

LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

I) IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Arceburgo, localizada à Rua Cel. Cândido de Souza Dias, 1033 – Centro, Arceburgo/MG.

II) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste trabalho é estabelecer o valor de mercado de locação de 02 (duas) salas comerciais situadas à rua Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, Arceburgo/MG, para implantação do Núcleo de Apoio à Criança Autista, projeto da Diretoria Municipal de Saúde.

III) FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação para locação mensal.

IV) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Região com infraestrutura urbana completa, alto índice de área edificada, nível socioeconômico e fator residencial/comercial alto. Terreno plano, formato regular.

V) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme relatório fotográfico abaixo o imóvel encontra-se em um ótimo estado de conservação

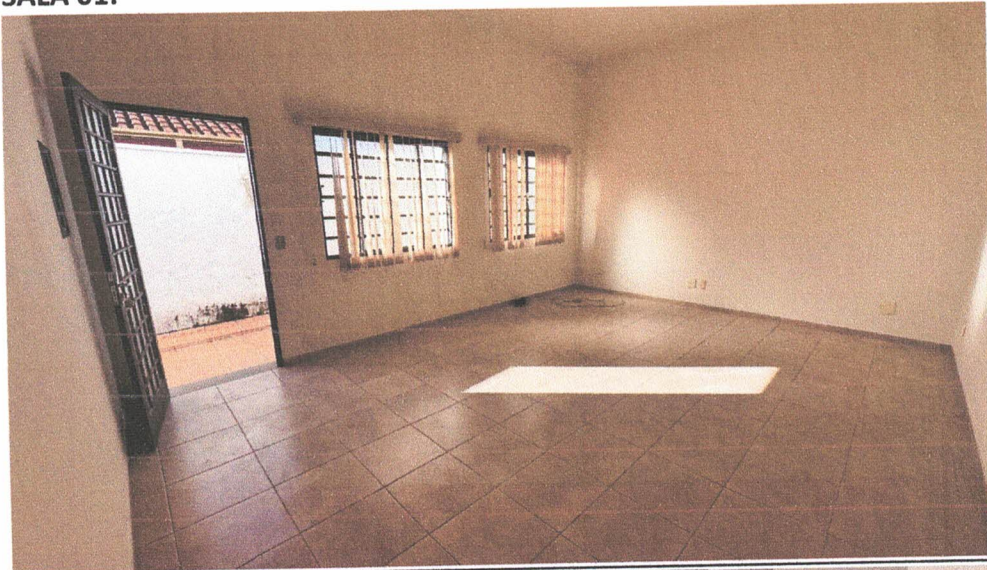
FRENTE E ACESSO:



Handwritten signature

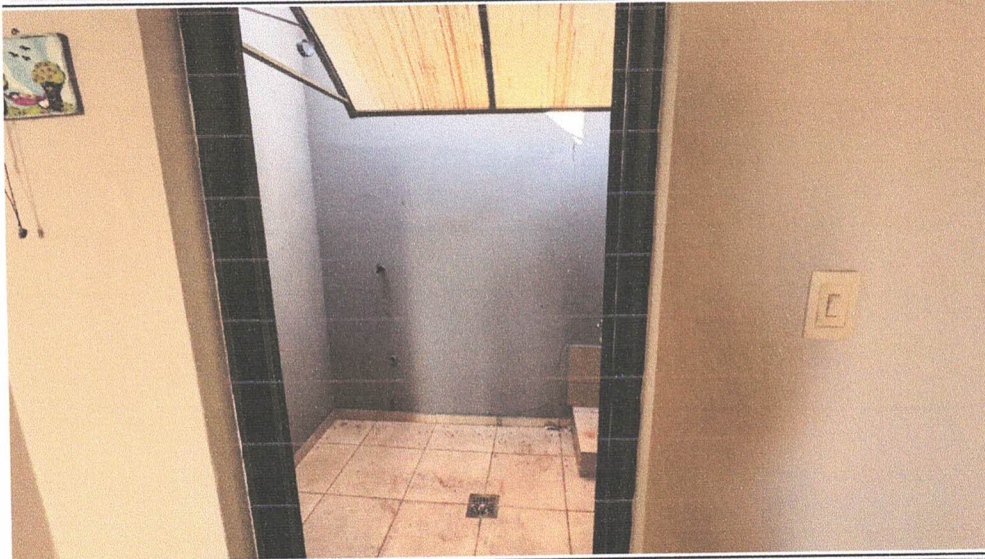
Handwritten signature

SALA 01:



Handwritten signatures and initials in blue ink.

SALA 02:



Life
AMW



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Diante do relatório apresentado cima o estado de conservação do bem é considerado BOM. Atualmente o imóvel encontra-se desocupado e sua estrutura não apresenta rachaduras ou infiltrações, o que indica uma boa solidez da construção. As paredes possuem pintura nova, conferindo um aspecto visual agradável, pisos em bom estado, cobertura com telhas de cerâmica em bom estado, instalações elétricas em bom estado de uso, instalações hidráulicas não apresentam nenhum vazamento visível, aberturas sem pintura nova, mas em bom estado.

VI) METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

VII) METODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira -NBR 14.653:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR FATORES.

Para saneamento dos dados coletados foi utilizado o "Tratamento por Fatores de Homogeneização". Neste tratamento, aplicável ao método comparativo de dados de mercado, é admitida a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso, são utilizados fatores de homogeneização que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal (ABNT NBR 14.653-3:2004, pág. 32).

A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão, e o uso da Homogeneização por Fatores por não dispor de dados de mercado em abundância.

VIII) CUSTOS DE ADAPTAÇÃO

Não há o que se falar de custos para adaptação do imóvel, visto que não será necessário intervenções para adaptar.

IX) PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS NECESSÁRIOS

Não se aplica devido a não necessidade de investimentos por parte do município no imóvel para torna-lo funcional e atender a demanda da Diretoria Municipal de Saúde.

X) LOCALIZAÇÃO

As salas comerciais estão situadas à rua Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, Arceburgo/MG.



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

XI) CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIANDO

Região: O imóvel está em localização privilegiada, na região central da cidade, com grande impacto comercial. O local possui os seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: via pública pavimentada, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, rede de internet, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal.

As salas avaliadas encontram-se em corredor de acesso lateral, com portão social de entrada, sem frente para a rua, o que o torna mais adequado para locação por escritórios ou repartições públicas/privadas.

Imóvel: Consiste em um prédio comercial, composto por 03 (três) salas comerciais no piso inferior e 01 (um) salão comercial no piso superior, ambos dotados de banheiros sociais e cozinha, perfazendo área total construída de aproximadamente 470,00 m², em terreno com área de 250,00 m², sendo que, para a instalação do Núcleo de Apoio à Criança Autista, serão utilizadas 02 (duas) salas comerciais, com áreas de 30,24 m² e 37,19 m², respectivamente, as quais também dispõem de cozinha e banheiro, totalizando área pretendida de 67,43 m²

Benfeitorias: O imóvel de uso comercial, com as seguintes características:

- Estrutura de concreto armado;
- Paredes de tijolo cerâmico;
- Possui revestimento de piso em cerâmica;
- Janelas e portas metálicas;
- Teto em gesso;
- Pintura Acrílica;

O imóvel escolhido é o único que atende às necessidades do município para a implantação do Núcleo de Apoio à Criança Autista, projeto da Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária de Arceburgo, e devido à sua localização o acesso aos serviços essenciais, estrutura adequada, condições de segurança e próximo aos outros imóveis pertencentes ou locados do município. Além disso, oferece um bom custo-benefício e está com a documentação regularizada, garantindo a viabilidade do projeto. Abaixo estão as características que respaldam a escolha desse imóvel:

- **Acesso Facilitado:** O imóvel está situado em uma com fácil acesso aos principais meios de transporte público, facilitando o deslocamento dos beneficiários.
- **Espaço Físico:** O imóvel possui um espaço físico adequado, composto por duas salas individuais, ambas com banheiro, sendo que uma delas conta com uma pequena cozinha integrada, atendendo às necessidades de funcionamento e acomodação das instalações necessárias.
- **Condições de Segurança:** O imóvel dispõe de infraestrutura compatível com as necessidades de utilização do espaço, contendo acesso principal, instalações sanitárias e ambientes adequados ao funcionamento das atividades propostas.
- **Investimento Inicial:** O custo de aluguel do imóvel é competitivo, considerando as vantagens oferecidas e a necessidade de adaptações mínimas.
- **Manutenção:** O imóvel possui uma estrutura que demanda baixo custo de manutenção, o que é

essencial para a sustentabilidade do projeto a longo prazo.

- **Atendimento à Demanda:** A localização e a estrutura do imóvel permitem atender a um número maior de beneficiários do Núcleo de Apoio à Criança Autista, suprimindo a demanda existente no município de maneira eficiente.
- **Adequação a Normas:** A propriedade está de acordo com as normas urbanísticas e sanitárias exigidas pelos órgãos competentes, garantindo a conformidade do projeto.

XII) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário do município de Arceburgo/MG mantém-se aquecido, impulsionado pela recente instalação de diversas empresas na cidade. Esse movimento gerou aumento significativo na oferta de empregos, o que, por sua vez, intensificou a demanda por imóveis. Como consequência, observa-se escassez de unidades disponíveis para locação, especialmente na região central do município.

XIII) PESQUISA DE VALORES:

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliado, procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis com maior similaridade possível com o avaliado com o objetivo de obter da amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliado se encontra. Os fatores utilizados na correção foram: área, padrão construtivo, localização, estado de conservação e esquina.

Apesar da baixa disponibilidade de imóveis vagos disponíveis nas proximidades, foi feita uma pesquisa dos valores dos alugueis das salas comerciais localizadas aos redores do local pretendido para locação (destacado em verde no mapa).

Salas Comerciais na Rua Cel. Cândido de Souza Dias :

Alugado para a Infotec: R\$ 1630,00

Alugada para a Fernando Ferreira Contabilidade: R\$ 1.200,00

Alugada para o Despachante União: R\$1.502,00



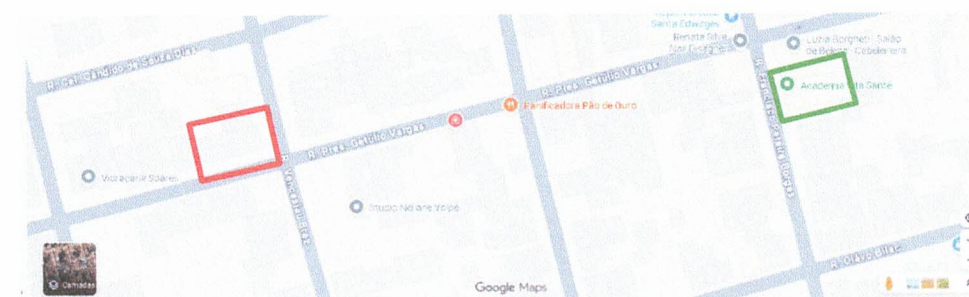
Assinatura



Salas Comerciais na Rua Presidente Getúlio Vargas :

30m²: R\$1.000,00

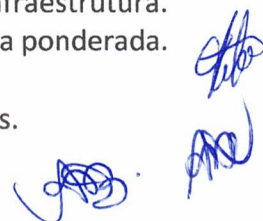
40m²: R\$1.250,00



A média praticada para 01 sala comercial na região central é em torno de R\$1.300.

De acordo com avaliação imobiliária foi verificado, o valor de locação mensal somado para as duas salas comerciais localizadas na Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, Arceburgo/MG, com área edificada aproximada de 67 m² está avaliado em torno de R\$ 1.538,25 (um mil quinhentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos). Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infraestrutura. Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.

O valor proposto pela proprietária foi de R\$1.200,00 (hum mil e duzentos reais) mensais.





Prefeitura Municipal de Arceburgo

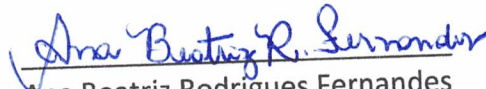
ESTADO DE MINAS GERAIS

XIV) CONCLUSÃO

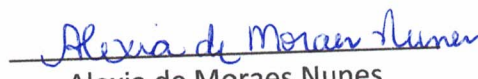
Diante do exposto o valor proposto pela proprietária para locação mensal das duas salas comerciais localizadas na Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, Arceburgo/MG, com área edificada aproximada de 67 m² é de e R\$1.200,00 (hum mil e duzentos reais mensais) se mostra vantajoso ao município.

Considerando os dados mencionados no tópico "**CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIADO**", é imperativo ressaltar que a sala comercial objeto de avaliação neste documento constitui a única opção que satisfaz integralmente as demandas essenciais da Secretaria de Saúde.

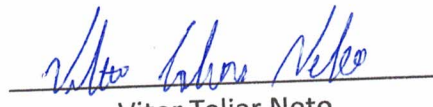
Arceburgo, 12 de maio de 2026.



Ana Beatriz Rodrigues Fernandes
Presidente da Comissão



Alexia de Moraes Nunes
Membro da Comissão



Vitor Taliar Neto
Membro da Comissão



Prefeitura Municipal de Arceburgo
ESTADO DE MINAS GERAIS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 11/2026

JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DIRETA NOS TERMOS DO ARTIGO 72 DA LEI 14.133/21

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026
PROCESSO ADM. Nº. 69/2026

1 - DO OBJETO: “LOCAÇÃO DE 02 (DUAS) SALAS COMERCIAIS SITUADAS NA RUA FRANCISCO PEREIRA BORGES, Nº 371, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE ARCEBURGO, DESTINADAS AO FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DE APOIO À CRIANÇA AUTISTA, VINCULADO À DIRETORIA MUNICIPAL DE SAÚDE E VIGILÂNCIA SANITÁRIA, COM A FINALIDADE DE OFERECER SUPORTE ESPECIALIZADO, ATENDIMENTO MULTIDISCIPLINAR E DESENVOLVIMENTO DE AÇÕES VOLTADAS À PROMOÇÃO, ACOMPANHAMENTO E INCLUSÃO DE CRIANÇAS COM TRANSTORNO DO ESPECTRO AUTISTA (TEA)”.

2 – DOS ATOS QUE INSTRUEM O PROCESSO:

Em cumprimento ao disposto no art. 72, inciso I, da Lei 14.133/21, foram juntados nos autos o documento de formalização de demanda, o estudo técnico preliminar, a análise de riscos e o termo de referência.

3 – DA ESTIMATIVA DA DESPESA

A estimativa da despesa para a presente locação foi realizada com base em avaliação imobiliária e pesquisa de mercado de imóveis comerciais localizados na região central de Arceburgo/MG. Verificou-se que a média praticada para locação de 01 (uma) sala comercial é de aproximadamente R\$ 1.300,00 mensais.

Conforme avaliação imobiliária, o valor estimado para locação das 02 (duas) salas comerciais situadas na Rua Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, Arceburgo/MG, com área aproximada de 67 m², corresponde a R\$ 1.538,25 mensais.

Entretanto, o valor proposto pela proprietária é de R\$ 1.200,00 mensais, mostrando-se compatível com o mercado e vantajoso para a Administração Pública.

4 – DO PARECER JURÍDICO E PARECER TÉCNICO

Em cumprimento ao disposto no art. 72, inciso III, da Lei 14.133/21, foi apresentado o parecer jurídico respaldando os atos praticados no processo.

Foi apresentado ainda, um laudo técnico emitido pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Arceburgo/MG a serem alugados, instaurada pela Portaria 060/2026.

22cc



Prefeitura Municipal de Arceburgo
ESTADO DE MINAS GERAIS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 11/2026

5 – DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Em cumprimento ao disposto no art. 72, inciso IV, da Lei 14.133/21, foram juntados nos autos a declaração de disponibilidade financeira apresentada pelo Sr. Ailton de Souza, e a previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido apresentada pelo Sr. João Augusto Espósito Lopes.

6 – DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

Em cumprimento ao disposto no art. 72, inciso V, da Lei 14.133/21, a Sra. **MICHELLE DA COSTA ABRÃO**, inscrita no CPF sob o nº 049.413.506-93, residente à residente à Rua Rui Barbosa, nº 204, Apto 44, Jardim Santa Maria, no município de Mococa, Estado de São Paulo apresentou todos os documentos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação econômica e financeira, bem como a qualificação técnica, comprovando estar apta a executar o contrato.

7 – DAS PROPOSTAS, RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E DO PREÇO

Considerando as características e necessidades da Administração Pública para instalação do referido núcleo, foi realizada pesquisa de mercado e avaliação imobiliária, buscando imóveis com características semelhantes quanto à localização, área, padrão construtivo, estado de conservação e infraestrutura. Apesar da baixa disponibilidade de imóveis vagos na região central do Município, verificou-se que a média praticada para locação de 01 (uma) sala comercial na região é de aproximadamente R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) mensais.

Conforme avaliação imobiliária realizada, o valor de locação mensal das 02 (duas) salas comerciais localizadas na Rua Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, Arceburgo/MG, com área edificada aproximada de 67 m², foi estimado em R\$ 1.538,25 (mil quinhentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), considerando aspectos relacionados à localização, área, especificações do imóvel e infraestrutura disponível, refletindo o valor mercadológico na data da avaliação.

O valor proposto pela proprietária para a locação mensal do imóvel é de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), demonstrando-se compatível com os preços praticados no mercado e vantajoso para a Administração Pública, por se encontrar abaixo do valor apurado na avaliação imobiliária realizada.

Ressalta-se ainda que, diante das características do imóvel avaliado e das necessidades específicas da Secretaria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária, concluiu-se que o imóvel em questão constitui a única opção capaz de atender integralmente às

322c



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 11/2026

demandas necessárias para a adequada instalação e funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista.

Em cumprimento ao disposto no art. 72, incisos VI e VII, da Lei nº 14.133/2021, verifica-se que a escolha do imóvel situado na Rua Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, Arceburgo/MG, atende plenamente ao interesse público, bem como apresenta preço compatível e vantajoso em relação ao mercado imobiliário local.

Vislumbra-se também que os requisitos elencados no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 encontram-se preenchidos, legitimando a contratação direta mediante inexigibilidade de licitação para locação do imóvel destinado ao atendimento das finalidades públicas pretendidas.

7 – AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Em cumprimento ao disposto no art. 72, inciso VIII, da Lei 14.133/21, após juntada do parecer jurídico nos autos, a Prefeita Municipal de Arceburgo, Sra. **MARGARETH OLIVEIRA ANACLETO** autorizou em ato próprio a realização do processo por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO de licitação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21.

8 - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Desse modo, caracteriza-se a possibilidade de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, inciso I, da Lei 14.133/21:

" Art. 74.

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;"

Diante de tais fatos, submetemos, contudo, à superior deliberação.

Para os fins e efeitos de direito, registre-se o presente, atuando-a e adotando-se as demais providências necessárias para adjudicação e homologação do processo.

Arceburgo, 18 de maio de 2026.

Vanessa Rosa Campagnoli da Costa

VANESSA ROSA CAMPAGNOLI DA COSTA

Agente de Contratação