



Φ
FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94

Exma. Sr.^a
Evandra de Paula Santana Clemente
Superintendente Executiva do FAPEMI
Ref. Solicitação abertura de processo Inexigibilidade

Ante ao já exposto no Termo de Referência, Determino a abertura de processo Inexigibilidade, referente Locação de Imóvel para Sede do FAPEMI.

Remetam-se ao setor de licitações para cumprimento.

Itapeva, 28 de novembro de 2025

Jair Ferreira de Freitas
Aux. Adm.



Φ

FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº 71.196.885/0001-94

O FAPEMI, Instituto de Previdência Municipal de Itapeva, vem através deste expor a necessidade de alugar de uma dependência para o funcionamento das atividades que se desempenham dentro da Instituição.

Para isso se faz necessário alugarmos um espaço, pois o FAPEMI ainda não possui sede própria e mediante isso devemos ser precisos e pontuais nas observâncias do modo de contratação pois se trata de órgão público.

Justificamos a possibilidade de permanência no prédio atual situado a Rua Joaquim Mariano, Nº 91, centro, Itapeva/MG, pois a localidade garante uma boa viabilidade de localização, é centralizada e perto da prefeitura municipal.

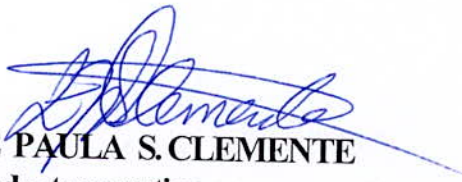
Além do mais, já estamos com essa localização a muitos anos, também tem sido suficiente para as atuais demandas do FAPEMI.

O que corrobora também é que a procura por imóveis na região tem crescido muito e dificulta a oferta de um local que atenda as necessidades do Instituto. E com isto também se percebe uma elevada alta dos preços imobiliários na região.

A proposta da locadora é abaixo do mercado segundo as pesquisas e garantem economia financeira.

E se permanecermos no local evitará transtornos como restauração de documentos com mudança de endereço, a logística de mudanças e economia de gastos com o processo.

Se depender, os benefícios apontam a continuidade locatária no imóvel.


EVANDRA DE PAULA S. CLEMENTE
Superintendente executiva

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD

Órgão/Entidade: Instituto de Previdência Municipal de Itapeva/MG

Unidade Requisitante: Superintendente Executiva

Elaborador: Evandra de Paula Santana Clemente

1. Identificação da Necessidade

A presente demanda visa atender à necessidade de alugar um prédio para sede do Instituto Municipal de Previdência Municipal – FAPEMI

2. Justificativa da Contratação

A contratação de aluguel para a sede do FAPEMI se faz necessária para garantir a autonomia e o bom funcionamento do Instituto, que atualmente não possui sede própria. A escolha do imóvel localizado à Rua Joaquim Mariano, nº 91, centro, Itapeva/MG, justifica-se pela inviabilidade de competição, dadas as características singulares do imóvel e a vantajosidade da contratação para a Administração Pública, conforme detalhado a seguir:

2.1. Singularidade do Imóvel

O imóvel em questão apresenta características de localização e instalações que o tornam singular para o atendimento das necessidades do FAPEMI:

- **Localização estratégica:** O imóvel está situado em uma área central do município, próximo à Prefeitura Municipal, o que facilita a logística de trabalho e o acesso dos segurados e do público em geral.
- **Estrutura adequada:** O prédio possui instalações que atendem às demandas atuais do FAPEMI, proporcionando um ambiente de trabalho adequado para os servidores e um espaço apropriado para o atendimento ao público.
- **Continuidade das atividades:** O FAPEMI já se encontra instalado no referido imóvel há vários anos, o que demonstra que o espaço é suficiente e adequado para as atividades do

Criado pela Lei 485 de 21 de setembro de 1.993
Reestrutura pela Lei 1.035 de 07 de janeiro de 2.008
Rua Joaquim Mariano, 91 – centro – Itapeva - MG

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº1.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

Instituto. A permanência no local evita os transtornos e custos de uma mudança, como a interrupção de serviços, a atualização de documentos e a adaptação a um novo endereço.

2.2. Inviabilidade de competição

A inviabilidade de competição se caracteriza pela inexistência de outros imóveis disponíveis na região que atendam às necessidades do FAPEMI com a mesma vantajosidade. A procura por imóveis na região tem crescido, dificultando a oferta de locais com as características de localização e instalações adequadas às necessidades do Instituto. Além disso, não há registro de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam abrigar a sede do FAPEMI.

2.3. Vantajosidade para a Administração

A locação do imóvel em questão se mostra vantajosa para a Administração Pública pelos seguintes motivos:

- Preço compatível com o mercado: A proposta de valor do aluguel, de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), encontra-se abaixo do valor de mercado, conforme pesquisas realizadas na região. Isso garante economia financeira para o Instituto.
- Economia com adaptações: O imóvel já se encontra adaptado às necessidades do FAPEMI, não sendo necessários investimentos em reformas ou adaptações, o que gera economia de recursos públicos.
- Avaliação prévia: O prédio passou por avaliação de um engenheiro da prefeitura, que atestou suas boas condições de conservação e uso.

3. Descrição

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTI.
01	Contratação de aluguel do prédio para sede do FAPEMI	01	01
	Valor R\$1500,00 um mil e quinhentos reais		

Criado pela Lei 485 de 21 de setembro de 1.993
Reestrutura pela Lei 1.035 de 07 de janeiro de 2.008
Rua Joaquim Mariano,91 – centro – Itapeva - MG

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

4. Observação gerais

O prédio passou por avaliação do engenheiro da prefeitura.

4.1. Prazo de entrega/execução:

O contrato terá vigência a partir da data de sua assinatura, com prazo inicial de 12 meses, podendo ser prorrogado no interesse da Administração.

4.2 Local e horário da entregas/execução

Rua Joaquim Mariano 91 centro Itapeva- MG

4.3 Unidade e servidor responsável para esclarecimentos

Gabinete da Superintendência

4.4 Prazo para pagamento

Até 10 dias uteis do mês subsequente.

Itapeva, 13 de outubro de 2025

Responsável pela Demanda:

Nome: Jair Ferreira de Freitas

Cargo: Aux. Adm.

Assinatura: _____

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para contratação e demais providencias cabíveis.

Gestor da Unidade:

Nome: Evandra de Paula Santana Clemente

Cargo: Superintendente Executiva

Assinatura: _____

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

OBJETO: Locação de imóvel para a instalação da sede do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI).

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI), autarquia responsável pela gestão do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) dos servidores do município, enfrenta um desafio estrutural que impacta diretamente sua autonomia e a qualidade dos serviços prestados: a ausência de uma sede própria e adequada.

Atualmente, a falta de um espaço exclusivo gera dificuldades operacionais, como a dependência de infraestrutura de terceiros, e compromete a imagem de solidez e independência que uma entidade previdenciária deve transmitir aos seus segurados.

A contratação de um imóvel para locação, portanto, não é apenas uma questão de conveniência, mas uma necessidade estratégica para resolver o problema da falta de infraestrutura adequada.

Sob a perspectiva do interesse público, a existência de uma sede bem localizada e estruturada para o FAPEMI se traduz em um atendimento mais digno e eficiente aos servidores ativos, inativos e pensionistas, além de garantir um ambiente de trabalho apropriado para a equipe técnica, que lida com informações sensíveis e de grande responsabilidade.

A solução proposta visa, em última instância, fortalecer a gestão previdenciária municipal, assegurando que o FAPEMI possa cumprir sua missão com excelência e autonomia.

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

II - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O FAPEMI ainda não adota o Plano de Contratações Anual, por ser um documento facultativo previsto na Lei 14.133/21.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para que a solução atenda plenamente à necessidade descrita, o imóvel a ser contratado deve, impreterivelmente, cumprir os seguintes requisitos:

- Requisitos de localização: A localização é um fator crítico para a eficiência do FAPEMI. O imóvel deve estar situado na área central do município, garantindo fácil acesso aos segurados, muitos dos quais são idosos ou possuem mobilidade reduzida. Além disso, a proximidade com a Prefeitura Municipal de Itapeva é fundamental para otimizar a logística de trabalho, facilitando o trâmite de documentos e a colaboração entre os órgãos, o que resulta em maior celeridade e eficiência nos processos administrativos.
- Requisitos de estrutura e conservação: O imóvel deve possuir uma estrutura física compatível com as atividades de um escritório, incluindo, no mínimo, uma área de recepção para o primeiro atendimento, salas de trabalho que garantam a privacidade no manejo de informações dos segurados, banheiros em boas condições de uso e, se possível, uma garagem. Conforme o Laudo Técnico de Vistoria realizado pelo Engenheiro Civil Pedro Luiz Barbosa (CREA 5061455123/D), o imóvel pretendido atende a esses requisitos e encontra-se em "boas condições de habitabilidade e estabilidade", não demandando intervenções corretivas.

IV - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A contratação refere-se à locação de 01 (um) imóvel, que será utilizado como sede do FAPEMI pelo período inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, conforme o

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

interesse da Administração e a legislação aplicável. A estimativa de quantidade é unitária e indivisível, dada a natureza do objeto.

V - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de identificar e avaliar as alternativas possíveis para a instalação da sede do FAPEMI.

A primeira alternativa considerada foi a utilização de um imóvel público. No entanto, conforme a Declaração GAB / 061 - 2025, emitida pelo Chefe de Gabinete, Sr. Alexandre Ribeiro de Patto, a Prefeitura Municipal de Itapeva/MG "não dispõe de nenhum imóvel para fins de cessão ao Instituto de Previdência Municipal de Itapeva/MG".

Esgotada a possibilidade de uso de um imóvel público, partiu-se para a prospecção de imóveis privados na região central do município.

A pesquisa de mercado revelou uma oferta limitada de imóveis que atendessem simultaneamente aos requisitos de localização, estrutura e valor compatível com a realidade orçamentária do FAPEMI.

O imóvel localizado à Rua Joaquim Mariano, 91, Centro, de propriedade da Sra. Ana Maria Tomé Pereira, destacou-se como a solução mais vantajosa.

A justificativa técnica e econômica para a escolha deste imóvel reside no fato de que ele não apenas cumpre todos os requisitos essenciais, mas também oferece a vantagem da continuidade, uma vez que o FAPEMI já se encontra instalado no local, o que elimina custos e transtornos de uma eventual mudança.

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação foi estimado em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais, totalizando um custo anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

Esta estimativa baseia-se em dois pilares: a pesquisa de mercado, que indicou que valores de aluguel para imóveis com características semelhantes na mesma região são

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

frequentemente superiores, e a avaliação prévia do bem, consubstanciada no Laudo Técnico de Vistoria, que atestou a compatibilidade do valor com o estado de conservação e as características do imóvel.

A memória de cálculo é simples, correspondendo ao valor mensal multiplicado por 12 meses.

A ausência da necessidade de investimentos em adaptações, conforme apontado no laudo, reforça a economicidade da proposta, tornando o valor estimado justo e vantajoso para a Administração.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução contratual consiste na locação do imóvel residencial e comercial situado à Rua Joaquim Mariano, 91, Centro, Itapeva/MG, de propriedade da Sra. Ana Maria Tomé Pereira.

O contrato terá por objeto a disponibilização do imóvel para uso exclusivo do FAPEMI, mediante o pagamento de aluguel mensal.

O prazo de vigência inicial será de 12 (doze) meses, com início a partir da assinatura do contrato.

O pagamento será efetuado até o 10º dia útil do mês subsequente ao de referência, por meio de depósito na conta corrente indicada pela locadora.

Não há exigências complexas de manutenção ou assistência técnica, uma vez que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, cabendo ao FAPEMI a manutenção ordinária do espaço.

VIII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação do serviço de locação de imóvel é, por sua natureza, de execução continuada e objeto único e indivisível. Não há, portanto, a possibilidade de parcelamento



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

do objeto, uma vez que a necessidade da Administração é de um único espaço físico para a instalação de sua sede. Qualquer tentativa de parcelamento seria ilógica e inexequível.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação do imóvel permitirá ao FAPEMI alcançar resultados significativos em diversas áreas:

- Em termos de economicidade: A locação de um imóvel pronto para uso, com valor de aluguel compatível com o mercado e sem a necessidade de investimentos em reformas, representa a solução de melhor custo-benefício para a Administração no curto e médio prazo, quando comparada à alternativa de construção de uma sede própria, que demandaria um investimento inicial muito superior.
- Em termos de aproveitamento de recursos: A contratação permitirá um melhor aproveitamento dos recursos humanos do FAPEMI, que passarão a trabalhar em um ambiente mais adequado e funcional, com impacto positivo na produtividade e na qualidade dos serviços. Os recursos financeiros, por sua vez, serão otimizados, uma vez que o valor do aluguel é previsível e se encaixa no orçamento da autarquia.
- Em termos de qualidade do serviço: A principal melhoria será percebida na qualidade do atendimento aos segurados, que passarão a ser recebidos em um local de fácil acesso, bem estruturado e que transmite a imagem de uma instituição sólida e organizada.

X - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Para a efetivação da contratação, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

- 1 Formalização do contrato: elaborar e formalizar o instrumento contratual de locação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 8.245/91 (Lei de

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

locações) e o Código Civil, estabelecendo claramente os direitos e obrigações de ambas as partes.

- 2 Designação de gestor e fiscal do contrato: designar os servidores que atuarão como gestor e fiscal do contrato, responsáveis por acompanhar a execução do ajuste e atestar a regularidade do serviço prestado.
- 3 Empenho dos recursos: realizar o empenho dos recursos orçamentários necessários para cobrir as despesas com o aluguel durante o exercício financeiro.

Não há necessidade de capacitação específica dos servidores para a fiscalização deste contrato, uma vez que se trata de uma locação simples, cuja fiscalização se resume à verificação da disponibilidade e adequação do imóvel.

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que possam afetar ou ser afetadas pela presente contratação.

A locação do imóvel é uma demanda autônoma e não possui vínculo de dependência com outros contratos ou serviços.

XII - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação em tela não apresenta riscos de impactos ambientais negativos, uma vez que se trata da locação de um imóvel já existente para a realização de atividades de natureza administrativa.

Não haverá obras, demolições ou qualquer outra intervenção que possa degradar o meio ambiente.

O consumo de recursos como energia e água e o descarte de resíduos seguirão as normas da coleta seletiva municipal, em conformidade com a política de sustentabilidade do serviço público.



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

XIII - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante de todo o exposto, e com base na análise técnica, jurídica e econômica realizada, este Estudo Técnico Preliminar conclui que a contratação de locação do imóvel localizado à Rua Joaquim Mariano, 91, Centro, Itapeva/MG, é a solução mais adequada, eficiente e vantajosa para atender à necessidade de instalação da sede do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI).

A contratação está devidamente fundamentada, alinhada ao planejamento da Administração e em conformidade com todos os requisitos do art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, recomendando-se, portanto, o seu prosseguimento.

Itapeva, 13 de outubro de 2025

Responsável pela Demanda:

Nome: Jair Ferreira de Freitas

Cargo: Aux. Adm.

Assinatura: _____

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para contratação e demais providências cabíveis.

Gestor da Unidade:

Nome: Evandra de Paula Santana Clemente

Cargo: Superintendente Executiva

Assinatura: _____

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

ANÁLISE DE RISCOS

OBJETO: Locação de imóvel para a instalação da sede do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI).

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Art. 18, X, da Lei nº 14.133/2021.

1. INTRODUÇÃO

A presente Análise de Riscos tem como objetivo identificar, avaliar, tratar e monitorar os riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e a boa execução do contrato de locação de imóvel para a sede do FAPEMI, em cumprimento ao disposto no art. 18, X, da Lei nº 14.133/2021. A análise foi realizada de forma simplificada, considerando a baixa complexidade do objeto.

2. METODOLOGIA

A metodologia utilizada consiste em uma análise qualitativa dos riscos, classificando a Probabilidade de ocorrência e o Impacto no alcance dos objetivos da contratação em três níveis: Baixo, Médio e Alto. O Nível de Risco é determinado pela combinação desses dois fatores. Para cada risco identificado, são propostas ações de tratamento (mitigação) e definido um responsável pelo monitoramento.



FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº1.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

3. IDENTIFICAÇÃO, AVALIAÇÃO, TRATAMENTO E MONITORAMENTO DE RISCOS

ID	FASE	DESCRIÇÃO DO RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES DE TRATAMENTO (MITIGAÇÃO)	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
R01	Planejamento	Definição inadequada da necessidade, resultando na escolha de um imóvel que não atende aos requisitos do FAPEMI.	Baixa	Alto	Médio	Elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP) detalhado, com a participação da área demandante para a correta especificação dos requisitos de localização e estrutura.	Superintendência Executiva



FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

ID	FASE	DESCRIÇÃO DO RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES DE TRATAMENTO (MITIGAÇÃO)	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
R02	Planejamento	Estimativa de valor da contratação incompatível com os preços de mercado, resultando em sobrepreço ou dificuldade de encontrar interessados.	Baixa	Médio	Baixo	Realização de ampla pesquisa de mercado e elaboração de laudo de avaliação do imóvel, que já constam no processo, garantindo a compatibilidade do valor.	Setor de Compras/Contratos



FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

ID	FASE	DESCRIÇÃO DO RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES DE TRATAMENTO (MITIGAÇÃO)	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
R03	Seleção	Documentação irregular da locadora (proprietária) ou do imóvel, que impeça a formalização do contrato.	Baixa	Alto	Médio	Exigência de toda a documentação de habilitação jurídica e fiscal da proprietária, bem como a certidão de matrícula atualizada do imóvel, antes da assinatura do contrato.	Superintendência executiva



FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

ID	FASE	DESCRIÇÃO DO RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES DE TRATAMENTO (MITIGAÇÃO)	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
R04	Execução	Atraso no pagamento do aluguel, gerando multas e juros para a Administração.	Média	Baixo	Baixo	Estabelecer fluxo de pagamento claro no Termo de Referência e no contrato, com prazos definidos para ateste do fiscal e envio para o setor financeiro.	Gestor do Contrato



FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº1.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

ID	FASE	DESCRIÇÃO DO RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES DE TRATAMENTO (MITIGAÇÃO)	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
R05	Execução	Ocorrência de danos ao imóvel que necessitem de reparos estruturais (responsabilidade da locadora).	Baixa	Médio	Baixo	Inclusão de cláusula contratual que defina claramente as responsabilidades de cada parte quanto à manutenção. Realização de vistorias periódicas pelo fiscal do contrato.	Fiscal do Contrato



FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

ID	FASE	DESCRIÇÃO DO RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES DE TRATAMENTO (MITIGAÇÃO)	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
R06	Execução	Necessidade de desocupação do imóvel antes do prazo final do contrato por solicitação da locadora.	Baixa	Alto	Médio	Formalização de contrato de locação com prazo determinado e cláusulas que garantam a estabilidade da locação para a Administração, conforme a Lei nº 8.245/91.	Superintendência Executiva

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

ID	FASE	DESCRIÇÃO DO RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES DE TRATAMENTO (MITIGAÇÃO)	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
R07	Execução	Reajuste do valor do aluguel acima dos índices oficiais.	Baixa	Médio	Baixo	Previsão contratual de que o reajuste anual será realizado com base em índice oficial (ex: IPCA, INPC), definido no instrumento contratual.	Gestor do Contrato

4. CONCLUSÃO

A análise identificou os principais riscos associados à contratação de locação do imóvel para a sede do FAPEMI. A maioria dos riscos foi classificada com nível Baixo ou Médio, e para todos foram propostas ações de tratamento eficazes e de simples implementação. A prévia ocupação do imóvel pelo FAPEMI e a existência de um laudo de vistoria detalhado são fatores que mitigam significativamente a maioria dos riscos identificados. Conclui-se que, uma vez implementadas as ações de tratamento propostas, os riscos da contratação são considerados gerenciáveis e aceitáveis, recomendando-se o prosseguimento do processo.

Itapeva, 03 de novembro de 2025.

Responsável pela Demanda:



FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA

- Superintendência Executiva -

CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

Nome: Jair Ferreira de Freitas

Cargo: Aux. Adm.

Assinatura: _____

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para contratação e demais providencias cabíveis.

Gestor da Unidade:

Nome: Evandra de Paula Santana Clemente

Cargo: Superintendente Executiva

Assinatura: _____

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

Processo Administrativo Nº: 008/2025

Inexigibilidade nº 004/2025

OBJETO: Locação de imóvel para a instalação da sede do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI).

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/2021.

a) DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel comercial, situado à Rua Joaquim Mariano, 91, Centro, Itapeva/MG, destinado à instalação e ao funcionamento da sede administrativa do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI). A contratação visa garantir um espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades da autarquia, incluindo o atendimento aos seus segurados.

- Natureza: Serviço de locação de imóvel.
- Quantitativo: 01 (um) imóvel.
- Prazo do Contrato: O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura.
- Prorrogação: O contrato poderá ser prorrogado por sucessivos períodos, a critério da Administração, observado o limite legal de 10 (dez) anos, desde que a necessidade persista e a solução se mantenha vantajosa, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

b) FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação encontra-se fundamentada no Estudo Técnico Preliminar (ETP) anexo a este processo, que detalha a necessidade da Administração, a análise das alternativas de mercado e a justificativa para a escolha da solução.

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

O ETP concluiu pela inviabilidade de competição para a escolha do imóvel, dadas as suas características singulares de localização e instalações, que o tornam o único apto a atender plenamente às necessidades do FAPEMI.

A contratação, portanto, será realizada por inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

c) DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na disponibilização contínua do imóvel localizado à Rua Joaquim Mariano, 91, para uso exclusivo do FAPEMI durante todo o ciclo de vida do contrato.

O ciclo de vida da solução abrange desde a assinatura do contrato e a formalização da posse do imóvel, passando pela sua utilização diária para a realização das atividades administrativas e de atendimento, até o encerramento do contrato, com a devolução do imóvel nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvados os desgastes naturais de uso.

A solução atende de forma completa à necessidade da Administração, pois proporciona um espaço físico que, conforme demonstrado no ETP e no Laudo de Vistoria, já se encontra em perfeitas condições de uso, não demandando investimentos em adaptações e garantindo a continuidade dos serviços prestados pelo Instituto sem interrupções.

d) REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel objeto da locação deve, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos, que foram essenciais para a sua escolha:

- Requisitos de localização: Estar situado na área central do município de Itapeva/MG, em local de fácil acesso para os segurados e próximo à sede da Prefeitura Municipal, a fim de otimizar a logística e a comunicação interinstitucional.
- Requisitos de estrutura e conservação: Possuir estrutura física compatível com as atividades de um escritório, com, no mínimo, recepção, salas de trabalho, banheiros e garagem. O imóvel deve estar em bom estado de conservação, conforme atestado pelo Laudo Técnico de Vistoria, não necessitando de reformas ou adaptações que onerem a Administração.

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

- Regularidade documental: A locadora deverá apresentar toda a documentação que comprove a sua propriedade e a regularidade fiscal e registral do imóvel, garantindo a segurança jurídica do contrato.

e) MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do contrato se dará da seguinte forma:

- 1 Início da execução: A execução terá início com a assinatura do instrumento contratual e a manutenção da posse do imóvel pelo FAPEMI, que já se encontra no local.
- 2 Disponibilização do imóvel: A locadora deverá garantir ao FAPEMI o uso pacífico e ininterrupto do imóvel durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se por eventuais problemas estruturais que não sejam decorrentes de mau uso pelo locatário.
- 3 Obrigações do FAPEMI (Locatário): O FAPEMI se responsabilizará pelo pagamento pontual do aluguel e das despesas acessórias (água, energia elétrica, etc.), bem como pela manutenção ordinária do imóvel, zelando por sua conservação como se seu fosse.
- 4 Encerramento da execução: Ao final do contrato, caso não haja prorrogação, o FAPEMI desocupará o imóvel, entregando-o nas mesmas condições em que o recebeu, salvo os desgastes decorrentes do uso normal, formalizando a entrega por meio de um termo de recebimento e vistoria final.

f) MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do contrato será realizada com o objetivo de assegurar a adequada execução do objeto, por meio dos seguintes mecanismos:

- Designação de Gestor e Fiscal: Será designado um servidor para atuar como gestor do contrato, responsável pelas decisões de caráter administrativo, e outro para atuar como fiscal do contrato, responsável pelo acompanhamento técnico da execução. Com a devida justificativa, as funções de gestor e fiscal poderão ser realizadas por um único servidor.
- Atribuições do Fiscal: O fiscal do contrato terá a atribuição de verificar, mensalmente, se o imóvel permanece em condições adequadas de uso e se a locadora está cumprindo com suas obrigações contratuais. Qualquer

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

inconformidade deverá ser registrada e comunicada formalmente ao gestor do contrato para que as devidas providências sejam tomadas.

- Comunicação: Toda comunicação entre as partes deverá ser formalizada por escrito, garantindo o registro e a rastreabilidade das decisões e solicitações.

g) CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- Medição: a medição do serviço será mensal e corresponderá à comprovação da disponibilidade do imóvel para uso do FAPEMI durante o mês de referência. O fiscal do contrato atestará a regularidade da prestação do serviço.
- Pagamento: o pagamento será realizado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, mediante a apresentação da nota fiscal ou recibo correspondente, devidamente atestado pelo fiscal do contrato. O valor a ser pago será o estipulado no contrato, acrescido dos reajustes anuais, se houver.

h) FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor se dará por contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

O critério de seleção foi a identificação do único imóvel que, em razão de suas características singulares de localização, instalações e vantajosidade econômica, atende plenamente à necessidade da Administração, conforme exaustivamente demonstrado no Estudo Técnico Preliminar.

A fornecedora selecionada é a Sra. Ana Maria Tomé Pereira, proprietária do referido imóvel.

i) ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

As estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, constam em documento separado e classificado, anexo a este processo, em respeito ao art. 6º, XXIII, 'i', da Lei nº 14.133/2021.

O valor mensal estimado para a locação é de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais, sendo o valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para 12 meses.



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

Adota-se o IPCA como índice para reajuste, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano contados da data do orçamento estimado.

j) ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta contratação correrão por conta da dotação orçamentária específica, prevista no orçamento do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI) para o exercício de 2025, em conformidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA).

03.01.009.122.3001.6001.33903600

Itapeva, 04 de novembro de 2025.

Responsável pela Demanda:

Nome: Jair Ferreira de Freitas

Cargo: Aux. Adm.

Assinatura: _____

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para contratação e demais providencias cabíveis.

Gestor da Unidade:

Nome: Evandra de Paula Santana Clemente

Cargo: Superintendente Executiva

Assinatura: _____

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº 71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

ATO DE AUTORIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

Processo administrativo nº: 008/2025
Inexigibilidade de licitação nº: 004/2025

Favorecido (locadora): ANA MARIA TOMÉ PEREIRA, brasileira, viúva, do lar, portador da cédula de identidade nº 25.235.955-0 SSP/SP, inscrita no CPF nº 534.752.756-00, residente e domiciliada na Rua Um, 110, Bairro Vale Verde, CEP 37.655-000, em Itapeva - MG.

Objeto: Locação de imóvel para a instalação e funcionamento da sede administrativa do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI), situado na Rua Joaquim Mariano, nº 91, Centro, Itapeva/MG, CEP 37655-000.

Fundamento Legal: Art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Valor: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para o período de 12 (doze) meses, correspondente a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais.

Após a finalização do procedimento de inexigibilidade de licitação em referência, devidamente instruído com Estudo Técnico Preliminar (ETP), Termo de Referência (TR), Análise de Riscos, Razão de Escolha do Contratado e Justificativa de Preços, e considerando o manifesto interesse público na continuidade e adequação dos serviços prestados por esta autarquia, **AUTORIZO**, com base na competência que me é atribuída, a contratação direta da locadora acima referenciada, para o objeto e pelo valor constantes neste ato.

Deverá a presente autorização e o extrato do contrato serem publicados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme determina o art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

Itapeva/MG, 01 de dezembro de 2025.

EVANDRA DE PAULA SANTANA CLEMENTE
Superintendente Executiva - FAPEMI

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DE PREÇOS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 008/2025

INEXIGIBILIDADE Nº: 004/2025

OBJETO: Locação de imóvel para a instalação da sede do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI).

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Art. 72, IV e Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

CONTRATADO: Ana Maria Tomé Pereira, proprietária do imóvel situado na Rua Joaquim Mariano, nº 91, Centro, Itapeva/MG.

FUNDAMENTAÇÃO: A escolha da contratada, Sra. Ana Maria Tomé Pereira, decorre diretamente da seleção do seu imóvel como o único capaz de atender plenamente às necessidades do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI), o que torna a competição inviável e enquadra a situação na hipótese de inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Conforme exhaustivamente demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Termo de Referência (TR), a necessidade da Administração não se resume a um imóvel genérico, mas a um espaço que cumpra requisitos essenciais e específicos para o bom funcionamento da autarquia e para o adequado atendimento aos seus segurados. A escolha foi pautada pelos seguintes fatos:

- 1 Singularidade do imóvel: O imóvel em questão é o único que atende, simultaneamente, a todos os requisitos definidos no planejamento da contratação:
 - Localização estratégica: Situado na área central do município, em local de fácil acesso ao público (especialmente idosos e pessoas com mobilidade reduzida) e em proximidade com a sede da Prefeitura Municipal, o que é fundamental para a logística e a agilidade dos processos administrativos.
 - Estrutura adequada: O imóvel já possui a estrutura física necessária para o funcionamento de um escritório, com recepção, salas de trabalho e demais dependências, encontrando-se em bom estado de conservação, conforme



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

atestado pelo Laudo Técnico de Vistoria, o que dispensa a necessidade de reformas ou adaptações onerosas para a Administração.

- 2 Inviabilidade de competição: A inviabilidade de competição foi devidamente comprovada no ETP por meio de duas constatações:
 - Inexistência de imóvel público: A Declaração GAB / 061 - 2025, emitida pela Prefeitura Municipal, atestou a indisponibilidade de imóveis públicos que pudessem ser cedidos ao FAPEMI.
 - Escassez no mercado privado: O levantamento de mercado demonstrou uma oferta limitada de imóveis na região central que possuísem as características necessárias, sendo o imóvel da Sra. Ana Maria Tomé Pereira a única opção viável identificada.
- 3 Vantagem da continuidade: O FAPEMI já se encontra instalado no referido imóvel, o que representa uma vantagem estratégica, pois a continuidade da locação elimina custos e transtornos logísticos de uma mudança, garantindo a não interrupção dos serviços prestados à população.

CONCLUSÃO DA ESCOLHA: Portanto, a escolha da Sra. Ana Maria Tomé Pereira como locadora não foi discricionária, mas uma consequência direta e necessária da escolha do único bem imóvel que se mostrou apto a satisfazer o interesse público. A inviabilidade de competição, neste caso, é manifesta, justificando plenamente a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

VALOR CONTRATADO: R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais.

FUNDAMENTAÇÃO: A justificativa do preço contratado está em conformidade com o art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, que exige que a contratação de locação de imóvel seja precedida de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. A vantajosidade do preço foi aferida com base nos seguintes elementos, todos constantes no processo administrativo:

1. Avaliação prévia do bem: o Laudo Técnico de Vistoria, elaborado pelo Engenheiro Civil Pedro Luiz Barbosa (CREA 5061455123/D), realizou uma

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

avaliação do imóvel e atestou que o valor da locação é compatível com as suas características, estado de conservação e localização. Este documento cumpre a principal exigência legal para a justificação do preço.

2. Compatibilidade com o mercado: A pesquisa de mercado, realizada durante a elaboração do ETP, demonstrou que o valor de R\$ 1.500,00 mensais é compatível e até mesmo inferior a outros valores praticados para imóveis com características semelhantes na mesma região, o que reforça a economicidade da contratação.

3. Ausência de custos adicionais: O laudo de vistoria confirmou que o imóvel se encontra em “boas condições de habitabilidade e estabilidade”, não necessitando de adaptações ou reformas significativas por parte da Administração. Isso representa uma economia substancial, pois o valor do aluguel não será onerado com custos de investimentos iniciais, tornando a proposta ainda mais vantajosa.

CONCLUSÃO DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO: Diante do exposto, conclui-se que o preço de R\$ 1.500,00 mensais é justo e vantajoso para a Administração Pública. Ele não apenas está em conformidade com a avaliação técnica e com os valores praticados no mercado, como também se mostra econômico pela ausência da necessidade de investimentos adicionais, atendendo plenamente aos princípios da economicidade e da eficiência.

Itapeva/MG, 01 de dezembro de 2025.

EVANDRA DE PAULA SANTANA CLEMENTE
Superintendente Executiva - FAPEMI

RELATÓRIO DE INSPEÇÃO



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA SEDE DA FAPEMI

Solicitante: FAPEMI – Instituto de Previdência Municipal de Itapeva

Local: Rua Joaquim Mariano, 91 – Centro – Itapeva / MG

Data da Vistoria: 07/10/2025

Itapeva, 08 de outubro de 2025

À

Evandra de Paula Santana Clemente

Superintendente Executiva

FAPEMI – Instituto de Previdência Municipal de Itapeva

Rua Joaquim Mariano, 91 – Centro – Itapeva / MG



Sra. Evandra,

Atendendo a solicitação da Vossa Senhoria, realizamos um laudo técnico de inspeção na sede da FAPEMI, onde analisou-se que as instalações estão em boas condições de habitabilidade e utilização para fins comerciais.

Foram realizadas as seguintes etapas:

- Vistoria nas áreas interna e externa (varanda) e entendimento sobre as condições de habitabilidade e estabilidade;
- Elaboração formal, por escrito, na forma de laudo técnico, com sua devida reportagem fotográfica;

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Interessado: FAPEMI – Instituto de Previdência Municipal de Itapeva

Local: Rua Joaquim Mariano, 91 – Centro – Itapeva / MG

Assunto: Laudo Técnico residencial referente ao ato de deixar de promover e zelar pelas condições de habitabilidade, estabilidade, segurança e salubridade do imóvel.



SUMÁRIO

- 1.0 - Histórico
- 2.0 - Objetivo
- 3.0 - Informações Gerais
- 4.0 - Metodologia Aplicada
- 5.0 - Parecer Técnico
- 6.0 - Classificação do Grau de Urgência e Considerações Finais
- 7.0 - Anexo (Relatório Fotográfico)

1.0 - HISTÓRICO

Foi solicitado na Prefeitura Municipal de Itapeva em atendimento ao Instituto de Previdência Municipal de Itapeva representado pela Sra. Evandra Clemente, um laudo técnico para renovação do aluguel da sede da mesma.

2.0 - OBJETIVO

O presente relatório tem como objetivo atender a solicitação da Evandra Clemente, no intuito de qualificar e quantificar possíveis riscos relativos às condições de segurança e salubridade quanto ao estado do imóvel bem como sua estabilidade. Visa apontar anomalias e classificá-las ao seu grau de urgência ou risco, determinando a ordem de prioridades para a realização ou não de serviços considerados relevantes sob os aspectos de segurança em função do tempo e outras características.

Além disso, objetiva atestar no momento da vistoria a necessidade de padrão mínimo que previna contra acidentes, indicando, portanto, a manutenção preventiva e corretiva.

Por fim, a finalidade deste laudo técnico é alertar ao responsável civil ou representante legal do imóvel quanto aos aspectos de estabilidade, segurança e insalubridade, aos riscos à vida, ao patrimônio próprio e o de terceiros.

- INFORMAÇÕES GERAIS

- Características Físicas



O imóvel analisado é composto por 2 (dois) pavimentos, sendo o primeiro referente a recepção com lavabo e garagem coberta, acesso ao segundo pavimento através de escadas para o escritório com cozinha conjugada, banheiro e varanda. Através da imagem apresentada abaixo é possível visualizar a fachada do imóvel.



Foto 1 - Fachada do imóvel.

- Relação de Documentos Recebidos

O relatório baseia-se apenas na solicitação feita pela Sra Evandra Clemente, Superintendente Executiva do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva -MG. Não foram apresentados projetos, matrículas ou outros documentos.

- Descrição das Estruturas Analisadas



Todas as dimensões analisadas fazem parte do imóvel.

- Conceitos Técnicos

- **Anomalias:** são irregularidades, de qualquer natureza, apresentadas pela edificação e apontadas no ato da vistoria com o intuito de serem sanadas.
- **Anomalias Endógenas:** são as originadas da própria residência em consequência de falhas no projeto, nos materiais empregados e/ou na execução dos serviços.
- **Anomalias Exógenas:** são as originadas em consequência de fatores extremos provocados por causas no âmbito do limite da residência.
- **Anomalias Naturais:** são originadas, exclusivamente por fenômenos da natureza;
- **Anomalias Funcionais:** são originadas em decorrência do uso normal e do tempo decorrido do imóvel.

A classificação quanto ao estado de conservação e recomendações exigidas nas reparações destas anomalias obedecem aos graus de urgência, em função dos critérios adotados no nível da inspeção realizada, a saber:

Crítico: Quando o imóvel contém anomalias com risco iminente contra a estabilidade e segurança da edificação e riscos contra a vida das pessoas.

Semi-Crítico: Quando o imóvel contém anomalias com risco de deterioração dos elementos construtivos, risco a segurança e a funcionalidade.

Regular: Quando o imóvel contém anomalias com risco e desvalorização do patrimônio.

Satisfatório: Quando o imóvel não contém anomalias significativas, ou seja, situação favorável quanto ao uso e a segurança de uma maneira geral.

4.0 - METODOLOGIA APLICADA



O nível de rigor da inspeção é classificado quanto a complexidade da vistoria, quanto a forma na elaboração do documento final com seus relatos e constatações aferidas por observações e fotografias colhidas no local, por medições através de leituras em instrumentos adequados e pelo profissional envolvido da área específica. A classificação da inspeção obedece aos seguintes níveis:

- **Nível I:** Inspeção visual por profissionais técnicos habilitados, com objetivo de identificar as anomalias endógenas, exógenas, naturais e funcionais, conforme definição conceitual dos diferentes tipos de anomalias próprias da construção, observadas pontualmente no momento das inspeções levando-se em conta o histórico do imóvel até o presente estado, no sentido de atribuir graus de riscos e orientar quanto aos procedimentos nas reparações das anomalias apontadas.
- **Nível II:** Inspeção para a identificação de anomalias aparentes com auxílio de instrumentos, sendo elaborada por profissionais diversos com suas conclusões pertinentes a cada área específica envolvida.
- **Nível III:** Inspeção para identificação de anomalias aparentes e ocultas constatáveis com auxílio de equipamentos, demandando testes e ensaios no local e no laboratório, sendo elaborado por profissionais diversos com suas conclusões pertinentes a cada área específica envolvida.

Este documento segue orientações padrões da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) no sentido de qualificar o nível de rigor da vistoria na identificação das anomalias verificadas. Para este caso, adotamos a metodologia de aferição visual, "*in loco*", com reportagem fotográfica, então se estabeleceu o nível de rigor, do tipo, **Nível I**, não sendo encontradas anomalias naturais e funcionais, ou seja, originadas em decorrência de fenômenos da natureza, do uso normal e do tempo decorrido do imóvel.

5.0 - PARECER TÉCNICO



Perante a inspeção do profissional, a vistoria visa atestar os graus de riscos de segurança e de urgências na solução dos problemas existentes, bem como relatar o estágio atual de conservação dos itens analisados.

No momento da vistoria não foram verificados aspectos negativos pertinentes a segurança, instalações e deterioração do imóvel. Dessa forma, não verificou-se anomalias naturais e funcionais, ou seja, originadas em decorrência de fenômenos da natureza, do uso normal e do tempo decorrido do imóvel.

Assim, não serão necessárias, por ora, intervenções preventivas e corretivas para sanar deficiências.

6.0 - CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE URGÊNCIA E CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com as considerações finais, pode-se afirmar que o imóvel encontra-se em boas condições de habitabilidade e estabilidade, sobre os aspectos abordados e fotografados neste documento, não havendo anomalias a serem tratadas.

Diante de tudo relatado neste relatório, concluo o presente laudo técnico, ficando a disposição de **Evandra de Paula Santana Clemente**, para quaisquer esclarecimentos de ordens técnicas que se façam necessários.

gov.br

Documento assinado digitalmente
PEDRO LUIZ BARBOSA
Data: 09/10/2025 13:53:47-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Pedro Luiz Barbosa

Engenheiro Civil

CREA 5061455123/D

CIENTE

Evandra de Paula Santana Clemente

7.0 Anexo (Relatório Fotográfico)



Foto 2 – Entrada do imóvel (Pavimento inferior)



Foto 3 – Recepção (Pavimento inferior)



Foto 4 –Lavabo (Pavimento inferior)

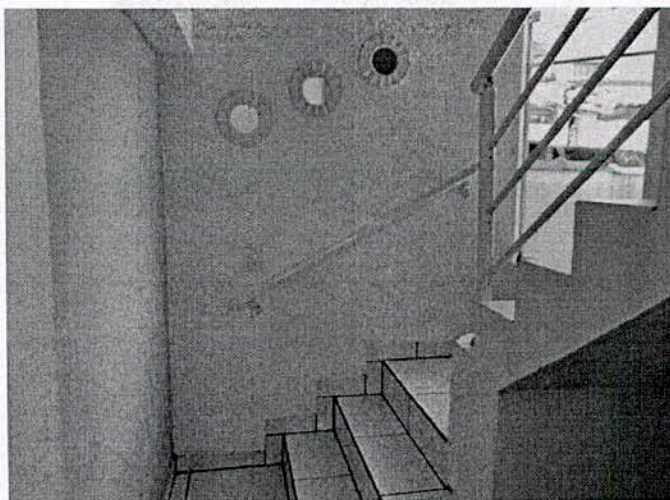


Foto 5 – Escada (Vista do pavimento inferior)



Foto 6 – Escada (Vista do pavimento superior)

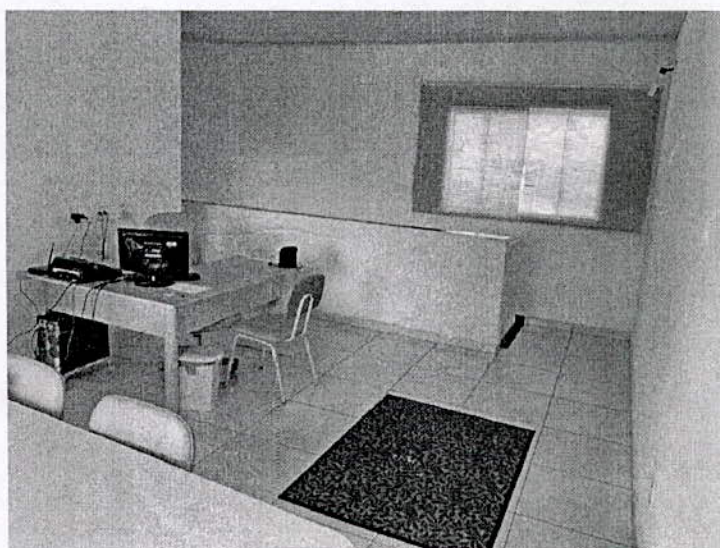


Foto 7 – Escritório (Pavimento superior)



Foto 8 – Cozinha conjugada (pavimento superior)



Foto 9 – Banheiro (pavimento superior)

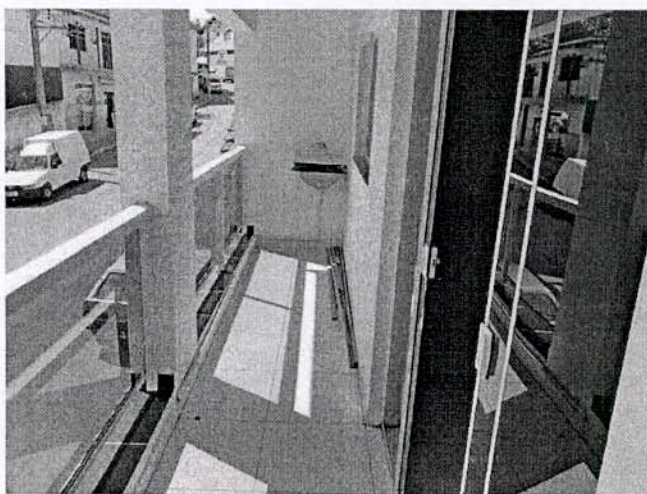


Foto 10 – Varanda (pavimento superior)



08/09/2025

Número: **5002519-34.2025.8.13.0878**

Classe: **[CÍVEL] INVENTÁRIO**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Camanducaia**

Última distribuição : **28/08/2025**

Valor da causa: **R\$ 1.518,00**

Assuntos: **Inventário e Partilha**

Segredo de justiça? **SIM**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ANA MARIA TOME PEREIRA (REQUERENTE)	
	ANISIO PEREIRA GUIMARAES (ADVOGADO) ARIELE AURORA DE OLIVEIRA BRANDAO (ADVOGADO)
ODENY PEREIRA (INVENTARIADO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10532304175	04/09/2025 15:31	Decisão	Comunicação Plantão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Camanducaia / Vara Única da Comarca de Camanducaia

Praça do Centenário, 237, Fórum Matheus Cyrillo, Camanducaia - MG - CEP: 37650-000

PROCESSO Nº: 5002519-34.2025.8.13.0878

CLASSE: [CÍVEL] INVENTÁRIO (39)

ASSUNTO: [Inventário e Partilha]

AUTOR: ANA MARIA TOME PEREIRA CPF: 534.752.756-00

RÉU: ODENY PEREIRA CPF: 183.477.466-72

DECISÃO

Nomeio a requerente ANA MARIA TOMÉ PEREIRA, brasileira, viúva, do lar, portadora da cédula de identidade nº 25.235.955-0 SSP-SP, com expedição em 11/08/2017, inscrita no CPF nº 534.752.756-00, filha de Calixto Tomé Filho e Benedita Rosa Tomé, nascida em 10/10/1959 em Camanducaia-MG, tel: (35) 99146-9076, e-mail: odenyp86@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Um, 110 – Vale Verde – 37.655-000 – Itapeva-MG, para o cargo de inventariante dos bens deixados por ODENY PEREIRA, falecido em 19 de julho de 2025, nos termos do art. 617 do Código de Processo Civil, considerando-se compromissado independentemente de assinatura de termo, servindo esta decisão com TERMO DE COMPROMISSO e CERTIDÃO DE INVENTARIANTE para todos os fins legais, por celeridade e economia processual.

O prazo de 20 (vinte) dias para apresentação das Primeiras Declarações começará a correr da data em que o compromisso foi prestado, devendo-se lavrar o respectivo termo circunstanciado (art. 620, CPC).

Em sendo necessário, proceda-se ao balanço do estabelecimento ou à apuração de haveres - na hipótese de o falecido ser empresário individual ou sócio de sociedade não anônima (CPC, art. 620, § 1º).

Feitas as primeiras declarações, CITEM-SE e intinem-se, conforme estabelecido no art. 626 do CPC.

Atente-se para o constante no § 4º do art. 626, CPC.

Concluídas as citações, determino, desde já, a abertura de vista às partes para, no prazo comum e em cartório, de 15 (quinze) dias, se manifestarem sobre as primeiras declarações (CPC, art. 627).

Levante-se o segredo de justiça destes autos, uma vez que não há menores nem incapazes.

Intime-se.

Serve o presente despacho/decisão, se necessário, como ofício/carta precatória, mandado/carta de citação/intimação, facultando ao advogado ou a parte se encarregar do ato, em homenagem ao princípio da cooperação, art. 5º, inciso LXXVIII, da CF/88.

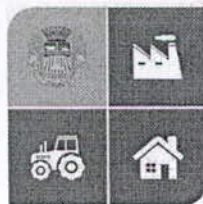
Camanducaia, data da assinatura eletrônica.

PEDRO EDUARDO KAKITANI

Juiz(íza) de Direito

Vara Única da Comarca de Camanducaia





MUNICÍPIO DE
ITAPEVA
Avançando em tudo, cuidando de todos. MINAS GERAIS



CERTIDÃO

O departamento de Tributos e Fiscalização desta Prefeitura,
no uso de suas atribuições e na forma da lei, etc.....

CERTIFICA, atendendo ao requerimento da pessoa interessada, quanto ao VALOR VENAL do imóvel de propriedade de ODENY PEREIRA, inscrito do CPF 183.477.466-72, sendo: Um lote com área de 145,00 m², contendo uma residência com 175,68 m², situada na Rua Joaquim Mariano, nº. 91, que o VALOR VENAL do referido imóvel é de R\$ 275.220,50.

Firmo o presente por ser verdade.

Itapeva, 28 de agosto de 2025.

gov.br

Documento assinado digitalmente
ALAN EDUARDO DE SOUZA BUENO
Data: 28/08/2025 16:31:50-0300
Verifique em <https://validar.itapeva.gov.br>

Alan Eduardo de Souza Bueno
Departamento de Tributos e Fiscalização



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA- LOCAÇÃO

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Eu, SIMONE MAGALHÃES, corretora de imóveis devidamente registrado - CRECI 14665 MG -, avaliadora de Imóveis, graduada em Gestão de Negócios Imobiliários – MBA em Negócios Imobiliários, venho por meio desta formalização atender em resposta a solicitação de "verificação e avaliação".

PRECISÃO DEFINIDA

O nível é o NORMAL de PRECISÃO, de acordo com a Norma Técnica 14.653 da ABNT, que regulamenta a matéria, considerando as diretrizes do CRECI, de acordo com a resolução COFECI nr. 957-2006, que compete ao corretor de imóveis à formular PARECERES TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PTAM.

MÉTODO UTILIZADO

Conforme tipologia do imóvel à ser avaliado, e conferindo que existe parâmetros comparativos, utilizo para esta avaliação o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde determinarei o valor considerando as variáveis ofertas inseridas no Mercado de acordo com amostras expressas a seguir nesta avaliação

DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel (casa) localizado e na **Rua Joaquim Mariano, 91 – Centro – Itapeva MG**, com área construída aproximadamente 45 m²(google) ;

PISO SUPERIOR: Com 01 banheiro e cozinha ampla;

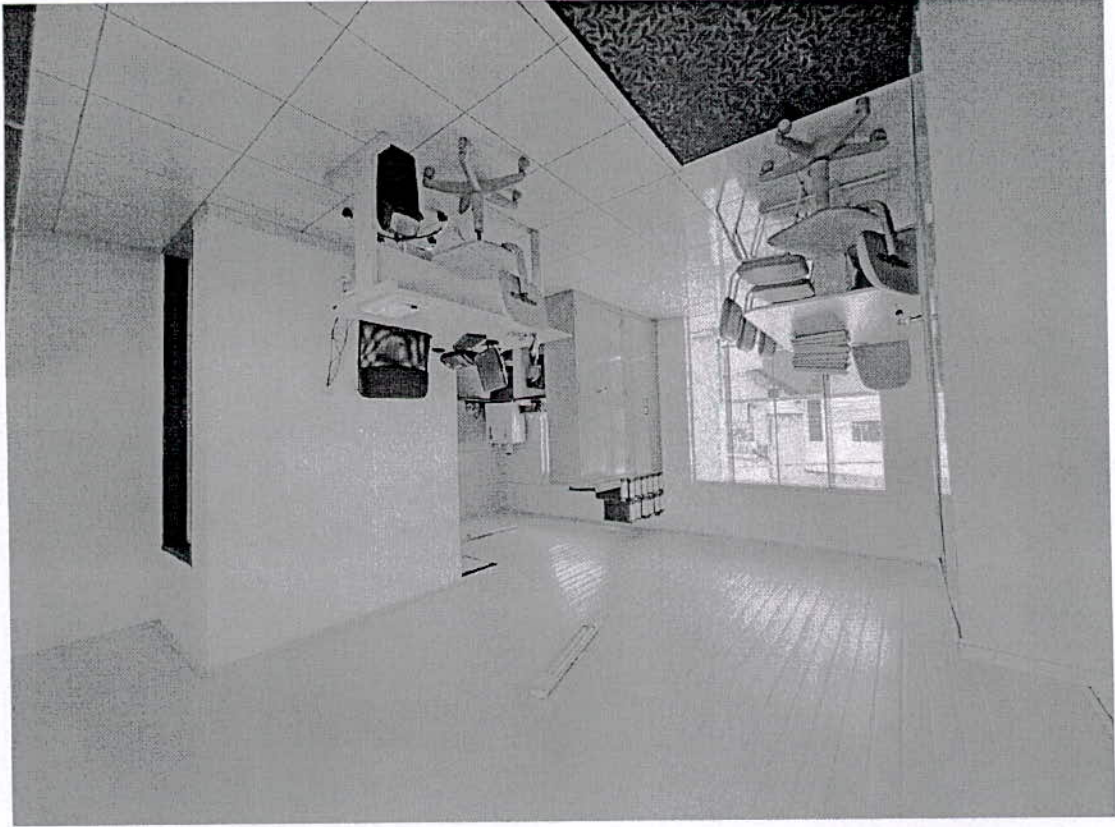
PISO INFERIOR: 01 sala e 01 banheiro

Imóvel não foi enviado a certidão de matrícula do imóvel;

FOTOS DO LOCAL

Foto fachada do imóvel – 10/11/2025







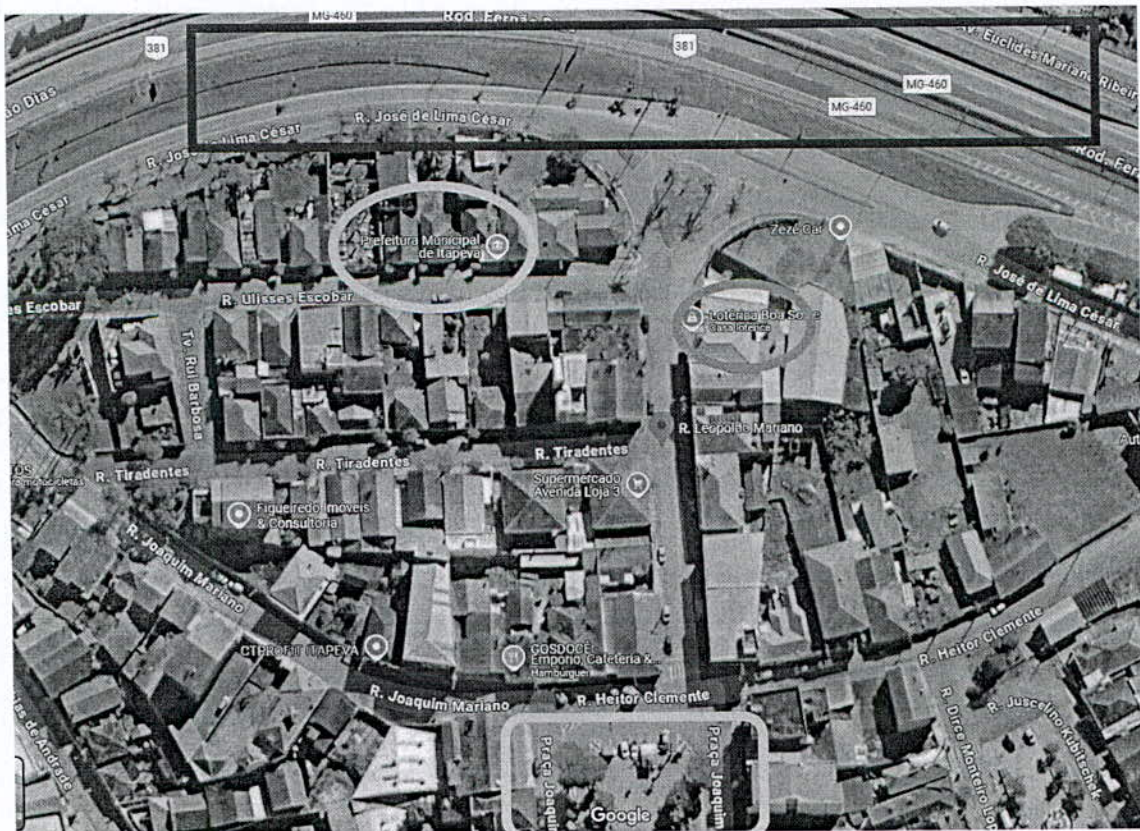
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



LOCALIZAÇÃO VIA SATÉLITE

FONTE :

https://www.google.com/search?q=fapeme+itapeva&rlz=1C1GCEA_enBR1140BR1140&oq=fapeme+itapeva&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIJCAEQABgNGIAEMgolAhAAGIAEGKIEMgolAxAAGIAEGKIEMgolBBAAGIAEGKIE0gEIMzU5OWowajSoAgCwAgE&sourceid=chrome&ie=UTF-8



O IMÓVEL LOCALIZADO PRÓXIMO A PRAÇA CENTRAL, PREFEITURA, RODOVIA FERNÃO DIAS E OUTROS COMERCIOS ESSENCIAIS.

DA ANÁLISE DO LOCAL

Bairro extremamente desenvolvido, conta com todos os fatores que se faz jus a esta qualificação.

Em minha visita técnica de reconhecimento, além das fotos, percebi que existe um comércio maduro e tradicional que o acerca imóvel avaliado, bem como acessos fáceis e diretos às vias importantes de ligação para as outras regiões da cidade;

As proximidades contam-se com a existência de: supermercados, escola, farmácias, padaria, pizzaria, postos de gasolina, prefeitura,

Existe na localização Infraestrutura abastecimento de água, energia elétrica, e telefonia.

A cidade de Itapeva-MG, tem sua localização a 1h40 de São Paulo, a cidade está em expansão estando ao lado de um dos maiores PIB do país, EXTREMA, a cidade conta com uma grande produção de flores e algumas indústrias já instaladas há mais de 10 anos, e outras chegando para serem instaladas, sendo assim temos uma gama de empregos na região, fazendo com que os imóveis sejam mais valorizados;

PARÂMETROS DE COMPARATIVOS DE VALORES

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (TRÊS) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas à baixo:

AMOSTRA 1 :

Sala comercial localizada na Praça Central de Itapeva - MG, segundo andar.

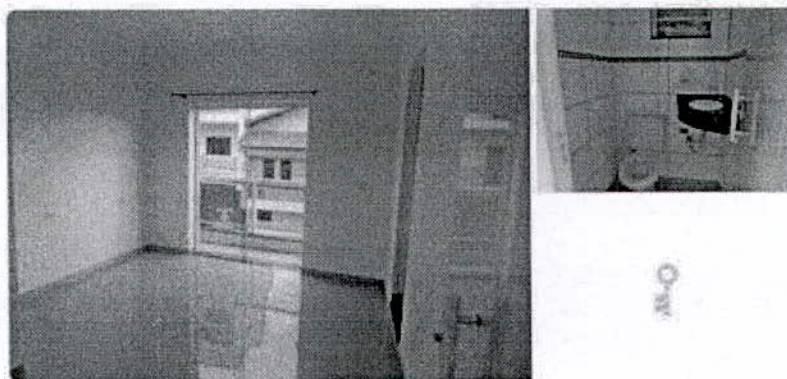
Tamanho total - 15 m2

Valor da locação - R\$ 1.000,00 (um mil reais)

link

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-centro-2975483550.h>

tml



Comercial - 15m²

Aluguel R\$ 1.000

Contate o anu
luz

AMOSTRA 2:

Galpão comercial localizado na Rua Otávio Lemes, centro de Itapeva - MG.

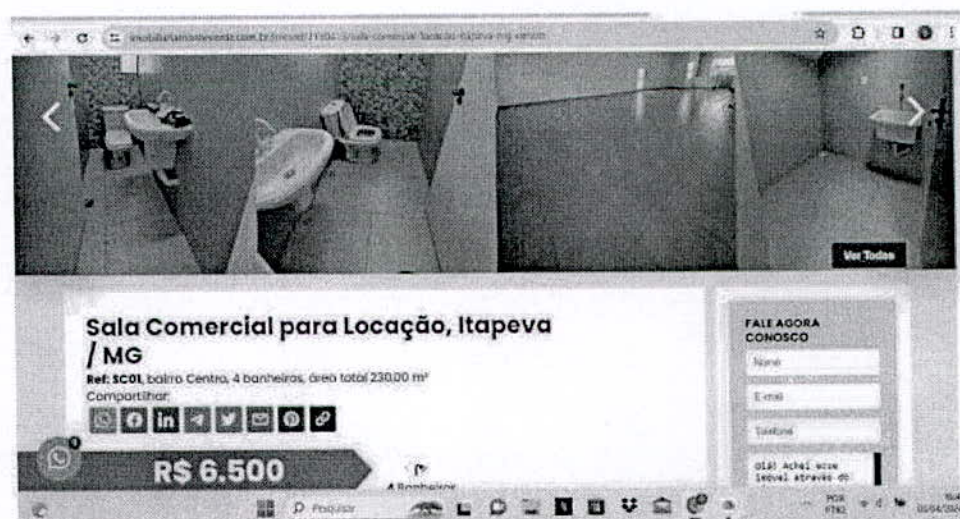
Tamanho total - 330 m2

Valor da locação - R\$ 7.000,00 (sete mil reais)

link

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-galpao-deposito-armazem-3-quartos-centro-itapeva-mg-330m2-id-2692084469/>

AMOSTRA 3



	<u>AMOSTRA 1</u>	<u>AMOSTRA 2</u>	<u>AMOSTRA 3</u>
<u>VALOR</u>	<u>1000,00</u>	<u>7000,00</u>	<u>6500,00</u>
<u>M2</u>	<u>15M²</u>	<u>330 M²</u>	<u>230 M²</u>
<u>V/M²</u>	<u>66,66</u>	<u>21,21</u>	<u>28,26</u>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:

Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados por números de valores pesquisados;

$$R\$ 116,13 / 3 = R\$38,71$$

Obs: Não levei em consideração o fator Ponderação , visto que não tenho a metragem correta do estabelecimento mantive a média para cálculo; ;

Logo o valor médio do m² é de R\$38,71



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA FINS DE LOCAÇÃO

FÓRMULA :

Valor do imóvel avaliando =	Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²
--	---

$$\text{Cálculo} = 45 \text{ m}^2 \times R\$ 38,71 / \text{m}^2$$

Valor do imóvel PARA FINS DE LOCAÇÃO = R\$ 1741, 95

FINALIZAÇÃO

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a homogeneização dos dados e a devida análise mercadológica obtemos um valor de locação para a totalidade do imóvel , localizado a Rua Joaquim Mariano, 91, centro de Itapeva, Minas Gerais, o valor de R\$ 1741,95 (hum mil e setecentos e quarenta e um reais e noventa e cinco centavos) ;

Por estar certo dessa avaliação, assino em baixo.

Itapeva 17 de novembro de 2025.

Simone Santos – Creci 47665

Ref.: GAB / 061 – 2025 -

DECLARAÇÃO

Eu, ALEXANDRE RIBEIRO DE PATTO, brasileiro, casado, servidor público de municipal, natural de São Paulo/SP., filho de Antônio Aparecido de Patto e de Taís de Fátima Ribeiro de Patto, nascido aos 27/10/1974, portador do RG nº 28.474.722-1/SSP/SP, atualmente ocupando o cargo de “**Chefe de Gabinete**”, DECLARO para os devidos fins que, a Prefeitura Municipal de Itapeva / MG., inscrita no CNPJ nº 18.677.625/0001-58, atualmente, não dispõe de nenhum imóvel para fins de cessão ao Instituto de Previdência Municipal de Itapeva / MG.

Por ser verdade,

Firmo o presente.

Itapeva, 09 de outubro de 2025



DANIEL PEREIRA DO COUTO
PREFEITO DO MUNICÍPIO

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

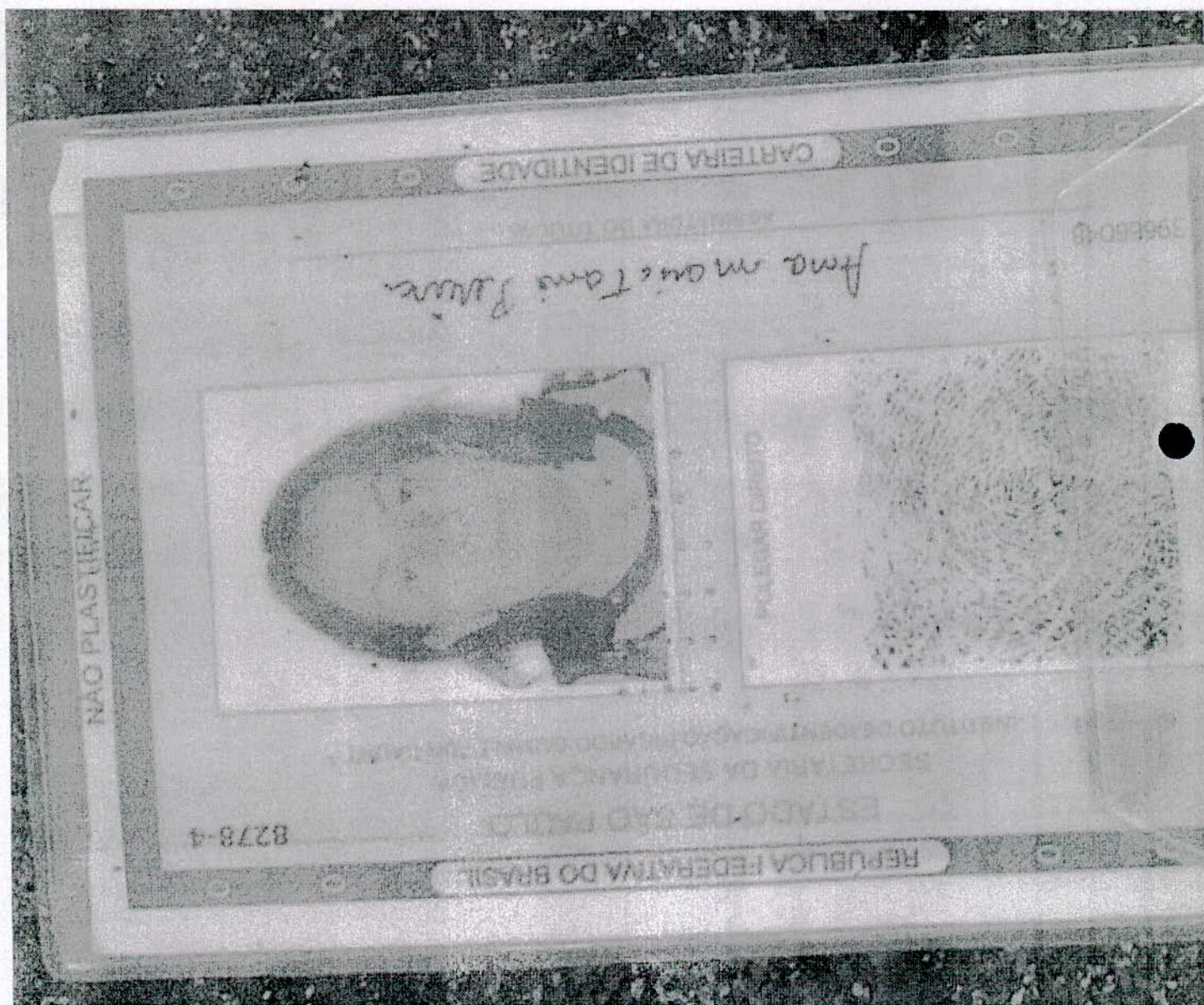


DESPACHOS

I

DOCUMENTOS

PESSOA FÍSICA





Φ

FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA

- Superintendência Executiva -

CNPJ nº 71.196.885/0001-94

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

DESPACHOS



II

COTAÇÕES



Eu, MARIA TOMÉ PEREIRA, CPF 534.752.756- 00, denominada inventariante do imóvel localizado a Rua Joaquim Mariano, 91 – centro -Itapeva/MG.

Venho propor o valor de aluguel deste imóvel para sediar o Instituto de Previdência Municipal de Itapeva no valor de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais.

O depósito regular deste aluguel deverá ser depositado na conta do banco Bradesco 237 Agência 7977, conta corrente 3000-7.

Itapeva, de outubro de 2025.

Ana maria Tomé Pereira

*encicada
19/11/25*

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



*VISANDO A CONTINUIDADE DOS TRABALHOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PARA SEDE DO INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA-
MG. - FAPEMI*

DESPACHO AUTORIZATIVO

Autorizo ABERTURA DE PROCESSO NR.008/2025 INEXIGIBILIDADE
004/2025 REFERENTE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DO INSTITUTO DE
PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA -MG. FAPEMI

Os recursos estão dispostos na seguinte rubrica orçamentária:

ÓRGÃO- 12 – Instituto de Previdência Municipal de Itapeva-MG

Unidade Orçamentária: - Instituto de previdência municipal de Itapeva – MG- FAPEMI

Programa:

03.001.009.0122.3001.6001.33.90.36.00- Outros Serviços Terceiros

Tudo o que declaro é a verdade.

Itapeva, 28 de novembro de 2025.

Evandra de Paula S. Clemente
Superintendente Executiva

DECRETO Nº 046 de 04 de agosto de 2025

CERTIDÃO

Certifico que o presente ato foi registrado no Livro de Registro de Decretos, e publicado no Quadro de Avisos e Publicações da Prefeitura Municipal.
Prefeitura Municipal de Itapeva, 04 de agosto de 2025.

Alexandre Ribeiro de Patto
Chefe de Gabinete

"NOMEIA AGENTE DE CONTRATAÇÃO, PREGOEIRO E EQUIPE DE APOIO PARA CONDUZIR OS ATOS DAS LICITAÇÕES E CONTRATAÇÕES MUNICIPAIS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA – FAPEMI, DERIVADAS DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021."

O Excelentíssimo Sr. Prefeito do Município de Itapeva, Estado de Minas Gerais, usando de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO a aprovação da Lei 1707, sancionada em 21 de julho de 2025, que autoriza cessão de servidor municipal, cria gratificação especial para agente de contratação e membros da equipe de apoio para atuarem no Instituto de Previdência Municipal de Itapeva – FAPEMI em conformidade com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e dá outras providências.

DECRETA:

Art. 1º Nomeia-se o servidor **Marcelo Guido Beker** para exercer a função de AGENTE DE CONTRATAÇÃO e de PREGOEIRO do Município de Itapeva/MG, a fim de conduzir os atos das licitações e contratações municipais derivadas da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo único. Somente em licitações na modalidade pregão, o agente responsável pela condução do certame é designada pregoeiro.

Art. 2º Nomeia-se os servidores abaixo para exercerem a função de equipe de apoio das licitações e contratações municipais derivadas da Lei Federal nº 14.133/2021:

Assinado

- a) Alex Diony da Veiga e Rocha;
- b) Keila Rodrigues de Carvalho e,
- c) Priscila Fermino da Silva.

Parágrafo único. Os servidores mencionados no caput deste artigo auxiliarão a Agente de Contratação e o Pregoeiro no desempenho de suas atribuições.

Art. 3º Integram o rol de atribuições do Agente de Contratação e do Pregoeiro, o disposto no Decreto Municipal nº 008/2024, para a tomada de decisões, o acompanhamento Estado de Minas Gerais, MUNICÍPIO DE ITAPEVA do trâmite da licitação, o impulsionamento do procedimento licitatório e a execução de quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação e das contratações diretas, incluindo a solicitação de emissão de pareceres técnicos e jurídicos, para subsidiar as suas decisões.

§ 1º O(A) Agente de Contratação ou o(a) Pregoeiro(a) convocará os membros da equipe de apoio quando necessário e delegará as atribuições para o regular desenvolvimento das licitações e contratações municipais.

§ 2º O(A) Agente de Contratação ou o(a) Pregoeiro(a) convocará servidores públicos efetivos, que possuam conhecimento técnico acerca do objeto da licitação, para auxiliarem em atos dos certames.

Art. 4º - Fica revogado o Decreto 008 de 03 de fevereiro de 2025.

Art. 5º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Itapeva/MG., 04 de agosto de 2025


DANIEL PEREIRA DO COUTO

Prefeito Municipal

CERTIFICADO

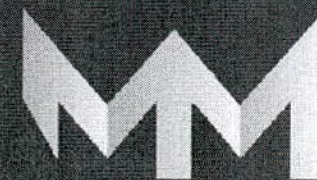


ESCOLA DE GESTÃO
MUNICIPALISTA

Certificamos que **MARCELO GUIDO BEKER**
Participou do **Curso Presencial: Formação e
Atualização de Agentes de Contratação,
Pregoeiros e Equipes de Apoio pela Escola
de Gestão Municipalista - EGM da Associação
Mineira de Municípios**, nos dias 26 e 27 de
fevereiro de 2025, com carga horária de 16 horas.

Dr. Marcos Vinicius

Presidente da AMM, 1º vice-presidente da CNM



ASSOCIAÇÃO MINEIRA
DE MUNICÍPIOS

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº 71.196.885/0001-94



AO
Setor Contabilidade
Assunto: Solicitação (FAZ)
Itapeva, 03 de dezembro de 2025

Senhor Contador,

Através deste, requeiro informações referente à disponibilidade de dotação orçamentária para prosseguimento do feito.

Informo que o valor estimado é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) Anual

Atenciosamente

A large, stylized handwritten signature in blue ink, belonging to Marcelo Guido Beker. The signature is fluid and covers a significant portion of the middle of the page.

Marcelo Guido Beker
Agente de contratação



DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

Para fins do disposto no art. 16 da Lei Complementar Federal nº. 101, de 04/05/2000, declaro que as despesas decorrentes da obrigação a ser contraída em razão de contrato a ser firmado entre a o Instituto de Previdência Municipal de Itapeva, cujo objeto é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DO FAPEMI. Contratação por meio do Processo Licitatório 008/2025, Inexigibilidade 004/2025, a presente demanda visa atender à necessidade de alugar um imóvel para sede do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva/MG. apresenta adequação orçamentária e financeira com o corrente orçamento aprovado, bem como compatibilidade com o Plano Plurianual, com base na Lei Orçamentária Anual e na Lei de Responsabilidade Fiscal nº. 101/2000, o Instituto de Previdência Municipal de Itapeva possui disponibilidade orçamentária para cobrir as despesas.

A despesa será custeada pela dotação orçamentária:
03.01.09.0122.3001.6001.33.90.36.00

Itapeva, 03 de dezembro de 2025

Benevides André dos Santos
Contador

Dotação orçamentária

De Jair Ferreira <jairferreirafreitas@gmail.com>

Data Qua, 03/12/2025 10:46

Para instituto.fapemi@hotmail.com <instituto.fapemi@hotmail.com>



Rosangela Toledo:

03.01.009.122.3001.6001.33903600 outros serviços de terceiros pessoa fisica ficha 490

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº 11.196.885/0001-94



AO
Setor Jurídico
Assunto: Solicitação (FAZ)
Itapeva, 03 de dezembro de 2025

Senhor Procurador,

Através deste, requeiro informações referente à viabilidade jurídica para prosseguimento do feito.

Informo que o valor estimado é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais reais)

Atenciosamente

A large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Marcelo Guido Beker'.

Marcelo Guido Beker
Agente de contratação

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



Ao
Agente de Contratação
Marcelo Guido Beker
Assunto: Encaminhamento resposta
Itapeva, 04 de dezembro de 2025

Senhor agente,

Atendendo à sua solicitação, informo que há recursos financeiros para suportar tais despesas, em conformidade com as informações constantes no Termo de Referência, locação imóvel para sede do RPPS - FAPEMI

Atenciosamente,

Alan Eduardo de Souza Bueno
Tesoureiro - FAPEMI

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



AO
Setor Jurídico
Assunto: Solicitação (FAZ)
Itapeva, 02 de dezembro de 2025

Senhor Procurador,

Através deste, requero informações referente à viabilidade jurídica para prosseguimento do feito.

Informo que o valor estimado é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais reais)

Atenciosamente

Marcelo Guido Beker
Agente de contratação

PARECER

CONSULENTE: FAPEMI – Instituto de Previdência Municipal de Itapeva/MG

ASSUNTO: Análise de legalidade de processo de contratação para locação de imóvel por inexigibilidade de licitação

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL – SINGULARIDADE – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – CONTROLE DE LEGALIDADE – POSSIBILIDADE – RECOMENDAÇÕES.

1. RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pelo **FAPEMI – Instituto de Previdência Municipal de Itapeva/MG** acerca da legalidade do processo administrativo que visa à locação do imóvel situado na Rua Joaquim Mariano, nº 91, Centro, Itapeva/MG, para a instalação de sua sede administrativa.

O processo foi instruído com os seguintes documentos, essenciais para a análise jurídica:

- a) Documento de Formalização da Demanda (DFD);
- b) Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- c) Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação do Imóvel;
- d) Declaração de Inexistência de Imóvel Público Vago;
- e) Termo de Referência (TR);
- f) Análise de Riscos;
- g) Razão da escolha do contratado e justificativa de preços;

Encaminha-se a documentação para o devido controle de legalidade por esta Consultoria Jurídica nos termos do art. 53, § 4º da Lei 14.133/21.

Em síntese era o que cumpria relatar.



2. FUNDAMENTAÇÃO

A licitação é um processo formal deflagrado pela Administração Pública para a seleção da melhor proposta que advenha da iniciativa privada, no intuito de adquirir bens e contratar serviços, sendo a regra decorrente do art. 37, XXI da Constituição da República Federativa do Brasil.

No entanto, o próprio texto constitucional excepcionou a possibilidade de a Administração Pública adquirir bens e contratar serviços, obras e serviços de engenharia através do competente processo licitatório. Vejamos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (C. n.)

A ressalva prevista na legislação são as chamadas contratações diretas, que na Lei Federal nº 14.133/2021 são previstas mediante inexigibilidade e dispensa de licitação, conforme a redação do caput do art. 72 da mencionada lei geral de licitações:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: (C.n.)

A inexigibilidade tem como corolário a inviabilidade de competição, que por sua vez impede a deflagração de certame licitatório, ainda que haja vontade do Administrador em submeter a hipótese à licitação. A ausência do caráter competitivo obsta a deflagração da licitação.

Já nas hipóteses de dispensa o legislador infraconstitucional conferiu ao administrador a possibilidade de abster-se de deflagrar certame licitatório e proceder na contratação direta.

DA



Para fins de distinguir cada uma das espécies, nos suportamos aos ensinamentos do professor Joel de Menezes Nieburh, que assim leciona:

A obrigatoriedade de licitação pública encontra limites, porque há casos em que ela não poderia se desenvolver regularmente. Eis as hipóteses de inexigibilidade de licitação pública, ou seja, hipóteses em que não se poderia exigir que se procedesse à licitação pública, uma vez que, mesmo se a Administração Pública quisesse realizá-la, tal empreendimento estaria fadado ao insucesso por força da inviabilidade de competição.

O caput do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 prescreve que "é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: [...]". Da redação dada ao dispositivo supracitado decorre que a inexigibilidade está sempre relacionada à inviabilidade da competição, o que acarreta a impossibilidade de se ultimar o procedimento licitatório. Acrescenta-se que as hipóteses a seguir arroladas pelo legislador no artigo 74 não são taxativas, porém meramente exemplificativas, já que utilizam, ao final, a expressão "em especial nos casos de", cuja dicção, é evidente, admite outras hipóteses além das explicitamente indicadas.

As hipóteses listadas pelo legislador são apenas exemplificativas, pois a licitação pública é inexigível sempre que se estiver diante de inviabilidade de competição, conforme prescreve o aludido artigo 74 da Lei nº 14.133/2021. Portanto, além dos incisos arrolados no caput de ambos os artigos, percebe-se existirem outras situações que poderiam implicar inexigibilidade.

Afora as hipóteses de inexigibilidade, percebe-se existirem situações em que, conquanto fosse viável a competição, não haveria utilidade em empreender licitação pública, já que o interesse público seria comprometido, afigurando os casos em que ela é dispensada ou dispensável. Em breves palavras: a inexigibilidade relaciona-se à impossibilidade de proceder à licitação pública por inviável a competição; a dispensa, ao seu turno, à inutilidade da licitação pública para a consecução do interesse público. (NIEBUHR, Joel de Menezes. Licitação pública e contrato administrativo. 6ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2023, p. 119) (G. n.)

Enquanto para nos casos de dispensa de licitação fosse viável a competição, mas inútil sob o ponto de vista da licitação pública, nos casos de inexigibilidade não há viabilidade de competição.

A inexigibilidade, não tem rol taxativo previsto na lei, ou seja, havendo inviabilidade de competição haverá inexigibilidade. No entanto, o art. 74 prevê algumas situações, sendo elas:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;

e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;

h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

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

Note-se que a locação ou aquisição de bens imóveis singulares (art. 74, V) é uma das hipóteses previstas expressamente na lei como situação a ser contratada por inexigibilidade de licitação, estabelecendo a lei alguns requisitos, os quais serão analisados no tópico oportuno.

2.1. Do controle prévio de legalidade da fase preparatória

O art. 53, § 4º da lei 14.133/21 estabelece que o órgão de assessoramento jurídico do órgão, neste ato realizado por esta Consultoria Jurídica, realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação, tanto nas licitações quanto nas contratações diretas.

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

(...)

§ 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

Este controle de legalidade no tocante às contratações diretas significa dizer que o órgão de assessoramento jurídico verificará o preenchimento dos requisitos previsto na legislação para a formação do procedimento.

O art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021 prevê os seguintes requisitos que devem constar na instrução dos procedimentos de dispensa e inexigibilidade:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Pela análise da documentação apresentada, consta até o momento nos autos o Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Análise de Riscos, Termo de Referência, Razão da Escolha do Contratado e Justificativa de Preços, além da documentação de inexigibilidade.

a) Documento de Formalização de Demanda

O Documento de Formalização de Demanda é o artefato que dá início a uma possível contratação. Resta previsto expressamente no art. 72, I da Lei 14.133/21 como um dos instrumentos necessários nas contratações direta.

Porém, já está sedimentado que o Documento de Formalização de Demanda deve ser utilizado em todas as contratações, quer seja esta direta ou através de licitação. Nesse sentido, o Enunciado 40 do 2º Simpósio Contratações Públicas Justiça Federal:

2º Simpósio Contratações Públicas Justiça Federal - Enunciado 40 O Documento de Formalização de Demanda (DFD) deve ser o primeiro documento para instrução do processo, tanto em licitações quanto em contratações diretas para aquisição de bens, prestação de serviços e realização de obras.

O DFD – Documento de Formalização de Demanda, no caso em tela foi elaborado pela equipe de planejamento, demonstrando-se a necessidade a ser apreciada nos instrumentos de planejamento.

b) Estudo Técnico Preliminar

Com relação ao Estudo Técnico Preliminar, documento que deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, a Lei Federal nº 14.133/21 prevê em seu art. 18, § 1º, nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII os chamados requisitos obrigatórios que todos os ETPs devem conter. Os demais requisitos,

DA



uma vez não contemplados devem ser devidamente justificados, nos termos do parágrafo 2º do mesmo artigo.

O Estudo Técnico Preliminar foi elaborado constando todos os requisitos legais.

c) Análise de riscos

O art. 18, X da Lei 14.133/21 prevê a análise de riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual, devendo ser realizada na fase preparatória:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

(...)

X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;

Nota-se que a análise de riscos em se tratando de licitações é, a princípio, obrigatória, independentemente da natureza do objeto, ao contrário das contratações diretas que preveem a possibilidade de dispensa.

No caso em tela, consta a análise de riscos, indicando as medidas de contingências, os graus de impacto e os riscos da contratação.

d) Termo de Referência

O Termo de Referência deve ser confeccionado observando-se os requisitos do art. 6º, XXIII e suas alíneas, e ainda o art. 40, § 1º da Lei 14.133/21.

Vejamos os requisitos:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

- a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;
- b) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;
- c) descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;
- d) requisitos da contratação;
- e) modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;
- f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;
- g) critérios de medição e de pagamento;
- h) forma e critérios de seleção do fornecedor;
- i) estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;
- j) adequação orçamentária;

Art. 40. O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:

(...)

§ 1º O termo de referência deverá conter os elementos previstos no inciso XXIII do caput do art. 6º desta Lei, além das seguintes informações:

I - especificação do produto, preferencialmente conforme catálogo eletrônico de padronização, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança;

II - indicação dos locais de entrega dos produtos e das regras para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso;

DA



III - especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso.

Analisando o Termo de Referência, todos os requisitos da lei 14.133/21 foram observados.

e) Demais documentos

Constam nos autos, portanto, até o mesmo, o preenchimento dos requisitos do art. 72 com relação aos incisos I, II e III (sendo este parecer jurídico), e também os incisos VI e VII (razão de escolha do contrato e justificativa de preços).

Os incisos IV e V deverão ser comprovados, apresentando a demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido e a documentação comprobatória dos requisitos de habilitação de que trata o art. 62 da lei 14.133/21, sendo eles:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

I - jurídica;

II - técnica;

III - fiscal, social e trabalhista;

IV - econômico-financeira.

Evidente que as certidões e documentos devem ser em relação à senhora ANA MARIA TOMÉ PEREIRA, inventariante responsável pelo imóvel, conforme documento judicial acostado nos autos, com quem será celebrado o contrato administrativo de locação.

Considerando que até o momento não foram apresentados documentos de habilitação, esta recomendação fica prevista desde já.

Restará necessário ainda, o que deverá ser confeccionado após este parecer, os documentos de que trata os incisos VI, VII e VIII do art. 72 da lei 14.133/21, sendo a **razão da escolha do contratado com a justificativa de preço e a autorização da autoridade competente, além é claro do contrato administrativo.**

DA



Por fim, com relação aos instrumentos de planejamento, é importante ressaltar que **a análise jurídica não comporta análise do mérito**, visto que este é inerente à discricionariedade do administrador, sendo responsabilidade do parecerista a verificação do cumprimento dos requisitos da lei e das regulamentações.

Assim, até o momento, resta feito o controle de legalidade da contratação direta.

2.2. Da análise da contratação por inexigibilidade

Realizado o controle de legalidade dos documentos de planejamento, é importante analisar os requisitos para a contratação por inexigibilidade.

Visa a locação de 01 (um) imóvel comercial, situado à Rua Joaquim Mariano, 91, Centro, Itapeva/MG, destinado à instalação e ao funcionamento da sede administrativa do Instituto de Previdência Municipal de Itapeva (FAPEMI). A contratação visa garantir um espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades da autarquia, incluindo o atendimento aos seus segurados.

O valor mensal será de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), totalizando de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para 12 meses.

Vejamos o que dispõe a Lei 14.133/21 acerca deste tipo de contratação:

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;

DA



III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A legislação, como se viu acima, exige alguns requisitos. Nos autos, constam as justificativas para a singularidade do imóvel locado (inciso III do § 5º), bem como avaliação do imóvel auferindo o preço a ser pago (inciso I do § 5º). Vejamos:

- Avaliação prévia do bem: O processo foi instruído com o Laudo Técnico de Vistoria elaborado pelo Engenheiro Civil Pedro Luiz Barbosa (CREA 5061455123/D), que avaliou o imóvel, seu estado de conservação e atestou a compatibilidade do preço.
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos: Consta nos autos a Declaração GAB / 061 - 2025, emitida pelo Chefe de Gabinete da Prefeitura Municipal, certificando que não há imóveis públicos disponíveis para atender à necessidade do FAPEMI.
- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração: O Estudo Técnico Preliminar e a Razão de Escolha do Contratado demonstram, de forma robusta, que a combinação da localização central com a estrutura física já adequada e a vantagem da continuidade (pois o FAPEMI já ocupa o espaço) tornam o imóvel singular e a sua locação a opção mais vantajosa para a Administração.

A pesquisa de preços nesses casos, fica dispensada porquanto o laudo avaliativo auferiu o valor tecnicamente. Porém, constam nos autos análise mercadológica.

Por fim, deve a documentação de regularidade ser apresentada.

3. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, considerando os termos deste parecer, **OPINAMOS FAVORAVELMENTE** pela contratação direta por inexigibilidade de licitação, para a locação do imóvel situado na Rua Joaquim Mariano, nº 91, Centro, Itapeva/MG, destinado à instalação da sede do FAPEMI, pelo valor mensal será de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), totalizando de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para 12 meses.

No entanto, sugerimos as seguintes **RECOMENDAÇÕES**:

DA



- a) Apresentação da **certidão atualizada de inteiro teor do imóvel**;
- b) Demonstração da compatibilidade da previsão de **recursos orçamentários** com o compromisso a ser assumido através de certidão competente.
- c) **Documentação de regularidade**: deve ser apresentada a seguinte documentação de regularidade pela responsável pelo imóvel (senhora ANA MARIA TOMÉ PEREIRA):

Habilitação Jurídica:

- cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;

Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:

- Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, através da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND), expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa;
- Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, comprovada através de Certidão de Regularidade Fiscal – CRF, emitida pela Secretaria da Fazenda do domicílio ou sede da licitante.
- Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal ou Distrital, comprovada através de Certidão de Regularidade Fiscal – CRF, emitida pela Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede da licitante.
- Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, comprovada através de apresentação de certidão fornecida pela Caixa Econômica Federal;
- Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, através de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa, de acordo com a Lei nº 12.440/2011 e Resolução Administrativa nº 1.470/2011 do TST.

DA



Ressalto que, como condição de eficácia da contratação, deve ser observado o prazo previsto no art. 94, II da Lei 14.133/21, devendo sua divulgação ser realizada no Portal Nacional de Contratações Públicas no prazo de até 10 (dez) dias úteis e ainda divulgado no sítio eletrônico oficial do Instituto e na imprensa oficial.

Por fim, para satisfação dos requisitos legais constantes do art. 72 da Lei 14.133/21, deve ser apresentada **a autorização da autoridade competente pela ordenação de despesas.**

Este é o parecer.

Belo Horizonte – MG, 03 de dezembro 2025.

ADELSON BARBOSA
DAMASCENO:0559
2523661

Assinado de forma digital por
ADELSON BARBOSA
DAMASCENO:05592523661
Dados: 2025.12.03 17:15:04 -03'00'

ADELSON BARBOSA DAMASCENO
OAB/MG n. 131.107

AMANDA LUIZA COSTA PAULA
OAB/MG 172.400

JEFERSON GONÇALVES FERREIRA
OAB/MG n. 175.729

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº 11.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NRº 006/2025

Processo Administrativo Nº: 008/2025

Inexigibilidade nº 004/2025

CONTRATANTE (LOCATÁRIO): INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA (FAPEMI), autarquia municipal, inscrita no CNPJ sob o nº 11.196.885/0001-94, com sede na Rua Joaquim Mariano, nº 91, Centro, Itapeva/MG, CEP 37655-000, neste ato representada por sua Superintendente Executiva, Sra. Evandra de Paula Santana Clemente.].

CONTRATADA (LOCADORA): ANA MARIA TOMÉ PEREIRA, brasileira, viúva, do lar, portador da cédula de identidade nº 25.235.955-0 SSP/SP, inscrita no CPF nº 534.752.756-00, residente e domiciliada na Rua Um, 110, Bairro Vale Verde, CEP 37.655-000, em Itapeva – MG.

As partes acima qualificadas resolvem celebrar o presente Contrato Administrativo de Locação, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº [Número/Ano], fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir, e pela legislação aplicável.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto deste contrato é a locação do imóvel comercial de propriedade da LOCADORA, situado na Rua Joaquim Mariano, nº 91, Centro, Itapeva/MG, CEP 37655-000, para fins de instalação e funcionamento da sede administrativa do FAPEMI (LOCATÁRIO), conforme as especificações e condições detalhadas no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Termo de Referência (TR), que integram este instrumento.

Assa

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO

2.1. Este Contrato está estritamente vinculado aos termos do Processo Administrativo nº 008/2025 - Inexigibilidade de Licitação nº 004/2025 e, em especial, ao Estudo Técnico Preliminar (ETP) e ao Termo de Referência (TR), que, para todos os fins de direito, são partes integrantes deste instrumento, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.1. A execução deste contrato rege-se pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações), e, nos casos omissos, pelo Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e demais disposições de direito público e privado aplicáveis.

CLÁUSULA QUARTA - DO REGIME DE EXECUÇÃO

4.1. O presente contrato será executado sob o regime de serviço de execução continuada, consistindo na disponibilização ininterrupta do imóvel pela LOCADORA para uso do LOCATÁRIO durante toda a vigência contratual.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O valor mensal da locação é de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)**, totalizando o valor de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)** para o período de 12 (doze) meses.

5.2. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da utilização do imóvel, mediante depósito em conta bancária de titularidade da LOCADORA, a ser formalmente informada.

5.3. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como data-base o mês de elaboração do orçamento estimado, pela variação do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

5.4. Em caso de atraso no pagamento, o valor devido será acrescido de atualização monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), calculados pro rata die sobre o valor da parcela em atraso.

Assa




GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

CLÁUSULA SEXTA - DA MEDIÇÃO E DO PAGAMENTO

6.1. A medição do serviço será mensal e corresponderá à comprovação da disponibilidade do imóvel. O fiscal do contrato atestará a regularidade da execução, liberando o processo para liquidação e pagamento.

6.2. O prazo para liquidação e pagamento será de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento do documento de cobrança (recibo ou nota fiscal) devidamente atestado pelo fiscal.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS PRAZO

7.1. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, com início na data de sua assinatura.

7.2. O contrato poderá ser prorrogado por sucessivos períodos, por interesse das partes, mediante termo aditivo, observado o limite máximo de 10 (dez) anos, conforme art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária, prevista no orçamento do FAPEMI para o exercício de 2025:

03.01.009.122.3001.6001.33903600

CLÁUSULA NONA - DA MATRIZ DE RISCOS

9.1. Os riscos que possam comprometer o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato foram identificados e tratados na Análise de Riscos, documento anexo ao processo administrativo, que as partes declaram conhecer e aceitar.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA REPACTUAÇÃO E DO REEQUILÍBRIO

10.1. Não se aplica a este contrato o instituto da repactuação de preços.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº 71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

10.2. Pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, caso cabíveis, serão analisados pelo LOCATÁRIO no prazo de 30 (trinta) dias, contados do seu recebimento formal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS GARANTIAS

11.1. Fica dispensada a exigência de garantia da execução contratual, dada a natureza do objeto e as condições da contratação direta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA MANUTENÇÃO

12.1. A LOCADORA é responsável por vícios ou defeitos anteriores à locação e pela manutenção estrutural do imóvel. O LOCATÁRIO é responsável pela manutenção ordinária e conservação do imóvel, como se seu fosse.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

13.1. São responsabilidades da LOCADORA:

- a) Entregar e manter o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina;
- b) Responder por vícios ou defeitos estruturais anteriores à locação;
- c) Garantir o uso pacífico do imóvel durante a vigência do contrato.

13.2. São responsabilidades do LOCATÁRIO:

- a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação (água, luz, telefone, etc.);
- b) Utilizar o imóvel exclusivamente para o fim previsto (sede do FAPEMI);
- c) Zelar pela conservação do imóvel, restituindo-o, ao final do contrato, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) Comunicar imediatamente à LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade.

Amc

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

13.3. Das penalidades: O descumprimento de qualquer cláusula deste contrato sujeitará a parte infratora ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor anual do contrato, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos e da possibilidade de rescisão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

14.1. A LOCADORA obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de regularidade fiscal e documental exigidas para a contratação direta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESERVA DE CARGOS

15.1. Não se aplica ao presente contrato a exigência de reserva de cargos, dada a sua natureza de locação de imóvel sem alocação de mão de obra.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

16.1. A gestão e a fiscalização deste contrato serão realizadas por servidores do LOCATÁRIO, designados por portaria, que terão a responsabilidade de acompanhar a execução, atestar a medição mensal e registrar todas as ocorrências, conforme detalhado no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS DE EXTINÇÃO

17.1. O presente contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, bem como nos casos previstos na Lei nº 8.245/1991, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Camanducaia/MG para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato que não possam ser resolvidas administrativamente.

Amc

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94



GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Itapeva/MG, 03 de dezembro de 2025.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA (FAPEMI)

EVANDRA DE PAULA SANTANA CLEMENTE

Superintendente Executiva - FAPEMI (LOCATÁRIO)

ANA MARIA TOMÉ PEREIRA

(LOCADORA)

Testemunhas:

1 Nome:
CPF:

2 Nome:
CPF:



FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº 71.196.885/0001-94

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NRº 006/2025

Processo Administrativo Nº: 008/2025

Inexigibilidade nº 004/2025

CONTRATANTE (LOCATÁRIO): INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA (FAPEMI), autarquia municipal, inscrita no CNPJ sob o nº 71.196.885/0001-94, com sede na Rua Joaquim Mariano, nº 91, Centro, Itapeva/MG, CEP 37655-000, neste ato representada por sua Superintendente Executiva, Sra. Evandra de Paula Santana Clemente.].

CONTRATADA (LOCADORA): ANA MARIA TOMÉ PEREIRA, brasileira, viúva, do lar, portador da cédula de identidade nº 25.235.955-0 SSP/SP, inscrita no CPF nº 534.752.756-00, residente e domiciliada na Rua Um, 110, Bairro Vale Verde, CEP 37.655-000, em Itapeva – MG.

As partes acima qualificadas resolvem celebrar o presente Contrato Administrativo de Locação, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº [Número/Ano], fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir, e pela legislação aplicável.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto deste contrato é a locação do imóvel comercial de propriedade da LOCADORA, situado na Rua Joaquim Mariano, nº 91, Centro, Itapeva/MG, CEP 37655-000, para fins de instalação e funcionamento da sede administrativa do FAPEMI (LOCATÁRIO), conforme as especificações e condições detalhadas no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Termo de Referência (TR), que integram este instrumento.

Amc

Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO

2.1. Este Contrato está estritamente vinculado aos termos do Processo Administrativo nº 008/2025 - Inexigibilidade de Licitação nº 004/2025 e, em especial, ao Estudo Técnico Preliminar (ETP) e ao Termo de Referência (TR), que, para todos os fins de direito, são partes integrantes deste instrumento, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.1. A execução deste contrato rege-se pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações), e, nos casos omissos, pelo Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e demais disposições de direito público e privado aplicáveis.

CLÁUSULA QUARTA - DO REGIME DE EXECUÇÃO

4.1. O presente contrato será executado sob o regime de serviço de execução continuada, consistindo na disponibilização ininterrupta do imóvel pela LOCADORA para uso do LOCATÁRIO durante toda a vigência contratual.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O valor mensal da locação é de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)**, totalizando o valor de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)** para o período de 12 (doze) meses.

5.2. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da utilização do imóvel, mediante depósito em conta bancária de titularidade da LOCADORA, a ser formalmente informada.

5.3. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como data-base o mês de elaboração do orçamento estimado, pela variação do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

5.4. Em caso de atraso no pagamento, o valor devido será acrescido de atualização monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), calculados pro rata die sobre o valor da parcela em atraso.

Amc



Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº 11.196.885/0001-94

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

CLÁUSULA SEXTA - DA MEDIÇÃO E DO PAGAMENTO

6.1. A medição do serviço será mensal e corresponderá à comprovação da disponibilidade do imóvel. O fiscal do contrato atestará a regularidade da execução, liberando o processo para liquidação e pagamento.

6.2. O prazo para liquidação e pagamento será de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento do documento de cobrança (recibo ou nota fiscal) devidamente atestado pelo fiscal.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS PRAZO

7.1. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, com início na data de sua assinatura.

7.2. O contrato poderá ser prorrogado por sucessivos períodos, por interesse das partes, mediante termo aditivo, observado o limite máximo de 10 (dez) anos, conforme art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária, prevista no orçamento do FAPEMI para o exercício de 2025:

03.01.009.122.3001.6001.33903600

CLÁUSULA NONA - DA MATRIZ DE RISCOS

9.1. Os riscos que possam comprometer o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato foram identificados e tratados na Análise de Riscos, documento anexo ao processo administrativo, que as partes declaram conhecer e aceitar.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA REPACTUAÇÃO E DO REEQUILÍBRIO

10.1. Não se aplica a este contrato o instituto da repactuação de preços.

Amc



Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº1.196.885/0001-94

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

10.2. Pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, caso cabíveis, serão analisados pelo LOCATÁRIO no prazo de 30 (trinta) dias, contados do seu recebimento formal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS GARANTIAS

11.1. Fica dispensada a exigência de garantia da execução contratual, dada a natureza do objeto e as condições da contratação direta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA MANUTENÇÃO

12.1. A LOCADORA é responsável por vícios ou defeitos anteriores à locação e pela manutenção estrutural do imóvel. O LOCATÁRIO é responsável pela manutenção ordinária e conservação do imóvel, como se seu fosse.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

13.1. São responsabilidades da LOCADORA:

- a) Entregar e manter o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina;
- b) Responder por vícios ou defeitos estruturais anteriores à locação;
- c) Garantir o uso pacífico do imóvel durante a vigência do contrato.

13.2. São responsabilidades do LOCATÁRIO:

- a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação (água, luz, telefone, etc.);
- b) Utilizar o imóvel exclusivamente para o fim previsto (sede do FAPEMI);
- c) Zelar pela conservação do imóvel, restituindo-o, ao final do contrato, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) Comunicar imediatamente à LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade.

Amc



Φ
FAPEMI
INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº 71.196.885/0001-94

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

13.3. Das penalidades: O descumprimento de qualquer cláusula deste contrato sujeitará a parte infratora ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor anual do contrato, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos e da possibilidade de rescisão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

14.1. A LOCADORA obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de regularidade fiscal e documental exigidas para a contratação direta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESERVA DE CARGOS

15.1. Não se aplica ao presente contrato a exigência de reserva de cargos, dada a sua natureza de locação de imóvel sem alocação de mão de obra.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

16.1. A gestão e a fiscalização deste contrato serão realizadas por servidores do LOCATÁRIO, designados por portaria, que terão a responsabilidade de acompanhar a execução, atestar a medição mensal e registrar todas as ocorrências, conforme detalhado no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS DE EXTINÇÃO

17.1. O presente contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, bem como nos casos previstos na Lei nº 8.245/1991, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Camanducaia/MG para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato que não possam ser resolvidas administrativamente.

Amc



Φ

FAPEMI

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA
- Superintendência Executiva -
CNPJ nº71.196.885/0001-94

GABINETE DA SUPERINTENDÊNCIA

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Itapeva/MG, 03 de dezembro de 2025.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE ITAPEVA (FAPEMI)

EVANDRA DE PAULA SANTANA CLEMENTE

Superintendente Executiva - FAPEMI (LOCATÁRIO)

ANA MARIA TOMÉ PEREIRA

(LOCADORA)

Testemunhas:

1 Nome:
CPF:

2 Nome:
CPF: