel levará em conta fatores como economicidade e custo-benefício, assegurando que a solução seja financeiramente viável e atenda plenamente às necessidades da Prefeitura.
- 5.3.** A locação permitirá que os servidores desempenhem suas funções em um ambiente apropriado, garantindo a eficiência no trabalho administrativo e na prestação de serviços à população. Essa solução se mostra a mais adequada diante das circunstâncias, uma vez que reformas ou ampliações no Paço Municipal não são viáveis no momento.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 6.1.** Para que a locação atenda plenamente às necessidades da administração municipal, o imóvel a ser contratado deverá preencher uma série de requisitos essenciais. Primeiramente, a localização deve ser próxima ao Paço Municipal, facilitando o acesso dos servidores e do público atendido.
- 6.2.** Além disso, o imóvel deve possuir divisões internas que permitam a separação adequada dos setores, garantindo a privacidade e o ambiente necessário para a realização das



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

atividades das Comissões de Processos Disciplinares e dos Fiscais do Meio Ambiente. Também é fundamental que a infraestrutura esteja em boas condições, incluindo rede elétrica em funcionamento, pontos de internet, iluminação e ventilação adequadas.

- 6.3.** O imóvel deve estar em conformidade com as normas de acessibilidade, permitindo o atendimento adequado de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Adicionalmente, a segurança do espaço deve ser garantida, com saídas de emergência, extintores de incêndio e demais exigências legais. Caso o imóvel necessite de adaptações para atender a essas exigências, o locador deverá providenciá-las antes da ocupação pela administração pública.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (FORMA, PRAZO E LOCAL DE ENTREGA)

- 7.1.** A execução do objeto ocorrerá por meio da formalização de contrato de locação, com início previsto imediatamente após a conclusão do processo licitatório e da tramitação dos atos administrativos necessários. O imóvel deverá estar pronto para uso no momento da entrega, sem necessidade de reformas estruturais por parte do município.
- 7.2.** O contrato terá vigência inicial de 12 meses, podendo ser renovado conforme o interesse da administração municipal e desde que as condições estabelecidas sejam mantidas. A ocupação do imóvel deverá ocorrer de forma organizada, respeitando o planejamento de realocação dos setores envolvidos.
- 7.3.** O espaço deverá ser entregue pelo locador em perfeitas condições de uso, incluindo rede elétrica e de internet em funcionamento, além de infraestrutura compatível com as atividades a serem desenvolvidas no local. O acompanhamento da entrega será feito pela equipe da Prefeitura, que verificará se o imóvel atende aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência antes da ocupação definitiva.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

- 8.1.** A gestão do contrato será realizada pela Secretaria Municipal de Administração, que será responsável pelo monitoramento das condições do imóvel, verificação da conformidade dos



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

serviços contratados e acompanhamento dos pagamentos. A fiscalização será contínua, garantindo que o espaço locado atenda plenamente às necessidades do município.

- 8.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 8.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- 8.4. As comunicações entre o órgão ou entidade 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.
- 8.5. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 8.6. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

- 8.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/21, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 8.8. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração;
- 8.8.1. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);

- 8.8.2.** Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato comunicará ao fiscal administrativo a necessidade de emissão de notificação para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 8.8.3.** O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
- 8.8.4.** No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- 8.8.5.** O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Fiscalização Administrativa

- 8.9.** O fiscal administrativo do contrato fará a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;
- 8.9.1.** Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

Gestor do Contrato

- 8.10.** O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;
- 8.11.** O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas,



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

- 8.12.** Quando for o caso, o gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico e administrativo quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 8.13.** O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 8.14.** O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento

- 9.1.** O pagamento será realizado mensalmente, mediante apresentação de nota fiscal e comprovação de que o imóvel atende às exigências contratuais. A Secretaria de Administração será responsável por validar os pagamentos e relatar eventuais inconformidades na estrutura do imóvel.
- 9.2.** No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/21, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que diz respeito à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.
- 9.3.** O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

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

Liquidação

- 9.5. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

- 9.5.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/21.

- 9.6. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 9.6.1. o prazo de validade;
- 9.6.2. a data da emissão;
- 9.6.3. os dados do contrato e do órgão contratante;
- 9.6.4. o período respectivo de execução do contrato;
- 9.6.5. o valor a pagar; e
- 9.6.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

- 9.7. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

Prazo de pagamento

- 9.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

- 9.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, por culpa exclusiva da CONTRATANTE, o pagamento será efetuado com atualização financeira, calculada de acordo com a taxa SELIC, após 60 (sessenta) dias do vencimento do documento fiscal.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Forma de pagamento

- 9.10.** O pagamento será efetuado por meio de transferência eletrônica (TEV, TED ou DOC) para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 9.11.** Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 9.12.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, quando for o caso.
- 9.12.1.** Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 9.13.** O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

- 10.1.** O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento administrativo de INEXIGIBILIDADE de LICITAÇÃO. A seleção do imóvel será feita de modo que garanta a escolha da melhor opção disponível, considerando critérios como localização, infraestrutura, acessibilidade, segurança e preço compatível com os valores praticados no mercado. Será priorizado o imóvel que melhor atenda às necessidades dos setores envolvidos, respeitando os princípios da economicidade e eficiência administrativa.

Forma de fornecimento

- 10.2.** O fornecimento do objeto será continuado.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Exigências de habilitação

10.3. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

- 10.4. Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- 10.5. Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- 10.6. Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- 10.7. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 10.8. Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.
- 10.9. Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 10.10. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;
- 10.11. Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

- 10.12.** Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- 10.13.** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (Cartão CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;
- 10.14.** Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 10.15.** Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional;
- 10.16.** Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor;
- 10.17.** Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Municipal, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor;
- 10.18.** Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 10.19.** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;
- 10.20.** Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.
- 10.21.** O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 11.1.** O custo estimado total da contratação é o valor encontrado no quadro de prévias, anexo ao processo licitatório.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos previstos nas seguintes dotações orçamentárias:

02.07.01.15.451.9001.2219.3.3.90.39, ficha 377;

02.07.01.18.541.5001.2222.3.3.90.39, ficha 394;

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

Andradas, 18 de novembro de 2025.

Assinado Digitalmente

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Assinantes



Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Assinou em 18/11/2025 às 17:44:18 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Tarsila Maria Sibilla Brando Faion, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

M0G

W72

8OL

Z6L

MAPA DE RISCOS	
Objeto:	Locação de imóvel para instalação da nova sala da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em razão da necessidade de desocupação do espaço atualmente utilizado no Paço Municipal
Solicitação nº	5224/2025

RISCO	IDENTIFICAÇÃO DO RISCO			ANÁLISE DO RISCO			RESPOSTA AO RISCO		
	Fase	Evento	Consequência	Probabilidade da Ocorrência	Impacto	Nível de Aceitação do	Ações Preventivas	Ações Contingenciais	Responsável
R01	Planejamento	Dificuldade em encontrar um imóvel que atenda a todos os requisitos	Atraso na contratação e interrupção das atividades dos setores	Médio	Alto	Inaceitável	Ampliar a pesquisa de mercado e flexibilizar requisitos não essenciais	Buscar imóveis alternativos com possibilidade de adaptações imediatas	Secretaria de Administração
R02	Contratação	Divergências contratuais entre locador e administração pública	Impasse jurídico, atrasos ou inviabilização da locação	Baixo	Alto	Média Aceitação	Realizar análise jurídica detalhada e revisão criteriosa do contrato antes da assinatura	Negociar cláusulas contratuais e, se necessário, acionar a Procuradoria Jurídica para intermediação	Procuradoria e Secretaria de Administração
R03	Execução	Imóvel não apresentar condições estruturais adequadas após a ocupação	Necessidade de reformas e atrasos na operacionalização dos serviços	Médio	Médio	Média Aceitação	Realizar inspeção técnica prévia detalhada e exigir laudo de vistoria	Negociar ajustes com o locador ou, em último caso, buscar nova opção de imóvel	Secretaria de Administração
R04	Execução	Problemas de acessibilidade no imóvel	Dificuldade de acesso para pessoas com deficiência e descumprimento legal	Médio	Alto	Inaceitável	Exigir laudo de acessibilidade atualizado e comprovação de conformidade com as normas legais	Promover adaptações emergenciais no imóvel ou buscar outro imóvel que atenda à legislação de acessibilidade	Secretaria de Administração
R05	Execução	Rescisão unilateral do contrato por parte do locador	Realocação emergencial dos setores e interrupção do atendimento	Baixo	Alto	Média Aceitação	Incluir cláusulas que prevejam penalidades e protejam a administração contra rescisões unilaterais	Identificar previamente imóveis alternativos para realocação e acionar medidas legais para garantir o cumprimento	Secretaria de Administração e Procuradoria
R06	Gestão do Contrato	Atrasos nos pagamentos do aluguel devido a questões administrativas internas	Risco de inadimplência e possibilidade de rescisão contratual	Baixo	Médio	Aceitável	Garantir que os pagamentos estejam previstos no orçamento e estabelecer um cronograma financeiro rigoroso	Priorizar os pagamentos e, em caso de dificuldade, reestruturar o fluxo financeiro para evitar atrasos	Secretaria de Fazenda
R07	Renovação	Aumento significativo do valor do aluguel na renovação contratual	Dificuldade para manter a locação e necessidade de buscar novo imóvel	Médio	Médio	Média Aceitação	Inserir cláusula de reajuste limitado no contrato e monitorar o mercado imobiliário	Renegociar o valor com o locador ou, se necessário, iniciar nova pesquisa para locação com custos compatíveis	Secretaria de Administração

PROBABILIDADE	ALTA	MÉDIO	ALTO	ALTO
	MÉDIA	BAIXO	MÉDIO	ALTO
	BAIXA	BAIXO	BAIXO	MÉDIO
		BAIXO	MÉDIO	ALTO
IMPACTO				

NÍVEL DE ACEITAÇÃO DO RISCO
Inaceitável
Média Aceitação
Aceitável

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion
Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

TARSILA MARIA
SIBILLA BRANDO
FAION:05125726
664

Assinado de forma digital por TARSILA MARIA SIBILLA BRANDO FAION:05125726664
Dados: 2025.11.18 17:17:15 -03'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO

PROTOCOLO GERAL

NATUREZA DA REALIZAÇÃO DA DESPESA:

- ☐ I - PROCESSO LICITATÓRIO Nº 171/25
- ☐ II - PREGÃO PRESENCIAL Nº ____ / ____ Data Abertura ____ / ____ / ____ Enc ____ / ____ / ____ às ____ hs.
- ☐ III - PREGÃO ELETRÔNICO Nº ____ / ____ Data Abertura ____ / ____ / ____ Enc ____ / ____ / ____ às ____ hs.
- ☐ IV - REGISTRO DE PREÇO Nº ____ / ____ Data Abertura ____ / ____ / ____ Enc ____ / ____ / ____ às ____ hs.
- ☐ V - CONVITE Nº ____ / ____ Data Abertura ____ / ____ / ____ Enc ____ / ____ / ____ às ____ hs.
- ☐ VI - TOMADA DE PREÇO Nº ____ / ____ Data Abertura ____ / ____ / ____ Enc ____ / ____ / ____ às ____ hs.
- ☐ VII - CONCORRÊNCIA Nº ____ / ____ Data Abertura ____ / ____ / ____ Enc ____ / ____ / ____ às ____ hs.
- ☐ VIII - DISPENSA Nº ____ / ____ Data Abertura ____ / ____ / ____
- ☐ IX - INEXIGIBILIDADE Nº 031/25 Data Abertura 27/01/25 74 inciso V
- ☐ X - CREDENCIAMENTO Nº ____ / ____ Data Abertura ____ / ____ / ____

CONVÊNIO Nº: ____ / ____ ÓRGÃO: ____

OBJETO: **CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO.**

EMPRESA(S) ADJUDICADA(S): Santa Mucos Administradora
de Bens Proprios Ltda R\$ 52.800,00

OBSERVAÇÕES GERAIS: _____

ARQUIVAMENTO

ESTE PROCESSO FOI ARQUIVADO NA DATA DE HOJE, CONTENDO _____ FOLHAS
DEVIDAMENTE NUMERADAS DE _____ A _____

Responsável



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 - CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



SOLICITAÇÃO PARA ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

À

Seção de Licitações da Prefeitura Municipal de Andradas

Nº da Solicitação: 5224/2025

Secretaria Solicitante: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

1. Objeto da Contratação:

Solicitamos a abertura de processo de Inexigibilidade de Licitação para a LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO DA NOVA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS/MG, VISANDO ATENDER À NECESSIDADE DE UNIFICAÇÃO DA ESTRUTURA FÍSICA DA SECRETARIA PARA O ADEQUADO DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES DO SETOR.

2. Encaminhamentos:

Solicita-se que a Seção de Licitações adote as providências necessárias para a instrução do processo, conforme os trâmites estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normativos internos da Prefeitura Municipal de Andradas/MG.

Andradas/MG, 18 de novembro de 2025.

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion
Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Recebi os referidos documentos em

27/11/2025

Maria Rita Milan Basso
Supervisora de Seção de Licitação
Matrícula - 5704



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro - Centro - Andradas
 CEP: 37838-042 CNPJ: 17.884.412/0001-34 Telefone: (35) 3739-2550
 E-mail: Site: <https://www.andradas.mg.gov.br/>



Solicitação de Compra Nº 5224/2025

Solicitante: LOGAN DRUMOND LIMA **Data da Solicitação:** 18/11/2025
Organograma: 02007000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO
Local de Entrega: DIVISÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AM
Objeto: INEXIGIBILIDADE - LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, UMA DELAS DESTINADA A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO, E OUTRA A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE.
Justificativa:
Observações:
Desdobramento:
Fundamento Legal:
Justificativa Valores:
Prazo Execução:
Modalidade:

Itens solicitados:

Item	Código	Qtd.	Unid.	Descrição - Especificação	Preço Unit. Estimado	Preço Total Estimado
1	990011941-3	12,00	MES	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SALA DA DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE	2.200,0000	26.400,00
2	990011941-1	12,00	MES	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SALA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO	2.200,0000	26.400,00
Preço Total:						52.800,00

Dotações Utilizadas:

Dotação	Descrição	Recurso	Valor Previsto:
394 - 02.007.001.18.541.5001.2222.3.3.90.39.00	Proteção e Conservação do Meio Ambiente - ODS - 11 - 13 - 12 - 15	1.501.000.0000.0000	26.400,00
377 - 02.007.001.15.451.9001.2219.3.3.90.39.00	Planejamento Urbano e Projetos - ODS - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 17	1.501.000.0000.0000	26.400,00

Andradas, 18 de Novembro de 2025.

Assinatura do Responsável





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34
Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br
sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Ofício n.º 79/2025/Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Andradas, 26 de setembro de 2025.

Assunto: **Solicita**

Prezado Senhor,

Venho pelo presente, com o acatamento e respeito devidos, solicitar a locação de duas salas destinadas à instalação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. As salas estão localizadas no terceiro andar do edifício comercial na Rua Coronel Oliveira, n.º 367, Centro.

A presente solicitação se justifica pela necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria, que atualmente encontra-se fragmentada e distribuída em três diferentes locais. Essa dispersão tem gerado dificuldades operacionais, comprometendo a eficiência dos trabalhos desenvolvidos, além de afetar a comunicação interna e o atendimento ao público.

A concentração das atividades da Secretaria em um único espaço físico permitirá melhor organização administrativa, otimização de recursos, integração das equipes e melhoria significativa na prestação dos serviços à população.

Segue em anexo, três cotações de imóveis próximos a Prefeitura Municipal para conhecimento.

Sem mais para o momento, e na certeza de poder contar com a compreensão e o atendimento de Vossa Senhoria, desde já antecipo meus melhores votos de estima e apreço, ficando ainda à disposição para maiores esclarecimentos, caso assim julgar necessário.

Atenciosamente,

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

PROTOCOLIZADO
Sob n.º 012809/25

À Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

26 SET 2025

ENCARREGADO

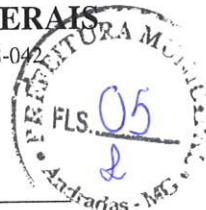


PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP: 37838-042

Fone: (35) 3739-2550 – Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo n.º 12908/2025

A Ilustríssima Senhora
Dilmara Roberta Diane de Lima
Gerente da Divisão de Planejamento Urbano

Retorno os autos com inclusão da Avaliação solicitada.

Informo que após pesquisas de valores de locação de imóveis com características semelhantes e/ou nas proximidades do imóvel avaliando, situado na Rua Coronel Oliveira, n.º 367, Edifício Lumini Office Center, Centro, Andradas-MG e qualificado no Laudo Técnico como “Imóvel 01”, apurou-se que o valor mensal de **R\$ 2.200,00** (dois mil e duzentos reais), para cada Sala Comercial, totalizando o valor de **R\$ 4.400,00** (quatro mil e quatrocentos reais), solicitado pela requerente, **está compatível** com o valor mercadológico de locação, o edifício possui a Sala Comercial em oferta com o custo menor para Prefeitura, sua área é maior em relação aos demais imóveis e sua localização é mais favorável devido as proximidades com o Paço Municipal.

Sem mais para o momento, fico à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Prefeitura Municipal de Andradas, 30 de setembro de 2025.

MATEUS NEGRI
ALEIXO:12576597661

Assinado de forma digital por
MATEUS NEGRI ALEIXO:12576597661
Dados: 2025.09.30 13:57:58 -03'00'

Mateus Negri Aleixo
Membro da Comissão
Matrícula 9920
(assinado digitalmente)





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 - CEP: 37838-042

Fone: (35) 3739-2550 - Site oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Protocolo nº 12809/2025 - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO DE SALA
COMERCIAL DESTINADA À SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
URBANO E MEIO AMBIENTE**

**AVALIAÇÃO DO VALOR
DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL**

*Prefeitura Municipal de Andradas
30 de Setembro de 2.025*

Matheus



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP: 37838-042

Fone: (35) 3739-2550 – Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Foi adotado o método comparativo de valores de locação de imóveis, com base nas amostras apresentadas nos autos, cujo imóveis possuem características semelhantes e localizados na região central do Município. Os valores informados foram obtidos através de contato com os corretores e direto com proprietários, responsáveis pelos imóveis.

Os dados obtidos pela comparação foram expostos na sequência.

PESQUISA DE PREÇOS

IMÓVEL 01

Sala Comercial.

Situação: EM OFERTA (OBJETO DA AVALIAÇÃO)

Endereço: Rua Coronel Oliveira, n.º 367, Lumini Office Center, Centro - Andradas-MG

Área do Imóvel: 75,00 m² (conforme informações contidas no orçamento)

Valor mensal do aluguel: R\$ 2.200,00 (R\$ 29,33/m²)

Proprietário: Santa Mercês Administradora de Bens Próprios LTDA (conforme informações contidas no orçamento)

Contato/Informante: Paulo Augusto Marcon

IMÓVEL 02

Sala Comercial.

Situação: EM OFERTA

Endereço: Av. Dr. Bias Fortes, n.º 11, Centro Comercial Márcio de Oliveira Andrade, Centro - Andradas-MG

Área do Imóvel: 30,00 m² (conforme informações contidas no sítio eletrônico: <https://www.stmaisimoveis.com.br/imovel/sala-andradas-30-m/SA0021-TEI0?from=rent>; acessado em 29/09/2025 às 17:45hrs)

Valor mensal do aluguel: R\$ 2.200,00 (R\$ 73,33/m²)

Proprietário: Márcio de Oliveira Andrade (conforme cadastro municipal 01.55.27.0001.02.000)

Contato/Informante: André Luis Secco (Corretor Imobiliário – STmais Imóveis)

IMÓVEL 03

Edificação residencial, com garagem, adaptada para uso comercial.

Situação: EM OFERTA

Endereço: Rua Geraldo Patrício, n.º 31, Galeria 19, Centro – Andradas - MG

Área do Imóvel: 21,00 m² (conforme informações contidas no sítio eletrônico: <https://www.stmaisimoveis.com.br/imovel/sala-andradas-21-m/SA0013-TEI0?from=rent>; acessado em 29/09/2025 às 18:05hrs)

Valor mensal do aluguel: R\$ 1.600,00 (R\$ 76,19/m²)

Proprietária: Neiva Maria Salvi Monteiro (conforme cadastro municipal 01.55.33.0123.00.000)

Contato/Informante: André Luis Secco (Corretor Imobiliário – STmais Imóveis)

Handwritten signatures and initials:
A signature resembling "P" or "B".
A signature resembling "Mateus".
Initials resembling "MN".



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 - CEP: 37838-042

Fone: (35) 3739-2550 - Site oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

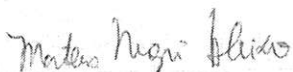


CONCLUSÃO:

Após análise dos valores de locação de imóveis com características semelhantes e localizados na região central do Município, próximo ao Paço Municipal, apurou-se que o **"Imóvel 01"**, objeto da avaliação, situado na Rua Coronel Oliveira, n.º 367, Centro, Andradas-MG, cujo valor de locação é de **R\$ 2.200,00** (dois mil e duzentos reais), **está compatível** com o valor mercadológico da região.

Destaca-se que o "Imóvel 01" apresenta localização mais estratégica, por estar situado em proximidade ao Paço Municipal. Ademais, em termos dimensionais, possui área superior em comparação aos demais imóveis avaliados, aliado a um custo por metro quadrado inferior, o que o torna mais vantajoso sob os aspectos locacionais e econômico-financeiros.

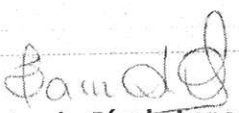
Prefeitura Municipal de Andradas, 30 de Setembro de 2.025.


Mateus Negri Aleixo
Membro da Comissão


Márcia Regina Branco Alarcon
Membro da Comissão


Juliana Bensi Moriconi
Membro da Comissão


Renato Leopoldino da Silva
Membro da Comissão


Sandra de Cássia Lopes
Membro da Comissão



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE
ANDRADAS-MG
RUA MAJOR BONIFÁCIO, N° 126, CENTRO – ANDRADAS/MG
OFICIALA: SHIRLEY GRAZIELY MOTA BRANDÃO SILVA

CNM: 047332.2.0022944-70 266

LIVRO Nº 2 -DN REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL ANO: 2015
COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

MATRÍCULA N.º 22.944 — ANDRADAS, 15/06/2015. *** Protocolo n.º 79.365. —
IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL E COMERCIAL, contendo 10 cômodos, dotada de todas as
instalações; e seu respectivo terreno, designado por LOTE A, o qual mede, inclusive com a
parte edificada, 441,86m², sendo 15,50m de frente para a Rua Cel. Oliveira, nesta cidade e
Comarca de Andradas, Estado de Minas Gerais; 15,13m na linha de fundo, confrontando
com Mercedes Barbosa Marcon (Lote B); 28,85m na lateral direita, confrontando com Carlos
José Ribeiro Fraga e Sonia Oliveira Nhols; 28,85m na lateral esquerda, confrontando com
Luiz Ansani. A descrição do lote é proveniente de desmembramento devidamente aprovado
pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 27/05/2015, processo n.º 2606/2015;
cujo memorial descritivo e croqui foram elaborados pelo engenheiro civil José Juarez
Barbosa, CREA n.º MG-29.306/D — que emitiu a ART n.º 14201500000002382825. —
PROPRIETÁRIA: MERCEDES BARBOSA MARCON, brasileira, viúva, de lides do lar,
inscrita no CPF/MF sob n.º 096.160.636-34, residente e domiciliada nesta cidade. —
ORIGEM: Registro R.2-4.323, fls. 146 do Livro 2-P, datado de 14/10/1983, deste Registro
Imobiliário.

Emis: R\$15,40. Recomepe: R\$0,92. Taxa de fiscalização judiciária: R\$5,13. Total: R\$21,45.

DATA DO ATO: 15/06/2015.

Oficial Substituto:

Flávio Altieri Silva

AV.1-22.944 — ANDRADAS, 13/09/2024. *** Protocolo n.º 103.497. —
INSERÇÃO CADASTRAL PESSOAL: Conforme termos do Contrato de Constituição como
descrita no ato seguinte, procede-se a presente averbação para inserir nesta matrícula as
numerações das documentações pessoais da Sra. Mercedes Barbosa Marcon, quais sejam:
CI/RG n.º M-725.944; CPF/MF n.º 096.160.636-34. Quantidade de ato: 01. Emis: R\$ 23,75.
Recomepe: R\$ 1,42. ISS (5%): R\$ 1,19. T.F.J.: R\$ 7,90. Total: R\$ 34,26 CÓDIGO 4160-8.
SELO DE CONSULTA: IEW77271 — CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4285.1912.0856.2373.
DATA DO ATO: 30/09/2024.

Oficiala:

Shirley Graziely Mota Brandão Silva

R.2-22.944 — ANDRADAS, 13/09/2024. *** Protocolo n.º 103.497. —
TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A SOCIEDADE PARA A INTEGRALIZAÇÃO DE
CAPITAL SOCIAL (art. 167, I, n.º 32, da Lei dos Registros Públicos; bem como do art. 716,
XXV, do Provimento Conjunto 93/2020) — TRANSMITENTE: MERCEDES BARBOSA
MARCON, brasileira, viúva, de lides do lar, portadora da CI/RG n.º M-725.944 e inscrita no
CPF/MF sob n.º 096.160.636-34, residente e domiciliada na Rua Coronel Oliveira, n.º 561,
nesta cidade. ADQUIRENTE: SANTA MERCÊS ADMINISTRADORA DE BENS
PRÓPRIOS LTDA., com sede à Rua Cel. Oliveira, n.º 207, sala 1, Centro, nesta cidade (CEP
37.838-012), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.731.285/0001-33, com seu registro na Junta
Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE n.º 3120978278-7. Conforme termos do
instrumento particular de Contrato de Constituição de Santa Mercês Administradora de Bens
Próprios Ltda., datado de 08/02/2013, bem como as suas alterações contratuais, à vista do
requerimento apresentado pelo representante legal da empresa, Paulo Augusto Marcon, inscrito
no CPF/MF sob n.º 626.401.008-15, a transmitente transfere a adquirente o imóvel constante
desta matrícula para a integralização de quota social ao patrimônio societário da empresa.
Outras cláusulas e condições e demais documentações que compõem o contrato estão
arquivados nesta serventia sob doc. 137 — pasta n.º 185. SERÁ EMITIDA DOI. — VALOR

CONTINUA no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/WSE3N-2NC7N-FBZWA-9GQ5R>

Oficial
Oscar Borges da Cunha

ANDRADAS - Minas Gerais



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis v. 3 www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE
ANDRADAS-MG

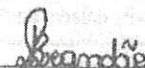
RUA MAJOR BONIFÁCIO, Nº 126, CENTRO - ANDRADAS/MG
OFICIALA: SHIRLEY GRAZIELY MOTA BRANDÃO SILVA

CNM: 047332.2.0022944-70

LIVRO Nº 2 -DN **REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL** ANO: 2024
COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

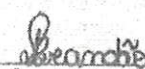
DO TÍTULO (abrange dois imóveis em razão do desmembramento ocorrido no imóvel originário): R\$ 148.600,00 (cento e quarenta e oito mil e seiscentos reais). == VALOR FISCAL TOTAL - ITBI (abrange dois imóveis em razão do desmembramento ocorrido no imóvel originário): R\$ 1.189.759,00 (um milhão, cento e oitenta e nove mil e setecentos e cinquenta e nove reais); cujo imposto foi recolhido ao cofre da municipalidade em data de 24/08/2016. == VALOR DECLARADO (para fins exclusivos de pagamento de emolumentos e da TFI): R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) - Emls: R\$ 3.333,81. Recomepe: R\$ 200,01. ISS (5%): R\$ 166,69. T.F.J.: R\$ 2.727,64. Total: R\$ 6.428,15 CÓDIGO 4549-2. Quantidade de ato: 01. ARQUIVAMENTO: 181 - Emls: R\$ 1.590,99. Recomepe: R\$ 95,93. ISS (5%): R\$ 79,64. T.F.J.: R\$ 528,52. Total: R\$ 2.295,08 CÓDIGO 8101-8. SELO DE CONSULTA: IEW77271 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4285.1912.0856.2373. DATA DO REGISTRO: 30/09/2024.

Oficiala:


Shirley Graziely Mota Brandão Silva

AV.3-22.944 == ANDRADAS, 13/09/2024. *** Protocolo n.º 103.497. == NUMERAÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL: Conforme consta no Contrato de Constituição como descrita no ato anterior, procede-se a presente averbação para inserir nesta matrícula a numeração da inscrição cadastral do imóvel junto à Prefeitura Municipal desta cidade, qual seja: 01.55.27.0091.00.000. Quantidade de ato: 01. Emls: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. ISS (5%): R\$ 1,19. T.F.J.: R\$ 7,90. Total: R\$ 34,26 CÓDIGO 4159-0. SELO DE CONSULTA: IEW77271 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4285.1912.0856.2373. DATA DO ATO: 30/09/2024.

Oficiala:


Shirley Graziely Mota Brandão Silva

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WSE3N-2NC7N-FBZWA-9GQ5R>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Solicitação: 5224/2025

1. Introdução

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo analisar e justificar a necessidade da locação de um imóvel para alocação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. A presente contratação visa a necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria, que atualmente encontra-se fragmentada e distribuída em três diferentes locais. Essa dispersão tem gerado dificuldades operacionais, comprometendo a eficiência dos trabalhos desenvolvidos, além de afetar a comunicação interna e o atendimento ao público.

2. Descrição da Necessidade da Contratação:

A necessidade de locação do imóvel surge da necessidade de desocupação do espaço atualmente ocupado dentro do Paço Municipal para outra seção, bem como a necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria. Assim, torna-se essencial a busca por um imóvel que possa acomodar a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de forma eficiente, garantindo a continuidade dos trabalhos e aprimorando o atendimento ao público.

3. Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual:

A locação do imóvel está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), atendendo às demandas organizacionais e estruturais da administração municipal. O planejamento considera a necessidade de melhor distribuição dos setores, visando eficiência administrativa e otimização dos espaços disponíveis.

4. Requisitos da Contratação:

Para que a locação atenda plenamente às necessidades da administração municipal, o imóvel a ser contratado deverá preencher uma série de requisitos essenciais. Primeiramente, a localização deve ser próxima ao Paço Municipal, facilitando o acesso dos servidores e do público atendido.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Além disso, o imóvel deve possuir espaço adequado aos setores da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente que comporte no mínimo 20 servidores, garantindo a privacidade e o ambiente necessário para a realização de suas atividades. Também é fundamental que a infraestrutura esteja em boas condições, incluindo rede elétrica em funcionamento, pontos de internet, iluminação e ventilação adequadas.

O imóvel deve estar em conformidade com as normas de acessibilidade, permitindo o atendimento adequado de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Adicionalmente, a segurança do espaço deve ser garantida, com saídas de emergência, extintores de incêndio e demais exigências legais. Caso o imóvel necessite de adaptações para atender a essas exigências, o locador deverá providenciá-las antes da ocupação pela administração pública.

5. Estimativas das Quantidades para a Contratação:

Será locado um único imóvel com capacidade para atender às necessidades dos setores mencionados. O espaço deve contar com pelo menos duas salas separadas, banheiros, espaço para atendimento ao público e infraestrutura básica, como energia elétrica e ventilação adequada.

6. Levantamento de Mercado:

Foi realizado um levantamento preliminar de imóveis disponíveis para locação na região próxima ao Paço Municipal, observando aspectos como localização, metragem, infraestrutura e valores médios praticados no mercado imobiliário local. Os resultados indicam que há opções viáveis que atendem aos requisitos estabelecidos para a contratação.

7. Estimativa do Valor da Contratação:

Com base no levantamento de mercado, estima-se que o valor mensal da locação esteja dentro da média praticada para imóveis comerciais com características similares. O custo total da contratação será projetado considerando o período de vigência do contrato, que deverá ser definido conforme a necessidade administrativa e disponibilidade orçamentária.

8. Descrição da Solução como um Todo:



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



A solução consiste na locação de um imóvel que atenda às necessidades administrativas das Comissões de Processos Disciplinares e da equipe de Fiscais do Meio Ambiente. O imóvel deverá ser escolhido levando em consideração aspectos como infraestrutura, segurança, acessibilidade e proximidade ao Paço Municipal.

Ao longo do ciclo de vida da locação, a administração municipal adotará medidas para garantir que o espaço continue adequado ao uso, prevendo eventuais ajustes necessários para manter sua funcionalidade. Além disso, a escolha do imóvel levará em conta fatores como economicidade e custo-benefício, assegurando que a solução seja financeiramente viável e atenda plenamente às necessidades da Prefeitura.

A locação permitirá que os servidores desempenhem suas funções em um ambiente apropriado, garantindo a eficiência no trabalho administrativo e na prestação de serviços à população. Essa solução se mostra a mais adequada diante das circunstâncias, uma vez que reformas ou ampliações no Paço Municipal não são viáveis no momento.

9. Registro de Soluções Consideradas Inviáveis

Foram consideradas alternativas como a manutenção dos setores em suas localizações atuais, porém essa opção se mostrou inviável devido à necessidade de reorganização do espaço interno do Paço Municipal. Também foi avaliada a possibilidade de construção de uma nova estrutura, porém o alto custo e o prazo prolongado inviabilizaram essa solução no curto prazo.

10. Descrição da Solução a Ser Contratada

A solução viável é a locação de um imóvel comercial que possua características adequadas para a instalação dos setores mencionados, garantindo estrutura física compatível com as atividades desempenhadas e localização estratégica para facilitar o deslocamento dos servidores e o atendimento ao público.

11. Justificativas para o Parcelamento ou Não da Contratação:

A contratação será realizada de forma integral, uma vez que se trata de um único imóvel para atender às necessidades dos setores. O parcelamento não se aplica a esse tipo de contratação, pois a divisão do espaço em diferentes imóveis comprometeria a eficiência administrativa e geraria dificuldades operacionais.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

12. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos:

Com a locação do imóvel, espera-se garantir um ambiente adequado para a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, proporcionando melhor organização, condições de trabalho adequadas e otimização do atendimento ao público.

13. Providências a Serem Adotadas pela Administração:

A administração municipal deverá realizar os trâmites necessários para a formalização da locação, incluindo a elaboração do Termo de Referência, a realização do processo de contratação e a verificação do cumprimento dos requisitos técnicos e documentais por parte do locador. Após a assinatura do contrato, a equipe responsável deverá acompanhar a adaptação do imóvel para garantir que as necessidades dos setores sejam atendidas.

14. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes:

Não há contratações correlatas ou interdependentes diretamente vinculadas a essa locação. No entanto, a relocação dos setores dentro do Paço Municipal pode exigir pequenos ajustes internos para melhor aproveitamento dos espaços liberados.

15. Descrição de Possíveis Impactos Ambientais:

A locação do imóvel não apresenta impactos ambientais diretos, uma vez que não envolve construção ou reforma significativa. No entanto, recomenda-se que o imóvel atenda às normas ambientais vigentes, como adequação para coleta seletiva de resíduos e eficiência no consumo de energia elétrica e água.

16. Posicionamento Conclusivo sobre a Viabilidade da Contratação:

A locação do imóvel se apresenta como a solução mais viável para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, garantindo infraestrutura adequada, otimização dos espaços administrativos e melhor atendimento ao público. O levantamento de mercado indica a existência de imóveis compatíveis com as



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



necessidades da administração municipal, viabilizando a contratação dentro dos parâmetros legais e orçamentários estabelecidos.

Andradas, 18 de novembro de 2025.

Assinado Digitalmente

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Assinantes

✓ Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Assinou em 18/11/2025 às 17:44:26 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Tarsila Maria Sibilla Brando Faion, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

78Q 685 E96 NRX

MAPA DE RISCOS	
Objeto:	Locação de imóvel para instalação da nova sala da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em razão da necessidade de desocupação do espaço atualmente utilizado no Paço Municipal
Solicitação nº	5224/2025

RISCO	IDENTIFICAÇÃO DO RISCO			ANÁLISE DO RISCO		RESPOSTA AO RISCO		
	Fase	Evento	Consequência	Probabilidade da Ocorrência	Impacto	Nível de Aceitação do	Ações Preventivas	Ações Contingenciais
R01	Planejamento	Dificuldade em encontrar um imóvel que atenda a todos os requisitos	Atraso na contratação e interrupção das atividades dos setores	Médio	Alto	Inaceitável	Ampliar a pesquisa de mercado e flexibilizar requisitos não essenciais	Buscar imóveis alternativos com possibilidade de adaptações imediatas
R02	Contratação	Divergências contratuais entre locador e administração pública	Impasse jurídico, atrasos ou inviabilização da locação	Baixo	Alto	Média Aceitação	Realizar análise jurídica detalhada e revisão criteriosa do contrato antes da assinatura	Negociar cláusulas contratuais e, se necessário, acionar a Procuradoria Jurídica para intermediação
R03	Execução	Imóvel não apresentar condições estruturais adequadas após a ocupação	Necessidade de reformas e atrasos na operacionalização dos serviços	Médio	Médio	Média Aceitação	Realizar inspeção técnica prévia detalhada e exigir laudo de vistoria	Negociar ajustes com o locador ou, em último caso, buscar nova opção de imóvel
R04	Execução	Problemas de acessibilidade no imóvel	Dificuldade de acesso para pessoas com deficiência e descumprimento legal	Médio	Alto	Inaceitável	Exigir laudo de acessibilidade atualizado e comprovação de conformidade com as normas legais	Promover adaptações emergenciais no imóvel ou buscar outro imóvel que atenda à legislação de acessibilidade
R05	Execução	Rescisão unilateral do contrato por parte do locador	Realocação emergencial dos setores e interrupção do atendimento	Baixo	Alto	Média Aceitação	Incluir cláusulas que previnjam penalidades e protejam a administração contra rescisões unilaterais	Identificar previamente imóveis alternativos para realocação e acionar medidas legais para garantir o cumprimento
R06	Gestão do Contrato	Atrasos nos pagamentos do aluguel devido a questões administrativas internas	Risco de inadimplência e possibilidade de rescisão contratual	Baixo	Médio	Aceitável	Garantir que os pagamentos estejam previstos no orçamento e estabelecer um cronograma financeiro rigoroso	Priorizar os pagamentos e, em caso de dificuldade, reestruturar o fluxo financeiro para evitar atrasos
R07	Renovação	Aumento significativo do valor do aluguel na renovação contratual	Dificuldade para manter a locação e necessidade de buscar novo imóvel	Médio	Médio	Média Aceitação	Inserir cláusula de reajuste limitado no contrato e monitorar o mercado imobiliário	Renegociar o valor com o locador ou, se necessário, iniciar nova pesquisa para locação com custos compatíveis

PROBABILIDADE	ALTA	MÉDIO	ALTO	ALTO
	MÉDIA	BAIXO	MÉDIO	ALTO
	BAIXA	BAIXO	BAIXO	MÉDIO
		BAIXO	MÉDIO	ALTO
IMPACTO				

NÍVEL DE ACEITAÇÃO DO RISCO		
Inaceitável		
Média Aceitação		
Aceitável		

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

TARSILA MARIA Assinado de forma digital por TARSILA
SIBILLA BRANDO MARIA SIBILLA BRANDO
FAION:0512572664
Dados: 2025.11.18
17:17:15 -03'00'

664





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



TERMO DE REFERÊNCIA

Solicitação nº 5224/2025

1. **OBJETO:** Locação de imóvel para instalação da nova sala da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em razão da necessidade de desocupação do espaço atualmente utilizado no Paço Municipal e necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria, que atualmente encontra-se fragmentada e distribuída em três diferentes locais.

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS ITENS:

Item	Unidade	Quantidade Estimada	ESPECIFICAÇÃO
1	SV	12	Locação de imóvel para instalação da nova sala da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em razão da necessidade de desocupação do espaço atualmente utilizado no Paço Municipal e necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria, que atualmente encontra-se fragmentada e distribuída em três diferentes locais.

3. PRAZO DA CONTRATAÇÃO

3.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, podendo ser renovado conforme interesse da administração pública e dentro dos limites legais.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

4.1. A necessidade da locação de um novo imóvel se dá em razão da desocupação do espaço atualmente ocupado dentro do Paço Municipal para outra seção, bem como a necessidade de unificação da estrutura física da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

- 4.2. A locação de um imóvel próximo ao Paço Municipal garantirá que os servidores possam desempenhar suas funções sem dificuldades logísticas e sem prejudicar o atendimento ao público. Dessa forma, a administração municipal busca assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados, promovendo um ambiente de trabalho adequado e alinhado às necessidades dos setores envolvidos.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:

- 5.1. A solução consiste na locação de um imóvel que atenda às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. O imóvel deverá ser escolhido levando em consideração aspectos como infraestrutura, segurança, acessibilidade e proximidade ao Paço Municipal.
- 5.2. Ao longo do ciclo de vida da locação, a administração municipal adotará medidas para garantir que o espaço continue adequado ao uso, prevendo eventuais ajustes necessários para manter sua funcionalidade. Além disso, a escolha do imóvel levará em conta fatores como economicidade e custo-benefício, assegurando que a solução seja financeiramente viável e atenda plenamente às necessidades da Prefeitura.
- 5.3. A locação permitirá que os servidores desempenhem suas funções em um ambiente apropriado, garantindo a eficiência no trabalho administrativo e na prestação de serviços à população. Essa solução se mostra a mais adequada diante das circunstâncias, uma vez que reformas ou ampliações no Paço Municipal não são viáveis no momento.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 6.1. Para que a locação atenda plenamente às necessidades da administração municipal, o imóvel a ser contratado deverá preencher uma série de requisitos essenciais. Primeiramente, a localização deve ser próxima ao Paço Municipal, facilitando o acesso dos servidores e do público atendido.
- 6.2. Além disso, o imóvel deve possuir divisões internas que permitam a separação adequada dos setores, garantindo a privacidade e o ambiente necessário para a realização das



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



atividades das Comissões de Processos Disciplinares e dos Fiscais do Meio Ambiente. Também é fundamental que a infraestrutura esteja em boas condições, incluindo rede elétrica em funcionamento, pontos de internet, iluminação e ventilação adequadas.

- 6.3. O imóvel deve estar em conformidade com as normas de acessibilidade, permitindo o atendimento adequado de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Adicionalmente, a segurança do espaço deve ser garantida, com saídas de emergência, extintores de incêndio e demais exigências legais. Caso o imóvel necessite de adaptações para atender a essas exigências, o locador deverá providenciá-las antes da ocupação pela administração pública.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (FORMA, PRAZO E LOCAL DE ENTREGA)

- 7.1. A execução do objeto ocorrerá por meio da formalização de contrato de locação, com início previsto imediatamente após a conclusão do processo licitatório e da tramitação dos atos administrativos necessários. O imóvel deverá estar pronto para uso no momento da entrega, sem necessidade de reformas estruturais por parte do município.
- 7.2. O contrato terá vigência inicial de 12 meses, podendo ser renovado conforme o interesse da administração municipal e desde que as condições estabelecidas sejam mantidas. A ocupação do imóvel deverá ocorrer de forma organizada, respeitando o planejamento de realocação dos setores envolvidos.
- 7.3. O espaço deverá ser entregue pelo locador em perfeitas condições de uso, incluindo rede elétrica e de internet em funcionamento, além de infraestrutura compatível com as atividades a serem desenvolvidas no local. O acompanhamento da entrega será feito pela equipe da Prefeitura, que verificará se o imóvel atende aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência antes da ocupação definitiva.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

- 8.1. A gestão do contrato será realizada pela Secretaria Municipal de Administração, que será responsável pelo monitoramento das condições do imóvel, verificação da conformidade dos



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

serviços contratados e acompanhamento dos pagamentos. A fiscalização será contínua, garantindo que o espaço locado atenda plenamente às necessidades do município.

- 8.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 8.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- 8.4. As comunicações entre o órgão ou entidade 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.
- 8.5. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 8.6. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

- 8.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/21, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 8.8. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração;
- 8.8.1. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);

8.8.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato comunicará ao fiscal administrativo a necessidade de emissão de notificação para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

8.8.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

8.8.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

8.8.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Fiscalização Administrativa

8.9. O fiscal administrativo do contrato fará a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;

8.9.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

Gestor do Contrato

8.10. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;

8.11. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas,



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

- 8.12.** Quando for o caso, o gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico e administrativo quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 8.13.** O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 8.14.** O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento

- 9.1.** O pagamento será realizado mensalmente, mediante apresentação de nota fiscal e comprovação de que o imóvel atende às exigências contratuais. A Secretaria de Administração será responsável por validar os pagamentos e relatar eventuais inconformidades na estrutura do imóvel.
- 9.2.** No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/21, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que diz respeito à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.
- 9.3.** O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



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

Liquidação

- 9.5. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

- 9.5.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/21.

- 9.6. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 9.6.1. o prazo de validade;
- 9.6.2. a data da emissão;
- 9.6.3. os dados do contrato e do órgão contratante;
- 9.6.4. o período respectivo de execução do contrato;
- 9.6.5. o valor a pagar; e
- 9.6.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

- 9.7. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

Prazo de pagamento

- 9.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

- 9.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, por culpa exclusiva da CONTRATANTE, o pagamento será efetuado com atualização financeira, calculada de acordo com a taxa SELIC, após 60 (sessenta) dias do vencimento do documento fiscal.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Forma de pagamento

- 9.10.** O pagamento será efetuado por meio de transferência eletrônica (TEV, TED ou DOC) para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 9.11.** Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 9.12.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, quando for o caso.
- 9.12.1.** Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 9.13.** O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

- 10.1.** O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento administrativo de INEXIGIBILIDADE de LICITAÇÃO. A seleção do imóvel será feita de modo que garanta a escolha da melhor opção disponível, considerando critérios como localização, infraestrutura, acessibilidade, segurança e preço compatível com os valores praticados no mercado. Será priorizado o imóvel que melhor atenda às necessidades dos setores envolvidos, respeitando os princípios da economicidade e eficiência administrativa.

Forma de fornecimento

- 10.2.** O fornecimento do objeto será continuado.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Exigências de habilitação

10.3. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

10.4. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

10.5. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

10.6. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

10.7. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

10.8. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020.

10.9. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

10.10. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

10.11. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

- 10.12.** Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- 10.13.** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (Cartão CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;
- 10.14.** Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 10.15.** Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional;
- 10.16.** Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor;
- 10.17.** Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Municipal, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor;
- 10.18.** Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 10.19.** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;
- 10.20.** Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.
- 10.21.** O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 11.1.** O custo estimado total da contratação é o valor encontrado no quadro de prévias, anexo ao processo licitatório.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça 22 de Fevereiro, s/nº, Centro – CEP 37838-042 - CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: convenios@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos previstos nas seguintes dotações orçamentárias:

02.07.01.15.451.9001.2219.3.3.90.39, ficha 377;

02.07.01.18.541.5001.2222.3.3.90.39, ficha 394;

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

Andradas, 18 de novembro de 2025.

Assinado Digitalmente

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Assinantes✓ **Tarsila Maria Sibilla Brando Faion**

Assinou em 18/11/2025 às 17:44:18 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Tarsila Maria Sibilla Brando Faion, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse

o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:**M0G W72 8OL Z6L**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 17.731.285/0001-33 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 12/03/2013
NOME EMPRESARIAL SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R CORONEL OLIVEIRA	NÚMERO 207	COMPLEMENTO SALA 1
CEP 37.838-012	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO ANDRADAS
UF MG		
ENDEREÇO ELETRÔNICO CAF@ANDRADAS-NET.COM.BR		TELEFONE (35) 3731-1539
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 12/03/2013
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **25/11/2025** às **16:23:09** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA
CNPJ: 17.731.285/0001-33

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 15:04:52 do dia 29/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 28/03/2026.

Código de controle da certidão: E246.BBD8.F0AE.1797

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Aferição: 51.241.10025/77-001

Período: 27/10/2017 a 10/09/2025

Endereço: RUA CORONEL OLIVEIRA, N.º 367, LOTE A, QUADRA 9, MATRÍCULA 22.944, CENTRO, ANDRADAS/MG, 37838-012

Contribuinte: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA

CNPJ: 17.731.285/0001-33

Categoria	Destinação	Área (m²)
Obra Nova	Comercial salas e lojas	3.221,58

CERTIFICA-SE, para a aferição acima identificada, realizada para fins de regularização de obra de construção civil, que não consta débito referente a tributo administrado pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), nem débito inscrito ou em fase de inscrição em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de cobrar e inscrever débito que vier a ser apurado, referente à obra de construção civil objeto da aferição.

Esta certidão tem por finalidade a averbação da obra de construção civil objeto da aferição no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>> ou <<https://www.gov.br/pgfn/pt-br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2 de outubro de 2014, e na Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021.

Emitida às 14:56:39 do dia 25/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 24/03/2026.

Código de controle da certidão: 6738.0530.E1BC.1C76

Qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.

[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 17.731.285/0001-33

Razão

Social:

SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA

Endereço:

R CORONEL OLIVEIRA 207 SALA 1 / CENTRO / ANDRADAS / MG / 37838-012

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 13/11/2025 a 12/12/2025

Certificação Número: 2025111304342042796642

Informação obtida em 25/11/2025 16:30:06

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 - CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

DIVISÃO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO TRIBUTÁRIA

divida.ativa@andradas.mg.gov.br

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

VERONICA VASCONCELOS MIRANDA,
Supervisora da Seção de Dívida Ativa da
Prefeitura Municipal de Andradas, Estado
de Minas Gerais, no uso de suas
atribuições legais, na forma da lei etc.

CERTIFICA, a pedido da parte interessada, para todos os fins de direito que se fizerem necessários que, revendo os arquivos de Cadastro Tributário desta Municipalidade, não constam em nome da empresa **SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob n.º 17.731.285/0001-33 débitos para com os Cofres Públicos com referência a Tributos Municipais e Taxas, até a presente data.

Certifica finalmente que a Fazenda Municipal de Andradas se reserva o direito de cobrar eventuais débitos que venham a ser apurados.

É o que lhe cumpre certificar dentro do que lhe foi solicitado.

Dada e passada nesta Prefeitura Municipal de Andradas, segunda-feira, 29 de setembro de 2025.

Válida por 120 dias


Verônica Vasconcelos Miranda
Supervisora da Seção de Dívida Ativa

 SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS		
CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS Negativa		CERTIDÃO EMITIDA EM: 25/09/2025 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 24/12/2025
NOME/NOME EMPRESARIAL: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA		
INSCRIÇÃO ESTADUAL: 002676159-00-51	CNPJ/CPF: 17.731.285/0001-33	SITUAÇÃO: Ativo
LOGRADOURO: R CORONEL OLIVEIRA		NÚMERO: 207
COMPLEMENTO: SALA 1,	BAIRRO: CENTRO	CEP: 37838012
DISTRITO/POVOADO:	MUNICÍPIO: ANDRADAS	UF: MG
Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que: 1. Não constam débitos relativos a tributos administrados pela Fazenda Pública Estadual e/ou Advocacia Geral do Estado; 2. No caso de utilização para lavratura de escritura pública ou registro de formal de partilha, de carta de adjudicação expedida em autos de inventário ou de arrolamento, de sentença em ação de separação judicial, divórcio, ou de partilha de bens na união estável e de escritura pública de doação de bens imóveis, esta certidão somente terá validade se acompanhada da Certidão de Pagamento / Desoneração do ITCD, prevista no artigo 39 do Decreto 43.981/2005. Certidão válida para todos os estabelecimentos da empresa, alcançando débitos tributários do sujeito passivo em Fase Administrativa ou inscritos em Dívida Ativa.		
IDENTIFICAÇÃO	NÚMERO DO PTA	DESCRIÇÃO
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no sítio da Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais em www.fazenda.mg.gov.br => certidão de débitos tributários => certificar documentos		
CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO: 2025000919955400		



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 17.731.285/0001-33

Certidão nº: 57137650/2025

Expedição: 25/09/2025, às 15:04:17

Validade: 24/03/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o nº 17.731.285/0001-33, NÃO CONSTA como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

ANDRADAS

CERTIDÃO CÍVEL NEGATIVA

CERTIFICO que, revendo os registros de distribuição de ação de NATUREZA CÍVEL nesta comarca, até a presente data, NADA CONSTA em tramitação contra:

Nome: SANTA MERCÊS ADINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA
CNPJ: 17.731.285/0001-33

Observações:

- a) Certidão expedida gratuitamente através da internet, nos termos do caput do art. 8º da Resolução 121/2010 do Conselho Nacional de Justiça;
- b) a informação do número do CPF/CNPJ é de responsabilidade do solicitante da certidão, sendo pesquisados o nome e o CPF/CNPJ exatamente como digitados;
- c) ao destinatário cabe conferir o nome e a titularidade do número do CPF/CNPJ informado, podendo confirmar a autenticidade da Certidão no portal do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (<http://www.tjmg.jus.br>), pelo prazo de 3 (três) meses após a sua expedição;
- d) esta Certidão inclui os processos físicos e eletrônicos, onde houver sido implantado o Processo Judicial Eletrônico - PJe, o eproc, o Sistema CNJ (Ex-Projudi) e o SEEU - Sistema Eletrônico de Execução Unificada, tendo a mesma validade da certidão emitida diretamente no Fórum e abrange os processos da Justiça Comum, do Juizado Especial e da Turma Recursal apenas da comarca pesquisada, com exceção do SEEU, cujo sistema unificado abrange todas as comarcas do Estado;
- e) A presente certidão não faz referência a período de anos, uma vez que somente se refere à existência de feitos judiciais em andamento (processos ativos) contra o nome pesquisado, conforme Provimento 355/2018 da Corregedoria Geral de Justiça.

Certidão solicitada em 27 de Novembro de 2025 às 08:31

ANDRADAS, 27 de Novembro de 2025 às 08:32

Código de Autenticação: 2511-2708-3207-0966-0809

Para validar esta certidão, acesse o site do TJMG (www.tjmg.jus.br) em Certidão Judicial/AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO /AUTENTICAÇÃO 2 informando o código.

ATENÇÃO: Documento composto de 1 folha(s). Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura gera sua invalidade e será considerada como indício de possível adulteração ou tentativa de fraude.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 17.731.285/0001-33 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 12/03/2013
NOME EMPRESARIAL SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R CORONEL OLIVEIRA	NÚMERO 207	COMPLEMENTO SALA 1
CEP 37.838-012	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO ANDRADAS
ENDEREÇO ELETRÔNICO CAF@ANDRADAS-NET.COM.BR		UF MG
TELEFONE (35) 3731-1539		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 12/03/2013	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 17/11/2025 às 14:46:16 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

Valor e número SA-000038	Comp. 033	Banco 341	Agência 0053	9	Número da conta 88882-2	1	Número do cheque SA-000038	8	R\$
Pague por este Cheque a quantia de _____ e centavos acima ou à sua ordem _____ de _____									
Itaú UNIBANCO S.A. ANDRADAS MG 0011									
Itaú Empresas SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE CNPJ 17.731.285/0001-33									
Cliente Itaú desde 10/2013 Cliente Bancário desde 10/2013									

100-11



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS
 Praça Vinte e Dois de Fevereiro, null - Centro - Andradas - MG
 CEP: 37838-042 CNPJ: 17.884.412/0001-34 Telefone: (35) 3739-2550
 Site: /www.andradas.mg.gov.br/

Nº Coleta	Data da Coleta	Item	Fornecedor	Un.Med.	Marca	Quantidade	Preço Unitário	Preço Total	Venceu
<u>Material: 990011941 - LOCACAO DE IMOVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SALA DA DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE</u>									
915/2025	18/11/2025	1	SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA MES			12,00	2.200,00	26.400,00	Sim ***
						Melhor Preço -->	2.200,00	26.400,00	
<u>Material: 990011941 - LOCACAO DE IMOVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SALA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO</u>									
915/2025	18/11/2025	2	SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA MES			12,00	2.200,00	26.400,00	Sim ***
						Melhor Preço -->	2.200,00	26.400,00	
TOTAL GERAL:								52.800,00	





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37838-042

Fone: (35)3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



CERTIFICAÇÃO DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E FINANCEIROS

Solicitação 5224/2025

Em atendimento aos dispositivos da Lei Federal nº 14.133/2021 e para que a Seção de Licitações possa dar continuidade ao **Processo Licitatório sob o nº 171/2025** na Modalidade **“Inexigibilidade” nº 031/2025**, em **CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO**, Contratante: **Município de Andradas – Minas Gerais** – Contratada: **SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA**, no valor estimado de **R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais)**, certifico que as eventuais e futuras despesas com a presente licitação foram incluídas na programação financeira da Prefeitura Municipal no exercício em curso, e, ainda, atesto a existência das seguintes dotações do Orçamento de 2025, doravante transcritas, nas quais ocorrerão as despesas:

Dotações	Ficha
02.07.01.15.451.9001.2219.3.3.90.39	377
02.07.01.18.541.5001.2222.3.3.90.39	394

Andradas, 27 de novembro de 2025.

Sandra de Cássia Rossi
Secretária Municipal de Fazenda



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais.
Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000
Fone: (35)3739-2000 – endereço eletrônico: licitacoes@andradas.mg.gov.br
Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



MANIFESTAÇÃO

Referente Processo nº 171/2025

Informo que recebi o referido processo que foi encaminhado para deliberação de Recursos Orçamentários e Financeiros, nesta data.

Andradas, 09 de dezembro de 2025.


Maria Rita Milan Basso
Supervisora da Seção de Licitações





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



A CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL, determina a abertura de procedimento licitatório nº Processo Licitatório sob o n.º 171/2025 na Modalidade “Inexigibilidade” n.º 031/2025, em que CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICIPIO, Contratante: Município de Andradas – Minas Gerais – Contratada: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA, no valor estimado de R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais), conforme solicitado pelo setor competente, mediante a solicitação em anexo.

Ademais, informo, ainda, não haver observado nada que o torne imperfeito, estando apto a prosseguir no seu trâmite regular.

Gabinete da Prefeita, 09 dezembro de 2025.


Margot Nayarro Graziani Pioli
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37838-042

Fone: (35)3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



CERTIDÃO

Ao

Setor de Contratos & Convênios

Encaminho os autos a Vossa Senhoria para a formalização da Minuta Contratual, referente ao Processo Licitatório n. 171/2025, Inexigibilidade n. 031/2025.

Andradas, 09 de dezembro de 2025.

Maria Rita Milan Basso
Supervisora da Seção de Licitações



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37.838.042

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



MINUTA CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº ____ QUE
FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE ANDRADAS
(PREFEITURA MUNICIPAL) E _____.

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 171/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 031/2025

Este Contrato de Locação Comercial, ou simplesmente "Contrato", celebrado exprime a vontade dos infra-assinados, estando livre de qualquer tipo de vício, coação ou dolo, expressando o pleno e total assentimento com todas as cláusulas e condições, sendo partes:

LOCADORA: _____ inscrita no CNPJ sob nº _____, com sede à Rua _____, neste ato representada por _____, inscrito(a) no CPF _____ com endereço comercial a _____, doravante denominado LOCADOR (A);
e

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE ANDRADAS/MG, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ N. 17.884.412/0001-34, com sede à Praça 22 de Fevereiro, s/nº, bairro: Centro, Andradas/MG, CEP: 37.838-042, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, Sra. **MARGOT NAVARRO GRAZIANI PIOLI**, brasileira, política, residente e domiciliada neste Município, inscrita sob o CPF sob nº 271.764.526-87, doravante denominado LOCATÁRIO, ambos, de ora em diante designados em conjunto como "partes".

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados e acima qualificados — o **MUNICÍPIO DE ANDRADAS**, na condição de **LOCATÁRIO**, e _____, na condição de **LOCADORA**, como doravante denominar-se-ão — têm entre si, justos e contratados, o quanto consubstanciado nas cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O objeto deste Contrato é a locação da sala comercial de número _____ com a finalidade apenas comercial, situada no _____.

1.1. O referido Imóvel destina-se, de forma exclusiva e intransferível, ao próprio LOCATÁRIO ora designado, para o exercício da sua atividade para instalação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, sendo expressamente vedada qualquer alteração de destinação sem a prévia e expressa anuência por escrito da LOCADORA.

1.1.1. Fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar ou ceder o imóvel por ele alugado.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37.838.042

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO

2.1. O prazo de locação será de 12 (doze) meses, com início em 05/01/2026 e término em 04/01/2027, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/1991.

2.2. Ultrapassada esta data de 04/01/2027, estabelecida como termo final para a vigência do presente Contrato, sem que as partes tenham formalizado um novo acordo para a sua prorrogação ou a celebração de um novo instrumento locatício, e ainda assim o LOCATÁRIO permanecer no imóvel locado, a presente locação passará a vigor por prazo indeterminado, mantendo as garantias, nos termos do artigo 39, da Lei nº 8.245/1991.

2.2.1. Vindo a ocorrer a prorrogação tácita, será lícito ao locador arbitrar um novo valor para a locação, acrescentando um percentual ao valor do aluguel em vigor até o limite de 20% (vinte por cento).

2.2.2. Esta operação de reajuste poderá ser realizada anualmente, até que a desocupação total do Imóvel ocorra ou um novo contrato seja formalmente acordado entre as partes, buscando-se assim adequar o valor da locação à nova condição de prazo e ao mercado.

2.2.3. Durante a prorrogação por prazo indeterminado, todas as demais cláusulas e condições do presente contrato permanecerão em vigor e neste caso, tanto o LOCADOR como o LOCATÁRIO poderão rescindir o Contrato a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito e com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias de uma parte para a outra, devendo o imóvel ser restituído nas condições estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE, DESPESAS E TRIBUTOS

3.1. O valor mensal do aluguel do imóvel é de R\$ _____ (_____). O primeiro pagamento deverá ser efetuado em 10 de fevereiro de 2026, e os demais, no dia 10 (dez) de cada mês subsequente, preferencialmente mediante depósito bancário na conta corrente da LOCADORA, Banco Itaú, agência 0053, conta nº 88882-2, chave PIX. Caso a data de vencimento coincida com finais de semana ou feriados, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil seguinte.

3.1.1. O recibo do depósito será comprovante de pagamento.

3.1.2. A LOCADORA emitirá recibo detalhado caso o LOCATÁRIO apresente comprovantes de todas as despesas do Imóvel devidamente quitadas.

3.1.3. No caso de o pagamento ser efetuado através da emissão de cheques, os recibos somente serão emitidos após a devida compensação.

3.2.3.1. Os cheques utilizados para pagamento, caso não compensados até o quinto dia útil subsequente ao vencimento do aluguel, configurará mora do LOCATÁRIO, facultando à LOCADORA a aplicação das penalidades aqui previstas.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37.838.042

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



3.2. O valor do aluguel será reajustado anualmente, após o transcurso de 12 meses da assinatura deste instrumento, tendo como base a variação mensal positiva acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, (IGP-M) nos doze meses anteriores à data do reajuste.

3.2.1. Havendo variação negativa será considerado zero.

3.2.2. No caso de extinção do índice indicado no item 3.3, o reajuste anual terá como base o que vier a substituí-lo primeiramente, ou o IPCA.

3.3. Havendo inadimplência no pagamento do aluguel na data aprazada, o LOCATÁRIO pagará multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel vencido, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária a ser calculada pelo IGP-M.

3.3.1. O atraso de dois meses consecutivos ou de três meses intercalados no pagamento, ensejará o encerramento do contrato pela LOCADORA, com aplicação da multa aqui prevista.

3.3.2. Havendo a necessidade de cobrança através de contratação de serviços jurídicos, será devido ainda pelo LOCATÁRIO inadimplente honorários de 10% sobre o valor do débito.

3.4. São de responsabilidade integral do LOCATÁRIO todas as despesas de manutenção relacionadas à conservação e utilização do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, a água, energia elétrica, telefone, tributos municipais, estaduais e federais incidentes, bem como as despesas condominiais, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, conforme rateio definido pelo Regulamento Interno.

3.4.1. A cota condominial, excepcionalmente, não será cobrada nos doze primeiros meses deste contrato, sendo que após transcorrido esse prazo, a LOCATÁRIA deverá pagar o valor a ser indicado pela LOCADORA.

3.4.2. Especificamente quanto ao IPTU, o comprovante de quitação deverá ser apresentado mensalmente à LOCADORA.

CLÁUSULA QUARTA – DA UTILIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. O Imóvel entregue ao LOCATÁRIO é novo, sendo esta a primeira locação, estando nas condições descritas no Auto de Vistoria que está anexado a este Contrato como parte integrante e indissociável, com paredes e teto recém pintados com tinta látex Suvinil (cor gelo), com pisos, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado e funcionamento, vidros, portas e todos os acessórios impecáveis e em estado de conservação e funcionamento ideais, não havendo nenhuma ressalva a ser feita.

4.2. O LOCATÁRIO compromete-se a manter o Imóvel nas mesmas condições em que o está recebendo, realizando todas as manutenções necessárias para a sua conservação, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual, para ao final da locação ser devolvido nas condições especificadas no Auto de Vistoria, com todos os tributos e despesas quitados.

4.3. A utilização do Imóvel para fins diversos daqueles estipulados neste Contrato, por mau uso ou deterioração anormal, bem como a sua sublocação, cessão ou transferência a terceiros sem a prévia e



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37.838.042

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

expressa autorização da LOCADORA, implicará em infração contratual grave, passível de rescisão imediata do contrato, sem prejuízo da cobrança de multas e despesas aqui previstas.

4.4. O LOCATÁRIO deverá comunicar imediatamente à LOCADORA qualquer dano que possa comprometer a integridade do Imóvel ou do condomínio - definido no Regulamento Interno como Área Comum, que faz parte integrante deste - sob pena de responsabilização pelos prejuízos decorrentes da omissão.

4.5. Fica expressamente proibida a realização de qualquer alteração estrutural, benfeitoria ou obra no Imóvel sem a prévia autorização, individual, expressa e por escrito da LOCADORA, que poderá concedê-la ou não, a seu exclusivo critério.

4.5.1. Benfeitorias necessárias de emergência, que visem a conservação do Imóvel, poderão ser realizadas sem prévia autorização, desde que comunicadas à LOCADORA no prazo de até 30 (trinta) dias, com comprovação da sua urgência.

4.5.1.1. Obras não comunicadas ou realizadas sem consentimento serão consideradas violação contratual, autorizando a LOCADORA a rescindir o Contrato, exigir a multa constante na Cláusula 6.1 além de danos morais e recomposição do Imóvel às custas do LOCATÁRIO.

4.6. Todas as benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO se incorporarão ao imóvel, se está for a decisão da LOCADORA, ou, ao contrário, deverão ser removidas, restabelecendo-se o estado original.

4.6.1. Benfeitorias necessárias ou úteis autorizadas, poderão ser reembolsadas pela LOCADORA somente se forem estruturais e serão pagas ao LOCATÁRIO pelo valor residual (considerando a depreciação) ao final do contrato, e comprovadas mediante nota fiscal.

4.6.2. Benfeitorias voluptuárias, consideradas aquelas de mero luxo ou embelezamento, não serão ressarcidas e permanecerão no Imóvel se forem convenientes.

4.7. Sem alteração ao acima exposto, e a pedido do LOCATÁRIO, fica expressamente autorizada a realização das seguintes obras:

a) Adaptação da sala para individualização de ambientes e atendimento de exigências técnicas profissionais, como a utilização de divisórias ou drywall, mas não com estruturas permanentes;

b) Instalação de mobiliários, desde que apenas para design de interiores;

4.7.1 Como o objetivo da LOCADORA é a realocação da sala, ela poderá, a seu exclusivo critério, optar por não exigir a recomposição física das estruturas, ou optar em receber o valor da recomposição parcialmente, mediante a apresentação de orçamento ou comprovação de custos, caso em que o LOCATÁRIO deverá ressarcir-la, sendo que o encerramento do contrato só ocorrerá com esta situação definida.

4.8. O LOCADOR poderá, independente de aviso ou notificação, realizar inspeções no Imóvel locado, durante o horário comercial, com o objetivo de verificar seu estado de conservação, uso adequado e cumprimento das obrigações contratuais, não sendo tal prática considerada invasiva ou abusiva.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37.838.042

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



4.9. Para fins de devolução do Imóvel, quer seja pelo fim do prazo contratual, quer por rescisão antecipada, a entrega das chaves pelo Locatário será um ato solene, que implica estar o Imóvel nas condições ideais estabelecidas neste Contrato, especialmente as descritas na Cláusula 4.1., podendo ou não ser aceita pela LOCADORA, que terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para formalizar essa decisão ou manifestar sua recusa, fundamentando-a, e enquanto essa aceitação não se concretizar formalmente, prevalecerá este Contrato com todas as suas cláusulas em pleno vigor.

CLÁUSULA QUINTA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO

5.1. O LOCATÁRIO contratará seguro contra incêndio com cobertura integral do Imóvel locado, no valor correspondente ao valor de mercado de recomposição do bem individualmente, ou participará de apólice coletiva, caso venha a ser contratada pelos Locatários, feita para a proteção conjunta de todas as salas do prédio.

5.1.1. Eventuais prejuízos não cobertos pela apólice serão suportados pelo LOCATÁRIO, que é obrigado a comunicar a seguradora e a LOCADORA qualquer ocorrência de sinistro no imóvel.

5.1.2. O seguro deverá ser renovado durante toda a vigência da locação, tendo a LOCADORA como beneficiária.

5.2. O LOCATÁRIO declara ter ciência e concordância em não acumular produtos inflamáveis no local, evitando a estocagem de materiais como tecidos, plásticos, papel e papelão, sendo proibido produtos químicos de fácil combustão, que comprometam a sua própria segurança e a dos demais Locatários.

CLÁUSULA SEXTA – DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

6.1. As partes estipulam o pagamento de multa correspondente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente, a ser aplicada a quem infringir quaisquer das cláusulas deste Contrato, excetuadas as disposições relativas a obras não autorizadas (item 4.5), para a qual se aplicará multa correspondente a 6 (seis) aluguéis mensais vigentes.

6.1.1. O pagamento da multa não exime o infrator de ressarcir os danos causados.

6.2. Caso o LOCATÁRIO desocupe o imóvel antes do prazo avençado na Clausula Segunda, a multa do item 6.1 será calculada proporcionalmente aos meses restantes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

7.1. O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de previa comunicação ou indenização, por qualquer uma das partes, nas seguintes situações:

a) Ocorrência de sinistro, incêndio ou qualquer outro evento que impossibilite o uso do Imóvel, desde que não decorrente de culpa ou dolo do LOCATÁRIO;

b) Ocorrência de vício que macule o Imóvel e impossibilite o seu uso por longo prazo;



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37.838.042

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

c) Por desapropriação;

7.2. Este Contrato poderá ser rescindido individualmente pela LOCADORA quando ocorrer:

a) Infração do LOCATÁRIO a quaisquer das cláusulas ou condições aqui estabelecidas, especialmente aquelas relativas à destinação do uso, sublocação, cessão ou transferência da locação sem autorização;

b) Inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelo LOCATÁRIO;

c) Devido a sanções administrativas, civis ou penais que impeçam a atividade comercial do LOCATÁRIO;

d) Operação policial que venha a causar constrangimento a LOCADORA e a outros condôminos;

e) Descumprimento de regra estabelecida no Regulamento Interno do prédio;

f) Ocorrência de danos ao Imóvel ou às suas áreas comuns, utilização indevida de tais áreas, utilização inapropriada do elevador, ou execução de obras não autorizadas;

g) Grave infração contratual que torne impossível a continuidade deste contrato, ou, conflitos que transformem a convivência com outros LOCATÁRIOS insustentável;

h) Pedido de Recuperação Judicial, falência ou insolvência do LOCATÁRIO;

i) Atraso de dois meses consecutivos ou de três alternados no pagamento do aluguel.

7.3. Em caso de rescisão por culpa do LOCATÁRIO, este ficará obrigado a pagar à LOCADORA a multa contratual prevista na Cláusula 6.1, além de danos morais e materiais, do ressarcimento de eventuais prejuízos suplementares causados ao Imóvel ou de quaisquer outros valores devidos até a data da sua efetiva desocupação e entrega das chaves.

CLÁUSULA OITAVA – DA ENTRADA E SAÍDA DE PRODUTOS E DAS ÁREAS COMUNS

8.1. As áreas comuns, como recepção, copa, hall dos elevadores, escadas, banheiros comunitários, elevadores, citando, mas não limitando, deverão ser utilizadas pelo Locatário, seus funcionários, prepostos, clientes e prestadores de serviço, com cuidado, zelo e respeito, sempre dentro das regras estabelecidas pelo Regulamento Interno.

8.2. A fachada do imóvel não poderá conter anúncio ou propaganda, nem ter alterado o seu layout original.

8.3. Fica expressamente convencionado que a entrada e saída de produtos para uso próprio ou de revenda, a realização de mudanças, movimentação de móveis, equipamentos e materiais, devem ser feitas respeitando as regras e os horários estabelecidos no Regulamento Interno.

8.4. As atividades previstas no item anterior não poderão jamais interferir na área da recepção ou no acesso ao prédio, obstruir ou dificultar a parada de veículos que transportem pessoas com deficiência ou



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37.838.042

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



necessitem ter o seu acesso facilitado, evitando sempre causar transtornos aos demais Locatários ou danos às áreas comuns.

8.5. O LOCATÁRIO se compromete em respeitar as regras e o Regimento Interno do prédio, procurando sempre a boa convivência, pacífica e harmoniosa com os demais Locatários, utilizando as áreas comuns de forma adequada, evitando ruídos excessivos ou atividades que perturbem o sossego comum.

8.5.1. O descumprimento do estabelecido no Regulamento interno poderá ensejar penalidades, bem como a rescisão do presente contrato e aplicação de multas.

CLÁUSULA NONA – DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS E REGULAMENTOS

9.1. O LOCATÁRIO se compromete a exercer suas atividades no Imóvel locado em estrita conformidade com o Regulamento Interno do Prédio, no qual o LOCATÁRIO tem ciência, com a legislação vigente, especialmente o Código de Posturas do Município de Andradas-MG, o Código de Obras e Edificações, normas da Vigilância Sanitária, do Corpo de Bombeiros e demais exigências legais aplicáveis à sua atividade empresarial.

9.1.1. Estando em desconformidade, ou causando embaraços à fiscalização, ou aos órgãos competentes, incorrerá em infração contratual grave, sujeita à rescisão imediata deste Contrato, sem prejuízo da cobrança de eventuais multas e indenizações por danos materiais ou morais causados à LOCADORA ou a terceiros.

9.2. O LOCATÁRIO será o único responsável por obter e manter atualizados todos os alvarás, licenças, registros e autorizações necessários ao exercício de suas atividades no Imóvel, arcando com todos os custos e encargos inerentes a tais procedimentos.

9.3. A LOCADORA não se responsabiliza por quaisquer penalidades, multas ou embargos que venham a ser impostos pelas autoridades públicas ao Locatário por descumprimento de obrigações legais, bem como quanto ao seu relacionamento com seus funcionários.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. Todas as obrigações e responsabilidades vinculadas a este Contrato passam a vigorar a partir da data da sua assinatura, obrigando desde já todos os signatários ao seu fiel cumprimento.

10.2 O presente acordo somente poderá ser eficazmente editado, alterado ou retificado por meio de outro acordo ou adendo preparado, escrito e assinado pelas Partes, com propósito específico.

10.3. Novação: O desrespeito no cumprimento, violação, eventual atraso ou ausência no exercício de seu direito, ou inobservância do disposto de quaisquer dos termos do presente instrumento, não poderá ser considerado como novação ou alteração das suas cláusulas contratuais. Assim também, se qualquer uma ou mais de uma de suas cláusulas for considerada impropria, ilegal, total ou parcialmente nula, não afetará ou refletirá nas demais, permanecendo todas as outras em vigor.

10.4. Este Contrato é realizado em caráter essencialmente irrevogável, irrevogável e intransferível, obrigando não somente as Partes, como também seus herdeiros e sucessores, os quais deverão zelar pelo



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37.838.042

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

fiel e integral cumprimento de todos os termos aqui pactuados por mera liberalidade, eis que isentos de vícios.

10.5. LGPD - Os assinantes declaram ter autorizado a coleta dos dados imprescindíveis à execução deste contrato de locação, tendo sido informados quanto ao tratamento a eles reservados, nos termos da LGPD nº 13.709/2018, notadamente aos relacionados à sua identificação e localização e também que poderão ser usados por terceiros, como imobiliárias, tabeliões e outros que possam vir a ser envolvidos, pelos órgãos de proteção ao crédito, especialmente.

10.5.1. Os signatários deste contrato, na qualidade de titulares dos dados, poderão exercer seus direitos previstos na LGPD, incluindo acesso, correção, exclusão, portabilidade e revogação do consentimento, mediante solicitação formal à LOCADORA, que se compromete a atender em prazo razoável.

10.5.2. O LOCADOR compromete-se a adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, perda, alteração, divulgação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, mantendo registros de acesso e controle de segurança.

10.5.3. Os dados pessoais serão armazenados pelo prazo necessário ao cumprimento das obrigações legais e contratuais, podendo ser mantidos por até 5 (cinco) anos após o encerramento da locação, sendo que após esse período, serão eliminados ou anonimizados, salvo obrigação legal em contrário.

10.6. O LOCATÁRIO obriga-se a manter atualizados seus dados cadastrais junto à LOCADORA, incluindo endereço, telefone, e-mail e demais informações relevantes.

10.6.1. A omissão ou desatualização que cause prejuízo à comunicação entre as partes será considerada infração contratual.

10.7. Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao LOCATÁRIO que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

11.1. Os pagamentos feitos, pelo LOCATÁRIO a LOCADORA, atinentes à locação do imóvel, correm por conta da seguinte dotação orçamentária: 02.07.01.15.451.9001.2219.3.3.90.39, ficha 377; 02.07.01.18.541.5001.2222.3.3.90.39, ficha 394.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

12.1. A locação de que cuida a cláusula primeira é contratada na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS FUNDAMENTOS LEGAIS DO CONTRATO

13.1. A locação estará sempre sujeita às disposições da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil Brasileiro, da Lei Federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, e da



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37.838.042

Fone: (35) 3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



legislação complementar em vigor, ficando assegurado, ainda, aos contratantes todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

14.1. Para dirimir controvérsias oriundas deste Contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Andradas-MG, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo, para que produzam todos os efeitos de direito.

Andradas, ____ de ____ de 2025.

Pela Locadora

MARGOT NAVARRO GRAZIANI PIOLI
Prefeita Municipal de Andradas
Pelo Locatário
MUNICÍPIO DE ANDRADAS/MG

TESTEMUNHAS:

AMANDA CRISTINA CARLIN
CPF: 117.241.246-41

CLAUDINEI DONIZETI FRIZO JUNIOR
CPF: 093.136.456-61



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37838-042

Fone: (35)3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



CERTIDÃO

Ao

Procurador Geral do Município

Daniel Henrique Ferraz

Encaminho os autos a Vossa Senhoria para análise e parecer, referente ao **Processo Licitatório n. 171/2025, “Inexigibilidade” n. 031/2025**, em que **CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO**, conforme solicitado pela secretaria requisitante.

Andradas, 11 de dezembro de 2025.

Maria Rita Milan Basso

Supervisora da Seção de Licitações



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Procuradoria-Geral do Município

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - Centro, Andradas.

E-mail: procuradoria.daniel@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



PARECER JURÍDICO

Processo Licitatório nº 171/2025

Inexigibilidade nº 031/2025

Trata-se de solicitação de parecer jurídico, encaminhado a esta Procuradoria Jurídica, nos termos do artigo 53, da Lei 14.133/2021, na qual requer análise jurídica da legalidade do processo licitatório supramencionado, no qual visa a *LOCAÇÃO DE DUAS SALAS DESTINADAS À SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO*, fundamentada no artigo 74, inciso V, da Lei de Licitações.

Os autos vieram com 37 páginas devidamente enumeradas.

Para a locação, justifica sobre a necessidade de unificar a estrutura da Secretaria de Planejamento, que atualmente, encontram-se fragmentadas e distribuídas em 3 lugares diferentes, gerando dificuldades operacionais, vindo a comprometer a eficiência dos trabalhos desenvolvidos.

O imóvel escolhido, localizado na Rua Cel. Oliveira, 367, Centro, ao que parece, atende aos anseios do setor.

No que diz respeito ao aluguel, o valor a ser pago por sala é de R\$ 2.200,00 e, de acordo com o laudo de avaliação (fls. 06/09) está dentro do que é praticado no Município, levando em conta as peculiaridades do imóvel.

A locação terá vigência conforme solicitado pela Secretaria, a partir da assinatura do contrato, pelo valor de R\$ 4.400,00 para as duas salas mais o valor de condomínio que passará a integrar o montante após transcorrido um período do contrato, assim como o IPTU.

Por fim, há a razão da escolha do imóvel do locador, bem como consta a certidão atualizada do imóvel e as certidões de regularidade apenas da intermediadora (fls. 08, 20/26). Está ausente apenas o contrato social da empresa proprietária.

Relatado o pleito, emite-se o parecer:





Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Procuradoria-Geral do Município

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - Centro, Andradas.

E-mail: procuradoria.daniel@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o artigo 37, inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 74, V da lei nº 14.133/2021.

Segundo a Lei de Licitações, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, conforme artigo 74, inciso V do referido diploma in verbis:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Apesar de estar bem instruído o processo, não consta nenhuma informação de que inexiste imóveis públicos vagos, o que deve ser verificado junto a Seção de Patrimônio e Suprimentos. Já com relação a justificativa e a avaliação, verifiquei, como dito acima, constar no presente processo licitatório.

Há avaliação do imóvel, por comissão legalmente constituída, concluindo que o valor a ser pago está compatível com o praticado no mercado.

Ademais, conforme lembra Marçal Justen Filho:



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Procuradoria-Geral do Município

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - Centro, Andradas.

E-mail: procuradoria.daniel@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



É necessário constar no processo os documentos que comprovem não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra forma. Para Diógenes Gasparini, a excepcionalidade se justifica pela natureza da atividade administrativa e pelas especificidades requeridas do imóvel, que acabam por torna-lo um 'bem singular',

Nas palavras do autor, quando, por exemplo a natureza do serviço exige do imóvel onde será instalado certas características (altura do pé direito, natureza da construção), tanto quanto o é a localização (próximo a um serviço já instalado), por exemplo.

Consoante está orientação emanada do TCU, apesar de mencionar a antiga lei é plenamente possível sua citação, vejamos:

Instrua os processos de contratação direta segundo os procedimentos estabelecidos no artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, de modo que sejam devidamente formalizados os elementos requeridos pelos incisos I a III desse dispositivo por meio de expedientes específicos e devidamente destacados no processo, caracterizando a motivação do administrador para a prática dos atos e juntando-se justificativa de preços que demonstre, item a item, a adequação sobre a adequação dos preços unitários propostos pela entidade selecionada dos preços àqueles praticados no mercado local, assim como parecer jurídico conclusivo que opine inclusive

Desta forma, verifico a regularidade do procedimento em relação à justificativa do preço, as cotações, e da justificativa da necessidade deste imóvel, bem como juntada da certidão atualizada do CRI.

Da Minuta do Contrato:

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 92 e seguintes da Lei n.º 14.133/21, que prevê quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes:

E, em análise a minuta, a mesma encontra-se em consonância com o disposto acima, logo, opino favoravelmente a ela, mesmo porque já foi analisada previamente por esta Procuradoria.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Procuradoria-Geral do Município

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - Centro, Andradas.

E-mail: procuradoria.daniel@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



CONCLUSÃO

Isto posto, manifesto-me favorável à inexigibilidade da licitação com base no art. 74, V, da Lei de licitações, devendo ser anexado aos autos, em complementação, o seguinte:

- a) Contrato social da empresa *Santa Mercês Administradora de Bens Próprios LTDA*.

Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento, s.m.j.

Andradas, 12 de dezembro de 2025.

Daniel Henrique Ferraz

Procurador Geral do Município



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



A

Supervisora da Seção de Patrimônio e Suprimentos

Sra. Rosiane de Cássia Mória Damião

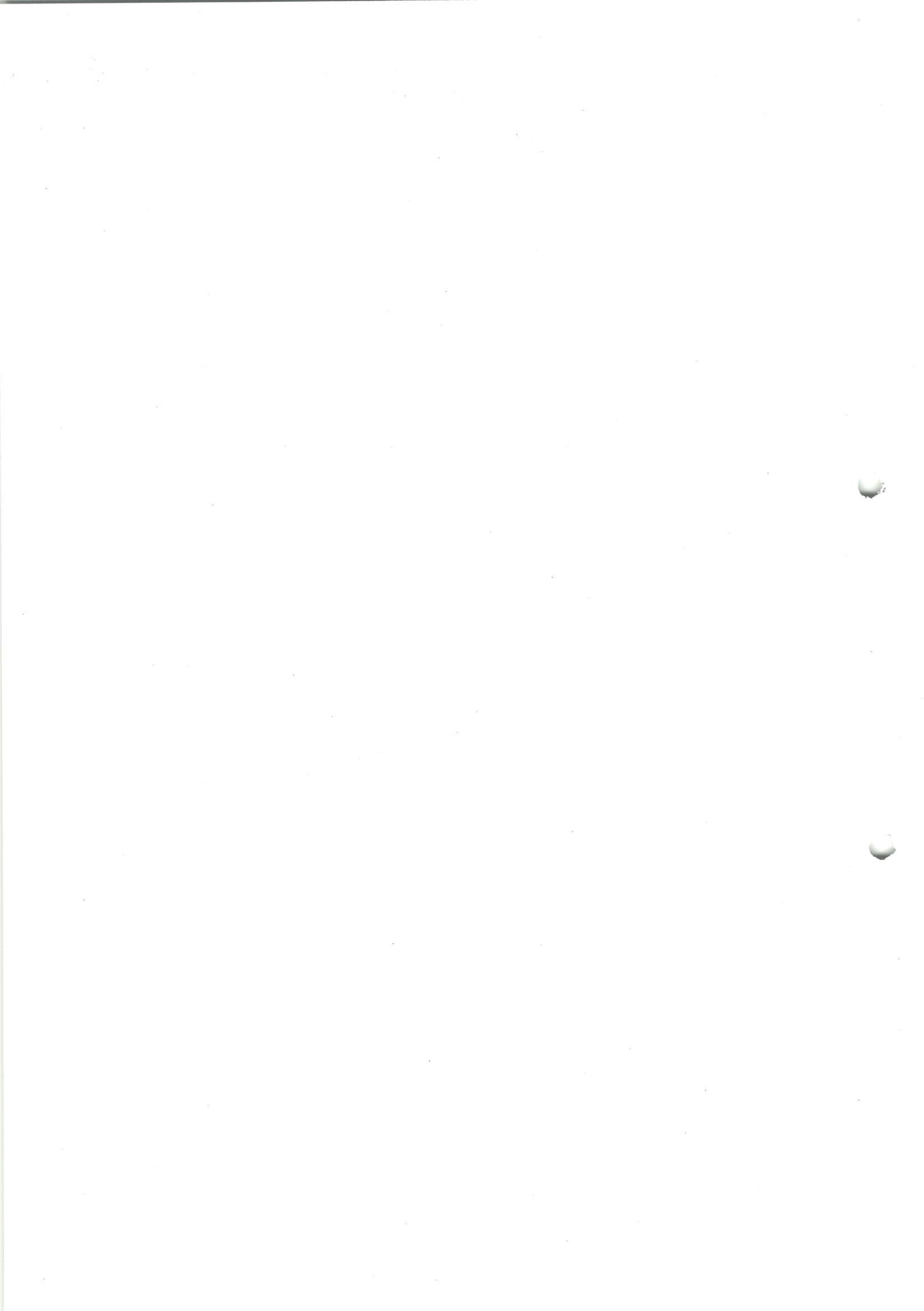
Ref. ao processo licitatório n. 171/2025 - Inexigibilidade 031/2025

Encaminho o referido processo licitatório para sua ciência e manifestação referente ao Parecer Jurídico anexado as folhas 38 a 41 dos autos.

Sem mais para o momento, ficando ainda a disposição para maiores esclarecimentos, caso assim julgar necessário.

Andradas, 12 de dezembro de 2025.

Maria Rita Milan Basso
Supervisora da Seção de Licitações





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: patrimonio@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



**Ilustríssima Senhora
Maria Rita Milan Basso
Supervisora da Seção de Licitações**

Ref. Processo Licitatório nº 171/2025 – Inexigibilidade 031/2025

Em atenção a solicitação de Vossa Senhoria às fls. 42, bem como ao parecer jurídico anexado às fls. 38/41, retorno os autos informando que a Seção de Patrimônio possui apenas a relação dos imóveis pertencentes ao Município, e que não possui dados se estes estão efetivamente em uso ou não. Para obter essa informação será necessário consultar diretamente cada Secretaria quanto a situação de uso dos imóveis sob sua responsabilidade.

Atenciosamente,

Andradas, 12 de dezembro de 2025.

Rosiane de Cassia Moya Damião
Supervisora da Seção de Patrimônio e Suprimentos
Matrícula: 5354





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37838-042 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2550 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Ilustríssima Senhora

Mariana Teixeira Cancherini Ribeiro

Secretária Municipal da Controladoria Interna

Ref. Processo Licitatório nº 171/2025 – Inexigibilidade 031/2025

Informo que não existe nenhum bem desocupado, pertencente ao Município, que atenda a Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de modo a fornecer um espaço adequado para que a Secretaria atue.

Atenciosamente,

Andradas, 12 de dezembro de 2025.

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion

Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35)3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



CERTIDÃO

- Ref. Processo licitatório nº 171/2025
- Inexigibilidade nº 031/2025

Certifico e dou fé, que procedi a juntada do Contrato Social. **NADA** mais era o que me competia certificar.

Andradas, 12 de dezembro de 2025.

Maria Rita Milan Basso
Supervisora da Seção de Licitações

Ministério da Economia Secretaria de Governo Digital Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais			Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)	
NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio		
31209782787	2062			

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP

MGE2400867742

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	002			ALTERACAO
		048	1	RE-RATIFICACAO
		051	1	CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO

ANDRADAS
Local

13 SETEMBRO 2024
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR
☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM

☐ NÃO / / /
Data Responsável

☐ SIM

☐ NÃO / / /
Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

/ / /
Data

Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e archive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência
3ª Exigência
4ª Exigência
5ª Exigência

☐
☐
☐
☐

/ / /
Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e archive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência
3ª Exigência
4ª Exigência
5ª Exigência

☐
☐
☐
☐

/ / /
Data

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11978250 em 17/09/2024 da Empresa SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA, Nire 31209782787 e protocolo 245686142 - 13/09/2024. Efeitos do registro: 13/09/2024. Autenticação: EDF72BE4BB910D14A591C39BACCF20FCE2FEC9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/568.614-2 e o código de segurança v14D Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/09/2024 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/568.614-2	MGE2400867742	13/09/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
626.401.008-15	PAULO AUGUSTO MARCON

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais





SANTA MERCÊS ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA
QUARTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL COM INTUITO DE
RERRATIFICAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E CONSOLIDAÇÃO DO
CONTRATO SOCIAL
NIRE: 3120978278-7
CNPJ: 17.731.285/0001-33

MARCO CEZAR MARCON, brasileiro, médico, casado no regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado à Praça Dr. Alcides Mosconi, nº. 125, apto. 12, Centro, nesta cidade de Andradas/MG, CEP 37795-000, nascido em 02/01/1958, nesta cidade de Andradas/MG, portador da carteira de identidade nº. 8586262/SSP/SP e inscrito no CPF sob nº. 306.499.516-20;

PAULO AUGUSTO MARCON, brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado à Rua Policarpo Ribeiro, nº. 172, Jardim América, nesta cidade de Andradas/MG, CEP 37795-000, nascido em 10/01/1956, nesta cidade de Andradas/MG, portador da carteira de identidade nº. 85860451/SSP/SP e inscrito no CPF sob nº. 626.401.008-15 e

Os dois primeiros supra qualificados, sócios componentes do quadro societário da empresa Santa Mercês Agrícola e Administradora de Bens Próprios Ltda, com sede Rua Coronel Oliveira, nº. 207, sala 1, Centro, CEP: 37.838-012, com registro na Junta Comercial do estado de Minas Gerais sob nº. 3120978278-7, em 12/03/2013 e última alteração sob nº. 11924273, em 22/08/2024 e inscrita no CNPJ sob nº. 17.731.285/0001-33; resolvem de comum acordo:

1º - Promover a quarta alteração contratual, a ser a **rerratificação** do contrato social desta sociedade, arquivado sob nº 13/036.672-2 em 12/03/2013, em decorrência do desdobramento da matrícula nº 4.323, efetuado em 15/06/2015, constante no item 5.2.1.14 do contrato social, no qual não foi efetuado o registro da incorporação após a constituição da empresa e modificado posteriormente, gerando duas novas matrículas, sendo a primeira de número 22.944 de 15/06/2015 e a segunda de número 22.945 de 15/06/2015, conforme discriminadas a seguir:

ONDE SE LÊ: "5.2.1.14. prédio comercial e residencial, contendo dez cômodos, dotado de todas as instalações, com seu terreno, que mede, inclusive com a parte edificada, 714,40m², sendo 15,50m de frente para a rua Coronel Oliveira, nº s 367,373 e 377; 14,90m de fundos, que dão para a avenida Doutor Bias Fortes, nº s 49 e 51; por 47,00m nas laterais, confrontando, na direita, com imóveis de Sônia de Oliveira Nhola, Carlos José Ribeiro Fraga e sucessores de Nacid Elias Daud; e, na esquerda, com imóveis de



Mercedes Barbosa Marcon, e sucessores Luiz de Oliveira Ansani, com as demais características constantes da matrícula nº 4.323, lançada no livro 2-P do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Andradas, Estado de Minas Gerais, com cadastramento na Prefeitura Municipal de Andradas, Estado de Minas Gerais, com cadastramento na Prefeitura Municipal de Andradas sob nº 01.55.27.0091.00.000; imóvel esse conferido pelo valor de R\$ 148.600,00 (cento e quarenta e oito mil e seiscentos reais);

LEIA SE: 5.2.1.14 – “PRIMEIRO IMÓVEL” – MATRICULA 22.944 de 15/06/2015. CASA RESIDENCIAL E COMERCIAL, contendo 10 cômodos, dotada de todas as instalações; e seu respectivo terreno, designado por LOTE A, o qual mede, inclusive com a parte edificada, 441,86m², sendo 15,50m de frente para a Rua Cel. Oliveira, nesta cidade e Comarca de Andradas, Estado de Minas Gerais: 15,13m na linha de fundo, confrontando com Carlos José Ribeiro Fraga e Sonia Oliveira Nhola; 28,25m na lateral esquerda, confrontando com Luis Ansani. A descrição do Lote é proveniente de desmembramento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 27/05/2015, processo nº 2606/2015; cujo memorial descritivo e croqui foram elaborados pelo engenheiro José Juarez Barbosa, CREA nº MG-29.306/D – que emitiu a ART nº 14201500000002382825. “SEGUNDO IMÓVEL” – MATRICULA 22.945 de 15/06/2015. TERRENO, de formato irregular, designado por LOTE B, medindo 272,54m², sendo 14,90m de frente para a Avenida Dr. Bias Fortes, nesta cidade e Comarca de Andradas, Estado de Minas Gerais; 15,13m na linha de fundo, confrontando com Mercedes Barbosa Marcon (LOTE A); 18,15m na lateral direita, confrontando com Mercedes Barbosa Marcon; 18,15m na lateral esquerda, confrontando com Nacif Elias Daud. . A descrição do Lote é proveniente de desmembramento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 27/05/2015, processo nº 2606/2015; cujo memorial descritivo e croqui foram elaborados pelo engenheiro José Juarez Barbosa, CREA nº MG-29.306/D – que emitiu a ART nº 14201500000002382825. **ORIGEM: Registro R.2-4.323 fls 146 do Livro 2-P, datado de 14/10/1983, deste Registro Imobiliário, imóveis esses conferido pelo valor de R\$ 148.600,00 (cento e quarenta e oito mil e seiscentos reais);**

DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

Os dois primeiros supra qualificados, por esta e na melhor forma de direito, ajustam a constituição de uma sociedade empresária, sob a forma de sociedade limitada, a qual se regerá, pelo presente contrato social, ao qual se obrigam mutuamente todos os sócios, nos termos dos artigos 1.052 ao 1.087, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2.002 (Código Civil Brasileiro):

1ª.) A sociedade gira sob a denominação social de **SANTA MERCÊS ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, com sede, administração e foro neste município de Andradas, estado de Minas Gerais, Rua Coronel Oliveira, nº. 207, sala 1, Centro, CEP: 37.838-012, podendo constituir, manter e extinguir filiais, agências, representantes e escritórios em qualquer ponto do território nacional.



§ 1º. É vedado ao administrador o uso da denominação social em negócios alheios àqueles do objeto social e, na prática de atos a este não inerentes, pelo que será o mesmo responsabilizado nos termos da lei.

§ 2º. Fica determinado que o administrador não efetuará retiradas a título de pro labore."

§ 3º. Representa a sociedade, perante a Receita Federal do Brasil, o sócio Paulo Augusto Marcon, na condição de pessoa física responsável.

§ 4º. É facultado ao sócio administrador a delegação dos poderes a ele conferidos pela cláusula oitava, mediante a nomeação de procuradores, cujos poderes deverão ser claramente expressos no instrumento de mandato.

9ª.) Na hipótese de chamada de capital e consequente subscrição de novas quotas, os valores correspondentes são realizados, prioritariamente, por todos os sócios, na proporção das quotas detidas por cada um.

§ 1º.) É lícito ao sócio expressar, por escrito, renúncia à prerrogativa de subscrever e realizar aumento de capital.

§ 2º.) A renúncia prevista no § 1º. implica, além da diminuição percentual da participação do sócio renunciante no capital social, rateio do correspondente valor entre os demais, observado a participação percentual de cada qual.

§ 3º.) No caso de renúncia coletiva à prerrogativa de subscrição e realização da chamada de capital, em havendo um único sócio que intente fazê-lo, confere-se lhe, independentemente da participação percentual por ele detida no capital social, o direito de subscrever e realizar, por inteiro, o valor do aporte, com a decorrente diminuição, pro rata, da participação percentual de todos os demais sócios.

§ 4º.) Manifestada pelo sócio a renúncia à prerrogativa de subscrever e realizar aumento de capital, a diminuição da participação percentual do renunciante é apurada levando em conta, necessariamente, diferença que exista entre o valor real e o valor meramente escritural do patrimônio líquido da sociedade, apurado em balanço especialmente levantado para esse fim.

10ª.) A cessão ou transferência de quotas fica sujeita ao consentimento expresso dos demais sócios, que em igualdade de condições terão preferência na sua aquisição, sendo que neste caso, os sócios remanescentes terão 30 (trinta) dias para exercer o direito de preferência, na proporção de suas participações no capital social, com os procedimentos descritos na cláusula seguinte, no que couber.

11ª.) A sociedade não se dissolverá com a morte, interdição, insolvência, falência ou extinção de qualquer um dos sócios, devendo prosseguir com seus herdeiros ou sucessores.

§ 1º.) Caso seus herdeiros ou sucessores não sejam quotistas da sociedade, poderão nela ingressar, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da ocorrência de qualquer um desses fatos, desde que os sócios remanescentes aprovem o ingresso.

§ 2º.) Os sócios remanescentes poderão recusar o ingresso dos herdeiros ou sucessores, que será decidido por maioria de suas participações no capital social; hipótese que no prazo de 60 (sessenta) dias será levantado um balanço geral encerrado na data da ocorrência de qualquer dos fatos citados no "caput", para apuração de seus haveres no patrimônio social com base no valor de mercado.

§ 3º.) Os haveres apurados serão pagos aos herdeiros ou sucessores em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, acrescidas às taxas aplicadas às





cadernetas de poupança, vencendo a primeira 60 (sessenta) dias após a data do encerramento do balanço geral.

§ 4º.) No levantamento do balanço geral, não serão computados os lucros ou prejuízos posteriores à data da ocorrência de qualquer dos fatos mencionados no "caput", se não forem consequência direta de atos anteriores àquela data.

§ 5º.) As quotas reembolsadas aos herdeiros ou sucessores poderão ser adquiridas pelos sócios remanescentes, na proporção das respectivas participações no capital social, nas condições previstas em lei, ou, ainda, por terceiros, mediante expressa concordância destes sócios.

12ª.) Na hipótese de separação judicial ou de divórcio de algum dos sócios, em que por partilha haja alteração da titularidade das quotas, o cônjuge que receber quotas sociais poderá, caso queira, ser admitido na sociedade; do contrário, terá suas quotas reembolsadas na forma prevista nos § 1º. ao § 4º. da cláusula anterior, no que couber.

13ª.) O exercício social coincidirá com o ano civil, iniciando-se em primeiro de janeiro e terminando em trinta e um de dezembro de cada ano.

14ª.) Ao término de cada exercício social, será elaborado o Balanço Patrimonial e a Demonstração de Resultados do Exercício e, os lucros ou prejuízos apurados, serão divididos ou suportados pelos sócios na proporção de suas participações no capital social, podendo os lucros serem reservados para futuro aumento de capital.

§ 1º.) Poderá existir a distribuição antecipada de eventuais lucros apurados durante o exercício que estiver em curso, entretanto tal distribuição dependerá de aprovação da maioria da representação do capital social.

§ 2º.) Poderá existir distribuição de lucros em percentual diverso daquele de participação de cada sócio no capital social, entretanto tal distribuição desproporcional dependerá de aprovação da maioria da representação do capital social.

15ª.) Até 30 de abril do ano seguinte ao término do exercício social, os administradores prestarão contas da gestão, ocasião em que os sócios deliberarão sobre as contas apuradas e designarão novo administrador ou novos administradores, caso assim convencionarem.

16ª.) A sociedade poderá ser dissolvida por decisão dos sócios que representem 75% (setenta e cinco por cento) do capital social a qualquer tempo, ou na ocorrência dos fatos expressamente mencionados no Código Civil Brasileiro.

17ª) Fica estabelecido que a sociedade não terá conselho fiscal, conforme dispõe o artigo 1.066 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2.002 (Código Civil Brasileiro); podendo adotá-lo, porém, quando considerar necessário.

18ª.) Os sócios e administradores declaram, sob as penas da Lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal ou por se encontrar sob os efeitos dela a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

19ª.) Fica eleito o foro desta cidade comarca de Andradas, estado de Minas Gerais, para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências oriundas do presente contrato, não importando o domicílio das partes contratadas, mesmo que privilegiado.



E, por estarem assim acordes, assinam digitalmente o presente contrato, na presença de duas testemunhas idôneas e capazes.

Andradas, 13 de setembro de 2024

Contratantes:

Marco Cezar Marcon, signatário com uso de certificado digital.

Paulo Augusto Marcon, signatário com uso de certificado digital.

Testemunhas:

Cláudio Aurélio Ferraz, signatário com uso de certificado digital.
CRCMG: MG-029451/O-0
CPF: 285.718.276-72

Rosângela Maria Ferraz, signatário com uso de certificado digital.
CRCMG: MG-058584/O-3
CPF: 592.721.556-49





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital



Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/568.614-2	MGE2400867742	13/09/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
285.718.276-72	CLAUDIO AURELIO FERRAZ
306.499.516-20	MARCO CEZAR MARCON
626.401.008-15	PAULO AUGUSTO MARCON
592.721.556-49	ROSANGELA MARIA FERRAZ

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11978250 em 17/09/2024 da Empresa SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA, Nire 31209782787 e protocolo 245686142 - 13/09/2024. Efeitos do registro: 13/09/2024. Autenticação: EDF72BE4BB910D14A591C39BACCF20FCE2FEC9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/568.614-2 e o código de segurança v14D Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/09/2024 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 9/11



Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governo do Estado de Minas Gerais
Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais
Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA, de NIRE 3120978278-7 e protocolado sob o número 24/568.614-2 em 13/09/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 11978250, em 17/09/2024. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Marcia Thaise Lima Cruz.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
626.401.008-15	PAULO AUGUSTO MARCON

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
306.499.516-20	MARCO CEZAR MARCON
626.401.008-15	PAULO AUGUSTO MARCON
285.718.276-72	CLAUDIO AURELIO FERRAZ
592.721.556-49	ROSANGELA MARIA FERRAZ

Belo Horizonte, terça-feira, 17 de setembro de 2024



Documento assinado eletronicamente por Marcia Thaise Lima Cruz, Servidor(a) Público(a), em 17/09/2024, às 10:45 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](#) informando o número do protocolo 24/568.614-2.

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11978250 em 17/09/2024 da Empresa SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA, Nire 31209782787 e protocolo 245686142 - 13/09/2024. Efeitos do registro: 13/09/2024. Autenticação: EDF72BE4BB910D14A591C39BACCF20FCE2FEC9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/568.614-2 e o código de segurança v14D Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/09/2024 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 10/11



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital



O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Belo Horizonte, terça-feira, 17 de setembro de 2024



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11978250 em 17/09/2024 da Empresa SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA, Nire 31209782787 e protocolo 245686142 - 13/09/2024. Efeitos do registro: 13/09/2024. Autenticação: EDF72BE4BB910D14A591C39BACCF20FCE2FEC9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/568.614-2 e o código de segurança v14D Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/09/2024 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 11/11



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37838-042

Fone: (35)3739-2550 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



CERTIDÃO

A

Controladora Interna

Mariana Teixeira Cancherini

Encaminho os autos a Vossa Senhoria para análise e parecer, referente ao **Processo Licitatório n. 171/2025, “Inexigibilidade” n. 031/2025**, em que **CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO**, conforme solicitado pela secretaria requisitante.

Andradas, 12 de dezembro de 2025.


Maria Rita Milan Basso

Supervisora da Seção de Licitações



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



MANIFESTAÇÃO CONTROLE INTERNO

FASE INTERNA DE LICITAÇÃO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 171/2025

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 031/2025

Trata-se de solicitação de análise, pela Controladoria Interna, do Processo Licitatório nº 171/2025, modalidade Inexigibilidade nº 031/2025.

O processo encontra-se instruído com solicitação de abertura do processo licitatório pela Secretaria Municipal de Planejamento urbano e Meio Ambiente, cujo objeto é: "CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS À SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE."

É sabido que, a regra é a licitação, porém a Lei Federal nº 14.133/2021 em seu artigo 74, traz a possibilidade de inexigibilidade de licitação quando da inviabilidade de competição:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*

Consideramos que o processo de Inexigibilidade instaurado pela Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoas veio acompanhado de Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar e Mapa de Riscos a fim de oficializar a necessidade da contratação e contendo todos os dados informadores para subsidiá-la, nos termos do art. 6º, incisos XX e XXIII, e do art. 18, inciso I e § 1º, todos da Lei nº. 14.133/2021.

No Termo de Referência também foi justificada a escolha do imóvel, considerando a estrutura, a localização, que atende ao propósito pretendido e a adequação em termo de acessibilidade.

A avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis concluiu pela compatibilidade do valor a ser contratado com o preço mercadológico de locação.

A Secretaria Municipal da Fazenda exarou parecer no qual atesta que A Administração possui saldo financeiro e orçamentário para cumprimento dos gastos com esta contratação. O parecer contábil constitui exigência prescrita nos artigos 212 e 216, § 6º, ambos da Constituição de 1988.

Pelo exposto, a nosso ver e com base nos documentos juntados ao processo, que atendem ao artigo 72 da Lei 14.133/2021, reconhecendo a situação de inviabilidade de competição, entendemos pela possibilidade de adoção da inexigibilidade de licitação.

Orientamos, outrossim, para que a Seção de Contratos elabore o instrumento contratual com base nos elementos informadores constantes do Termo de Referência, assim como observar o disposto no art. 89 e seguintes da Lei nº. 14.133/21.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Recomenda-se ampla divulgação da contratação e dos valores, ainda que não haja licitação, garantindo controle social.

É a manifestação.

Andradas, 19 de dezembro de 2025.

Mariana Teixeira Cancherini Ribeiro

Controladora Interna



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro - Centro - Andradadas
 CEP: 37838-042 CNPJ: 17.884.412/0001-34 Telefone: (35) 3739-2550
 E-mail: Site: <https://www.andradas.mg.gov.br/>



INEXIGIBILIDADE DE
Nr.: 31/2025

Processo Adm.: 171/2025

Data do Processo: 26/11/2025

Resultado Processo Licitatório

a) Nr. Processo: 171/2025
 b) Nr. Licitação: 31/2025 - IL
 c) Modalidade: Inexigibilidade de licitação
 d) Data de Homologação: 19/12/2025
 f) Objeto da Licitação: *CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICIPIO.*

Participante: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA

Item	Especificação	Qtd.	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
1	LOCACAO DE IMOVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SALA DA DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE	12,000	MES	2.200,00	26.400,00
2	LOCACAO DE IMOVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SALA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO	12,000	MES	2.200,00	26.400,00
Total do Participante:					52.800,00
Total Geral:					52.800,00

Descrição da Despesa	Dotação	Valor Estimado
Proteção e Conservação do Meio Ambiente - ODS - 11 - 13 - 12 - 15	02.007.00.118.5415.0012.2.2.23.39.03	R\$ 26.400,00
Planejamento Urbano e Projetos - ODS - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 17	02.007.00.115.4519.0012.2.1.93.39.03	R\$ 26.400,00

Andradas, 19 de Dezembro de 2025

Gisele C. T. Santos

GISELE CRISTINA TEIXEIRA SANTOS

Agentes, assistentes e auxiliares administrativos

Assinatura do Responsável

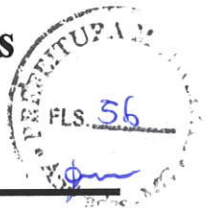


Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/n.º - CNPJ n.º 17.884.412/0001-34 – CEP 37838-042

Fone: (35) 3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



REFERÊNCIA: PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 171/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 031/2025

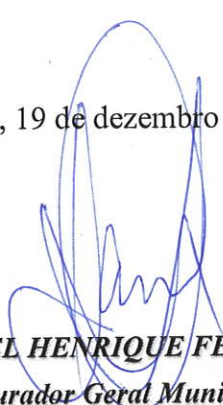
OBJETO: CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO.

Excelentíssima Senhora Prefeita,

À vista do contido nos autos do Processo Licitatório em referência, cuja modalidade é Inexigibilidade, tenho-lhe a informar que este se encontra em conformidade com os preceitos estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/21, em especial o disposto no seu art. 74 inciso V.

Ademais, informo, ainda, não haver observado nada que o torne imperfeito, estando apto a prosseguir no seu trâmite regular.

Andradas, 19 de dezembro de 2025.


DANIEL HENRIQUE FERRAZ
Procurador Geral Municipal



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37838-042

Fone: (35)3739-2000 – endereço eletrônico: andradas@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

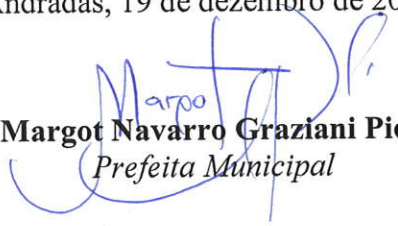


TERMO DE HOMOLOGAÇÃO

Eu, **MARGOT NAVARRO GRAZIANI PIOLI** - Prefeita Municipal de Andradas – MG, **HOMOLOGO** o Processo Licitatório nº **171/2025** e Inexigibilidade **031/2025**, em que **CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO**, contratante: **Município de Andradas-MG**, contratada: **SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA**, pelo valor **R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais)**, com fundamento no artigo 75 inciso V da Lei 14.133/21.

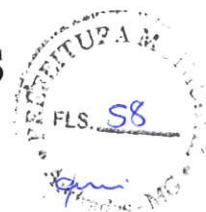
Publique-se.

Andradas, 19 de dezembro de 2025.


Margot Navarro Graziani Pioli
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS



Publicação Inexigibilidade no Saguão do Paço Municipal

A Prefeitura Municipal de Andradas torna público referente a Inexigibilidade.

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 171/2025 – INEXIGIBILIDADE 031/2025

OBJETO: CONSTITUI OBJETO DESTA PRESENTE INEXIGIBILIDADE A LOCAÇÃO DE DUAS SALAS, DESTINADAS A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E A DIVISÃO DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO.

Contratante: Município de Andradas – Minas Gerais – **Contratada:** Contratada: SANTA MERCES ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA, no valor estimado de R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais),

Dia da Publicação do Aviso de homologação: 19/12/2025

Consultas e Informações: Na internet no site www.andradas.mg.gov.br/licitacoes, telefone (35) 3739-2550- **E-mail** licitacoes@andradas.mg.gov.br

Andradas, 19 de dezembro de 2025.

Gisele C. T. Santos
Gisele Cristina Teixeira Santos
Pregoeira/Pref. Andradas-Mg

