


EXMO SENHOR VEREADOR WERLEY GLICÉRIO FURBINO DE ARAÚJO PRESIDENTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE IPATINGA, MG.

CÂMARA MUN. DE IPATINGA
RECEBIDO
Protocolo n.º 251
Data 06/10/23
Horário 12:05
SECRETARIA GERAL

Requer a abertura de processo de cassação do mandato do Prefeito Municipal de Ipatinga Sr. Gustavo Morais Nunes, em razão da suposta prática de infrações político administrativas e crimes de responsabilidade previstas no Decreto-Lei nº 201/1967.


Weverson Rodrigues Silva
CPF: 076.331.486-24
Gerente da
Secretaria Geral

Eu, Flavio Jose Silva Pinto, brasileiro, maior capaz, casado, empresário, nascido em 16/07/1977, Natural de Ipatinga/MG, inscrito no CPF nº 043.774.796-44, RG nº MG 6656475 SSP/MG, inscrito na justiça eleitoral nº 113844620205, Zona 130ª, Seção 0208, em pleno gozo de seus direitos políticos e eleitorais, residente e domiciliado em Ipatinga, Celular (31) 98940-2513, E-mail flaviojosemeioambiente@hotmail.com, vem à presença de Vossa Excelência e do Colendo Plenário para, oferecer a presente;

DENÚNCIA, NOS TERMOS DO DECRETO LEI 201/67, POR CRIME DE RESPONSABILIDADE COM PEDIDO DE CASSAÇÃO DO SEU MANDATO (IMPEACHMENT)

em face de **Gustavo Morais Nunes**, Prefeito Municipal de Ipatinga/MG, brasileiro, nascido aos 03/02/1994, inscrito no CPF n.º 076.093.246-80, RG n.º 13524465, residente na Av. Gerasa, n.º 96, Canaã, Ipatinga/MG, com endereço profissional na Av. Carlos Chagas, n.º 789, Cidade Nobre, Ipatinga/MG – CEP n.º 35.162-359.



Eu, Flávio José, morador de Ipatinga, filho desta terra maravilhosa, estou aqui como cidadão exercendo minha cidadania, protocolando um pedido de DENÚNCIA para apurar As irregularidades praticadas pelo Prefeito Municipal de Ipatinga, é aqui na câmara Municipal de Ipatinga, a casa do Povo, onde os nobres Vereadores, representantes legítimos do POVO, com atribuição de fiscalizar e legislar, será na casa do Povo, a voz do Povo, mostrando a Ipatinga que temos uma casa legislativa forte e independente, é aqui na casa do Povo Ipatinguense, que o executivo terá a oportunidade de trazer suas explicações para toda população de Ipatinga.

*SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA
MUNICÍPIO DE IPATINGA - MG
13.0313*

I. DOS FATOS.

1. Antes de relatar os fatos, peço desculpas aos Nobres Vereadores, é muito triste para um cidadão comum ter que protocolar um pedido para investigar o Prefeito de Ipatinga, MG, por supostas práticas de crimes de responsabilidade, pedido com essa finalidade já deveria ter sido protocolado pelos nobres vereadores.

2. A presente DENÚNCIA DE AFASTAMENTO ou cassação do Sr. Gustavo Moraes Nunes, Prefeito Municipal de Ipatinga, está lastreada nas PROVAS acostadas aos Autos de nº 5019455-54.2023.8.13.0313 e 5020065-22.2023.8.13.0313, Ação Civil Pública por ato de improbidade administrativa proposta pelo Ministério Público Do Estado De Minas Gerais, que cuida de irregularidades na Dispensa de Licitação n.º 06/2022, 043/2021 e 022/2022, realizada pela Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG, ainda, aquisição dos KITS DE ROBÓTICA que encontra-se em investigação pelo Ministério Público Do Estado De Minas Gerais, nº 0313230009612, e a cartilha publicitária, ou seja, material impresso que não consta o CNPJ, mês, ano da confecção e a respectiva tiragem dos exemplares impressos, estando em desacordo com a Lei Nº 2057 DE 14/04/2004. **Portanto, antes de analisar o pedido faz-se necessário ter acesso aos autos acima através do PJE. É importante salientar ainda, que as provas foram juntadas de forma física e em pdf.**

3. Conforme narra na Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Do Estado De Minas Gerais, a Dispensa de Licitação n.º 06/2022, realizada pela Prefeitura de Ipatinga/MG, e que resultou na locação de um imóvel para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga de

Flávio José Lobo Dutra

forma provisória, junto com a "Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA" pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob. nº 43.394.991.0001-47, no valor de R\$ **3.640.00.00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais)**, e, ainda, as investigações realizadas no bojo da Ação Civil Pública por ato de improbidade proposta pelo Ministério Público Do Estado De Minas Gerais.

4. Segundo aponta Ação Civil Pública, foram encontrados diversas irregularidades, a saber: **a)** indevida opção de contratação por dispensa, com direcionamento, e visando atendimento ao interesse privado, **b)** ausência de pesquisa de mercado, **c)** ausência de estudos sobre a viabilidade locacional, **d)** locação de imóvel cujas características e por consequência o preço são desproporcionais às necessidades da Administração Pública, **e)** utilização, em desvio de finalidade, de verbas de manutenção e desenvolvimento do ensino vinculadas para custeio da locação, e **f)** contratação por pessoa jurídica interposta.

5. Ademais, a revisão do Plano Diretor para elaboração do Plano de Mobilidade Urbana de Ipatinga/MG, que cominou na Ação Civil Pública nº 5020065-22.2023.8.13.0313, por ato de improbidade proposta pelo Ministério Público Do Estado De Minas Gerais em desfavor de FUNDAÇÃO INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO e MUNICIPIO DE IPATINGA, visando à declaração de nulidade de contratos, bem como o ressarcimento do valor dispendido. Sustentou o Ministério Público que restou apurado no Procedimento Administrativo 0313.22.000938-2, irregularidades nas dispensas de licitação 043/2021 e 022/2022, ambas realizadas pela Prefeitura Municipal de Ipatinga. Sustentou ainda, que as duas dispensas resultaram na contratação da requerida Fundação Instituto de Administração FIA CNPJ n.º 44.315.919/0001-40, contratos esses indicam, ainda, a frustração do caráter competitivo da licitação, possível enriquecimento ilícito de terceiros e prejuízos ao erário. O que levou a justiça já determinar a imediata suspensão dos efeitos dos **contratos nº 102/2021 (43/2021) e nº 74/2022 (Dispensa n.º 22/2022) no valor de R\$ 8.414.132,80**

6. Além disso, Aquisição promovida pela Secretaria Municipal de Educação de Ipatinga, dos **KITS DE ROBÓTICA**, livros didáticos e outros produtos relacionadas à temática da mecatrônica e da robótica, suspeita de irregularidades, conforme denúncia feita junto ao MP que estar sobre investigação nº 0313230009612.



7. Conforme demonstra a dispensa das licitações acima foram fundamentadas nos artigos 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/1993, que diz:

Art. 24. dispensável a licitação:

x. Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

8. Todavia, para aplicação do artigo são necessários os seguintes requisitos: 1) a necessidade de instalação e localização do imóvel devem ter condicionado a escolha e 2) preço compatível com o valor de mercado.

9. Conforme foi enunciado acima, para que ocorra a dispensa de licitação, nos termos do inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/1993, é preciso que o imóvel possua características que condicionem a sua escolha.

10. Contudo, é questionável se o imóvel objeto da contratação é o único que contém tais aspectos, afinal, para que seja observado o dispositivo, é preciso que as características do imóvel funcionem como uma condicionante, o que só pode ocorrer se não houver estruturas similares na cidade, o que não restou suficientemente justificado no contrato.

11. E em tal cenário, verifica-se que a dispensa em tela não cumpriu os requisitos legais. Não houve mínima pesquisa de mercado, prospecção ou chamamento público a fim de se aquilatar se haveria outro imóvel em condições mais favoráveis. O imóvel locado, como se exporá, já estava escolhido. Ademais, consoante já exposto na narrativa fática, a contratação nasceu já direcionada ao imóvel em questão (leia-se: não foi apenas a necessidade que levou os administradores ao imóvel).

12. Sabe-se que o ajuste entre a Administração Pública e terceiros deve ser precedida do competente procedimento licitatório no qual são escolhidas as propostas mais vantajosas para a Administração Pública, evitando-se, ao mesmo tempo, escolhas direcionadas.

13. No tocante a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento da finalidade precípua da administração pública, cuja instalação e localização condicionem, em absoluto, a escolha



e desde que o preço seja compatível com o de mercado, a Lei n.º 8.666/93 é expressa em autorizar a dispensa da licitação:

14. Vejamos, ainda, os termos da Lei n.º 14.133/21:

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

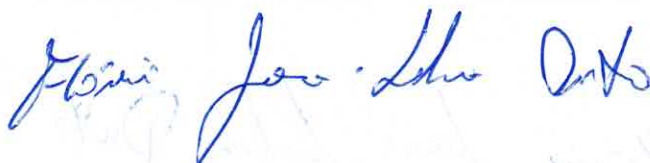
grifei.

15. O Sr. Gustavo Morais Nunes, deixar de se verificar a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. Em outras palavras, a Administração não poderá pagar aluguel superior ao praticado no mercado. Essa premissa compele o gestor a avaliar os preços de mercado naquela localidade, para assim, constatar se está presente a situação de vantajosidade do Poder Público, que não está habilitado para firmar ajustes em situação de prejuízo ou danos. Em tal contexto, a avaliação é requisito prévio para a dispensa de licitação na locação de imóvel pela Administração Pública.

16. E devido às condições econômicas do município, pós pandemia do Covid 19, celebrar um contrato desta natureza, foge à regra de mercado, tendo em vista o tamanho do município há dificuldade de obter locatários, mais a mais, o imóvel ficou fechado por longo tempo se deteriorando.

17. Conforme o Dec. Lei 201/67, que dispõe sobre os crimes de responsabilidade dos prefeitos e vereadores não deixa dúvida de que o Sr. Gustavo Morais Nunes, Prefeito Municipal de Ipatinga/MG, ao dispensar licitação nº 06/2022 para locação de imóvel pela Administração Pública, incorreu nos crimes de responsabilidade previstos nos incisos do art. 1º e XI do Dec. Lei 201/67 em destaque, que assim tipificam:

XI - Adquirir bens, ou realizar serviços e obras, sem concorrência ou coleta de preços, nos casos exigidos em lei;



18. Ademais, conforme podem observar em seguida sobram indícios para cassação Prefeito Municipal de Ipatinga/MG.

19. As irregularidades praticadas pelo Prefeito Municipal de Ipatinga, Sr. Gustavo Moraes Nunes, não param, tanto é, que recente produziu uma cartilha publicitária com diversas folhas para informar a população de Ipatinga das obras realizadas por ele, informações inseridas no material publicitário não condizem com a verdade, vejamos as imagens abaixo:



20. Conforme demonstra, o material impresso não constar o número do CNPJ, mês, ano da confecção e a respectiva tiragem dos exemplares impressos. Estando em desacordo com a Lei Nº 2057 DE 14/04/2004, que dispõe sobre a publicação da tiragem nos jornais informativos Dos Poderes Executivo E Legislativo Do Município De Ipatinga.

Art. 1º Em todo material impresso de campanhas publicitárias e de informação produzido pelos Poderes Executivo e Legislativo, diretamente ou por meio de agência de publicidade, é obrigatório constar o mês e ano da confecção e a respectiva tiragem dos exemplares impressos.

Parágrafo único. Se o material foi produzido por terceiro, além das exigências indicadas no "caput" deste artigo, deverá também ser informado o número do CNPJ da empresa

21. Conforme demonstra acima o Prefeito Municipal de Ipatinga, Sr. Gustavo Moraes Nunes, desrespeitou a Lei.

Gustavo Moraes Nunes

22. Não é demais lembrar que o Prefeito Municipal tem empenhado grande esforço em gastar o máximo possível em publicidade, fato que tem chamado atenção dos cidadãos.

23. Podemos observar que material impresso teve a finalidade de promover a pessoa do Sr. Gustavo Morais Nunes, sendo assim, o mesmo incorreu nos infrações político-administrativas previstos nos incisos do art. 4º e X do Dec. Lei 201/67 em destaque, que assim tipificam:

Art. 4º São infrações político-administrativas

X - Proceder de modo incompatível com a dignidade e o decoro do cargo.

24. É patente que a conduta do Denunciado, se comprovada é reprovável. Neste sentido, poderia ser enquadrado em diversos dispositivos legais que tratam do assunto.

O art. 10, XI e XII da Lei 8.429/92 ditam que:

"Constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão dolosa, que enseje, efetiva e comprovadamente, perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente: XI - liberar verba pública sem a estrita observância das normas pertinentes ou influir de qualquer forma para a sua aplicação irregular; XII - permitir, facilitar ou concorrer para que terceiro se enriqueça ilicitamente".

25. Portanto, senhor Presidente da Câmara de Vereadores, não restam dúvidas quanto à comprovação dessas ilegalidades praticadas pelo Denunciado, sendo que este ilibado Parlamento, certamente, não será conivente com condutas ilícitas.

23. Nesse sentido Sr. Presidente, sobram indícios para a cassação do mandato do Prefeito Municipal de Ipatinga, Sr. Gustavo Morais Nunes, e a Câmara de Vereadores é competente para instaurar o processo de natureza político-administrativa de impeachment, a propósito da responsabilidade política da autoridade demandada, passível da perda do cargo, nos termos da Lei Orgânica do Município.

Rogo assim a V. Ex^{as}. que os fatos que lhes foram apresentados sejam avaliados à luz do direito administrativo, com atenção às provas, abstraindo-se no que for possível o viés puramente político e as considerações de natureza exageradamente subjetivas.



DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer;

a) Estando atendidos os requisitos legais, REQUER o denunciante o recebimento da presente denúncia, para que seja, em regime de URGÊNCIA, processada com base na Constituição Federal e nos termos do Decreto Lei nº 201/67, e a tramitação nos moldes legais, instaurando-se procedimento político-administrativo investigatório da conduta do denunciado, culminando na aplicação de qualquer medida ou sanção aplicável ao Prefeito Municipal de Ipatinga, Sr. Gustavo Morais Nunes, e especialmente a cassação do seu mandato (*impeachment*);

b) Que seja a denúncia lida na primeira sessão e submetida sua aceitação ao plenário desta Casa Legislativa;

c) Caso aceita, seja constituída, na mesma sessão, a Comissão Processante, composta por três vereadores, sorteados dentre os desimpedidos;

d) Após instalação da Comissão Processante, seja notificado o Senhor Prefeito para apresentar defesa prévia, por escrito e indicar as provas que pretende produzir, podendo arrolar até dez testemunhas;

e) Sendo votado o prosseguimento da denúncia, seja determinado o início da instrução, designando os atos, diligências e audiências que se fizerem necessários para depoimento do denunciado e inquirição das testemunhas;

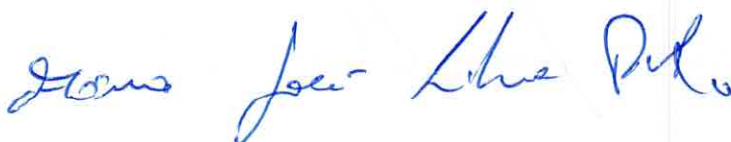
f) Ao final, seja julgada procedente a denúncia, em sessão de julgamento no plenário desta Casa Legislativa, por 2/3 (dois terços) de seus membros, em votação nominal e aberta, com a competente perda do cargo de Prefeito Municipal e expedição do respectivo Decreto Legislativo de Cassação do mandato do Denunciado;

g) Em qualquer caso, seja comunicado o resultado à Justiça Eleitoral.

Pede Deferimento.

Ipatinga, MG, 05 de outubro de 2023

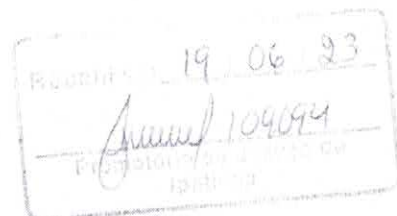
Flavio Jose Silva Pinto





Cópia

**EXCELENTÍSSIMO(O) SENHOR(A) DOUTOR(A) PROMOTOR(A) DE JUSTIÇA DA
CURADORIA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO DA COMARCA DE IPATINGA -
ESTADO DE MINAS GERAIS.**



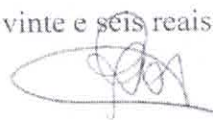
MARIENE PATRÍCIA RODRIGUES, brasileira, casada, professora, estando vereadora no município de Ipatinga, inscrita no CPF sob o nº 036.770736-50, com domicílio na Câmara Municipal, situada na Praça dos Três Poderes, s/nº, Bairro Centro, nesta cidade de Ipatinga/MG, CEP: 35.260-015, vem à suprema presença de Vossa Excelência expor e requerer o que se segue:

DOS FATOS

Chegou ao conhecimento da signatária do presente que a Secretaria Municipal de Educação de Ipatinga promoveu a aquisição de kits de robótica, livros didáticos e outros produtos relacionadas à temática da mecatrônica e da robótica e que haveria suspeita de irregularidades a exigir a apuração por parte deste mandato parlamentar, ante sua função fiscalizatória.

Buscando corroborar tal informação, foram feitas consultas no Diário Oficial Eletrônico Municipal e na aba "Licitações" disponíveis no sítio da Prefeitura Municipal de Ipatinga (<https://www.ipatinga.mg.gov.br/>), onde foi constatada a abertura de um procedimento licitatório objetivando adquirir tais materiais.

Com data de 22 de outubro de 2021, foi publicado o edital de um processo licitatório na modalidade **Pregão Presencial nº 29/2021**, cujo objeto era "Aquisição de kits de peças, acompanhados de software de programação, materiais de apoio para os alunos, material de apoio para professores e capacitação e treinamento de professores e técnicos para o projeto de Solução Mecatrônica nas escolas da Rede Municipal de Ensino, conforme especificações constantes no Anexo I - Termo de Referência". O valor global da futura aquisição era de **R\$ 4.099.126,10** (quatro milhões, noventa e nove mil, cento e vinte e seis reais e dez centavos).


Mariene Patricia Rodrigues
1ª Secretária
Câmara Mun. de Ipatinga



Este processo licitatório foi concluído e a Secretaria Municipal de Educação promoveu a publicação da sua homologação conforme extrato abaixo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA – RESULTADO DE LICITAÇÃO – PREGÃO PRESENCIAL N.º 029/2021 – SME. OBJETO: Aquisição de kits de peças, acompanhados de software de programação, materiais de apoio para os alunos, material de apoio para professores e capacitação e treinamento de professores e técnicos para o projeto de Solução Mecatrônica nas escolas da Rede Municipal de Ensino, conforme especificações constantes no Anexo I – Termo de Referência. A licitante **DIGINFOR EIRELI – CNPJ: 01.652.264/0001-92**, vencedora do certame, perfazendo o valor global de R\$3.979.880,30 (três milhões, novecentos e setenta e nove mil, oitocentos e oitenta reais e trinta centavos). Demais informações na Seção de Compras e Licitações pelo tel. (31) 3829-8239 ou no site www.ipatinga.mg.gov.br, ícone “Licitações”, Patrícia Avelar Soares Doneiro, Secretária Municipal de Educação, 01/12/2021.

A contratação do objeto junto à vencedora do processo, a empresa **DIGINFOR EIRELI**, se deu na data de 9 de dezembro de 2021, por meio do **Contrato n.º 129/2021** (cópia inclusa), contendo os seguintes itens:

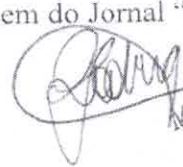
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	Livro paradidático do 1º ao 9º ano do Ensino Fundamental	5.760	138,61	798.393,60
2	Kit de Mecatrônica Educacional	160	15.568,80	2.491.008,00
3	Kit de Mecatrônica Educacional	2.500	141,53	353.825,00
4	Treinamento Técnico-pedagógico	1.080	224,50	242.460,00
5	Impressora 3D	10	9.419,37	94.193,70
			VALOR TOTAL	3.979.880,30

Infelizmente, na aba “licitação” contida no sítio da Prefeitura Municipal de Ipatinga (<https://www.ipatinga.mg.gov.br/detalhe-da-licitacao/info/pr-29-2021/44038>) o processo licitatório em referência não está disponível integralmente - atentando, inclusive, contra os princípios da transparência e da publicidade - para permitir a análise da sua legalidade e, principalmente, conhecer a pesquisa de preços realizadas pela administração para justificar o valor global encontrado e as características do produto final a ser adquirido.

Por meio de outras fontes de pesquisa foi possível conhecer alguns detalhes do projeto e da referida aquisição de modo a detectar possíveis irregularidades, conforme relatado a seguir:

1 – DA “ESCOLA DO FUTURO”

A “Escola do Futuro”, onde os kits de robótica adquiridos estão sendo utilizados, funciona na Rua Pumborás, n.º 140, Bairro Jardim Panorama (antiga Escola Técnica Vale do Aço) e foi inaugurada em 4 de março de 2022, conforme reportagem do Jornal “Diário do Aço”:


Mariene Patrícia Rodrigues
Profa Mariene
1ª Secretária
Câmara Mun. de Ipatinga



diário do aço
Cidade Polícia Minas Brasil e Mundo Cultura Es

Ipatinga ganha Escola do Futuro

O espaço é mais um polo de educação integral, criado pela administração municipal, para receber as crianças na contraturno escolar para aulas de robótica e mecânica.

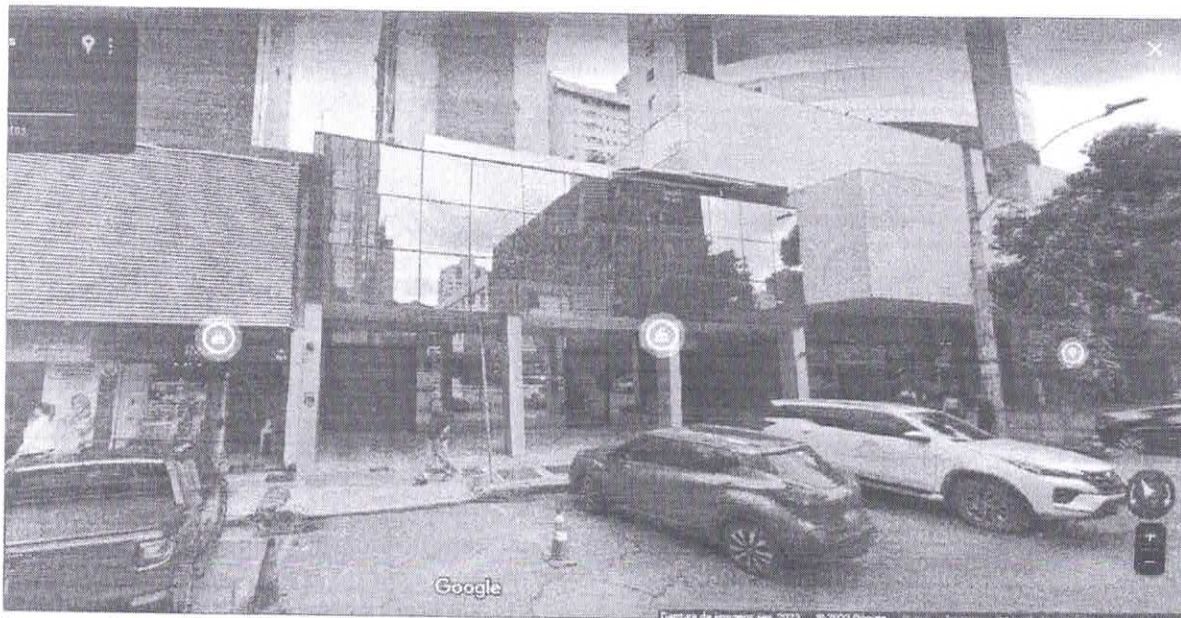
A administração de Ipatinga inaugura, na manhã desta sexta-feira (4), a Escola do Futuro, localizada no bairro Jardim Papiriano, na antiga Escola Técnica do Vale do Aço, o espaço será usado como mais um polo de educação integral para os alunos matriculados na rede municipal de ensino.

A unidade atenderá inicialmente um total de 1.040 alunos numa estrutura de mais de 20 salas de aula, laboratórios, pátio e quadra esportiva. Os estudantes participam das aulas de ensino regular nos três turnos de ensino entre outros municípios.

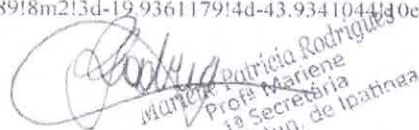
<https://www.diariodoaço.com.br/noticia/0095530-ipatinga-ganha-escola-do-futuro>

2 - DA CONTRATADA

A empresa **DIGINFOR LTDA - ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.652.264/0001-92, tem como sede a Rua dos Inconfidentes, nº 867, 2º andar, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG. Porém, o local é uma unidade de *coworking* denominada CWK, ou seja, há o aluguel de salas comerciais temporárias, não sendo sede física de empresas. Abaixo uma imagem da possível sede da citada empresa:



Fonte: <https://www.google.com/maps/place/Rua+dos+Inconfidentes,+867+-+Funcion%C3%A1rios,+Belo+Horizonte+-+MG,+30130-131/@-19.9359296,-43.9339714,3a,75y,211.47h,96.21t/data=!3m6!1e1!3m4!1sysB3yFB8NbgjBZeSXSwiWg!2e0!7!16384!8i8!9!2!4m7!3m6!1s0xa699c4ad636201:0x2da2fdefdd65a289!8m2!3d-19.9361179!4d-43.9341044!5e5!16s%2Fg%2F1!5e3p0es?entry=ttu>


Mariene Patrícia Rodrigues
1ª Secretária
Câmara Mun. de Ipatinga



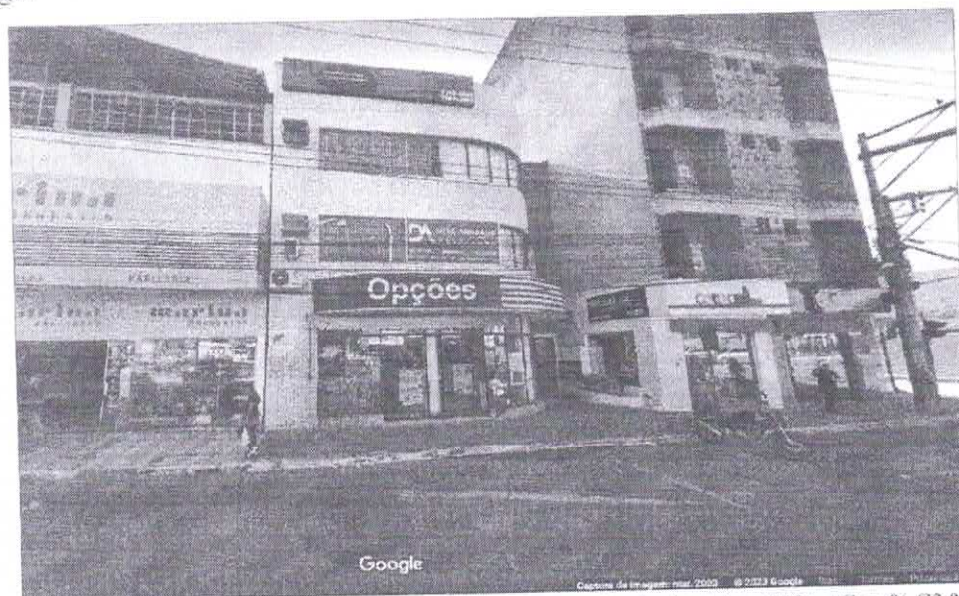
Esta empresa já esteve estabelecida na Avenida Selim Jose de Sales, nº 692, Sala 101, no Bairro Canaã, em Ipatinga, e tinha como atividade econômica principal o “treinamento em Informática”, conforme informação disponível em : <https://empresasdobrasil.com/empresa/diginfor-informatica-01652264000192>.

No **Contrato nº 129/2021** objeto desta comunicação, a empresa está denominada como **DIGINFOR EIRELI**, mas junto à Receita Federal ainda consta como **DIGINFOR LTDA – ME**, com mudança apenas do endereço, conforme *print* do registro no CNPJ/MF abaixo:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NUMERO DE INSCRIÇÃO 01.652.264.0001-92 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 16/01/1997
RAZÃO SOCIAL DIGINFOR LTDA		
ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL NOME DE DEPARTAMENTO TEM - EDUCAÇÃO E TECNOLOGIA		SITUAÇÃO ME
ATIVIDADE ECONÔMICA SECUNDÁRIA PRINCIPAL 62.04-0-00 - Consultoria em tecnologia da informação		

O sócio administrador continua sendo o mesmo, Sr. José Geraldo de Araújo Neto – CPF nº 944.798.446-00, e não há informação oficial disponível sobre a alteração de responsabilidade limitada (LTDA) para responsabilidade individual (EIRELI), conforme em: (<https://empresasdobrasil.com/empresa/diginfor-informatica-01652264000192>).

Abaixo, *print* da imagem onde inicialmente constava como endereço da sede da empresa em Ipatinga:



Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/Av.+Selim+Jos%C3%A9+de+Sales,+692+-+Cana%C3%A3+Ipatinga+-+MG,+35164-504/@-19.4560184,-42.5544922,3a,90y,92.39h,97.6v/data=!3m1!1e1!3m4!1sKoud8d3115XU173F4htp9iwl2e0!7!16384!8!8192!4m7!3m6!1s0xa1f1d43edfe927:0xd26abdb46f311598!8m2!3d-19.455993761d4350443!10q5!16s%2Fg%2F11es7mzj4x?entry=ttu>

Marlene Patricia Rodrigues
Secretária
Câmara Mun. de Ipatinga



3 - DA FABRICAÇÃO DOS KITS


A empresa **DIGINFOR LTDA – ME** vencedora da licitação, não fabrica os materiais que compõem os Kits de Robótica que foram fornecidos ao Município de Ipatinga. Estes foram fabricados pela empresa **PETE - COMÉRCIO DE MATERIAIS DIDÁTICOS E PEDAGÓGICOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.881.388/0001-26, e sede na Rua Jose Duarte de Souza, 700, Piso Superior, Jardim Santa Paula, em São Carlos/SP.

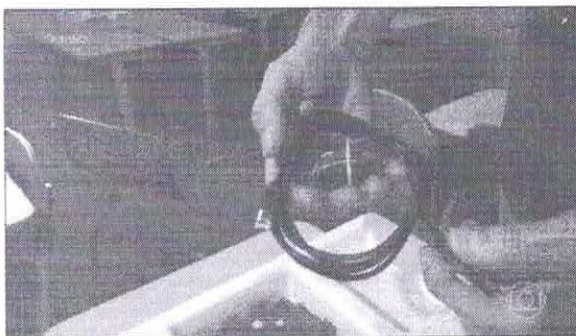
4 - DENÚNCIA NO PROGRAMA “FANTÁSTICO” DA REDE GLOBO

A aquisição dos Kits em referência fabricados pela empresa **PETE - COMÉRCIO DE MATERIAIS DIDÁTICOS E PEDAGÓGICOS LTDA**, foi alvo de uma reportagem do programa da Rede Globo “Fantástico”, exibido no dia 4 de junho de 2023, denunciando um suposto superfaturamento do preço de aquisição destes mesmos produtos, envolvendo aliados do presidente da Câmara do Deputados, Arthur Lira. Segundo a reportagem, em cidades do Estado das Alagoas os kits foram adquiridos por **RS2.700,00** (dois mil e setecentos reais) e repassados por até **RS14.000,00** (quatorze mil reais).

No município de Ipatinga, cada um dos citados kits foi adquirido pelo valor de **RS15.568,80** (quinze mil, quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), representando uma alta de **576,62%** se compararmos com este suposto preço de custo de **RS2.700,00** (dois mil e setecentos reais) informado na reportagem. Abaixo imagens do repórter da Rede Globo apresentando os kits da empresa PETE:




Mariene Patricia Rodrigues
1ª Secretária
Câmara Mun. de Ipatinga



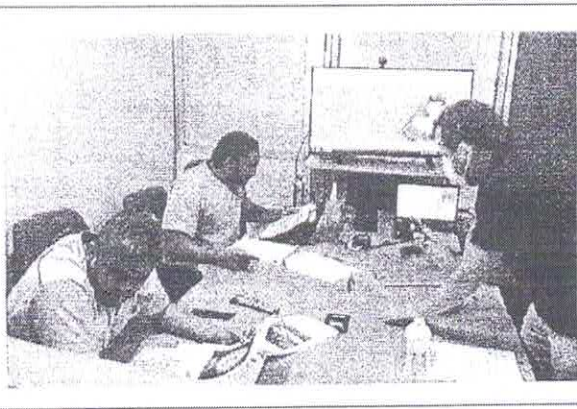
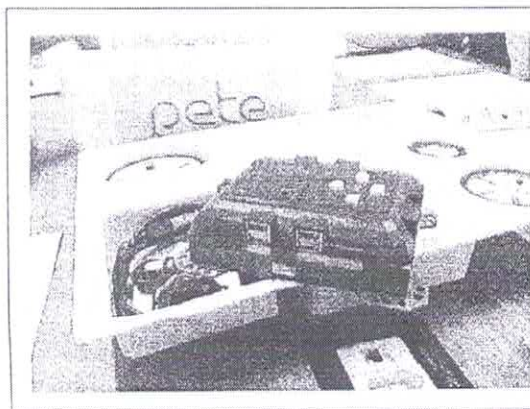
Fonte: <https://g1.globo.com/fantastico/noticia/2023/06/04/cidade-do-interior-de-al-e-investigada-por-superfaturar-kits-de-robotica.ghtml>

A indigitada reportagem do Fantástico pode ser assistida na íntegra ao acessar o QR CODE abaixo:




Conforme a “Planilha de Verificação de Conformidade de Amostras” integrante do **Pregão Presencial nº 29/2021**, os kits apresentados pela empresa **DIGINFOR LTDA – ME** são similares àqueles exibidos na reportagem do “Fantástico”, conforme *prints* abaixo:

	<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA CNPJ 19.876.424 / 0001-42 Avenida Maria Jorge Selun de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000 CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS</p>	PL. RUB.
<p>ANEXO IC – PLANILHA DE VERIFICAÇÃO DE CONFORMIDADE (AMOSTRAS) PREGÃO PRESENCIAL N.º 029/2021 PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 008.076.2021/16711</p>		



Disponível em: https://www.ipatinga.mg.gov.br/abrir_arquivo.aspx/Pregao_29_2021_ATA_DE_JULGAMENTO_E_ATA_DE_ANALISE_DE_AMOSTRAS_E_ANEXOS?edLocal=3&arquivo={3ABEE15C-728A-C7B1-1C47-0D0A0D05AE5BE}.pdf&edLicitacaoArquivo=128803

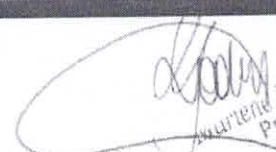

Marlene Patricia Rodrigues
1ª Secretária
Câmara Mun. de Ipatinga



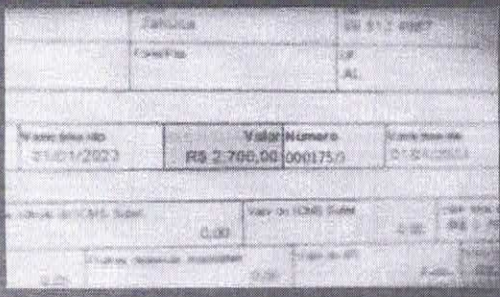
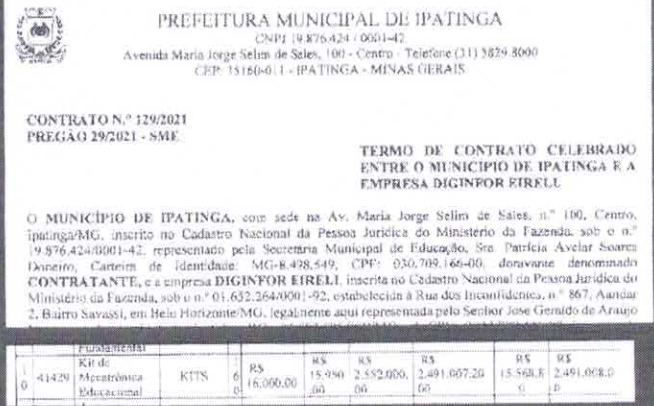
5 - VISITA IN LOCO

Durante uma visita realizada pela subscritora do presente na citada “Escola do Futuro”, em 12/06/2023, foi possível constatar que os kits de robótica utilizados no local, são mesmo similares daqueles mostrados na reportagem do Programa “Fantástico” da Rede Globo. Abaixo um comparativo das imagens dos kits de robótica:




Manene Patricia Rodrigues
Profa. Manene
1ª Secretária
Câmara Mun. de Ipatinga




Preço de custo exibido pelo "Fantástico"	Valor contratado pela Prefeitura de Ipatinga
 <p>R\$2.700,00 cada unidade</p>	 <p>R\$15.565,80 cada unidade</p>

6 – VALOR DE KITS DE ROBÓTICA EDUCACIONAL ANUNCIADOS NA INTERNET

Em uma busca em sites de compras da internet é possível encontrar anunciado kits de robótica educacional em valores muito inferiores aos pagos pela Prefeitura de Ipatinga:


Kit Arduino Avançado Max - Robótica Educacional DIY - REB



Com o kit didático da Robótica Educacional Brasil podemos desenvolver um trabalho multidisciplinar na construção de protótipos, robôs e experimentos que estimulam a criatividade, a ciência, a matemática, a física, a química, a sustentabilidade e o pensamento computacional, contribuindo para o desenvolvimento de habilidades e competências alinhadas com a BNCC.

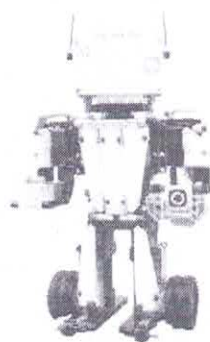
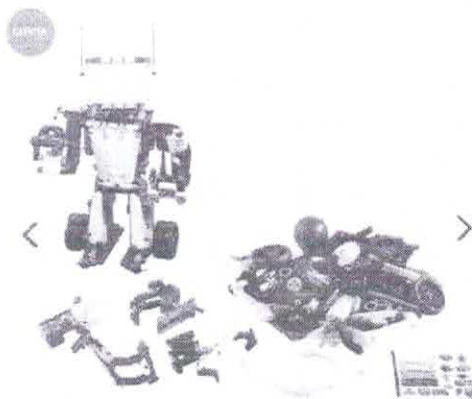
ITENS INCLUSOS NO KIT:

- ✓ Plataforma de montagem (Chassi A-01) para Robô Autônomo, Seguidor de Linha, Fura balões etc.
- ✓ Arduino Uno Atmega328p R3 com cabo usb (Compatível)
- ✓ Painel solar 6v 1w Célula fotovoltaica 110x50mm
- ✓ Servo Micro Motor MG90S 180 graus (2pc)
- ✓ Servo motor 9g 180 graus 6v dc (1pc)
- ✓ Módulo Bluetooth RS232 HC-05
- ✓ Motor 3 a 6v dc em L 200RPM com Caixa de Redução 90c (4pc)
- ✓ Servo Digital MG996R 11kg Alto Torque Metal 180 graus
- ✓ Motor De Passo 5v + Drive 5-12v Uln2003 (Stepper Motor) para Arduino
- ✓ 5M de fios (preto/vermelho/amarelo) cabinho flexível awg26
- ✓ Rodas com pneus 68mm para motor 6v com caixa de redução e chassi de carro (4pc)
- ✓ Driver Ponte H L298N Mini
- ✓ Driver para Motor dc Ponte H L298N,
- ✓ Motor dc 3 a 9v dc 5.000 RPM com polia plastica (2pc)
- ✓ Motor dc 3 a 6v dc 10.000 RPM com polia plastica
- ✓ Motor 3 a 6v dc com caixa de redução e Eixo Duplo (2pc)
- ✓ Sensor de reflexão Infravermelho LM298
- ✓ Sensor de Reflexão Tcrt5000 - Seguidor Linha (2pc)
- ✓ Módulo Sensor Ultrassônico HC-SR05
- ✓ Skin Case para Sensor Ultrassônico HC-SR04 ou 05
- ✓ Protoboard Breadboard 400 Pontos Furos Pinos
- ✓ 40 Fios jumpers Awg26 0,14mm (M/M e M/F)
- ✓ Servo Tester ESC para servo motor
- ✓ Termistor 10k/Ntc Sensor de Temperatura
- ✓ Conversor de Nível Logico 3,3-5V Bistabilizad
- ✓ Chave Switch Firm De Curso Kw11 5A com Roldana
- ✓ Chave Push Button c/ Capô 12 x 12 x 7,5 mm (2pc)
- ✓ Potenciômetro Linear 10k
- ✓ Módulo Semáforo com LEDs 8mm 5V DC
- ✓ Capacitor Eletrolítico (2200uF 24v)
- ✓ Reed Switch 14x2mm (Sensor magneto)
- ✓ LDR 5mm Fotoresistor Sensor de Luz
- ✓ Chave Gangorra Mini Liga/Desliga KCD11-101 12v
- ✓ Push button Chave tátil 4 terminais (2pc)
- ✓ Case Suporte Para 1 Pilha AA com abas reforçadas
- ✓ Case Suporte Para 2 Pilhas AA
- ✓ Clip p/ bateria 9v com plug P4 Macho
- ✓ Clip p/ bateria 9v com fios (2pc)



Mariene Patricia Rodrigues
 1ª Secretária
 Câmara Mun. de Ipatinga

LEGO MINDSTORMS - ROBÔ INVENTOR 5 EM 1 | 51515



Entre no fantástico mundo físico e digital de robôs operados por controle remoto e criações inteligentes. Com LEGO® MINDSTORMS® Robô Inventor (51515), os jovens fãs de robôs constroem 5 robôs motorizados e veículos exclusivos usando o aplicativo grátis LEGO® MINDSTORMS® Robô Inventor. Depois dão-lhe vida, um de cada vez, usando o ambiente de codificação arrastar e soltar baseado em Scratch e completam as atividades divertidas e missões desafiadoras (visite LEGO.com/devicheck para uma lista completa de dispositivos compatíveis). E com quase 1000 peças, as crianças vão adorar mostrar as suas próprias criações de brinquedos tecnológicos e partilhá-los com outros fãs de robôs em LEGO Life.

Melhore seu nível de experiência de jogo. Desde o inteligente Hub com seu ecrã LED 5x5, giro de 6 eixos e alto-falante, aos poderosos motores e sensores precisos, a última evolução dos robôs de codificação para crianças e a maneira perfeita de ajudar os mais novos a expressarem e a desenvolverem a sua criatividade, enquanto ganham habilidades STEM essenciais do século XXI.

Com LEGO® MINDSTORMS® Robô Inventor (51515), as crianças ganham habilidades de STEM essenciais enquanto constroem, codificam e jogam com robôs operados por controle remoto e criações inteligentes que disparam missões, jogam a bola, dirigem e muito mais!

As crianças constroem Charlie, Tricky, Blast, M.V.P. e Gelo, e participam em atividades e missões usando o aplicativo LEGO® MINDSTORMS® Robô Inventor baseado em Scratch (visite LEGO.com/devicheck para uma lista de dispositivos compatíveis).

Com quase 1000 peças, incluindo um Hub inteligente, 4 motores médios, sensor de cor e sensor de distância com interface bread-out, os mais novos também podem construir os seus próprios brinquedos robóticos e partilhá-los online em LEGO Life.

Para os fãs de LEGO® BOOST e crianças que adoram a construção LEGO e de brincar com robôs, Robô Inventor é um fantástico próximo passo. Também é um presente fabuloso para idades a partir dos 10 anos, quer seja como pelo aniversário, Natal ou qualquer outra ocasião.

Blast tem mais de 36 cm de altura, enquanto que Gelo mede mais de 24 cm de comprimento. Os componentes Powered Up neste conjunto também são compatíveis com LEGO® BOOST Caixa de Ferramentas Criativa (17101), Comandante Droid (75253) e outros.

Este brinquedo incrível inclui uma bateria recarregável fácil de instalar, por isso não necessita de ir procurar pilhas quando a diversão está quase começando. O aplicativo de codificação grátis LEGO® MINDSTORMS® Robô Inventor para crianças inclui uma interface baseada em Scratch, instruções de construção digitais, mais de 50 atividades, e ainda suporte Python para codificadores mais avançados.

LEGO® MINDSTORMS® inspira os inventores LEGO de todas as idades para construir, codificar e controlar brinquedos de robôs interativos e outras criações com peças, motores, sensores e hubs inteligentes, e partilhar com a comunidade MINDSTORMS.

Desde 1958 que as peças de construção LEGO® cumprem os mais elevados padrões de qualidade da indústria, o que significa que são consistentes, compatíveis e que encaixam e desencaixam sempre facilmente.

As peças e elementos LEGO® são rigorosamente testados para cumprir padrões de segurança e qualidade exigentes, por isso pode estar seguro que estes brinquedos eletrónicos não vão desmontar-se durante uma missão.

Modelos:

- 1 - Um guardião duro e movel - dispara missões e martela através de obstáculos.
 - 2 - O ajudante peculiar - Charlie só pretende agradar. Também dança e recarrega a bateria.
 - 3 - Robô para qualquer tarefa - M.V.P. - um modular, multifuncional, e animador de filhos.
 - 4 - Um quadrupede avançado - Gelo e o robô divertido, inteligente, movel e evita choques.
 - 5 - O fantástico do esporte - Tricky adora basquete, jogar bola e outros esportes.
- *Este conjunto contém instruções de construção digitais. Agora ficou mais fácil seguir as etapas em seu dispositivo movel ou baixar um PDF do guia de construção impresso. Clique no botão Instruções de construção na parte inferior dessa página para encontrar e baixar as instruções.
- Um mundo de possibilidades ilimitadas de jogo as crianças obterão capacidades STEM ao brincar com o Hub inteligente, os motores, sensores e quase 1000 peças Lego.
- Idade recomendada pelo fabricante: a partir de 10 anos, não recomendado para menores de 3 anos.
- Fabricante: LEGO

*Imagens ilustrativas, produto sujeito a pequenas variações.

<https://www.roboticatoy.com.br/produtos/lego-mindstorms-robo-inventor-5-em-1-51515/>

Caso houvesse acesso à integralidade do Processo Licitatório Pregão Presencial nº 29/2021, seria possível descobrir quais modelos de kits de robótica educacional serviram de referência para o Município. Também seria possível conhecer a justificativa técnica para que não fossem aceitos modelos de interfaces com conexões/pinos tipo GPIO de Arduino, conforme consta do Termo de Referência e se isto representaria uma limitação à concorrência.

Marlene Patrícia Rodrigues
1ª Secretária
Câmara Mun. de Ipatinga



7 – AUSÊNCIA DE DESCRIÇÃO DETALHADA DOS KITS ADQUIRIDOS PELA PREFEITURA DE IPATINGA

Da análise do Termo de referência do deste Processo licitatório, detectou-se a ausência de descrição detalhada dos componentes dos Kits de robótica adquiridos pelo Município, que impede a comparação com outros disponíveis no mercado, conforme vemos a seguir:

II. Kits de mecatrônica educacional

1. Componentes gerais

- 1.1. Possuir no mínimo 350 peças que possibilitem atividades que promovam o uso de diferentes linguagens – ciência, tecnologia, engenharia, artes e matemática – por meio da construção de sistemas motorizados com foco em avanços tecnológicos;
- 1.2. Deverá ser composto por peças plásticas e/ou metálicas
- 1.3. Deverá ter uma variedade de tamanhos, sendo minimamente
 - 1.3.1. Conectores ou rebites de 4 tamanhos diferentes
 - 1.3.2. Rodas com pneus de 2 tamanhos diferentes
 - 1.3.3. Barras de 4 tamanhos diferentes
- 1.4. As peças deverão permitir a construção de protótipos tridimensionais e funcionais
- 1.5. Possuir software intuitivo de programação monolítico, em Língua Portuguesa, incluindo arquivos de ajuda.
 - 1.5.1. Deverá ser disponibilizado em *pendrive* ou estar disponível para download.
 - 1.5.2. Deverá ter interface com no mínimo dois níveis de dificuldade: um para usuários iniciantes e outro para usuários mais avançados, com recursos extras de programação.
 - 1.5.3. Deverá realizar leitura em tempo real dos sensores conectados na Interface.
 - 1.5.4. Deverá ser compatível com Windows 7 e versões superiores
 - 1.5.5. Deverá ser compatível com Linux Educacional 4.0 e versões superiores ou Linux Ubuntu 14.0 e versões superiores
 - 1.5.6. A licença do software deverá ser definitiva e perpétua.


2. Componentes eletrônicos (quantidades mínimas)

- 2.1. 01 servomotor
- 2.2. 01 sensores de toque
- 2.3. 01 sensores infravermelho
- 2.4. 01 sensores de linha
- 2.5. 01 sensor de cor
- 2.6. 01 sensor de pressão sonora
- 2.7. 01 sensor de luminosidade
- 2.8. 01 sensor de temperatura
- 2.9. 06 LEDs programáveis de no mínimo 03 cores diferentes
- 2.10. 02 motores com caixa de redução
- 2.11. Todos os componentes possuir cabos de fácil conexão com a Interface.

3. Interface

- 3.1. Ser microcontrolada e programável
- 3.2. Possuir no mínimo 04 portas entradas/saídas para conexão dos componentes eletrônicos.
- 3.3. Possibilidade de programação via software através de conexão cabeada ou sem fio (Wi-fi e/ou Bluetooth).

4. Conjunto de pilhas/baterias recarregáveis


Marlene Patricia Rodrigues
Prof.ª Marlene
Secretária
Câmara Municipal de Ipatinga



- 4.1. Pilhas/baterias recarregáveis que sejam capazes de manter em funcionamento dois motores conectados a interface por no mínimo 3 horas ininterruptas.
4.2. 01 Carregador, certificados pelo INMETRO.

5. Embalagem

- 5.1. Caixa plástica organizadora, de material resistente, para armazenar as peças
5.2. Deverá ter tamanho e capacidade adequados para acondicionar todas as peças do kit.

O Termo de Referência contendo os itens que integram os kits de robótica deveria conter todas as especificidades mínimas, tais como tamanho, capacidade, voltagem, entre outras, para permitir o julgamento adequado das propostas de possíveis licitantes. Estas características interferem diretamente no preço e não podem ser desprezadas.

8 – AUSÊNCIA DE PAGAMENTO

Outro ponto que chama a atenção é o fato de que conforme o Portal da Transparência do Município o valor contratado de **R\$3.979.880,30** foi empenhado no ano de 2021, mas não foi liquidado e não há empenhamento nos anos de 2022 e 2023 para confirmar o pagamento dos produtos contratados. Como foram entregues e estão sendo utilizados, resta a dúvida sobre a existência ou não do devido pagamento.

Prefeitura Municipal de Ipatinga
Relatório de Empenhos por Fornecedor

Licitação: Todos
Período de 01/01/2021 até 31/12/2021
Número da Licitação: Todos

Fornecedor	Empenho	Atividade/Ação	Despesa	Data	Valor Empenhado	Valor Liquidado	Valor Pago
DIGINFOR EIRELI	2021073900012700	2112	3 350,36 34	03/12/2021	242 459,00	0,00	0,00
	2021073900012761	2112	4 4 94 82 08	03/12/2021	768 293,80	0,00	0,00
	2021073900012762	2112	4 4 90 52 16	03/12/2021	2 844 833,00	0,00	0,00
	2021073900012763	2112	4 4 90 52 18	03/12/2021	94 193,70	0,00	0,00

Disponível em: https://transparencia.ipatinga.mg.gov.br/tpc_des_emp_lis.aspx?exercicio=2021&cdfornecedor=505732022&dsFornecedor=Diginfor%20Eireli

9 – DA LICITAÇÃO DO CIMVA

Ao pesquisar sobre as compras públicas envolvendo kits de robótica educacional, nos deparamos com um Processo Licitatório promovido pelo Consórcio Intermunicipal Multifinalitário do Vale do Aço – CIMVA, registrado como Pregão Eletrônico nº 7/2023, cujo objeto é o “Registro de preços para futura e eventual contratação de empresa especializada na prestação de serviços e implantação do projeto de educação tecnológica, contemplando o atendimento nos segmentos de educação infantil e ensino fundamental, em Atendimento às demandas do Consórcio Intermunicipal Multifinalitário do Vale do Aço e dos Municípios

Mariene Patricia Rodrigues
Secretaria
Câmara Mun. de Ipatinga



coparticipantes, conforme especificações constantes no Termo de Referência”, que sem mencionar os kits de robótica educacional os traz em seu bojo com a mesma descrição de referência contido no Processo licitatório da Prefeitura de Ipatinga, uma coincidência que carece de ser analisada por esta promotoria.


CONCLUSÃO

Estes, Senhor(a) Promotor(a), os fatos e fundamentos que justificam a presente comunicação visando a adoção das medidas cabíveis e necessárias nas searas administrativa, cível e criminal, incluindo sugestão do esclarecimento dos seguintes pontos:

- 1 – Qual a quantidade de cada um dos itens contidos no **Contrato nº 129/2021** foram efetivamente entregues e/ou disponibilizados?
- 2 – Qual a justificativa para a ausência no Portal da Transparência do Município do registro de liquidação e pagamento da despesa que foi empenhada relacionada aos itens licitados contratados e entregues?

Também sugere-se que esta Promotoria de Justiça requisiite cópia integral, em meio impresso ou digital, do processo licitatório **Pregão Presencial nº 29/2021**, cujo objeto era a “Aquisição de kits de peças, acompanhados de software de programação, materiais de apoio para os alunos, material de apoio para professores e capacitação e treinamento de professores e técnicos para o projeto de Solução Mecatrônica nas escolas da Rede Municipal de Ensino, conforme especificações constantes no Anexo I - Termo de Referência” e faça uma comparação entre as possíveis irregularidades levantadas na contratação dos kits de robótica educacional pelas cidades do Estado das Alagoas e aquelas efetuadas pela cidade de Ipatinga, já que se apresenta, aparentemente, o mesmo *modus operandi*.

Ipatinga, 16 de junho de 2023.

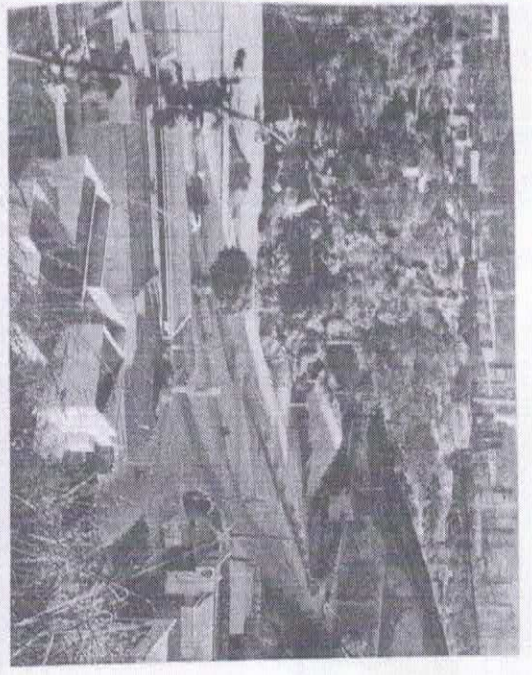

MARIENE PATRÍCIA RODRIGUES
Vereadora de Ipatinga

Mariene Patricia Rodrigues
Profe Mariene
1ª Secretária
Câmara Mun. de Ipatinga

Duplicação da estrada da Venezuela/ Cidade Nova

Óbras vão beneficiar milhares de usuários.

Um projeto com um custo próximo a R\$ 10 milhões vai duplicar a estrada de ligação a Serrania do Pico da Formosa, com extensão de 1,5 km, localizada no bairro da Venezuela, entre as ruas Venâncio Z. e Cláudia Nova, próximo ao distrito industrial. Os trabalhos de obras de duplicação, a pavimentação e a construção de uma faixa de acostamento, vão ser iniciados em setembro, com previsão de conclusão em dezembro.

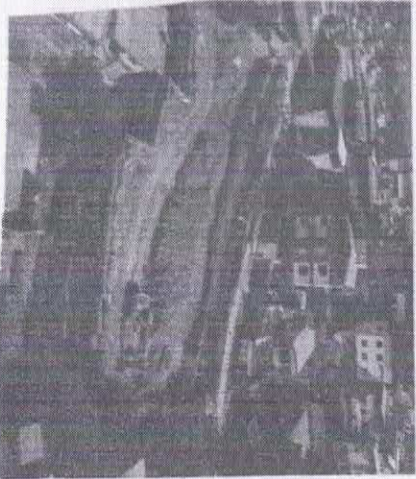


TRABALHOS AS OBRAS DE TERMO-AMORDE E INTERDIÇÃO JA CAMINHA PARA SUA FASE DE CONCLUIDO BENEFICANDO MILHARES DE USUÁRIOS QUE UTILIZAM O TRECHO DIARIAMENTE

Reconstituição da rua Amós

Pré-litura reconstitui encostas deterioradas

Com o objetivo de melhorar a segurança e a qualidade das condições de circulação na rua Amós, em 2003, por meio do programa de recuperação de áreas urbanas, a Prefeitura Municipal realizou um estudo de diagnóstico e planejamento para a recuperação da rua Amós, com o objetivo de melhorar a segurança e a qualidade das condições de circulação. O estudo foi realizado em conjunto com a comunidade local e a Prefeitura Municipal. O estudo identificou as principais causas de deterioração das encostas e propôs medidas para a recuperação das mesmas. As obras de recuperação da rua Amós começaram em 2004 e estão sendo realizadas em etapas. A primeira etapa consistiu na construção de muros de contenção e na recuperação das encostas. A segunda etapa consistiu na pavimentação da rua e na construção de calçadas. A terceira etapa consistiu na construção de uma faixa de acostamento e na melhoria das condições de circulação. As obras de recuperação da rua Amós estão sendo realizadas em conjunto com a comunidade local e a Prefeitura Municipal. O estudo identificou as principais causas de deterioração das encostas e propôs medidas para a recuperação das mesmas. As obras de recuperação da rua Amós começaram em 2004 e estão sendo realizadas em etapas. A primeira etapa consistiu na construção de muros de contenção e na recuperação das encostas. A segunda etapa consistiu na pavimentação da rua e na construção de calçadas. A terceira etapa consistiu na construção de uma faixa de acostamento e na melhoria das condições de circulação. As obras de recuperação da rua Amós estão sendo realizadas em conjunto com a comunidade local e a Prefeitura Municipal.



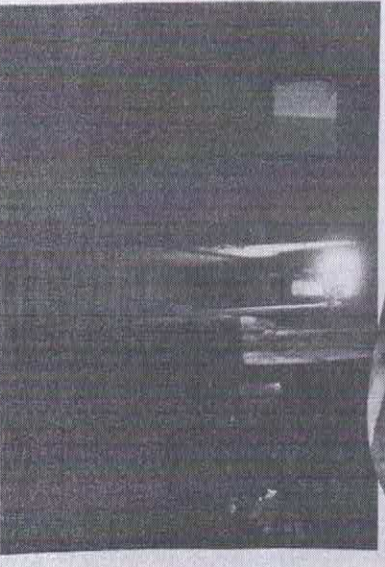
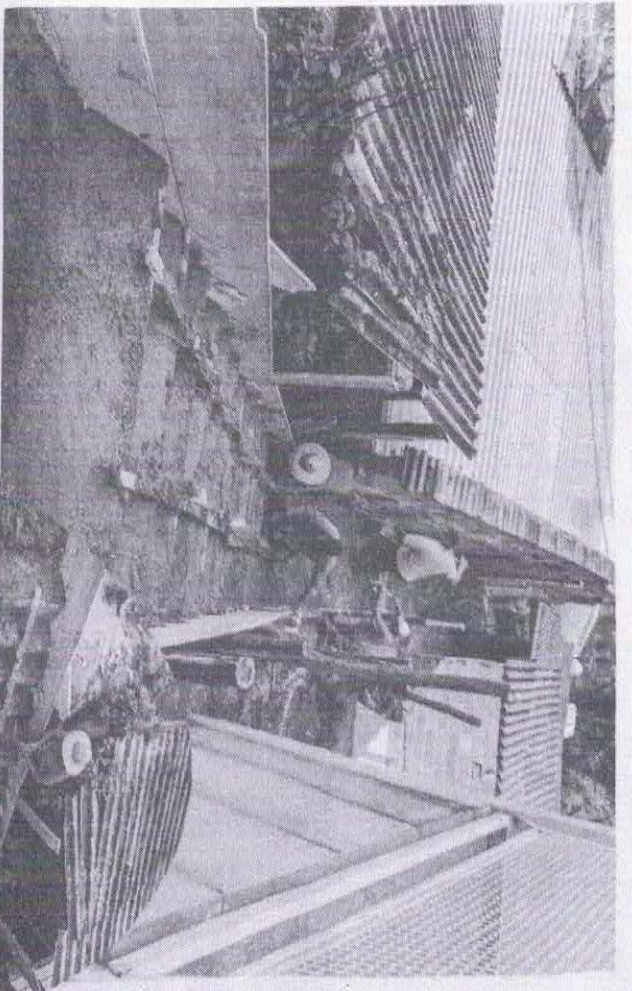
BATINGA Mostra como serão as obras para duplicação da estrada

PML ilumina becos e escadarias

Programa traz mais segurança e acessibilidade. Escadarias também estão sendo construídas.

Em mais uma ação em benefício de famílias assessoradas em regiões mais pobres da cidade, a Prefeitura de Batinga vem construindo escadarias e iluminação. O trabalho é realizado em conjunto com a comunidade local e a Prefeitura Municipal. O trabalho consiste na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública. As obras de construção das escadarias e iluminação pública estão sendo realizadas em etapas. A primeira etapa consistiu na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública. A segunda etapa consistiu na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública. As obras de construção das escadarias e iluminação pública estão sendo realizadas em etapas. A primeira etapa consistiu na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública. A segunda etapa consistiu na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública.

O governo municipal lançou no final de julho o "Programa de Iluminação Pública". O programa tem como objetivo melhorar a segurança e a acessibilidade das ruas e becos da cidade. O programa consiste na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública. As obras de construção das escadarias e iluminação pública estão sendo realizadas em etapas. A primeira etapa consistiu na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública. A segunda etapa consistiu na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública. As obras de construção das escadarias e iluminação pública estão sendo realizadas em etapas. A primeira etapa consistiu na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública. A segunda etapa consistiu na construção de escadarias e na instalação de iluminação pública.

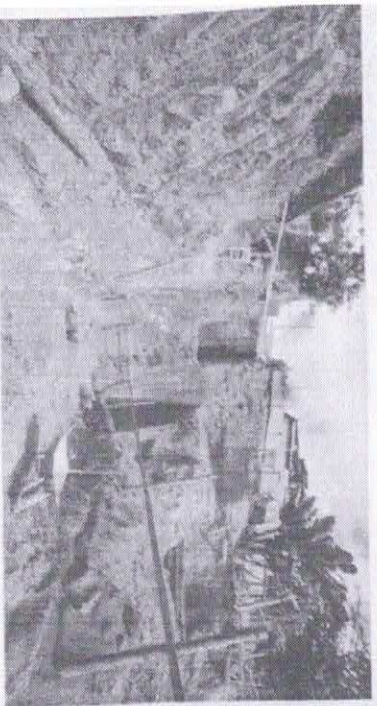


Regularização de 15 mil imóveis O sonho da escritura definitiva, enfim, realizado.

Em mais uma ação pioneira que atende a uma reivindicação apresentada há vários meses pelas famílias, o atual governo de Ipatinga está implementando em várias regiões com prioridade para os antigos moradores a regularização de baixa renda. O programa é o Programa Municipal de Regularização Fundiária. São cerca de 15 mil famílias beneficiadas inicialmente com a propriedade definitiva de imóveis. Na modalidade de interesse Social (PUBSI-SI), os moradores serão beneficiados no Bom Jardim, Nova Esperança, Lameirão, Bela Vista, Vila Santa Madalena, Vila Alegre, Vila Santa Madalena, Vila Alegre e Itaipava.



Beco do Golfinho: socorro a 31 famílias Obras reivindicadas há mais de dez anos já estão em andamento.



Muito antes ainda, demanda está sendo atendida pela prefeitura atual do município. As obras de proteção e urbanização do Beco do Golfinho, principal ligação entre a Vila Pedreira e a vila Golfinho, que são reivindicadas pela população há aproximadamente 12 anos, enfim estão sendo realizadas. São 31 famílias diretamente beneficiadas através do sistema de cadastramento e regularização de imóveis, através da regularização de imóveis. Além da estrutura da construção, está prevista uma encosta de acesso às residências e uma escada hidráulica para encaminhamento das águas da parte alta. Assim, que se iniciarem as melhorias da região.

IPATINGA

Para cidade melhor para todos

RECUPERADA A ALÇA VIÁRIA DA AV. MAANAIM

Reforma e ampliação do Hospital Municipal

Ipatinga: Unidade pela Limpeza

Espaços públicos mais iluminados

MARCELO MOURA
MAYOR
IPATINGA

Editorial

Outubro: perspectiva para a cidade de Ipatinga, com o início das obras de recuperação da rede viária, a Prefeitura Municipal de Ipatinga tem em vista a melhoria da infraestrutura urbana, visando a qualidade de vida dos cidadãos.

Os projetos de recuperação da rede viária de Ipatinga, com o início das obras de recuperação da rede viária, a Prefeitura Municipal de Ipatinga tem em vista a melhoria da infraestrutura urbana, visando a qualidade de vida dos cidadãos.

Os projetos de recuperação da rede viária de Ipatinga, com o início das obras de recuperação da rede viária, a Prefeitura Municipal de Ipatinga tem em vista a melhoria da infraestrutura urbana, visando a qualidade de vida dos cidadãos.

Os projetos de recuperação da rede viária de Ipatinga, com o início das obras de recuperação da rede viária, a Prefeitura Municipal de Ipatinga tem em vista a melhoria da infraestrutura urbana, visando a qualidade de vida dos cidadãos.

Os projetos de recuperação da rede viária de Ipatinga, com o início das obras de recuperação da rede viária, a Prefeitura Municipal de Ipatinga tem em vista a melhoria da infraestrutura urbana, visando a qualidade de vida dos cidadãos.

Prefeito de Ipatinga



Recuperada a alça viária da av. Maanaim

Com obras de reestruturação, tráfego ganha maior fluidez.

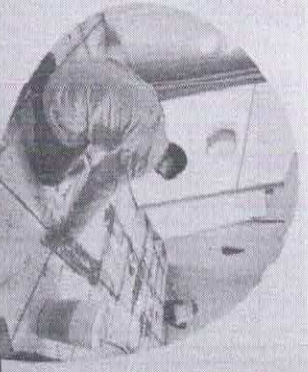
Após seis meses de trabalho intenso e que envolveu complexas intervenções, o governo municipal chegou ao final de julho a conclusão das obras de recuperação da alça viária da avenida Maanaim, entre os bairros Itaquá e Cidade Nova. A obra envolveu a reestruturação da alça viária, a recuperação das calçadas e a melhoria da infraestrutura urbana, visando a qualidade de vida dos cidadãos.

Os serviços de manutenção e reestruturação da infraestrutura urbana, visando a qualidade de vida dos cidadãos, são realizados pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, com o apoio da comunidade e dos parceiros locais.

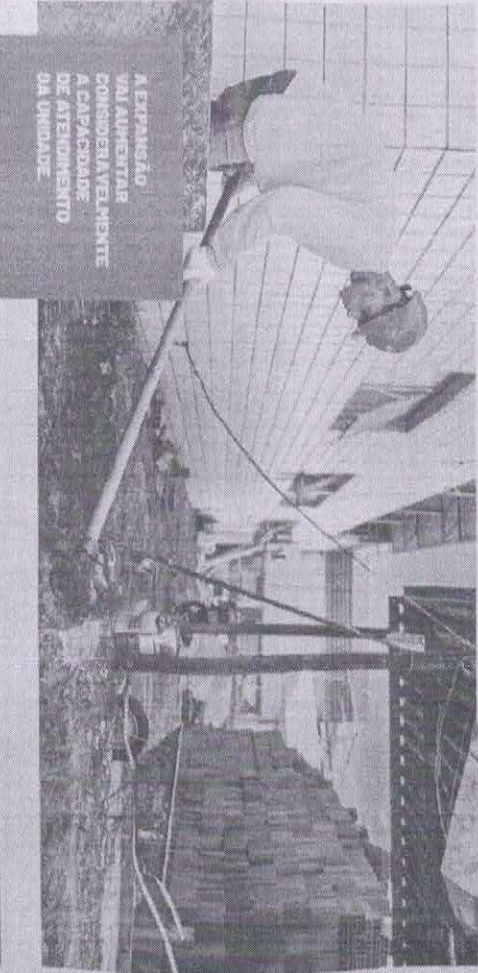
Reforma e ampliação do Hospital Municipal

Prefeitura revitaliza o HMEM e amplia sua capacidade de atendimento.

A Prefeitura de Ipatinga está promovendo uma ampla reforma e ampliação das instalações do Hospital Municipal (HMEM). Os investimentos visam melhorar as condições de atendimento aos usuários e garantir estruturas modernas para a prestação dos serviços. A expansão vai proporcionar condições e capacidade de atendimento da unidade.



IPATINGA - Melhorando a infraestrutura urbana.



Atenção a toda a rede de saúde do município

Ampliações/reformas e aquisição de mobiliários melhoram estrutura de atendimento nas Unidades de Saúde e outros equipamentos da área.

Para garantir que a população tenha um atendimento humanizado, com conforto e melhor atendimento, além de construir três novas USBS e Préfabrica de Ipatinga para atendimento e ampliação das Unidades Básicas de Saúde existentes e outros equipamentos da área, como a Policlínica Municipal (P.M.), a U.P.F. (Unidade Policlínica de Psicologia e Psiquiatria) e o U.C.O. (Centro de Especialidades Odontológicas). O objetivo é proporcionar todos os equipamentos com instalações modernas, tanto na parte interna quanto na estrutura externa. As ações envolvem ainda a construção de novas salas para atendimento e aquisição de novo mobiliário.





Imunização da população

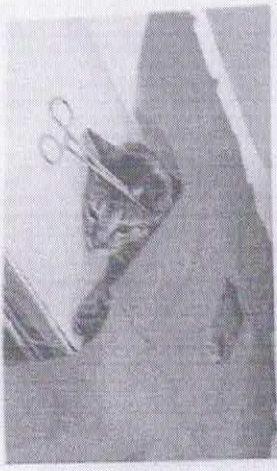
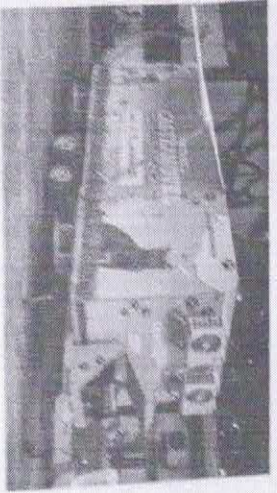
Mulheres de vacinação protegem contra várias doenças.

Uma alta percentagem de grande cobertura vacinal garante a saúde da população, com redução de doenças de alta incidência, como a dengue e a zika vírus. A vacinação de mulheres também protege a população, pois elas são responsáveis por cuidar das crianças e dos idosos. A vacinação de mulheres também protege a população, pois elas são responsáveis por cuidar das crianças e dos idosos.

Cirurgias gratuitas para cães e gatos

Campanha (demanda histórica) ajuda a controlar superpopulação de animais.

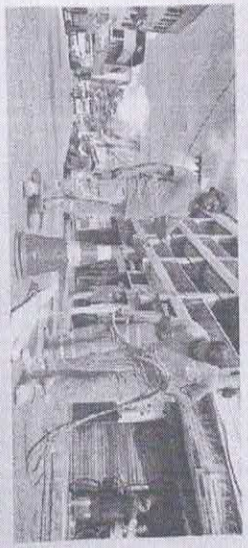
Dois grandes projetos de saúde animal, para animais de rua, e de controle de superpopulação de cães e gatos, foram realizados em parceria com a Prefeitura de Ipatinga. Os animais são castrados gratuitamente em unidades fixas, com a presença de equipes de saúde animal, veterinários e técnicos. A campanha é realizada em parceria com a Prefeitura de Ipatinga, em parceria com a Prefeitura de Ipatinga.



Sinalizações de ruas e avenidas revigoradas

Deixa renova sinalização para melhoria das condições de segurança viária.

O Departamento de Transporte e Trânsito (Detran) da Secretaria de Serviços Urbanos e Meio Ambiente está realizando as sinalizações de ruas e avenidas em todas as regiões da cidade. O objetivo é dar mais estabilidade e fluidez aos usuários para disciplinar e orientar o trânsito, reavaliando as condições de segurança para motoristas, ciclistas e pedestres. Vários sinais também estão sendo substituídos por equipamentos mais modernos e funcionais.



Melhorias na Vila da Paz

Proletura atende antiga reivindicação e pavimentação rua.

O governo da unidade continua entregando serviços essenciais para a população, como a pavimentação de ruas e avenidas. A Prefeitura de Ipatinga está realizando a pavimentação de ruas e avenidas em todas as regiões da cidade. O objetivo é dar mais estabilidade e fluidez aos usuários para disciplinar e orientar o trânsito, reavaliando as condições de segurança para motoristas, ciclistas e pedestres. Vários sinais também estão sendo substituídos por equipamentos mais modernos e funcionais.

IPATINGA - Mulheres vacinadas protegem filhos.

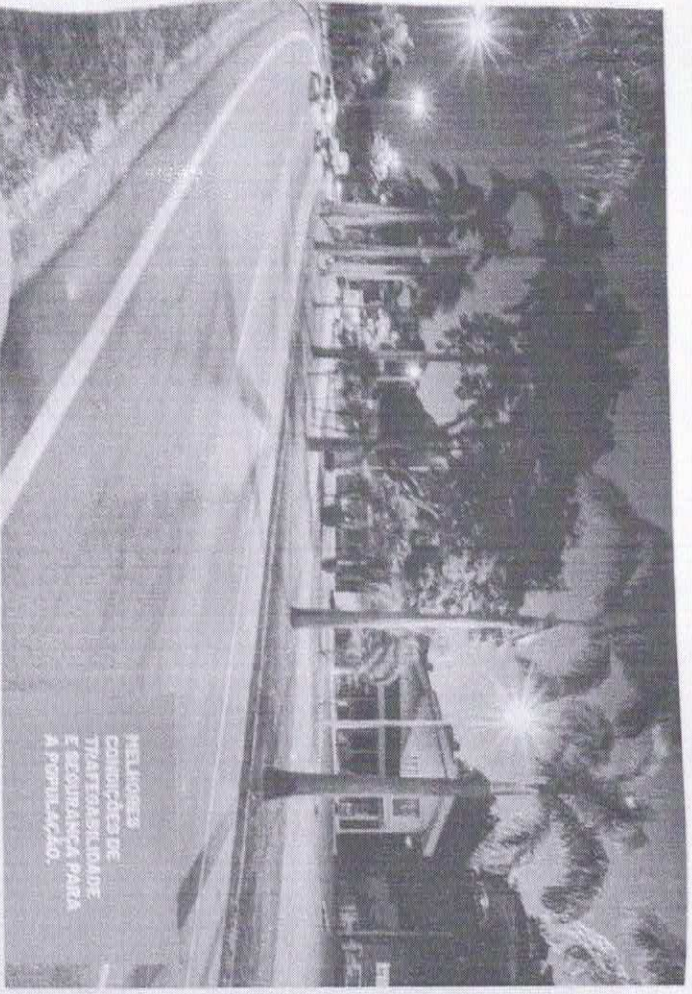


Agendamento on-line da saúde

Sistema poupa usuários de filas e esperas demoradas.

Com o novo sistema de agendamento on-line, os usuários podem marcar consultas e exames de forma rápida e fácil. O sistema é acessível por meio de um aplicativo para smartphones e tablets. O objetivo é reduzir o tempo de espera e melhorar a experiência do usuário. O sistema é acessível por meio de um aplicativo para smartphones e tablets.

As unidades são: UBS 1, UBS 2, UBS 3, UBS 4, UBS 5, UBS 6, UBS 7, UBS 8, UBS 9, UBS 10, UBS 11, UBS 12, UBS 13, UBS 14, UBS 15, UBS 16, UBS 17, UBS 18, UBS 19, UBS 20, UBS 21, UBS 22, UBS 23, UBS 24, UBS 25, UBS 26, UBS 27, UBS 28, UBS 29, UBS 30, UBS 31, UBS 32, UBS 33, UBS 34, UBS 35, UBS 36, UBS 37, UBS 38, UBS 39, UBS 40, UBS 41, UBS 42, UBS 43, UBS 44, UBS 45, UBS 46, UBS 47, UBS 48, UBS 49, UBS 50, UBS 51, UBS 52, UBS 53, UBS 54, UBS 55, UBS 56, UBS 57, UBS 58, UBS 59, UBS 60, UBS 61, UBS 62, UBS 63, UBS 64, UBS 65, UBS 66, UBS 67, UBS 68, UBS 69, UBS 70, UBS 71, UBS 72, UBS 73, UBS 74, UBS 75, UBS 76, UBS 77, UBS 78, UBS 79, UBS 80, UBS 81, UBS 82, UBS 83, UBS 84, UBS 85, UBS 86, UBS 87, UBS 88, UBS 89, UBS 90, UBS 91, UBS 92, UBS 93, UBS 94, UBS 95, UBS 96, UBS 97, UBS 98, UBS 99, UBS 100.

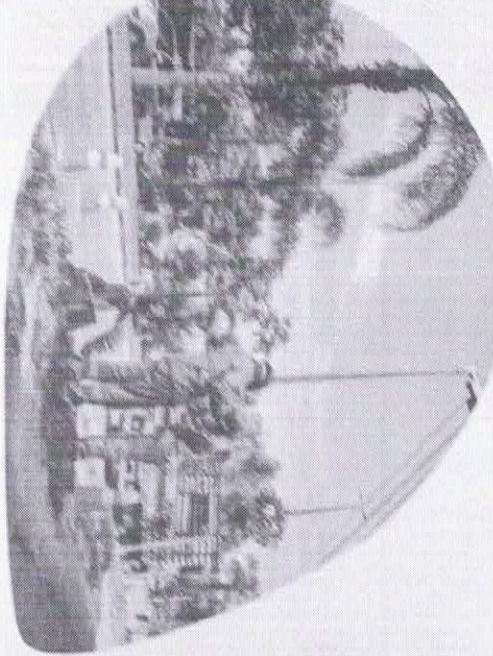


**MELHORES
CONDIÇÕES DE
TRABALHOSIDADE
E SEGURANÇA PARA
A PORTUGAÇA.**

Espaços públicos mais iluminados

Melhores condições de segurança e mobilidade na área urbana.

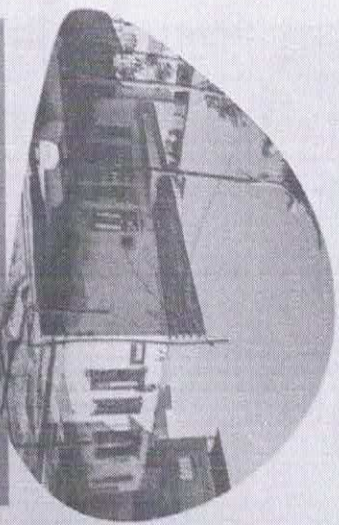
Investimentos em criar melhores condições de sustentabilidade e segurança para a população, o Departamento da Energia e Desenvolvimento Urbano de Sines tem a honra de apresentar diversas propostas de intervenções e melhorias nos espaços públicos da cidade de Sines. As intervenções de acordo com o plano de 2020 incluem: melhorar a iluminação pública, melhorar a segurança pública, melhorar a mobilidade, melhorar a sustentabilidade e melhorar a sustentabilidade.



Assistência aos autistas

Materia: suporte integral para crianças com Transtorno.

Desenvolvido a crianças e adolescentes na faixa etária de um a 12 anos, o Materia - Roteiro de Atender ao Transtorno do Espectro Autista começa a trabalhar com as famílias e com o apoio da comunidade para apoiar as crianças com Transtorno do Espectro Autista. O programa é que a criança seja uma pessoa com habilidades e competências para lidar com a vida. Em 2018, os estudos revelaram resultados de uma aplicação multidisciplinar, abrangendo a psicologia, fonoaudiologia, fisioterapia, medicina, psicologia e neurociências cognitivas, entre outros.

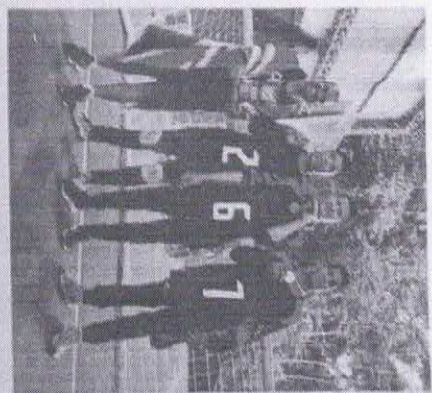


O PRÊMIO É QUE A UNIDADE SEJA UMA REFERÊNCIA EM BONS GESTOS.

Prêmios durante todo o ano

Programa Nota Premiada recompensa cidadãos conscientes.

Com o objetivo de promover a cidadania e a participação dos cidadãos no processo de melhoria da qualidade dos serviços, o Programa Nota Premiada recompensa os cidadãos que mostram a Nota Premiada de Serviços. Desde o início, o programa tem sido um sucesso, com mais de 200 cidadãos a serem premiados. O programa é uma iniciativa do Município de Sines, com o objetivo de promover a cidadania e a participação dos cidadãos no processo de melhoria da qualidade dos serviços.

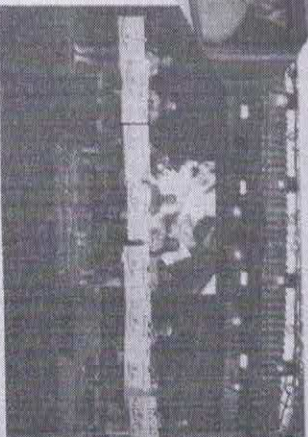


IPATINGA *Mais uma cidade para todos*

Humanização e inclusão

Promoção de inclusão através do esporte.

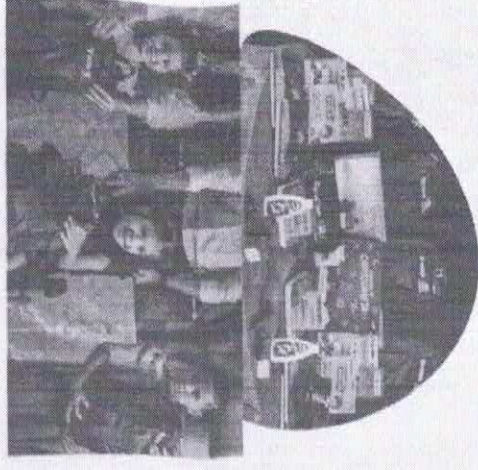
Ao promover a humanização e inclusão, além de uma das melhores maneiras de promover a inclusão, o esporte é uma das melhores maneiras de promover a inclusão. O Município de Sines tem a honra de apresentar o projeto de promoção de inclusão através do esporte. O projeto é que a criança seja uma pessoa com habilidades e competências para lidar com a vida. Em 2018, os estudos revelaram resultados de uma aplicação multidisciplinar, abrangendo a psicologia, fonoaudiologia, fisioterapia, medicina, psicologia e neurociências cognitivas, entre outros.



Alunos equipados

Kit completo oferece incentivo aos estudantes no processo de ensino-aprendizagem.

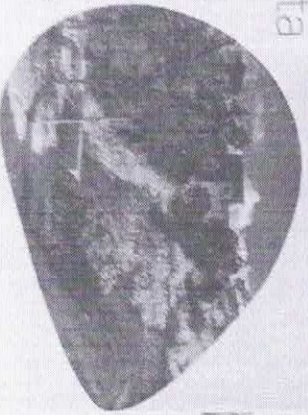
Pelo terceiro ano consecutivo, a Prefeitura de Ipatinga distribuiu kits completos de atendimento de rede de ensino municipal, que somam mais de 23 mil. Os materiais atendem alunos da Educação Infantil de 1 ao 3º ano de Educação Infantil. Em 2023, o kit conta com mochila, caderno, lápis, caneta, caixa de lápis de cor, tesoura, cola, tesoura, borracha, lápis, giz de cera, quadros, colagem de espuma, brinquedos de cores, porta-lápis, caixa de rasagem de papel, caixa de lápis de cor, canetas e giz de cera e material para a realização de atividades pedagógicas.



Recomposição da rua Hematita

Obras serão concluídas até o final do ano.

Após a conclusão das obras de saneamento básico, a Prefeitura de Ipatinga iniciou a recomposição da rua Hematita, localizada no bairro de São Francisco. A obra, que tem como objetivo a melhoria da infraestrutura urbana, será concluída até o final do ano. O projeto prevê a ampliação da faixa de circulação de pedestres, a instalação de iluminação pública e a melhoria da drenagem pluvial. Além disso, serão realizadas obras de conservação e manutenção da via, incluindo a pintura das calçadas e a limpeza das sarjetas.



“Lago, Família e Escola”

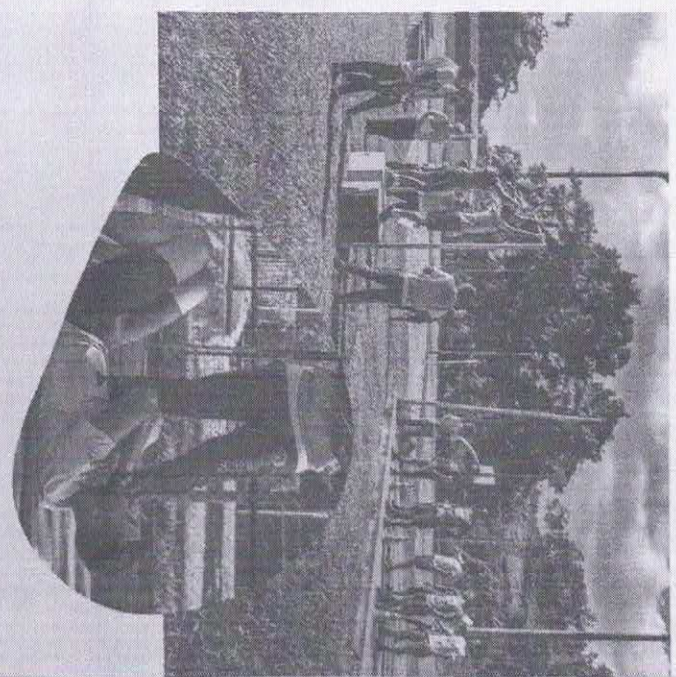
Projeto promove diálogo e estabelece bases para maior harmonia nas escolas.

Em busca de maior harmonia e humanização nos ambientes educacionais da cidade, a Prefeitura de Ipatinga desenvolveu o projeto “Lago, Família e Escola”, com o tema “Diálogo: bases para dialogar com os conflitos da vida cotidiana”. O projeto visa promover o diálogo e a harmonização entre pais, professores e alunos. O projeto prevê a realização de reuniões, oficinas e atividades que promovam o diálogo e a harmonização entre pais, professores e alunos. Além disso, serão realizadas atividades que promovam a harmonização dos ambientes educacionais, incluindo a limpeza das salas de aula e a manutenção dos equipamentos.

Revitalização de quadras e praças

Áreas de convivência revitalizadas em todas as regiões.

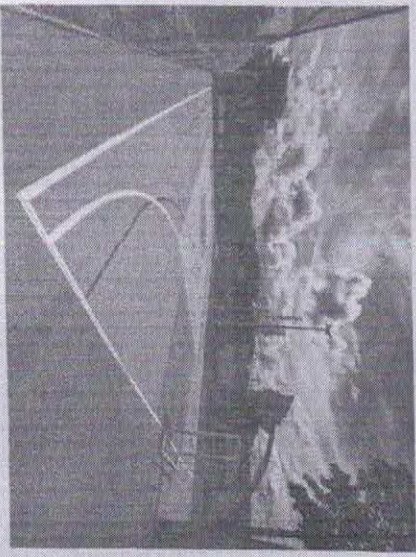
O governo de Ipatinga está trabalhando em um amplo projeto de revitalização de áreas de convivência, praças, quadras e parques em todas as regiões da cidade. O projeto prevê a melhoria da infraestrutura urbana, a instalação de equipamentos e a realização de atividades que promovam a harmonização dos ambientes educacionais. Além disso, serão realizadas atividades que promovam a harmonização dos ambientes educacionais, incluindo a limpeza das salas de aula e a manutenção dos equipamentos.

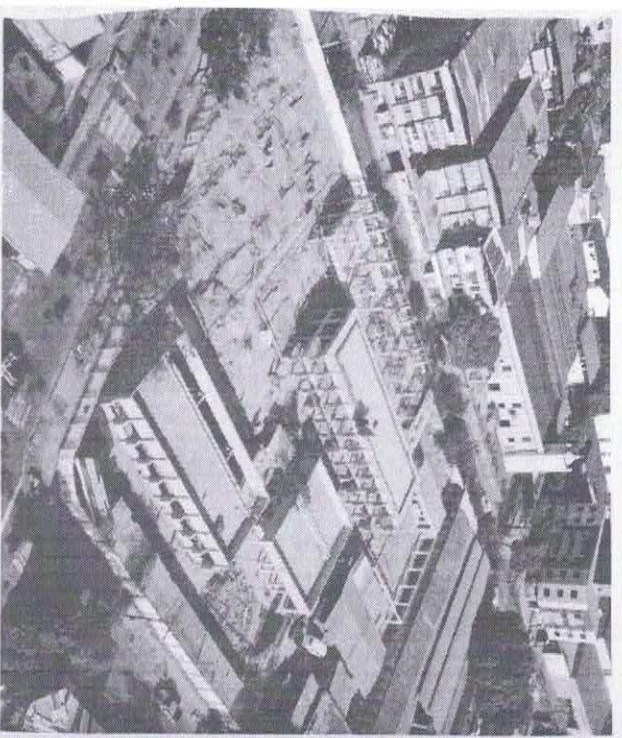


Guarda Civil Municipal

Um novo instrumento para fortalecimento da segurança na cidade.

Com o intuito de fortalecer a segurança na cidade, a Prefeitura de Ipatinga criou o Guarda Civil Municipal. O novo instrumento de segurança será composto por 200 militares, sendo 20% de vagas para mulheres. Com o objetivo de fortalecer a segurança na cidade, o Guarda Civil Municipal será formado por militares de carreira e voluntários. Além disso, serão realizadas atividades que promovam a harmonização dos ambientes educacionais, incluindo a limpeza das salas de aula e a manutenção dos equipamentos.





A nova Nelcina Rosa

Reconstrução e ampliação da Escola: mais uma obra histórica.

As obras de reconstrução e modernização da Escola Municipal Nelcina Rosa de Jesus, que tinha mais de 40 anos no bairro Vereza, são um novo marco na melhoria da estrutura na rede de ensino de Ipatinga. Com salas de aula divididas em três blocos contíguos pavimentos cada, serão atendidos no local nada menos que 780 alunos em regime de Tempo Integral. O projeto prevê ainda cozinha, banheiros, laboratório de informática, área de convivência para atividades pedagógicas, artísticas e culturais, além de instalações renovadas para práticas desportivas.

Revisão do Plano Diretor

Ipatinga planeja seu futuro urbano, adequando-se aos novos tempos.

Sob a supervisão da Secretária Municipal de Planejamento e com a participação do Conselho da Cidade e de todas as comissões de sociedade, a Prefeitura de Ipatinga está trabalhando no revisão do Plano Diretor do município, visando adequá-lo aos novos tempos. São várias etapas de discussão, que vão começar por um projeto piloto em seis comunidades da Câmara Municipal e o objetivo é fazer com que a cidade cresça com planejamento e desenvolvimento sustentável, disciplinado, ágil, como habitação, saneamento, transportes, comércio e mobilidade.

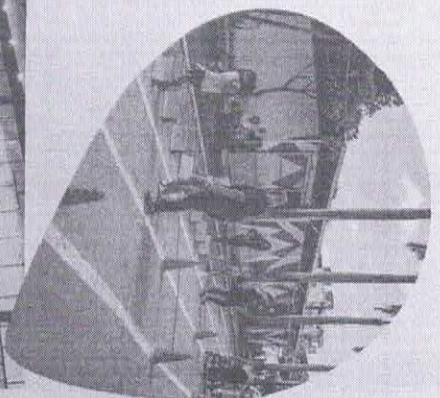


Revitalização do 7 de Outubro

Reforma do Ginásio Ely Amâncio e outras instalações vai beneficiar os alunos e comunidade.

Outra revitalização aguardada há décadas, enfim, será concretizada: a reforma do ginásio poliesportivo Ely Amâncio e de outras instalações no Centro Esportivo e Cultural 7 de Outubro, no bairro Vereza. A reforma do ginásio, com capacidade para receber mais de 3.500 pessoas, envolve a recuperação completa do piso da quadra, iluminação de LED, adequações na área social (incluindo recursos de acessibilidade), melhoria das instalações de administração, recepção, banheiros e vestiários.

Esta é a segunda fase das obras de revitalização do complexo, que recentemente teve uma quadra reformada e, ainda, ganhou uma pista de atletismo em salbro, destinada a atender não só os alunos da Educação em Tempo Integral, mas toda a comunidade.



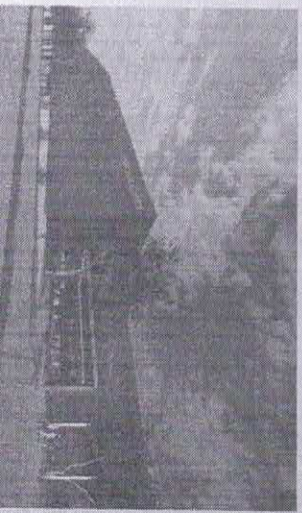
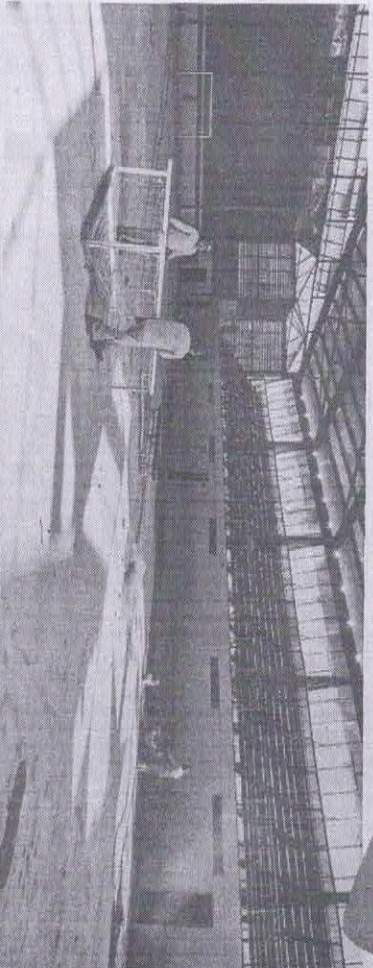
IPATINGA *Mais uma cidade para todos*

Mercado Municipal

Planejamento de um centro comercial moderno e versátil.

O projeto do Mercado Municipal de Ipatinga, planejado para ocupar um terreno de 2,10 de quibela, no Novo Centro, prevê um amplo estacionamento e áreas reservadas para 60 estandes e mais de 100 lojas, com opções de horizontalização, pensão, lojas de conveniência, setor de bares e restaurantes.

Após reuniões, técnicas e governança, aguarda-se a finalização da Caixa Econômica Federal para a liberação dos recursos.





Toneladas de solidariedade

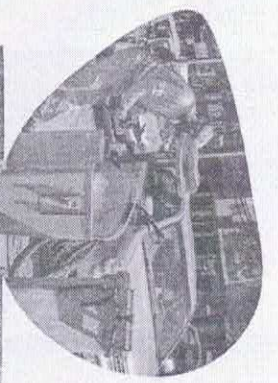
Banco de Alimentos atende famílias em situação de vulnerabilidade.

Cumpriu um importante papel social, operando últimos meses o Banco distribuiu quase 200 toneladas de alimentos, alcançando milhares de famílias em situação de vulnerabilidade.

Regularmente, as famílias beneficiadas recebem alimentos doados e, ainda, transferem aos membros da família, além de 37 entidades sociais e instituições de ensino, também, com um comércio adicional.

Uma atuação na reconstrução das situações de vulnerabilidade, ainda, transferir aos membros da família, além de 37 entidades sociais e instituições de ensino, também, com um comércio adicional.

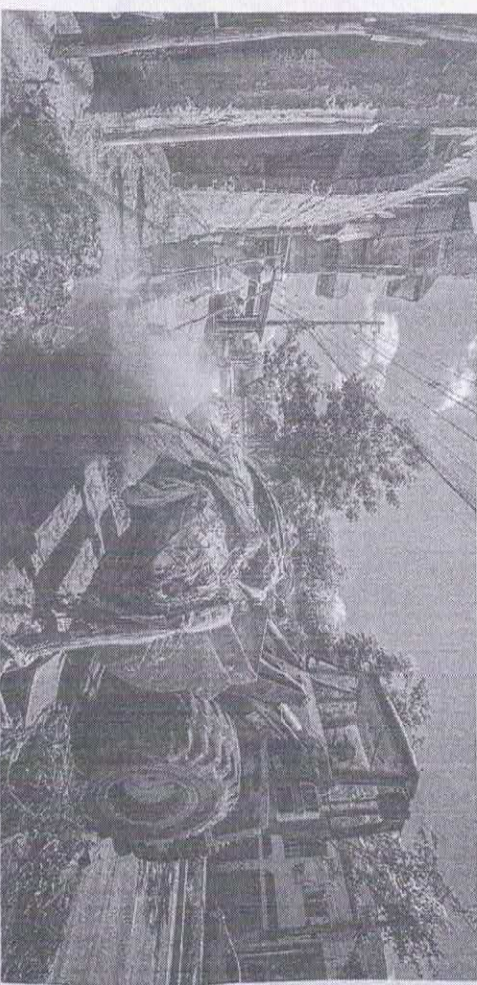
E a terceira vez que o SPAS é premiada pelo trabalho feito no Banco de Alimentos. As outras duas foram o Prêmio Direitos Inteligentes 2022 e o Prêmio Inteligentes Nova York, cuja premiação será entregue em setembro de 2023 para reconhecer o trabalho.



Ipatinga Unida pela Limpeza

Programa de limpeza transforma passagem urbana.

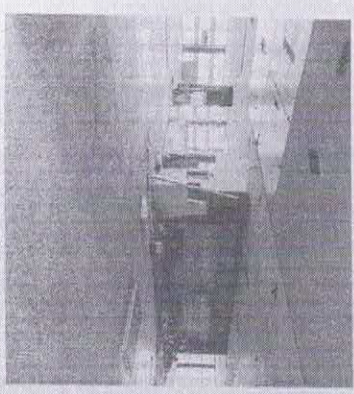
As ações integradas do programa "Ipatinga Unida pela Limpeza" constituem outra iniciativa do governo municipal para melhorar a qualidade de vida da população. O trabalho envolve atuação massiva de equipes, resultando no melhoramento de condições de estradas, terra e materiais de limpeza nas ruas atendidas em toda a cidade. Equipes de limpeza realizam a limpeza de calçadas, raspagem mecanizada das terras e áreas nas ruas, varrição, capina e poda de canteiros centrais e ruas, coleta e transporte de resíduos volumosos, impactando positivamente na passagem urbana.



Recuperação do prédio-sede do Executivo

Reforma completa renova sede do Executivo na Praça dos Três Poderes.

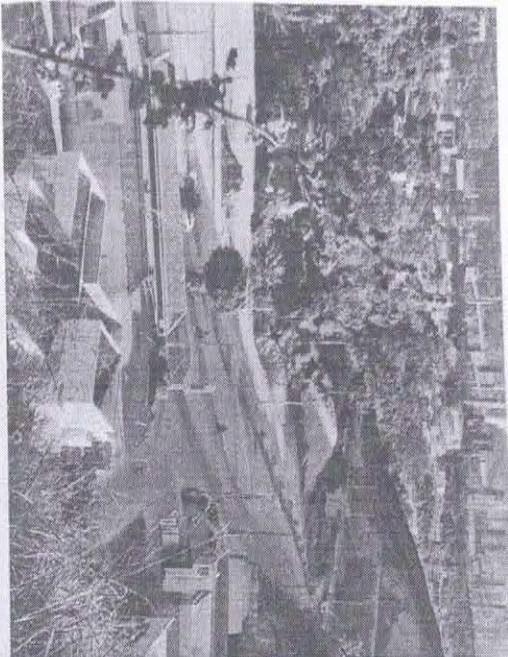
Construído nos anos de 1974 a 1978, e bastante deteriorado ao longo de quase meio século de utilização, o edifício-sede do poder Executivo de Ipatinga, na Praça dos Três Poderes, está sendo totalmente reformado. O prédio apresentava sérios problemas estruturais e elétricos, além de instalações hidráulicas, gases e telhas sem atender a requisitos técnicos de segurança e condições sanitárias. As obras realizadas proporcionam mais comodidade e conforto para os usuários, refletindo na melhoria da qualidade do poder público e população.



Duplicação da estrada Venezuela/ Cidade Nova

Obras vão beneficiar milhares de usuários.

Em parceria com um grupo privado atuante na área imobiliária, as prefeituras de Paratinga e Santana do Paraiso firmaram um acordo para duplicar a pista da estrada que liga os dois municípios, entre os bairros Verzea 2 e Cidade Nova, próximo ao Distrito Industrial. Terminadas as obras de terraplenagem, sinalização e canteiro para sua base de concreto, beneficiando milhares de usuários que utilizam o trecho diariamente.

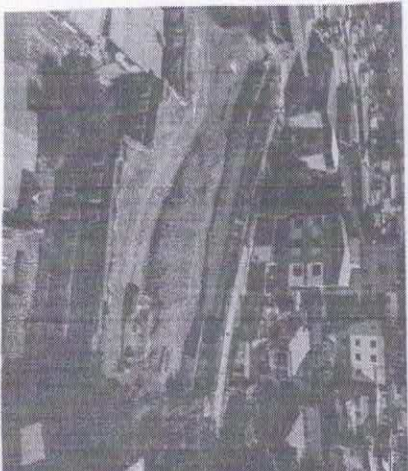


TERMINADAS AS OBRAS DE TERRAPLENAGEM, A INTENÇÃO É A INSTALAÇÃO DE SINALIZAÇÃO E O TRAFEGO DIÁRIO.

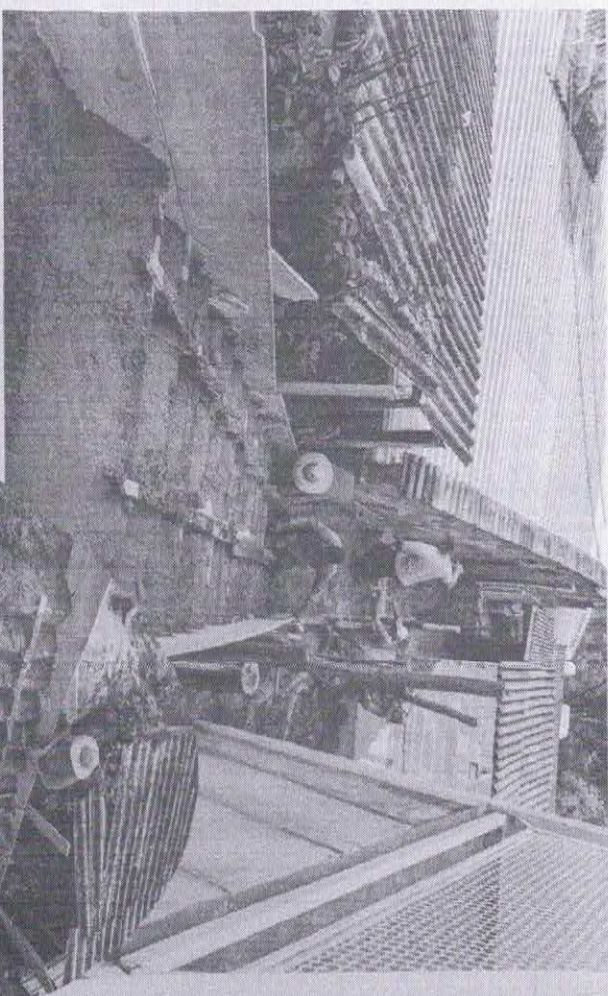
Reconstituição da rua Amós

Prefeitura reconstituiu encostas desmoronadas.

Com apoio financeiro do Ministério e Fundação, o governo municipal realizou uma obra voltada a reconstituir a rua Amós em 2023, um plano que prevê a demarcação de áreas de encostas que já foram afetadas por deslizamentos, na altura do número 465, da rua Amós, no bairro Casapreta. Um grupo de técnicos de terra desentulha partes da pista, limpando o terreno de vegetação e colocando em risco de desmoronamento, sendo que a situação se agrava a cada período chuvoso. O trabalho foi realizado em parceria com a Prefeitura de Paratinga, com o apoio financeiro do Ministério de Minas e Energia, com o objetivo de garantir a segurança da população que utiliza a rua Amós, para a realização de trabalhos de manutenção da obra.



IPATINGA. Menos chuva, cidade ganha mais luz.



PMI ilumina becos e escadarias

Programa traz mais segurança e acessibilidade. Escadas também estão sendo construídas.

Em mais uma ação em benefício de famílias instáveis em regiões mais altas da cidade, a Prefeitura de Paratinga vem construindo escadarias e iluminando áreas que eram historicamente pouco contempladas por políticas de acessibilidade e segurança.

O governo municipal também não ficou de fora o "Programa Iluminação Iluminada", lançado para o acesso a bicos e becos da cidade com baixa luminosidade já existentes em diversas regiões, beneficiando sobretudo mulheres, idosos e crianças. Ao mesmo tempo, passagens precárias usadas pelo população estão sendo substituídas por novas estruturas, como as ruas Verza 1 e Verza 2, antiga Estrada da Leopoldina, Fica do Campo e Bairro da Mãe.



COMPROVANTE DE VOTAÇÃO
ELEIÇÕES GERAIS 2022 - 2º TURNO
DATA: 30/10/2022

FLAVIO JOSE SILVA PINTO

Inscrição: 1138 4462 0205
UF: MG Zona: 0130 Seção: 0208

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

MG

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
2174174366

NOME
FLAVIO JOSE SILVA PINTO

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
MG6656475 SSP MG

CPF
043.774.796-44

DATA NASCIMENTO
16/07/1977

FILIAÇÃO
MANOEL TORRES PINTO
MARIA DO CARMO SILVA

PERMISSÃO ACC CATHAB

Nº REGISTRO
0433457067

VALIDADE
30/10/2022

1ª HABILITAÇÃO
11/08/2009

OBSERVAÇÕES

Flavio Jose Silva Pinto
ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
IPATINGA, MG

DATA EMISSÃO
11/12/2020

Kleyverson Rezende
Diretor DETRAN/MG
ASSINATURA DO EMISSOR

48481725801
MG585766487

PROIBIDO PLASTIFICAR
2174174366

MINAS GERAIS



Número: **5019455-54.2023.8.13.0313**

Classe: **[CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA**

Órgão julgador: **Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga**

Última distribuição : **22/09/2023**

Valor da causa: **R\$ 8.139.247,28**

Assuntos: **Enriquecimento ilícito**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
Ministério Público - MPMG (AUTOR)	
IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (RÉU/RÉ)	
ALEGO SERVICOS LTDA (RÉU/RÉ)	
ANTONIO GOMES BATISTA (RÉU/RÉ)	
CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES (RÉU/RÉ)	
FAUSTO GUALBERTO LARA (RÉU/RÉ)	
MATHEUS LIMA BRAGA (RÉU/RÉ)	
VALTER MARTINS DOS REIS (RÉU/RÉ)	
PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO (RÉU/RÉ)	
GUSTAVO MORAIS NUNES (RÉU/RÉ)	
MUNICIPIO DE IPATINGA (RÉU/RÉ)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9996308121	22/09/2023 17:27	MPMG-ACP - INICIAL - IC - 0313.22.001568-6 - IMPROBIDADE	Petição Inicial
9996308122	22/09/2023 17:25	MPMG-1_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996308123	22/09/2023 17:25	MPMG-39_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996308124	22/09/2023 17:25	MPMG-53_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996308125	22/09/2023 17:25	MPMG-71_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996308126	22/09/2023 17:25	MPMG-86_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996308127	22/09/2023 17:25	MPMG-100_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996308128	22/09/2023 17:25	MPMG-115_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios

9996308129	22/09/2023 17:25	MPMG-129_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996308130	22/09/2023 17:25	MPMG-142_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996308131	22/09/2023 17:25	MPMG-154_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996308132	22/09/2023 17:25	MPMG-167_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798200	22/09/2023 17:50	MPMG-182_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798201	22/09/2023 17:50	MPMG-194_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798202	22/09/2023 17:50	MPMG-207_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798203	22/09/2023 17:50	MPMG-225_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798204	22/09/2023 17:50	MPMG-237_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798205	22/09/2023 17:50	MPMG-246_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798206	22/09/2023 17:50	MPMG-275_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798207	22/09/2023 17:50	MPMG-337_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798208	22/09/2023 17:50	MPMG-394_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798209	22/09/2023 17:50	MPMG-443_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996798210	22/09/2023 17:50	MPMG-491_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996931050	22/09/2023 17:59	MPMG-529_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996931051	22/09/2023 17:59	MPMG-572_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996931052	22/09/2023 17:59	MPMG-627_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996931053	22/09/2023 17:59	MPMG-672_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996931054	22/09/2023 17:59	MPMG-708_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996931055	22/09/2023 17:59	MPMG-750_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9996931056	22/09/2023 17:59	MPMG-784_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios

9996931057	22/09/2023 17:59	MPMG-830_PDFsam_SEI_19.16.2452.0120738_2023_18	Documentos comprobatórios
9998048126	25/09/2023 07:12	Certidão de Triagem	Certidão de Triagem
10006830951	25/09/2023 18:54	Decisão	Decisão
10011615850	26/09/2023 13:50	Decisão	Intimação
10012983551	26/09/2023 14:55	Intimação Medida Urgente DEFERIDA	Intimação Medida Urgente DEFERIDA
10018061001	27/09/2023 13:07	Carta Precatória	Carta Precatória
10018099250	27/09/2023 13:07	CARTA PRECATÓRIA PARA CITAÇÃO - AÇÃO DE IMPROBIDADE - VALTER - JF-PARANÁ RO	Carta Precatória
10018103504	27/09/2023 13:07	CARTA PRECATÓRIA PARA CITAÇÃO - AÇÃO DE IMPROBIDADE - MATHEUS - SÃO DÔMINGOS DO PRATA	Carta Precatória
10018219100	27/09/2023 13:07	CARTA PRECATÓRIA PARA CITAÇÃO - AÇÃO DE IMPROBIDADE - ALEGO E IDEAL SM - BH	Carta Precatória
10028662150	27/09/2023 16:48	Juntada de Mandado	Juntada de Mandado
10028648251	27/09/2023 16:48	MUNICÍPIO DE IPATINGA 5019455-54	Mandado Digitalizado
10028709050	27/09/2023 16:49	Juntada de Mandado	Juntada de Mandado
10028716000	27/09/2023 16:49	PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO	Mandado Digitalizado
10028753100	27/09/2023 16:51	Juntada de Mandado	Juntada de Mandado
10028759250	27/09/2023 16:51	ANTONIO GOMES BATISTA	Mandado Digitalizado
10032721250	28/09/2023 08:09	Certidão	Certidão
10033355600	28/09/2023 09:20	Juntada	Juntada
10033355601	28/09/2023 09:20	Comprovante de Distribuição CP- BH	Documento de Comprovação
10033355602	28/09/2023 09:20	Comprovante de Distribuição CP- São Domingos do Prata	Documento de Comprovação
10033841050	28/09/2023 10:05	Juntada	Juntada
10033819203	28/09/2023 10:05	Comprovante de Distribuição CP- Ji Paraná RO	Documento de Comprovação

JUÍZO DE DIREITO VARA DA FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS DA COMARCA
DE IPATINGA

Inquérito Civil n.º: MPMG-0313.22.001568-6
SEI n.º: 19.16.2452.0120738/2023-18

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, por intermédio do Promotor de Justiça que esta subscreve, na Curadoria do Patrimônio Público de Ipatinga/MG, com fundamento nos artigos 127 e 129, inciso III, da Constituição da República de 1988, na Lei n.º 8.429/92, na Lei Complementar Estadual n.º 34/94, e na Lei n.º 7.347/85, vem perante este Juízo propor a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA POR ATO DE IMPROBIDADE c/c NULIDADE/REVISÃO DE CONTRATO c/c OBRIGAÇÃO DE FAZER com PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA

em face de

MUNICÍPIO DE IPATINGA/MG, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ n.º 19.876.424/0001-42, com sede na avenida Maria Jorge São de Sales, n.º 100 – Centro, Ipatinga - MG, CEP n.º 35160-011 representado por seu Prefeito, Gustavo Morais Nunes.

GUSTAVO MORAIS NUNES, Prefeito Municipal de Ipatinga/MG, brasileiro, nascido aos 03/02/1994, inscrito no CPF n.º 076.093.246-80, RG n.º 13524465, residente na Av. Gerasa, n.º 96, Canaã, Ipatinga/MG, com endereço profissional na Av. Carlos Chagas, n.º 789, Cidade Nobre, Ipatinga/MG – CEP n.º 35.162-359;

PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO, Secretária Municipal de Educação, nascida em 11/01/1977, filha de Elena Aparecida Soares e Nemezio Chaves Soares, portadora do RG n.º 8498549, inscrito no CPF n.º 030.709.166-00, Av. Bom Jesus, n.º 474, Centro, Araçuaí/MG – CEP n.º 39.600-000, com endereço profissional à Av. Carlos Chagas, n.º 789, Cidade Nobre, Ipatinga/MG – CEP n.º 35.162-359.

VALTER MARTINS DOS REIS, ex-secretário Municipal de Administração, nascido aos 15/07/1958, filho de Valdir Martins dos Reis e Carmita Maria de Jesus, portador do RG n.º 4591068, inscrito no CPF n.º 290.175.306-00, residente na Rua José Eduardo Vieira, n.º 0, Nova Brasília, Ji Paraná/RO – CEP n.º 76908-404;

MATHEUS LIMA BRAGA, ex-secretário Municipal de Administração, nascido aos 13/11/1995, filho de Juliana Lima Costa Braga e Marcos José Braga da Silva, portador do RG n.º 13987834, inscrito no CPF n.º 099.911.026-80, residente na Rua Joaquim Gomes Lima, n.º 104, Centro, São Domingos do Prata/MG – CEP n.º 35.160-036.

FAUSTO GUALBERTO LARA, brasileiro, nascido 13/07/1946, filho de Geralda da Conceição Lara e Wilson Lara, RG n.º 124883, inscrito no CPF n.º 008.179.966-72, residente na Rua dos Senadores, n.º 300, Condomínio Ville Deslacs, Nova Lima/MG – CEP n.º 34.000-000.

CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, brasileiro, nascido aos 22/12/1954, filho de Maria Auxiliadora de Almeida e José Rodrigues Gomes, RG M-857783, inscrito no CPF n.º 344.275.116-00, Rua Carangola, n.º 372, apt. 302, Santo Antônio, Belo Horizonte/MG – CEP n.º 30.330-240, com endereço profissional na Av. Barão Homem de Melo, n.º 3.382, 6º andar, Estoril, Belo Horizonte/MG

ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, casado, empresário, portador da CI n.º M-2.508.276, inscrito no CPF sob o n.º 049.508.106-00, residente na Rua Machado de Assis, n.º 27, Cidade Nobre, Ipatinga/MG.

ALEGO EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ n.º 21.222.483/0001-49, representada por Fausto Gualberto Lara, com sede em Belo Horizonte, na Av. Barão Homem de Melo, n.º 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP: 30.494-270,

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CPNJ n.º 43.394.991/0001-47, representada por Fausto Gualberto Lara, com sede em Belo Horizonte, na Av. Barão Homem de Melo, n.º 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP: 30.494-270,

I. DO OBJETO



A demanda tem como mote as **investigações** realizadas no bojo do Inquérito Civil em epígrafe, acerca da **Dispensa de Licitação n.º 06/2022**, realizada pela Prefeitura de Ipatinga/MG, e que resultou na **locação de um imóvel** com a “Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA”, no valor de **R\$ 3.640.00.00** (três milhões seiscentos e quarenta mil reais). A locação foi promovida para abrigar a sede provisória da administração municipal.

Como se exporá, foram constatadas **diversas irregularidades**, a saber: **a)** indevida opção de contratação por dispensa, com direcionamento, e visando atendimento ao interesse privado, **b)** ausência de pesquisa de mercado, **c)** ausência de estudos sobre a viabilidade locacional, **d)** locação de imóvel cujas características – e por consequência o preço – são desproporcionais às necessidades da Administração Pública, **e)** utilização, em desvio de finalidade, de verbas de manutenção e desenvolvimento do ensino (vinculadas) para custeio da locação, e **f)** contratação por pessoa jurídica interposta.

As condutas, para além das repercussões no próprio contrato (suspensão e imposição de nulidade/revisão), reclamam a aplicação da **Lei n.º 8.429/92** (sanções típicas e atípicas).

II. FATOS

A presente **Ação Civil Pública** está lastreada na documentação acostada aos autos do incluso **Inquérito Civil n.º 0313.22.001568-6**, que cuida de **irregularidades** na Dispensa de Licitação n.º 06/2022, realizada pela Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG.

Conforme se observa da documentação anexa, as investigações tiveram início a partir de **representação** (págs. 4/13¹) formulada por vereadora desta urbe, a qual pontuou acerca da dispensa indevida de licitação (n.º 06/2022) realizada pela Prefeitura de Ipatinga/MG para **contratação** da empresa “**Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA**”, ao valor total de **R\$ 3.640.000,00** (três milhões seiscentos e quarenta mil reais) para **locação** do imóvel onde atualmente funciona a sede provisória da Administração Municipal de Ipatinga/MG.

¹ Toda numeração utilizada na presente peça, salvo expressa menção em contrário, diz respeito às páginas do arquivo após inserção no SEI.

Em diligência inaugural (despacho de pág. 32), o Ministério Público requisitou **cópia integral** do procedimento de dispensa de licitação. Cumprida a determinação, o feito foi acostado às págs. 35/251.

E em análise do procedimento – que nitidamente tramitou às pressas e sem observância dos preceitos legais - foi possível **constatar**:

i) Que a sua **abertura** do procedimento se deu em **11 de fevereiro de 2022** (pág. 36), por requerimento (**não assinado**) oriundo da Secretaria Municipal de Administração. Ademais, que a autorização da abertura da dispensa foi dada pela **Secretaria Municipal de Administração (que também requereu a própria abertura)**, então gerida pelo demandado **Matheus Lima Braga**. Ademais, a autorização também foi dada pela **Secretaria Municipal de Educação**, cuja Secretária é a demanda **Patrícia Avelar Soares Doneiro** (pág. 38). A participação da Secretaria de Educação, como se verá adiante, se deu a pretexto de justificar (sem sucesso) a **indevida** utilização de verbas da pasta.

ii) Que já havia **requisições** de compra **desde o dia 24 de maio de 2022** (subscritas pela demandada Patrícia Avelar Soares Doneiro, pelo demandado Valter Martins dos Reis e por Vanderlei de Souza Santos – págs. 39/41).

ii) Que o termo de autorização de abertura (pág. 38) indica que a locação do imóvel visou atender às **Secretarias Municipais, não somente à Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação**, vejamos:

“Desta forma, indubitável que as atividades administrativas do poder público não podem ser prejudicadas. O interesse público é indisponível, portanto, a Administração buscou dentro dos limites geográficos da cidade, encontrar outro **imóvel capaz de satisfazer às necessidades de funcionamento administrativo do Poder Executivo Municipal** e, dentro do existe disponível em toda a cidade, **bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais do Município de Ipatinga**, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade (...)” – **grifei**.

iii) Que, na mesma toada, está a justificativa apresentada no **Termo de Referência** (datado de **19 de maio de 2022** – págs. 50/59) do procedimento de dispensa, a qual pontuou que:

“(...) dentro do que existe disponível em toda a cidade, bem como **considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais de Ipatinga**, verificou-se que o imóvel em voga é o **único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade**. Além do mais, no quesito preço, a **Comissão de Avaliação** da Secretaria Municipal de Planejamento **atestou** que os **valores pactuados** para a pretendida locação **são inferiores ao valor de mercado**, o que demonstra vantajoso para o Município a referida locação (...)” – grifei.

iv) Que o Termo de Referência indicava que a locação seria feita na modalidade prevista no **art. 47-A da Lei n.º 12.462/11** (“built to suit”), ou seja, que havia necessidade de “reforma substancial” no imóvel.

v) Ainda, que o demandado **Matheus Lima Braga** enviou **proposta de locação** do imóvel (pág. 61) para o demandado **Carlos Eduardo de Almeida Gomes** no dia **17 de março de 2022** (ou seja, **dias após o requerimento de abertura formulado pela sua Secretaria**). Como se exporá, a proposta foi enviada antes mesmo de **qualquer** estudo preliminar e de ser confeccionado Projeto Básico ou Termo de Referência. No e-mail, Matheus registra que está **“retomando as negociações”** da locação que **“pretende se estabelecer por 15 meses”** e por **“parcelas mensais de R\$ 260.000,00”**. Assim, verificou-se que as “negociações” tiveram início **antes** mesmo do dia 17 de março, aproximando-a ainda mais do dia da abertura. Tal fato corrobora, como se exporá, com o fato de que **não houve pesquisa de mercado** para atestar que o imóvel locado era ao **único** que atendia às necessidades da Prefeitura Municipal. **A propósito, o documento acostado aos autos como “laudo de avaliação” prévio (que como se exporá, nada possui de avaliativo) foi subscrito em 25 de março de 2022** (pág. 64), ou seja, **após a proposta de locação enviada pelo demandado Matheus Lima Braga com o valor de R\$ 260.000,00**. Tal proceder apenas confirma que **já havia um ajuste entre os demandados**, e que o pagamento já fora ajustado sem sequer ter sua compatibilidade de valor analisada.

vi) Foi constatado, também, que no dia **21 de março de 2022**, o demandado **Carlos Eduardo de Almeida Gomes** respondeu o demandado **Matheus Lima Braga** com a **aceitação da proposta** (pág. 62). Afirma, ainda, que está “providenciando a minuta de locação”.

vii) Foi acostado ao procedimento, **como se “laudo de avaliação” fosse**, o documento de pag. 64, assinado em **25 de**

março 2022 (ou seja, em data posterior ao “acerto” dos demandados Matheus e Carlos Eduardo – uma esdrúxula espécie de “avaliação prévia” “posterior”) por Maysa Vaz de Sales Bicalho e Wilton Carlos Pinto, indicando que o locador anterior (Faculdade Pitágoras) pagava o valor de **R\$ 256.000,00**, “valor compatível” com a finalidade buscada pela municipalidade, “com ínfimas adaptações” ao prédio. Como se nota, o “laudo de avaliação” considerou como **suficiente a análise** (àquela altura sem qualquer comprovação documental) **do valor pago anteriormente na locação do prédio**². A propósito, o parecer elaborado pelo setor jurídico da Prefeitura Municipal, acostado aos autos em 30 de maio de 2022 (págs. 161/167), apontou a ausência de Termo de Vistoria do imóvel, a confirmar que o “laudo de avaliação” foi feito sequer sem uma visita ao local.

viii) Que foi designado fiscal de contrato pelo demandado Valter Martins dos Reis em **11 de fevereiro de 2022** (pág. 66).

ix) Que foram juntados documentos de habilitação relacionados a “Ideal Empreendimentos” e “Alego Empreendimentos” que apontam como seu **representante legal** o demandado **Fausto Gualberto Lara** (págs. 105/121). Contudo, no instrumento particular de constituição da “Ideal em SCP” (formada pela “Ideal SM” e Antônio Gomes Batista – proprietário do imóvel -, como sócio oculto) quem assina pela “Ideal SM Empreendimentos” é o demandado **Carlos Eduardo (pessoa até então absolutamente estranha aos documentos constitutivos)** – págs. 181/190. Ademais, no referido instrumento, a assinatura da testemunha Luiz Felipe Felix Gomes, filho de Carlos Eduardo, **destoa visivelmente de sua assinatura em documentos oficiais**³ (compare-se com a assinatura de pag. 298). Tais inconsistências foram intencionalmente ignoradas pelos demandados como agentes públicos.

x) Foi acostado aos autos da dispensa um despacho de “instrução do feito” (pág. 134), no qual os demandados Valter

² Ora, **sequer** se levou em consideração que a locação de um imóvel comercial de menores proporções possui maior liquidez que a locação de um prédio de 11 mil m² ou que o valor de locação de um imóvel pelo preço fixado quando da conclusão do contrato, reajustado pelos índices escolhidos pelos contratantes, será o distinto quando, protraindo-se no tempo, opte-se por realizar nova locação. À título de exemplo: o preço de locação de um imóvel em 2014, reajustado anualmente por índice oficial, no caso, IGP-M, poderá não ser, em 2023, o mesmo valor que se obteria caso fosse se tratasse de locação com novo inquilino/oferta em mercado. Ignorou-se, ainda, as condições de oferta do proprietário real (o imóvel estava vago desde abril de 2021), como se explicitará.

³ Fatos que embora não se insiram **propriamente** na apuração do IC n.º MPMG-0313.22.001568-6 demonstram, inclusive, possíveis condutas criminosas dos envolvidos.



Martins dos Reis (então Secretário Municipal de Administração) e Patrícia Avelar Soares Doneiro (Secretária Municipal de Educação), **visando conferir aparente legalidade, atestam** os elementos do procedimento e registram que foram "atendidas todas as condições impostas para utilização de recurso público".

xi) Constatou-se, ainda, que após a juntada de minuta contratual, o **parecer jurídico** da SECOL (subscrito em 30 de maio de 2022 – págs. 161/167) indicou a necessidade de juntada aos autos de **Termo de Vistoria do imóvel a ser locado**, e de publicação na Imprensa Oficial do aviso de dispensa (até então, a dispensa corria sem a devida transparência). Ainda, **que não havia sido localizado documento apto a demonstrar que a empresa "Ideal Empreendimentos" possuía legitimidade para figurar na locação** (veja-se: a Prefeitura Municipal estava entabulando contrato com empresa que, formalmente, não havia ainda comprovado "poderes" de locação do imóvel).

xii) Que, em seguida, os demandados Patrícia Avelar e Valter Martins informam em despacho (pág. 171) que "o laudo de vistoria será anexado" (e compulsando o feito, **verifica-se que não houve juntada posterior**). Foi juntado ao feito o instrumento particular de constituição da Sociedade em Conta de Participação da Ideal Empreendimentos (págs. 181/189). Dele se extrai que a "Ideal SM SCP" foi constituída **já com o propósito de locação do imóvel** agora locado pela Prefeitura Municipal. A constituição foi datada de 10 de janeiro de 2022 (apenas **um mês antes da abertura do procedimento** e quase que **simultaneamente** ao "surgimento" da **oportunidade de locação**).

xiii) Que a **homologação** foi subscrita pelos demandados Patrícia Avelar e Valter Martins (pág. 217).

xiv) Finalmente, que o **contrato** foi **subscrito** pelos demandados Patrícia Avelar, Valter Martins e Fausto Gualberto Lara aos 7 de junho de 2022 (págs. 234/249).

Posteriormente, foi acostado aos autos despacho ministerial de saneamento do feito (págs. 266/273), seguido de outro (pág. 275/276) que determinou a **notificação** de diversas pessoas⁴ (dentre elas alguns dos

⁴ Foram **notificados** a comparecer à esta Curadoria no dia 16/02/2023, às 13h00, para prestar depoimento – até então na condição de testemunhas, as pessoas de: i) Valter Martins dos Reis, ii) Vanderlei de Souza Santos, iii) Patrícia Avelar Soares Doneiro, iv) Matheus Lima Braga, v) Maysa Vaz de Sales Bicalho, vi) Thatiane Vieira Martins, vii) Wilton Carlos Pinto, viii) Antônio Gomes Batista e ix)

demandados) para oitiva na Promotoria de Justiça. Determinou-se, ainda, a requisição junto à faculdade Pitágoras do contrato celebrado com o demandado Antônio Gomes (juntado nas págs. 502/529), a requisição junto ao Cartório de Registro de Imóveis de eventuais averbações na matrícula do imóvel e, ainda, que fossem realizadas diligências de pesquisa de preço - locação - em imóveis de porte compatível com o imóvel locado pela PMI, nesta urbe (resultado da última diligência em págs. 337/339). Por fim, a remessa do feito à Central de Apoio Técnico do Ministério Público – CEAT.

No dia 15 de fevereiro de 2023, compareceu **espontaneamente** a esta Curadoria o demandado **Antônio Gomes Batista, proprietário do imóvel locado**, solicitando sua oitiva antecipada (pág. 291/292), haja vista alguns compromissos pessoais no dia seguinte.

O pleito foi **deferido** e a até então testemunha⁵ foi ouvida (**termo acostado aos autos e mídia de gravação**).

Antônio narrou:

“Que não tem conhecimento do Inquérito Civil relativo aos presentes fatos. Que não trabalha na Prefeitura de Ipatinga e não possui vínculo com a prefeitura; que o declarante é empresário; **que conhece a empresa Ideal Empreendimentos; que essa empresa é do parceiro Carlos Eduardo**, cujo apelido é **Cadu**⁶; que **fez uma parceria com a empresa Ideal para**

Fausto Gualberto Lara. No dia designado, aproximadamente 1h antes do horário agendado para as oitivas, a Procuradora Adjunta do Município fez contato telefônico com esta Promotoria, ocasião em que comunicou que, dentre os notificados, Matheus Lima Braga, Patrícia Avelar Soares Doneiro, Maysa Vaz Sales Bicalho e Valter Martins, **não poderiam comparecer**. Em **ofício encaminhado minutos após o contato telefônico** (n.º 03/2023), foi detalhado que Mateus Lima Braga e Patrícia Avelar Soares Doneiro estavam em **agenda fora do Município**, ao passo em que a servidora Maysa Vaz Sales Bicalho gozava de férias. Valter Martins dos Reis, de outro lado, havia sido **exonerado** do cargo de Secretário Municipal de Administração. Ocorre que, ato contínuo (**minutos depois**), consoante faz prova pedido de vista aos autos, **compareceu** na sede das Promotorias de Justiça Matheus Lima Braga, acompanhado de advogado constituído. Matheus, inclusive, subscreveu pedido de vista dos autos. Ainda no dia 16/02/2023, Fausto Gualberto Lara peticionou por meio de advogado constituído, alegando **impossibilidade** de comparecimento, por supostas questões médicas. Ante o não comparecimento massivo, as poucas oitivas restantes foram canceladas (págs. 314/321).

⁵ De se registrar que, embora na condição de testemunha até então, o demandado Antônio foi **advertido** (como se verifica do vídeo de sua oitiva) **que eventual resposta capaz de o incriminar poderia não ser respondida, em razão do direito constitucional ao silêncio**.

⁶ O demandado Antônio, como se observa, já sabia que o demandado Carlos Eduardo era a “pessoa por trás” da Ideal.

erguer um Shopping; que agora, após esclarecido, tem conhecimento do que se trata o inquérito civil, versando sobre a **locação** do imóvel do declarante, situado no bairro Cidade Nobre, em Ipatinga/MG, para a Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG; que a parceria entre o declarante e a Ideal Empreendimentos **seria para ser Shopping**; **que o declarante deu liberdade para que a Ideal Empreendimentos fizesse negócios em relação ao imóvel**; que o declarante não tem conhecimento de outros negócios da empresa em Ipatinga/MG, mas que sabe que a empresa mexe também com shopping; que o prédio em questão foi alugado anteriormente para a faculdade Pitágoras, ficando lá por sete anos; **que o aluguel junto à Pitágoras era administrado diretamente pelo declarante**; que após o término do contrato com a Pitágoras, aproximadamente em abril de 2021; que o aluguel à época era R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais); **que após isso, surgiu a pessoa de Carlos Eduardo, dono da Ideal Empreendimentos**; **que mais ou menos em fevereiro ou março do ano passado (2022), surgiu o interesse do município no prédio em questão**; que após visualizar o documento constitutivo da parceria com a Ideal Empreendimentos, constante do anexo – Procedimento Administrativo de Dispensa n.º 006/2022 (fl. 147), verificou que ocorreu em **janeiro de 2022**; que declarante apenas concedeu poderes para que a Ideal Empreendimentos fizesse negócios com o prédio; que agora o prédio é locado para a Prefeitura de Ipatinga/MG; **que a empresa Ideal Empreendimentos fez as adaptações para entrada da Prefeitura no prédio em questão**; que o Carlos Eduardo procurou o declarante porque somente o prédio do declarante atendia a prefeitura⁷; que sabe que a sede da Ideal Empreendimentos fica em Belo Horizonte, mas não sabe o local exato; que o declarante não ouviu falar que Carlos Eduardo mexe com muitos empreendimentos; **que o declarante não conhece a pessoa de Fausto Gualberto**; que declarante é bem conhecido, mas não se lembra de nome das pessoas; **que o declarante não participou das negociações com a Prefeitura**; que o último valor do aluguel da Prefeitura foi de R\$ 258.000,00; **que quando iniciou com a Pitágoras foi de R\$ 160.000,00, em 2014**; que a Alego Empreendimentos também é do Carlos Eduardo – Cadu; que Carlos Eduardo conta que participou de vários shoppings em Minas Gerais; **que quem cooptou o pessoal da prefeitura para realização do negócio de aluguel com a Prefeitura foi Carlos Eduardo**; que o

⁷ Como se nota, o demandado Carlos Eduardo atuou ativamente, como se agente da Prefeitura fosse. E segundo o demandado Antônio, “Cadu” saiu da Prefeitura Municipal com essa “grande proposta” quando foi protocolar o projeto do Shopping.

interesse da Prefeitura no imóvel surgiu quando Carlos Eduardo foi protocolar o projeto para construção do Shopping; que perguntado por que realizou o negócio junto com Carlos Eduardo, esclarece que foi porque ele tem experiência no ramo de shopping; **que quanto ao presente contrato, junto à Prefeitura, o declarante recebe R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil); que declarante fornecerá cópia do contrato e comprovante de pagamento quanto ao aluguel junto à Pitágoras na próxima semana, depois do carnaval” - grifei.

Vê-se, do relato, que o proprietário do imóvel, o demandado Antônio, havia sido procurado pelo demandado Carlos Eduardo para uma "parceria" com a empresa "Ideal", e cuja finalidade era **construção** de um **Shopping Center**. Ainda, que **após reformas** no prédio de Antônio, o demandado Carlos Eduardo levou o "projeto" à Prefeitura para protocolo.

Nesse momento, teria "surgido", de forma estranhamente conveniente, um "interesse de locação" do Executivo Municipal **já pelo vultoso** valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) – valor apontado nas negociações pelo demandado Matheus antes mesmo de qualquer laudo de avaliação do imóvel -, dos quais apenas R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) são destinados ao real proprietário, **em um negócio flagrantemente antieconômico**.

Pois bem.

Após frustradas as demais oitivas⁸, ainda no dia 16/02/2023, o Promotor de Justiça subscritor dirigiu-se pessoalmente à sede provisória da Prefeitura de Ipatinga/MG, consoante certidão do Oficial de Promotoria, também presente no ato. No local, foi possível observar as características da **estrutura física da sede**.

Consoante **certificado** pelo Oficial de Promotoria (págs. 340/342):

“De ordem do Promotor de Justiça, Humberto Henrique Rufino de Miranda, certifico que na presente data, em conjunto com o Promotor de Justiça, comparecemos ao prédio alugado da Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG, situado no bairro Cidade Nobre, nesta urbe, por volta das 14:00 horas, sendo que se **constatou** no local que:

⁸ Quase que a totalidade dos notificados, apresentou **furtivas** para evitar a oitiva.

a) **Quanto à estrutura do local:** 1. **Cuida-se de amplo espaço, com 5 andares, mais subsolo;** 2. **Há amplos vãos disponíveis, corredores e espaços livres nos andares;** 3. Em visita guiada pelo Secretário de Administração, Sr. Bruno Santos Almeida, foram conhecidas as instalações de diversas repartições da Administração Municipal; 4. Verificou-se que há muitas vagas de garagem, inclusive, com vagas disponíveis para visitantes, sem controle efetivo de acesso/tempo de permanência, conforme informação do Secretário de Administração, Sr. Bruno Santos Almeida; 5. **O Secretário de Administração informou que o Município fez e faz pequenos reparos e adaptações no prédio, como colocação de divisórias, instalação de pias, reparos hidráulicos;** 6. Informou também que caso seja necessário, o Município de Ipatinga/MG instalará guias de direcionamento e acessibilidade para pessoas com deficiência (piso tátil), porém, **ainda não o fez porque o custo é muito alto, aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e tal adaptação ficará no prédio, que é locado;** Consignou ainda, em conversa com o Promotor de Justiça, **que o prédio é muito grande e se fosse da Prefeitura, quebraria as diversas paredes para melhor utilização como sede;** 8. **Que algumas adaptações no prédio também foram realizadas pelo locador, como colocação de Drywall, bem como é deste a manutenção do elevador;** 9. Que o Município de Ipatinga/MG arca com os valores de consumo de luz (Cemig), bem como, não há cobrança de IPTU, já que o município é o locatário e credor da aludida exação; 10. Que a secretaria de Educação se situa no segundo andar do edifício, ocupando metade do andar em questão.

b) **Quanto aos encontros institucionais:** 1. A visita se iniciou no quarto andar, no gabinete do Prefeito, quando o Promotor de Justiça foi atendido pela Secretária do Gabinete; que explicou onde ficava, no mesmo andar, a Procuradoria-Geral do Município; 2. No andar em questão fomos atendidos pelo Procurador-Geral, Dr. Breno Inácio Silva, oportunidade na qual foram visitadas as instalações da Procuradoria-Geral; 3. Após, o Promotor de Justiça se reuniu com a Procuradoria Adjunta, Dra. Márcia Oliveira, oportunidade na qual requisitou a apresentação dos documentos comprobatórios quanto à agenda fora do município, relativos aos servidores Matheus Lima Braga e Patrícia Avelar Soares Doneiro; bem como, documentos comprobatórios em relação às férias da servidora Maysa Vaz Sales Bicalho e quanto à exoneração de Valter Martins dos Reis, conforme informado no ofício do município n.º 03/2023/GAB PGM como justificativa do não comparecimento dos aludidos servidores em decorrência da requisição ministerial contida no ofício notificador n.º 01/2023 – encaminhada ao município, constante dos presentes autos; 4. **Em continuidade na visita das instalações da Procuradoria, o Procurador Geral do Município informou que a Procuradoria está trabalhando em regime híbrido, com parte dos servidores em home office, em sistema de rodízio;**

5. Registrou-se que todas as secretárias foram migradas para o prédio locado em questão; 6. O Promotor de Justiça também foi ao gabinete do Prefeito, em companhia com o Procurador Geral, Dr. Breno Inácio da Silva, oportunidade na qual foi recebido pelo Secretário de Governo, Sr. Éverton Campos; 7. Também foram visitas as instalações da aludida secretaria, bem como, encontrou-se o Secretário de Assuntos Institucionais, Sr. Matheus Lima Braga⁹, além de servidores no local; 8. Após a visita no prédio, o Promotor de Justiça retornou ao gabinete da Procuradoria-Geral, oportunidade na qual ficou ajustado com a Procuradora Adjunta, Dra. Márcia Oliveira, o envio até as 18 horas de hoje, ao e-mail da 10ª PJ, certidões funcionais e documentos comprobatórios citados no item n.º "2", "3".

Como se nota, em uma simples visita ao imóvel, foi possível constatar que a **estrutura** – por ser pensada (**inclusive com reformas**) para abrigar um Shopping Center – é absolutamente **incompatível** com as necessidades da Prefeitura, com diversos **espaços obsoletos, necessidade de reparos e adaptações** no prédio (além de se tratar de prédio reformado para abrigar um Shopping, foram realizadas reformas para locação com o Poder Público, fato confirmado pelo demandado Antônio em sua oitava).

Como ressaltado pelo próprio Secretário de Administração, Bruno, a **simples instalação de guias de direcionamento e acessibilidade para pessoas com deficiência** (piso tátil) traria à Prefeitura um custo aproximado de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), **haja vista a dimensão do imóvel locado**. O Secretário pontuou, ainda, que o prédio **não é compatível com a estrutura a ser instalada**, pois "é muito grande, e se fosse da Prefeitura, quebrariam as diversas paredes para melhor utilização como sede".

Após, em continuidade do procedimento, já no dia 2 de março de 2023, compareceu **novamente** à Promotoria de Justiça o demandado **Antônio Gomes Batista** (consoante gravação – ata em pág. 500).

Em sua nova oitava, Antônio reiterou **desconhecer** o demandado Fausto Gualberto, e disse que assinou o contrato de parceria com o demandado Carlos Eduardo, **não sabendo se este tinha ou não poderes para tanto**. Confirmou, ainda, que do valor de aluguel pago pela Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG, **recebe cerca de R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais), **sendo o restante destinado ao demandado Carlos Eduardo**. Questionado o motivo de Carlos Eduardo receber

⁹ Como se observa, o demandado Matheus Lima Braga **falseou** informação ao Ministério Público a fim de não comparecer na oitava agendada.

parcela até maior que a sua, Antônio disse que isso se deu em razão de **compensação por reformas** que Carlos **custeou para adaptação do prédio** (projeto inicial de construção de um Shopping Center).

Novamente evidencia-se, assim, que a Prefeitura de Ipatinga/MG, pelos agentes demandados, locou imóvel cujo aluguel de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) tem sido utilizado para **amortizar valores** relativos a reformas do prédio, de responsabilidade do proprietário para com os "intermediadores" - "criadores de oportunidades".

Assim, como se nota, a Dispensa n.º 06/2022 está eivada de **ilicitudes**, que serão a seguir **minudenciadas**.

III. DO DIREITO - ILICITUDES CONSTATADAS – NULIDADE – ATOS DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA

III.1. ILEGALIDADE - DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – FRAUDE – AUSÊNCIA DE PESQUISA DE MERCADO – CRIAÇÃO DE SOBREPREÇO - AUSÊNCIA DE ESTUDOS DE VIABILIDADE LOCACIONAL

Sabe-se que o ajuste entre a Administração Pública e terceiros deve ser precedida do **competente procedimento licitatório** no qual são escolhidas as propostas **mais vantajosas** para a Administração Pública, evitando-se, ao mesmo tempo, escolhas direcionadas. É certo que a locação de imóveis pela Administração Pública pode ser realizada de forma **direta**, tanto na ótica da Lei n.º 8.666/93, vigente até abril do corrente ano, como pela nova Lei de Licitações, Lei n.º 14.133/21.

A Lei n.º 8.666/93 dispõe ser hipótese de licitação **dispensável**, que, segundo tradicional regime jurídico, é modalidade na qual há possibilidade de concorrência, **conquanto não seja esta recomendável**. Já a Lei n.º 14.133/21, acompanhando o entendimento da moderna doutrina administrativa, que já há muito identificava a situação de locação imobiliária direta pela Administração Municipal como verdadeira hipótese de impossibilidade ou ausência de concorrência, dispõe ser a questão fática **inexigibilidade** de licitação.

A diferença **não** é só retórica, já que, se de um lado, a Lei n.º 14.133/21 identifica a situação como verdadeira impossibilidade de licitação, o que traz maiores garantias ao probo gestor público quando da adoção de tal espécie de contratação, por outro, impõe que seja o procedimento de inexigibilidade

adequadamente fundamentado em informações **fático-jurídicas** que demonstrem cabalmente a situação de inexigibilidade (ou seja, a **inviabilidade de competição**).

No tocante a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento da finalidade precípua da administração pública, cuja instalação e localização condicionem, em absoluto, a escolha e desde que o preço seja compatível com o de mercado, a Lei n.º 8.666/93 é **expressa** em autorizar a dispensa da licitação:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização **condicionem** a sua escolha, desde que o **preço seja compatível** com o valor de mercado, segundo avaliação prévia – grifei.

Vejamos, ainda, os termos da Lei n.º 14.133/21:

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** – grifei.

Observa-se, pela leitura do dispositivo, que a contratação direta exige a concorrência dos seguintes requisitos cumulativos: i) **adequação de determinado imóvel para atendimento das finalidades precípuas da administração** (não acessórias); ii) **escolha de certo e determinado imóvel (motivo) deve estar condicionada às necessidades de instalação e localização**; iii) **compatibilidade do preço ou (aluguel) com os parâmetros de mercado**; e iv) avaliação prévia. Nada disso foi amparado em estudo preliminar.

A propósito, ao se tratar do requisito referente ao atendimento das **finalidades precípuas da administração**, o TCU o identifica como sendo a atividade-fim do órgão público, isto é, **aquela para cujo mister ele existe**. Essa característica deverá ser apurada conforme o caso concreto e as atividades desempenhadas por cada órgão da Administração Pública.

Não se pode, ainda, deixar de se verificar a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. Em outras palavras, a Administração não poderá pagar aluguel **superior** ao praticado no mercado. Essa premissa compele o gestor a **avaliar** os preços de mercado naquela localidade, para assim, constatar se está presente a situação de vantajosidade do Poder Público, **que não está habilitado para firmar ajustes em situação de prejuízo ou danos**. Em tal contexto, a avaliação é requisito prévio para a dispensa de licitação na locação de imóvel pela Administração Pública. Vejamos o entendimento do Tribunal de Contas da União – TCU:

Acórdão 5948/2014-Segunda Câmara, TC 000.218/2011-1, relator Ministro Raimundo Carreiro, 21/10/2014. Contratação Direta. Dispensa. Imóvel. Na aquisição de imóvel mediante dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93) faz-se necessária a conjugação de três requisitos: (i) comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípua da Administração; (ii) escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e (iii) compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia. É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração.

Acórdão 1565/2015 Plenário (Pedido de Reexame, Relator Ministro Vital do Rêgo) Contratação Direta. Justificativa do preço. Meios. A justificativa do preço em contratações diretas (art. 26, parágrafo único, inciso III, da Lei 8.666/93) deve ser realizada, preferencialmente, mediante: (i) no caso de dispensa, apresentação de, no mínimo, três cotações válidas de empresas do ramo, ou justificativa circunstanciada se não for possível obter essa quantidade mínima; (ii) no caso de inexigibilidade, comparação com os preços praticados pelo fornecedor junto a outras instituições públicas ou privadas.

Marçal Justen Filho¹⁰ defende que o artigo 24, X, da Lei n.º 8.666/93 se refere à inexigibilidade da licitação, em razão da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito por meio de **outro imóvel** que não aquele selecionado. Segundo o citado doutrinador a localização, a dimensão, edificação, a destinação e outras características são relevantes de modo a caracterizar a inviabilidade de competição entre particulares.

¹⁰ Filho, Marçal Justen. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 14ª edição. Editora Dialética. São Paulo. 2010. p. 323.

De se destacar que o aluguel pago deve ser razoável à luz **não apenas do valor de mercado do imóvel em si**, mas também em relação às necessidades e possibilidades da Administração Pública e as próprias circunstâncias de mercado. Ou seja, **há sobrepreço** se foi locado um imóvel que, **pela estrutura desproporcional**, traz muito mais do que aquilo que é efetivamente necessário para o atendimento das finalidades precípuas da administração (no caso dos autos, um prédio estruturado para abrigar um Shopping) – locado com o intuito de atender às secretarias municipais, as quais, como constatado em visita realizado pelo Promotor subscritor, encontravam-se **substancialmente em trabalho remoto**¹¹, contando o prédio com **vários ambientes vagos**, o que, por si, já demonstra que a Administração Municipal poderia, facilmente, ter locado imóvel de menor dimensão para atender às reais necessidades da instalação.

Em suma: as necessidades de **localização, dimensão e edificação** foram **fabricadas**.

Oportuno transcrever parte dos comentários do citado doutrinador referente ao artigo 24, X, da Lei n.º 8.666/93:

“Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação e o caso sujeita-se ao disposto no artigo 25”.

O que se verifica, **portanto**, é que ao proceder à compra ou à **locação** de imóvel, o administrador público **somente** pode utilizar o art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93 quando identificar que a dispensa da licitação atende ao **interesse da administração**, fato que deverá estar **devidamente demonstrado** no respectivo processo administrativo. Por isso mesmo, o parágrafo único do artigo 26 da Lei n.º Lei 8666/93 é expresso em determinar os elementos que devem constar do processo de dispensa, dentre eles, a **razão da escolha do fornecedor ou executante e a justificativa do preço**.

Nesse contexto, havendo **dois** ou **mais imóveis** que possam atender a finalidade da administração, se faz necessário o competente **procedimento licitatório** para evitar direcionamentos na escolha do particular.

¹¹ Registre-se que a Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG, por meio de diversos decretos, autorizou o trabalho **remoto** dos servidores. Ora, tal sistemática, ao que parece, foi **ignorada** quando da locação

E em tal cenário, verifica-se que a dispensa em tela não cumpriu os requisitos legais. Não houve mínima pesquisa de mercado, prospecção ou chamamento público a fim de se aquilatar se haveria outro imóvel em condições mais favoráveis. O imóvel locado, como se exporá, já estava escolhido. Ademais, consoante já exposto na narrativa fática, a contratação nasceu **já direcionada** ao imóvel em questão (leia-se: não foi apenas a necessidade que levou os administradores ao imóvel).

Ora, certo é que a realização de chamamento público ou prospecção de mercado não é impositiva. Porém, conforme inúmeros julgados do Tribunal de Contas da União – por todos, o TC n.º 025.800/2017-5 -, nas situações como as em voga, locação em razão de reforma de sua sede, a Administração Pública possui tempo hábil para estudar a melhor providência para alocação de sua sede provisória, o que não se coaduna com contratação afoita, por dispensa, de imóvel.

Além disso, sequer há nos autos do procedimento a **comprovação** – ainda que por estudos mínimos – de que o bairro ora escolhido comporta o estabelecimento de Sede Municipal, compreendendo a maioria dos serviços públicos ofertados diretamente pela Administração Municipal (Secretarias, Protocolo, Rendas e arrecadação tributária, notadamente, IPTU e outros). Não há, igualmente, **estudo de impacto de vizinhança**, a demonstrar se seria **viável o remanejamento do fluxo de trânsito** para o bairro onde ora se instala a administração municipal. Inclusive, a própria localização do bairro em tela, distante do centro, impõe que os cidadãos se utilizem de mais de um ônibus ou meio de transporte para lá chegar, a depender do bairro onde residam neste município. Em outros termos, até mesmo do ponto de vista urbanístico, o local da sede provisória não apresenta similaridades ao da sede anterior – o que torna ainda mais peculiar a locação feita em uma das áreas de **maior valor o metro quadrado**.

Tudo isso confirma que o imóvel em questão foi selecionado visando atender ao **interesse particular**, e não o público.

Em verdade, as diversas omissões revelam que o procedimento foi **forjado** e a locação **previamente firmada**. Acerca do tema, será explanado de forma mais detalhada a realização de contratação por interposta pessoa, forma também violadora dos preceitos legais.

do prédio.

Ora, como ressaltado pelo proprietário do imóvel, o demandado Antônio Gomes, a sua parceria com a empresa Ideal se deu para fins de construção de um Shopping no imóvel, e que a figura de Carlos Eduardo, vulgo "Cadu" **surgiu**, sendo este uma pessoa do ramo de Shoppings. Segundo ele, a Ideal foi constituída em janeiro de 2022, já com esse objetivo, sendo realizadas **reformas** no imóvel. O interesse de locação do imóvel, segundo Antônio, surgiu quando Carlos Eduardo "foi protocolar" proposta de edificação do Shopping no local.

É evidente, portanto, que os demandados, em **conluio**, dispensaram indevidamente uma licitação para locação de imóvel **previamente escolhido**, e que não trazia vantagens à Administração Pública, já que, além de ter estrutura incompatível com as necessidades (sobretudo por sua estrutura física), **acabara de passar por custosas adaptações para abrigar um shopping** (custos que estão sendo indevidamente amortizados pelos cofres públicos).

Ademais, como já dito alhures, para que o município realize dispensa de licitação para locação, a unanimidade da doutrina e jurisprudência, inclusive dos Tribunais de Contas, condiciona que o preço ajustado seja **compatível** com o preço de mercado.

Ocorre que a dispensa de licitação em tela **restringiu-se** a consignar que o locador "informou" que a anterior locadora, faculdade Pitágoras, pagava o valor de R\$ 256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais) e que, por isso, o valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) estaria dentro do valor de mercado. Tal informação, àquela altura, **sequer** estava comprovada nos autos do procedimento¹².

Comprovando que não houve avaliação prévia está a proposta enviada pelo demandado Matheus ao demandado Carlos Eduardo (em 17 de março de 2022), na qual postula a locação por R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) **antes mesmo** da "pseudo" avaliação prévia (subscrita em 25 de março de 2022).

O cenário exposto (de fraude na dispensa), a propósito, já era extraído do próprio **Termo de Referência**. Dentro de um macroprocesso de contratação pública temos um "processo" que nasce de uma necessidade e que exige do

¹² A bem da verdade, em simples pesquisa na internet, apurou-se que a Faculdade Pitágoras de Governador Valadares/MG aluga para a União prédio para utilização da Universidade Federal de Juiz de Fora, imóvel com mais de 14.000 m² (dimensão quatro vezes maior que o imóvel locado pelo Município de Ipatinga/MG) pelo valor de R\$ 99.000,00 (noventa e nove mil reais), isto é, menos de 40% do preço pago.

administrador uma solução, cuja demanda deve ser oficializada, formando o **planejamento** da contratação.

Acerca dessa sequência de atos:

“Cada etapa se desdobra em atividades: elaborar estudo preliminar; avaliar soluções; selecionar solução; definir especificações; gerar demanda; pesquisar preços; avaliar orçamento; definir modalidade e tipo; autorizar abertura; elaborar projeto; minutar edital; emitir parecer jurídico; publicar aviso; receber propostas; julgar impugnações; responder pedidos de esclarecimento; realizar sessão de abertura; julgar documentos e propostas; receber e julgar recursos; adjudicar; homologar; publicar resultado. Tudo isso antes de assinar o contrato. Não é difícil perceber que é um processo complexo e difícil que exige gente preparada e valorizada para executá-lo. Como descrevem Cristiano Heckert e Antonio Soares Netto (2017), toda contratação é um jogo. Explicam, a partir de suas experiências na área, que o planejamento de uma contratação exige escolher, tomar decisões, articular pessoas e processos e entregar resultados, no prazo” (SANTOS, Franklin Brasil e SOUZA, Kleberon Roberto de. Como combater a corrupção em licitações. Editora Fórum).

A correta sequência de atos dificulta o **planejamento reverso**: “aquela situação em que se parte da solução, de um objeto já predefinido, ou até mesmo de um fornecedor pré-escolhido, **caminhando para trás e forjando os requisitos e os artefatos para tentar justificar as opções já definidas**” – grifei (idem).

O caso dos autos, contudo, revela justamente tal figura (com o chamado “projeto mágico”). É a “solução” (locação do imóvel do demandado Antônio) que surge **antes** mesmo de qualquer estudo acerca do “problema” (necessidade de locação de espaço para sede temporária da administração municipal).

Basta observar que as simuladas tratativas para locação que, como já exposto, tiveram início **sem qualquer estudo preliminar**:

“Uma licitação só pode ser realizada com especificação clara do que se pretende contratar. É o que se chama, geralmente, de **Projeto Básico (PB)**, definido como o **conjunto de elementos necessários e suficientes para caracterizar o objeto, que possibilite a avaliação do custo e a definição dos métodos e do prazo de execução** (art. 6º, IX, Lei n.º 8.666/1993). No Pregão, adota-se a expressão **Termo de**

Referência (TR), mas o conceito é o mesmo, por isso, neste livro, adotaremos Projeto Básico como expressão única para todas as modalidades. **Antes, porém, do projeto em si, que descreve a solução que se pretende contratar, existe uma etapa fundamental, em geral chamada de Estudos Preliminares, que define a necessidade.** São conceitos que merecem ser bem entendidos, porque não se confundem. Como bem descrevem Cristiano Heckert e Antonio Soares Netto (2017), **a justificativa da contratação envolve a necessidade a ser satisfeita, a tradução disso em uma demanda e, só então, decidir por uma solução que melhor atenda à demanda.** Na visão dos autores, com quem concordamos, **o erro mais comum é o demandante apontar a solução e não o problema que ele precisa resolver.** Tudo começa, portanto, com os Estudos Preliminares (EP ou ETP), que avaliam a necessidade, o problema, as opções, alternativas, possibilidades, custos, benefícios. E só depois, escolhida a solução, o objeto da contratação, nasce o Projeto Básico. (SANTOS, Franklin Brasil e SOUZA, Kleberon Roberto de. Como combater a corrupção em licitações. Editora Fórum) – grifei.

Todos esse cenário é de sobremaneira **agravado** quando se observa que a locação foi pensada na modalidade **“built to suit”** (art. 47-A da Lei n.º 12.462/11, inserido pela Lei n.º 13.190/15). O Termo de Referência, quando da delimitação do objeto, dispõe (pág. 50) que a locação tem **“fundamento no inciso X do art. 24 da Lei Federal n.º 8.666/93 e no art. 47-A da Lei n.º 12.462/11”**. Vejamos o último dispositivo:

Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o **locador realiza prévia** aquisição, construção ou **reforma substancial**, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração. (Incluído pela Lei nº 13.190, de 2015) (Vide Lei nº 14.133, de 2021) Vigência – grifei.

§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à **mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.** (Incluído pela Lei nº 13.190, de 2015) – grifei.

§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato. (Incluído pela Lei nº 13.190, de 2015)

§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado. (Incluído pela Lei nº 13.190, de 2015)

Cuida-se de contrato formado pela composição de relações jurídicas interdependentes, encadeadas de forma sistêmica:

“Cada etapa da ‘operação’, embora possa ser estudada de forma segmentada, depende dessa correlação perfeita com as subsequentes, visto que nenhuma delas tem razão de ser senão para alcançar o mesmo fim — a disponibilização de um imóvel sob medida para o contratante, com fluxo de investimentos otimizado por meio de uma relação jurídica de locação qualificada¹³ – grifei.

Vê-se que o contrato tem as seguintes características essenciais¹⁴:

- a) é um contrato intuitu personae, na medida em que o imóvel objeto da relação jurídica é desenvolvido especificamente para atender ao contratante;
- b) o objeto do contrato abrange a construção ou a adaptação de um imóvel especificamente para atender às necessidades do contratante;
- c) o objeto do contrato envolve a locação como obrigação principal da relação jurídica;
- d) o valor da avença deve englobar a locação e os investimentos realizados para a construção/adequação do imóvel.

A inclusão da disposição revela que a **administração municipal**, por seus agentes demandados (Patrícia, Matheus e Valter), tinha **plena ciência** de que o imóvel a ser locado acabara de ser reformado para abrigar um Shopping Center e, por isso, careceria de **importantes adaptações**. A inclusão, por certo, buscou “escamotear” situação ou mesmo inserir as reformas prévias às custas do erário municipal.

¹³ JÚNIOR. Álvaro Luiz Miranda Costa. Built To Suit – Negócio imobiliário estruturado na Administração Pública. Fórum de Contratação e Gestão Pública, ano 13.

¹⁴ Idem.



De se destacar que o contrato previsto no art. 47-A da Lei n.º 12.462/11, embora seja compatível com a “dispensa” então prevista no art. 24, X, da antiga Lei de Licitações, traz algumas peculiaridades. É que as ideias de i) escolha de um imóvel como sendo de “instalação e localização” imprescindíveis, mas que, ao mesmo tempo, requer ii) “substancial reforma”, podem soar contraditórias. Por isso, para compatibilizar os institutos, exige-se um **rigor ainda mais elevado** nos requisitos da dispensa. Vejamos os parâmetros apontados pelo TCU no Acórdão n.º 1.301/2013-Plenário (consultados no Parecer AGE/MG n.º 16.305/2021):

“Em suma, seguindo os parâmetros definidos no Acórdão nº 1.301/2013- Plenário, considera-se que a contratação direta de built to suit é admitida excepcionalmente, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, desde que observados os seguintes requisitos: a) o terreno onde será construído o imóvel para futuro uso da administração pública seja de propriedade do particular que será, então, o futuro locador; b) a Administração Pública demonstre claramente que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel; c) o preço da locação se mostre compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; d) a cumulação do serviço de locação com o de execução de obra apresente economia de escala, em observância ao princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, §1º, e no art. 15, IV, da Lei 8.666/1993; e) a decisão pela locação sob medida seja fundamentada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, em respeito ao art. 50, IV, da Lei 9.784/1999, cabendo à administração pública fazer prova da legalidade dos atos e da regularidade da despesa pública perante os órgãos de controle financeiro, em obediência ao disposto no art. 70, parágrafo único, da CF/88 e nos termos do art. 113 da Lei 8.666/1993; f) seja considerado o disposto na Lei do Inquilinato no que concerne à duração desses contratos, não podendo, porém, os contratos terem prazo indeterminado; g) seja caracterizada a efetiva necessidade do novo imóvel, com demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público e de que não comporta readequação; h) seja comprovada a inexistência de imóveis públicos disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal; i) o valor da remuneração do particular seja compatível com preço exigido com aqueles praticados no mercado, podendo-se utilizar, como parâmetro, valor obtido em laudo de avaliação a ser emitido pela Caixa Econômica Federal, à época da efetiva locação do imóvel, estabelecendo-se, antecipadamente, valores máximo e

mínimo admitidos, em razão da necessária previsão de dotação orçamentária, considerando, todavia, as especificidades do contrato built to suit; j) **haja fundamentação da decisão pela locação sob medida baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda por outras formas, a utilização da locação sob encomenda mostra-se inequivocamente mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional; k) seja considerada como alternativa à locação built to suit a celebração de parceria-público privada” - grifei.**

Destaca-se que o acórdão do TCU acima citado é considerado a **principal referência** quando se trata da **celebração de contratos built to suit no âmbito da Administração Pública**, de modo que o entendimento ali firmado veio a ser adotado pelo TCU em **diversas** outras oportunidades.

Ademais, e como já pontuado alhures, o TCU, além de considerar necessária a justificativa da escolha do modelo de locação, também incentiva – com mais razão - a adoção de **chamamento público** como forma de auxiliar na **identificação de imóveis que atendam às necessidades da Administração Pública**.

Portanto, para além dos requisitos estabelecidos no Acórdão nº 1.301/2013-Plenário, acima colacionados, e que se baseiam nos princípios da eficiência e da economicidade que devem pautar a gestão pública, devem também ser observados os requisitos dispostos no art. 47-A da Lei 12.462/2011, sobretudo aquele disposto em seu §3º, que prevê que o valor da locação não poderá exceder, ao mês, 1% do valor do bem locado.

Nada disso, contudo, foi minimamente observado.

De se destacar que, ao final do procedimento, a cláusula foi **retirada** do contrato final (págs. 242/249). Contudo, todo o feito **tramitou com essa perspectiva** (basta observar o último Termo de Referência de págs. 172/180, datado de 6 de junho de 2022, também subscrito pelos demandados Valter e Patrícia).

O fato só **corrobor**a com toda o cenário de ilicitudes já apresentado.

Em resumo, a dispensa em tela nasceu e foi "fabricada" para atender, em primeiro plano, interesse pessoal dos demandados¹⁵.

III.2. DESVIO DE FINALIDADE – UTILIZAÇÃO DE VERBAS VINCULADAS PARA CUSTEIO DA LOCAÇÃO

Outra **patente** irregularidade que merece destaque é a da utilização de receitas de impostos (e suas transferências) vinculados à educação para custeio da locação em tela. Verifica-se, inclusive, que em aparente (e falha) tentativa de escamotear a irregularidade, a **solicitante da locação – ainda que se trate de imóvel destinado a abrigar indistintamente a maioria das instalações de toda a Prefeitura de Ipatinga/MG – foi também a Secretaria Municipal de Educação**. Em outros termos: a Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG está utilizando recursos próprios de **Manutenção e Desenvolvimento do Ensino – MDE** – na locação de imóvel **para todas as instalações de gestão municipal** (sede da Prefeitura Municipal).

Vale, no ponto, transcrever o art. 70 da Lei n.º 9.394/96 (LDB):

Art. 70. Considerar-se-ão como de **manutenção e desenvolvimento do ensino** as **despesas realizadas com vistas à consecução dos objetivos básicos das instituições educacionais de todos os níveis, compreendendo as que se destinam a:**

I - remuneração e aperfeiçoamento do pessoal docente e demais profissionais da educação;

II - aquisição, manutenção, construção e conservação de instalações e equipamentos necessários **ao ensino**;

III – uso e manutenção de bens e serviços **vinculados ao ensino**;

IV - levantamentos estatísticos, estudos e pesquisas visando precipuamente ao aprimoramento da qualidade e à expansão do ensino;

V - realização de atividades-meio necessárias ao funcionamento dos sistemas de ensino;

¹⁵ Não por outra razão, a dispensa **não seguiu uma ordem concatenada de atos**. A documentação encaminhada não revela uma organizada e adequada **formalização do procedimento de justificação** para a contratação direta por dispensa de licitação.

VI - concessão de bolsas de estudo a alunos de escolas públicas e privadas;

VII - amortização e custeio de operações de crédito destinadas a atender ao disposto nos incisos deste artigo;

VIII - aquisição de material didático-escolar e manutenção de programas de transporte escolar.

Ora, no contexto normativo da Política Nacional de Educação, a Lei n.º 9.394/1996 regulamentou especificamente a questão das **despesas de manutenção e desenvolvimento** do ensino nos arts. 70 e 71. A disciplina normativa explicitou um rol das despesas **incluídas e excluídas** nessa categoria, de modo a estabelecer um **autêntico critério de pertinência temática entre as despesas e as suas finalidades direcionadas às atividades educacionais primárias**. E nesse desenho temático, por certo, **não se inserem locações para toda a estrutura do Executivo Municipal**.

Vale frisar, ainda, que a Lei de Responsabilidade Fiscal estabelece em seu artigo 8º, parágrafo único, que “os recursos legalmente vinculados a finalidade específica serão utilizados **exclusivamente** para atender ao objeto de sua vinculação, ainda que em exercício diverso daquele em que ocorrer o ingresso” - **grifei**.

Nesta toada, a doutrina de Emerson Garcia¹⁶ preceitua que:

“A importância do orçamento, como se percebe, é imensa. Sem ele não há despesa pública, sem despesa pública não há serviço público, ratio essendi, das próprias estruturas estatais de poder. Além de sua essencialidade, o orçamento consubstancia o ato normativo que gere o bem mais cobiçado pelos corruptos: o dinheiro. É fácil deduzir, portanto, que são necessários sólidos valores éticos e democráticos, bem como aprimorados sistemas de controle, para que a autorização e a efetiva realização de despesas públicas sejam direcionadas não pela satisfação do interesse individual, normalmente refletido no desejo de se apropriar do alheio, mas, sim, pela satisfação do interesse público.”

Tem-se, portanto, que os recursos da Secretaria Municipal de Educação foram utilizados de forma irregular, **desviados de sua finalidade**, de forma a favorecer os demandados, os quais se beneficiaram/propiciaram o beneficiamento de terceiros com a locação do imóvel. Nesse ponto, aliás, é flagrante o dolo da

¹⁶ Garcia, Emerson – Improbidade Administrativa – 9ª Edição – São Paulo – Saraiva, 2017.

demandada Patrícia, que na condição de Secretária de Educação, deu guarida ao apontado proceder.

De se registrar que, em interpretação das súmulas n.º 208 e 209 do STJ, “Nas ações de ressarcimento ao erário e improbidade administrativa ajuizadas em face de eventuais irregularidades praticadas na utilização ou prestação de contas de valores decorrentes de convênio federal, o simples fato de as verbas estarem sujeitas à prestação de contas perante o Tribunal de Contas da União, por si só, **não justifica a competência da Justiça Federal**” (REsp n.º 1.325.491/BA). Assim, **não há repercussão na competência para julgamento da presente demanda.**

III.3. CONTRATAÇÃO POR PESSOA JURÍDICA INTERPOSTA

Para além de tudo que já foi exposto acima, o contrato em tela foi **entabulado** com a sociedade empresarial “Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA” – CNPJ n.º 43.394.991/0001/47, **constituída há pouco** (02/09/2021), aparentemente, **com o único objetivo de gerir a locação do imóvel em tela**, porquanto seu contrato de constituição disciplina ser ela sociedade de **propósito específico**.

Tal sociedade é **constituída, integralmente**, pela pessoa jurídica **Alego Empreendimentos LTDA**, que, por sua vez, possui como um dos sócios, o administrador da Ideal SM Empreendimentos, o demandado **Fausto Gualberto Lara**, bem como, **estranhamente**, possui como endereço-sede o **mesmo** relativo à Ideal SM Empreendimentos Imobiliários. Não bastasse isso, após pesquisa nos sistemas de inteligência do Ministério Público, identificou-se que a **Alego Empreendimentos LTDA** possui como **sócio oculto** a pessoa do demandado **Antônio Gomes Batista**, verdadeiro **proprietário registral do imóvel em tela**.

Diante disso, nota-se verdadeira **estruturação empresarial** que **oculta** o proprietário registral do imóvel locado pela municipalidade e esconde, ainda, pessoas que, embora estranhas aos documentos do procedimento, tiveram **atuação incisiva**, como é o caso do demandado Carlos Eduardo, que recebeu proposta do demandado Matheus sem, contudo, possuir qualquer relação “pública” com o imóvel.

A situação, por demais suspeita, é ainda mais estranha quando se nota que, na ótica da locação anterior, realizada para a Faculdade Pitágoras, **não se operou por meio da interposta Pessoa Jurídica ora criada**. O proprietário do imóvel,

o demandado Antônio, em sua oitiva, disse que a locação para Faculdade Pitágoras **não possuía intermediadores, sendo gerida por ele diretamente.**

Não se desconhece que a locação, sendo contrato pessoal, pode ser realizada por quem não seja proprietário, mas que ostente a **regular e lícita** permissão para o fazer. Ocorre que em relação ao Poder Público, locação realizada nos moldes como narrado em tela traz **sérios riscos à probidade administrativa, porquanto facilita a prática de ilícitos e dificulta, quando não obstaculiza, a própria responsabilização dos envolvidos.**

Mas há também um complicador: sabe-se que quem contrata com o Poder Público necessita demonstrar cabal **regularidade** em suas operações, devendo apresentar uma série de certidões negativas, bem como não pode ostentar inscrição em órgãos de restrição, como o CADIN, nem condenações em penas no âmbito do direito administrativo sancionador, como a proibição de contratar com o Poder Público. Nada disso foi observado pelos agentes públicos demandados.

Além disso, a locação realizada por quem não seja proprietário e possua capital **flagrantemente “aguado”**, como no caso em tela (menos de 0,1% do contrato de locação em voga), **traz sério risco à futura indenização caso o erário sofra prejuízo decorrente do contrato em tela**, a exemplo, na eventual hipótese de sofrer esbulho possessório praticado pelo verdadeiro (e oculto) proprietário.

Ademais, de se reiterar, no ponto, a oitiva do proprietário do imóvel, Antônio Gomes Batista:

“Que não tem conhecimento do inquérito civil relativo aos presentes fatos. Que não trabalha na Prefeitura de Ipatinga e não possui vínculo com a prefeitura; que o declarante é empresário; que **conhece a empresa Ideal Empreendimento**; que essa **empresa é do parceiro Carlos Eduardo**, cujo apelido é **Cadu**; que fez uma parceria com a empresa Ideal para erguer um shopping; que agora, após esclarecido, tem conhecimento do que se trata o inquérito civil, versando sobre a locação do imóvel do declarante, situado no bairro Cidade Nobre, em Ipatinga/MG, para a Prefeitura de Ipatinga/MG; que a parceria entre o declarante e a Ideal Empreendimentos seria para ser Shopping; **que o declarante deu liberdade para que a Ideal Empreendimentos fizesse negócios em relação ao imóvel**; que o declarante não tem conhecimento de outros negócios da empresa em Ipatinga/MG, mas que sabe que a empresa mexe também com Shopping; que **o prédio em questão foi alugado anteriormente para a Faculdade**

Pitágoras, ficando lá por sete anos; que o aluguel junto à Pitágoras era administrado diretamente pelo declarante; que após o término do contrato com o Pitágoras, aproximadamente em abril de 2021; que o aluguel à época com o Pitágoras era de R\$ 258.000,00, que após isso, surgiu a pessoa de Carlos Eduardo, dono da Ideal Empreendimentos; que mais ou menos em fevereiro ou março do ano passado (2022), surgiu o interesse do município no prédio em questão; que após visualizar o documento constitutivo da parceria com a Ideal Empreendimentos, constante do anexo – Procedimento Administrativo de Dispensa n.º 006/2022 (fl. 47), verificou que ocorreu em janeiro de 2022; que declarante apenas concedeu poderes para que a Ideal Empreendimentos fizesse negócios com prédio; que agora o prédio é locado para a Prefeitura de Ipatinga/MG; que a empresa Ideal Empreendimentos fez as adaptações para entrada da Prefeitura no prédio em questão; que o Carlos Eduardo procurou o declarante porque somente o prédio do declarante atendia a prefeitura; que sabe que a sede da Ideal Empreendimentos fica em Belo Horizonte, mas não sabe o local exato; que o declarante ouviu falar que Carlos Eduardo mexe com muitos empreendimentos; que o declarante não conhece a pessoa de Fausto Gualberto; que o declarante é bem conhecido, mas não se lembra de nome das pessoas; que o declarante não participou das negociações com a Prefeitura; que o último valor do aluguel da Pitágoras foi de R\$258.000,00; que quando iniciou com a Pitágoras foi de R\$160.000,00, em 2014; que a Alego Empreendimentos também é de Carlos Eduardo – Cadu; que Carlos Eduardo conta que participou de vários shoppings em Minas Gerais; que quem captou o pessoal da prefeitura para realização do negócio de aluguel com a prefeitura foi Carlos Eduardo; que o interesse da Prefeitura no imóvel surgiu quando Carlos Eduardo foi protocolar o projeto para construção do Shopping; que perguntado por que realizou o negócio junto com Carlos Eduardo, esclarece que foi porque ele tem experiência no ramo de shopping; que quanto ao presente contrato, junto à Prefeitura, o declarante recebe R\$120.000,00 (cento e vinte mil); que o declarante fornecerá cópia do contrato e comprovante de pagamento quanto ao aluguel junto a Pitágoras na próxima semana, após o carnaval.”

Ora, em seu depoimento, o demandado Antônio Gomes Batista, proprietário do imóvel, atesta que todas as tratativas para locação do imóvel para a Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG ocorreram por meio do demandado Carlos Eduardo de Almeida Gomes, conhecido como "Cadu". Mas, ao mesmo tempo, o

nome de Carlos Eduardo é ocultado durante todo o procedimento de dispensa de licitação.

No entanto, a **proposta de locação** do imóvel assinada pelo demandado Matheus Lima Braga, então Secretário Municipal de Administração, foi direcionada a Carlos Eduardo, aparentemente, por "**descuido**", já que o demandado Carlos Eduardo era, para fins legais, pessoa completamente estranha à relação locatícia em voga. A propósito, o contrato em si foi assinado pelo demandado Fausto Gualberto Lara, representando a Ideal SM Empreendimentos, pelo demandado Valter Martins dos Reis, já na condição (efêmera) de Secretário Municipal de Administração, e pela demandada Patrícia Avelar Soares Doneiro, Secretária de Educação.

Ocorre que Fausto Gualberto Lara somente aparece como representante legal para fins de **direito**, isto é, atua como "laranja", porquanto as relações negociais e de fato foram realizadas pela pessoa de **Carlos Eduardo**, até então completamente estranho aos documentos constitutivos de ambas as pessoas jurídicas (Ideal Empreendimentos e Alego). O Ministério Público identificou, ainda, que a testemunha do contrato de constituição da sociedade locadora, Ideal Empreendimentos SPE LTDA, é Luiz Felipe Felix Gomes, filho de Carlos Eduardo. As assinaturas apostas no contrato, como se nota da documentação que acompanha a presente peça, diferem bastante daquelas existentes nos bancos de dados do Denatran/Infoseg, a levantar mais suspeitas sobre o acordo. Repiso: tudo isso foi intencionalmente ignorado pelos agentes públicos demandados.

Denota-se, assim, que a **Sociedade Empresária Ideal Empreendimentos** serviu apenas de pessoa jurídica interposta, aparentemente, como objetivo de esconder os reais beneficiários e dificultar a responsabilização dos envolvidos pelas ilicitudes aqui explicitadas.

A **empresa Ideal Empreendimentos recebe quase 60%** (sessenta) do valor do aluguel, - já que o proprietário do imóvel, Antônio, recebe **R\$ 120.000,00 mensais pela locação** - sendo que a única "contribuição" efetiva da referida empresa foi a de ser "milagrosamente", por intermédio do demandado Carlos Eduardo, **a detentora da oportunidade da locação junto ao município**.

Tais fatos demonstram que a locação realizada pelo município, por meio de dispensa de licitação, nada teve de singularidade da localização e condições do imóvel, mas foi efetivada em razão das **circunstâncias das pessoas envolvidas**, bem

assim na possibilidade de mancomunarem-se para a apropriação espúria de dinheiro público.

Não se pode deixar de pontuar que o proprietário do imóvel, Antônio Gomes Batista, consta **normalmente** dos registros de IPTU do município, além de ser residente neste município, o que demonstra que, **caso fosse de interesse municipal a locação do imóvel em questão, pelas razões do imóvel, bastaria a Administração Pública o acesso simples ao proprietário para formulação da proposta – não precisaria de intermediadores com vários endereços registrais e pessoa jurídica interposta com "sede" em Belo Horizonte/MG.**

O contato direto, a propósito, certamente permitiria a **locação do imóvel pelo real valor recebido pelo proprietário (R\$ 120.000,00) ou dele próximo, sem o "repasso" de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) aos intermediários do negócio.**

Chama a atenção, ainda, o fato de que nas duas oportunidades que o proprietário do imóvel, Antônio Gomes Filho, prestou declarações no Ministério Público, tenha ele **expressamente consignado que desconhece a pessoa do demandado Fausto Gualberto Lara** (que assinou o contrato de locação), mesmo após visualizar a foto da aludida pessoa, conforme consta do depoimento em vídeo, que segue juntamente aos documentos instrutórios do Inquérito Civil em anexo.

Por fim, importa registrar que a Prefeitura Municipal possui diversos¹⁷ contratos de locação de imóveis que, embora firmados a partir de “dispensa” de licitação, foram realizados com imobiliárias, e com preços razoáveis, sempre consignando em contrato o real proprietário do imóvel – **proceder totalmente distinto do adotado na Dispensa n.º 06/2022**, o que revela que a sistemática ora adotada, de fato, visou o enriquecimento ilícito de terceiros e a fraude ao procedimento.

Desta feita, **também por esse motivo**, o contrato celebrado pela Prefeitura Municipal a partir da Dispensa n.º 06/2022 é **violador do ordenamento jurídico**.

III.IV. CONDUTAS ÍMPROBAS – INDIVIDUALIZAÇÃO DOS ATOS – DOLO DOS AGENTES – DEMANDADOS PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTÔNIO GOMES BATISTA,

¹⁷ A exemplo dos contratos n.º 37/2022, n.º 150/2022, n.º 102/2023, e n.º 71/2021.

ALEGO EMPREENDIMENTOS LTDA e IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O cenário acima exposto traz elementos suficientes que evidenciam que os **fatos**, para além de irregularidade no procedimento de licitação, configuram ações **estruturadas** e **complexas** que constituem **patentes atos de improbidade**, com **envolvimento coordenado de agentes públicos e privados, laranjas e pessoas jurídicas interpostas**, de forma a atrair a incidência: **i)** do art. 9º, caput, da Lei n.º 8.429/92 aos demandados Carlos Eduardo de Almeida Gomes, Fausto Gualberto, Ideal SM Empreendimentos, **e** Alego Empreendimentos LTDA; **e ii)** do ato de improbidade tipificado no art. 11, inciso V, da Lei n.º 8.429/92 aos demandados Patrícia Avelar Soares Doneiro, Valter Martins dos Reis, Matheus Lima Braga **e** Antônio Gomes Batista.

Importa registrar que, consoante dispõe o §1º do art. 2º da Lei de Improbidade, já com as alterações da Lei n.º 14.230/21, “Considera-se **dolo a vontade livre e consciente** de alcançar o resultado ilícito tipificado nos arts. 9º, 10 e 11 desta Lei, não bastando a voluntariedade do agente” – **grifei**. O dispositivo carece de uma interpretação **para além da mera compreensão literal**. Afinal, a noção literal revelaria a **absoluta incongruência** de tornar a imputação do ilícito administrativo **mais restrita** que a de natureza criminal. No ponto, aliás, precisa a reflexão de Fábio André Guaragni:

“A nova LIA veicula, assim, uma distorção: interpretando-a literalmente, a lei permite deixar impunes os ímprobos contumazes, **premia a cegueira deliberada quanto à ilicitude do comportamento e vira de pernas para o ar a hierarquia dos sistemas de controle social postos à disposição do Estado**” (GUARAGNI, Fábio André. Improbidade Administrativa. Principais alterações da Lei n.º 14.230/2021. Organização de Eduardo Augusto Cambi, Emerson Garcia e Hermes Zaneti Júnior. Editora D’Plácido, pág. 243) – **grifei**.

O dolo que caracteriza o ato ímprobo vai além do ato descuidado, praticado por agente inábil. Exige-se a “**má-fé**”, a “**desonestidade**”. Afinal, a improbidade não se confunde com a ilegalidade e nem se presta para punir condutas que refletem tão somente a figura do agente inábil. A propósito, o STJ já decidiu na sistemática dos **repetitivos** (Tema n.º 1.108) “é necessário aferir a especial **intenção desonesta** do agente de **violar o bem jurídico tutelado**” (REsp n.º 1.913.638/MA).

E no caso dos autos, a **flagrante inobservância** dos requisitos para a realização do procedimento de Dispensa n.º 06/2022, somados à **incisiva** prática de atos de **favorecimento** de interpostas pessoas, Carlos Eduardo e Fausto Gualberto, por meio das empresas Alego Empreendimentos e Ideal SM Empreendimentos na locação realizada, destacam o **dolo** dos demandados em propiciar o **enriquecimento ilícito de terceiros**, bem como a intenção de **fraudar** a licitude de procedimento licitatório.

Os demandados **Carlos Eduardo** e **Fausto Gualberto**, respectivamente representante fático e legal (“laranja”) das empresas demandadas – **Ideal SM Empreendimentos Imobiliários, Alego Empreendimentos - e Antônio Gomes Batista**, arquitetaram a modulação contratual de forma a **ocultar** o nome do proprietário do imóvel, o demandado Antônio Gomes Batista, e a participação de Carlos Eduardo, pessoa que “intermediou” todos os acordos com Antônio e com o demandado Matheus Lima Braga, de forma **prévia** ao procedimento licitatório e de modo a propiciar a locação do imóvel por meio de dispensa e, conseqüentemente, ocasionar o **enriquecimento ilícito** destes por “intermediarem” a locação (“criadores da oportunidade”).

O demandado **Matheus Lima Braga**, então Secretário Municipal de Administração, **intermediou** ativamente os atos que levaram ao enriquecimento ilícito de Carlos Eduardo e Fausto Gualberto, encaminhando, inclusive, e-mail com proposta de locação (para pessoa até então estranha ao procedimento) **antes** mesmo de ser realizada avaliação pela Comissão de Avaliação, direcionando todo o procedimento à locação do imóvel **incompatível** com as necessidades da Prefeitura Municipal e em valor superior ao que seria pago se a locação fosse realizada diretamente com o proprietário.

De igual maneira, **Patrícia Avelar**, Secretária de Educação, e **Valter Martins**, então Secretário de Administração, em **conluio** com os demais demandados, **inauguraram** o procedimento licitatório com a solicitação de dispensa, já com o intuito de burlar a lei de regência, já que, não observaram os requisitos necessários à dispensa, mesmo diante de irregularidades apontadas no próprio parecer preliminar. Patrícia, ademais, visando concretizar o intento, destinou verbas da Secretaria de Educação para a locação do imóvel em flagrante violação ao que dispõe o art. 70 da LDB.

Como já pontuado, **Patrícia, Matheus** e **Valter** prepararam o próprio Termo de Referência, sem qualquer estudo preliminar, para **direcionar** a dispensa ao

imóvel ora locado, que já havia sido “encomendado” por Matheus e Carlos Eduardo.

Registre-se que os demandados Valter e Matheus – em prática comum que visa dificultar a investigação - eram submetidos a uma constante **mudanças de cargos**, sendo realizadas **sucessivas exonerações** dos demandados para favorecer os interesses escusos.

Nota-se que no curto período de um ano e oito meses, o demandado **Valter** atuou em **três secretarias diversas**. Este ingressou na administração municipal como Secretário Municipal Executivo em 01/01/2021¹⁸ e foi exonerado em 05/10/2021. Em 06/10/2021 foi nomeado para o cargo de Secretário Municipal de Serviços Urbanos e Meio Ambiente e, apenas 9 meses depois, foi exonerado do cargo e, em ato contínuo (um dia após a exoneração, em 08/04/2022) foi nomeado para o cargo de Secretário Municipal de Administração, sendo novamente exonerado do cargo em 01/09/2022, ou seja, somente 5 meses após ingressar no cargo.

De igual maneira, o demandado **Matheus** atuou como Secretário de Governo no ano de 2022, tendo migrado para o cargo de Secretário de Assuntos Institucionais em fevereiro de 2023, tendo permanecido no cargo até o mês de maio do corrente ano, quando foi exonerado.

De se registrar que, para além dos atos voluntariamente praticados, os agentes públicos demandados e aqueles que ocupava tais cargos à época possuíam a **obrigação de fiscalizar o contrato**, de **modular os atos ali praticados** de forma a beneficiar tão somente o Município de Ipatinga e não ocasionar, de forma proposital, o enriquecimento ilícito de Carlos Eduardo e Fausto Gualberto.

Ora, o agente que, desconfiado da ilicitude de seu comportamento, delibera não “ir atrás das informações alusivas ao cerco normativo do evento”, incide na chamada “ignorantia affectata”, justamente para, após, alegar que não possuía conhecimento ou intenção de causar prejuízos ao erário, beneficiando-se da própria torpeza. Tal postura, por certo, não pode ser equiparada à do agente inábil ou do agente que atua culposamente, “**sob pena de se premiar a cegueira deliberada**” (GUARAGNI, Fábio André. Improbidade Administrativa. Principais alterações da Lei n.º 14.230/2021. Organização de Eduardo Augusto Cambi, Emerson Garcia e Hermes Zaneti Júnior. Editora D’Plácido, pág. 243) – **grifei**.

¹⁸Dados colhidos na Certidão n.º 0384/2023 da Prefeitura Municipal de Ipatinga, fls. 315.

Ademais, a Dispensa n.º 06/2022 **não está relacionada a procedimento corriqueiro**, do dia a dia do Executivo Municipal, ou seja, que pudesse passar “desapercebido” aos Secretários das pastas envolvidas.

Cuida-se da locação de um imóvel com características **desproporcionais** às necessidades públicas, com valor **exorbitante**, e, inclusive, com valores pagos oriundos de fundo vinculado à manutenção e desenvolvimento do ensino, e cujas ilicitudes foram amplamente divulgadas por vereadores desta urbe. Em outros termos, os demandados, dia após dia, estavam diante das ilicitudes aqui narradas.

A probidade administrativa, registra-se, consiste no dever de o agente servir à Administração com **honestidade**, procedendo no exercício das suas funções, **sem aproveitar dos poderes ou das facilidades delas decorrentes em proveito pessoal ou de outrem a quem queira favorecer**.

Tem-se, portanto, que **Matheus Lima Braga, Valter Martins e Patrícia Avelar**, em ações concatenadas, **dolosas, frustraram procedimento licitatório** a fim de **favorecer** os demandados Carlos Eduardo e Fausto Gualberto¹⁹. Resta evidente que a empresa "Ideal SM Empreendimento" foi utilizada somente para **desviar** as verbas públicas em favorecimento de Fausto Gualberto, Carlos Eduardo e as empresas Ideal SM Empreendimentos e Alego Empreendimentos, servindo somente como **intermediadora** entre o locatário – Administração Pública – e o real locador, o demandado Antônio Gomes Batista.

Vejamos, agora, **cada um** dos atos ímprobos praticados.

A) ART. 11, INCISO V, DA LEI N.º 8.429/92 – PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA e ANTÔNIO GOMES BATISTA

O art. 11, inciso V, da Lei n.º 8.429/92 dispõe que:

Art. 11. Constitui ato de improbidade administrativa que atenta contra os princípios da administração pública a ação ou omissão dolosa que viole os deveres de honestidade, de

¹⁹ O que justificaria, afinal, a realização de contrato de locação por meio de interposta pessoa, senão o intuito de acobertar desvio de recursos e propiciar o recebimento de verbas por Carlos Eduardo e Fausto Gualberto? Como já dito, no contrato de locação anteriormente realizado pelo proprietário do imóvel em voga, este, por si, assinou o contrato e recebeu **diretamente** o valor do contrato, não havendo impedimento, portanto, de a administração pactuar contrato com este.



imparcialidade e de legalidade, caracterizada por uma das seguintes condutas:

(...)

V- **frustrar, em ofensa à imparcialidade, o caráter concorrencial** de concurso público, de chamamento ou de **procedimento licitatório**, com vistas a obtenção de **benefício próprio**, direto ou indireto, **ou de terceiros** – grifei.

Tem-se que a finalidade precípua do legislador no supracitado artigo é proteger a **lisura** na realização do concurso público, chamamento ou de **procedimento licitatório**, como no presente caso. Neste sentido, leciona a doutrina que:

“O ato de frustrar concurso público, chamamento ou procedimento licitatório comporta várias acepções, seja quando não realiza tal modalidade de contratação na forma correta, seja quando adotadas regras que violem os **Princípios da igualdade jurídica** ou da **imparcialidade da Administração Pública**”²⁰.

O princípio da imparcialidade visa a atuação do agente público pautada pela busca dos interesses da coletividade, não com o intuito de favorecimento de terceiros. Nesse sentido está a doutrina de Matheus Carvalho²¹, o qual preceitua que:

“Este princípio se traduz na ideia de que a atuação do agente público deve-se pautar pela busca dos interesses da coletividade, não visando a beneficiar ou prejudicar ninguém em especial – ou seja, a norma prega a não discriminação das condutas administrativas que **não devem ter como mote a pessoa que será atingida pelo ato**. Com efeito, o princípio da impessoalidade reflete a necessidade de uma atuação que **não discrimina as pessoas, seja para benefício o para prejuízo**” - grifei.

E consoante entendimento apresentado por Celso Bandeira de Melo²², “a administração deve tratar a todos sem favoritismos, nem perseguições, simpatias ou animosidades ou ideologias”.

²⁰ GAJARDONI, Fernando da Fonseca e outros. Comentários à Nova Lei de Improbidade Administrativa, 5ª Edição, p. 161.

²¹ CARVALHO, Matheus – Manual de Direito Administrativo – 9ª Edição, 2021.

²² Melo, Celso Antônio Bandeira – Curso de Direito Administrativo. São Paulo: 26ª Edição. 2009.

Na mesma toada está a doutrina de Emerson Garcia²³:

“Sob outra ótica, o princípio torna cogente que a Administração Pública dispensa igualdade de tratamento a todos aqueles que se encontrem em posição similar, exigindo que os atos praticados produzam os mesmos efeitos e atinjam a todos os administrados que se encontrem em idêntica situação fática ou jurídica. Esse *modus operandi* caracteriza a imparcialidade do agente público (acepção passiva). Presente a concorrência ou o conflito de interesse entre particulares, as especificações e qualidades pessoais de cada um dos envolvidos somente deem influir no concreto delineamento dos aspectos objetivos subjacentes ao caso, não na formação de pré-conceitos que culminem na desconsideração da ordem jurídica e do bem comum. Para que a imparcialidade seja assegurada, de modo que tanto a deontologia administrativa quanto as garantias individuais sejam asseguradas, deve o agente público deixar de atuar sempre que configurada uma hipótese de impedimento ou suspeição. As relações pessoais, na medida em que possam afetar a objetividade da atuação do agente, exigem a sua abstenção, assegurando a imparcialidade da Administração.

(...)

Com isto, preserva-se o princípio da isonomia entre os administrados e a própria teologia da atividade administrativa, que **aponta para a necessidade de a atividade estatal ter sempre por objetivo a satisfação do interesse público, sendo vedada a prática de atos discriminatórios que busquem unicamente a implementação de um interesse particular**” – grifei.

Ora, não há nada de imparcial em encaminhar proposta de locação, nos moldes citados, **antes mesmo** de ser realizada avaliação pela comissão de avaliação acerca do valor locacional e, inclusive, encaminhar a proposta a pessoa **estranha** ao imóvel, Carlos Eduardo, restando patente a **intenção** dos demandados em ocasionar o **favorecimento** de Carlos Eduardo, Fausto Gualberto, e das empresas Ideal SM Empreendimentos e Alego Empreendimentos.

Ademais, como já pontuado, toda a condução do procedimento de Dispensa n.º 06/2022 **demonstra que houve fraude**, já que não foram observados

²³Garcia, Emerson – Improbidade Administrativa – 9ª Edição – São Paulo – Saraiva, 2017

requisitos imprescindíveis, como forma de tutelar as finalidades precípua da administração, como instalação, localização, preço de mercado com avaliação prévia.

E, ainda, nada teria de impeditivo que o Município de Ipatinga buscasse pactuar o contrato de locação diretamente com o proprietário, sendo que, ao certo, o único condão de se pactuar o contrato de locação com a empresa Ideal Empreendimento foi **beneficiar** os demandados Fausto Gualberto e Carlos Eduardo, os quais recebem ao menos R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) mensais através das empresas Alego Empreendimentos e Ideal SM Empreendimentos somente para **intermediar** o negócio (e amortizar gastos da reforma realizada no imóvel).

Tem-se, portanto, que os demandados Matheus Lima Braga, Patrícia Avelar e Valter Martins agiram com total dissonância aos princípios listados, fraudando o procedimento de Dispensa de Licitação n.º 06/2022, **não observando os requisitos do art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93** e pautando suas condutas de forma a favorecer aos demandados Carlos Eduardo de Almeida Gomes, Fausto Gualberto, Antônio Gomes e as empresas Ideal SM Empreendimentos Imobiliários e Alego Empreendimentos e propiciar o enriquecimento ilícito destes.

B) ART. 9º, CAPUT, DA LEI N.º 8.429/92 - CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, FAUSTO GUALBERTO, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e ALEGO EMPREENDIMENTOS

Quanto aos demandados Carlos Eduardo de Almeida e Fausto Gualberto, nota-se que estes infringiram **patentemente** o art. 9º, caput, da Lei n.º 8.429/92, senão, vejamos:

“Art. 9º Constitui ato de improbidade administrativa importando em enriquecimento ilícito **auferir, mediante a prática de ato doloso, qualquer tipo de vantagem patrimonial indevida** em razão do exercício de cargo, de mandato, de função, de emprego ou de atividade nas entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente: (Redação dada pela Lei nº 14.230, de 2021)²⁴

²⁴ Art. 3º As disposições desta Lei são aplicáveis, no que couber, àquele que, mesmo não sendo agente público, **induz a ou concorra dolosamente para a prática do ato de improbidade**. (Redação dada pela Lei nº 14.230, de 2021) – grifei.

Os demandados Carlos Eduardo e Fausto Gualberto, **por meio das empresas demandas** Ideal SM Empreendimentos Imobiliários e Alego Empreendimentos, **enriquecerem ilicitamente** na medida em que **receberam verbas** da Administração Pública a **pretexto** de locação de imóvel para situar a sede da administração municipal, tendo agido como **intermediadores** ("criadores da oportunidade") e interpostas pessoas, e mediado contrato de locação **fraudulento** e realizado com a inequívoca intenção de os favorecer.

Insta pontuar que o presente caso **não se trata de enriquecimento sem causa**, onde se tem uma **atribuição patrimonial válida** com empobrecimento de uma das partes e enriquecimento de outra. Cuida-se, de fato, de **enriquecimento ilícito**, onde houve a **incidência de ato ilícito**, sendo o procedimento de Dispensa n.º 06/2022 fraudado para propiciar o recebimento de patrimônio público pelos demandados Carlos Eduardo e Fausto Gualberto.

De se destacar que é "**dispensável que haja prejuízo ao Poder Público**", pois "na tipificação legal exige-se apenas o recebimento de vantagem indevida (enriquecimento), não que o ato ou omissão cause ou possa causar danos ao erário" (GAJARDONI, Fernando da Fonseca e outros. Comentários à Nova Lei de Improbidade Administrativa, 5ª Edição - p. 89) - **grifei**.

IV. DA **OBRIGAÇÃO DE FAZER** – NULIDADE - REVISÃO CONTRATUAL – DEMANDADOS MUNICÍPIO DE IPATINGA/MG e GUSTAVO MORAIS NUNES

A contratação celebrada entre o município de Ipatinga/MG e empresa "Ideal SM Empreendimentos" é **nula**, já que, nos termos da fundamentação acima exposta, **vai de encontro às normas infraconstitucionais e constitucionais**.

E sabe-se que quando o ato administrativo é anulado por força do critério legalidade, seus efeitos são **ex-tunc**, suprimindo todos aqueles já produzidos pela atuação ilegal de seus praticantes.

Nos termos do art. 59 da Lei n.º 8.666/93, "a declaração de nulidade do contrato administrativo opera **retroativamente** impedindo os efeitos jurídicos que ele, ordinariamente, deveria produzir, além de **desconstituir os já produzidos**" - **grifei**. O escopo se repete no art. 148 da Lei n.º 14.133/2021 (que aduz que a declaração de nulidade operará retroativamente, impedindo os efeitos jurídicos que o contrato deveria produzir ordinariamente e desconstituindo os já produzidos).

O art. 149 da mesma lei, por sua vez, dispõe que:

Art. 149. A nulidade não exonerará a Administração do dever de indenizar o contratado pelo que houver executado até a data em que for declarada ou tornada eficaz, bem como por outros prejuízos regularmente comprovados, **desde que não lhe seja imputável**, e será promovida a responsabilização de quem lhe tenha dado causa.

No mesmo sentido está o art. 2º, alínea “c”, da Lei n.º 4.717/65, o qual conceitua ser **nulo e lesivo** ao patrimônio público o ato administrativo cujo objeto seja maculado pelo vício da forma e realizado com desvio de finalidade, como no caso dos autos.

“Art. 2º. São nulos os atos lesivos ao patrimônio público das entidades mencionadas no artigo anterior, nos casos de:

- a) incompetência;
- b) **vício de forma**;
- c) ilegalidade do objeto;
- d) inexistência de motivos;
- e) **desvio de finalidade**. [...]”

É de pouco relevo o fato de o serviço ter sido **prestado ou não**, já que o contrato de locação originário da Dispensa n.º 06/2022, causa jurídica para o pagamento feito, é **nulo** e **não pode surtir efeitos**. Trata-se, na verdade, de interpretação de fatos relativos ao regime jurídico de direito público, com fincas em princípios administrativos. As ações coletivas não devem ser julgadas com supedâneo em princípios de direito privado. Afinal, a licitação é regra constitucional e qualquer violação a tal princípio deve ser interpretada como fato nulo e, portanto, inapto a causar efeitos e a gerar despesas para o erário.

Consta na doutrina de Emerson Garcia e de Rogério Pacheco Alves:

“Deve-se acrescer, ainda, o princípio de que a ninguém é dado beneficiar-se com a própria torpeza. **Tratando-se de ato ilegal e tendo contratado concorrido para a sua prática, nada poderá auferir com a sua desonestidade, tendo o dever de restituir o patrimônio público ao status quo, terminando por arcar com o prejuízo que advirá do não pagamento da**

prestação que eventualmente cumprira ou com a restituição do que efetivamente recebeu” (GARCIA, Emerson. ALVES, Rogério Pacheco. Improbidade Administrativa. 9ª Edição, Editora Saraiva, pág. 663) – grifei.

Acerca da **nulidade** de contrato por violação do procedimento, vejamos precedente firmado pelo Superior Tribunal de Justiça:

ADMINISTRATIVO. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. CONTRATO ADMINISTRATIVO. VÍCIOS NO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. ANULAÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 473/STF. 1. A impetrante foi contratada em 20.08.07, por inexigibilidade de licitação, para fornecimento de livros didáticos ao Estado do Maranhão. Todavia, identificando vícios no procedimento de contratação, o ente estatal editou a Portaria nº 840, de 14.09.07, anulando o certame. A recorrente afirma que a administração pública cometeu ilegalidade, pois o desfazimento do vínculo, após a assinatura do contrato, apenas pode ser realizado em duas situações: interesse público ou ocorrência de fato superveniente devidamente comprovado. 2. A contratação direta por inexigibilidade de licitação exige uma série de providências formais, de modo a justificar a regularidade da qualificação jurídica do contratante, a necessidade do bem ou serviço pretendido, a inviabilidade de competição e a razoabilidade dos preços. 3. **Na hipótese dos autos, foram detectados vícios procedimentais que impossibilitaram a continuidade do vínculo contratual. A dúvida existente sobre a autenticidade dos documentos que justificaram a contratação direta (como por exemplo, pareceres da assessoria jurídica sem a assinatura do advogado parecerista, bem como, sem assinatura do Chefe da Assessoria Jurídica à época, o certificado de exclusividade com selo indicando data posterior à ratificação do instrumento) é situação apta a ensejar a nulidade do contrato.** Aplicação da Súmula 473/STF. 4. A anulação do certame público autoriza o interessado a buscar eventuais perdas e danos, pelos meios cabíveis em direito. 5. Recurso ordinário em mandado de segurança não provido. STJ no RO em MS 2008/0286292-5, Dje 25/03/2011.

De se destacar os demandados nos atos de improbidade possuíam **plena ciência da ilicitude do contrato**. Desta feita, mostra-se necessária, pelo Município e seu Prefeito, ora demandado, a **revisão contratual** de modo a **formalizar o contrato diretamente com o proprietário do imóvel**, Antônio Gomes Batista, e, inclusive, **pelo valor repassado diretamente a este**, qual seja, R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil

reais) mensais, desvencilhando assim a participação dos demandados Carlos Eduardo e Fausto Gualberto e suas empresas, e cessando o enriquecimento ilícito propiciado a estes mensalmente, com a **consignação do valor sobressalente** (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) em **juízo**, até o deslinde da presente demanda²⁵.

Finalmente, de se registrar que, **no atual estágio de consolidação da locação**, mostra-se **mais prejudicial** aos cofres públicos a **simples rescisão contratual**. No próprio TCU há diversos precedentes no sentido de que, mesmo quando há vícios na formalização de contratos ou nos certames precedentes, a manutenção do vínculo **pode ser necessária para favorecer ao interesse público**:

“A Administração pode, por razões de interesse público, não declarar a nulidade de ato ilegal verificado na formalização do contrato ou no certame licitatório que o precedeu, quando tal medida **puder causar prejuízo maior do que a manutenção do ato viciado**”. Acórdão 2075/2021-TCU-Plenário, Raimundo Carreiro – grifei²⁶.

Por isso, a revisão e conseqüente aditamento são medidas cabíveis ao caso.

V. DANOS MORAIS COLETIVOS

Os demandados nos atos de improbidade atuaram à margem da lei, uma vez que negaram obediência à Constituição da República, Lei de Improbidade Administrativo, e Lei de Licitações e Contratos. Tal postura de desrespeito ao ordenamento jurídico, violando os mais mezinhos preceitos balizadores da Administração Pública, gera **dano extrapatrimonial**, passível de ser compensado no bojo desta relação jurídica processual.

A presente postulação tem amparo constitucional, uma vez que a indenização pelo dano moral coletivo extrai o seu fundamento de validade do art. 5º, inciso X, da Constituição da República, que não está adstrito ao “pretium doloris”. O

²⁵ Art. 335, V, do CC/02 c/c arts. 539 e seguintes do CPC/15.

²⁶ No mesmo sentido: Acórdãos 1524/2013-TCU-Plenário, Raimundo Carneiro, 361/2011-TCU-1ª Câmara, relator o ministro Walton Alencar Rodrigues, 7.326/2010-TCU-1ª Câmara, relator ministro Augusto Nardes, 1.229/2008-TCU-Plenário, 1.474/2008-TCU-Plenário e 1.280/2008-TCU-Plenário, todos da relatoria do ministro Guilherme Palmeira e 2.469/2007-TCU-Plenário, relator ministro Marcos Bemquerer.



referido dispositivo constitucional possui amplo espectro de incidência, pois consagra uma garantia fundamental que tutela, concomitantemente, pessoas naturais, pessoas jurídicas (súmula n.º 227, STJ; art. 52, CC/02) e a própria coletividade.

O dano moral coletivo configura-se com a ofensa a bem jurídico **não patrimonial da sociedade**. Verifica-se, pois, quando a lesão a direitos extrapatrimoniais exorbita o limite subjetivo e passa a atingir a própria esfera transindividual (**moralidade difusa**). Nessa perspectiva, é **desnecessária** a vinculação do dano às noções de dor e de sofrimento psíquico individual, até porque essas noções são incompatíveis com a própria metaindividualidade dos interesses em questão.

Nesse exato sentido, são as lições de Hugo Nigro Mazzilli:

Não se justifica o argumento de que não pode existir dano moral coletivo uma vez que o dano moral estaria vinculado à noção de dor ou sofrimento psíquico individual. De um lado, os danos transindividuais nada mais são do que um feixe de lesões individuais; de outro, mesmo que se recusasse o caráter de soma de lesões individuais para o dano moral coletivo, seria necessário lembrar que hoje também se admite a função punitiva na responsabilidade civil, o que confere caráter extrapatrimonial ao dano moral coletivo.²⁷

A função **pedagógica** e **preventiva** da responsabilidade civil deve incidir em situações como a em apreço, consideradas de extrema importância dentro da sociedade, uma vez que diversos interesses transindividuais restaram lesados.

Vale destacar, ainda, o ensinamento de André de Carvalho Ramos sobre dano moral coletivo:

Assim, é preciso sempre enfatizar o imenso dano moral coletivo causado pelas agressões aos interesses transindividuais. Afeta-se a boa-imagem da proteção legal a estes direitos e afeta-se a tranquilidade do cidadão, que se vê em verdadeira selva, onde a lei do mais forte impera.

[...]

Tal intranquilidade e sentimento de despreço gerado pelos danos coletivos, justamente por serem indivisíveis, acarretam lesão moral que também deve ser reparada coletivamente. Ou será que alguém duvida que o cidadão brasileiro, a cada notícia de lesão a seus direitos não se vê desprestigiado e ofendido no seu sentimento de

²⁷. MAZZILLI, Hugo Nigro. A defesa dos interesses difusos em juízo. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 151.



pertencer a uma comunidade séria, onde as leis são cumpridas? A expressão popular ‘o Brasil é assim mesmo’ deveria sensibilizar todos os operadores do Direito sobre a urgência na reparação do dano moral coletivo.²⁸

Os fatos aqui noticiados ganharam grande repercussão, sendo noticiados em inúmeros veículos de informação, causando uma indignação geral com a conduta dos agentes públicos que pressionaram os demais servidores a seguirem determinada posição política.

Nessa linha, o art. 6º, inciso VI, da Lei n.º 8.078/90 – aplicável ao presente caso em virtude do princípio da integratividade (art. 21 da Lei n.º 7.347/85; art. 90 da Lei n.º 8.078/90) –, dispõe expressamente que o ordenamento jurídico deverá promover a “**efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos**”.

A fim de conferir coerência ao microsistema processual coletivo, a Lei n.º 8.884/94 alterou a redação do art. 1º, caput, da Lei n.º 7.347/85, de modo que este último passou a prever **expressamente** que a ação civil pública instrumentaliza tanto a responsabilidade por danos patrimoniais quanto a responsabilidade por danos morais, senão vejamos:

Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de **responsabilidade por danos morais** e patrimoniais causados:

(...)

IV - a qualquer outro interesse difuso ou coletivo;

(...)

VIII - ao patrimônio público e social – grifei.

Nessa linha de inteligência, inúmeros precedentes do Superior Tribunal de Justiça encamparam o entendimento doutrinário sobre o assunto e passaram a admitir a compensação dos danos extrapatrimoniais difusos e coletivos. Nesse sentido, confira-se a posição recente do Tribunal:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. VEICULAÇÃO DE ANÚNCIO COMERCIAL. PROPAGANDA ENGANOSA. DANOS MORAIS COLETIVOS. DESCABIMENTO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO

²⁸ “A ação civil pública e o dano moral coletivo”. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, n. 25, p. 83.

FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SUMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. É remansosa a jurisprudência deste Tribunal Superior no sentido de que o dano moral coletivo é aferível in re ipsa, dispensando a demonstração de prejuízos concretos e de aspectos de ordem subjetiva. O referido dano será decorrente do próprio fato apontado como violador dos direitos coletivos e difusos, por essência, de natureza extrapatrimonial, sendo o fato, por si mesmo, passível de avaliação objetiva quanto a ter ou não aptidão para caracterizar o prejuízo moral coletivo, este sim nitidamente subjetivo e insindicável. 2. O dano moral coletivo somente se configurará se houver grave ofensa à moralidade pública, objetivamente considerada, causando lesão a valores fundamentais da sociedade e transbordando da tolerabilidade. A violação aos interesses transindividuais deve ocorrer de maneira inescusável e injusta, percebida dentro de uma apreciação predominantemente objetiva, de modo a não trivializar, banalizar a configuração do aludido dano moral coletivo. 3. O acórdão estadual está em sintonia com a jurisprudência do STJ (EREsp 1.342.846/RS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Corte Especial, j. em 16/6/2021, DJe de 3/8/2021). Portanto, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional. 4. O eg. Tribunal a quo, soberano na análise do acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu que "a veiculação da propaganda (que pelo que consta nos autos ocorreu somente uma vez), apesar de ilegal, não foi capaz de gerar prejuízo ou abalo a imagem ou a moral da coletividade". 5. A modificação de tais entendimentos lançados no v. acórdão recorrido, como ora postulada, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável na via estreita do recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no AREsp n. 1.330.516/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 3/5/2023) – grifei.

Sobre atos ímprobos que geraram, também, dano moral coletivo já decidiu o TJMG:

APELAÇÃO - **AÇÃO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA** - MUNICÍPIO DE NOVA PORTEIRINHA - ANTECEDENTE MANEJO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA - COMINAÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE SANEAMENTO DO PRECÁRIO SERVIÇO DE TRANSPORTE ESCOLAR - PATENTE RISCO À INCOLUMIDADE DAS CRIANÇAS ATENDIDAS - DESCUMPRIMENTO INJUSTIFICADO - FLAGRANTE INOBSERVÂNCIA À ORDEM JUDICIAL EXARADA - IMPROBIDADE CARACTERIZADA - ARTIGO 11, II, DA LEI N. 8.429/92 - ELEMENTO SUBJETIVO - PRESENÇA - PREVISÃO E ASSUNÇÃO DOS RISCOS DECORRENTES DA GRAVE OMISSÃO PERPETRADA - DOLO EVENTUAL - **DANOS MORAIS COLETIVOS** - **CARACTERIZAÇÃO - MENOS CABO A TODA A COMUNIDADE LOCAL** - RECURSO NÃO PROVIDO. - Nos termos do artigo 11, II, da Lei n. 8.429/92, configura improbidade administrativa a conduta consistente em retardar ou deixar de praticar, indevidamente, ato de ofício. - Constatado no processado que, mesmo com o passar de

mais de dois anos do proferimento de unívoca ordem judicial de imediato saneamento do serviço de transporte escolar, o então prefeito do Município de Nova Porteirinha se manteve renitente no grave descumprimento da determinação exarada, remanesce caracterizado no caso em exame o dolo exigido pela norma para a configuração do ato de improbidade administrativa, mesmo que em sua modalidade eventual, porquanto deliberadamente mantidas as crianças e adolescentes sob as precárias condições de transporte, em irresponsável e irresponsável risco à incolumidade dos infantes. - **O patente e prolongado menoscabo do gestor requerido** frente ao colapso no sistema de transporte dispensado às crianças e adolescentes de Nova Porteirinha atinge a comunidade local como um todo, convalidando, desta feita, **a cominação da indenização por danos morais coletivos imposta na sentença ora fustigada.** - Recurso não provido. (TJMG, Apelação Cível nº. 1.0351.12.006755-5/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior, 6ª Câmara Cível, julgamento em 03/04/2018, publicação da súmula em 13/04/2018) – grifei.

APELAÇÃO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. FIM PROIBIDO EM LEI. OFENSA A PRINCÍPIOS. SANÇÃO. CASSAÇÃO DA APOSENTADORIA. NÃO PREVISTA EM LEI. DANO MORAL COLETIVO. CONFIGURADO. Inexistindo cominação na Lei de Improbidade Administrativa da sanção de cassação de aposentadoria, é inviável a sua aplicação, sob pena de transgressão, por parte do órgão julgador, ao princípio da reserva constitucional de lei formal em tema de punições por ato de improbidade. **Para configuração da responsabilidade civil de indenização por danos morais coletivos, é imprescindível a ocorrência de grave violação dos valores fundamentais da coletividade e transborde dos limites da tolerabilidade, requisitos presentes nos autos.** Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.536647-9/001, Relator(a): Des.(a) Albergaria Costa, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/02/2023, publicação da súmula em 23/02/2023) – grifei.

Portanto, não restam dúvidas de que as condutas dos requeridos violaram, de forma grave e intolerável, **direitos extrapatrimoniais da coletividade**, ensejando significativa **intranquilidade social e relevante abalo na moralidade difusa**, razão pela qual é **imperioso** condenar os requeridos à compensação dos danos morais metaindividuais verificados na espécie (art. 5º, inciso X, CR/88; art. 1º, caput, Lei n.º 7.347/85; art. 6º, inciso VI, Lei n.º 8.078/90; art. 927, caput, da Lei n.º 10.406/02).

De se destacar que para a **quantificação** do dano moral coletivo, para os agentes públicos, utilizam-se os parâmetros fixados para a pena de multa prevista no art. 12, inciso III, da Lei n. n.º 8.429/92 (que com os danos morais extrapatrimoniais não se confunde), que prevê que a multa civil aplicável na hipótese pode ser fixada na quantia de até 24 (vinte e quatro) vezes o valor da **última**

remuneração percebida pelo agente envolvido, que ainda pode ser elevada ao dobro, nos termos do § 2º do artigo citado.

Dessa forma, considerando que o **subsídio mensal** dos agentes políticos Secretários Municipais é de R\$ 11.933,99²⁹, o valor do dano moral para cada um deles totaliza o valor **R\$ 286.415,76** (duzentos e oitenta e seis mil, quatrocentos de quinze e setenta e seis centavos).

Em relação aos demandados Fausto Gualberto Lara, Carlos Eduardo de Almeida Gomes, Antônio Gomes Batista, Alego Empreendimentos Ltda e Ideal SM Empreendimentos Ltda, adota-se o mesmo parâmetro supracitado, a ser aplicado sobre quantum mensal percebido **pela pessoa jurídica intermediária da aludida locação**. Assim, corresponde a 24 vezes o valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), que totaliza R\$ 3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil reais), **em caráter solidário entre os cinco agentes em tela** – três pessoas físicas e duas pessoas jurídicas.

VI. DA TUTELA PROVISÓRIA

Dispõe o CPC, em seu art. 300, que:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a **probabilidade do direito** e o **perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**.

Acerca dos requisitos da concessão liminar na referida ação, Hugo Nigro Mazzilli:

Em tese, cabe liminar em quaisquer ações civis públicas ou coletivas. Como na matéria se aplicam subsidiariamente o CDC e o CPC, isto impõe sejam considerados os pressupostos das medidas de cautela (**fumus boni juris e periculum in mora**) - A Defesa dos Interesses Difusos em Juízo, Ed. Saraiva, 13ª ed., p. 182) – **grifei**.

Na hipótese dos autos, o “**fumus boni juris**” encontra-se evidenciado em toda argumentação retro expendida, já que nitidamente demonstrado que a dispensa de licitação n.º 06/2022 ocorreu mediante **fraude**, com **violação do ordenamento jurídico** e **propiciando o enriquecimento ilícito**, no mínimo, dos

²⁹ Conforme informações registras no portal da transparência do município de Ipatinga/MG: <https://transparencia.ipatinga.mg.gov.br/tpc_serv_vis.aspx?cd=3768458&competencia=08%2F2023&dsCargo=Secretario%20Municipal>, acesso em 22 de setembro de 2023.

demandados Carlos Eduardo e Fausto Gualberto, por meio das empresas demandadas Alego Empreendimentos e Ideal SM Empreendimentos Imobiliários.

Já o “perigo da demora” é patente, seja em razão da dificuldade de se reparar o patrimônio público, com os sucessivos pagamentos decorrentes do contrato de locação, seja pelo contínuo (mensal) enriquecimento ilícito propiciado.

Portanto, não há dúvidas sobre a **necessidade** e **possibilidade** de concessão da liminar no caso em tela, suspendendo, de imediato, os efeitos do contrato originário da Dispensa n.º 06/2022, determinando-se sua revisão e **aditamento** contratual, a fim de que este seja pactuado **diretamente** com o proprietário do imóvel, Antônio Gomes Batista, e pelo valor já repassado a este, qual seja, R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, sem prejuízo de eventual **consignação do valor sobressalente** (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) em juízo, até o deslinde da presente demanda.

VII. PEDIDO

Diante de todo o exposto, o Ministério Público, por seu órgão de execução, **requer**:

- a) A **distribuição, registro e recebimento** da presente petição inicial e documentos que a instruem.
- b) A concessão, **LIMINAR**, da **TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA**, determinando-se a **IMEDIATA SUSPENSÃO** dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º 06/2022, determinando-se à Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG, pelo demandado **GUSTAVO MORAIS NUNES** (obrigação de fazer), que proceda a **REVISÃO CONTRATUAL**, de modo a firmar o contrato de locação **DIRETAMENTE** com o demandado **Antônio Gomes Batista**, pelo valor de **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais) mensais, com a **consignação do valor sobressalente** (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) **em juízo**, até o deslinde da presente, demanda, sob pena de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial.
- c) A **citação** dos requeridos para, querendo, **contestar** a presente ação no prazo legal, sob pena de revelia (excluída a

presunção de veracidade dos fatos articulados pelo Ministério Público – art. 17, § 19, I, da LIA).

d) A intimação do Município de Ipatinga/MG para o conhecimento da propositura desta demanda em termos de improbidade administrativa (art. 17, § 14, da Lei n.º 8.429/92).

e) A PROCEDÊNCIA dos pedidos iniciais, de modo a:

i) RECONHECER a NULIDADE do Procedimento de Dispensa de Licitação n.º 06/2022.

ii) DETERMINAR à Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG, pelo demandado GUSTAVO MORAIS NUNES (obrigação de fazer) que proceda a REVISÃO CONTRATUAL de modo a firmar o contrato de locação DIRETAMENTE com Antônio Gomes Batista, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, sem prejuízo de eventual consignação do valor sobressalente (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) **em juízo**, até o deslinde da presente, demanda sob pena de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial.

iii) CONDENAR os requeridos **CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, FAUSTO GUALBERTO LARA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ALEGO EMPREENDIMENTOS** nas sanções previstas no **artigo 12, inciso I³⁰, da Lei n.º 8.429/92** (ante a prática de ato de improbidade previsto no art. 9º, inciso I, da mesma lei) e CONDENAR os requeridos **PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA E ANTÔNIO GOMES BATISTA** nas sanções previstas no **artigo 12,**

³⁰ Art. 12, I, da Lei n.º 8.426/92: “na hipótese do art. 9º desta Lei, **perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente ao patrimônio**, perda da função pública, **suspensão dos direitos políticos até 14 (catorze) anos**, pagamento de multa civil equivalente ao valor do acréscimo patrimonial e proibição de contratar com o poder público ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo não superior a 14 (catorze) anos” – grifei.



inciso III³¹, da Lei n.º 8.429/92 (ante a prática de ato de improbidade previsto no artigo 11, inciso V, da mesma Lei);

iv) **CONDENAR** os demandados ao pagamento de **danos morais coletivos**, nos seguintes termos:

iv.1. **Patrícia Avelar Soares Doneiro** no importe de **R\$ 286.415,76** (duzentos e oitenta e seis mil, quatrocentos de quinze e setenta e seis centavos).

iv.2. **Valter Martins dos Reis** no importe de **R\$ 286.415,76** (duzentos e oitenta e seis mil, quatrocentos de quinze e setenta e seis centavos).

iv.3. **Matheus Lima Braga**, no importe de **R\$ 286.415,76** (duzentos e oitenta e seis mil, quatrocentos de quinze e setenta e seis centavos).

iv.4. **Fausto Gualberto Lara, Carlos Eduardo de Almeida Gomes, Antônio Gomes Batista, Alego Empreendimentos Ltda e Ideal SM Empreendimentos Ltda**, em caráter solidário, no importe de **R\$ 3.640.000,00** (três milhões, seiscentos e quarenta mil reais).

f) A **dispensa** no pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, desde logo, à vista do disposto no artigo 23-B da Lei n.º 8.429/92.

g) a **condenação** dos requeridos nos ônus de sucumbência.

h) a **produção** de todos os meios de prova admitidos em Direito, em especial a juntada dos documentos que acompanham a presente inicial, oitiva de testemunhas, depoimento pessoal dos requeridos, juntada de outros documentos novos e realização de perícias, caso se façam necessárias.

³¹ Art. 12, III, da Lei n.º 8.426/92: “na hipótese do art. 11 desta Lei, **pagamento de multa civil de até 24 (vinte e quatro) vezes o valor da remuneração percebida pelo agente** e proibição de contratar com o poder público ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo não superior a 4 (quatro) anos” – grifei.

Deixa o Ministério Público, por ora, de oferecer Acordo de Não Persecução Cível aos demandados, considerando as circunstâncias, a gravidade e a repercussão social dos atos de improbidade apontados (art. 17-B, §2º, da Lei n.º 8.429/92), sem prejuízo de reanálise posterior (§4º do sobredito dispositivo).

Por força do art. 17, § 6º, da Lei n.º 8.429/92, o Ministério Público aponta, sinteticamente, e sem prejuízo dos demais acostados aos autos, os elementos probatórios que demonstram a **ocorrência dos atos articulados** acima e a **autoria** atribuída aos requeridos (numeração do SEI n.º 19.16.2452.0120738/2023-18): cópia integral da dispensa (págs. 35/251), e: i) pág. 234, contrato n.º 062/2022, firmado entre o Município de Ipatinga/MG e a Ideal SM Empreendimentos; ii) pág. 38, termo de autorização de abertura/dispensa do Procedimento de Dispensa n.º 06/2022; iii) pág. 50, termo de referência do Procedimento de Dispensa n.º 06/2022; iv) págs. 61/62, proposta de locação datada de 17 de março de 2022 e e-mail direcionado a Carlos Eduardo de Almeida Gomes; v) pág. 64, laudo de avaliação do imóvel locado por meio da Dispensa n.º 06/2022, datado em 25/05/2023; vi) págs. 181/190, instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação – Ideal SM SCP, assinado por Antônio Gomes Batista; vii) págs. 291/292, termo de depoimento de Antônio Gomes Batista, viii) págs. fls. 341/343, certidão do oficial de Promotoria; ix) pág. 500, novo termo de declarações de Antônio Gomes Batista; xi) págs. 502/530, contrato de locação firmado pela Faculdade Pitágoras com Antônio Gomes Batista.

Dá-se à causa o valor de **R\$ 8.139.247,28** (oito milhões, cento e trinta e nove mil, duzentos e quarenta e sete reais, e vinte e oito centavos) correspondente ao valor econômico objeto do contrato de locação formalizado em detrimento do Procedimento de Dispensa de Licitação n.º 06/2022 e do dano moral coletivo perquirido.

Nestes termos, **pede deferimento**.

Ipatinga, 22 de setembro de 2023.

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça

Inquérito Civil n.º MPMG-0313.22.001568-6

DATA DA INSTAURAÇÃO: 15/02/2023

RESPONSÁVEL PELA INSTAURAÇÃO: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA

MUNICÍPIO: IPATINGA

REPRESENTANTE(S): MARIA APARECIDA DE LIMA

REPRESENTADO(S): A APURAR

ÁREA(S) DE ATUAÇÃO: PATRIMÔNIO PÚBLICO (CÍVEL)

DESCRIÇÃO DO FATO: Trata-se de representação formulada por Maria Aparecida de Lima, noticiando um possível superfaturamento na locação de um imóvel realizada pela Prefeitura de Ipatinga.



0313220015686

Certifico que registrei estes autos no Sistema de Registro Único e SRU, assim como procedi à devida autuação. Eu, ANNA LUIZA VIRTUOSO, ESTAGIÁRIO, assino.

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

ANNA LUIZA VIRTUOSO
MAMP: 1269400



PORTARIA N.º MPMG-0313.22.001568-6

REPRESENTADO(S): A APURAR

REPRESENTANTE(S): MARIA APARECIDA DE LIMA

DESCRIÇÃO DOS FATOS: Trata-se de representação formulada por Maria Aparecida de Lima, noticiando um possível superfaturamento na locação de um imóvel realizada pela Prefeitura de Ipatinga.

Visando apurar os fatos acima descritos, o PROMOTOR(A) DE JUSTIÇA DA COMARCA DE IPATINGA no uso de suas atribuições legais, com fulcro no artigo 129, inciso III, da Constituição da República de 1988, no artigo 8º, § 1º, da Lei Federal n.º 7.347/1985, no artigo 26, inciso I, da Lei Federal n.º 8.625/93 e que instituiu a Lei Orgânica Nacional do Ministério Público e nos artigos 66, inciso IV, 67, inciso I, 74, inciso VIII, da Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Minas Gerais (Lei Complementar n.º 34/94) instaura **Inquérito Civil**.

Registre e autue esta portaria, publicando seu extrato no Diário Oficial Eletrônico do Ministério Público de Minas Gerais - DOMP/MG. Cumpra-se.

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA
PROMOTOR DE JUSTIÇA



PORTARIA N.º MPMG-0313.22.001568-6

REPRESENTADO(S): A APURAR

REPRESENTANTE(S): MARIA APARECIDA DE LIMA

DESCRIÇÃO DOS FATOS: Trata-se de representação formulada por Maria Aparecida de Lima, noticiando um possível superfaturamento na locação de um imóvel realizada pela Prefeitura de Ipatinga.

Visando apurar os fatos acima descritos, o PROMOTOR(A) DE JUSTIÇA DA COMARCA DE IPATINGA no uso de suas atribuições legais, com fulcro no artigo 129, inciso III, da Constituição da República de 1988, no artigo 8º, § 1º, da Lei Federal n.º 7.347/1985, no artigo 26, inciso I, da Lei Federal n.º 8.625/93 e que instituiu a Lei Orgânica Nacional do Ministério Público e nos artigos 66, inciso IV, 67, inciso I, 74, inciso VIII, da Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Minas Gerais (Lei Complementar n.º 34/94) instaura **Inquérito Civil**.

Registre e autue esta portaria, publicando seu extrato no Diário Oficial Eletrônico do Ministério Público de Minas Gerais - DOMP/MG. Cumpra-se.

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.



HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA
PROMOTOR DE JUSTIÇA



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR PROMOTOR
REPRESENTANTE DO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL DA
COMARCA DE IPATINGA/MG

Assunto: Superfaturamento e violação aos princípios do direito administrativo no que tange a locação de imóvel realizada pela Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG.

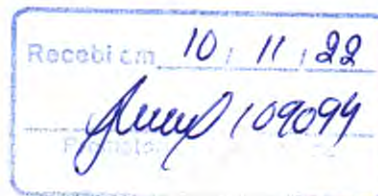
MARIA APARECIDA DE LIMA, inscrita no CPF nº 029.421.716-93, RG nº M7330149 – SSP/MG, Vereadora na cidade de Ipatinga/MG, vem, por intermédio deste ofício, apresentar

REPRESENTAÇÃO

para que sejam tomadas as devidas providências em face da **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**, pessoa jurídica de direito público interno, cadastrada no CNPJ nº 19.876.424/0001-42, com sede na Avenida Maria Jorge São de Sales, nº 100, Centro de Ipatinga/MG, CEP 35160-011, representada por seu prefeito Senhor Gustavo Morais Nunes.

1. DOS FATOS

O Município de Ipatinga/MG firmou contrato de locação por meio de dispensa de licitação de nº 006/2022. Vejamos:



A handwritten signature in blue ink, located to the right of the stamp.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA - AVISO DE RATIFICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO - DISPENSA N.º 006/2022 - SMA/SME - P.A. 008.076.2022/01875.
Cumprindo o disposto no art. 26 e fundamentado no art. 24, inciso X da Lei Federal n.º 8.666/93, os Secretários Municipais de Administração e Educação **RATIFICAM e HOMOLOGAM** os procedimentos do referido processo em favor da empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, referente à locação dos terrenos n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Cahudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória, no valor global de R\$ 3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil reais), pelo prazo de 14 (quatorze) meses. Valter Martins dos Reis, Secretário Municipal de Administração. Patrícia Avejar Soares Doneiro, Secretária Municipal De Educação. Em 06/06/2022.

Percebe-se que o contrato é fruto da dispensa de licitação de nº 006/2022, com fundamento no art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93, realizada entre a empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e a Prefeitura Municipal de Ipatinga, no valor de R\$3.640.000,00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais).

Segundo arguido no contrato, o imóvel, situado na Rua Canudos, bairro Cidade Nobre, bem como **suas benfeitorias e edificações**, é destinado a abrigar as instalações da Prefeitura de Ipatinga, mais especificamente a Secretaria de Administração e a Secretaria de Educação, de forma transitória pelo valor mensal de R\$260.000,00.

2. DA DISPENSA

A dispensa de licitação foi fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/1993, que diz:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

[...]

Logo, para aplicação do artigo são necessários os seguintes requisitos: 1- a necessidade de instalação e localização do imóvel devem ter condicionado a escolha e; 2- preço compatível com o valor de mercado.



2.1. Da Necessidade de Instalação e Localização no Imóvel

Conforme enunciado acima, para que ocorra a dispensa de licitação, nos termos do inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/1993, é preciso que o imóvel possua características que condicionem a sua escolha.

No caso em tela de fato o imóvel está situado em local de grande movimentação e conta com ampla estrutura.

Contudo, é questionável se o imóvel objeto da contratação é o único que contém tais aspectos, afinal, para que seja observado o dispositivo, é preciso que as características do imóvel funcionem como uma condicionante, o que só pode ocorrer se não houver estruturas similares na cidade, o que não restou suficientemente justificado no contrato.

Frise-se que o imóvel está situado em um bairro cujo metro quadrado é um dos mais caros da região. Ainda, o local é distante da sede da Prefeitura Municipal de Ipatinga, que fica no centro, o que obstaculiza o acesso dos cidadãos, principalmente porque o bairro não possui fluxo de transporte apto a facilitar o atendimento ao público.

Outro ponto que chama atenção é que o imóvel possui área de tamanho similar ao da atual sede da Prefeitura Municipal de Ipatinga. Vejamos ambas estruturas:

IMÓVEL LOCADO:



SEDE DA PREFEITURA:





Logo, apesar de o imóvel locado ser destinado a abrigar apenas a Secretaria de Administração e a Secretaria de Educação, ele possui estrutura semelhante à da sede da Prefeitura, que conta com Procuradoria Geral, Gabinete do Prefeito, Controladoria Geral e mais 15 secretarias.

Portanto, é questionável se precisa de um imóvel deste porte para abrigar apenas duas secretarias.

Além disso, a Prefeitura Municipal de Ipatinga está promovendo a reforma no prédio e utilizou o artigo 47-A da Lei nº 12.462/2011 como embasamento. A seguir o que diz o referido dispositivo:

Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.

[...]

Ocorre que a Administração Pública utiliza este artigo no contrato para fundamentar a promoção de reformas arcadas com recursos público, decorrentes da Secretaria de Educação e Secretaria de Administração. Contudo, o artigo versa justamente sobre situação contrária, na qual a administração goza de benfeitorias promovidas pelo locador, e não por ela.



Portanto, não poderia a Prefeitura Municipal de Ipatinga promover reformas em bem privado, sob o fundamento arguido. Ainda, o fato de o imóvel precisar de reformas não se harmoniza com a ideia de que o bem possui características que condicionam a sua escolha, afinal, se ele fosse tão específico e condizente com os fins da administração, não seria necessário proceder a sua melhoria.

2.2. Preço Compatível Com o Valor de Mercado

A observância ou não deste requisito é um dos pontos que mais levanta dúvidas, pois o valor mensal do aluguel será de R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), o que corresponderá, ao longo dos 14 meses de locação, a R\$3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil reais), de modo que é questionável se não seria mais interessante para o Poder Público adquirir o imóvel ou realizar a sua desapropriação, em nome do interesse público.

Quanto ao valor de R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) estar dentro do valor de mercado, tal também não parece ser razoável, posto que expressa montante superior ao ordinário.

Frise-se que a notícia é de que o imóvel objeto da locação era anteriormente alugado por cerca de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), para a Faculdade Pitágoras, de modo que o atual montante pactuado, somado às benfeitorias que serão promovidas, **representam possível superfaturamento da administração pública.**

3. DA EMPRESA CONTRATADA

A empresa contratada para realização da locação é a IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Inicialmente, o contrato já chama atenção pelo fato de o negócio jurídico ter sido travado entre o Município de Ipatinga e a imobiliária, **estando ausente qualquer informação acerca do proprietário do imóvel.**

É sabido que no ramo imobiliário o proprietário é quem figura como locador, sendo a imobiliária apenas intermediária da relação jurídica por meio de contrato acessório.

Ainda, **é alarmante que a empresa contratada possua apenas R\$1.000,00 (mil reais) de capital social.** Soma-se o fato de que a imobiliária contratada foi



aberta em setembro de 2021, ou seja, cerca de apenas 8 meses antes da assinatura do contrato milionário.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 43.394.991/0001-47 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 02/09/2021	
NOME EMPRESARIAL IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) IDEAL SM	PORTE DEMAIS		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios (Dispensada *)			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDARIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV BARAO HOMEM DE MELO	NÚMERO 3382	COMPLEMENTO SALA 601	
CEP 30.494-270	BAIRRO/DISTRITO ESTORIL	MUNICÍPIO BELO HORIZONTE	UF MG
ENDEREÇO ELETRÔNICO BLARA@FALGO.COM.BR	TELEFONE (31) 3586-0682/ (31) 9395-4343		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 02/09/2021	

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 43.394.991/0001-47
NOME EMPRESARIAL: IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
CAPITAL SOCIAL: R\$1.000,00 (Hum mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial: FAUSTO GUALBERTO LARA
Qualificação: 05-Administrador

Nome/Nome Empresarial: ALEGO EMPREENDIMENTOS LTDA
Qualificação: 22-Sócio
Nome do Repres. Legal: FAUSTO GUALBERTO LARA

Qualif. Rep. Legal: 05-Administrador

4. DA FONTE DO CUSTEIO



Conforme demonstrado no contrato, a fonte de custeio das referidas locações será a fonte 100 e a fonte 101, expressas na Lei Orçamentária Anual.

A fonte 101 é formada pela receita de impostos e de transferências de impostos vinculados a educação.

Conforme é possível observar na Lei Orçamentária Anual e seus anexos, o valor retirado da educação é proveniente do projeto/atividade "manutenção do departamento de administração escolar" – 2118 - e do projeto/atividade "gestão administrativa" – 2105 -.

101 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS VINCULADOS À EDUCAÇÃO				
Origem				
Cod. Receita	Descrição	Valor	Proj/Ativ.	Ac
9517.21.52.01.00	COTA-PARTE DO IPI - MUNICIPIOS - PRINCIPAL	(540.000,00)		
9517.21.51.01.00	COTA-PARTE DO IPVA - PRINCIPAL	(10.297.000,00)		
9517.21.50.01.00	COTA-PARTE DO ICMS - PRINCIPAL	(52.209.000,00)		
9517.11.52.01.00	COTA-PARTE DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - PRA	(2.000,00)		
9517.11.51.11.00	COTA-PARTE DO FUNDO DE PARTICIPACAO DOS MUNICIPIOS - COTA MENSAL -	(22.064.000,00)		
1721.52.01.00.00	COTA-PARTE DO IPI - MUNICIPIOS - PRINCIPAL	686.000,00		
1721.51.01.00.00	COTA-PARTE DO IPVA - PRINCIPAL	13.077.000,00	2 121	DESENVOLVIMENTO DA EDUCACAO I
1721.50.01.00.00	COTA-PARTE DO ICMS - PRINCIPAL	66.963.000,00	2 120	RECURSOS FINANCEIROS NAS ESCO
1711.52.01.00.00	COTA-PARTE DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR -	2.000,00	2 119	CONVENIOS COM ENTIDADES PARCE
1711.51.31.00.00	COTA-PARTE FUNDO DE PARTICIPACAO DOS MUNICIPIOS FPM - 1% COTA JULH	1.031.000,00	2 118	MANUTENCAO DO DEPARTAMENTO I
1711.51.21.00.00	COTA-PARTE FUNDO DE PARTICIPACAO DOS MUNICIPIOS FPM - 1% COTA DEZE	1.035.000,00	2 117	RECURSOS FINANCEIROS NAS ESCO
1711.51.11.00.00	COTA-PARTE FUNDO DE PARTICIPACAO DOS MUNICIPIOS FPM - COTA MENSAL	28.021.000,00	2 116	TRANSPORTE ESCOLAR
1114.51.14.00.00	IMPOSTO SOBRE SERVICOS DE QUALQUER NATUREZA - ISSQN - DIVIDA ATIVA I	14.000,00	2 115	MANUTENCAO E CONSERVACAO DAS
1114.51.13.00.00	IMPOSTO SOBRE SERVICOS DE QUALQUER NATUREZA - ISSQN - DIVIDA ATIVA	4.789.000,00	1 064	CONSTRUCAO, AMPL. E REFORMA DE
1114.51.12.00.00	IMPOSTO SOBRE SERVICOS DE QUALQUER NATUREZA - ISSQN - MULTAS E JUR	20.000,00	1 025	CONSTRUCAO, AMPL. E REF DAS UNI
1114.51.11.00.00	IMPOSTO SOBRE SERVICOS DE QUALQUER NATUREZA - ISSQN - PRINCIPAL	21.202.000,00	2 211	DESENVOLVIMENTO DA EDUCACAO I
1113.03.41.00.00	IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE OUTROS RENDIMENTOS - IRRF - I	281.000,00	2 113	EDUCACAO DE JOVENS E ADULTOS
1113.03.11.00.00	IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE TRABALHO - IRRF - PRINCIPAL	5.933.000,00	2 112	MANUTENCAO DO DEPARTAMENTO I
1112.53.01.00.00	IMPOSTO SOBRE TRANSMISSAO INTER VIVOS DE BENS IMOVEIS E DE DIREITO	4.166.000,00	2 110	FORMACAO DE PROFISSIONAIS DA E
1112.50.04.00.00	IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - DI	153.000,00	1 050	IMPLANTACAO E REESTRUTURACAO
1112.50.03.00.00	IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - DI	5.436.000,00	2 108	PUBLICIDADE DE UTILIDADE PUBLICA
1112.50.02.00.00	IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - ML	73.000,00	2 106	PUBLICIDADE INSTITUCIONAL DAS A
1112.50.01.00.00	IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - PR	19.030.000,00	2 105	GESTAO ADMINISTRATIVA
Total por Recurso:		86.800.000,00		

Contudo, é questionável se recursos provenientes de receitas de impostos e de transferências de impostos vinculados à educação podem ser utilizados para realização de contrato de locação, principalmente dado os valores exorbitantes, que não expressam a realidade imobiliária da região.

5. DA DESCONTINUIDADE DO SERVIÇO PÚBLICO

Como se não bastassem as problemáticas suscitadas, a Prefeitura Municipal de Ipatinga está operando de forma precária, pois, mesmo desembolsando valores elevados, o serviço público está sendo oferecido de maneira descontinuada, em contrariedade ao princípio da continuidade do serviço público.

O afirmado pode ser constatado por meio dos seguintes decretos, que suspendem, em períodos intercalados, as atividades do governo municipal:



- Decreto nº 10.260, de 3 de outubro de 2022;
- Decreto nº 10.277, de 14 de outubro de 2022;
- Decreto nº 10.287, de 21 de outubro de 2022;
- Decreto nº 10.300, de 28 de outubro de 2022.

Em visitas realizadas pelo mandato da Vereadora que ora subscreve, restou observado que ambos os prédios se encontram precários, com secretarias inoperantes e servidores trabalhando em regime de "home office".

Neste sentido, não bastasse o local representar óbice ao acesso dos cidadãos, principalmente dos mais vulneráveis, ao chegar ao prédio público é informado a impossibilidade de obtenção de atendimento e/ou resposta, dada a suspensão das atividades sob o argumento de reforma do prédio público. Ora, a contratação no valor milionário não foi suficiente para garantir a observância do interesse público?

Assim sendo, verifica-se que há contrariedade ao princípio da continuidade do serviço público, que, dada a sua natureza e relevância, é imprescindível à coletividade, de forma que a sua oferta não deve ser interrompida.

Ressalte-se que o princípio supramencionado está expresso na Constituição da República Federativa do Brasil:

Art. 175. Incumbe ao Poder Público, na forma da lei, diretamente ou sob o regime de concessão ou permissão, sempre por meio de licitação, a prestação de serviços públicos.
Parágrafo único. A lei disporá sobre:

[...]

IV - a obrigação de manter serviço adequado.

Ainda, a disciplina é regulada em âmbito infraconstitucional pelo artigo 6º, §1º da Lei 8.987/1995 e artigo 7º, I do mesmo diploma normativo:

Art. 6º Toda concessão ou permissão pressupõe a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos usuários, conforme estabelecido nesta Lei, nas normas pertinentes e no respectivo contrato.

§ 1º Serviço adequado é o que satisfaz as condições de regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, generalidade, cortesia na sua prestação e modicidade das tarifas.

[...]



Art. 7º. Sem prejuízo do disposto na Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990, são direitos e obrigações dos usuários:

- I - receber serviço adequado;
- [...]

O Código de Defesa do Consumidor, nos artigos 6º, X e artigo 22, também enuncia:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

- [...]
- X - a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.
- [...]

Art. 22. Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos.

Logo, o serviço público deve ser prestado de maneira adequada, entendendo-se como adequado quando, entre outros requisitos, estiver presente a sua continuidade, que, nas palavras de Celso Antônio Bandeira de Mello, implica: “[...] a impossibilidade de sua interrupção e o pleno direito dos administrados a que não seja suspenso ou interrompido” (Curso de direito administrativo, p. 706).

Assim sendo, diante da não realização do serviço público, ou, no mínimo, sua realização precária, é constatada a inobservância do ordenamento jurídico.

6. CONCLUSÃO

Nota-se que a dispensa de licitação 006/2022, conta com pontos controversos, quais sejam, **1-** a falta de justificativa razoável à observância do inciso X, do artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/1993; **2-** o contrato ter sido firmado com a imobiliária e não com o proprietário do imóvel; **3-** o valor exorbitante da locação; **4-** a área do prédio ser aparentemente similar à área da prefeitura, sendo que esta conta com 15 secretarias, procuradoria, corregedoria e gabinete, enquanto aquela abrigará apenas duas secretaria; **5-** a empresa contratada ter apenas R\$1.000,00 (mil reais) de capital social e ter sido aberta cerca de oito meses antes da locação.



Além disso, é possível que o princípio da continuidade do serviço público esteja sendo desrespeitado, comprometendo o interesse público.

Diante do exposto, tendo em vista a possibilidade de possíveis danos ao patrimônio público e o desrespeito às normas de direito administrativo, pleiteia-se a completa investigação do fato e a adoção das medidas legais cabíveis.

Termos em que pede e espera o deferimento

9 de novembro de 2022.



Maria Aparecida de Lima – Professora Cida Lima

Vereadora de Ipatinga/MG



		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 43.394.991/0001-47 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 02/09/2021
NOME EMPRESARIAL IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) IDEAL SM			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios (Dispensada *)			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV BARAO HOMEM DE MELO	NÚMERO 3382	COMPLEMENTO SALA 601	
CEP 30.494-270	BAIRRO/DISTRITO ESTORIL	MUNICÍPIO BELO HORIZONTE	UF MG
ENDEREÇO ELETRÔNICO BLARA@FALGO.COM.BR		TELEFONE (31) 3586-0682/ (31) 9395-4343	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 02/09/2021	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

(*) A dispensa de alvarás e licenças é direito do empreendedor que atende aos requisitos constantes na Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, ou da legislação própria encaminhada ao CGSIM pelos entes federativos, não tendo a Receita Federal qualquer responsabilidade quanto às atividades dispensadas.

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **01/07/2022** às **11:49:42** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA – AVISO DE RATIFICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO – DISPENSA N.º 006/2022 – SMA/SME – P.A. 008.076.2022/01875.

Cumprindo o disposto no art. 26 e fundamentado no art. 24, inciso X da Lei Federal n.º 8.666/93, os Secretários Municipais de Administração e Educação **RATIFICAM** e **HOMOLOGAM** os procedimentos do referido processo em favor da empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, referente à locação dos terrenos n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória, no valor global de R\$ 3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil reais), pelo prazo de 14 (quatorze) meses. Valter Martins dos Reis, Secretário Municipal de Administração. Patrícia Avelar Soares Doneiro, Secretária Municipal De Educação. Em 06/06/2022.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CONTRATO N.º 062/2022

DISPENSA N.º 006/2022 – SMA/SME

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Valter Martins dos Reis portador do RG n.º MG4591068 e CPF n.º 290.175.306-00 e pela Secretária Municipal de Educação, Sra. Patrícia Avelar Soares Doneiro, portador do RG n.º MG 8498549 e CPF N.º 030.709.166-00, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 43.394.991/0001-47, neste ato representada na pelo Sr. Fausto Gualberto Lara, inscrito no CPF sob o nº 008.179.966-72, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no Processo Administrativo nº 008.076.2022/01875, na **DISPENSA n.º 006/2022**, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:

- 1.1. Dispensa n.º 006/2022;
- 1.2. A proposta do Locador;
- 1.3. Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11, será destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

1.2. O termo de entrega (“Termo de Entrega”) será elaborado no momento da entrega do Imóvel, deixando registradas todas as condições deste, o qual, após assinatura pelas partes, será parte integrante e complementar do presente contrato, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO IMÓVEL

2.1. O **LOCADOR**, neste ato, declara e garante que o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, penhoras, encargos, compromissos, exigências, usufruto, gravame, concessões de qualquer natureza, seja fiscal, tributária ou previdenciária, obrigando-se a mantê-lo, juntamente com as futuras edificações, nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias pela própria Empreendedora Locadora com o propósito específico de efetivação de securitização dos aluguéis aqui previstos.

2.2. Durante o período de vigência do contrato, a manutenção preventiva e corretiva do ar-condicionado instalado no Imóvel é de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

DISPENSA N.º 006/2022 – PA N.º 008.076.2022/01875

Página 1 de 8

Portaria (5977465)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 16





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

2.3. Considerando a ocupação do Imóvel pela LOCATÁRIA, fica acordado entre as partes que o *hall* de entrada/portaria será de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, sendo que o controle de acesso será feito por funcionário da LOCATÁRIA sub suas expensas, sem que isso venha ser cobrado do LOCADOR ou do Condomínio.

2.5. O Imóvel se destina única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, às atividades comerciais estabelecidas no item 1.1 bem como atividades correlatas, que não poderão ser alteradas pela LOCATÁRIA, salvo com o consentimento prévio e expresso do LOCADOR.

2.6. A LOCATÁRIA fica expressamente proibida de modificar ou realizar obra nova ou benfeitoria, bem como ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o Imóvel locado, sem a concordância prévia e escrita do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

3.1. O presente contrato terá vigência de 14 (quatorze) meses, com previsão de início a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADOR E LOCATÁRIO, em qualquer caso mediante celebração de Termo Aditivo de Prorrogação.

3.2. Decorrido o prazo de vigência estabelecido no item 3.1 supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

3.3. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos seus documentos complementares, quando houver, mediante assinatura de termo de aditamento.

3.4. Finda a locação, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá a LOCATÁRIA devolver o Imóvel locado, livre de objetos e coisas, nas mesmas condições e estado em que lhe foi entregue, ressalvadas as alterações autorizadas pelo LOCADOR, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado para ocupação imediata, e com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem dano para o imóvel e que impossibilitem sua imediata utilização, não tendo direito a retenção por quaisquer benfeitorias feitas ou instalações e equipamentos descritos no Termo de Entrega firmado quando da entrega do imóvel como de propriedade do LOCADOR, mesmo que necessários, porquanto os mesmos aderiram e ficaram incorporados ao referido Imóvel para todos os fins de direito, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis, dentre elas o ajuizamento da Ação de Despejo com pedido de liminar com base no inciso VIII do parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei de 8.245/91.

3.5. Sem prejuízo do disposto no item 3.4 anterior, finda a locação, qualquer que seja o motivo, a LOCATÁRIA deverá entregar as chaves ao LOCADOR ou a quem ele indicar, a fim de verificar o seu estado no tocante à conservação e funcionamento das instalações, benfeitorias e equipamentos existentes, sendo certo que, enquanto não for colocado o Imóvel em estado de imediata ocupação, responderá a LOCATÁRIA pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à locação, inclusive aluguéis, tributos, despesas gerais e encargos, sem prejuízo da obrigação de ressarcirem eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer outra natureza a que o seu procedimento der causa. Fica, desde já, ressalvado que o simples recebimento do Imóvel pelo LOCADORA não importará em quitação de qualquer natureza, principalmente quanto aos aluguéis e demais encargos da locação vencidos e não pagos e às multas previstas neste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1. A LOCATÁRIA pagará mensalmente ao LOCADOR a importância total de **RS260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** ("Aluguel"), até o 20º (vigésimo) dia subsequente a apresentação do Boleto Bancário/NOTA FISCAL/ FATURA no setor competente, emitida em nome do LOCADOR;

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

DISPENSA Nº 006/2022 – PA Nº 008.076.2022/01875

Página 2 de 8

Portaria (5977465)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 17





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	14	R\$ 182.000,00	R\$ 2.548.000,00
SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	14	RS 78.000,00	RS1.092000,00
VALOR TOTAL			RS 260.000,00	RS 3.640.000,00

4.2. No pagamento do Aluguel não serão admitidos abatimentos, reduções, compensações ou ressalvas de qualquer natureza pela LOCATÁRIA, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo LOCADOR e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

4.3. A fim de preservar o equilíbrio contratual, fica expressamente ajustado entre as partes que o valor do Aluguel será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade que vier a ser permitida por lei, contados da data de assinatura do presente contrato, tendo como base a variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.3.1. Na hipótese deste índice tornar-se indisponível ou ocorrer à impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), todos coletados e divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e, a extinção ou proibição dos referidos índices, será aplicado outro índice a ser escolhido pelo LOCADOR que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

4.3.2. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitido o reajuste do valor do Aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que o reajuste do valor do aluguel passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior, devendo o valor do aluguel ser atualizado monetariamente a partir da data em vigor do novo dispositivo legal.

4.3.3. O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Administração, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

4.4. O eventual recebimento do Aluguel em atraso não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância do LOCADOR.

4.5. O não pagamento do Aluguel no respectivo vencimento, caracteriza infração legal e contratual, autorizando o LOCADOR, a seu exclusivo critério, optarem por cobrar a quantia devida ou considerarem o presente contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a competente Ação de Despejo por falta de pagamento.

4.6. O pagamento será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá na **dotação orçamentária 2023-339039, Ficha 20220156, Fonte 100 da Secretaria Municipal de Administração, na dotação orçamentária 2105-339039, Ficha 20220812, Fonte 101 e dotação 2118-339039, Ficha 20220890, Fonte 101 da Secretaria Municipal de Educação**, todas do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

CLÁUSULA SEXTA - DAS TARIFAS E ENCARGOS

6.1. São de responsabilidade da LOCATÁRIA as despesas de luz, de água e esgoto, gás e das demais prestadoras de serviços, caso contratadas, e outras que venham a incidir sobre o Imóvel, bem como as

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

DISPENSA Nº 006/2022 – PA Nº 008.076.2022/01875

Página 3 de 8

Portaria (5977465)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 18

Número do documento: 23092217243500200009992392291

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217243500200009992392291>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:24:49

Num. 9996308122 - Pág. 18





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

despesas de conservação e as multas pela mora ou inadimplência no pagamento de qualquer desses encargos durante o prazo de vigência da locação.

6.1.1. Para fins do disposto no subitem precedente, as partes ajustam que compete à LOCATÁRIA, a partir da assinatura do Termo de Entrega, fazer o pedido de ligação de água e telefone para o Imóvel, junto às concessionárias correspondentes, bem como fazer a instalação da subestação de energia elétrica e pagar todas as respectivas despesas de água, luz e energia elétrica, bem como promover o desligamento e quitação das últimas contas de água, luz e telefone no encerramento da locação, sob qualquer motivo, devendo estar plenamente quitados os consumos correspondentes quando da devolução do Imóvel.

6.2. A LOCATÁRIA deverá enviar, quando formalmente solicitados, ao LOCADOR ou a quem este indicar, quando do pagamento do Aluguel, os comprovantes originais de pagamentos de todos os encargos de sua responsabilidade.

6.2. Tendo em vista o disposto na lei municipal N.º 3.950, de 30 de julho de 2019, durante a vigência do presente contrato, o imóvel objeto deste termo ficará isento de pagamento do IPTU.

6.3. Na hipótese de a LOCATÁRIA não efetuar o pagamento pontual dos encargos citados em 6.1, o LOCADOR, sem a isto estar obrigado, poderá fazê-lo e exigir da LOCATÁRIA o reembolso total e de uma só vez, acrescido do valor das multas e da correção monetária exigíveis pelas repartições públicas e que tiverem sido pagas pelo LOCADOR, sem prejuízo de aplicar as penalidades previstas neste contrato à LOCATÁRIA.

6.4. Em qualquer hipótese responde a LOCATÁRIA pelo pagamento das multas ou sanções legais impostas pelos órgãos arrecadadores, e/ou pelo poder público, caso ocorra impontualidade na satisfação das obrigações constantes desta cláusula ou infração de qualquer norma legal/contratual que resulte em penalidade ao LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A LOCATÁRIA obriga-se a manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, conservando em pleno funcionamento os equipamentos e as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, para restituí-lo, ao final da locação, em perfeitas condições, conforme Termo de Entrega.

7.2. A LOCATÁRIA deverá comunicar ao LOCADOR, imediatamente, qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao Imóvel, assim como da ocorrência de turbações de terceiros.

CLÁUSULA OITAVA – DOS REPAROS E BENFEITORIAS

8.1. Desde que-não seja alterada a estrutura do Imóvel locado, a LOCATÁRIA poderá promover, às suas expensas, adaptações e benfeitorias no interior do Imóvel para melhor adequá-lo à sua atividade, desde que estejam elas em conformidade com todas as determinações legais e com os projetos a serem apresentados para aprovação prévia do LOCADOR, ressalvando que eventuais benfeitorias edificadas, de qualquer natureza – mesmo que necessárias - ficarão incorporadas ao Imóvel, não tendo a LOCATÁRIA direito à retenção ou indenização, conforme previsto em 13.5.

8.2. A LOCATÁRIA não poderá realizar, todavia, sem prévia e expressa aprovação do LOCADOR, qualquer construção ou acessão física no Imóvel, desde que não solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização. De toda forma, ainda que previamente aprovadas pelo LOCADOR, quaisquer construções e acessões ficarão incorporadas ao Imóvel, não tendo a LOCATÁRIA direito à retenção ou indenização, conforme previsto em 13.5. Fica desde já autorizadas, independente de qualquer outra formalidade, as obras solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização, mantida a obrigação da LOCATÁRIA de promover a devida comunicação destas ao LOCADOR.

8.3. Incumbe à LOCATÁRIA efetuar às suas expensas, os reparos ou consertos dos danos a que comprovadamente der causa, inclusive os decorrentes da utilização e dos desgastes naturais do Imóvel, bem como mantê-los em boas condições de conservação, higiene e limpeza.

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

DISPENSA Nº 006/2022 – PA Nº 008.076.2022/01875

Página 4 de 8

Portaria (5977465)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 19





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CLÁUSULA NONA – DO DIREITO DE VISTORIA

9.1. O LOCADOR fica autorizado a vistoriar o Imóvel, em horário comercial, sempre que julgarem necessário, desde que comunicado à Secretaria Municipal de Administração de sua intenção, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, convencionando as partes o dia e horário de tal vistoria.

9.2. As partes, 30 (trinta) dias antes do término da locação, procederão em conjunto uma vistoria no Imóvel, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences para, depois de efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela LOCATÁRIA, que ainda ficará responsável pelo Aluguel e encargos locatícios até que estejam concluídos todos os reparos de que trata o presente subitem.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESAPROPRIAÇÃO

10.1. No caso de desapropriação do Imóvel, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, desonerando e desobrigando as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, cabendo ao LOCADOR pleitear seu direito junto ao poder expropriante. Ressalva-se à LOCATÁRIA, porém, a faculdade de haver do órgão expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1. O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assista a qualquer das partes direito a qualquer indenização, ressarcimento ou multa, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel que impeça definitivamente sua ocupação, independente de culpa da LOCATÁRIA e/ou dos que estão sob sua responsabilidade;
- b) desapropriação, total ou parcial, efetuada pelo Poder Público;
- c) qualquer outra determinação legal (judicial ou administrativa) que obrigue o impedimento do imóvel locado para o exercício da atividade empresarial da LOCATÁRIA;
- d) quando atingido seu termo final, desde que não haja renovação, na forma deste contrato;
- e) caso ocorra a dissolução judicial, a insolvência civil, a decretação de falência ou deferimento do pedido de recuperação judicial de qualquer das Partes.

11.2. Se, em qualquer circunstância e afora a hipótese prevista em 13.1, a LOCATÁRIA der motivo ou unilateralmente der por rescindida a locação antes de seu término e após o período previsto no item 3.1, arcará com o pagamento do Aluguel e demais encargos da locação devidos até a data efetivamente prevista para a finalização do contrato.

11.3. O presente contrato poderá ser considerado rescindido pela parte prejudicada, de pleno direito, com ônus da multa integral prevista em 13.2 e indenização por perdas e danos para a parte que der causa ao descumprimento, independentemente de qualquer notificação, nas seguintes hipóteses:

- a) pelo descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, ou parte delas, de modo a inviabilizar o objeto do presente contrato ou o cumprimento irregular reiterado e comprovado de quaisquer de suas cláusulas ou condições, exceto na hipótese do item “b” abaixo que tem tratamento e penalidades próprios;
- b) no caso do descumprimento ou inadequação total ou parcial na execução de quaisquer das cláusulas do presente contrato, a parte que se sentir lesada deverá notificar a outra para que seja efetuada a correção no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis. Somente se o descumprimento ou inadequação não forem sanados dentro do prazo acima estipulado é que poderá ensejar, pela parte prejudicada, a motivação para aplicação da multa e/ou rescisão contratual.
- c) a correção a tempo e modo das falhas apontadas não isenta a parte infratora do ressarcimento dos prejuízos eventualmente gerados.
- d) em caso de não pagamento de qualquer parcela, aluguel ou valor destinado a manutenção e conservação

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
DISPENSA Nº 006/2022 – PA Nº 008.076.2022/01875

Página 5 de 8

Portaria (5977465)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 20





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

do imóvel devido pela LOCATÁRIA por prazo superior a 60 (sessenta) dias.

11.4. Havendo a necessidade de o LOCADOR recorrer à via judicial, além das sanções legais e contratuais cabíveis, a LOCATÁRIA arcará com as custas judiciais e os honorários advocatícios sucumbenciais, estes a razão de 20% (vinte por cento) do valor total das obrigações em litígio.

11.5. Na rescisão, o Imóvel, suas dependências e utensílios próprios serão restituídos nas mesmas condições recebidas, livre de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destina, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem danos para o Imóvel e cuja retirada impossibilite sua imediata utilização. Não terá a LOCATÁRIA direito à indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, instalações ou decorações realizadas, mesmo que necessárias, porquanto estas aderiram e ficaram incorporadas ao Imóvel para todos os fins de direito, sob pena de serem aplicadas as sanções previstas no presente instrumento e adotadas as medidas judiciais cabíveis

11.5.1. Não sendo o IMÓVEL devolvido nas condições mencionadas em 13.5, o Aluguel e demais encargos da locação continuarão a ser cobrados, até que a LOCATÁRIA cumpra todas as exigências, inclusive a de apresentar ao LOCADOR os últimos pagamentos das contas de água, luz e telefone do último mês, além da certidão negativa do IPTU. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança de último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a média extraída da soma dos talões dos meses anteriores, acrescidos da correção monetária do mês.

11.6. Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados no prazo de 15 (quinze) dias da rescisão, o LOCADOR deverá apresentar 03 (três) orçamentos, podendo a LOCATÁRIA apresentar outro orçamento idôneo em contraposição, obrigando-se a depositar o valor correspondente ao orçamento selecionado pela LOCATÁRIA entre os 03(três) apresentados pelo LOCADOR ou o orçamento idôneo contraposto. Não sendo executados os reparos nem sendo depositado o valor do orçamento, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR se assim o desejar, mandar executar os reparos para o que ficam desde já autorizados pela LOCATÁRIA, que reconhecem como idôneo o orçamento na forma indicada neste parágrafo e de cujo valor total se declaram devedoras, autorizando por conseguinte, a sua cobrança mediante execução judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES E DAS PENALIDADES

12.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, penalidades aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Administração, observando-se os preceitos do artigo 87, da Lei nº 8.666/93.

12.2. O descumprimento de qualquer das disposições ajustadas neste instrumento, salvo as de ordem pecuniária, ensejará no pagamento, pela parte inadimplente, de multa compensatória de 01 (uma) vez o valor do Aluguel, corrigido monetariamente pelo índice estabelecido neste instrumento.

12.3. Em caso de mora da LOCATÁRIA quanto ao pagamento do Aluguel e encargos locatícios, o débito em atraso será acrescido correção monetária, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calculados "pro rata dies" e multa moratória progressiva de até 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso. A Multa Moratória será variável de acordo com o período de atraso, de forma que (i) se o atraso for de até 10 (dez) dias inclusive, a multa será correspondente a 5% (cinco por cento) do débito; (ii) se o atraso for superior a 10 (dez) e até 20 (vinte) dias, inclusive, a multa será de 7% (sete por cento) sobre o valor do débito; e (iii) se o atraso for superior a 20 (vinte) dias, a multa será de 10% (dez por cento) do valor do débito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CITAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E INTIMAÇÃO

13.1. Nos termos do artigo 58 - IV da Lei 8245/91, a citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou outro meio eletrônico, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

DISPENSA Nº 006/2022 – PA Nº 008.076.2022/01875

Página 6 de 8

Portaria (5977465)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 21





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

PELO LOCADOR:

- Endereço preferencial: Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, Belo Horizonte/MG.
Telefone de contato: (31) 97301-7411 ou (31) 99402-3342.
E-mail: blara@alego.com.br

PELA LOCATÁRIA:

- A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração.
- **Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.**

13.2. A citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço do LOCADOR acima citado ou constante do contrato/aditivos assinados pelas partes será considerada válida para todos os fins de direito, independentemente dos poderes de representação da pessoa que a recebeu. Aplica-se a mesma disposição aqui prevista para a citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço da LOCATÁRIA constante do contrato/aditivos assinados, desde que antes da inauguração de sua operação, sendo certo que após a sua inauguração, poderá a LOCATÁRIA ser citada, notificada ou intimada judicial ou extrajudicialmente no endereço acima citado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração.

14.2 Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS ANEXOS

15.1. Os anexos abaixo listados são documentos integrantes e complementares do presente instrumento para todos os fins de direito:

- 15.1.1. Dispensa n.º 006/2022;
- 15.1.2. A proposta do Locador;
- 15.1.3. Anexo 1 – Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Eventual omissão ou atraso de qualquer das partes em exigir o cumprimento de qualquer termo ou condição do presente contrato pela outra parte, ou em exercer qualquer direito, prerrogativa ou recurso aqui previsto, não constituirá novação nem implicará renúncia da possibilidade futura de exigir o cumprimento de tal termo, condição, direito, prerrogativa ou recurso.

16.2. Nenhuma modificação ou alteração ao presente contrato será válida ou obrigará as partes, salvo se feita por escrito, mediante termo aditivo ou em documento complementar ao presente contrato assinado pelas partes.

16.3. Cada cláusula deste contrato, constitui um compromisso ou disposição independente e distinta. A não validade, no todo ou em parte, de qualquer disposição deste contrato não afetará a validade ou a exequibilidade de qualquer outra disposição deste, devendo as partes buscar substituir a disposição declarada nula por outra que reflita a real intenção das partes existente quando da assinatura deste contrato.

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

DISPENSA Nº 006/2022 – PA Nº 008.076.2022/01875

Página 7 de 8

Portaria (5977465)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 22





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

17.1. As partes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores e elegem o foro da comarca de Ipatinga/MG, como o único competente para dirimir toda e qualquer dúvida, controvérsias e litígios oriundos do presente contrato, renunciando expressamente qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e avençadas as partes assinam o presente instrumento em 06 (seis) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas.

Ipatinga/MG, 07 de junho de 2022.

VALTER MARTINS DOS REIS:29017530600
Assinado de forma digital por VALTER MARTINS DOS REIS:29017530600
Dados: 2022.06.08 18:36:30 -03'00'

Valter Martins Dos Reis
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
LOCATÁRIO**



Assinado de forma digital por PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO:03070916600
Dados: 2022.06.08 17:27:06 -03'00'

Patricia Avelar Soares Doneiro
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
LOCATÁRIA**

FAUSTO GUALBERTO LARA:00817996672
Assinado de forma digital por FAUSTO GUALBERTO LARA:00817996672
Dados: 2022.06.08 16:49:18 -03'00'

Fausto Gualberto Lara
**IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

Nome: ALCIONE PEREIRA
CPF: BARROS
CI: DALLAPICULA:03473750654
Assinado de forma digital por ALCIONE PEREIRA BARROS DALLAPICULA:03473750654
Dados: 2022.06.08 17:49:01 -03'00'

Nome: VANDERLEI DE SOUZA SANTOS:09691287623
CPF: SANTOS:09691287623
CI: SANTOS:09691287623
Assinado de forma digital por VANDERLEI DE SOUZA SANTOS:09691287623
Dados: 2022.06.08 17:51:59 -03'00'



**IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
DISPENSA Nº 006/2022 – PA Nº 008.076.2022/01875**

Página 8 de 8





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Ipatinga MG 3829-8000

12
ML

NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

REEMISSÃO

Empenho N° 7071	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 812	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93	Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47	
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE		UF: MG	
Fone: 3135860682					

Histórico	Valor - R\$
Reserva originária da requisição 20203424	78.000,00

Descontos	Valor - R\$
Total dos Descontos	0,00
VALOR A SER PAGO	78.000,00

Por Extenso: ***Setenta e Oito Mil Reais***

Evento: 001.001 / GERAL

Vínculo: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE

Classificação Orçamentária da Despesa

Unidade Orçamentária: 02.21300.001 - GABINETE DA SME
Classificação Funcional: 12.122.0005.2.105 - GESTÃO ADMINISTRATIVA
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURIDICA
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Vínculo Detalhado: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOST

Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual
330.000,00	164.084,47	78.000,00	87.915,53

Assinaturas

ORDENADOR DA DESPESA

RESPONSÁVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Ipatinga MG 3829-8000

NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

REEMISSÃO

Empenho N° 7072	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 156	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47			
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE			
Fone: 3135860682		UF: MG			

Histórico	Valor - R\$
Reserva originária da requisição 20203423	182.000,00

Descontos	Valor - R\$
Total dos Descontos	0,00
VALOR A SER PAGO	182.000,00

Por Extenso: ***Cento e Oitenta e Dois Mil Reais***

Evento: 001.001 / GERAL

Vínculo: 100.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

Classificação Orçamentária da Despesa

Unidade Orçamentária: 02.20700.001 - GABINETE DA SMA
Classificação Funcional: 04.122.0002.2.023 - MANUTENÇÃO DA SMA
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Vínculo Detalhado: 100.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual
1.728.200,00	364.358,72	182.000,00	1.181.841,28

Assinaturas

ORDENADOR DA DESPESA

RESPONSÁVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Ipatinga MG 3829-8000

14
AL

NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

REEMISSÃO

Empenho N° 7074	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 812	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47			
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE			
Fone: 3135860682		UF: MG			

Histórico	Valor - R\$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DE	18.500,00

Descontos	Valor - R\$
Total dos Descontos	0,00
VALOR A SER PAGO	18.500,00

Por Extenso: ***Dezoito Mil e Quinhentos Reais***

Evento: 001.001 / GERAL Vínculo: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE

Classificação Orçamentária da Despesa

Unidade Orçamentária: 02.21300.001 - GABINETE DA SME
Classificação Funcional: 12.122.0005.2.105 - GESTÃO ADMINISTRATIVA
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Vínculo Detalhado: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOST

Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual
330.000,00	242.084,47	18.500,00	69.415,53

Assinaturas

ORDENADOR DA DESPESA

RESPONSÁVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Ipatinga MG 3829-8000

NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

REEMISSÃO

Empenho Nº 7075	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 890	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	Nº Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47			
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE			
Fone: 3135860682		UF: MG			

Histórico	Valor - R\$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DE	17.500,00

Descontos	Valor - R\$
Total dos Descontos	0,00
VALOR A SER PAGO	17.500,00

Por Extenso: ***Dezessete Mil e Quinhentos Reais***

Evento: 001.001 / GERAL

Vínculo: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE

Classificação Orçamentária da Despesa

Unidade Orçamentária: 02.21300.003 - DEPTO DE ADMINISTRACAO ESCOLAR
 Classificação Funcional: 12.361.0005.2.118 - MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO ESCOLA
 Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA
 Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
 Vínculo Detalhado: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOST

Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual
6.000.000,00	2.064.848,05	17.500,00	3.917.651,95

Assinaturas

ORDENADOR DA DESPESA

RESPONSÁVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Ipatinga MG 3829-8000

JG
AL

NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

REEMISSÃO

Empenho N° 7076	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 890	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47			
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE			
Fone: 3135860682		UF: MG			

Histórico	Valor - R\$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DE	432.000,00

Descontos	Valor - R\$
Total dos Descontos	0,00
VALOR A SER PAGO	432.000,00

Por Extenso: ***Quatrocentos e Trinta e Dois Mil Reais***

Evento: 001.001 / GERAL

Vínculo: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE

Classificação Orçamentária da Despesa

Unidade Orçamentária: 02.21300.003 - DEPTO DE ADMINISTRACAO ESCOLAR
Classificação Funcional: 12.361.0005.2.118 - MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO ESCOLA
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Vínculo Detalhado: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOST

Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual
6.000.000,00	2.082.348,05	432.000,00	3.485.651,95

Assinaturas

ORDENADOR DA DESPESA

RESPONSÁVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Ipatinga MG 3829-8000

NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

REEMISSÃO

Empenho N° 7077	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 156	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47			
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE			
Fone: 3135860682		UF: MG			

Histórico	Valor - R\$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, NÃO RESIDUAL, PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA.	1.092.000,00

Descontos	Valor - R\$
Total dos Descontos	0,00
VALOR A SER PAGO	1.092.000,00

Por Extenso: ***Um Milhao e Noventa e Dois Mil Reais***

Evento: 001.001 / GERAL

Vínculo: 100.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

Classificação Orçamentária da Despesa

Unidade Orçamentária: 02.20700.001 - GABINETE DA SMA
Classificação Funcional: 04.122.0002.2.023 - MANUTENÇÃO DA SMA
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Vínculo Detalhado: 100.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual
1.728.200,00	546.358,72	1.092.000,00	89.841,28

Assinaturas

ORDENADOR DA DESPESA

RESPONSÁVEL



Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 43.394.991/0001-47
NOME EMPRESARIAL: IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
CAPITAL SOCIAL: R\$1.000,00 (Hum mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial: FAUSTO GUALBERTO LARA
Qualificação: 05-Administrador

Nome/Nome Empresarial: ALEGO EMPREENDIMENTOS LTDA
Qualificação: 22-Sócio
Nome do Repres. Legal: FAUSTO GUALBERTO LARA **Qualif. Rep. Legal:** 05-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 05/07/2022 às 17:14 (data e hora de Brasília).



CONCLUSÃO

Não havendo diligências para serem realizadas, concluo os presentes autos a (o) Promotor (a) de Justiça. Ipatinga, 29 / 10 / 22.

Imma Luiza

10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

NF n.º: MPMG-0313.22.001568-6

DESPACHO

Trata-se de **representação** formulada por Maria Aparecida de Lima. Em síntese, aponta possível **dispensa indevida de licitação** (n.º 06/2022) realizada pela Prefeitura de Ipatinga e a Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, no valor de R\$ 3.640.00.00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais).

Ademais, extrai-se da representação formulada, possível **superfaturamento** de preço e **descontinuidade** do serviços públicos prestados (Decretos n.º 10.260, 10.277, 10.287, 10.300, todos de 2022). Existem notícias, finalmente, de que a Prefeitura necessita realizar **obras no prédio**, todas custeadas com o erário.

A dispensa teria como base o inciso X do art. 24 da Lei de Licitações e Contratos (“para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”).

É o relatório.

Considerando a necessidade de reunir elementos acerca do narrado, **determino**:

- a) Expedição de ofício à Prefeitura de Ipatinga, para que encaminhe à esta Promotoria de Justiça **cópia integral** da **dispensa n.º 06/2022** e dos **Decretos n.º 10.260/22, 10.277/22, 10.287/22, 10.300/22**.
- b) No mesmo ofício, sejam solicitadas **informações** da Prefeitura quanto à representação formulada, notadamente: a) se existe outro contrato firmado com a imobiliária Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA; b) quais reformas foram executadas e quais serão executadas no imóvel; c) valores gastos com as referidas reformas (realizadas e planejadas); d) origem dos recursos utilizados para locação.

Anote-se prazo de 15 (quinze) dias.

Ipatinga/MG, 13 de dezembro de 2022.

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça

Ofício nº 298/2022 10 Pjip

Ipatinga, 13 de dezembro de 2022

Assunto: Notícia de Fato nº 0313.22.001568-6. Solicitação de informações/documentos

Exmo Senhor,

Com minhas cordiais saudações, nos termos do art. 129, inciso II e III da CF/88; art. 26, I, "b", da Lei nº 8625/93 e art. 67, I, "b", da LC 34/94, sirvo-me deste para solicitar, **no prazo de 15 dias**, as seguintes informações/documentos, a respeito do objeto de contrato referente à dispensa de licitação nº 06/2022:

a) **Cópia integral** da dispensa de licitação nº. 06/2022, bem como, dos **Decretos nº 10.260/22; 10.277/22, 10.287/22 e 10.300/22;**

b) As seguintes **informações:**

b.1) existência de outro contrato com Imobiliária Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA;

b.2) Quais reformas realizadas e/ou custeadas pelo Município no imóvel objeto de locação para servir de sede da Administração Municipal, especificando quais já foram executadas e quais ainda o serão;

A Sua Excelência o Senhor
Gustavo Morais Nunes
Prefeito Municipal de Ipatinga

b.3) Valores fastos com as aludidas reformas (realizadas e planejadas);

b. 4) Origem dos recursos utilizados.

Sem mais para o momento, renovamos protestos de elevada estima.

Atenciosamente,

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



PROCESSO ADMINISTRATIVO

DISPENSA
00006/2022

AP / SMF

008.076.2022/01875

11/02/2022 17:31:34

053.004 PEDIDO DE COMPRA DE MATERIAL - DESU
SERVIÇOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
 Av. Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Cep 35.160-011
 CNPJ: 19.876.424/0001-42

REQUERIMENTO
008.076.2022/01875
 11/02/2022 17:31:34

Assunto: 53 / 4 **PEDIDO DE COMPRA DE MATERIAL - DESU - SERVIÇOS**

Requerente: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CPF/CNPJ: Insc. Municipal: 0 SQLS:

Para: DEPTO DE SUPRIMENTO

ENDEREÇOS / INFORMAÇÕES

Endereço Rua/Av.: N. 0 Compl. Apto. CEP.: 0
 Bairro.: Cidade.: UF.:
 Telefone.: Celular.:
 Email.:
 Endereço Rua/Av.: CEP.:
 Bairro.: Cidade.: UF.:
 Telefone.: Celular.:

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Ano / Tipo Licitação / N° : 2022/01/00006

Documentos:

Declaro estar ciente que a não veracidade ou omissão de informações, a falta parcial ou total de documentos necessários para análise do processo, implicará no indeferimento do mesmo.

Data 11/02/2022 Assin. Requerente: _____



RECIBO - REQUERIMENTO DE PROTOCOLO N° 008.076.2022/01875 de 11/02/2022 17:31:34

Requerente: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO Inscr. Municipal: 0

Assunto: 53 / 4 PEDIDO DE COMPRA DE MATERIAL - DESU - SERVIÇOS

Informações Complementares:

Declaro estar ciente que a não veracidade ou omissão de informações, a falta parcial ou total de documentos necessários para análise do processo, implicará no indeferimento do mesmo.

Para: DEPTO DE SUPRIMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE ABERTURA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8600
35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE ABERTURA – DISPENSA

Na qualidade de ordenador(a) de despesas da Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação, autorizamos a Seção de Compras e Licitações da Secretaria Municipal de Administração proceder com a abertura de Processo Administrativo de Dispensa de Licitação.

O Processo Administrativo deverá ser conduzido pela Seção de Compras e Licitações, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Objeto: Constitui objeto do presente termo a locação de imóvel urbano não residencial, localizado na Avenida Carlos Chagas, nº 789, no Bairro Cidade Nobre, Ipatinga, MG, constituído dos lotes 13 a 21, da quadra 31 e a edificação nele existente, registrado sob matrículas nº 19.107 a 19.111, 19.167 a 19.170 do livro nº 2, do cartório de registro de imóveis, da circunscrição da comarca de Ipatinga/MG, para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

Justificativa: O Edifício Sede do Poder Executivo do Município Ipatinga-MG foi construído na década de 1976, portanto há mais de 40 anos. Durante este período as reformas e manutenção em sua infraestrutura foram paliativas, e, em função disso, essa situação nos trouxe uma realidade de instalações em estado precário e muito degradado.

A necessidade da Administração em manter a integridade dos bens imóveis e instalações públicas sob sua responsabilidade, bem como, da realização de modernização na infraestrutura do prédio, para atender às demandas instaladas neste é uma condição que se impõe hoje e não pode ser mais adiada.

Desta forma, indubitável que as atividades administrativas do poder público não podem ser prejudicadas. O interesse público é indisponível, portanto, a Administração buscou dentro dos limites geográficos da cidade, encontrar outro imóvel capaz de satisfazer às necessidades de funcionamento administrativo do Poder Executivo Municipal e, dentro do que existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais do Município de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
REQUISIÇÃO DE COMPRAS OU SERVIÇOS



NR. REQUISIÇÃO: **46672022** TIPO REQUISIÇÃO: **NORMAL** DATA: **24/05/2022** NR. COTAÇÃO: **0**

ORGANOGRAMA **200.21300.001 - GABINETE DA SME**
 PROJETO ATIVIDADE: **2105 - GESTÃO ADMINISTRATIVA**
 SUB-GRUPO: **20953 - LOCAÇÃO DE IMOVEIS PESSOA JURÍDICA**
 SUB-NATUREZA: **10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**
 FONTE **101 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS VINCULADOS À EDUCAÇÃO**
 DET. FONTE: **101000 - APLICACAO EM 25% - MDE**

NOME SOLICITANTE: **SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.** ORIGEM RECURSO: **MUNICIPAL**

NOME FONECEDOR: **0 -**

OBSERVAÇÃO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. VALOR REFERENTE ÀS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

CÓDIGO	PRODUTO/ DISCRIMINAÇÃO MATERIAIS / SERVIÇOS	QTDE	FICHA	NATUREZA	U.M	VL. UNITÁRIO	VL. TOTAL
43215	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR TRANSITORIAMENTE A SEDE DA PMI	1,00	20220812	339039	SERVIÇO	R\$ 18.500,000	R\$ 18.500,000
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA.							

TOTAL ESTIMADO DO EXERCÍCIO: **18.500,00** TOTAL GERAL: **18.500,00**

APROVAÇÃO ORDENADOR DE DESPESAS Patricia de Souza Santos Secretária Municipal de Educação CPF: 030.700.100-00	ASSINATURA DO DESU/DEFS Vanderlei de Souza Santos Diretor Deptº Suprimentos Matr 19502-8
--	---

DECLARO PARAR TODOS OS FINS DE DIREITO QUE ESTA DESPESA TEM ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA COM A LOA E COMPATIBILIDADE COM O PPA E LDO. EM CUMPRIMENTO AO ART. 16 DA LRF

DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA DEOR/JUCOF

<input type="checkbox"/> C SEPLAN	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> C SME	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> O SMA	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A SEMEX	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> F CONSULTOR CERAL	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> DEFERIDO	<input type="checkbox"/> INDEFERIDO
Em: <u>24 / 05 / 2022</u>	

Saldo Orçamentário Disponibilizado
Pelo Departamento de Orçamento
Em: 24 / 05 / 2022



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
EXECUTIVO



01 - DROR -

DOCUMENTO DE RESERVA ORÇAMENTÁRIA

1 - IDENTIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1.0 - TIPO	1.1 - Nº REQUISIÇÃO	1.2 - DOCUMENTO			1.3 - FONTE DE RECURSOS				1.4 - FOLHA
	46672022	RESERVA ORÇAMENTÁRIA			RECEITAS DE IMPOSTOS E DE				
1.5 - DATA DE EMISSÃO	1.6 - Nº DO PROCESSO		1.7 - Nº DO DOCUMENTO		1.8 - DOTAÇÃO COMPACTADA			1.9 - SALDO ANTERIOR	
24/05/2022	0		2		20220812			193.000,00	
1.10-	1.11-ORGÃO	1.12-UNIDADE	1.13-FUNÇÃO	1.14-PROG	1.15-SUBFUN	1.16-PIA	1.17-NAT.DESPESA	1.18 - FONTE	1.19 - VALOR
2022	2	21300	12	0005		2105	339039 OUTROS SERVIÇOS DE	A2	18.500,00
1.20- UNIDADE ORÇAMENTÁRIA									1.21 - SALDO ATUAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO									174.500,00

1.22- PROJETO/ATIVIDADE
 GESTÃO ADMINISTRATIVA

DADOS DO BENEFICIÁRIO OU RECOLHEDOR

2.1 - NOME		2.2 - CPF OU CNPJ	
EXECUTIVO		19.876.424/0001-42	
2.3 - ENDEREÇO		2.4 - MUNICÍPIO	2.5 - UF
AVENIDA MARIA JORGE SELIM DE SALES, CENTRO		IPATINGA	MG

3 - HISTÓRICO

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. VALOR REFERENTE ÀS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

 AMANDA LOPES BOTELHO Emitente	4.1 - TOTAL DOS DESCONTOS
	4.2 - VALOR LÍQUIDO 18.500,00

4.3 - VALOR LÍQUIDO DO DOCUMENTO POR EXTENSO:
 DEZOITO MIL E QUINHENTOS REAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
REQUISIÇÃO DE COMPRAS OU SERVIÇOS

2785



NR. REQUISIÇÃO: 34232022		TIPO REQUISIÇÃO: NORMAL		DATA: 25/04/2022		NR. COTAÇÃO: 0	
ORGANOGRAMA 200.20700.001 - GABINETE DA SMA PROJETO ATIVIDADE: 2023 - MANUTENÇÃO DA SMA SUB-GRUPO: 20953 - LOCAÇÃO DE IMOVEIS PESSOA JURÍDICA SUB-NATUREZA: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS FONTE 100 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS DET. FONTE: 100000 - RECURSOS ORDINÁRIOS							
NOME SOLICITANTE: SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO				ORIGEM RECURSO: MUNICIPAL			
NOME FONECEDOR: 0 -							
OBSERVAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, NÃO RESIDUAL, PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA.							
CODIGO	PRODUTO/ DISCRIMINAÇÃO MATERIAIS / SERVIÇOS	QTDE	FICHA	NATUREZA	U.M	VL. UNITÁRIO	VL. TOTAL
43215	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR TRANSITORIAMENTE A SEDE DA PMI	1,00	20220156	339039	SERVIÇO	R\$ 2.184.000,	R\$ 2.184.000,00
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA.							
TOTAL ESTIMADO DO EXERCÍCIO: 1.092.000,000				TOTAL GERAL:		2.184.000,00	
APROVAÇÃO ORDENADOR DE DESPESAS				ASSINATURA DO DESU/DEFS			
Valter Martins dos Reis Secretário Municipal de Administração CPF 290.775.308-00 Mat. 36819-X				Vanderlei de Souza Santos Diretor Deptº Suprimentos Matr 19502-8			
DECLARO PARAR TODOS OS FINS DE DIREITO QUE ESTA DESPESA TEM ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINACEIRA COM A LOA E COMPATIBILIDADE COM O PPA E LDO. EM CUMPRIMENTO AO ART. 16 DA LRF							
DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA DEOR/JUCOF							
C SEPLAN C SMF O SMA A SEMEX F CONSULTOR GERAL <input checked="" type="checkbox"/> DEFERIDO <input type="checkbox"/> INDEFERIDO Em: 24 / 05 / 2022				Saldo Orçamentário Disponibilizado Pelo Departamento de Orçamento Em: 24 / 05 / 2022			



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA



EXECUTIVO

01 - DROR -
DOCUMENTO DE RESERVA
ORÇAMENTÁRIA

1 - IDENTIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1.0 - TIPO	1.1 - Nº REQUISIÇÃO	1.2 - DOCUMENTO			1.3 - FONTE DE RECURSOS			1.4 - FOLHA	
	34232022	RESERVA ORÇAMENTÁRIA			RECURSOS ORDINÁRIOS				
1.5 - DATA DE EMISSÃO	1.6 - Nº DO PROCESSO		1.7 - Nº DO DOCUMENTO		1.8 - DOTAÇÃO COMPACTADA		1.9 - SALDO ANTERIOR		
24/05/2022	0		2		20220156		1.167.778,22		
1.10-	1.11-ORGÃO	1.12-UNIDADE	1.13-FUNÇÃO	1.14-PROG	1.15-SUBFUN	1.16-PIA	1.17- NAT.DESPESA	1.18 - FONTE	1.19 - VALOR
2022	2	20700	04	0002		2023	339039 OUTROS SERVIÇOS DE	A0	1.092.000,00
1.20- UNIDADE ORÇAMENTÁRIA								1.21 - SALDO ATUAL	
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRACAO								75.778,22	

1.22- PROJETO/ATIVIDADE
MANUTENÇÃO DA SMA

DADOS DO BENEFICIÁRIO OU RECOLHEDOR

2.1 - NOME		2.2 - CPF OU CNPJ	
EXECUTIVO		19.876.424/0001-42	
2.3 - ENDEREÇO		2.4 - MUNICÍPIO	2.5 - UF
AVENIDA MARIA JORGE SELIM DE SALES, CENTRO		IPATINGA	MG

3 - HISTÓRICO

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, NÃO RESIDUAL, PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA.

 AMANDA LOPES BOTELHO Emitente	4.1 - TOTAL DOS DESCONTOS
	4.2- VALOR LÍQUIDO 1.092.000,00
4.3 - VALOR LÍQUIDO DO DOCUMENTO POR EXTENSO: UM MILHÃO E NOVENTA E DOIS MIL REAIS	



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
REQUISIÇÃO DE COMPRAS OU SERVIÇOS



NR. REQUISIÇÃO: **34252022** TIPO REQUISIÇÃO: **NORMAL** DATA: **25/04/2022** NR. COTAÇÃO: **0**

ORGANOGRAMA **200.21300.003 - DEPTO DE ADMINISTRAÇÃO ESCOLAR**
 PROJETO ATIVIDADE: **2118 - MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO ESCOLAR**
 SUB-GRUPO: **20953 - LOCAÇÃO DE IMOVEIS PESSOA JURÍDICA**
 SUB-NATUREZA: **10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**
 FONTE **101 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS VINCULADOS À EDUCAÇÃO**
 DET. FONTE: **101000 - APLICACAO EM 25% - MDE**

NOME SOLICITANTE: **SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.** ORIGEM RECURSO: **MUNICIPAL**

NOME FONECEDOR: **0 -**

OBSERVAÇÃO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. VALOR REFERENTE ÀS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

CODIGO	PRODUTO/ DISCRIMINAÇÃO MATERIAIS / SERVIÇOS	QTDE	FICHA	NATUREZA	U.M	VL. UNITÁRIO	VL. TOTAL
43215	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR TRANSITORIAMENTE A SEDE DA PMI	1,00	20220890	339039	SERVIÇO	R\$432.000,00	R\$ 432.000,00
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA.							

TOTAL ESTIMADO DO EXERCÍCIO: **432.000,00** TOTAL GERAL: **432.000,00**

APROVAÇÃO ORDENADOR DE DESPESAS ASSINATURA DO DESU/DEFS

[Handwritten signature]
 Secretaria Municipal de Educação
 CPF: 030.709.166-00

[Handwritten signature]
 Vanderlei de Souza Santos
 Diretor Dept. Suprimentos
 Matr. 19502-8

DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA DEOR/JUCOF

C SEPLAN
C SMF
O SMA
A SEMEX
F CONSULTOR GERAL
 DEFERIDO **INDEFERIDO**
 Em: 24 / 05 / 2022

Saldo Orçamentário Disponibilizado
 Pelo Departamento de Orçamento
 Em: 24 / 05 / 2022

RECEBIDO NA SECLI
 26/04/21 13:31
 DATA HORÁRIO
[Handwritten signature]
 SERVIDOR

RECEBIDO NA SECLI
 24/5/22 17:00
 DATA HORÁRIO
[Handwritten signature]
 SERVIDOR

RECEBIDO DO DEOR / SEPLAN
 Page 1 of 1
 Data 24/5/22 Hora 16:20
 Ass: *[Handwritten signature]*



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
EXECUTIVO



01 - DROR -

DOCUMENTO DE RESERVA ORÇAMENTÁRIA

1 - IDENTIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1.0 - TIPO	1.1 - Nº REQUISIÇÃO	1.2 - DOCUMENTO			1.3 - FONTE DE RECURSOS			1.4 - FOLHA	
	34252022	RESERVA ORÇAMENTÁRIA			RECEITAS DE IMPOSTOS E DE				
1.5 - DATA DE EMISSÃO	1.6 - Nº DO PROCESSO		1.7 - Nº DO DOCUMENTO		1.8 - DOTAÇÃO COMPACTADA		1.9 - SALDO ANTERIOR		
24/05/2022	0		2		20220890		432.000,00		
1.10-	1.11-ORGÃO	1.12-UNIDADE	1.13-FUNÇÃO	1.14-PROG	1.15-SUBFUN	1.16-PIA	1.17- NAT.DESPESA	1.18 - FONTE	1.19 - VALOR
2022	2	21300	12	0005		2118	339039 OUTROS SERVIÇOS DE	A2	432.000,00
1.20- UNIDADE ORÇAMENTÁRIA									1.21 - SALDO ATUAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO									0,00

1.22- PROJETO/ATIVIDADE


MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DE

DADOS DO BENEFICIÁRIO OU RECOLHEDOR

2.1 - NOME		2.2 - CPF OU CNPJ	
EXECUTIVO		19.876.424/0001-42	
2.3 - ENDEREÇO		2.4 - MUNICÍPIO	2.5 - UF
AVENIDA MARIA JORGE SELIM DE SALES, CENTRO		IPATINGA	MG

3 - HISTÓRICO

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. VALOR REFERENTE ÀS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

 AMANDA LOPES BOTELHO Emitente	4.1 - TOTAL DOS DESCONTOS
	4.2- VALOR LÍQUIDO 432.000,00
4.3 - VALOR LÍQUIDO DO DOCUMENTO POR EXTENSO: QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS MIL REAIS	



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
REQUISIÇÃO DE COMPRAS OU SERVIÇOS



NR. REQUISIÇÃO: **46652022** TIPO REQUISIÇÃO: **NORMAL** DATA: **24/05/2022** NR. COTAÇÃO: **0**

ORGANOGRAMA **200.21300.003 - DEPTO DE ADMINISTRAÇÃO ESCOLAR**
 PROJETO ATIVIDADE: **2118 - MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO ESCOLAR**
 SUB-GRUPO: **20953 - LOCAÇÃO DE IMOVEIS PESSOA JURÍDICA**
 SUB-NATUREZA: **10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**
 FONTE **101 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS VINCULADOS À EDUCAÇÃO**
 DET. FONTE: **101000 - APLICACAO EM 25% - MDE**

NOME SOLICITANTE: **SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.** ORIGEM RECURSO: **MUNICIPAL**

NOME FONECEDOR: **0 -**

OBSERVAÇÃO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. VALOR REFERENTE ÀS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

CÓDIGO	PRODUTO/ DISCRIMINAÇÃO MATERIAIS / SERVIÇOS	QTDE	FICHA	NATUREZA	U.M	VL. UNITÁRIO	VL. TOTAL
43215	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR TRANSITORIAMENTE A SEDE DA PMI	1,00	20220890	339039	SERVIÇO	R\$ 17.500,000	R\$ 17.500,000
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA.							

TOTAL ESTIMADO DO EXERCÍCIO: **17.500,00** TOTAL GERAL: **17.500,00**

APROVAÇÃO ORDENADOR DE DESPESAS 	ASSINATURA DO DESU/DEFS 
--	--

DECLARO PARAR TODOS OS FINS DE DIREITO QUE ESTA DESPESA TEM ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA COM A LOA E COMPATIBILIDADE COM O PPA E LDO. EM CUMPRIMENTO AO ART. 16 DA LRF

DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA DEOR/JUCOF

C SEPLAN <input checked="" type="checkbox"/> C SMF <input checked="" type="checkbox"/> O SMA <input checked="" type="checkbox"/> A SEMEX <input checked="" type="checkbox"/> F CONSULTOR GERAL <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> DEFERIDO <input type="checkbox"/> INDEFERIDO Em: <u>24/05/2022</u>	Departamento de Orçamento Em: <u>24/05/2022</u>
---	--

RECEBIDO NA SECLI
24/05/22 17:00
 DATA HORÁRIO

 SERVIDOR



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

EXECUTIVO



01 - DROR -

DOCUMENTO DE RESERVA
ORÇAMENTÁRIA

1 - IDENTIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1.0 - TIPO	1.1 - Nº REQUISIÇÃO	1.2 - DOCUMENTO			1.3 - FONTE DE RECURSOS			1.4 - FOLHA	
	46652022	RESERVA ORÇAMENTÁRIA			RECEITAS DE IMPOSTOS E DE				
1.5 - DATA DE EMISSÃO	1.6 - Nº DO PROCESSO		1.7 - Nº DO DOCUMENTO		1.8 - DOTAÇÃO COMPACTADA		1.9 - SALDO ANTERIOR		
24/05/2022	0		2		20220890		17.500,00		
1.10 -	1.11 - ORGÃO	1.12 - UNIDADE	1.13 - FUNÇÃO	1.14 - PROG	1.15 - SUBFUN	1.16 - P/A	1.17 - NAT. DESPESA	1.18 - FONTE	1.19 - VALOR
2022	2	21300	12	0005		2118	339039 OUTROS SERVIÇOS DE	A2	17.500,00
1.20 - UNIDADE ORÇAMENTÁRIA								1.21 - SALDO ATUAL	
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO								0,00	

1.22 - PROJETO/ATIVIDADE

MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DE

2 - DADOS DO BENEFICIÁRIO OU RECOLHEDOR

2.1 - NOME		2.2 - CPF OU CNPJ	
EXECUTIVO		19.876.424/0001-42	
2.3 - ENDEREÇO		2.4 - MUNICÍPIO	2.5 - UF
AVENIDA MARIA JORGE SELIM DE SALES, CENTRO		IPATINGA	MG

3 - HISTÓRICO

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. VALOR REFERENTE ÀS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

4.1 - TOTAL DOS DESCONTOS

4.2 - VALOR LÍQUIDO

17.500,00

4.3 - VALOR LÍQUIDO DO DOCUMENTO POR EXTENSO:

DEZESSETE MIL E QUINHENTOS REAIS

Amanda Lopes Botelho
AMANDA LOPES BOTELHO

Emitente



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
REQUISIÇÃO DE COMPRAS OU SERVIÇOS



NR. REQUISIÇÃO: **34242022** TIPO REQUISIÇÃO: **NORMAL** DATA: **25/04/2022** NR. COTAÇÃO: **0**

ORGANOGRAMA **200.21300.001 - GABINETE DA SME**
 PROJETO ATIVIDADE: **2105 - GESTÃO ADMINISTRATIVA**
 SUB-GRUPO: **20953 - LOCAÇÃO DE IMOVEIS PESSOA JURÍDICA**
 SUB-NATUREZA: **10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**
 FONTE **101 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS VINCULADOS À EDUCAÇÃO**
 DET. FONTE: **101000 - APLICACAO EM 25% - MDE**

NOME SOLICITANTE: **SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO** ORIGEM RECURSO: **MUNICIPAL**

NOME FONECEDOR: **0 -**

OBSERVAÇÃO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. VALOR REFERENTE ÀS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

DIGO	PRODUTO/ DISCRIMINAÇÃO MATERIAIS / SERVIÇOS	QTDE	FICHA	NATUREZA	U.M	VL. UNITÁRIO	VL. TOTAL
43215	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR TRANSITORIAMENTE A SEDE DA PMI LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA.	1,00	20220812	339039	SERVIÇO	R\$ 468.000,00	R\$ 468.000,00

TOTAL ESTIMADO DO EXERCÍCIO: **10,000** TOTAL GERAL: **468.000,00**

APROVAÇÃO ORDENADOR DE DESPESAS	ASSINATURA DO DESU/DEFS
 Patrícia Azeiteiro Sousa Dossato Secretária Municipal de Educação CPF: 030709166-00	 Vanderlei de Souza Santos Diretor Deptº Suprimentos Matrº 19502-8

DECLARO PARAR TODOS OS FINS DE DIREITO QUE ESTA DESPESA TEM ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA COM A LOA E COMPATIBILIDADE COM O PPA E LDO. EM CUMPRIMENTO AO ART. 16 DA LRF

DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA DEOR/JUCOF

Saldo Orçamentário Disponibilizado
 Pelo Departamento de Orçamento
 Em: 25 / 05 / 2022



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

EXECUTIVO



01 - DROR -

DOCUMENTO DE RESERVA ORÇAMENTÁRIA

1 - IDENTIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1.0 - TIPO	1.1 - Nº REQUISIÇÃO	1.2 - DOCUMENTO			1.3 - FONTE DE RECURSOS			1.4 - FOLHA	
	34242022	RESERVA ORÇAMENTÁRIA			RECEITAS DE IMPOSTOS E DE				
1.5 - DATA DE EMISSÃO	1.6 - Nº DO PROCESSO		1.7 - Nº DO DOCUMENTO		1.8 - DOTAÇÃO COMPACTADA			1.9 - SALDO ANTERIOR	
25/05/2022	0		2		20220812			10,00	
1.10-	1.11-ORGÃO	1.12-UNIDADE	1.13-FUNÇÃO	1.14-PROG	1.15-SUBFUN	1.16-P/A	1.17-NAT.DESPESA	1.18 - FONTE	1.19 - VALOR
2022	2	21300	12	0005		2105	339039 OUTROS SERVIÇOS DE	A2	10,00
1.20- UNIDADE ORÇAMENTÁRIA									1.21 - SALDO ATUAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO									0,00

1.22- PROJETO/ATIVIDADE

GESTÃO ADMINISTRATIVA

DADOS DO BENEFICIÁRIO OU RECOLHEDOR

2.1 - NOME		2.2 - CPF OU CNPJ	
EXECUTIVO		19.876.424/0001-42	
2.3 - ENDEREÇO		2.4 - MUNICÍPIO	2.5 - UF
AVENIDA MARIA JORGE SELIM DE SALES, CENTRO		IPATINGA	MG

3 - HISTÓRICO

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. VALOR REFERENTE ÀS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

 _____ DOUGLAS DUARTE DA SILVA Emitente	4.1 - TOTAL DOS DESCONTOS
	4.2- VALOR LÍQUIDO 10,00
4.3 - VALOR LÍQUIDO DO DOCUMENTO POR EXTENSO: DEZ REAIS	



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



TERMO DE REFERÊNCIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



TERMO DE REFERÊNCIA

1 OBJETO

1.1 O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11, para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2 JUSTIFICATIVA

O Edifício Sede do Poder Executivo do Município Ipatinga-MG foi construído na década de 1976, portanto há mais de 40 anos. Durante este período as reformas e manutenção em sua infraestrutura foram paliativas, e, em função disso, essa situação nos trouxe uma realidade de instalações em estado precário e muito degradado.

A necessidade da Administração em manter a integridade dos bens imóveis e instalações públicas sob sua responsabilidade, bem como, da realização de modernização na infraestrutura do prédio, para atender às demandas instaladas neste é uma condição que se impõe hoje e não pode ser mais adiada.

Desta forma, indubitável que as atividades administrativas do poder público não podem ser prejudicadas. O interesse público é indisponível, portanto, a Administração buscou dentro dos limites geográficos da cidade, encontrar outro imóvel capaz de satisfazer às necessidades de funcionamento administrativo do Poder Executivo Municipal e, dentro do



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



que existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais do Município de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade.

Além do mais, no quesito preço, a Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento atestou que os valores pactuados para a pretendida locação são inferiores ao valor de mercado, o que demonstra vantajoso para o Município a referida locação.

Por fim, ficam justificados os apontamentos estabelecidos no artigo 26 da Lei Federal N.º 8.666/1993, quanto ao preço e ao fornecedor.

3 DESCRIÇÃO

3.1 O imóvel está localizado no terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11.

4 RESPONSABILIDADES

4.1 DO LOCADOR

4.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta e livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;

4.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina;

4.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



- 4.1.4 Acompanhar a vistoria do imóvel;
- 4.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.1.6 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 4.1.7 Arcar com as despesas com fornecimento de energia elétrica;
- 4.1.8 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.2 DO LOCATÁRIO

- 4.2.1 Após a transmissão da posse, arcar com as despesas de impostos, taxas e fornecimento de água;
- 4.2.2 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.2.3 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.2.4 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.2.5 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.2.6 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;
- 4.2.7 Competirá à Secretaria Municipal de Obras Públicas o acompanhamento de todas as atividades inerentes ao reparo das instalações, ficando a cargo da mesma a fiscalização decorrentes desta atividade.
- 4.2.8 Executar as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender às demandas de serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;

5 ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



5.1 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação.

5.2 Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

5.3 A existência de fiscalização não eximirá o LOCADOR de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

6 DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

6.1 O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADOR E LOCATÁRIO, em qualquer caso mediante celebração de Termo Aditivo de Prorrogação.

6.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e relatório expedido pela comissão de avaliação, certificando a compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

6.3 Na data estipulada para o término do contrato, a LOCATÁRIA se compromete a restituir o bem a LOCADORA, salvo se ocorrer a prorrogação do contrato por meio de instrumento próprio, não equivalendo a prorrogação contratual a simples demora na entrega do imóvel, sendo devidos nos termos do presente contrato os meses subsequentes ao seu término que não forem alvo de novo contrato ou Termo Aditivo de Prorrogação.

6.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de noventa dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7 DO REAJUSTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
 CNPJ 19.876.424 / 0001-42
 Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
 CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



7.1 Anualmente o Município de Ipatinga poderá reajustar o valor contratado, sob o percentual obtido através do índice IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou outro índice que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.1.1 O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Administração, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

7.2 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação.

8 DO PREÇO

8.1 O valor global da locação será conforme a planilha abaixo

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	12	R\$ 182.000,00	R\$ 2.184.000,00
SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	12	R\$ 78.000,00	R\$ 936.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 260.000,00	R\$ 3.120.000,00

8.2 Além do aluguel, são encargos da LOCATÁRIA, todas as despesas, tributos e encargos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando ao IPTU, taxas administrativas e condomínio, incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato e cujos fatos geradores sejam posteriores à data de assinatura deste instrumento e por quanto este vigorar.

9 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá na dotação orçamentária 2023-339039 Fichas 20220156 Fonte 100, da



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
 CNPJ 19.876.424 / 0001-42
 Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
 CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



Secretaria Municipal de Administração, na dotação orçamentária 2105-339039 Ficha 20220812, Fonte 100 e dotação 2118-339039 Ficha 20220890 da Secretaria Municipal de Educação, todas do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

10 DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1 O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

10.1.1 Em moeda corrente;

10.1.2 em parcelas mensais no seguinte sentido:

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	12	R\$ 182.000,00	R\$ 2.184.000,00
SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	12	R\$ 78.000,00	R\$ 936.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 260.000,00	R\$ 3.120.000,00

10.1.3 até o 30º (trigésimo) dia subsequente a apresentação do Boleto Bancário/NOTA FISCAL/ FATURA no setor competente, emitida em nome do LOCADOR;

10.1.4 através de depósito bancário identificado, na conta corrente de titularidade do LOCADOR;

10.1.5 em caso de atraso no pagamento os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado pro rata tempore, entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;

10.1.6 a atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO.

10.2 O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



10.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

11 DA ENTREGA DO IMÓVEL

11.1 Com a entrega das chaves, a LOCADORA concede à LOCATÁRIA, posse do imóvel, quando passará a ser responsável por sua guarda e conservação nos termos deste contrato, sendo certo que a LOCATÁRIA declara ter amplo conhecimento do estado em que o mesmo se encontra, especialmente quanto às benfeitorias nele existentes, pelo que nada mais poderá pleitear quanto ao seu estado de conservação e acerca de sua estrutura.

12 DAS BENFEITORIAS

12.1 A LOCADORA concede, previamente, pela assinatura deste pacto, autorização à LOCATÁRIA, para pequenas reformas no imóvel a fim de resguardar o bom andamento de suas atividades, desde que tais reformas não depreciem o valor de mercado do bem ou alterem substancialmente a estrutura, finalidade ou utilidade do imóvel.

12.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

13 DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

13.1 A LOCATÁRIA compromete-se a conservar e manter o imóvel em perfeito estado de conservação enquanto perdurar a locação e, para tanto, se obriga a não praticar e/ou permitir qualquer ato ou omissão que cause prejuízo de qualquer forma ao imóvel, devendo promover a vigilância e o monitoramento de toda a área alugada 24 (vinte e quatro) horas por dia a partir da entrega do imóvel.

13.2 A LOCADORA poderá vistoriar o imóvel objeto deste contrato, enquanto perdurar a

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



locação, o que será feito através de representante designado para esse fim, devendo a LOCATÁRIA garantir o livre acesso ao imóvel, independentemente de prévio aviso.

14 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Administração:

14.1.1 Advertência;

14.1.2 Multa;

14.1.3 Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III da Lei nº 8.666/93;

14.1.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

15 DAS MULTAS

15.1 O LOCADOR sujeitar-se-á à multa nos seguintes casos, calculada sobre o valor global do Contrato:

15.1.1 caso venha se conduzir culposamente, infringindo, por negligência, imprudência ou imperícia, as cláusulas deste Contrato, ser-lhe-á cominada multa de 4% (quatro por cento);

15.1.2 por se conduzir dolosamente durante o contrato, ser-lhe-á cominada multa de 5% (cinco por cento).

15.1.3 As multas serão descontáveis dos créditos que o LOCADOR tenha junto ao LOCATÁRIO, devendo ser aplicadas por representação da Secretaria responsável;

15.2 Serão considerados fatos de força maior, para isenção de multa:

15.2.1 interrupção do contrato de locação, por determinação do Município de Ipatinga, motivada por conveniência administrativa;

15.2.2 calamidades públicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



16 DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

16.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

16.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

16.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

16.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

16.7 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

16.8 O contrato poderá ainda ser rescindido por acordo entre as partes.

16.9 Na rescisão aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



17 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Conforme dispõe o art. 1º, inciso V da Lei Municipal nº 3.950, de 30 de julho de 2019, fica isento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, o imóvel cedido em comodato ou locado a órgão da administração direta ou autarquia do Município de Ipatinga.

18 DO FORO

18.1 Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga.

18.2 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições;

18.3 O Locatário dispensa expressamente, neste ato, o direito de aquisição do imóvel, em caso de alienação pelo locador, na forma da lei.

Ipatinga/MG, 19 de maio de 2022.


Valter Martins dos Reis
Secretário Municipal de Administração


Patrícia Avelar Soares Doneiro
Secretária Municipal de Educação



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



PROPOSTA DE PREÇOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



PROPOSTA DE LOCAÇÃO

Ipatinga, 17 de março de 2022.

Prezado Senhor Carlos Eduardo,

Com os cordiais cumprimentos, retomando as negociações inerentes a locação do imóvel constituído dos lotes 13 a 21, da quadra 31, e a edificação nele existente, localizado entre as Avenidas Carlos Chagas, Simon Bolivar e Ruas Gonçalves Dias, Canudos, no Bairro Cidade Nobre, o qual a Prefeitura Município de Ipatinga pretende se estabelecer pelo prazo de 15 (quinze) meses, durante o período de reforma no prédio municipal, apresentamos a seguinte proposta:

Parcelas mensais de R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), pelo prazo de 15 (quinze) meses.

Cordialmente,

Matheus Lima Braga

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES

Av. Barão Homem de Melo, 3.382, 6º Andar, Conj. 601

Bairro Estoril – Belo Horizonte MG 30.494-270

cgomes@alego.com.br



Gabinete Administração <gab.sma2021@gmail.com>



Interesse em locação

cgomes@alego.com.br <cgomes@alego.com.br>

21 de março de 2022 às 15:00

Para: Gabinete Administração <gab.sma2021@gmail.com>

Cc: blara@alego.com.br, fgomes@alego.com.br

728

Ao Secretário de Municipal de Administração de Ipatinga.

Caro Dr. Matheus Lima Braga,

Em resposta ao seu e-mail abaixo referente a proposta de locação datada de 17 de março de 2022, informamos que após análise a mesma foi aceita. Detalhes referentes a locação estarão contidas na minuta contratual.

Estaremos providenciando a minuta de locação do referido imóvel para vossa apreciação.

Atenciosamente,



**CARLOS EDUARDO
DE ALMEIDA GOMES**

+55 31 97301.7411
cgomes@alego.com.br

31 3586.0682

Av. Barão Homem de Melo, 3.382 6º andar Conj. 601
Bairro Estoril Belo Horizonte/MG 30.494-270
contato@alego.com.br www.alego.com.br

[Citação ocultada]

PROPOSTA DE LOCAÇÃO.pdf
430K



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



LAUDO DE AVALIAÇÃO



	Prefeitura Municipal de Ipatinga Estado de Minas Gerais	COMUNICAÇÃO INTERNA	Nº 09/2022
--	--	---------------------	------------

DE: Comissão de Avaliação/GPL	PARA: SMA	DATA: 25/05/2022
-------------------------------	-----------	------------------

Senhor Secretário,

Em atendimento à solicitação feita através da CI 48/2022-SMA, solicitando reavaliação referente ao aluguel do imóvel constituído pelos lotes 13 a 21 da quadra 31 e a edificação neles existente, localizados entre as Avenidas Carlos Chagas, Simon Bolivar, e Ruas Gonçalves Dias, Canudos, no Bairro Cidade Nobre, "para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória, no período de modernização/reforma da infraestrutura do prédio", a Comissão de Avaliação após vistoria no imóvel, verificou o seguinte:

Conforme já descrito na CI n.º 09/2022-Comissão de Avaliação, trata-se de terreno plano, formato irregular, infraestrutura completa, situado em área bem servida de transporte coletivo e de grande potencial comercial e área total de 3.316,00 m². A edificação tem padrão normal de construção, uso comercial ou de serviços, estado de conservação bom, idade aparente de 8 anos e é constituída de sub solo, primeiro pavimento (térreo), segundo pavimento, terceiro pavimento, quarto pavimento, quinto pavimento, totalizando 6 pavimentos e área construída total de 13.504,46 m².

As áreas do terreno e da edificação citadas, foram extraídas do projeto arquitetônico n.º 43/2015, regularizado em 27/05/2015, arquivado na SELO/SESUMA.

Observadas a localização, as características do imóvel acima descritas, pesquisas nos preços de aluguéis na região e, especialmente o interesse público manifestado nas ponderações expressas na citada CI 048/2022-SMA, bem como, tomando como base o valor do último aluguel pago pelo locatário anterior, a Comissão de Avaliação, considera possível compatibilizar o valor de **R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** de aluguel mensal.


Seguem abaixo, as ponderações expressas na CI 048/2022-SMA:

- "
1. Conforme se verifica dos e-mails anteriores, o empreendimento responsável pelas tratativas de locação indicou o valor mensal de R\$256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais), pagos pelo locatário anterior (Pitágoras);
 2. Que avaliando a estrutura do aludido imóvel, verificamos compatíveis com a finalidade buscada pela municipalidade, com ínfimas adaptações a se realizar, inclusive, já existindo equipamentos condicionadores de ar em quase todas as salas, o que não se vê disponível em outras estruturas existentes no município que demandaria elevado custo de obra/reforma, bem como impactaria negativamente no prazo necessário para disposição adequada do imóvel ao Município;
 3. Que a inexistência, no momento, de outro espaço capaz de satisfazer às necessidades administrativas decorrentes da PMI aumenta sobremaneira os prazos e custos estimados para a execução da reforma do Prédio sede, comprometendo a execução dos recursos transferidos em detrimento do prazo estabelecido para a transferência do mesmo."

Respeitosamente,


Maysa Vaz de Sales Bicalho
Engenheira Civil – CREA/MG 32095/D

Thatiane Vieira Martins
Arquiteta e Urbanista – CAU/MG A49161-6


Wilton Carlos Pinto
Arquiteto – CAU/BR A2195-4
Presidente da Comissão de Avaliação

CONFECCIONADA:	SOLICITANTE:	RECEBIDO POR:	Nº DA RESPOSTA:
----------------	--------------	---------------	-----------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424 / 0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



TERMO DE DESIGNAÇÃO DE FISCAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424 / 0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (0XX) 31 3829.8000
35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



TERMO DE DESIGNAÇÃO DE FISCAL DE CONTRATO

O Secretário Municipal de Administração, no uso de suas atribuições e nos termos da legislação vigente, RESOLVE designar conforme artigo 67 da Lei Federal n.º 8.666/93, o servidor FLÁVIO FAIER, matrícula M 134197-8, para acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato referente à DISPENSA n.º 006/2022, que tem por objeto a locação de imóvel urbano não residencial, localizado na Avenida Carlos Chagas, n.º 789, no Bairro Cidade Nobre, Ipatinga, MG, constituído dos lotes 13 a 21, da quadra 31 e a edificação nele existente, registrado sob matrículas n.º 19.107 a 19.111, 19.167 a 19.170 do livro n.º 2, do cartório de registro de imóveis, da circunscrição da comarca de Ipatinga/MG, para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória, de acordo as condições estabelecidas no Termo de Referência.

Ipatinga, 11 de fevereiro de 2022.

Valter Martins dos Reis
Secretário Municipal de Administração

CIENTE:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



ESCRITURA PÚBLICA DO IMÓVEL



01F Pedido nº 152.500 15:20:33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.108

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

ALTERADO
PELA AV.

2
1

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 14 (quatorze) da quadra de / nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito, de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com as seguintes confrontações e medidas: Frente para a Rua 27 onde mede 12,00 metros: de um lado com o lote 13 onde mede 30,00 metros: de outro lado com o lote 15 onde mede 30,00 metros: e fundos com o lote 19 onde mede 12,00 metros: perfazendo uma área total de 360,00m² (trezentos e sessenta/metros quadrados)., a PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls., 192 livro 3-P de 07/12/73 da comarca de Cel. Fabriciano--MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório. PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, casado, comerciante, 7 CPF 015.754.147, residente nesta cidade.,

sub Oficial Ramon Roque Villarino

AV.1-M-19.108

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com a prova de filiação que se segue: A)- Que o proprietário adquiriu o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700,00 (incluindo outros lotes). B) Que a Imobiliária Santanense Ltda adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95, livro 3-N de 22/09/72, ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., C)- Que Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel / conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54, da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

sub Oficial, Ramon Roque Villarino



AV.2-M-19.108

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, ex-offício, para constar/ que a antiga Rua 27 onde situa-se o imóvel retro matriculado passou a denominar-se Rua Canudos nos termos do decreto 1469/82, documentos arquivados em Cartório.,

sub Oficial Ramon Roque Villarino

AV.3-M-19.108

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, conforme certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 sob o nº 4.801 pelo Oficial do Registro Civil de Volta Redonda RJ., e arquivada em Cartório.,

sub Oficial, Ramon Roque Villarino

R.4-M-19.108

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF de nº 015.-754.147-91, residentes nesta cidade, representados por Nivan R Reis Junior., INCORPORADORA: ESTRUTURA-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18.002.238/0001-11, representada por Nivan / Reis., IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação lavrada às / fls. 172 e vº do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão / de Paz e Notas do distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG., VALOR: CR\$ 24.000,00 transformado nesta data em NCZ\$ 24,00 (vinte e quatro cruzados/novos) (incluindo outros lotes). CONDIÇÕES: Não há. OBS- A presente incorporação é feita para integralizar ao Capital social da incorporadora- Contrato social registrado na JUCEMG sob o nº 3120198750-9.,

sub Oficial, Ramon Roque Villarino



02F Pedido nº 152.500 15:20:33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.108Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.108

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276, CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em presários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95 VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, e 21, da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.108

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.108

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, em-



presário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508. 276/MG CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27 no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Facto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

Rodolfo Faria Rocha
Rodolfo Faria Rocha, Oficial, Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. M-19.108 a que se refere. CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. CERTIFICO, que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 25 de janeiro de 2022. Rodolfo Faria Rocha - Oficial Substituto.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20220125553612675**.

Assinada digitalmente por: Rodolfo Faria Rocha.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº FJM21414 Cód. Seg.: 2110.0884.8275.6842 Quantidade de Atos Praticados: 3 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 112,51- ISSQN R\$ 5,30 - TFJR\$ 26,49 - Valor Final R\$ 144,30 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	--



01F Pedido nº 152.501 15:23:45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.109

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 15 (quinze) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG. com as seguintes confrontações e medidas: frente para a Rua 27 on de mede 12,00 metros: de um lado com o lote 14 onde mede 30,00 metros: de outro lado com os lotes 16 e 18 onde me de 30,00 metros: e fundos com o lote 19 onde mede 12,00/ metros: perfazendo uma área total de 360,00 m2 (trezen - tos e sessenta metros quadrados). PROCEDÊNCIA: Transcri ção 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, da comarca de Cel. Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório. PROPRIETÁRIO: Nivan Reis brasileiros, ca sado, comerciante CPB 015.754.147, residente nesta cida de.,

ALTERADA
PELA AV.

2

mt Oficial, Roque

AV.1-M-19.109

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o dominio trin tenário do imóvel acima matriculado com a prova de filia ção que se segue: A) - Que o proprietário adquiriu o refe rido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda conforme trans crição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700.00 (incluindo outros lotes). B) Que a Imo biliária Santanense Ltdad adquiriu o referido imóvel de / Jair Gonçalves e s/mr, conforme transcrição 13.104 fls., 94/95 livro 3-N de 22/09/72, ambas da comarca de Cel. Fa briciano-MG., C) - Que Jair Gonçalves adquiriu o referido / imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54 da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certi dão de origem arquivada em Cartório.,

mt Oficial, Roque *



AV.2-M-19.109

DATA: 10 de abril de 1.989*

Procede-se a esta averbação, ex-offício, para constar que a antiga Rua 27 onde situa-se o imóvel retro matriculado, passou a denominar-se Rua Canudos nos termos do decreto 1469/82, documentos arquivados em Cartório.,

sub Oficial, Maque

AV.3-M-19.109

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado é Doraliza Machado Reis, conforme certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 sob o nº 4.801 pelo Oficial do Registro Civil de Volta Redonda-RJ, e arquivada em Cartório.,

sub Oficial, Maque

R.4-M-19.109

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr.Doraliza Machado Reis, brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015.754 147-91, residentes nesta cidade, representados por Nivan Reis Junior., INCORPORADORA: ESTRUCTURA-EMPREENDIMEN TOS IMOBILIARCS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18.002 238/0001-11, representada por Nivan Reis., IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado., TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação lavrada às fls. 172 e vº do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG., / VALOR: CR\$ 24.000.000 transformado nesta data em NCZ\$ - 24,00 (vinte e quatro cruzados novos) (incluindo outros lotes), CONDIÇÕES: Não há. OBS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, contrato social registrado na JUCENG sob o nº // 3120198750-9.,

sub Oficial, Maque



02F Pedido nº 152.501 15:23:45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.109ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.109

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276 e CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, empresários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95 .. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIÇÃO FISCAL: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Cancelado
PELA AV.

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.109

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.109

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF



nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508276 MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com / Facto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 da quadra nº 31. AVALIACÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

rod Oficial, *deliber.*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.109** a que se refere. CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. CERTIFICO, que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 25 de janeiro de 2022. Rodolfo Faria Rocha - Oficial Substituto.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20220125390291202**.

Assinada digitalmente por: Rodolfo Faria Rocha.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº FJM21301 Cód. Seg.: 0678.6713.8317.1097 Quantidade de Atos Praticados: 3 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 112,51 - ISSQN R\$ 5,30 - TFJR\$ 26,49 - Valor Final R\$ 144,30 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	--



01F Pedido nº 152.502 15:21:08

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.111

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 21 (vinte e um) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegres deste município de Ipatinga-MG, / com as seguintes confrontações e medidas: Frente para a Avenida III, onde mede 12,00 metros: de um lado com o lote 22 onde mede 30,00 metros: de outro lado com o lote 20 onde mede 30,00 metros: e fundos com o lote 13 onde mede 12,00 metros: perfazendo uma área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados). PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73 da comarca de Cel. Fabrociano, conforme certidão de origem arquivada em Cartório. PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiros, comerciante, casado CPF 015.754.147, residente nesta cidade.,

sub oficial, elton

AV.1-N-19.111

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com aprova de filiação que se segue: A)-Que o proprietário adquiriu o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda, conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73., pelo valor de CR\$ 140.700,00 (incluindo outros lotes)-B)-Que a Imobiliária Santanense Ltda adquiriu o referido imóvel de / Jair Gonçalves e s/mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N de 22/09/72, ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., C)-Que Jair Gonçalves adquiriu o referido / imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de / 29/03/54, da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

sub oficial, elton



AV.2-M-19.111

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constatar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado é Doraliza Machado Reis, nos termos da Certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 sob o nº 4801 peli Oficial do Registro Civil de Volta Redonda RJ, e arquivada em Cartório.,

suboficial, aldreis

R.3-M-19.111

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis/brasileiros, casados, comerciante, e do lar, CPF 015.754.147-91, residentes nesta cidade, representados por/Nivan Reis Jr., INCORPORADORA: ESTRUCTURA- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis., IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de incorporação lavrada às fls. 172 e vº do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG., / VALOR: CR\$ 24.000.000 transformado nesta data em NCZ\$.. 24,00 (vinte e quatro cruzados novos) incluindo outros/lotes., CONDIÇÕES: Não há., OBS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, -Contrato social registrado na JUCEMG sob o nº .. 3120198750-9.,

suboficial, aldreis

R.4-M-19.111

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276, CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em presários, residnetes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito'



02F Pedido nº 152.502 15:21:08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.111.Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

Cancelado e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95 .. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, da quadra nº 31. AVIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *debru*

Av.5-M-19.111

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.4 retro, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob R.7 abaixo.

*sub*Oficial, *debru*

R.6-M-19.L11.

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevadde, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C. I 042775509/RJ e CPF nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508.276 MG, CFF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro de Minas comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 da quadra nº



nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

*sub*oficial, *altraz*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.111** a que se refere. CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. CERTIFICO, que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 25 de janeiro de 2022. Rodolfo Faria Rocha - Oficial Substituto.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20220125799929097**.

Assinada digitalmente por: Rodolfo Faria Rocha.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº FJM21342 Cód. Seg.: 1807.0202.8185.1538 Quantidade de Atos Praticados: 3 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 112,51 - ISSQN R\$ 5,30 - TFJ R\$ 26,49 - Valor Final R\$ 144,30 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	--



01F Pedido nº 152.503 15:23:25

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.170

ficha
01

Ipatinga, 20 de abril de 1.989

ALTERADA
PELA AV.

2,

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 20 (vinte) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com uma área total de 370,00 m² (trezentos e setenta metros quadrados) sendo demais medidas e confrontações de acordo com a planta cadastral., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/09/73, da comarca de Cel. Fabriciano-MG, / conforme certidão de origem arquivada em Cartório., PROPR ETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, comerciante, casado CPF-- 015.754.147, residente nesta cidade.,

auto oficial, elton

AV.1-M-19.170

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel supra matriculado com a prova de filiação que se segue., a)-Que o proprietário adquiriu o referido imóvel da Imobiliária Santanense Ltda, conforme / transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700.00., B)-Que Imobiliária Santanense / Ltda adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr. conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N de 22// 09/72, ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., :C)-Que / Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54, da comarca / de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

auto oficial, elton

AV.2-M-19.170

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o imóvel supra matriculado possui as seguintes confrontações e medidas: frente para a Rua Simon Bolivar on-



de mede 15,00 metros; e Praça onde mede 10,00 metros, à direita com o lote 09 onde mede 30,00 metros; à esquerda com o lote 07 onde mede 29,00 metros., e fundos com quem de direito onde mede, digo, perfazendo uma / área total de 370,00 m² (trezentos e setenta metros / quadrados)., tudo nos termos da certidão CD nº 159/89, expedida aos 18/04/89 pela Prefeitura Municipal local e arquivada em Cartório.,

suboficial, Almeida

Av.3-M-19.170

DATA: 20 de abril de 1989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, nos termos da Certidão de casamento, lavrada às fls. 96 do livro 27, sob o nº/ 4.801 pelo oficial do registro civil de Volta Redonda-RJ e arquivada em Cartório.

suboficial, Almeida

R.4-M-19.170

DATA: 20 de abril de 1989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis, brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF número / 015.754.147-91 residentes nesta cidade, representados - por Nivan Reis Jr. INCORPORADORA: ESTRUCTURA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11 representada por Nivan Reis. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação, lavrada às fls. 172 e vº do livro 28, em 30/1/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de B. Alegre, deste Município de Ipatinga-MG. VALOR: Cr\$24.000.000 correspondente nesta data a Cz\$24,00 (vinte quatro cruzados novos), incluindo outros lotes. CONDIÇÕES: Não há. OBS: A presente incorporação é feita / para integralizar ao capital social da incorporadora, - Contrato Social registrado na JUCEMG sob o nº 3120198750-9

suboficial, Almeida



02F Pedido nº 152.503 15:23:25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.170Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.170

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276, CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, empresários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas de Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos ... 11.12.95. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 21, da quadra 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

cancelado
~~SEI 19.16.2452.0120738/2023-18~~
PELA AV.
6

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.170

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.170

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF



nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, em presário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M- - - - 2.508.276/MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis,, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro / descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014, verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18,, 19, 21 da quadra nº 31. AVALIACÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

Substituído, etc.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. M-19.170 a que se refere. CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. CERTIFICO, que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 25 de janeiro de 2022. Rodolfo Faria Rocha - Oficial Substituto.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20220125198550248**.

Assinada digitalmente por: Rodolfo Faria Rocha.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº FJM21304 Cód. Seg.: 9856.5697.0079.4952 Quantidade de Atos Praticados: 3 JULIA ROQUE-OFFICIAL Emol. R\$ 112,51 - ISSQN R\$ 5,30 - TFCJ R\$ 26,49 - Valor Final R\$ 144,30 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	--



01F Pedido nº 152.504 15:22:23

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19:110

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 16 (dezesseis) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG 7
Com as seguintes confrontações e medidas: frente para a Rua 27 onde mede 20,00 metros: de um lado com o lote / 15 onde mede 17,00 metros: de outro lado com o lote 17' onde mede 17,00 metros: e fundos com o lote 18 onde / mede 20,00 metros: perfazendo uma área total de 340,00 m2 (trezentos e quarenta metros quadrados)., PROCEDEN = CIA. Transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, da comarca de Cel. Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório. PROPRIETÁRIO: Nivan Reis/ brasileiro, casado, comerciante, CPF 015.754.147, residente nesta cidade.m

ALTERADA
PELA AV.

Oficial, Júlia B. Que

AV.1-M-19.110

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com a prova de filiação que se segue: A)-A)-Que o proprietário adquiriu/ o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700,00 (incluindo outros lotes). B)-Que a Imobiliária Santanense Ltda adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N de 22/09/72, ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., C)-Que Jair Gonçalves / adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 / fls. 154 livro 3-D de 29/03/54 da comarca de Antonio / Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

Oficial, Júlia B. Que



AV.2-M-19.110

DATA: 10 de abril de 1.989

Procedesse a esta averbação, ex-offício, para constar que a antiga Rua 27 onde situa-se o imóvel retro matriculado, passou a denominar-se Rua Canudos nos termos do decreto 1469/82, documentos arquivados em Cartório.,

Oficial, Júlia Bq

AV.3-M-19.110

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para / constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado é Doraliza Machado Reis, nos / termos da certidão de casamento lavrada às fls. 96 / do livro 27 sob o nº 4.801 pelo Oficial do Registro / civil de Volta Redonda-RJ, e arquivada em Cartório.

Oficial, Júlia Bq

R.4-M-19:110

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015., 754.147-91, residentes nesta cidade, representados / por Nivan Reis Jr., INCORPORADORA: ESTRUCTURA- EMPREEN- DIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis. IMÓ - VEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TITULO: Es- critura Pública de Incorporação lavrada às fls. 172 e vº do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão de Paz e No- tas do distrito de Barra Alegre deste município de / Ipatinga-MG. VALOR: CR\$ 24.000.000 transformado nesta // data em NCZ\$ 24,00 (vinte e quatro cruzados novos). / (incluindo outros lotes). CONDIÇÕES: Não há. OBS: A presen- te incorporação é feita para o integralizar ao capital social da incorporadora, contrato social registrado / na JUCEMG sob o nº 3120198750-9.,

Oficial, Júlia Bq



02F Pedido nº 152.504 15:22:23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.110Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.110

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276 e CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, empresários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro' ~~ELÁ AV.~~ Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e

cancelado
~~ELÁ AV.~~

~~6~~

caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso ' do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro VCivil de distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95 VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIACÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes ' da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Albani*

Av.6-M-19.110

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *Albani*

R.7-M-19.110

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 0432775509/RJ e CPF



nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508276 MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27 no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

rodoficial, Eldor

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.110** a que se refere. CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. CERTIFICO, que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 25 de janeiro de 2022. Rodolfo Faria Rocha - Oficial Substituto.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20220125383108141**.

Assinada digitalmente por: Rodolfo Faria Rocha.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº FJM21319 Cód. Seg.: 6362.1135.4531.5298 Quantidade de Atos Praticados: 3 JULIA ROQUE-OFFICIAL Emol. R\$ 112,51 - ISSQN R\$ 5,30 - TFJR\$ 26,49 - Valor Final R\$ 144,30 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	--



01F Pedido nº 152.505 15:21:27

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.168

ficha
01

Ipatinga, 20 de abril de 1989

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 18 (dezoito) da quadra de

ALTERADA nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito
PELA AV. de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com uma /
2 área total de 396,00 m² (trezentos e noventa e seis me -
etros quadrados)., com medidas e confrontações e acordo /
com a planta cadastral., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 /
fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, da comarca de Cel. Fabri -
ciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartó -
rio., PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, comerciante ,
casado, CPF. 015.754.147., residente nesta cidade.,

Oficial, Juliano

AV.1-M-19.168

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trin -
tenário do imóvel supra com a prova de filiação que se /
segue., a)- Que o proprietário adquiriu o referido imó -
vel de Imobiliária Santanense Ltda pelo valor de CR\$...
140.700,00m conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro /
3-P de 07/12/73., b)- Que Imobiliária Santanense Ltda ad -
quiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr., con -
forme transcrição 13.104 fls. 94/95/ livro 3-N de 22/09/
72., ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., c)- Que Ja -
ir Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme trans -
crição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54, da comarca d
Antonio Dias, conforme certidão de origem arquivada em /
Cartório.,

Oficial, Juliano

AV.2-M-19.168

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar
que o imóvel supra matriculado possui as seguintes con --



frontações e medidas: Frente para a Praça onde mede 22,00 metros | à direita com o lote 07 onde mede 17,00 metros? / à esquerda com o lote 05 onde mede 10,00 metros | e fundos com o lote 03 medindo 13,00 metros; e Lote 04 medindo .. 20,00 metros; perfazendo uma área total de 396,00m², (trezentos e noventa e seis metros quadrados)., tudo nos termos da certidão nº 157/89 expedida aos 18/04/89, pela Prefeitura Municipal local e arquivada em Cartório.,

Oficial, Júlio

Av.3-M-19.168

DATA: 20 de abril de 1989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar - que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é DORALIZA MACHADO REIS, nos termos da Certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 sob o nº 4.801 pelo oficial do registro Civil de Volta Redonda-RJ e arquivada em Cartório.

suboficial, aldair

R.4-M-19.168

DATA: 20 de abril de 1989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis, - brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015.754. - 147-91 residentes nesta cidade, representados por Niva / Reis, Jr. INCORPORADORA: ESTRUCTURA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de incorporação, lavrada às fls. 172 e vº do livro 28, em data de 30/1/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de B. Alegre, deste Município de Ipatinga-MG. VALOR: Cr\$24.000.000 transformados nesta data a Nz\$24,00 (vinte e quatro cruzados novos) incluindo outros lotes. CONDIÇÕES: Não há. OBOS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, contrato social registrado na JUCEMG, sob o nº 312.0198750-9.

suboficial, aldair



02F Pedido nº 152.505 15:21:27

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.168Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.168

DATA: 29 de dezembro de 1995DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276, CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTACI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em
AV. PRESÁRIOS, resid tes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro
6. Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descritoé caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de
'Dívida com garantia hipotecária, lavrada às fls. 011 e ver-
so do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil de
distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95
VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os
lotes 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes
da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.Oficial, *Aldeci*

Av.6-M-19.168

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob R.7 abaixo.

Oficial, *Aldeci*

R.7-M-19.168

DATA: 13 de agosto de 1996TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF



nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508276 MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Doação em Pagamento com Fato de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09//07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20 e 21 da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 30,000,00. CONDIÇÕES: Não há.

Rodolfo Faria Rocha
Rodolfo Faria Rocha

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.168** a que se refere. CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. CERTIFICO, que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 25 de janeiro de 2022. Rodolfo Faria Rocha - Oficial Substituto.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20220125671863714**.

Assinada digitalmente por: Rodolfo Faria Rocha.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº FJM21325 Cód. Seg.: 6201.1411.4497.5139 Quantidade de Atos Praticados: 3 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 112,51- ISSQN R\$ 5,30 - TFJR\$ 26,49 - Valor Final R\$ 144,30 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	--



01F Pedido nº 152.506 15:22:06

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.107

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

ALTERADA
PELA AV.

2

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 13 (treze) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com as seguintes confrontações e medidas: Frente para a Rua 27 onde mede 12,00 metros: de um lado com o lote 12 onde mede 30,00 metros: de outro lado com o lote 14 onde mede 30,00 metros: e fundos com o lote 21 onde mede 12,00 metros: perfazendo uma área total de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados)., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls 192 livro 3-P de 07/12/73 da comarca de Cel. Fabriciano- conforme certidão de origem arquivada em Cartório. PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, casado, comerciante, CPF 015.754.147, residente nesta cidade.,

Oficial, Júlia Bique

AV.1-M-19.107

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com a prova de filiação que se segue: a)- Que o proprietário adquiriu o referido imóvel da Imobiliária Santanense Ltda, conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700,00 (incluindo outros lotes)., b)- Que a Imobiliária Santanense Ltda adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr. conforme transcrição 13.104 fls., 94/95, livro 3-N de 22/09/72., ambas a da comarca de Cel. Fabriciano-MG., c)- Que Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D / de 29/03/54, da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

Oficial, Júlia Bique



AV.2-M-19.107

DATA : 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, ex-officio, para constar/ que a antiga RMa 27 onde situa-se o imóvel retro matriculado, passou adenominar-se Rua Canudos nos termos do decreto 1469/82, documentos arquivados em Cartório

Oficial, Júlia Roque

AV.3-M-19.107

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, conforme / Certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 / sob o nº 4.801 pelo Oficial do registro Civil de Volta Redonda-RJ, arquivada em Cartório.,

Oficial, Júlia Roque

R.4-M-19.100

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis/ brasileiros, casados, comerciante, e do lar, CPF 015 - 754.147-91, residentes nesta cidade, representados por Nivan Reis Junior., INCORPORADORA: ESTRUCTURA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18 002.238/0001-11, representada por Nivan Reis., IMÓVEL., O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação lavrada às fls. 172 e vº do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do / distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-. VALOR: CR\$ 24.000.000 transformado nesta data em NCZ\$-- 24,00 (quãndigo, (vinte e quatro cruzados, nosov)., / (incluindom outros lotes). CONDIÇÕES: Não há., OBS: A // presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora- Contrato social registrado na JUCEMG, sob o nº 3120198750-9.,

Oficial, Júlia Roque



02F Pedido nº 152.506 15:22:06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.107Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.107

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276 e CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em-

Cancelado

PELA AV.

6

presários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de confissão de dívida e garantia hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro VCivil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95 VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A Hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.107

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido, ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.107

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, 279 no Bairro Cidade Nobre, C.I Nº 042775509/RJ CPF nº 656.453.327-68. AD-



QUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508.276/MG CPF nº 049.508.106-00, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em pagamento às fls. 014 e verso do livro 02 aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, e 21, da quadra nº 31. AVALIÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

suboficial, dlsu,

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.107** a que se refere. CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. CERTIFICO, que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 25 de janeiro de 2022. Rodolfo Faria Rocha - Oficial Substituto.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20220125367008873**.

Assinada digitalmente por: Rodolfo Faria Rocha.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº FJM21322 Cód. Seg.: 7244.0543.5888.0887 Quantidade de Atos Praticados: 3 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 112,51 - ISSQN R\$ 5,30 - TFJ R\$ 26,49 - Valor Final R\$ 144,30 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	--



01F Pedido nº 152.507 15:22:59

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.169

ficha
01

Ipatinga 20 de abril de 1.989

ALTERADA PELA AV. IMÓVEL: Lote de terreno de nº 19 (dezenove) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com uma/ área total de 370,00m² (trezentos e setenta metros quadra dos)., tendo medidas e confrontações de acordo com a plan ta cadastral., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls. 192 / livro 3-P de 07/12/73, da comarca de Cel. Fabriciano-MG, conforme certidão d e origem arquivada em Cartório., PRO - PRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, casado, comerciante , CPF 015.754.147, residente nesta cidade.,

Oficial, Júlia Roque

AV.1-M-19.169

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trin tenário do imóvel supra matriculado com a prova de fili ação que se segue:A)-Que o proprietário adquiriu o refe rido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda, conforme / transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700,00., B)-Que Imobiliária Santanense/ Ltda, adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/ mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N / de 22/09/72., ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG, / C)- Que Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel con - forme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54 , da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de ori gem arquivada em Cartório.,

Oficial, Júlia Roque

AV.2-M-19.169

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento para constar que o imóvel supra possui as seguintes confrontações e



medidas: frente pra a Praça onde mede 16,00 metros; à direita com o lote 08 onde mede 29,00 metros; à esquerda com o lote 06 onde mede 17,00 metros; e fundos com / os lotes 02 e 03 onde mede 24,00 metros; em diagonal., / perfazendo uma área total de 370,00m² (trezentos e setenta metros quadrados)., tudo nos termos da certidão de nº 158/89 expedida aos 18/04/89 pela Prefeitura Municipal local e arquivada em Cartório.,

Oficial, Jilmar

Av.3-M-19.169

DATA: 20 de abril de 1989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, nos termos da Certidão de casamento, lavrada às fls. 96 do livro 27, sob o nº 4.801 pelo oficial do registro civil de Volta Redonda-RJ e arquivada em Cartório.

subOficial, celso

R.4-M-19.169

DATA: 20 de abril de 1989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis, - brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015.754. / 147-91 residentes nesta cidade, representados por Nivan Reis Jr. INCORPORADORA: ESTRUCTURA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, cgc 18.002.238/0001-11 representada por Nivan Reis. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação, lavrada às fls. 172 e vº do livro 28, em 30/1/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de B. Alegre, deste Município de Ipatinga-MG. VALOR: Cr\$24.000.000 correspondente nesta data a Ncz\$24,00 (vinte e quatro cruzados). incluindo outros lotes. CONDIÇÕES: Não há. OBS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, Contrato social registrado na JUCEMG, / sob o nº 3120198750-9.

subOficial, celso



02F Pedido nº 152.507 15:22:59

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.169

Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.169

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276 CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em Ipatinga, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Paz e Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 e 21, da quadra 31,. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Cancelado
ALTERADO
PELA Nº
6.

Oficial, *Albino*

Av.6-M-19.169

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *Albino*

R.7-M-19.169

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF



nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, em presário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2509276/MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96 pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

rod Oficial, *Albino*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. M-19.169 a que se refere. CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. CERTIFICO, que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 25 de janeiro de 2022. Rodolfo Faria Rocha - Oficial Substituto.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20220125679834201**.

Assinada digitalmente por: Rodolfo Faria Rocha.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº FJM21313 Cód. Seg.: 2421.6113.4528.7569 Quantidade de Atos Praticados: 3 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 112,51- ISSQN R\$ 5,30 - TFJ R\$ 26,49 - Valor Final R\$ 144,30 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	--



01F Pedido nº 152.509 15:22:41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.167

ficha
01

Ipatinga, 20 de abril de 1.989

ALTERADA
PELA AV.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 17 (dezesete) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com uma área total de 400,00m², com demais medidas e confrontações de acorod com a planta cadastral., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73., da comarca de Cel. Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório., PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, comerciante, casado, CPF 015.754.147-91, residente nesta cidade.,

sub Oficial Almeida

AV.1-M-19.167

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com a prova de filiação que se segue: a)- Que a proprietária adquiriu o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda pelo valor de Cr\$ 140.700,00, conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73., b)- Que a Imobiliária Santanense / Ltda, adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N., / em 22/09/72., da comarca de Cel. Fabriciano-MG., c)- Que / Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54., da comarca / de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

sub Oficial Almeida

AV.2-M-19.167

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o im-ovel acima matriculado, possui as seguintes confrontações e medidas: Frente para a Rua Canudos onde'



mede 20,00 metros; à Direita pela AV. Carlos Chagas onde mede 12,00 metros; à esquerda com o lote 04 onde mede 17,00 metros; e fundos com o lote 06 onde mede 10,00 metros; e Praça com 17,00 metros; perfazendo uma área / total de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados)., tudo nos termos da Certidão 156/89 expedida aos 18/04/89, pela Prefeitura Municipal local e arquivada em Cartório

suboficial, Almeida

Av.3-M-19.167

DATA: 20 de abril de 1989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, nos termos da Certidão de casamento lavrada às fls. 96 do L^o 27 sob o n^o / 4.801 pelo oficial do registro civil de Volta Redonda-RJ e arquivada em Cartório.

suboficial, Almeida

R.4-M-19.167

DATA: 20 de abril de 1989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis, brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015.754.-147-91 residentes nesta cidade, representados por Nivan Reis Jr. INCORPORADORA: ESTRUCTURA - EMPREENDIMENTOS / IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, cGC número ... 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de importação, digo, incorporação, lavrada às fls 172 e v^o do livro 28, em 30/1/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de B.Alegre, deste Município de Itatinga-MG. VALOR: Cr\$24.000.000 transformado nesta data em Ncz\$24,00(vinte e quatro cruzados novos) incluindo outros lotes. CONDIÇÕES: Não há. OBS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, contrato social registrado na JUCEMG sob o n^o 3120198750-9.

suboficial, Almeida



02F Pedido nº 152.509 15:22:41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.167Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1.995

R.5-M-19.167

DATA: 29 de dezembro de 1.995

DEVEDORA: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTÔNIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276, CPF nº 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, empresários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro des

cancelado
~~Atto~~
PELA AV.

6

-

-

-

TÍTULO: Escritura pública de confissão de dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, e 21, da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.167

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Facto de Retrovenda, registrado sob R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.167

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF



nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508276 MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27 no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96, * pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

rodolfo, dbr

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. M-19.167 a que se refere. CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. CERTIFICO, que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 25 de janeiro de 2022. Rodolfo Faria Rocha - Oficial Substituto.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação: **MG20220125252534592**.

Assinada digitalmente por: Rodolfo Faria Rocha.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº FJM21316 Cód. Seg.: 4909.3022.8816.9026 Quantidade de Atos Praticados: 3 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 112,51- ISSQN R\$ 5,30 - TFJ R\$ 26,49 - Valor Final R\$ 144,30 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	--



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424 / 0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO



Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)



NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

Código da Natureza Jurídica

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

2062

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP



MGP2100790716

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	090			CONTRATO

BELO HORIZONTE

Local

1 SETEMBRO 2021

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

 DECISÃO SINGULAR DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

 SIM SIM

 NÃO / / /

Data

Responsável

 NÃO / / /

Data

Responsável

Processo em Ordem
A decisão/ / /
Data_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

 Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) Processo deferido. Publique-se e archive-se. Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

/ / /
Data_____
Responsável

DECISÃO COLEGIADA

 Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) Processo deferido. Publique-se e archive-se. Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

/ / /
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 31212509999 em 02/09/2021 da Empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, Nire 31212509999 e protocolo 216556210 - 02/09/2021. Autenticação: 288E1EDA9BCC7B4D1B313B9C561CEDF23C0E2DF. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 21/655.621-0 e o código de segurança TAYE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/09/2021 por Marinely de Paula Bomfim, Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital



Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/655.621-0	MGP2100790716	01/09/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
008.179.966-72	FAUSTO GUALBERTO LARA

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais





CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE IDEAL SM EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

1. ALEGO EMPREENDEMENTOS LTDA, com sede na AVENIDA BARAO HOMEM DE MELO, número 3382, SALA 601, bairro / distrito ESTORIL, município BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS, CEP 30.494-270e no CNPJ/MF sob o nº 21.222.483/0001-49, neste ato representada por seu administrador REPRESENTANTE LEGAL FAUSTO GUALBERTO LARA, nacionalidade BRASILEIRA, Empresário, Casado(a), nº do CPF 008.179.966-72, documento de identidade MG1249883, SSP, MG, com domicílio e residência a RUA DOS SENADORES, número 73, bairro / distrito BALNEARIO AGUA LIMPA, município NOVA LIMA - MINAS GERAIS, CEP 34.018-294.

Constituem uma sociedade empresária limitada, mediante as seguintes cláusulas:

Cláusula Primeira - A sociedade adotará o nome empresarial de IDEAL SM EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Parágrafo Único: A sociedade tem como nome fantasia IDEAL SM.

Cláusula Segunda - O objeto social será PROPOSITO ESPECIFICO DE AQUISICAO E INCORPORACAO RELATIVO AO IMOVEL CONSTITUIDO POR LOTE 04, QUADRA 59, UV6, LOCALIZADO NA AVENIDA PEDRO NOLASCO, BAIRRO IDEAL, MUNICIPIO DE IPATINGA, ESTADO DE MINAS GERAIS, COM AREA DE APROXIMADAMENTE 4. 429, 75M, REGISTRADO SOB A MATRICULA N. 70. 773, DO LIVRO N. 2, DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS, DA CIRCUNSCRICAO DA COMARCA DE IPATINGA, ESTADO DE MINAS GERAIS, INSCRITO PERANTE A PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA NO INDICE CADASTRAL N. 116. 059. 0004. 000.

Cláusula Terceira - A sede da sociedade é na AVENIDA BARAO HOMEM DE MELO, número 3382, SALA 601, bairro / distrito ESTORIL, município BELO HORIZONTE - MG, CEP 30.494-270.

Cláusula Quarta - A sociedade iniciará suas atividades em 01/09/2021 e encerrar-se á no momento da conclusão das atividades de aquisição, realização de obras de infraestrutura e comercialização de imóveis situados em Ipatinga, Estado de Minas Gerais, bem como do encerramento de quaisquer demandas judiciais ou extrajudiciais, incluindo, mas sem se limitar, as ordens trabalhista, fiscal, tributária e de causa cível, de responsabilidade da SPE.

Cláusula Quinta - O capital social é R\$ 1.000,00 (UM MIL reais) dividido em 1.000 quotas no valor nominal R\$ 1,00 (UM real), integralizadas, neste ato em moeda corrente do País, pelos sócios:

NOME	Nº DE QUOTAS	VALOR R\$
ALEGO EMPREENDEMENTOS LTDA	1.000	1.000,00
TOTAL	1.000	1.000,00

Cláusula Sexta - As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do(s) outro(s) sócio(s), a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão, a alteração contratual pertinente.

Cláusula Sétima - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.



CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE IDEAL SM EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA



Cláusula Oitava - A administração da sociedade caberá ao administrador(a)/não sócio(a) FAUSTO GUALBERTO LARA, nacionalidade BRASILEIRA, Empresário, Casado(a), regime de bens Comunhao Parcial, nº do CPF 008.179.966-72, documento de identidade MG1249883, SSP, MG, com domicílio / residência a RUA DOS SENADORES, número 73, bairro / distrito BALNEARIO AGUA LIMPA, município NOVA LIMA - MINAS GERAIS, CEP 34.018-294, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicial, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do(s) outro (s) sócio(s).

Cláusula Nona - Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados.

Cláusula Décima - Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es) quando for o caso.

Cláusula Décima Primeira - A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual deliberada na forma da lei.

Cláusula Décima Segunda - Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de "pro labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.

Cláusula Décima Terceira - Falecendo ou sendo interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado. Parágrafo único - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

Cláusula Décima Quarta - O(s) Administrador (es) declara(m), sob as penas da lei, de que não está(ão) impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar(em) sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

Cláusula Décima Quinta - Fica eleito o foro de BELO HORIZONTE - MG para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E, estando o(s) sócio(s) justo(s) e contratado(s), assinam o presente instrumento.

Belo Horizonte, 1 de Setembro de 2021.



CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE IDEAL SM EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA



ALEGO EMPREENDEIMENTOS LTDA: Sócio

Representado por: FAUSTO GUALBERTO LARA

Victor Morais Pessoa
OAB/MG:112.705





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital



Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/655.621-0	MGP2100790716	01/09/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
008.179.966-72	FAUSTO GUALBERTO LARA
066.994.546-33	VICTOR MORAIS PESSOA

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais





Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
 Governo do Estado de Minas Gerais
 Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais
 Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, de NIRE 3121250999-9 e protocolado sob o número 21/655.621-0 em 02/09/2021, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 31212509999, em 02/09/2021. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Kassia Maria Cardoso de Paula.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
008.179.966-72	FAUSTO GUALBERTO LARA

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
008.179.966-72	FAUSTO GUALBERTO LARA
066.994.546-33	VICTOR MORAIS PESSOA

Belo Horizonte, quinta-feira, 02 de setembro de 2021



Documento assinado eletronicamente por Kassia Maria Cardoso de Paula, Servidor(a) Público(a), em 02/09/2021, às 16:50 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br) informando o número do protocolo 21/655.621-0.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital



O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Belo Horizonte, quinta-feira, 02 de setembro de 2021



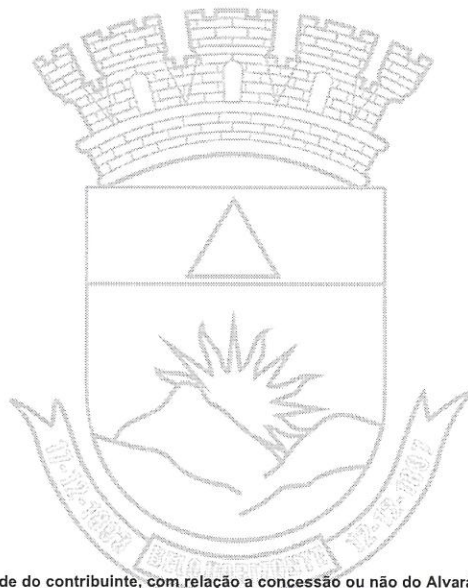


FICHA INSCRIÇÃO CADASTRAL ESTABELECIMENTO



INSCRIÇÃO MUNICIPAL 1.333.503/001-9		CNPJ / CPF 43.394.991/0001-47	DATA DE INÍCIO 02/09/2021	DATA EMISSÃO 03/09/2021
NOME OU RAZÃO SOCIAL IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA				
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME FANTASIA) IDEAL SM				
NATUREZA JURÍDICA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA				
ÁREA ÚTILIZADA 5	REGIONAL OESTE	PORTE DA EMPRESA DEMAIS		
LOGRADOURO AVENIDA BARAO HOMEM DE MELO		NÚMERO 3382	COMPLEMENTO SALA:601;	
BAIRRO / DISTRITO ESTORIL	CEP 30494-270	MUNICÍPIO BELO HORIZONTE		UF MG
CPF DO RESPONSÁVEL 008.179.966-72	NOME DO RESPONSÁVEL FAUSTO GUALBERTO LARA			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA CNAE - CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS PRINCIPAL 681020100 COMPRA E VENDA DE IMOVEIS PROPRIOS				

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA CNAE - CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS



Este documento não implica no reconhecimento da regularidade do contribuinte, com relação a concessão ou não do Alvará de Localização e Funcionamento.
 Não faz prova de regularidade fiscal, que por sua vez deve ser feita mediante exibição da Certidão Negativa de Débitos - CND.
 Este documento somente fará prova de inscrição no Cadastro Municipal de Contribuinte de Tributos Mobiliários-CMC, quando acompanhado do respectivo Ato Constitutivo ou de Alteração registrado no órgão competente no caso de Pessoa Jurídica e, no caso de Pessoa Física com apresentação de identidade, CPF ou Carteira de Órgão de Classe.

- Ocorrendo encerramento de atividade, mudança de endereço ou qualquer outra alteração de dados constantes do Cadastro Mobiliário de Contribuintes, deverá o contribuinte promover a competente baixa ou atualização no prazo máximo de 30 (trinta) dias após ocorrido o fato, conforme Decreto Municipal 17.175/2019, sob pena de ser autuado, conforme prevê a letra B do inciso I, art. 7º da Lei 7.378/97;

- Os procedimentos para efetuar a baixa ou atualização dos dados cadastrais, será através da Redesim, e as Informações estão disponíveis através do site www.redesim.gov.br.

- As informações sobre serviços, procedimentos, emissão da FIC - Ficha de Inscrição Cadastral e emissão de formulários do Cadastro Mobiliário de Contribuintes, estão disponíveis através do site <https://prefeitura.pbh.gov.br/servicos>.

16/05/22, 11:12



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 43.394.991/0001-47 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 02/09/2021
NOME EMPRESARIAL IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) IDEAL SM	PORTE DEMAIS	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios (Dispensada *)		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO AV BARAO HOMEM DE MELO	NÚMERO 3382	COMPLEMENTO SALA 601
CEP 30.494-270	BAIRRO/DISTRITO ESTORIL	MUNICÍPIO BELO HORIZONTE
UF MG	TELEFONE (31) 3586-0682/ (31) 9395-4343	
ENDEREÇO ELETRÔNICO BLARA@FALGO.COM.BR		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 02/09/2021	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

(*) A dispensa de alvarás e licenças é direito do empreendedor que atende aos requisitos constantes na Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, ou da legislação própria encaminhada ao CGSIM pelos entes federativos, não tendo a Receita Federal qualquer responsabilidade quanto às atividades dispensadas.

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia 16/05/2022 às 11:12:44 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



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



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

Nome: IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
CNPJ: 43.394.991/0001-47

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

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

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 13:03:34 do dia 22/03/2022 <hora e data de Brasília>.
Válida até 18/09/2022.

Código de controle da certidão: **D73D.5D87.8BC2.BB91**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS



CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Negativa

CERTIDÃO EMITIDA EM:
26/04/2022

CERTIDÃO VALIDA ATÉ:
25/07/2022

NOME: IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47

LOGRADOURO: RUA CURITIBA

NÚMERO: 2401

COMPLEMENTO:

BAIRRO: LOURDES

CEP: 30170122

DISTRITO/POVOADO:

MUNICÍPIO: BELO HORIZONTE

UF: MG

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

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

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

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

IDENTIFICAÇÃO	NÚMERO DO PTA	DESCRIÇÃO

**A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada através de aplicativo disponibilizado pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, na internet: <http://www.fazenda.mg.gov.br>
=> Empresas => Certificação da Autenticidade de Documentos.**

CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO:2022000540075546



Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

**DOCUMENTO AUXILIAR DA
CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO NEGATIVO
PLENA PESSOA JURIDICA**

REGISTROS DE ACESSO

Código de Controle: **ABCJFFNIJL**

Documento/Certidão nº **18.972.505** Exercício: **2022**

Emissão em: **04/05/2022**

Requerimento em: **13:57:57**

Validade: **03/06/2022**

Nome: **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**

CNPJ: **43.394.991.0001.47**

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar débitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobrança e Dívida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se regular com a Fazenda Pública Municipal, em relação aos Tributos, Multas e Preços inscritos ou não em dívida ativa.

RESSALVAS

Existe(m) lançamento(s) a vencer

Nos termos do Decreto 15.927/2015 este documento auxiliar é a representação gráfica da certidão de débitos e situação fiscal, não substituindo a certidão, que será obtida no Portal da PBH, por meio da autenticação dos registros de acesso deste documento.

16/05/22, 11:17

Consulta Regularidade do Empregador



Voltar

Imprimir



Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 43.394.991/0001-47**Razão Social:** IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP**Endereço:** AV BARAO HOMEM DE MELO 3382 SL 601 / ESTORIL / BELO HORIZONTE /
MG / 30494-270

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

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

Validade: 28/04/2022 a 27/05/2022**Certificação Número:** 2022042802010264801390

Informação obtida em 16/05/2022 11:17:36

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 43.394.991/0001-47

Certidão nº: 12988839/2022

Expedição: 26/04/2022, às 18:15:11

Validade: 23/10/2022 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **43.394.991/0001-47**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

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

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

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

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

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



DECLARAÇÃO DE IMPEDIMENTO

A empresa **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº. 43.394.991/0001-47, representada pelo Sr. Sr. Fausto Gualberto Lara, DECLARA, para fins legais, a inexistência de impedimentos para contratar com a administração pública, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Belo Horizonte, 02 de Maio de 2022.

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a blue oval. The signature is written over a horizontal dotted line.

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

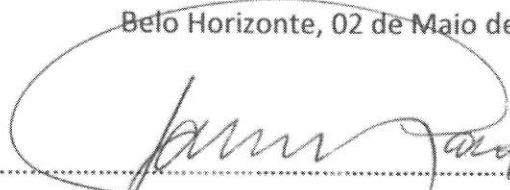
Fausto Gualberto Lara



DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DO ART. 7º, XXXIII DA CF/88

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº. 43.394.991/0001-47, por intermédio de seu representante legal o Sr. Fausto Gualberto Lara, portador da Carteira de Identidade nº. MG-1249883 e do CPF nº. 008.179.966-72, DECLARA, para fins do disposto no inciso XXXIII do artigo 7 da Constituição Federal de 1988 e do Decreto nº. 4.358, de 05 de setembro de 2002, c/c o artigo 27, inciso V, da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescida pela Lei nº. 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Belo Horizonte, 02 de Maio de 2022.



IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Fausto Gualberto Lara



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL

Poolaio município

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1) Na qualidade de **LOCADOR**:

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 43.394.991/0001-47, neste ato representada na pelo Sr. Fausto Gualberto Lara, inscrito no CPF sob o nº 008.179.966-72.

2) Na qualidade de **LOCATÁRIA**:

MUNICÍPIO DE IPATINGA, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pela Secretária Municipal de Educação, Sra. Patrícia Avelar Soares Doneiro, portadora do MG 8498549 e CPF N.º 030.709.166-00, pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Valter Martins dos Reis, portador do RG n.º MG4591068 e CPF n.º 290.175.306-00.

Pelo presente, **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, em conjunto denominados "Partes", RESOLVEM, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel ("Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 ("**Imóvel**"), celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, no art. 47-A Lei 12.462/11 e no Processo Administrativo nº 008.076.2022/01875, na DISPENSA n.º 006/2022 - *pl abrigar as instalações...*

1.2. O termo de entrega ("**Termo de Entrega**") será elaborado no momento da entrega do **Imóvel**, deixando registradas todas as condições deste, o qual, após assinatura pelas partes, será parte integrante e complementar do presente contrato, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL

2.1. O **LOCADOR**, neste ato, declara e garante que o **Imóvel** se encontra inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, penhoras, encargos, compromissos, exigências, usufruto, gravame, concessões de qualquer natureza, seja fiscal, tributária ou previdenciária, obrigando-se a mantê-lo, juntamente com as futuras edificações, nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias pela própria Empreendedora Locadora com o propósito específico de efetivação de securitização dos aluguéis aqui previstos.

2.2. Durante o período de vigência do contrato, a manutenção preventiva e corretiva do ar-condicionado instalado no **Imóvel** é de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

2.3. Considerando a ocupação do **Imóvel** pela **LOCATÁRIA**, fica acordado entre as partes que o **hall** de entrada/portaria será de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**, sendo que o controle



de acesso será feito por funcionário da **LOCATÁRIA** sub suas expensas, sem que isso venha ser cobrado do **LOCADOR** ou do Condomínio.

2.4. O **Imóvel** objeto da presente locação será destinado à a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

2.5. O **Imóvel** se destina única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, às atividades comerciais estabelecidas no item **2.4** precedente bem como atividades correlatas, que não poderão ser alteradas pela **LOCATÁRIA**, salvo com o consentimento prévio e expresso do **LOCADOR**.

2.6. A **LOCATÁRIA** fica expressamente proibida de modificar ou realizar obra nova ou benfeitoria, bem como ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o **Imóvel** locado, sem a concordância prévia e escrita do **LOCADOR**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

3.1. O presente contrato terá vigência de 15 (quinze) meses, com início no dia 01 de abril de 2022 e término no dia 30 de junho de 2023, valendo este contrato a partir da data de sua assinatura. Após o recebimento do **Imóvel**. *data*

3.2. Decorrido o prazo de vigência estabelecido no item **3.1** supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. *caso não haja aditamento,*

3.3. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos seus documentos complementares, quando houver, mediante assinatura de termo de aditamento.

3.4. Finda a locação, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá a **LOCATÁRIA** devolver o **Imóvel** locado, livre de objetos e coisas, nas mesmas condições e estado em que lhe foi entregue, ressalvadas as alterações autorizadas pelo **LOCADOR**, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado para ocupação imediata, e com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem dano para o imóvel e que impossibilitem sua imediata utilização, não tendo direito a retenção por quaisquer benfeitorias feitas ou instalações e equipamentos descritos no **Termo de Entrega** firmado quando da entrega do imóvel como de propriedade do **LOCADOR**, mesmo que necessários, porquanto os mesmos aderiram e ficaram incorporados ao referido **Imóvel** para todos os fins de direito, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis, dentre elas o ajuizamento da Ação de Despejo com pedido de liminar com base no inciso VIII do parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei de 8.245/91.

3.5. Sem prejuízo do disposto no item **3.4** anterior, finda a locação, qualquer que seja o motivo, a **LOCATÁRIA** deverá entregar as chaves ao **LOCADOR** ou a quem ele indicar, a fim de verificar o seu estado no tocante à conservação e funcionamento das instalações, benfeitorias e equipamentos existentes, sendo certo que, enquanto não for colocado o **Imóvel** em estado de imediata ocupação, responderá a **LOCATÁRIA** pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à locação, inclusive aluguéis, tributos, despesas gerais e encargos, sem prejuízo da obrigação de ressarcirem eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer outra natureza a que o seu procedimento der causa. Fica, desde já, ressalvado que o simples recebimento do **Imóvel** pelo **LOCADORA** não importará em quitação de qualquer natureza, principalmente quanto aos aluguéis e demais encargos da locação vencidos e não pagos e às multas previstas neste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1. A **LOCATÁRIA** pagará mensalmente ao **LOCADOR** a importância total de **R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** ("Aluguel"), todo dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao



vencido, por meio de depósito na Conta Corrente nº _____, Agência nº _____, Banco _____ (____), de titularidade do **LOCADOR**, ou por meio de Boleto Bancário/NOTA FISCAL/ FATURA emitido pelo **LOCADOR** e encaminhada à **LOCATÁRIA** conforme planilha a seguir:

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSIS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	12	R\$ 182.000,00	R\$ 2.184.000,00
SME	2105-339039/20220812	12	R\$ 78.000,00	R\$ 936.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 260.000,00	R\$ 3.120.000,00

4.2. No pagamento do **Aluguel** não serão admitidos abatimentos, reduções, compensações ou ressalvas de qualquer natureza pela **LOCATÁRIA**, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo **LOCADOR** e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

4.3. A fim de preservar o equilíbrio contratual, fica expressamente ajustado entre as partes que o valor do **Aluguel** será reajustado anualmente, ~~ou na menor periodicidade que vier a ser permitida por lei,~~ contados da data de assinatura do presente contrato, tendo como base a variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.3.1. Na hipótese deste índice tornar-se indisponível ou ocorrer à impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), todos coletados e divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e, a extinção ou proibição dos referidos índices, será aplicado outro índice a ser escolhido pelo **LOCADOR** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

4.3.2. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitido o reajuste do valor do **Aluguel** em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que o reajuste do valor do aluguel passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior, devendo o valor do aluguel ser atualizado monetariamente a partir da data em vigor do novo dispositivo legal.

4.4. O eventual recebimento do **Aluguel** em atraso não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância do **LOCADOR**.

4.5. O não pagamento do **Aluguel** no respectivo vencimento, caracteriza infração legal e contratual, autorizando o **LOCADOR**, a seu exclusivo critério, optarem por cobrar a quantia devida ou considerarem o presente contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a competente Ação de Despejo por falta de pagamento.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá na dotação orçamentária 2023-339039 Ficha 20220156 Fonte 100, da Secretaria Municipal de Administração, na dotação orçamentária 2105-339039 Ficha 20220812, Fonte 100 da Secretaria Municipal de Educação e, quanto aos reparos das instalações na dotação orçamentária 2016.339039 – Ficha 20220105 Fonte 100, da Secretaria Municipal de Planejamento, todas do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

CLÁUSULA SEXTA – DOS IMPOSTOS, TARIFAS E ENCARGOS



*Mencão
Lí 3 950119*

6.1. São de responsabilidade da **LOCATÁRIA** as despesas de Imposto Predial e Territorial Urbano e as taxas municipais e tributos que incidam sobre o **Imóvel** locado. Ficarão ainda por conta da **LOCATÁRIA** as contas de luz, de água e esgoto, gás e das demais prestadoras de serviços, caso contratadas, e outras que venham a incidir sobre o **Imóvel**, bem como as despesas de conservação e as multas pela mora ou inadimplência no pagamento de qualquer desses encargos durante o prazo de vigência da locação.

6.1.1. Para fins do disposto no subitem precedente, as partes ajustam que compete à **LOCATÁRIA**, a partir da assinatura do **Termo de Entrega**, fazer o pedido de ligação de água e telefone para o **Imóvel**, junto às concessionárias correspondentes, bem como fazer a instalação da subestação de energia elétrica e pagar todas as respectivas despesas de água, luz e energia elétrica, bem como promover o desligamento e quitação das últimas contas de água, luz e telefone no encerramento da locação, sob qualquer motivo, devendo estar plenamente quitados os consumos correspondentes quando da devolução do **Imóvel**.

6.2. A **LOCATÁRIA** deverá enviar, quando formalmente solicitados, ao **LOCADOR** ou a quem este indicar, quando do pagamento do **Aluguel**, os comprovantes originais de pagamentos de todos os encargos e tributos de sua responsabilidade.

6.3. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não efetuar o pagamento pontual dos encargos citados em **6.1**, o **LOCADOR**, sem a isto estar obrigado, poderá fazê-lo e exigir da **LOCATÁRIA** o reembolso total e de uma só vez, acrescido do valor das multas e da correção monetária exigíveis pelas repartições públicas e que tiverem sido pagas pelo **LOCADOR**, sem prejuízo de aplicar as penalidades previstas neste contrato à **LOCATÁRIA**.

6.4. Em qualquer hipótese responde a **LOCATÁRIA** pelo pagamento das multas ou sanções legais impostas pelos órgãos arrecadadores, e/ou pelo poder público, caso ocorra impontualidade na satisfação das obrigações constantes desta cláusula ou infração de qualquer norma legal/contratual que resulte em penalidade ao **LOCADOR**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO SEGURO

Encargos (outra licitação)

7.1. A **LOCATÁRIA** efetuará, com companhia idônea de primeira linha, seguro do **Imóvel**, cuja minuta de apólice ou do endosso deverá ser submetida previamente à aprovação do **LOCADOR**.

7.1.1. O seguro do **Imóvel**, seus pertences e acessórios deverá ser contratado pela **LOCATÁRIA** e sua formalização perante a seguradora comprovando a cobertura securitária vigente deve ser enviada ao **LOCADOR** até 10 (dez) dias antes do dia da inauguração do **Imóvel**. A **LOCATÁRIA** deverá enviar ao **LOCADOR** cópia da apólice do seguro contratado em até 90 (noventa) dias após a data de inauguração do **Imóvel**.

7.2. O seguro do **Imóvel** deverá: **(i)** ser da modalidade “seguro de risco empresarial”, que abrange cobertura contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) inundações, (d) explosões, (e) fogo e (f) vendavais; **(ii)** propiciar cobertura da atividade comercial a ser exercida no **Imóvel** cuja indenização corresponda ao valor indicado pelo **LOCADOR**; e **(iii)** ter o **LOCADOR** como único e exclusivo beneficiário.

7.3. A **LOCATÁRIA** se obriga a encaminhar ao **LOCADOR**, quando formalmente solicitado, o comprovante do pagamento do prêmio do seguro e a respectiva apólice.

7.4. O seguro deverá ser renovado anualmente, assim como os valores dos bens segurados deverão ser reavaliados, de forma a propiciar a sua reconstrução integral em caso de sinistro.

7.5. Em caso de sinistro parcial, e desde que a **LOCATÁRIA** manifeste, por escrito, a intenção de continuar com a locação, o **LOCADOR** poderá a seu critério empregarem o produto da indenização



recebido em razão do seguro na reconstrução da parte atingida pelo sinistro até o limite do valor indenizado. Nesta hipótese a **LOCATÁRIA** estará obrigada a pagar o valor do **Aluguel** mensal proporcionalmente à área ocupada, durante o período em que perdurarem as obras de recuperação do **Imóvel**.

7.6. No caso de perda total da edificação do **Imóvel** sem culpa da **LOCATÁRIA** ou caso o **LOCADOR** decida não reconstruir a parte atingida pelo sinistro, as partes ficarão liberadas de suas obrigações contratuais e o contrato considerar-se-á resolvido de pleno direito, sem que possa quaisquer das partes reclamar da outra qualquer indenização ou compensação.

CLÁUSULA OITAVA – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o **Imóvel** em perfeito estado de conservação e limpeza, conservando em pleno funcionamento os equipamentos e as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, para restituí-lo, ao final da locação, em perfeitas condições, conforme **Termo de Entrega**.

8.2. A **LOCATÁRIA** deverá comunicar ao **LOCADOR**, imediatamente, qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao **Imóvel**, assim como da ocorrência de turbações de terceiros.

CLÁUSULA NONA – DOS REPAROS E BENFEITORIAS

9.1. Desde que não seja alterada a estrutura do **Imóvel** locado, a **LOCATÁRIA** poderá promover, às suas expensas, adaptações e benfeitorias no interior do **Imóvel** para melhor adequá-lo à sua atividade, desde que estejam elas em conformidade com todas as determinações legais e com os projetos a serem apresentados para aprovação prévia do **LOCADOR**, ressalvando que eventuais benfeitorias edificadas, de qualquer natureza – mesmo que necessárias - ficarão incorporadas ao **Imóvel**, não tendo a **LOCATÁRIA** direito à retenção ou indenização, conforme previsto em **13.5**.

9.2. A **LOCATÁRIA** não poderá realizar, todavia, sem prévia e expressa aprovação do **LOCADOR**, qualquer construção ou acessão física no **Imóvel**, desde que não solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização. De toda forma, ainda que previamente aprovadas pelo **LOCADOR**, quaisquer construções e acessões ficarão incorporadas ao **Imóvel**, não tendo a **LOCATÁRIA** direito à retenção ou indenização, conforme previsto em **13.5**. Fica desde já autorizadas, independente de qualquer outra formalidade, as obras solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização, mantida a obrigação da **LOCATÁRIA** de promover a devida comunicação destas ao **LOCADOR**.

9.3. Incumbe à **LOCATÁRIA** efetuar às suas expensas, os reparos ou consertos dos danos a que comprovadamente der causa, inclusive os decorrentes da utilização e dos desgastes naturais do **Imóvel**, bem como mantê-los em boas condições de conservação, higiene e limpeza.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO DIREITO DE VISTORIA

10.1. O **LOCADOR** fica autorizado a vistoriar o **Imóvel**, em horário comercial, sempre que julgarem necessário, desde que avisem a **LOCATÁRIA** de sua intenção, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, convencionando as partes o dia e horário de tal vistoria. → como se dará a comunicação oficial multi

10.2. As partes, 30 (trinta) dias antes do término da locação, procederão em conjunto uma vistoria no **Imóvel**, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences para, depois de efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela **LOCATÁRIA**, que ainda ficará responsável pelo **Aluguel** e encargos locatícios até que estejam concluídos todos os reparos de que trata o presente subitem.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO

11.1. No caso de desapropriação do **Imóvel**, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, desonerando e desobrigando as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, cabendo ao **LOCADOR** pleitear seu direito junto ao poder expropriante. Ressalva-se à **LOCATÁRIA**, porém, a faculdade de haver do órgão expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA GARANTIA

→ Encargo
→ Retinar

12.1. Como garantia ao fiel e tempestivo cumprimento de todas as obrigações assumidas neste instrumento, a **LOCATÁRIA** deverá obter, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data de assinatura do presente instrumento, uma Apólice de Seguro Fiança, obtida junto à Instituição de Primeira Linha, com sede no Brasil, no valor equivalente ao Aluguel e demais encargos da locação devidos anualmente, objetivando garantir todas as obrigações da presente locação, cuja apólice deverá ser apresentada pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR** no prazo ora estipulado e fará parte integrante e complementar deste contrato para todos os fins de direito.

12.2. Os custos decorrentes da contratação do seguro fiança correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, que será a única responsável pelo pagamento das importâncias devidas à referida seguradora.

12.3. Considerando que a apresentação do seguro fiança foi condição previamente estabelecida para assinatura deste contrato, a sua não entrega pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR**, na forma e no prazo aqui ajustado, do original da apólice do seguro fiança, importará na rescisão automática do presente contrato de locação por infração contratual e na aplicação das sanções previstas neste instrumento e em seus documentos integrantes e complementares, dentre eles a propositura da competente ação de despejo, devendo ser cessadas imediatamente as obras, intervenções e atividades em curso, sob pena de ser compelida a fazê-lo por decisão judicial concedida em sede liminar ou de antecipação de tutela, com o que desde já concorda expressamente.

12.4. A Apólice de Seguro Fiança deverá vigorar pelo período mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de início do prazo de vigência da locação, garantindo-a nos exatos termos do art. 37 e seguintes da Lei nº 8.245/91, sendo que para a validação e aceite do **LOCADOR** do seguro, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar a apólice do seguro no prazo máximo acima mencionado.

12.5. Considerando o prazo de vigência do presente instrumento, a **LOCATÁRIA** obriga-se, ainda, até 30 (trinta) dias antes do término do prazo de vigência da Apólice de Seguro Fiança em vigor, apresentar documento comprovando sua renovação ou apresentar nova apólice de seguro fiança contemplando os 12 (doze) meses subseqüentes, de modo que o presente contrato em momento algum fique descoberto, sob pena de aplicação do disposto no subitem **12.3** desta cláusula. O cálculo de cada seguro renovado ou contratado deverá ser feito de acordo com os mesmos critérios utilizados no cálculo do valor do seguro fiança do período anterior, devidamente atualizado pelo índice contratado no presente instrumento e considerando os valores praticados quando da sua renovação.

12.6. Considerando que o pagamento do seguro fiança poderá ser realizado de forma parcelada, fica desde já estabelecido que a **LOCATÁRIA**, obrigatoriamente, deverá apresentar ao **LOCADOR**, todos os meses, o respectivo comprovante de pagamento do prêmio de acordo com o número de parcelas utilizadas para o seu pagamento integral. A não entrega pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR**, na forma aqui ajustada, do comprovante de pagamento do mês correspondente, importará na rescisão automática do presente contrato de locação por infração contratual e na aplicação das penalidades previstas neste instrumento, sem prejuízo da adoção das demais sanções previstas neste instrumento e em seus documentos integrantes e complementares, dentre eles a propositura da competente ação de despejo, devendo a **LOCATÁRIA** cessar imediatamente as atividades em curso,



sob pena de ser compelida a fazê-lo por decisão judicial concedida em sede liminar ou de antecipação de tutela, com o que desde já concorda expressamente.

12.7. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não apresentar a renovação da carta de fiança bancária no prazo estabelecido no parágrafo quarto precedente, a **LOCADORA** poderá exigir o pagamento de multa diária no valor de R\$ _____ (_____) por dia de atraso na entrega do seguro fiança, ou, a seu livre critério, dar por rescindida a presente locação, hipótese em que comunicará por escrito à **LOCATÁRIA** que o presente instrumento estará rescindido de pleno direito ao término do prazo de vigência do seguro fiança até então existente, devendo a **LOCATÁRIA** devolver o **Imóvel** locado ao término do prazo de vigência do referido seguro fiança, nas condições ajustadas neste contrato, sob pena de, não o fazendo, restar caracterizada a infração contratual e autorizar a **LOCADORA** à adoção imediata das medidas judiciais cabíveis objetivando a retomada do imóvel, inclusive a competente ação de despejo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1. O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assista a qualquer das partes direito a qualquer indenização, ressarcimento ou multa, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel que impeça definitivamente sua ocupação, independente de culpa da **LOCATÁRIA** e/ou dos que estão sob sua responsabilidade;
- b) desapropriação, total ou parcial, efetuada pelo Poder Público;
- c) qualquer outra determinação legal (judicial ou administrativa) que obrigue o impedimento do imóvel locado para o exercício da atividade empresarial da **LOCATÁRIA**.
- d) quando atingido seu termo final, desde que não haja renovação, na forma deste contrato;
- e) caso ocorra a dissolução judicial, a insolvência civil, a decretação de falência ou deferimento do pedido de recuperação judicial de qualquer das Partes.

13.2. Se, em qualquer circunstância e afora a hipótese prevista em **13.1**, a **LOCATÁRIA** der motivo ou unilateralmente der por rescindida a locação antes de seu término e após o período previsto no item **3.1**, além das multas específicas cominadas a cada infração e do pagamento do **Aluguel** e demais encargos da locação devidos até a data efetiva de devolução do imóvel, pagarão multa rescisória equivalente a 04 (quatro) vezes o valor do **Aluguel** vigente à época da rescisão, calculados proporcionalmente ao período contratual decorrido.

13.3. O presente contrato poderá ser considerado rescindido pela parte prejudicada, de pleno direito, com ônus da multa integral prevista em **13.2** e indenização por perdas e danos para a parte que der causa ao descumprimento, independentemente de qualquer notificação, nas seguintes hipóteses:

- a) pelo descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, ou parte delas, de modo a inviabilizar o objeto do presente contrato ou o cumprimento irregular reiterado e comprovado de quaisquer de suas cláusulas ou condições, exceto na hipótese do item "b" abaixo que tem tratamento e penalidades próprios;
- b) no caso do descumprimento ou inadequação total ou parcial na execução de quaisquer das cláusulas do presente contrato, a parte que se sentir lesada deverá notificar a outra para que seja efetuada a correção no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis. Somente se o descumprimento ou inadequação não forem sanados dentro do prazo acima estipulado é que poderá ensejar, pela parte prejudicada, a motivação para aplicação da multa e/ou rescisão contratual.
- c) a correção a tempo e modo das falhas apontadas não isenta a parte infratora do ressarcimento dos prejuízos eventualmente gerados.



- d) em caso de não pagamento de qualquer parcela, aluguel ou valor destinado a manutenção e conservação do imóvel devido pela **LOCATÁRIA** por prazo superior a 60 (sessenta) dias.

13.4. Havendo a necessidade de o **LOCADOR** recorrer à via judicial, além das sanções legais e contratuais cabíveis, a **LOCATÁRIA** arcará com as custas judiciais e os honorários advocatícios sucumbenciais, estes a razão de 20% (vinte por cento) do valor total das obrigações em litígio.

13.5. Na rescisão, o **Imóvel**, suas dependências e utensílios próprios serão restituídos nas mesmas condições recebidas, livre de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destina, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem danos para o **Imóvel** e cuja retirada impossibilite sua imediata utilização. Não terá a **LOCATÁRIA** direito à indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, instalações ou decorações realizadas, mesmo que necessárias, porquanto estas aderiram e ficaram incorporadas ao **Imóvel** para todos os fins de direito, sob pena de serem aplicadas as sanções previstas no presente instrumento e adotadas as medidas judiciais cabíveis

13.5.1. Não sendo o **IMÓVEL** devolvido nas condições mencionadas em **13.5**, o **Aluguel** e demais encargos da locação continuarão a ser cobrados, até que a **LOCATÁRIA** cumpra todas as exigências, inclusive a de apresentar ao **LOCADOR** os últimos pagamentos das contas de água, luz e telefone do último mês, além da certidão negativa do IPTU. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a média extraída da soma dos talões dos meses anteriores, acrescidos da correção monetária do mês.

13.6. Caso os reparos exigidos pelo **LOCADOR** não sejam executados no prazo de 15 (quinze) dias da rescisão, o **LOCADOR** deverá apresentar 03 (três) orçamentos, podendo a **LOCATÁRIA** apresentar outro orçamento idôneo em contraposição, obrigando-se a depositar o valor correspondente ao orçamento selecionado pela **LOCATÁRIA** entre os 03(três) apresentados pelo **LOCADOR** ou o orçamento idôneo contraposto. Não sendo executados os reparos nem sendo depositado o valor do orçamento, na forma e no prazo acima fixado, poderá o **LOCADOR** se assim o desejar, mandar executar os reparos para o que ficam desde já autorizados pela **LOCATÁRIA**, que reconhecem como idôneo o orçamento na forma indicada neste paragrafo e de cujo valor total se declaram devedoras, autorizando por conseguinte, a sua cobrança mediante execução judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES

14.1. O descumprimento de qualquer das disposições ajustadas neste instrumento, salvo as de ordem pecuniária, ensejará no pagamento, pela parte inadimplente, de multa compensatória de 01 (uma) vez o valor do **Aluguel**, corrigido monetariamente pelo índice estabelecido neste instrumento.

14.2. Em caso de mora da **LOCATÁRIA** quanto ao pagamento do **Aluguel** e encargos locatícios, o débito em atraso será acrescido correção monetária, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calculados "pro rata dies" e multa moratória progressiva de até 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso. A Multa Moratória será variável de acordo com o período de atraso, de forma que **(i)** se o atraso for de até 10 (dez) dias inclusive, a multa será correspondente a 5% (cinco por cento) do débito; **(ii)** se o atraso for superior a 10 (dez) e até 20 (vinte) dias, inclusive, a multa será de 7% (sete por cento) sobre o valor do débito; e **(iii)** se o atraso for superior a 20 (vinte) dias, a multa será de 10% (dez por cento) do valor do débito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA CITAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E INTIMAÇÃO

15.1. Nos termos do artigo 58 - IV da Lei 8245/91, a citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de



pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou *fac-símile*, ou outro meio eletrônico, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

PELO LOCADOR:

- Endereço preferencial: Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, Belo Horizonte/MG.
Telefone de contato: (31) 97301-7411 ou (31) 99402-3342.
E-mail: blara@alego.com.br

PELA LOCATÁRIA:

- A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Planejamento.
- Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

15.2. A citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço do **LOCADOR** acima citado ou constante do contrato/aditivos assinados pelas partes será considerada válida para todos os fins de direito, independentemente dos poderes de representação da pessoa que a recebeu. Aplica-se a mesma disposição aqui prevista para a citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço da **LOCATÁRIA** constante do contrato/aditivos assinados, desde que antes da inauguração de sua operação, sendo certo que após a sua inauguração, poderá a **LOCATÁRIA** ser citada, notificada ou intimada judicial ou extrajudicialmente no endereço acima citado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS ANEXOS

16.1. Os anexos abaixo listados são documentos integrantes e complementares do presente instrumento para todos os fins de direito:

- a) Dispensa n.º 006/2022;
- b) A proposta do Locador;
- c) Anexo I – Termo de Entrega.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Eventual omissão ou atraso de qualquer das partes em exigir o cumprimento de qualquer termo ou condição do presente contrato pela outra parte, ou em exercer qualquer direito, prerrogativa ou recurso aqui previsto, não constituirá novação nem implicará renúncia da possibilidade futura de exigir o cumprimento de tal termo, condição, direito, prerrogativa ou recurso.

17.2. Nenhuma modificação ou alteração ao presente contrato será válida ou obrigará as partes, salvo se feita por escrito, mediante termo aditivo ou em documento complementar ao presente contrato assinado pelas partes.

17.3. Cada cláusula deste contrato, constitui um compromisso ou disposição independente e distinta. A não validade, no todo ou em parte, de qualquer disposição deste contrato não afetará a validade ou a exequibilidade de qualquer outra disposição deste, devendo as partes buscar substituir a



disposição declarada nula por outra que reflita a real intenção das partes existente quando da assinatura deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FORO

18.1. As partes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores e elegem o foro da comarca de Belo Horizonte/MG, como o único competente para dirimir toda e qualquer dúvida, controvérsias e litígios oriundos do presente contrato, renunciando expressamente qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e avençadas as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas.

Belo Horizonte/MG, 25 de maio de 2022.

Fausto Gualberto Lara
Ideal Sm Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.

Locador

Valter Martins Dos Reis
Secretário Municipal De Administração

Locatário

Patrícia Avelar Soares Doneiro
Secretária Municipal De Educação

Locatário

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
CI:

Nome:
CPF:
CI:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA


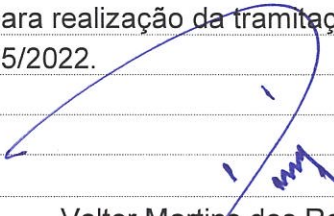

CNPJ 19.876.424 / 0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



DESPACHO DE INSTRUÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA	FOLHA DE DESPACHOS
PROCESSO: 008.076.2022/1875	FOLHA N.º: 
<p>À SECLI:</p> <p>Conforme TERMOS DE AUTORIZAÇÃO DE ABERTURA, bem como as especificações constantes no Termo de Referência e nos termos do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93 e documentos juntados, autuados e numerados, INFORMO que a DISPENSA 006/2022 de Licitação possui como objeto a Locação de imóvel urbano não residencial, localizado na Avenida Carlos Chagas, nº 789, no Bairro Cidade Nobre, Ipatinga, MG, constituído dos lotes 13 a 21, da quadra 31 e a edificação nele existente, registrado sob matrículas nº 19.107 a 19.111, 19.167 a 19.170 do livro nº 2, do cartório de registro de imóveis, da circunscrição da comarca de Ipatinga/MG, para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória, e o presente processo deverá ser instruído de acordo com a Lei Federal n.º 8.666/93, com as devidas alterações e demais normas pertinentes, no que dispõe sobre os requisitos indispensáveis para formalização do processo.</p> <p>Destaco que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O TERMO DE REFERÊNCIA apresenta todos os elementos necessários à correta execução do presente certame; - O objeto da presente licitação não visa à criação, a expansão ou o aperfeiçoamento de ação governamental, que acarrete o aumento de despesa; - Em se tratando de despesas a serem custeadas com recursos transferidos, informamos que estão sendo atendidas todas as condições impostas para utilização do recurso público; - Trata-se de locação de imóvel localizado na Avenida Carlos Chagas, nº 789, no Bairro Cidade Nobre, Ipatinga, considerando que este preenche perfeitamente os requisitos e adequações pretendidas à garantia do interesse público que 	<p>envolve a questão, possuindo localização estratégica e de fácil acesso;</p> <ul style="list-style-type: none"> - O PREÇO praticado encontra-se compatível ao de mercado, conforme Laudo de Avaliação constante nos autos; - Documento de Habilitação relativo ao Proprietário e certidões devidamente atualizadas; - Quanto ao requisito de nomeação dos fiscais de contrato, informo que será realizada a devida designação e publicação oficial do servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8, antes da assinatura do contrato. <p>Segue para realização da tramitação do feito. Em 25/05/2022.</p> <p style="text-align: center;"> Valter Martins dos Reis Secretário Municipal de Administração</p> <p style="text-align: center;"> Patrícia Avelar Soares Doneiro Secretária Municipal de Educação</p>
OBS.	<ul style="list-style-type: none"> • NÃO SERÃO PERMITIDOS ESPAÇOS EM BRANCO ENTRE UM E OUTRO DESPACHO • UTILIZE LETRA LEGÍVEL, DATANDO E ASSINANDO CLARAMENTE OS DESPACHOS • NÃO UTILIZE O VERSO DA FOLHA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



TERMO DE AUTUAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424 / 0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

TERMO DE AUTUAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 008.076.2022/01875**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO****MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO****Nº DA LICITAÇÃO: 006/2022**

OBJETO: Locação de imóvel urbano não residencial, localizado na Avenida Carlos Chagas, nº 789, no Bairro Cidade Nobre, Ipatinga, MG, constituído dos lotes 13 a 21, da quadra 31 e a edificação nele existente, registrado sob matrículas nº19.107 a 19.111, 19.167 a 19.170 do livro nº 2, do cartório de registro de imóveis, da circunscrição da comarca de Ipatinga/MG, para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

AUTUAÇÃO

Hoje, na Cidade de Ipatinga/MG, em atendimento ao caput do art. 38 da Lei Federal nº. 8.666/93, procedemos com a autuação do Processo Licitação em epígrafe, contendo:

- Termo de Autorização de Abertura;
- Requisições;
- Termo de Referência contendo as devidas justificativas;
- Proposta de Preços do Locador;
- Laudo de Avaliação feito pela Comissão de Avaliação;
- Termo de Designação de Fiscal de Contrato;
- Documento de Habilitação relativo ao Locador.
- Despacho de Instrução de Abertura com as devidas justificativas.

Para constar, lavrei este termo.

Ipatinga, 25 de maio de 2022.


Deislane Késia de F. Godoi
Seção de Compras e Licitações
Matr. 33956-3

Deislane Késia de Freitas Godoi
Seção de Compras e Licitações



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



MINUTA DE CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



CONTRATO N.º XX/2022

DISPENSA N.º 006/2022 – SMA - SME

CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de Administração, Valter Martins dos Reis portador do RG n.º MG4591068 e CPF n.º 290.175.306-00 e pela Secretária Municipal de Educação, Patrícia Avelar Soares Doneiro, portador do RG n.º MG 8498549 e CPF N.º 030.709.166-00, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 43.394.991/0001-47, neste ato representada na pelo Sr. Fausto Gualberto Lara, inscrito no CPF sob o nº 008.179.966-72, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no Processo Administrativo nº 008.076.2022/01875, na DISPENSA n.º 006/2022, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:
 - 1.1. Dispensa n.º 006/2022;
 - 1.2. A proposta do Locador;
 - 1.3. Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107,



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11.

1.2. O termo de entrega (“**Termo de Entrega**”) será elaborado no momento da entrega do **Imóvel**, deixando registradas todas as condições deste, o qual, após assinatura pelas partes, será parte integrante e complementar do presente contrato, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO IMÓVEL

2.1. O **LOCADOR**, neste ato, declara e garante que o **Imóvel** se encontra inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, penhoras, encargos, compromissos, exigências, usufruto, gravame, concessões de qualquer natureza, seja fiscal, tributária ou previdenciária, obrigando-se a mantê-lo, juntamente com as futuras edificações, nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias pela própria Empreendedora Locadora com o propósito específico de efetivação de securitização dos aluguéis aqui previstos.

2.2. Durante o período de vigência do contrato, a manutenção preventiva e corretiva do ar-condicionado instalado no **Imóvel** é de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

2.3. Considerando a ocupação do **Imóvel** pela **LOCATÁRIA**, fica acordado entre as partes que o *hall* de entrada/portaria será de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**, sendo que o controle de acesso será feito por funcionário da **LOCATÁRIA** sub suas expensas, sem que isso venha ser cobrado do **LOCADOR** ou do Condomínio.

2.4. O **Imóvel** objeto da presente locação será destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

2.5. O **Imóvel** se destina única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, às atividades comerciais estabelecidas no item **2.4** precedente bem como atividades correlatas, que não poderão ser alteradas pela **LOCATÁRIA**, salvo com o consentimento prévio e expresso do **LOCADOR**.

2.6. A **LOCATÁRIA** fica expressamente proibida de modificar ou realizar obra nova ou benfeitoria, bem como ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o **Imóvel** locado, sem a concordância prévia e escrita do **LOCADOR**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

3.1. O presente contrato terá vigência de 15 (quinze) meses, com início no dia 01 de abril de 2022 e término no dia 30 de junho de 2023, valendo este contrato a partir da data de sua assinatura.

3.2. Decorrido o prazo de vigência estabelecido no item **3.1** supra, a locação e as demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

3.3. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos seus documentos complementares, quando houver, mediante assinatura de termo de aditamento.

3.4. Finda a locação, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá a **LOCATÁRIA** devolver o **Imóvel** locado, livre de objetos e coisas, nas mesmas condições e estado em que lhe foi entregue, ressalvadas as alterações autorizadas pelo **LOCADOR**, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado para ocupação imediata, e com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem dano para o imóvel e que impossibilitem sua imediata utilização, não tendo direito a retenção por quaisquer benfeitorias feitas ou instalações e equipamentos descritos no **Termo de Entrega** firmado quando da entrega do imóvel como de propriedade do **LOCADOR**, mesmo que necessários, porquanto os mesmos aderiram e ficaram incorporados ao referido **Imóvel** para todos os fins de direito, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis, dentre elas o ajuizamento da Ação de Despejo com pedido de liminar com base no inciso VIII do parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei de 8.245/91.

3.5. Sem prejuízo do disposto no item **3.4** anterior, finda a locação, qualquer que seja o motivo, a **LOCATÁRIA** deverá entregar as chaves ao **LOCADOR** ou a quem ele indicar, a fim de verificar o seu estado no tocante à conservação e funcionamento das instalações, benfeitorias e equipamentos existentes, sendo certo que, enquanto não for colocado o **Imóvel** em estado de imediata ocupação, responderá a **LOCATÁRIA** pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à locação, inclusive aluguéis, tributos, despesas gerais e encargos, sem prejuízo da obrigação de ressarcirem eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer outra natureza a que o seu procedimento der causa. Fica, desde já, ressalvado que o simples recebimento do **Imóvel** pelo **LOCADORA** não importará em quitação de qualquer natureza, principalmente quanto aos aluguéis e demais encargos da locação vencidos e não pagos e às multas previstas neste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1. A **LOCATÁRIA** pagará mensalmente ao **LOCADOR** a importância total de **R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** ("Aluguel"), todo dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao vencido, por meio de depósito na Conta Corrente nº _____, Agência nº _____, Banco _____ (____), de titularidade do **LOCADOR**, ou por meio de Boleto Bancário/NOTA FISCAL/FATURA emitido pelo **LOCADOR** e encaminhada à **LOCATÁRIA** conforme planilha a seguir:

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAIS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	12	R\$ 182.000,00	R\$ 2.184.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



SME	2105-339039/20220812	12	R\$ 78.000,00	R\$ 936.000,00
	2118-339039/20220890			
VALOR TOTAL			R\$ 260.000,00	R\$ 3.120.000,00

4.2. No pagamento do **Aluguel** não serão admitidos abatimentos, reduções, compensações ou ressalvas de qualquer natureza pela **LOCATÁRIA**, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo **LOCADOR** e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

4.3. A fim de preservar o equilíbrio contratual, fica expressamente ajustado entre as partes que o valor do **Aluguel** será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade que vier a ser permitida por lei, contados da data de assinatura do presente contrato, tendo como base a variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.3.1. Na hipótese deste índice tornar-se indisponível ou ocorrer à impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), todos coletados e divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e, a extinção ou proibição dos referidos índices, será aplicado outro índice a ser escolhido pelo **LOCADOR** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

4.3.2. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitido o reajuste do valor do **Aluguel** em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que o reajuste do valor do aluguel passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior, devendo o valor do aluguel ser atualizado monetariamente a partir da data em vigor do novo dispositivo legal.

4.4. O eventual recebimento do **Aluguel** em atraso não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância do **LOCADOR**.

4.5. O não pagamento do **Aluguel** no respectivo vencimento, caracteriza infração legal e contratual, autorizando o **LOCADOR**, a seu exclusivo critério, optarem por cobrar a quantia devida ou considerarem o presente contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a competente Ação de Despejo por falta de pagamento.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá na dotação orçamentária 2023-339039 Ficha 20220156 Fonte 100, da Secretaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

Municipal de Administração, na dotação orçamentária 2105-339039 Ficha 20220812, Fonte 100 e dotação 2118-339039 Ficha 20220890 da Secretaria Municipal de Educação, todas do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

CLÁUSULA SEXTA - DOS IMPOSTOS, TARIFAS E ENCARGOS

6.1. São de responsabilidade da **LOCATÁRIA** as despesas de Imposto Predial e Territorial Urbano e as taxas municipais e tributos que incidam sobre o **Imóvel** locado. Ficarão ainda por conta da **LOCATÁRIA** as contas de luz, de água e esgoto, gás e das demais prestadoras de serviços, caso contratadas, e outras que venham a incidir sobre o **Imóvel**, bem como as despesas de conservação e as multas pela mora ou inadimplência no pagamento de qualquer desses encargos durante o prazo de vigência da locação.

6.1.1. Para fins do disposto no subitem precedente, as partes ajustam que compete à **LOCATÁRIA**, a partir da assinatura do **Termo de Entrega**, fazer o pedido de ligação de água e telefone para o **Imóvel**, junto às concessionárias correspondentes, bem como fazer a instalação da subestação de energia elétrica e pagar todas as respectivas despesas de água, luz e energia elétrica, bem como promover o desligamento e quitação das últimas contas de água, luz e telefone no encerramento da locação, sob qualquer motivo, devendo estar plenamente quitados os consumos correspondentes quando da devolução do **Imóvel**.

6.2. A **LOCATÁRIA** deverá enviar, quando formalmente solicitados, ao **LOCADOR** ou a quem este indicar, quando do pagamento do **Aluguel**, os comprovantes originais de pagamentos de todos os encargos e tributos de sua responsabilidade.

6.3. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não efetuar o pagamento pontual dos encargos citados em **6.1**, o **LOCADOR**, sem a isto estar obrigado, poderá fazê-lo e exigir da **LOCATÁRIA** o reembolso total e de uma só vez, acrescido do valor das multas e da correção monetária exigíveis pelas repartições públicas e que tiverem sido pagas pelo **LOCADOR**, sem prejuízo de aplicar as penalidades previstas neste contrato à **LOCATÁRIA**.

6.4. Em qualquer hipótese responde a **LOCATÁRIA** pelo pagamento das multas ou sanções legais impostas pelos órgãos arrecadadores, e/ou pelo poder público, caso ocorra impontualidade na satisfação das obrigações constantes desta cláusula ou infração de qualquer norma legal/contratual que resulte em penalidade ao **LOCADOR**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o **Imóvel** em perfeito estado de conservação e limpeza, conservando em pleno funcionamento os equipamentos e as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, para restituí-lo, ao final da locação, em perfeitas condições, conforme **Termo de Entrega**.

7.2. A **LOCATÁRIA** deverá comunicar ao **LOCADOR**, imediatamente, qualquer intimação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

autoridades públicas relativas ao **Imóvel**, assim como da ocorrência de turbações de terceiros.

CLÁUSULA OITAVA – DOS REPAROS E BENFEITORIAS

8.1. Desde que não seja alterada a estrutura do **Imóvel** locado, a **LOCATÁRIA** poderá promover, às suas expensas, adaptações e benfeitorias no interior do **Imóvel** para melhor adequá-lo à sua atividade, desde que estejam elas em conformidade com todas as determinações legais e com os projetos a serem apresentados para aprovação prévia do **LOCADOR**, ressalvando que eventuais benfeitorias edificadas, de qualquer natureza – mesmo que necessárias - ficarão incorporadas ao **Imóvel**, não tendo a **LOCATÁRIA** direito à retenção ou indenização, conforme previsto em **13.5**.

8.2. A **LOCATÁRIA** não poderá realizar, todavia, sem prévia e expressa aprovação do **LOCADOR**, qualquer construção ou acessão física no **Imóvel**, desde que não solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização. De toda forma, ainda que previamente aprovadas pelo **LOCADOR**, quaisquer construções e acessões ficarão incorporadas ao **Imóvel**, não tendo a **LOCATÁRIA** direito à retenção ou indenização, conforme previsto em **13.5**. Fica desde já autorizadas, independente de qualquer outra formalidade, as obras solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização, mantida a obrigação da **LOCATÁRIA** de promover a devida comunicação destas ao **LOCADOR**.

8.3. Incumbe à **LOCATÁRIA** efetuar às suas expensas, os reparos ou consertos dos danos a que comprovadamente der causa, inclusive os decorrentes da utilização e dos desgastes naturais do **Imóvel**, bem como mantê-los em boas condições de conservação, higiene e limpeza.

CLÁUSULA NONA – DO DIREITO DE VISTORIA

9.1. O **LOCADOR** fica autorizado a vistoriar o **Imóvel**, em horário comercial, sempre que julgarem necessário, desde que avisem a **LOCATÁRIA** de sua intenção, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, convencionando as partes o dia e horário de tal vistoria.

9.2. As partes, 30 (trinta) dias antes do término da locação, procederão em conjunto uma vistoria no **Imóvel**, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences para, depois de efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela **LOCATÁRIA**, que ainda ficará responsável pelo **Aluguel** e encargos locatícios até que estejam concluídos todos os reparos de que trata o presente subitem.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESAPROPRIAÇÃO

10.1. No caso de desapropriação do **Imóvel**, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, desonerando e desobrigando as partes de toda e qualquer



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



responsabilidade pelo seu cumprimento, cabendo ao LOCADOR pleitear seu direito junto ao poder expropriante. Ressalva-se à LOCATÁRIA, porém, a faculdade de haver do órgão expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1. O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assista a qualquer das partes direito a qualquer indenização, ressarcimento ou multa, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel que impeça definitivamente sua ocupação, independente de culpa da LOCATÁRIA e/ou dos que estão sob sua responsabilidade;
- b) desapropriação, total ou parcial, efetuada pelo Poder Público;
- c) qualquer outra determinação legal (judicial ou administrativa) que obrigue o impedimento do imóvel locado para o exercício da atividade empresarial da LOCATÁRIA.
- d) quando atingido seu termo final, desde que não haja renovação, na forma deste contrato;
- e) caso ocorra a dissolução judicial, a insolvência civil, a decretação de falência ou deferimento do pedido de recuperação judicial de qualquer das Partes.

11.2. Se, em qualquer circunstância e afora a hipótese prevista em 13.1, a LOCATÁRIA der motivo ou unilateralmente der por rescindida a locação antes de seu término e após o período previsto no item 3.1, além das multas específicas cominadas a cada infração e do pagamento do Aluguel e demais encargos da locação devidos até a data efetiva de devolução do imóvel, pagará multa rescisória equivalente a 04 (quatro) vezes o valor do Aluguel vigente à época da rescisão, calculados proporcionalmente ao período contratual decorrido.

11.3. O presente contrato poderá ser considerado rescindido pela parte prejudicada, de pleno direito, com ônus da multa integral prevista em 13.2 e indenização por perdas e danos para a parte que der causa ao descumprimento, independentemente de qualquer notificação, nas seguintes hipóteses:

- a) pelo descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, ou parte delas, de modo a inviabilizar o objeto do presente contrato ou o cumprimento irregular reiterado e comprovado de quaisquer de suas cláusulas ou condições, exceto na hipótese do item “b” abaixo que tem tratamento e penalidades próprios;
- b) no caso do descumprimento ou inadequação total ou parcial na execução de quaisquer das cláusulas do presente contrato, a parte que se sentir lesada deverá notificar a outra para que seja efetuada a correção no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis. Somente se o descumprimento ou inadequação não forem sanados dentro do prazo acima estipulado é que poderá ensejar, pela parte prejudicada, a motivação para aplicação da multa e/ou rescisão contratual.
- c) a correção a tempo e modo das falhas apontadas não isenta a parte infratora



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8008

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



do ressarcimento dos prejuízos eventualmente gerados.

- d) em caso de não pagamento de qualquer parcela, aluguel ou valor destinado a manutenção e conservação do imóvel devido pela LOCATÁRIO por prazo superior a 60 (sessenta) dias.

11.4. Havendo a necessidade de o LOCADOR recorrer à via judicial, além das sanções legais e contratuais cabíveis, a LOCATÁRIA arcará com as custas judiciais e os honorários advocatícios sucumbenciais, estes a razão de 20% (vinte por cento) do valor total das obrigações em litígio.

11.5. Na rescisão, o Imóvel, suas dependências e utensílios próprios serão restituídos nas mesmas condições recebidas, livre de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destina, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem danos para o Imóvel e cuja retirada impossibilite sua imediata utilização. Não terá a LOCATÁRIA direito à indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, instalações ou decorações realizadas, mesmo que necessárias, porquanto estas aderiram e ficaram incorporadas ao Imóvel para todos os fins de direito, sob pena de serem aplicadas as sanções previstas no presente instrumento e adotadas as medidas judiciais cabíveis

11.5.1. Não sendo o IMÓVEL devolvido nas condições mencionadas em 13.5, o Aluguel e demais encargos da locação continuarão a ser cobrados, até que a LOCATÁRIA cumpra todas as exigências, inclusive a de apresentar ao LOCADOR os últimos pagamentos das contas de água, luz e telefone do último mês, além da certidão negativa do IPTU. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a média extraída da soma dos talões dos meses anteriores, acrescidos da correção monetária do mês.

11.6. Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados no prazo de 15 (quinze) dias da rescisão, o LOCADOR deverá apresentar 03 (três) orçamentos, podendo a LOCATÁRIA apresentar outro orçamento idôneo em contraposição, obrigando-se a depositar o valor correspondente ao orçamento selecionado pela LOCATÁRIA entre os 03(três) apresentados pelo LOCADOR ou o orçamento idôneo contraposto. Não sendo executados os reparos nem sendo depositado o valor do orçamento, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR se assim o desejar, mandar executar os reparos para o que ficam desde já autorizados pela LOCATÁRIA, que reconhecem como idôneo o orçamento na forma indicada neste paragrafo e de cujo valor total se declaram devedoras, autorizando por conseguinte, a sua cobrança mediante execução judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

12.1. O descumprimento de qualquer das disposições ajustadas neste instrumento, salvo as de ordem pecuniária, ensejará no pagamento, pela parte inadimplente, de multa compensatória de 01 (uma) vez o valor do Aluguel, corrigido monetariamente pelo índice estabelecido neste instrumento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



12.2. Em caso de mora da **LOCATÁRIA** quanto ao pagamento do Aluguel e encargos locatícios, o débito em atraso será acrescido correção monetária, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calculados “pro rata dies” e multa moratória progressiva de até 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso. A Multa Moratória será variável de acordo com o período de atraso, de forma que (i) se o atraso for de até 10 (dez) dias inclusive, a multa será correspondente a 5% (cinco por cento) do débito; (ii) se o atraso for superior a 10 (dez) e até 20 (vinte) dias, inclusive, a multa será de 7% (sete por cento) sobre o valor do débito; e (iii) se o atraso for superior a 20 (vinte) dias, a multa será de 10% (dez por cento) do valor do débito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CITAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E INTIMAÇÃO

13.1. Nos termos do artigo 58 - IV da Lei 8245/91, a citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou outro meio eletrônico, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

PELO LOCADOR:

- Endereço preferencial: Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, Belo Horizonte/MG.
Telefone de contato: (31) 97301-7411 ou (31) 99402-3342.
E-mail: blara@alego.com.br

PELA LOCATÁRIA:

- A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Planejamento.
- Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

13.2. A citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço do LOCADOR acima citado ou constante do contrato/aditivos assinados pelas partes será considerada válida para todos os fins de direito, independentemente dos poderes de representação da pessoa que a recebeu. Aplica-se a mesma disposição aqui prevista para a citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço da LOCATÁRIA constante do contrato/aditivos assinados, desde que antes da inauguração de sua operação, sendo certo que após a sua inauguração, poderá a LOCATÁRIA ser citada, notificada ou intimada judicial ou extrajudicialmente no endereço acima citado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS ANEXOS

14.1. Os anexos abaixo listados são documentos integrantes e complementares do presente instrumento para todos os fins de direito:

Dispensa n.º 006/2022;
A proposta do Locador;
Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Eventual omissão ou atraso de qualquer das partes em exigir o cumprimento de qualquer termo ou condição do presente contrato pela outra parte, ou em exercer qualquer direito, prerrogativa ou recurso aqui previsto, não constituirá novação nem implicará renúncia da possibilidade futura de exigir o cumprimento de tal termo, condição, direito, prerrogativa ou recurso.

15.2. Nenhuma modificação ou alteração ao presente contrato será válida ou obrigará as partes, salvo se feita por escrito, mediante termo aditivo ou em documento complementar ao presente contrato assinado pelas partes.

15.3. Cada cláusula deste contrato, constitui um compromisso ou disposição independente e distinta. A não validade, no todo ou em parte, de qualquer disposição deste contrato não afetará a validade ou a exequibilidade de qualquer outra disposição deste, devendo as partes buscar substituir a disposição declarada nula por outra que reflita a real intenção das partes existente quando da assinatura deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO

16.1. As partes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores e elegem o foro da comarca de Ipatinga/MG, como o único competente para dirimir toda e qualquer dúvida, controvérsias e litígios oriundos do presente contrato, renunciando expressamente qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e avençadas as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas.

Ipatinga/MG, __ de _____ de 2022.

FAUSTO GUALBERTO LARA
IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
LOCADOR



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



VALTER MARTINS DOS REIS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
LOCATÁRIO

PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

CPF: _____

CI: _____

Nome: _____

CPF: _____

CI: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

1 OBJETO

1.1 O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11, para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2 JUSTIFICATIVA

O Edifício Sede do Poder Executivo do Município Ipatinga-MG foi construído na década de 1976, portanto há mais de 40 anos. Durante este período as reformas e manutenção em sua infraestrutura foram paliativas, e, em função disso, essa situação nos trouxe uma realidade de instalações em estado precário e muito degradado.

A necessidade da Administração em manter a integridade dos bens imóveis e instalações públicas sob sua responsabilidade, bem como, da realização de modernização na infraestrutura do prédio, para atender às demandas instaladas neste é uma condição que se impõe hoje e não pode ser mais adiada.

Desta forma, indubitável que as atividades administrativas do poder público não podem ser

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**

CNPJ 19.876.424 / 0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



prejudicadas. O interesse público é indisponível, portanto, a Administração buscou dentro dos limites geográficos da cidade, encontrar outro imóvel capaz de satisfazer às necessidades de funcionamento administrativo do Poder Executivo Municipal e, dentro do que existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais do Município de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade.

Além do mais, no quesito preço, a Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento atestou que os valores pactuados para a pretendida locação são inferiores ao valor de mercado, o que demonstra vantajoso para o Município a referida locação.

Por fim, ficam justificados os apontamentos estabelecidos no artigo 26 da Lei Federal N.º 8.666/1993, quanto ao preço e ao fornecedor.

3 DESCRIÇÃO

3.1 O imóvel está localizado no terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11.

4 RESPONSABILIDADES

4.1 DO LOCADOR

4.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta e livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;

4.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina;

4.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

4.1.4 Acompanhar a vistoria do imóvel;

4.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

4.1.7 Arcar com as despesas com fornecimento de energia elétrica;

4.1.8 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.2 DO LOCATÁRIO

4.2.1 Após a transmissão da posse, arcar com as despesas de impostos, taxas e fornecimento de água;

4.2.2 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.2.3 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.2.4 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.2.5 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.2.6 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;

4.2.7 Competirá à Secretaria Municipal de Obras Públicas o acompanhamento de todas as atividades inerentes ao reparo das instalações, ficando a cargo da mesma a fiscalização decorrentes desta atividade.

4.2.8 Executar as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender às demandas de serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



5 ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.1 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação.

5.2 Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

5.3 A existência de fiscalização não eximirá o LOCADOR de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

6 DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

6.1 O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADOR E LOCATÁRIO, em qualquer caso mediante celebração de Termo Aditivo de Prorrogação.

6.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e relatório expedido pela comissão de avaliação, certificando a compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

6.3 Na data estipulada para o término do contrato, a LOCATÁRIA se compromete a restituir o bem a LOCADORA, salvo se ocorrer a prorrogação do contrato por meio de instrumento próprio, não equivalendo a prorrogação contratual a simples demora na entrega do imóvel, sendo devidos nos termos do presente contrato os meses subsequentes ao seu término que não forem alvo de novo contrato ou Termo Aditivo de Prorrogação.

6.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de noventa dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
 CNPJ 19.876.424 / 0001-42
 Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
 CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



descumprimento de dever contratual.

7 DO REAJUSTE

7.1 Anualmente o Município de Ipatinga poderá reajustar o valor contratado, sob o percentual obtido através do índice IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou outro índice que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.1.1 O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Administração, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

7.2 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação.

8 DO PREÇO

8.1 O valor global da locação será conforme a planilha abaixo

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAIS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	12	R\$ 182.000,00	R\$ 2.184.000,00
SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	12	R\$ 78.000,00	R\$ 936.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 260.000,00	R\$ 3.120.000,00

8.2 Além do aluguel, são encargos da LOCATÁRIA, todas as despesas, tributos e encargos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando ao IPTU, taxas administrativas e condomínio, incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato e cujos fatos geradores sejam posteriores à data de assinatura deste instrumento e por quanto este vigorar.

9 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
 CNPJ 19.876.424 / 0001-42
 Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
 CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



9.1 O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá na dotação orçamentária 2023-339039 Ficha 20220156 Fonte 100, da Secretaria Municipal de Administração, na dotação orçamentária 2105-339039 Ficha 20220812, Fonte 100 e dotação 2118-339039 Ficha 20220890 da Secretaria Municipal de Educação, todas do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

10 DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1 O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

10.1.1 Em moeda corrente;

10.1.2 em parcelas mensais no seguinte sentido:

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	12	R\$ 182.000,00	R\$ 2.184.000,00
SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	12	R\$ 78.000,00	R\$ 936.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 260.000,00	R\$ 3.120.000,00

10.1.3 até o 30º (trigésimo) dia subsequente a apresentação do Boleto Bancário/NOTA FISCAL/ FATURA no setor competente, emitida em nome do LOCADOR;

10.1.4 através de depósito bancário identificado, na conta corrente de titularidade do LOCADOR;

10.1.5 em caso de atraso no pagamento os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado pro rata tempore, entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;

10.1.6 a atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



10.2 O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

10.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

11 DA ENTREGA DO IMÓVEL

11.1 Com a entrega das chaves, a LOCADORA concede à LOCATÁRIA, posse do imóvel, quando passará a ser responsável por sua guarda e conservação nos termos deste contrato, sendo certo que a LOCATÁRIA declara ter amplo conhecimento do estado em que o mesmo se encontra, especialmente quanto às benfeitorias nele existentes, pelo que nada mais poderá pleitear quanto ao seu estado de conservação e acerca de sua estrutura.

12 DAS BENFEITORIAS

12.1 A LOCADORA concede, previamente, pela assinatura deste pacto, autorização à LOCATÁRIA, para pequenas reformas no imóvel a fim de resguardar o bom andamento de suas atividades, desde que tais reformas não depreciem o valor de mercado do bem ou alterem substancialmente a estrutura, finalidade ou utilidade do imóvel.

12.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

13 DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

13.1 A LOCATÁRIA compromete-se a conservar e manter o imóvel em perfeito estado de conservação enquanto perdurar a locação e, para tanto, se obriga a não praticar e/ou permitir qualquer ato ou omissão que cause prejuízo de qualquer forma ao imóvel, devendo promover a vigilância e o monitoramento de toda a área alugada 24 (vinte e



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



quatro) horas por dia a partir da entrega do imóvel.

13.2 A LOCADORA poderá vistoriar o imóvel objeto deste contrato, enquanto perdurar a locação, o que será feito através de representante designado para esse fim, devendo a LOCATÁRIA garantir o livre acesso ao imóvel, independentemente de prévio aviso.

14 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Administração:

14.1.1 Advertência;

14.1.2 Multa;

14.1.3 Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III da Lei nº 8.666/93;

14.1.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

15 DAS MULTAS

15.1 O LOCADOR sujeitar-se-á à multa nos seguintes casos, calculada sobre o valor global do Contrato:

15.1.1 caso venha se conduzir culposamente, infringindo, por negligência, imprudência ou imperícia, as cláusulas deste Contrato, ser-lhe-á cominada multa de 4% (quatro por cento);

15.1.2 por se conduzir dolosamente durante o contrato, ser-lhe-á cominada multa de 5% (cinco por cento).

15.1.3 As multas serão descontáveis dos créditos que o LOCADOR tenha junto ao LOCATÁRIO, devendo ser aplicadas por representação da Secretaria responsável;

15.2 Serão considerados fatos de força maior, para isenção de multa:

15.2.1 interrupção do contrato de locação, por determinação do Município de Ipatinga,



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



motivada por conveniência administrativa;

15.2.2 calamidades públicas.

16 DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

16.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

16.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

16.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

16.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

16.7 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



16.8 O contrato poderá ainda ser rescindido por acordo entre as partes.

16.9 Na rescisão aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

17 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Conforme dispõe o art. 1º, inciso V da Lei Municipal nº 3.950, de 30 de julho de 2019, fica isento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, o imóvel cedido em comodato ou locado a órgão da administração direta ou autarquia do Município de Ipatinga.

18 DO FORO

18.1 Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga.

18.2 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições;

18.3 O Locatário dispensa expressamente, neste ato, o direito de aquisição do imóvel, em caso de alienação pelo locador, na forma da lei.

Ipatinga/MG, 19 de maio de 2022.

Valter Martins dos Reis
Secretário Municipal de Administração

Patrícia Avelar Soares Doneiro
Secretária Municipal de Educação



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



DESPACHO PARA PARECER JURÍDICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

FOLHA DE DESPACHOS

PROCESSO Nº: 008.076.2022/01875

FOLHA Nº



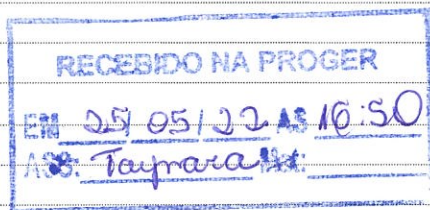
À

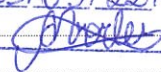
PROGER,

Encaminhamos os autos do processo licitatório DISPENSA N.º 006/2022 – SMA/SME, para análise quanto à legalidade do mesmo, bem como para aprovação, estando de acordo com as legislações pertinentes, em atendimento ao Artigo 38, parágrafo único da Lei Federal n.º 8.666/93.

Em: 25/05/2022.


Ermelinda Gleide Cotta Maciel
SECLI/DESU/SMA



RECEBIDO NA PROCONS
Em 25/05/22 HS 17:00
Ass.: 

OBS.

- NÃO SERÃO PERMITIDOS ESPAÇOS EM BRANCO ENTRE UM E OUTRO DESPACHO
- UTILIZE LETRA LEGÍVEL, DATANDO E ASSINANDO CLARAMENTE OS DESPACHOS
- NÃO UTILIZE O VERSO DA FOLHA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
ESTADO DE MINAS GERAIS

PARECER JURÍDICO

PROCESSO Nº: 008.076.2022/01875

FOLHA Nº: 127

Assunto: Dispensa de Licitação nº 06/2022 –
Locação de Imóvel para atender futuras
instalações da Prefeitura Municipal de
Ipatinga.

Interessado: Secretaria Municipal de
Administração e Secretaria Municipal de
Educação.

AO DESU,

Trata-se de procedimento de dispensa de licitação n.º **06/2022**, conduzido pela SMA e SME, objetivando a locação do imóvel urbano, não residencial, situado na Avenida Carlos Chagas, nº 789, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, para atender as instalações da Prefeitura de Ipatinga de forma temporária, conforme termo de referência de fls. 16/25.

Consta dos autos:

Autorização para abertura do processo de dispensa às fls. 04/05.

Requisição, fls.07/14.

Proposta de Preço, fls. 27/28.

Termo de Designação de Fiscal de Contrato, fls. 32.

Parecer da Comissão de Avaliação, fls. 30.

Documentos do Locador, fls. 34/87.

Justificativa, fls. 100.

Autuação, fls. 102.

Minuta e Termo de Referência, fls. 104/124.

É o sucinto relato do contido nos autos. Sobre a análise solicitada, tecemos as seguintes considerações:

1 – Inicialmente, cumpre salientar que a Constituição Federal, no seu art. 37, inciso XXI, consagra o princípio da obrigatoriedade da licitação, não podendo a Administração abster-se do procedimento antes da celebração de contratos, compras, alienações e locações.

A licitação é um dos instrumentos que garante a aplicação dos princípios da impessoalidade, moralidade e probidade na Administração. Tem como um dos fins evitar que a Administração privilegie ou prejudique determinada pessoa, deixando de atender a finalidade pública que deve nortear toda a atividade administrativa.

A Lei n.º 8.666/1993 estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, compras, alienações e locações no âmbito dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

O art. 2º da referida lei determina que “As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei”.

Dessa forma, a licitação é a regra que impõe disputa econômica nos negócios públicos, selecionando a proposta mais vantajosa para a Administração.

Todavia, temos exceções e as contratações devem ser observadas caso a caso.

2 – Excepcionalmente, a Lei n.º 8.666/93 relaciona, em seus artigos 24 e 25, os casos em que há dispensa do dever de licitar e as hipóteses de inexigibilidade de licitação, respectivamente.

3 – De forma específica, no que tange à locação de imóvel, dispõe o inciso X, do art. 24, da Lei n.º 8.666/93:

“Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para a compra ou **locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração**, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”

4 – Sobre a dispensa da licitação para a contratação direta com o locador, também a lição de José dos Santos Carvalho Filho, sobre o tema:

“Não é totalmente livre, entretanto, esse tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. A dispensa da licitação é razoável no caso: há situação em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos...” (Manual de Direito Administrativo, 20ª edição, Ed. Lúmen Júris, 2008, p. 247).

5 – Assim, para a locação de imóvel, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, deve restar configurados os seguintes requisitos:

- a) **necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;**
- b) **adequação de um imóvel específico para satisfação das necessidades estatais;** e
- c) **compatibilidade do aluguel com os parâmetros de mercado.**

6 – Nesse sentido, entendimento do TCU:

“Depreende-se do dispositivo acima citado que, antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar o atendimento a três requisitos: (I) **necessidade de imóvel** para o desempenho das atividades administrativas; (II) **adequação de um imóvel específico** para a satisfação das necessidades da Administração; e (III) **compatibilidade do preço** exigido com aquele vigente no mercado. [...]” [Acórdão 1127/2009 Plenário Voto do Ministro Relator – g.n].

7 – Cumpre salientar que os requisitos acima mencionados são **cumulativos**, de modo que a ausência de qualquer deles, torna a contratação ilícita. Passaremos a analisar, portanto, cada requisito, avaliando se estão presentes no caso em tela.

7.1 – O **primeiro requisito** para a contratação se relaciona com a finalidade do ato a ser praticado. Nesse ponto, é preciso compreender que o desempenho da atividade administrativa não se confunde com a prática de todo e qualquer ato por parte do Poder Público, se limitando apenas àqueles voltados ao atendimento das finalidades precípua da Administração.

Tendo isso em mente, é importante extrair a exegese do dispositivo legal em comento, observando que, ao estabelecer a possibilidade de dispensa de licitação para a locação de imóveis, o legislador ordinário buscou limitar o alcance dessa norma de exceção **apenas** às atividades destinadas ao atendimento das finalidades institucionais da Administração, ou seja, aquelas que lhes foram constitucionalmente atribuídas e não qualquer atividade desenvolvida pelo Poder Público.

O TCU entende por finalidade precípua a missão principal do órgão ou entidade pública, o que se pode concluir da leitura do Acórdão 6.259/2011-TCU (2ª Câmara) e do relatório que o fundamenta.

No presente caso, consta no Termo de Referência e na justificativa administrativa que a locação objetiva dar continuidade as atividades administrativas que não podem ser interrompidas, e que, a reforma do atual prédio, que é da década de 70, não pode ser adiada, devido aos problemas na infraestrutura.

7.2 – Por outro lado, o **segundo requisito** traçado na lei diz respeito à necessidade de que o imóvel a ser locado seja o **único** capaz de satisfazer o interesse da Administração.

Discorrendo a respeito do referido pressuposto, Marçal Justen Filho, na obra já citada acima, muito bem esclarece que *“antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e **apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo**”* (f. 363, grifos nosso).

Nesse mesmo sentido, colha-se a jurisprudência do TCU:

“Utilize, ao proceder à compra ou à locação de imóvel, o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, **somente quando identificar um imóvel específico cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único que atende o interesse da administração**, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo.” (Acórdão 444/2008 Plenário) (grifou-se)

Portanto, ao intentar a locação de um imóvel pautada no art. 24, X, da Lei de Licitações, deverá a Administração demonstrar de forma enfática que o bem em questão é o único hábil a resguardar o seu interesse. Se houver outro imóvel também capaz de atendê-lo, a licitação será imperativa.

Dessa forma, salientamos a necessidade de que fique amplamente demonstrado que o imóvel em análise **se trata do único capaz de atender os interesses da Administração no momento**, o que autorizaria a contratação com base no art. 24, X, da Lei 8666/93, conforme justificativa administrativa “que o imóvel a ser locado é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade”.

7.3 – Enfim, o **terceiro requisito** para a legítima contratação direta é a demonstração de que o preço exigido na locação é compatível com o valor praticado no mercado.

Isso implica dizer que a Administração deverá fazer uma avaliação prévia, a fim de demonstrar que o montante exigido para o bem a ser locado é equivalente ao aluguel cobrado para imóveis similares. A referida avaliação deverá integrar o processo administrativo instaurado para a dispensa.

Quanto a esse aspecto, entendemos que a formalidade foi observada. A Comissão de Avaliação vistoriou o imóvel em questão e considera compatível com o mercado imobiliário a proposta do proprietário de locação pelo valor mensal de R\$ 260.000,00 (f. 30). **Vale destacar que não cabe a esta procuradoria, por falta de conhecimento de mercado, questionar valores decorrentes de avaliação realizada por setor especificamente designado para esta especialidade.**

Parte-se do pressuposto que se verificou o preço de mercado, localização e reparos necessários. Portanto, reforçamos a responsabilidade da Comissão de Avaliação pela veracidade da afirmação feita.

8 – Feita essa análise, salientamos, por outro lado, que a pessoa contratada por dispensa deve satisfazer todos os requisitos de habilitação exigidos para contratação com licitação, fornecendo todas as certidões e declarações sob pena de ser vedada sua contratação direta.

No presente caso, foram juntados os documentos. **No mais, advertimos que todas as certidões devem estar válidas pelo menos até o ato de assinatura do contrato**, conforme previsto no art. 62, *caput*, da Lei 8.666/93, razão pela qual deverão ser substituídas eventuais certidões que vencerem nesse interregno.

9 – Quanto à **MINUTA DO CONTRATO**, salientamos que todas as cláusulas devem estar estritamente alinhadas com o termo de Referência.

Ressaltamos ainda que nos termos do artigo 55 da Lei nº 8.666/93, os contratos administrativos devem conter cláusulas que estabeleçam:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;

VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;

VIII - os casos de rescisão;

IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;

X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;

XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;

XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Dessa forma, o termo contratual deve atender o que preconiza a legislação vigente.

Cumpra salientar que conforme entendimento do art. 62, §3º da Lei 8.666/93, aos contratos de locação, que é o caso dos autos, se aplicará as diretrizes do direito privado, sem, contudo, afastar as prerrogativas inerentes à Administração Pública:

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

Nessa toada, é importante mencionar que nos contratos administrativos os interesses da Administração Pública prevalecem sobre os interesses do particular, o que vai legitimar a existência de cláusulas exorbitantes, decorrentes da supremacia do poder da administração pública.

Aqui, destacamos o que preconiza os arts. 58 a 61, que se aplicam ao caso:

Art. 58. O regime jurídico dos contratos administrativos instituído por esta Lei confere à Administração, em relação a eles, a prerrogativa de:

- I - modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;
- II - rescindi-los, unilateralmente, nos casos especificados no inciso I do art. 79 desta Lei;
- III - fiscalizar-lhes a execução;
- IV - aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- V - nos casos de serviços essenciais, ocupar provisoriamente bens móveis, imóveis, pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato, na hipótese da necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, bem como na hipótese de rescisão do contrato administrativo.

§ 1º As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

§ 2º Na hipótese do inciso I deste artigo, as cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual.

Art. 59. A declaração de nulidade do contrato administrativo opera retroativamente impedindo os efeitos jurídicos que ele, ordinariamente, deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos.

Parágrafo único. A nulidade não exonera a Administração do dever de indenizar o contratado pelo que este houver executado até a data em que ela for declarada e por outros prejuízos regularmente comprovados, contanto que não lhe seja imputável, promovendo-se a responsabilidade de quem lhe deu causa.

Art. 60. Os contratos e seus aditamentos serão lavrados nas repartições interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato, salvo os relativos a direitos reais sobre imóveis, que se formalizam por instrumento lavrado em cartório de notas, de tudo juntando-se cópia no processo que lhe deu origem.

Parágrafo único. É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras de pronto pagamento, assim entendidas aquelas de valor não superior a 5% (cinco por cento) do limite

estabelecido no art. 23, inciso II, alínea "a" desta Lei, feitas em regime de adiantamento.

Art. 61. Todo contrato deve mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou a sua lavratura, o número do processo da licitação, da dispensa ou da inexigibilidade, a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

Parágrafo único. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.

9.1 – Feita essa explanação inicial, tecemos os seguintes comentários a respeito da minuta contratual anexa aos autos:

- a) Na cláusula do objeto, cláusula primeira, sugerimos que seja acrescentado qual a destinação do imóvel, qual seja, abrigar as instalações da Prefeitura de Ipatinga, não havendo necessidade da cláusula 2.4.
- b) O início da vigência deve ser atualizado;
- c) Sugerimos a inclusão na cláusula Quarta, de qual forma se dará o pagamento, a possibilidade de o pagamento ocorrer em até 30 dias, após a data final de adimplemento de cada parcela, nos termos da Lei 8.666/93;
- d) A necessidade de protocolo do recibo, ou documento equivalente, para processamento do pagamento devido, juntamente com os documentos necessários, e ainda a necessidade de atesto do servidor competente;
- e) Quanto ao item 4.3, ressaltamos que de praxe, nos contratos Administrativos do Município, o contratado deve requerer por meio de protocolo o reajuste contratual com base no índice previsto. Dessa forma, sugerimos que conste qual será o procedimento para requerer o reajuste;
- f) Nos termos da Lei 3.950/2019, os imóveis locados para a Administração Pública são isentos do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana – IPTU, sendo assim, sugerimos a modificação da cláusula sexta, bem como a extinção do item 6.2;
- g) A respeito do item 8.1, não resta claro, a que tipo de projeto se trata a obrigação, tendo em vista o objetivo da pretendida locação, sugerimos que o item seja revisto, evitando futuros gastos não previstos previamente;
- h) No item 9.1, solicitamos que seja acrescentado a qual Secretaria deverá ser direcionado o aviso de vistoria;
- i) A respeito da cláusula Décima Primeira, destacamos a inaplicabilidade da referida cláusula em sua integralidade por força do art. 79, I da Lei 8.666/93. Solicitamos que seja observados os regramentos próprios da Lei 8.666/93;
- j) Quanto a cláusula Décima Segunda, sugerimos que conste as sanções administrativas elencadas no Art. 87 da Lei 8.666/93, conforme dispõe o inciso IV do Art. 58 do mesmo diploma legal.

k) Ainda, solicitamos que conste a possibilidade de fiscalização do contrato por parte da Administração Pública.

10 - Nos termos da Lei 8.245/1991, solicitamos que seja anexado aos autos Termo de Vistoria, se possível com fotografias, com a descrição do estado do imóvel e expressa referência dos eventuais defeitos existentes (Art. 22, V).

11 - Ressaltamos que, nos termos da lei de licitações, deve ser publicado na Imprensa Oficial o aviso de dispensa de licitação, no prazo legal, como condição de eficácia do ato.

12 - Em que pese a folha de rosto do contrato de administração do imóvel (fls. 88), informamos que não foi localizado sua cópia nos autos. Sendo assim, solicitamos a juntada do documento que demonstre que a empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMÓBILIÁRIOS, possui legitimidade para figurar como locador, para que seja possível a formalização da contratação pretendida.

13 - Considerando que o DEOR informou que existe disponibilidade orçamentária na dotação indicada na requisição, ressaltamos a necessidade de se empenhar as despesas previamente à elaboração do contrato.

14 - Além disso, asseveramos que a legalidade da presente contratação está condicionada à veracidade das informações constantes da justificativa administrativa apresentada pelo Secretário Municipal, em conformidade com a Teoria dos Motivos Determinantes, que, segundo José dos Santos Carvalho Filho, *"baseia-se no princípio de que o motivo do ato administrativo deve sempre guardar compatibilidade com a situação de fato que gerou a manifestação da vontade. E não se afigura estranho que se chegue a essa conclusão: se o motivo se conceitua como a própria situação de fato que impele a vontade do administrador, a inexistência dessa situação provoca a invalidação do ato."* (Manual de Direito Administrativo, 22. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris. 2009. p.112).

15 - Assim, abstendo-se de apreciar os aspectos inerentes à conveniência e oportunidade da Administração Pública, somos pelo seguimento, **desde que** atendidas todas as recomendações supra e as determinações do art. 26, da Lei de Licitações, no que se refere à ratificação e publicação do procedimento e as orientações constantes neste parecer.

Sob sua consideração

Ipatinga, 30 de maio de 2022.

Alessandra Neves Vieira Veloso
Gerente da SECOL
OAB/MG 197.993

RECEBIDO NA SECLI	
30/05/22	14:19
DATA	HORÁRIO
SERVIDOR	



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



DESPACHO DE ENCAMINHAMENTO – DESU/SMA/SME

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

FOLHA DE DESPACHOS

PROCESSO N.º: 008.076.2022/01875

FOLHA N.º: 135

À

SMA/SME:

Tendo em vista o parecer jurídico retro,
remetemos para conhecimento e manifestação
acerca dos apontamentos.

Em 06/06/2022.


Vanderlei de Souza Santos
Diretor do Departamento de Suprimentos

OBS.

- NÃO SERÃO PERMITIDOS ESPAÇOS EM BRANCO ENTRE UM E OUTRO DESPACHO
- UTILIZE LETRA LEGÍVEL, DATANDO E ASSINANDO CLARAMENTE OS DESPACHOS
- NÃO UTILIZE O VERSO DA FOLHA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424 / 0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



MANIFESTAÇÃO SMA/SME

1. NOVO TERMO DE REFERÊNCIA;
2. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL;

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

FOLHA DE DESPACHOS

PROCESSO N.º: 008.076.2022/01875

FOLHA Nº: 134

Ao

DESU:

Em vista dos apontamentos elencados no Parecer Jurídico retro, encaminhamos o novo Termo de Referência para adequações necessárias à Minuta Contratual, conforme acatamento de parte das ponderações realizadas pela Procuradoria Consultiva.

Informamos que o contrato de administração do imóvel foi devidamente juntado aos autos, e que, oportunamente, o laudo de vistoria também será anexado.

Solicitamos a adequação das requisições de compras e da minuta contratual no que se refere ao prazo de vigência contratual. Conforme se verifica dos autos, a presente demanda visa estabelecer a instalação provisória da Prefeitura Municipal de Ipatinga no período em que ocorrerá a reforma da sede (12 meses). Contudo, em vista do período necessário às adaptações mobiliárias das estruturas pós reforma do prédio sede, bem como o prazo necessário para mobilização e desmobilização da mudança, mostrou-se necessária a ampliação do prazo contratual para acobertar essas atividades que ocorrerão pós reforma, sendo assim, solicitamos providências a adequar o referido prazo em 14 (quatorze) meses.

Realizadas as adequações, solicitamos o expediente necessário a ratificação, empenhamento e formalização contratual da presente dispensa.

Em 06/06/2022.

Valter Martins dos Reis
Secretário Municipal de Administração

Patricia Avelar Soares Doneiro
Secretária Municipal de Educação

OBS.

- NÃO SERÃO PERMITIDOS ESPAÇOS EM BRANCO ENTRE UM E OUTRO DESPACHO
- UTILIZE LETRA LEGÍVEL, DATANDO E ASSINANDO CLARAMENTE OS DESPACHOS
- NÃO UTILIZE O VERSO DA FOLHA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11, para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2. JUSTIFICATIVA

O Edifício Sede do Poder Executivo do Município Ipatinga-MG foi construído na década de 1976, portanto há mais de 40 anos. Durante este período as reformas e manutenção em sua infraestrutura foram paliativas, e, em função disso, essa situação nos trouxe uma realidade de instalações em estado precário e muito degradado.

A necessidade da Administração em manter a integridade dos bens imóveis e instalações públicas sob sua responsabilidade, bem como, da realização de modernização na infraestrutura do prédio, para atender às demandas instaladas neste é uma condição que se impõe hoje e não pode ser mais adiada.

Desta forma, indubitável que as atividades administrativas do poder público não podem ser prejudicadas. O interesse público é indisponível, portanto, a Administração buscou dentro dos limites geográficos da cidade, encontrar outro imóvel capaz de satisfazer às necessidades de funcionamento administrativo do Poder Executivo Municipal e, dentro do



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



que existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais do Município de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade.

Além do mais, no quesito preço, a Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento atestou que os valores pactuados para a pretendida locação são inferiores ao valor de mercado, o que demonstra vantajoso para o Município a referida locação.

Por fim, ficam justificados os apontamentos estabelecidos no artigo 26 da Lei Federal N.º 8.666/1993, quanto ao preço e ao fornecedor.

3. DESCRIÇÃO

O imóvel está localizado no terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11.

4. RESPONSABILIDADES

4.1. DO LOCADOR

4.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta e livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;

4.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina;

4.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

4.1.4 Acompanhar a vistoria do imóvel;

4.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

4.1.7 Arcar com as despesas com fornecimento de energia elétrica;

4.1.8 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.2 DO LOCATÁRIO

4.2.1 Após a transmissão da posse, arcar com as despesas de impostos, taxas e fornecimento de água;

4.2.2 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.2.3 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.2.4 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.2.5 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, desde que comunicado à Secretaria Municipal de Administração de sua intenção, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, convencionando as partes o dia e horário de tal vistoria, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.2.6 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;

4.2.7 Competirá à Secretaria Municipal de Obras Públicas o acompanhamento de todas as atividades inerentes ao reparo das instalações, ficando a cargo da mesma a fiscalização decorrentes desta atividade.

4.2.8 Executar as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender às demandas de serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;

5. ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.1 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração.

5.2 Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

5.3 A existência de fiscalização não eximirá o LOCADOR de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

6. DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

6.1 O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 14 (quatorze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADOR E LOCATÁRIO, em qualquer caso mediante celebração de Termo Aditivo de Prorrogação.

6.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e relatório expedido pela comissão de avaliação, certificando a compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
 CNPJ 19.876.424 / 0001-42
 Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
 CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



6.3 Na data estipulada para o término do contrato, a LOCATÁRIA se compromete a restituir o bem a LOCADORA, salvo se ocorrer a prorrogação do contrato por meio de instrumento próprio, não equivalendo a prorrogação contratual a simples demora na entrega do imóvel, sendo devidos nos termos do presente contrato os meses subsequentes ao seu término que não forem alvo de novo contrato ou Termo Aditivo de Prorrogação.

6.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de noventa dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7. DO REAJUSTE

7.1 Anualmente o Município de Ipatinga poderá reajustar o valor contratado, sob o percentual obtido através do índice IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou outro índice que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.1.1 O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Administração, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

7.2 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação.

8. DO PREÇO

8.1 O valor global da locação será conforme a planilha abaixo

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	14	R\$ 182.000,00	R\$ 2.548.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
 CNPJ 19.876.424 / 0001-42
 Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
 CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	14	R\$ 78.000,00	R\$ 1.092.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 260.000,00	R\$ 3.640.000,00

8.2 Além do aluguel, são encargos da LOCATÁRIA, todas as despesas e encargos de qualquer natureza, incluindo taxas administrativas e condomínio, incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato e cujos fatos geradores sejam posteriores à data de assinatura deste instrumento e por quanto este vigorar.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá na dotação orçamentária 2023-339039 Ficha 20220156 Fonte 100, da Secretaria Municipal de Administração, na dotação orçamentária 2105-339039 Ficha 20220812, Fonte 100 e dotação 2118-339039, Ficha 20220890, Fonte 101 da Secretaria Municipal de Educação, todas do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

10. DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1 O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

10.1.1 Em moeda corrente;

10.1.2 Em parcelas mensais no seguinte sentido:

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	14	R\$ 182.000,00	R\$ 2.548.000,00
SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	14	R\$ 78.000,00	R\$ 1.092.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 260.000,00	R\$ 3.640.000,00

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



10.1.3 até o 20º (vigésimo) dia subsequente a apresentação do Boleto Bancário/NOTA FISCAL/ FATURA no setor competente, emitida em nome do LOCADOR;

10.1.4 através de depósito bancário identificado, na conta corrente de titularidade do LOCADOR;

10.1.5 em caso de atraso no pagamento os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado pro rata tempore, entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;

10.1.6 a atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO.

10.2 O pagamento será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

11. DA ENTREGA DO IMÓVEL

11.1 Com a entrega das chaves, a LOCADORA concede à LOCATÁRIA, posse do imóvel, quando passará a ser responsável por sua guarda e conservação nos termos deste contrato, sendo certo que a LOCATÁRIA declara ter amplo conhecimento do estado em que o mesmo se encontra, especialmente quanto às benfeitorias nele existentes, pelo que nada mais poderá pleitear quanto ao seu estado de conservação e acerca de sua estrutura.

12. DAS BENFEITORIAS

12.1 A LOCADORA concede, previamente, pela assinatura deste pacto, autorização à LOCATÁRIA, para pequenas reformas no imóvel a fim de resguardar o bom andamento de suas atividades, desde que tais reformas não depreciem o valor de mercado do bem ou alterem substancialmente a estrutura, finalidade ou utilidade do imóvel.

12.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



13. DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

13.1 A LOCATÁRIA compromete-se a conservar e manter o imóvel em perfeito estado de conservação enquanto perdurar a locação e, para tanto, se obriga a não praticar e/ou permitir qualquer ato ou omissão que cause prejuízo de qualquer forma ao imóvel, devendo promover a vigilância e o monitoramento de toda a área alugada 24 (vinte e quatro) horas por dia a partir da entrega do imóvel.

13.2 A LOCADORA poderá vistoriar o imóvel objeto deste contrato, desde que comunicado à Secretaria Municipal de Administração de sua intenção, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, convencionando as partes o dia e horário de tal vistoria.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Administração:

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Conforme dispõe o art. 1º, inciso V da Lei Municipal nº 3.950, de 30 de julho de 2019, fica isento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, o imóvel cedido em comodato ou locado a órgão da administração direta ou autarquia do Município de Ipatinga.

16. DO FORO

16.1 Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga.

16.2 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



16.3 O Locatário dispensa expressamente, neste ato, o direito de aquisição do imóvel, em caso de alienação pelo locador, na forma da lei.

Ipatinga/MG, 06 de junho de 2022.

Valter Martins dos Reis
Secretário Municipal de Administração

Patrícia Avelar Soares Doneiro
Secretária Municipal de Educação



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – IDEAL SM SCP**

O presente Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – IDEAL SM SCP é celebrado entre:

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("IDEAL SM"), sociedade empresária de propósito específico, com sede em Belo Horizonte – MG, na Avenida Barão Homem de Melo, número 3382, sala 601, bairro Estoril, CEP 30.494-270, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG sob o NIRE 3121250999, inscrita no CNPJ sob o nº 43.394.991/0001-47 ("**Sócia Ostensiva**"); e

ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº M-2.508.276, expedida pela SSP – MG, inscrito no CPF sob o nº 049.508.106-00, residente e domiciliado em Ipatinga – MG, na Rua Machado de Assis, nº 27, bairro Cidade Nobre, CEP 35162-386 ("**Sócio Participante**");

Sendo a Sócia Ostensiva e o Sócio Participante denominados, em conjunto, "**Sócios**" e, individualmente, cada qual um, respectivamente, "**Sócia**" e "**Sócio**";

CONSIDERANDO QUE:

(I) As atividades de locação e consecução de um empreendimento comercial, objeto da presente parceria, serão desenvolvidos no imóvel do Sócio Participante, localizado nos lotes 13 a 21, quadra 31, localizado no bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, município de Ipatinga, estado de Minas Gerais, com área total de 3.316m², registrados sob as matrículas nº 19.107; 19.108; 19.109; 19.110; 19.167; 19.168; 19.169; 19.170 e; 19.111, do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição da Comarca de Ipatinga, MG ("**Imóvel**");

(II) O Sócio Participante permanecerá como parte do presente contrato até que o ato societário que promoveu a integralização do Imóvel em sua holding imobiliária seja devidamente averbado perante o Cartório de Registro de Imóveis, formalizando, pois, a efetiva transferência de propriedade do Imóvel para a holding – **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em Ipatinga – MG, na Rua Machado de Assis, nº 27, bairro Cidade Nobre, CEP 35162-386, registrada na Junta Comercial de Minas Gerais sob o NIRE nº 3120892838-9, inscrita no CNPJ sob o nº 12.543.705/0001-34 –, momento em que esta assumirá a condição de sócia participante, substituindo o atual Sócio Participante via aditamento do presente contrato de constituição da SCP IDEAL SM.

(III) As atividades empresárias de locação e desenvolvimento comercial do shopping center ("**Empreendimento**") serão desenvolvidas pela Sócia Ostensiva no Imóvel;

(IV) Os Sócios acordaram pela convação da ideia originária de desenvolvimento do Empreendimento via Sociedade de Propósito Específico – SPE no seu desenvolvimento mediante a constituição da presente Sociedade em Conta de Participação ("**SCP**"), em que a Sócia Ostensiva aportará os recursos financeiros,



humanos e técnicos necessários à aprovação, licenciamento, execução, apoio e gestão das obras relacionadas e necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento, além da publicidade, *marketing*, locação das unidades do empreendimento (lojas) e administração da respectiva carteira de recebíveis aluguéis e demais taxas), e o Sócio Participante, por meio do presente Contrato, cede e transfere, de forma onerosa, à Sócia Ostensiva os direitos de posse, uso e fruição da superfície do Imóvel, assim como das benfeitorias e edificações nele existentes;

(v) Nesta data, o Sócio Participante é o único, exclusivo e legítimo proprietário e possuidor do Imóvel; e

(vi) Os Sócios desejam estabelecer os termos e condições de sua relação no âmbito da SCP.

Desse modo, resolvem os Sócios nomeados e qualificados no preâmbulo, de comum acordo, celebrar o presente Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – IDEAL SM SCP (“**Contrato**”), com fundamento nos arts. 991 a 996 do Código Civil, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO, NOME, SEDE E PRAZO DA SCP

1.1. A SCP objeto deste Contrato, para todos os fins legais, contábeis e fiscais denominar-se-á “IDEAL SM SCP” e sua sede localizar-se-á no mesmo endereço da Sócia Ostensiva.

1.2. A SCP será regida por este Contrato e pela legislação aplicável, especialmente pelas disposições dos arts. 991 a 996 do Código Civil e, subsidiariamente, pelo quanto disposto para as sociedades simples e toda a legislação que lhe for aplicável.

1.3. O objeto social da SCP consiste na associação do Sócio Participante e da Sócia Ostensiva para o desenvolvimento e execução do Empreendimento e sua exploração comercial, notadamente no que diz respeito à locação e manutenção das unidades do Empreendimento – em conjunto e isoladamente (respectivamente, complexo empresarial/shopping center e lojas) –, apropriando os custos e receitas dessas atividades e distribuindo os dividendos na forma prevista nesse Contrato de SCP, bem como as demais operações inerentes, acessórias e complementares à atividade do Empreendimento aqui descrito, sendo certo que o objeto social da SCP será exercido única e exclusivamente pela Sócia Ostensiva.

1.3.1. As possíveis obras de implantação do Empreendimento deverão seguir o cronograma formulado pela Sócia Ostensiva (“**Cronograma**”).

1.4. A SCP terá prazo indeterminado de duração e se iniciará na data de assinatura deste Contrato.

1.5. Observando-se o disposto acima e na legislação aplicável, obrigar-se-á perante terceiros tão somente a Sócia Ostensiva, e, exclusivamente perante esta, a Sócia Participante, nos termos deste instrumento.



CLÁUSULA SEGUNDA – FUNDO SOCIAL E APORTES DE CAPITAL

2.1. Os Sócios contribuirão com direitos, serviços e moeda corrente nacional para a formação do fundo social da SCP, na forma de patrimônio especial nos termos do art. 994 do Código Civil, o qual será necessário e suficiente para a consecução do objeto social da SCP (“Fundo Social”).

2.2. A contribuição do Sócio Participante ao Fundo Social dar-se-á mediante a cessão e transferência dos direitos de posse e exploração comercial sobre o Imóvel à SCP, em nome da Sócia Ostensiva.

2.2.1. Caberá ao Sócio Ostensivo arcar com os custos e emolumentos decorrentes da averbação do presente contrato nas matrículas dos imóveis que compõem o Empreendimento. Em tais averbações deverá constar o impedimento à venda, locação e qualquer outro tipo de transferência da titularidade dos imóveis enquanto perdurar a exploração do Empreendimento, objeto desta SCP.

2.3. O Sócio Participante se obriga, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, a praticar todos os atos necessários para a transferência da posse e uso do Imóvel para a Sócia Ostensiva, incluindo, mas sem se limitar, a assinatura do presente contrato e dos requerimentos notariais.

2.4. A contribuição da Sócia Ostensiva se dará mediante o aporte de todos os recursos financeiros, estimados em R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais), humanos e técnicos necessários à aprovação, licenciamento, execução, apoio e gestão relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento, além da publicidade, marketing, comercialização das unidades do Empreendimento (“lojas”) e administração da respectiva carteira de recebíveis em nome e por conta da SCP, bem como as demais operações inerentes, acessórias e complementares às atividades comerciais objeto da SCP, ainda que não descritas aqui expressamente.

CLÁUSULA TERCEIRA – ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DA SCP

3.1. A SCP, observado o disposto no art. 991 do Código Civil, será representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, durante todo o seu prazo de duração, única e exclusivamente pela Sócia Ostensiva.

3.2. Caberá à Sócia Ostensiva requerer e providenciar a inscrição da SCP no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) perante a Receita Federal do Brasil, nos termos da Instrução Normativa SRF nº 1634, de 06 de maio de 2016, e suas alterações posteriores.

3.3. A Sócia Ostensiva deverá manter registros contábeis próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação e lançar a custo da SCP todos e quaisquer gastos e despesas decorrentes do negócio com o numerário da conta de participação, inclusive os gastos relativos à contabilização e eventual auditoria das

Handwritten signature

Handwritten signature: Batista

Handwritten signature with number 3



contas da SCP.

3.4. Fica expressamente vedado ao Sócio Participante solicitar e/ou ter acesso à documentação financeira, operacional, contábil ou jurídica da Sócia Ostensiva, sendo certo que o direito de fiscalizar a gestão de dos negócios sociais pelo Sócio Participante estará restrito aos documentos relacionados ao Empreendimento e à SCP ("Demonstrações Financeiras da SCP").

3.5. É vedado a Sócia Ostensiva utilizar os bens e direitos que compõem o patrimônio especial da SCP para assumir obrigações ou responsabilidades que não se coadunem com o objeto e fim social da SCP; sendo permitida a contratação de financiamentos e investimentos para custear o desenvolvimento do Empreendimento, desde que previamente aprovados pelo Sócio Participante.

3.6. A Sócia Ostensiva não terá poderes para constituir quaisquer obrigações em nome do Sócio Participante.

CLÁUSULA QUARTA – DOS CUSTOS E DESPESAS DA SCP

4.1. Serão debitados como encargos da SCP e descontados das distribuições de dividendos dos Sócios todos os tributos incidentes sobre as operações da SCP, os honorários de empresas e profissionais contratados no interesse da SCP e despesas decorrentes da manutenção dos seus registros contábeis, bem como custos e despesas diretos e indiretos incorridos pela SCP no gerenciamento do Empreendimento, bem como todas as demais despesas inerentes e necessárias ao desenvolvimento desta SCP.

CLÁUSULA QUINTA – DAS REUNIÕES DE SÓCIOS

5.1. Os Sócios reunir-se-ão sempre que necessário com o objetivo de deliberar sobre o desenvolvimento do Empreendimento, necessidade de modificações no presente Contrato e demais assuntos pertinentes à SCP ("**Reunião de Sócios**").

5.2. O(a) Sócio(a) que tiver interesse em convocar reunião se compromete a enviar, através de carta e/ou e-mail com aviso de recebimento (AR), com antecedência mínima de 8 (oito) dias, notificação ao (à) outro(a) Sócio(a), constando a ordem do dia, a data, a hora e o local de realização das Reuniões de Sócios, ficando estabelecido que estas deverão ser realizadas na sede da Sócia Ostensiva ou em outro local que vier a ser ajustado de comum acordo pelos Sócios ("**Notificação**").

5.3. Caso o Sócio convocado não possa comparecer à Reunião de Sócios na data determinada na Notificação de que trata o item acima, o Sócio convocado poderá ser representada por mandatário com poderes especiais ou enviar contra notificação, em até 72 (setenta e duas) horas do recebimento da Notificação, com a sugestão de novas 3 (três) datas disponíveis para realização da reunião ora convocada.

5.4. Havendo alteração do endereço de qualquer Sócio, constante no preâmbulo deste Contrato, este deverá comunicar tal alteração, previamente e por escrito, ao

200



contas da SCP.

3.4. Fica expressamente vedado ao Sócio Participante solicitar e/ou ter acesso à documentação financeira, operacional, contábil ou jurídica da Sócia Ostensiva, sendo certo que o direito de fiscalizar a gestão de dos negócios sociais pelo Sócio Participante estará restrito aos documentos relacionados ao Empreendimento e à SCP ("Demonstrações Financeiras da SCP").

3.5. É vedado a Sócia Ostensiva utilizar os bens e direitos que compõem o patrimônio especial da SCP para assumir obrigações ou responsabilidades que não se coadunem com o objeto e fim social da SCP; sendo permitida a contratação de financiamentos e investimentos para custear o desenvolvimento do Empreendimento, desde que previamente aprovados pelo Sócio Participante.

3.6. A Sócia Ostensiva não terá poderes para constituir quaisquer obrigações em nome do Sócio Participante.

CLÁUSULA QUARTA – DOS CUSTOS E DESPESAS DA SCP

4.1. Serão debitados como encargos da SCP e descontados das distribuições de dividendos dos Sócios todos os tributos incidentes sobre as operações da SCP, os honorários de empresas e profissionais contratados no interesse da SCP e despesas decorrentes da manutenção dos seus registros contábeis, bem como custos e despesas diretos e indiretos incorridos pela SCP no gerenciamento do Empreendimento, bem como todas as demais despesas inerentes e necessárias ao desenvolvimento desta SCP.

CLÁUSULA QUINTA – DAS REUNIÕES DE SÓCIOS

5.1. Os Sócios reunir-se-ão sempre que necessário com o objetivo de deliberar sobre o desenvolvimento do Empreendimento, necessidade de modificações no presente Contrato e demais assuntos pertinentes à SCP ("Reunião de Sócios").

5.2. O(a) Sócio(a) que tiver interesse em convocar reunião se compromete a enviar, através de carta e/ou e-mail com aviso de recebimento (AR), com antecedência mínima de 8 (oito) dias, notificação ao (à) outro(a) Sócio(a)a, constando a ordem do dia, a data, a hora e o local de realização das Reuniões de Sócios, ficando estabelecido que estas deverão ser realizadas na sede da Sócia Ostensiva ou em outro local que vier a ser ajustado de comum acordo pelos Sócios ("Notificação").

5.3. Caso o Sócio convocado não possa comparecer à Reunião de Sócios na data determinada na Notificação de que trata o item acima, o Sócio convocado poderá ser representada por mandatário com poderes especiais ou enviar contra notificação, em até 72 (setenta e duas) horas do recebimento da Notificação, com a sugestão de novas 3 (três) datas disponíveis para realização da reunião ora convocada.

5.4. Havendo alteração do endereço de qualquer Sócio, constante no preâmbulo deste Contrato, este deverá comunicar tal alteração, previamente e por escrito, ao



outro Sócio (ou à outra Sócia), mediante envio de notificação com aviso de recebimento (AR) ao endereço desta, sob pena de, não o fazendo, ser considerada como recebida a Notificação encaminhada conforme disposto no acima.

5.5. Dispensam-se as formalidades de convocação previstas nos itens acima quando todas as Sócias comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

5.6. A Reunião de Sócios torna-se dispensável quando todos os Sócios decidirem, por escrito, sobre as matérias que seriam objeto dela.

5.7. Todas as deliberações de sócios na SCP serão sempre tomadas por unanimidade de votos.

5.8. Os Sócios poderão deliberar pela constituição de um Conselho Consultivo e de um Conselho Fiscal, nestas hipóteses, ficará resguardado ao Sócio Participante a indicação de um membro para o Conselho Fiscal e um representante para o Conselho Consultivo.

CLÁUSULA SEXTA – BALANÇO, LUCROS E SUAS APLICAÇÕES

6.1. O exercício social coincidirá com o ano civil, 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro, levantando-se em 31 de dezembro de cada ano o balanço geral e as demais demonstrações financeiras da SCP.

6.2. Ao fim de cada exercício social, a Sócia Ostensiva fará elaborar as demonstrações financeiras da SCP, com observância dos preceitos legais pertinentes. A Sócia Ostensiva apresentará ao Sócio Participante balanços intercalares ou intermediários em periodicidade mensal para fins de aprovação das contas e distribuição desproporcional de lucros.

6.3. A participação de cada sócio nos resultados econômicos da SCP será distribuída a título de dividendos relativos ao Empreendimento e à exploração comercial deste, bem como para fins de dissolução e liquidação dos ativos e haveres da SCP.

6.4. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas mensalmente, sempre até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês apurado.

6.5. Independentemente da participação percentual dos sócios na contribuição para formação do patrimônio especial da SCP, a Sócia Ostensiva assegura ao Sócio Participante que (i) durante o período estimado de 15 (quinze) meses contados da data de celebração do contrato de locação do Imóvel com a Prefeitura de Ipatinga, caso seja confirmada a locação pelo valor mínimo mensal de R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), será pago ao Sócio Participante a título de antecipação de dividendos, de forma mensal, o valor aproximado de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) e; (ii) em até 90 (noventa) dias contados da data de inauguração do shopping center, o Sócio Participante fará jus ao recebimento, a título de antecipação de dividendos, de forma mensal, o valor aproximado de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que será atualizado anualmente pelo mesmo índice de

Lucio

Batista

5



reajuste dos contratos de locação.

6.6. A Sócia Ostensiva fará jus ao recebimento de (i) no mínimo 53,8% (cinquenta e três ponto oito por cento) do valor líquido da locação do Imóvel para a Prefeitura de Ipatinga; (ii) O Sócio Participante, fará jus ao recebimento, a título de antecipação mensal dos dividendos, a % (percentual) a ser ajustado, do lucro líquido do Empreendimento Shopping Center quando implantado, apurado no mês anterior, descontadas as despesas e os tributos do Empreendimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONTA VINCULADA E DA MOVIMENTAÇÃO DE RECURSOS

7.1. A Sócia Ostensiva promoverá a abertura de uma conta destinada ao recebimento do(s) aluguel(éis) e demais taxas do Empreendimento ("Conta Vinculada"), e para depósito dos eventuais aportes financeiros efetuados pela Sócia Ostensiva para viabilização do Empreendimento.

7.2. A movimentação da Conta Vinculada será restrita da Sócia Ostensiva, mas será fornecido ao Sócio Participante extratos bancários sempre que requisitado.

CLÁUSULA OITAVA – DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

8.1. A presente SCP se dissolverá quando constatadas hipóteses de força maior ou quando a Sócia Ostensiva manifestar seu desinteresse em permanecer à frente do Empreendimento. Nestas hipóteses, obriga-se a Sócia Ostensiva a efetuar a prestação de contas final, sendo realizada a distribuição de resultados conforme previsto neste Contrato.

8.2. Na hipótese de desistência, por parte da Sócia Ostensiva, em prosseguir com a exploração comercial do Empreendimento, esta SCP será dissolvida de pleno direito, devendo os sócios tomarem todas as providências (incluindo o rateio dos custos/despesas) para dar baixa no impedimento gravado sobre o Imóvel do Sócio Participante.

8.3. O Sócio Participante somente poderá requer a dissolução da Sociedade após transcorrido o prazo mínimo a ser ajustado entre as partes, da data de inauguração do shopping center, sob pena de arcar com uma multa não indenizatória a ser também definida entre as partes. Além da reparação dos danos, sofridos pela Sócia Ostensiva.

8.3.1. As definições do prazo mínimo e do valor da multa não indenizatória mencionados acima, deverão ser definidos entre as partes até a data de Inauguração do Shopping Center.

8.4. O Sócio participante assegura à Sócia Ostensiva, em caráter irrevogável e irretratável, preferência na aquisição dos imóveis ("Imóvel") que compõem o Empreendimento.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Cada um dos Sócios declara e garante aos demais que:



(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, civis e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração;

(b) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações nele contidas não violam qualquer disposição dos seus documentos societários ou qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral aos quais esteja vinculada, estando devidamente autorizada, nos termos dos seus atos constitutivos em vigor, quando for o caso;

(c) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, vinculante e exequível perante cada um dos sócios e seus sucessores; e

(d) está apto a cumprir as obrigações previstas neste Instrumento e agir, durante toda a relação contratual, sob os princípios da boa-fé e da lealdade.

9.2. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as sócias e seus sucessores a qualquer título.

9.3. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará os Sócios se feito por escrito e por eles assinado conjuntamente.

9.4. Cada disposição deste instrumento será considerada um acordo separado entre os Sócios e se qualquer uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis a qualquer título, a validade, legalidade e exequibilidade das disposições restantes não serão de forma alguma afetadas ou prejudicadas por isso.

9.4.1. Na hipótese ora prevista, as partes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições válidas cujo efeito lhes seja o mais próximo possível.

9.5. A SCP, por não ter personalidade jurídica, não constitui, nem constituirá pessoa jurídica distinta de suas Sócias, inexistindo, ainda, solidariedade entre as Sócias, cada uma respondendo apenas e tão somente pelas obrigações assumidas no presente instrumento.

9.6. O fato de um dos Sócios deixar de exercer, ou exercer parcialmente ou com atraso, qualquer direito, faculdade, poder ou privilégio oriundo deste instrumento não constituirá renúncia, abandono ou novação, nem tampouco impedirá o exercício subsequente ou futuro de qualquer direito, faculdade, poder ou privilégio oriundo do presente Contrato. Não se presumirá a renúncia de um dos Sócios a qualquer disposição deste Contrato, a menos que a renúncia seja feita por escrito e assinada pela parte em questão.

9.7. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser assinado eletronicamente por meio de plataforma de assinatura eletrônica, nos termos do



Art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2200-2/2001, e do Art. 6º do Decreto nº 10.278/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas e executáveis.

9.8. Caso este Contrato venha a ser assinado eletronicamente, as Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas), assim como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável

9.9. Os Sócios elegem o foro da Comarca de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos deste Contrato ou a ele relacionados, com exclusão e renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, os Sócios assinam fisicamente o presente Contrato em via única, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

Ipatinga/MG, 10 de janeiro de 2022.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação - Ideal SM SCP, celebrado em 10 de janeiro de 2022

SÓCIA OSTENSIVA:

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

SÓCIO PARTICIPANTE:

ANTÔNIO GOMES BATISTA

Testemunhas:

Nome: CELSO NERIO PAVIÃO
RG: CROM 036932
CPF: 387465816-34

Nome: Wílson Felipe Felix Gomes
RG: 1611102 835
CPF: 071.088.446-05

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Cartório do 2º Ofício de Notas de Ipatinga - MG
Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de:
CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES.....

em testemunho de verdade. Ipatinga, 17/06/2022
SELO DE CONSULTA: FRQ48842
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3611.6133.6715.7425
Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: RAGNER LUIZ RUFINO - ESCRIVENTE
Emol: R\$ 7,04 - TFJ: R\$ 2,19 - ISSQN: R\$0,33 - Valor final: R\$9,56 Cód. Ato: Cód.1601-6(1)
Consulte a validade deste selo no site <https://seios.tjmg.jus.br>

1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPATINGA - MG

Nº DA ETIQUETA: ABU821840

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

1º Tabellionato de Notas de Ipatinga - MG
Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de:
(FQV70464) ANTONIO GOMES BATISTA.....

em testemunho de verdade.
Ipatinga, 17/09/2022 09:46:12 27264
SELO DE CONSULTA: FQV70464
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2265.4068.1360.8722
Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por:
João Bernardino Carvalho Junior - Substituto
Emol: R\$7,04 - TFJ: R\$2,19 - Valor final: R\$9,23 - ISS: R\$0,00
Consulte a validade deste selo no site <https://seios.tjmg.jus.br>

1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPATINGA - MG

Nº DA ETIQUETA: ABS544455



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



ADEQUAÇÕES DAS REQUISIÇÕES



Prefeitura Municipal de Ipatinga
 CNPJ: 19.876.424/0001-42
 002 - PODER EXECUTIVO



REQUISIÇÃO DE SERVIÇOS

Número da RS 3423 / 2022 20203423	Unidade Administrativa Requisitante GABINETE DA SMA	002.007.001.000.000	Data da Requisição 25/04/2022
---	--	---------------------	----------------------------------

DISCRIMINAÇÃO DO PEDIDO

Item	Serviço	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Estimado
1	7.12.41.0012-8 LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL,	SV	1,000	2.184.000,0000	2.184.000,0000

Tipo de Custo	Plurianual	Estimativa de Custo Total	2.184.000,0000
---------------	------------	---------------------------	----------------

Local de Entrega	AVN: MARIA JORGE SELIM DE SALES Nº 100	Número 100
Bairro	CENTRO	CEP35160-011

Dotação	2022 - 156 Vínculo: 100.000 Classif. Funcional: 041220002 2023	Elemento da Despesa	33903900 / 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
	2022 - 156 Vínculo: 100.000/100.000 Classif. Funcional: 041220002 2023		33903900

Evento 001.001 GERAL

Observação e ou Exigencias Mínimas

Fonte de Recursos/Convênio

Aplicação do Serviço

CAÇÃO DE IMOVEL URBANO, NÃO RESIDUAL, PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA.

Valter Martins dos Reis
 Secretário Municipal de Administração
 CPF- 290.175.306-00 Mat. 36819-x

Secretário
 03 / 06 /2022

Valter Martins dos Reis
 Secretário Municipal de Administração
 CPF- 290.175.306-00 Mat. 36819-x

Ordenador de Despesa
 03 / 06 /2022

127000.60



Prefeitura Municipal de Ipatinga
CNPJ: 19.876.424/0001-42
002 - PODER EXECUTIVO



REQUISIÇÃO DE SERVIÇOS

Número da RS 3424 / 2022 20203424	Unidade Administrativa Requisitante GABINETE DA SME	002.013.001.000.000	Data da Requisição 25/04/2022
---	--	---------------------	----------------------------------

DISCRIMINAÇÃO DO PEDIDO

Item	Serviço	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Estimado
1	7.12.41.0012-8 LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL,	SV	1,000	468.000,0000	468.000,0000

Tipo de Custo	Plurianual	Estimativa de Custo Total	468.000,0000
---------------	------------	---------------------------	--------------

Local de Entrega	AVN: MARIA JORGE SELIM DE SALES Nº 100	Número 100
Bairro	CENTRO	CEP35160-011

Dotação	2022 - 812 Vínculo: 101.000 Classif. Funcional: 121220005 2105	Elemento da Despesa	33903900 / 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
	2022 - 812 Vínculo: 101.000/101.000 Classif. Funcional: 121220005 2105		33903900
	2022 - 812 Vínculo: 101.000/101.000 Classif. Funcional: 121220005 2105		33903900

Evento 001.001 GERAL

Observação e ou Exigencias Mínimas

Fonte de Recursos/Convênio

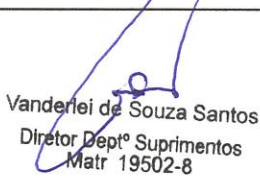
Aplicação do Serviço

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. VALOR REFERENTE ÀS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

Patricia Avelar Soares Doneiro
Secretária de Educação
M21940-7
Secretário
_____/_____/2022

Patricia Avelar Soares Doneiro
Secretária de Educação
M21940-7
Ordenador de Despesa
_____/_____/2022

		Prefeitura Municipal de Ipatinga CNPJ: 19.876.424/0001-42 002 - PODER EXECUTIVO				REQUISIÇÃO DE SERVIÇOS	
Número da RS 4689 / 2022 20204689		Unidade Administrativa Requisitante GABINETE DA SMA		002.007.001.000.000		Data da Requisição 06/06/2022	
DISCRIMINAÇÃO DO PEDIDO							
Item	Serviço	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Estimado		
1	7.12.41.0012-8	SV	1,000	364.000,0000	364.000,0000		
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA.							
TRATA-SE DA LOCAÇÃO DAS INSTALAÇÕES TRANSITÓRIAS DA PMI, DURANTE A REFORMA DO PRÉDIO.							
Tipo de Custo		Plurianual		Estimativa de Custo Total		364.000,0000	
Local de Entrega: AVN: MARIA JORGE SELIM DE SALES Nº 100						Número 100	
Bairro: CENTRO						CEP35160-011	
Evento 001.001 GERAL							
Observação e ou Exigencias Mínimas							
Fonte de Recursos/Convênio RECURSOS GERAIS							
Aplicação do Serviço TRATA-SE DA LOCAÇÃO DAS INSTALAÇÕES TRANSITÓRIAS DA PMI, DURANTE A REFORMA DO PRÉDIO.							
APROVAÇÃO ORDENADOR DE DESPESAS				ASSINATURA DO DESU/DEFS			
Valter Martins dos Reis Secretário Municipal de Administração CPF: 290.175.306-00 Mat. 36819-x				 Vanderlei de Souza Santos Diretor Deptº Suprimentos Matr 19502-8			
<small>DECLARO PARA TODOS OS FINS DE DIREITO QUE ESTA DESPESA TEM ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA COM A LOA E COMPATIBILIDADE COM O PPA E LDO, EM CUMPRIMENTO AO ART. 16 LRF</small>							
DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA DEOR							
MCR20200 - SMARAPD Informática LTDA. M123728 - ALCIONE PEREIRA BARROS DALLAPI 06/06/2022 13:21:48							

		Prefeitura Municipal de Ipatinga CNPJ: 19.876.424/0001-42 002 - PODER EXECUTIVO				Página: 1/1	
						REQUISIÇÃO DE SERVIÇOS	
Número da RS 4688 / 2022 20204688		Unidade Administrativa Requisitante DEPTO DE ADMINISTRAÇÃO ESCOLAR		002.013.003.000.000		Data da Requisição 06/06/2022	
DISCRIMINAÇÃO DO PEDIDO							
Item	Serviço	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Estimado		
1	7.12.41.0012-8	SV	1,000	156.000,0000	156.000,0000		
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA.							
DESTINA-SE À LOCAÇÃO DAS ESTRUTURAS TRANSITÓRIAS DA PMI.							
Tipo de Custo		Exercício		Estimativa de Custo Total		156.000,0000	
Local de Entrega: AVN: MARIA JORGE SELIM DE SALES Nº 100						Número 100	
Bairro: CENTRO						CEP35160-011	
Ficha/Dotação: 890/2022 Vínculo: 101.000				Valor a ser reservado			
33903900 / 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS				R\$156.000,00			
Evento 001.001 GERAL							
Observação e ou Exigências Mínimas							
Fonte de Recursos/Convênio							
RECURSOS GERAIS							
Aplicação do Serviço							
DESTINA-SE À LOCAÇÃO DAS ESTRUTURAS TRANSITÓRIAS DA PMI.							
APROVAÇÃO ORDENADOR DE DESPESAS				ASSINATURA DO DESU/DEFS			
 Patrícia Avelar Soares Doneiro Secretária de Educação M21940-7				 Vanderlei de Souza Santos Diretor Deptº Suprimentos Matr 19502-8			
DECLARO PARA TODOS OS FINS DE DIREITO QUE ESTA DESPESA TEM ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA COM A LOA E COMPATIBILIDADE COM O PPA E LDO, EM CUMPRIMENTO AO ART. 16 LRF							
DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA DEOR							
MCR20200 - SMARAPD Informática LTDA. M121236 - JULIANA KELLY PAIVA SANTOS 06/06/2022 11:01:46							



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



MINUTA CONTRATUAL ADEQUADA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



CONTRATO N.º XX/2022

DISPENSA N.º 006/2022 – SMA - SME

CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de Administração, Valter Martins dos Reis portador do RG n.º MG4591068 e CPF n.º 290.175.306-00 e pela Secretária Municipal de Educação, Patrícia Avelar Soares Doneiro, portador do RG n.º MG 8498549 e CPF N.º 030.709.166-00, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 43.394.991/0001-47, neste ato representada na pelo Sr. Fausto Gualberto Lara, inscrito no CPF sob o nº 008.179.966-72, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no Processo Administrativo nº 008.076.2022/01875, na DISPENSA n.º 006/2022, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:
 - 1.1. Dispensa n.º 006/2022;
 - 1.2. A proposta do Locador;
 - 1.3. Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11, será destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

1.2. O termo de entrega (“**Termo de Entrega**”) será elaborado no momento da entrega do **Imóvel**, deixando registradas todas as condições deste, o qual, após assinatura pelas partes, será parte integrante e complementar do presente contrato, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO IMÓVEL

2.1. O **LOCADOR**, neste ato, declara e garante que o **Imóvel** se encontra inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, penhoras, encargos, compromissos, exigências, usufruto, gravame, concessões de qualquer natureza, seja fiscal, tributária ou previdenciária, obrigando-se a mantê-lo, juntamente com as futuras edificações, nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias pela própria Empreendedora Locadora com o propósito específico de efetivação de securitização dos aluguéis aqui previstos.

2.2. Durante o período de vigência do contrato, a manutenção preventiva e corretiva do ar-condicionado instalado no **Imóvel** é de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

2.3. Considerando a ocupação do **Imóvel** pela **LOCATÁRIA**, fica acordado entre as partes que o *hall* de entrada/portaria será de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**, sendo que o controle de acesso será feito por funcionário da **LOCATÁRIA** sub suas expensas, sem que isso venha ser cobrado do **LOCADOR** ou do Condomínio.

2.5. O **Imóvel** se destina única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, às atividades comerciais estabelecidas no item 1.1 bem como atividades correlatas, que não poderão ser alteradas pela **LOCATÁRIA**, salvo com o consentimento prévio e expresso do **LOCADOR**.

2.6. A **LOCATÁRIA** fica expressamente proibida de modificar ou realizar obra nova ou benfeitoria, bem como ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o **Imóvel**



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



locado, sem a concordância prévia e escrita do **LOCADOR**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

3.1. O presente contrato terá vigência de 14 (quatorze) meses, com previsão de início a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADOR E LOCATÁRIO, em qualquer caso mediante celebração de Termo Aditivo de Prorrogação.

3.2. Decorrido o prazo de vigência estabelecido no item **3.1** supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

3.3. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos seus documentos complementares, quando houver, mediante assinatura de termo de aditamento.

3.4. Finda a locação, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá a **LOCATÁRIA** devolver o **Imóvel** locado, livre de objetos e coisas, nas mesmas condições e estado em que lhe foi entregue, ressalvadas as alterações autorizadas pelo **LOCADOR**, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado para ocupação imediata, e com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem dano para o imóvel e que impossibilitem sua imediata utilização, não tendo direito a retenção por quaisquer benfeitorias feitas ou instalações e equipamentos descritos no **Termo de Entrega** firmado quando da entrega do imóvel como de propriedade do **LOCADOR**, mesmo que necessários, porquanto os mesmos aderiram e ficaram incorporados ao referido **Imóvel** para todos os fins de direito, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis, dentre elas o ajuizamento da Ação de Despejo com pedido de liminar com base no inciso VIII do parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei de 8.245/91.

3.5. Sem prejuízo do disposto no item **3.4** anterior, finda a locação, qualquer que seja o motivo, a **LOCATÁRIA** deverá entregar as chaves ao **LOCADOR** ou a quem ele indicar, a fim de verificar o seu estado no tocante à conservação e funcionamento das instalações, benfeitorias e equipamentos existentes, sendo certo que, enquanto não for colocado o **Imóvel** em estado



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



de imediata ocupação, responderá a **LOCATÁRIA** pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à locação, inclusive aluguéis, tributos, despesas gerais e encargos, sem prejuízo da obrigação de ressarcirem eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer outra natureza a que o seu procedimento der causa. Fica, desde já, ressalvado que o simples recebimento do **Imóvel** pelo **LOCADORA** não importará em quitação de qualquer natureza, principalmente quanto aos aluguéis e demais encargos da locação vencidos e não pagos e às multas previstas neste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1. A **LOCATÁRIA** pagará mensalmente ao **LOCADOR** a importância total de **R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** ("Aluguel"), até o 20º (vigésimo) dia subsequente a apresentação do Boleto Bancário/NOTA FISCAL/ FATURA no setor competente, emitida em nome do **LOCADOR**;

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSIS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	14	R\$ 182.000,00	R\$ 2.548.000,00
SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	14	R\$ 78.000,00	R\$1.092000,00
VALOR TOTAL			R\$ 260.000,00	R\$ 3.640.000,00

4.2. No pagamento do **Aluguel** não serão admitidos abatimentos, reduções, compensações ou ressalvas de qualquer natureza pela **LOCATÁRIA**, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo **LOCADOR** e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

4.3. A fim de preservar o equilíbrio contratual, fica expressamente ajustado entre as partes que o valor do **Aluguel** será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade que vier a ser permitida por lei, contados da data de assinatura do presente contrato, tendo como base a variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.3.1. Na hipótese deste índice tornar-se indisponível ou ocorrer à impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços –



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), todos coletados e divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e, a extinção ou proibição dos referidos índices, será aplicado outro índice a ser escolhido pelo **LOCADOR** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

4.3.2. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitido o reajuste do valor do **Aluguel** em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que o reajuste do valor do aluguel passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior, devendo o valor do aluguel ser atualizado monetariamente a partir da data em vigor do novo dispositivo legal.

4.3.3. O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Administração, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

4.4. O eventual recebimento do **Aluguel** em atraso não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância do **LOCADOR**.

4.5. O não pagamento do **Aluguel** no respectivo vencimento, caracteriza infração legal e contratual, autorizando o **LOCADOR**, a seu exclusivo critério, optarem por cobrar a quantia devida ou considerarem o presente contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a competente Ação de Despejo por falta de pagamento.

4.6. O pagamento será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá na dotação orçamentária 2023-339039 Ficha 20220156 Fonte 100, da Secretaria Municipal de Administração, na dotação orçamentária 2105-339039 Ficha 20220812, Fonte 100 e dotação 2118-339039 Ficha 20220890 da Secretaria Municipal de Educação, todas do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



exercício.

CLÁUSULA SEXTA - DAS TARIFAS E ENCARGOS

6.1. São de responsabilidade da **LOCATÁRIA** as despesas de luz, de água e esgoto, gás e das demais prestadoras de serviços, caso contratadas, e outras que venham a incidir sobre o **Imóvel**, bem como as despesas de conservação e as multas pela mora ou inadimplência no pagamento de qualquer desses encargos durante o prazo de vigência da locação.

6.1.1. Para fins do disposto no subitem precedente, as partes ajustam que compete à **LOCATÁRIA**, a partir da assinatura do **Termo de Entrega**, fazer o pedido de ligação de água e telefone para o **Imóvel**, junto às concessionárias correspondentes, bem como fazer a instalação da subestação de energia elétrica e pagar todas as respectivas despesas de água, luz e energia elétrica, bem como promover o desligamento e quitação das últimas contas de água, luz e telefone no encerramento da locação, sob qualquer motivo, devendo estar plenamente quitados os consumos correspondentes quando da devolução do **Imóvel**.

6.2. A **LOCATÁRIA** deverá enviar, quando formalmente solicitados, ao **LOCADOR** ou a quem este indicar, quando do pagamento do **Aluguel**, os comprovantes originais de pagamentos de todos os encargos de sua responsabilidade.

6.2. Tendo em vista o disposto na lei municipal N.º 3.950, de 30 de julho de 2019, durante a vigência do presente contrato, o imóvel objeto deste termo ficará isento de pagamento do IPTU.

6.3. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não efetuar o pagamento pontual dos encargos citados em **6.1**, o **LOCADOR**, sem a isto estar obrigado, poderá fazê-lo e exigir da **LOCATÁRIA** o reembolso total e de uma só vez, acrescido do valor das multas e da correção monetária exigíveis pelas repartições públicas e que tiverem sido pagas pelo **LOCADOR**, sem prejuízo de aplicar as penalidades previstas neste contrato à **LOCATÁRIA**.

6.4. Em qualquer hipótese responde a **LOCATÁRIA** pelo pagamento das multas ou sanções legais impostas pelos órgãos arrecadadores, e/ou pelo poder público, caso ocorra impontualidade na satisfação das obrigações constantes desta cláusula ou infração de



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



qualquer norma legal/contratual que resulte em penalidade ao **LOCADOR**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o **Imóvel** em perfeito estado de conservação e limpeza, conservando em pleno funcionamento os equipamentos e as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, para restituí-lo, ao final da locação, em perfeitas condições, conforme **Termo de Entrega**.

7.2. A **LOCATÁRIA** deverá comunicar ao **LOCADOR**, imediatamente, qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao **Imóvel**, assim como da ocorrência de turbações de terceiros.

CLÁUSULA OITAVA – DOS REPAROS E BENFEITORIAS

8.1. Desde que não seja alterada a estrutura do **Imóvel** locado, a **LOCATÁRIA** poderá promover, às suas expensas, adaptações e benfeitorias no interior do **Imóvel** para melhor adequá-lo à sua atividade, desde que estejam elas em conformidade com todas as determinações legais e com os projetos a serem apresentados para aprovação prévia do **LOCADOR**, ressalvando que eventuais benfeitorias edificadas, de qualquer natureza – mesmo que necessárias - ficarão incorporadas ao **Imóvel**, não tendo a **LOCATÁRIA** direito à retenção ou indenização, conforme previsto em **13.5**.

8.2. A **LOCATÁRIA** não poderá realizar, todavia, sem prévia e expressa aprovação do **LOCADOR**, qualquer construção ou acessão física no **Imóvel**, desde que não solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização. De toda forma, ainda que previamente aprovadas pelo **LOCADOR**, quaisquer construções e acessões ficarão incorporadas ao **Imóvel**, não tendo a **LOCATÁRIA** direito à retenção ou indenização, conforme previsto em **13.5**. Fica desde já autorizadas, independente de qualquer outra formalidade, as obras solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização, mantida a obrigação da **LOCATÁRIA** de promover a devida comunicação destas ao **LOCADOR**.

8.3. Incumbe à **LOCATÁRIA** efetuar às suas expensas, os reparos ou consertos dos danos a que comprovadamente der causa, inclusive os decorrentes da utilização e dos desgastes naturais do **Imóvel**, bem como mantê-los em boas condições de conservação, higiene e





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



limpeza.

CLÁUSULA NONA – DO DIREITO DE VISTORIA

9.1. O **LOCADOR** fica autorizado a vistoriar o **Imóvel**, em horário comercial, sempre que julgarem necessário, desde que comunicado à Secretaria Municipal de Administração de sua intenção, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, convencionando as partes o dia e horário de tal vistoria.

9.2. As partes, 30 (trinta) dias antes do término da locação, procederão em conjunto uma vistoria no **Imóvel**, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences para, depois de efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela **LOCATÁRIA**, que ainda ficará responsável pelo **Aluguel** e encargos locatícios até que estejam concluídos todos os reparos de que trata o presente subitem.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESAPROPRIAÇÃO

10.1. No caso de desapropriação do Imóvel, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, desonerando e desobrigando as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, cabendo ao **LOCADOR** pleitear seu direito junto ao poder expropriante. Ressalva-se à **LOCATÁRIA**, porém, a faculdade de haver do órgão expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1. O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assista a qualquer das partes direito a qualquer indenização, ressarcimento ou multa, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel que impeça definitivamente sua ocupação, independente de culpa da **LOCATÁRIA** e/ou dos que estão sob sua responsabilidade;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



- b) desapropriação, total ou parcial, efetuada pelo Poder Público;
- c) qualquer outra determinação legal (judicial ou administrativa) que obrigue o impedimento do imóvel locado para o exercício da atividade empresarial da LOCATÁRIA.
- d) quando atingido seu termo final, desde que não haja renovação, na forma deste contrato;
- e) caso ocorra a dissolução judicial, a insolvência civil, a decretação de falência ou deferimento do pedido de recuperação judicial de qualquer das Partes.

11.2. Se, em qualquer circunstância e afora a hipótese prevista em 13.1, a LOCATÁRIA der motivo ou unilateralmente der por rescindida a locação antes de seu término e após o período previsto no item 3.1, arcará com o pagamento do Aluguel e demais encargos da locação devidos até a data efetivamente prevista para a finalização do contrato.

11.3. O presente contrato poderá ser considerado rescindido pela parte prejudicada, de pleno direito, com ônus da multa integral prevista em 13.2 e indenização por perdas e danos para a parte que der causa ao descumprimento, independentemente de qualquer notificação, nas seguintes hipóteses:

- a) pelo descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, ou parte delas, de modo a inviabilizar o objeto do presente contrato ou o cumprimento irregular reiterado e comprovado de quaisquer de suas cláusulas ou condições, exceto na hipótese do item "b" abaixo que tem tratamento e penalidades próprios;
- b) no caso do descumprimento ou inadequação total ou parcial na execução de quaisquer das cláusulas do presente contrato, a parte que se sentir lesada deverá notificar a outra para que seja efetuada a correção no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis. Somente se o descumprimento ou inadequação não forem sanados dentro do prazo acima estipulado é que poderá ensejar, pela parte prejudicada, a motivação para aplicação da multa e/ou rescisão contratual.
- c) a correção a tempo e modo das falhas apontadas não isenta a parte infratora do ressarcimento dos prejuízos eventualmente gerados.
- d) em caso de não pagamento de qualquer parcela, aluguel ou valor destinado a manutenção e conservação do imóvel devido pela LOCATÁRIA por prazo superior a 60 (sessenta) dias.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



11.4. Havendo a necessidade de o LOCADOR recorrer à via judicial, além das sanções legais e contratuais cabíveis, a LOCATÁRIA arcará com as custas judiciais e os honorários advocatícios sucumbenciais, estes a razão de 20% (vinte por cento) do valor total das obrigações em litígio.

11.5. Na rescisão, o Imóvel, suas dependências e utensílios próprios serão restituídos nas mesmas condições recebidas, livre de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destina, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem danos para o Imóvel e cuja retirada impossibilite sua imediata utilização. Não terá a LOCATÁRIA direito à indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, instalações ou decorações realizadas, mesmo que necessárias, porquanto estas aderiram e ficaram incorporadas ao Imóvel para todos os fins de direito, sob pena de serem aplicadas as sanções previstas no presente instrumento e adotadas as medidas judiciais cabíveis

11.5.1. Não sendo o IMÓVEL devolvido nas condições mencionadas em 13.5, o Aluguel e demais encargos da locação continuarão a ser cobrados, até que a LOCATÁRIA cumpra todas as exigências, inclusive a de apresentar ao LOCADOR os últimos pagamentos das contas de água, luz e telefone do último mês, além da certidão negativa do IPTU. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a média extraída da soma dos talões dos meses anteriores, acrescidos da correção monetária do mês.

11.6. Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados no prazo de 15 (quinze) dias da rescisão, o LOCADOR deverá apresentar 03 (três) orçamentos, podendo a LOCATÁRIA apresentar outro orçamento idôneo em contraposição, obrigando-se a depositar o valor correspondente ao orçamento selecionado pela LOCATÁRIA entre os 03(três) apresentados pelo **LOCADOR** ou o orçamento idôneo contraposto. Não sendo executados os reparos nem sendo depositado o valor do orçamento, na forma e no prazo acima fixado, poderá o **LOCADOR** se assim o desejar, mandar executar os reparos para o que ficam desde já autorizados pela **LOCATÁRIA**, que reconhecem como idôneo o orçamento na forma indicada neste paragrafo e de cujo valor total se declaram devedoras, autorizando por conseguinte, a sua cobrança mediante execução judicial.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES E DAS PENALIDADES

12.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, penalidades aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Administração, observando-se os preceitos do artigo 87, da Lei nº 8.666/93.

12.2. O descumprimento de qualquer das disposições ajustadas neste instrumento, salvo as de ordem pecuniária, ensejará no pagamento, pela parte inadimplente, de multa compensatória de 01 (uma) vez o valor do Aluguel, corrigido monetariamente pelo índice estabelecido neste instrumento.

12.3. Em caso de mora da **LOCATÁRIA** quanto ao pagamento do Aluguel e encargos locatícios, o débito em atraso será acrescido correção monetária, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calculados “pro rata dies” e multa moratória progressiva de até 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso. A Multa Moratória será variável de acordo com o período de atraso, de forma que (i) se o atraso for de até 10 (dez) dias inclusive, a multa será correspondente a 5% (cinco por cento) do débito; (ii) se o atraso for superior a 10 (dez) e até 20 (vinte) dias, inclusive, a multa será de 7% (sete por cento) sobre o valor do débito; e (iii) se o atraso for superior a 20 (vinte) dias, a multa será de 10% (dez por cento) do valor do débito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CITAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E INTIMAÇÃO

13.1. Nos termos do artigo 58 - IV da Lei 8245/91, a citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou outro meio eletrônico, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

PELO LOCADOR:

- Endereço preferencial: Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, Belo Horizonte/MG.

Telefone de contato: (31) 97301-7411 ou (31) 99402-3342.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



E-mail: blara@alego.com.br

PELA LOCATÁRIA:

- A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração.
- Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

13.2. A citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço do LOCADOR acima citado ou constante do contrato/aditivos assinados pelas partes será considerada válida para todos os fins de direito, independentemente dos poderes de representação da pessoa que a recebeu. Aplica-se a mesma disposição aqui prevista para a citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço da LOCATÁRIA constante do contrato/aditivos assinados, desde que antes da inauguração de sua operação, sendo certo que após a sua inauguração, poderá a LOCATÁRIA ser citada, notificada ou intimada judicial ou extrajudicialmente no endereço acima citado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração.

14.2 Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS ANEXOS

15.1. Os anexos abaixo listados são documentos integrantes e complementares do presente instrumento para todos os fins de direito:

Dispensa n.º 006/2022;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



A proposta do Locador;
Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Eventual omissão ou atraso de qualquer das partes em exigir o cumprimento de qualquer termo ou condição do presente contrato pela outra parte, ou em exercer qualquer direito, prerrogativa ou recurso aqui previsto, não constituirá novação nem implicará renúncia da possibilidade futura de exigir o cumprimento de tal termo, condição, direito, prerrogativa ou recurso.

16.2. Nenhuma modificação ou alteração ao presente contrato será válida ou obrigará as partes, salvo se feita por escrito, mediante termo aditivo ou em documento complementar ao presente contrato assinado pelas partes.

16.3. Cada cláusula deste contrato, constitui um compromisso ou disposição independente e distinta. A não validade, no todo ou em parte, de qualquer disposição deste contrato não afetará a validade ou a exequibilidade de qualquer outra disposição deste, devendo as partes buscar substituir a disposição declarada nula por outra que reflita a real intenção das partes existente quando da assinatura deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

17.1. As partes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores e elegem o foro da comarca de Ipatinga/MG, como o único competente para dirimir toda e qualquer dúvida, controvérsias e litígios oriundos do presente contrato, renunciando expressamente qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e avençadas as partes assinam o presente instrumento em 06 (seis) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas.

Ipatinga/MG, ___ de _____ de 2022.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



FAUSTO GUALBERTO LARA
IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
LOCADOR

VALTER MARTINS DOS REIS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
LOCATÁRIO

PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

CI:

Nome:

CPF:

CI:





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



ENCAMINHAMENTO PARA LIBERAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



PROCESSO N.º: 008.076.2022/01875

FOLHA N.º: 118

Ao

DEOR:

Solicitamos providências necessárias à liberação das requisições retro apensadas, tendo em vista se tratar de demandas a ser empenhadas no exercício atual, a saber:

- SME (Folha 159):
 DOTAÇÃO: 812
 NATUREZA: 339039
 VALOR: R\$78.000,00
- SMA (Folha 158):
 DOTAÇÃO: 156
 NATUREZA: 339039
 VALOR: R\$182.000,00

Em 06/06/2022.

Valter Martins dos Reis
 Secretário Municipal de Administração

Patricia Avelar Soares Doneiro
 Secretária Municipal de Educação

C	SEPLAN
C	SMF
O	SMA
A	SEMEX
F	CONSULTOR GERAL
<input checked="" type="checkbox"/>	DEFERIDO
<input type="checkbox"/>	INDEFERIDO
Em:	06 / 06 / 22

OBS.

- NÃO SERÃO PERMITIDOS ESPAÇOS EM BRANCO ENTRE UM E OUTRO DESPACHO
- UTILIZE LETRA LEGÍVEL, DATANDO E ASSINANDO CLARAMENTE OS DESPACHOS
- NÃO UTILIZE O VERSO DA FOLHA

14.330.04



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES
CEP: 35160011



CNPJ: 19.876.424/0001-42

IE:

NOTA DE RESERVA

02.00000.000 - EXECUTIVO
02.21300.000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO
02.21300.001 - GABINETE DA SME

Reserva			
Centro de Custo	Evento	Número	Folha
	001.001 - GERAL	24572	1
Data	Requisição	Processo	Documento
06/06/2022	20203424		

Dotação			
Natureza da Despesa	Nro Reduzido	Classificação Funcional	
3.3.90.39.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDIC.	812	12.122.0005.2.105 - GESTÃO ADMINISTRATIVA	
Vinculo	Sub Elemento da Despesa		
101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOST	10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS		

Credor			
Razão Social / Fornecedor	CPF / CNPJ		
Endereço	Cidade	Telefone	

Valores			
Dotação Autorizada	Reservado Anterior	Reserva	Saldo Atual
330.000,00	149.894,47	78.000,00	69.405,53

Histórico					
Item	Quantidade	Unidade	Descrição	Valor Unitário	Valor Total
1	1	1	Reserva originária da requisição 20203424	78.000,00	78.000,00
Total				78.000,00	78.000,00

Por Extenso	
Setenta e Oito Mil Reais	

M133094 - RONILTON AUGUSTO FERREIRA





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES
CEP: 35160011

CNPJ: 19.876.424/0001-42



NOTA DE RESERVA

02.00000.000 - EXECUTIVO
02.20700.000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRACAO
02.20700.001 - GABINETE DA SMA

Reserva					
Centro de Custo		Evento		Número	Folha
		001.001 - GERAL		24574	1
Data	Requisição	Processo	Documento		
06/06/2022	20203423				

Dotação		
Natureza da Despesa	Nro Reduzido	Classificação Funcional
3.3.90.39.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURIDIC.	156	04.122.0002.2.023 - MANUTENÇÃO DA SMA
Vínculo	Sub Elemento da Despesa	
100.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS	10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	

Credor		
Razão Social / Fornecedor	CPF / CNPJ	
Endereço	Cidade	Telefone

Valores			
Dotação Autorizada	Reservado Anterior	Reserva	Saldo Atual
1.728.200,00	1.343.007,05	182.000,00	88.448,28

Histórico					
Item	Quantidade	Unidade	Descrição	Valor Unitário	Valor Total
1	1	1	Reserva originária da requisição 20203423	182.000,00	182.000,00
				Total	182.000,00

Por Extenso	
Cento e Oitenta e Dois Mil Reais	

M133094 - RONILTON AUGUSTO FERREIRA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



RATIFICAÇÃO



PROCESSO Nº: 008.076.2022/01875

FOLHA Nº:

À
SMA/SME,
Srs. Secretários,
Encaminhamos o presente Processo de Compras, **DISPENSA N.º 006/2022 – SMA**, para que, a critério de vocês e estando atendendo as legislações pertinentes, procederem com a Rati-ficação dos procedimentos adotados a favor da empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, totalizando o valor global de R\$ 3.640.000,00, referente a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11, destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transi-tória, de acordo com as condições estabelecidas no Termo de Referência.. Ressalta-se que os procedimentos foram realizados conforme pre-ceitua o Estatuto Jurídico.
Em 06/06/2022.


Vanderlei de Souza Santos
Diretor do Departamento de Suprimentos

OBS.

- NÃO SERÃO PERMITIDOS ESPAÇOS EM BRANCO ENTRE UM E OUTRO DESPACHO
- UTILIZE LETRA LEGÍVEL, DATANDO E ASSINANDO CLARAMENTE OS DESPACHOS
- NÃO UTILIZE O VERSO DA FOLHA

14.330.04



PROCESSO N.º: 008.076.2022/01875

FOLHA N.º: 183

Ao
 DESU/SECLI,
 Nos termos do Art. 26, da Lei Federal n.º
 8.666/93, **RATIFICAMOS e HOMOLOGAMOS**
 os procedimentos do Processo de **DISPENSA**
N.º 006/2022 – SMA, fundamentado no inciso X
 da aludida Lei, nos termos do despacho retro.
 Favor providenciar as publicações conforme dis-
 põe a Lei Federal n.º 8.666/93
 Em 06/06/2022.


 Valter Martins dos Reis
 Secretário Municipal de Administração


 Patrícia Avelar Soares Doneiro
 Secretária Municipal De Educação

OBS.

- NÃO SERÃO PERMITIDOS ESPAÇOS EM BRANCO ENTRE UM E OUTRO DESPACHO
- UTILIZE LETRA LEGÍVEL, DATANDO E ASSINANDO CLARAMENTE OS DESPACHOS
- NÃO UTILIZE O VERSO DA FOLHA

14.330.04





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424 / 0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



*** DISPENSA NRO. 00006/2022 ***

*** PROC. ADMINISTRATIVO NRO. 008.076.2022/01875 ***

***** TERMO DE RATIFICAÇÃO *****

NOS TERMOS DO ARTIGO 26 DA LEI FEDERAL N.º 8.666/93, COM FUNDAMENTO NO DO ARTIGO 24, INCISO IV, DA REFERIDA LEI, TENDO EM VISTA O QUE CONSTA DOS PRESENTES AUTOS E CONSIDERANDO A REGULARIDADE DE TODO O PROCEDIMENTO DE COMPRAS POR MEIO DO PROCESSO DE DISPENSA N.º 006/2022 - SMA, E AINDA, O ATENDIMENTO À TODAS AS RECOMENDAÇÕES CONSTANTES NO PARECER JURÍDICO, **RATIFICAMOS** OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS NO PRESENTE PROCESSO DE COMPRAS QUE TEM POR OBJETO A LOCAÇÃO DO TERRENO N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), SITUADOS EM IPATINGA/MG, NA RUA CANUDOS, BAIRRO CIDADE NOBRE, BEM COMO DE SUAS BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES, REGISTRADOS RESPECTIVAMENTE, SOB AS MATRÍCULAS DE N.ºS 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 E 19.170 CELEBRADO MEDIANTE DISPENSA DE LICITAÇÃO, COM FUNDAMENTO NO INCISO X DO ART. 24, DA LEI FEDERAL N.º 8.666/93 E NO ART. 47-A LEI 12.462/11, DESTINADO A ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DE FORMA TRANSITÓRIA, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA, ADJUDICANDO O SEU OBJETO A FAVOR DA EMPRESA **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, CNPJ 43.394.991/0001-47**, PERFAZENDO O VALOR GLOBAL DE R\$ 3.640.000,00 (TRÊS MILHÕES, SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS).





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424 / 0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



IPATINGA, 06 DE JUNHO DE 2022.

VALTER MARTINS DOS REIS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



PUBLICAÇÕES





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA – AVISO DE RATIFICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO – DISPENSA N.º 006/2022 – SMA/SME – P.A. 008.076.2022/01875.

Cumprindo o disposto no art. 26 e fundamentado no art. 24, inciso X da Lei Federal n.º 8.666/93, os Secretários Municipais de Administração e Educação **RATIFICAM** e **HOMOLOGAM** os procedimentos do referido processo em favor da empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, referente à locação dos terrenos n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória, no valor global de R\$ 3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil reais). Valter Martins dos Reis, Secretário Municipal de Administração. Patrícia Avelar Soares Doneiro, Secretária Municipal De Educação. Em 06/06/2022.

Valter Martins dos Reis
Secretário Municipal de Administração
CPF 290.175.306-00 Mat. 36819-X





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (0XX) 31 3829.8000
35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA. TERMO DE DESIGNAÇÃO DE FISCAL DE CONTRATO – DISPENSA N.º 006/2022 – SMA. Os Secretários Municipais de Administração e Educação, no uso de suas atribuições e nos termos da legislação vigente, RESOLVEM designar conforme artigo 67 da Lei Federal n.º 8.666/93, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8, para acompanharem e fiscalizarem a execução do contrato referente à DISPENSA 006/2022, que tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/mg, na rua canudos, bairro cidade nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao cartório de registro de imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória, de acordo com as condições estabelecidas no termo de referência. Valter Martins dos Reis, Secretário Municipal de Administração. Patrícia Avelar Soares Doneiro, Secretária Municipal De Educação. Em 06/06/2022

Valter Martins dos Reis
Secretário Municipal de Administração
CPF 290.175.306-00 Mat. 36819-X



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA – AVISO DE RATIFICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO – DISPENSA N.º 006/2022 – SMA/SME – P.A. 008.076.2022/01875. Cumprindo o disposto no art. 26 e fundamentado no art. 24, inciso X da Lei Federal n.º 8.666/93, os Secretários Municipais de Administração e Educação RATIFICAM e HOMOLOGAM os procedimentos do referido processo em favor da empresa IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, referente à locação dos terrenos n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória, no valor global de R\$ 3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil reais), pelo prazo de 14 (quatorze) meses. Valter Martins dos Reis, Secretário Municipal de Administração. Patrícia Avelar Soares Doneiro, Secretária Municipal De Educação. Em 06/06/2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA. TERMO DE DESIGNAÇÃO DE FISCAL DE CONTRATO – DISPENSA N.º 006/2022 – SMA/SME. Os Secretários Municipais de Administração e Educação, no uso de suas atribuições e nos termos da legislação vigente, RESOLVEM designar conforme artigo 67 da Lei Federal n.º 8.666/93, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8, para acompanharem e fiscalizarem a execução do contrato referente à DISPENSA 006/2022, que tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na rua Canudos, bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados respectivamente sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória, de acordo com as condições estabelecidas no termo de referência. Valter Martins dos Reis, Secretário Municipal de Administração. Patrícia Avelar Soares Doneiro, Secretária Municipal De Educação. Em 06/06/2022.

ÓRGÃO OFICIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA – MINAS GERAIS

ÓRGÃO GESTOR:

Secretaria Municipal de Governo
Secretaria Geral



Assinado de forma digital por
MUNICIPIO DE
IPATINGA:19876424000142
Dados: 2022.06.06 17:56:07 -03'00'





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



NOTAS DE EMPENHO DO EXERCÍCIO FINANCEIRO





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Ipatinga MG 3829-8000



NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

Empenho N° 7071	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 812	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47			
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE			
Fone: 3135860682		UF: MG			

Histórico	Valor - R\$
Reserva originária da requisição 20203424	78.000,00

Descontos	Valor - R\$
Total dos Descontos	0,00
VALOR A SER PAGO	78.000,00

Por Extenso: ***Setenta e Oito Mil Reais***

Evento: 001.001 / GERAL

Vínculo: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE

Classificação Orçamentária da Despesa

Unidade Orçamentária: 02.21300.001 - GABINETE DA SME
Classificação Funcional: 12.122.0005.2.105 - GESTÃO ADMINISTRATIVA
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Vínculo Detalhado: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOST

Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual
330.000,00	164.084,47	78.000,00	87.915,53

Assinaturas

ORDENADOR DA DESPESA

Vanderlei de Souza Santos
Diretor Deptº Suprimentos
Matr 19502-8

RESPONSÁVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Ipatinga MG 3829-8000



NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

Empenho N° 7072	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 156	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47			
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE			
Fone: 3135860682		UF: MG			
Histórico					Valor - R\$
Reserva originária da requisição 20203423					182.000,00
Descontos					Valor - R\$
Total dos Descontos					0,00
VALOR A SER PAGO					182.000,00
Por Extenso: ***Cento e Oitenta e Dois Mil Reais***					
Evento: 001.001 / GERAL			Vínculo: 100.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS		
Classificação Orçamentária da Despesa					
Unidade Orçamentária: 02.20700.001 - GABINETE DA SMA					
Classificação Funcional: 04.122.0002.2.023 - MANUTENÇÃO DA SMA					
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA					
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS					
Vínculo Detalhado: 100.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS					
Saldo Anterior da Dotação		Empenhado até esta Data		Valor do Empenho	
1.728.200,00		364.358,72		182.000,00	
Saldo Atual					
1.181.841,28					
Assinaturas					
 Valter Martins dos Reis Secretaria de Administração C. P. 16819-X			 Vanderlei de Souza Santos Diretor Deptº Suprimentos Matr 19502-8		
ORDENADOR DA DESPESA			RESPONSÁVEL		





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42


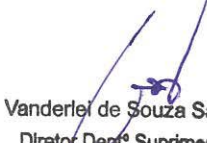
Ipatinga MG 3829-8000



NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

REEMISSÃO

Empenho N° 7074	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 812	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47			
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE			
Fone: 3135860682		UF: MG			
Histórico					Valor - R\$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DE					18.500,00
Descontos					Valor - R\$
Total dos Descontos					0,00
VALOR A SER PAGO					18.500,00
Por Extenso: ***Dezoito Mil e Quinhentos Reais***					
Evento: 001.001 / GERAL			Vínculo: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE		
Classificação Orçamentária da Despesa					
Unidade Orçamentária: 02.21300.001 - GABINETE DA SME					
Classificação Funcional: 12.122.0005.2.105 - GESTÃO ADMINISTRATIVA					
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA					
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS					
Vínculo Detalhado: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOST					
Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual		
330.000,00	242.084,47	18.500,00	69.415,53		
Assinaturas					
 ORDENADOR DA DESPESA			 Vanderlei de Souza Santos Diretor Deptº Suprimentos Matr 19502-8 RESPONSÁVEL		





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

AV. MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Ipatinga MG 3829-8000



NOTA DE EMPENHO


O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

Empenho N° 7075	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 890	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não		
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93				
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47					
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE					
Fone: 3135860682		UF: MG					
Histórico					Valor - R\$		
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DE					17.500,00		
Descontos					Valor - R\$		
Total dos Descontos					0,00		
VALOR A SER PAGO					17.500,00		
Por Extenso: ***Dezessete Mil e Quinhentos Reais***							
Evento: 001.001 / GERAL			Vínculo: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE				
Classificação Orçamentária da Despesa							
Unidade Orçamentária: 02.21300.003 - DEPTO DE ADMINISTRACAO ESCOLAR							
Classificação Funcional: 12.361.0005.2.118 - MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO ESCOLA							
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA							
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS							
Vínculo Detalhado: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOST							
Saldo Anterior da Dotação		Empenhado até esta Data		Valor do Empenho		Saldo Atual	
6.000.000,00		2.064.848,05		17.500,00		3.917.651,95	

Assinaturas



ORDENADOR DA DESPESA


Vanderlei de Souza Santos
Diretor Deptº Suprimentos
Matr 19502-8

RESPONSÁVEL





NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

Empenho N° 7076	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 890	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47					
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382			Cidade: BELO HORIZONTE		
Fone: 3135860682			UF: MG		
Histórico					Valor - R\$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DE					432.000,00
Descontos					Valor - R\$
Total dos Descontos					0,00
VALOR A SER PAGO					432.000,00
Por Extenso: ***Quatrocentos e Trinta e Dois Mil Reais***					
Evento: 001.001 / GERAL			Vínculo: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE		
Classificação Orçamentária da Despesa					
Unidade Orçamentária: 02.21300.003 - DEPTO DE ADMINISTRACAO ESCOLAR					
Classificação Funcional: 12.361.0005.2.118 - MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO ESCOLA					
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA					
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS					
Vínculo Detalhado: 101.000 - RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOST					
Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual		
6.000.000,00	2.082.348,05	432.000,00	3.485.651,95		

Assinaturas


ORDENADOR DA DESPESA


Vanderlei de Souza Santos
Diretor Deptº Suprimentos
Matr 19502-8
RESPONSÁVEL





NOTA DE EMPENHO

O Ordenador de Despesa no uso de suas atribuições, em cumprimento à execução orçamentária, autoriza a emissão de empenho da despesa conforme descrição abaixo.

Empenho N° 7077	Tipo 3 - ESTIMATIVO	Documento	Dotação 156	Data de Emissão 07/06/2022	Adiantamento Não
Processo Administrativo 220187/2022	Licitação 7 - DISPENSA	N° Licitação 6/2022	Motivo 10 - ART 24 I.10 LEI 8666/93		
Razão Social/Fornecedor: 80813 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		CNPJ/CPF: 43.394.991/0001-47			
Endereço: AVN BARÃO HOMEM DE MELO, 3382		Cidade: BELO HORIZONTE			
Fone: 3135860682		UF: MG			

Histórico	Valor - R\$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, NÃO RESIDUAL, PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA.	1.092.000,00

Descontos	Valor - R\$
Total dos Descontos	0,00
VALOR A SER PAGO	1.092.000,00

Por Extenso: ***Um Milhao e Noventa e Dois Mil Reais***

Evento: 001.001 / GERAL

Vínculo: 100.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

Classificação Orçamentária da Despesa

Unidade Orçamentária: 02.20700.001 - GABINETE DA SMA
Classificação Funcional: 04.122.0002.2.023 - MANUTENÇÃO DA SMA
Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA
Sub Elemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Vínculo Detalhado: 100.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

Saldo Anterior da Dotação	Empenhado até esta Data	Valor do Empenho	Saldo Atual
1.728.200,00	546.358,72	1.092.000,00	89.841,28

Assinaturas	
<p><i>Valter Martins dos Reis</i> Secretário Municipal de Administração CPF 299.179.9306-00 Mat. 36819-X</p> <p>ORDENADOR DA DESPESA</p>	<p><i>Vanderlei de Souza Santos</i> Diretor Deptº Suprimentos Matr. 19502-8</p> <p>RESPONSÁVEL</p>





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
CNPJ 19.876.424 / 0001-42
Avenida Maria Jorge Selim de Sales, 100 - Centro - Telefone (31) 3829-8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS



ENCAMINHAMENTO CONTRATUAL



PROCESSO Nº:008.076.2022/01875

FOLHA Nº: 198

A PROGER

Sra. Diretora,

Tendo em vista que a despesa foi empenhada sob os nº 7071, 7072, 7074, 7075, 7076 e 7077, encaminhamos os autos para elaboração de Contrato, com os seguintes dados:

Contratada: **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA;**

CNPJ: **43.394.991/0001-47;**

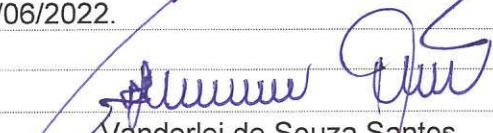
Responsável pela assinatura do Contrato: **FAUSTO GUALBERTO LARA;**

CPF do Responsável: **008.179.966-72;**

Valor do Contrato: **R\$ 3.640.000,00;**

Vigência do Contrato: 14 (quatorze) meses;

Em 07/06/2022.


Vanderlei de Souza Santos
Diretor do Departamento de Suprimentos



OBS.

- NÃO SERÃO PERMITIDOS ESPAÇOS EM BRANCO ENTRE UM E OUTRO DESPACHO
- UTILIZE LETRA LEGÍVEL, DATANDO E ASSINANDO CLARAMENTE OS DESPACHOS
- NÃO UTILIZE O VERSO DA FOLHA

14.330.04





PROCESSO Nº: 008.076.2022/01875

FOLHA Nº: 199

Assunto: Elaboração do Termo de Contrato n.º 062/2022.

Interessada: Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação.

À SMA e SME,

1 - O presente processo nos foi encaminhado para elaboração do **Termo de Contrato n.º 062/2022**, nos exatos moldes da minuta acostada nos autos, e encaminhada via e-mail, entre o **MUNICÍPIO DE IPATINGA** e a **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**.


2 – A presente Dispensa n.º 006/2022 foi autorizada pela Secretaria Municipal de Administração e pela Secretaria Municipal de Educação (fl. 04), ratificado (fls 183/185) e publicado (fls. 187/189).

3 – O valor da execução encontra-se empenhado (fls. 191/196).

4 - Assim, encaminhamos cópia do **Termo de Contrato n.º 062/2021** celebrado com a **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, com fundamentos na **Dispensa n.º 006/2022**, conforme cópia anexa.

Sob sua consideração.

Ipatinga, 07 de junho de 2022.


Elisa Silva Ferreira Franco
Diretora da PROCONS
OAB/MG 200.502





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CONTRATO N.º 062/2022
DISPENSA N.º 006/2022 – SMA/SME

CÓPIA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Valter Martins dos Reis portador do RG nº MG4591068 e CPF nº 290.175.306-00 e pela Secretária Municipal de Educação, Sra. Patrícia Avelar Soares Doneiro, portador do RG nº MG 8498549 e CPF N.º 030.709.166-00, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 43.394.991/0001-47, neste ato representada na pelo Sr. Fausto Gualberto Lara, inscrito no CPF sob o nº 008.179.966-72, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no Processo Administrativo nº 008.076.2022/01875, na **DISPENSA n.º 006/2022**, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:

- 1.1. Dispensa n.º 006/2022;
- 1.2. A proposta do Locador;
- 1.3. Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11, será destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

1.2. O termo de entrega (“Termo de Entrega”) será elaborado no momento da entrega do Imóvel, deixando registradas todas as condições deste, o qual, após assinatura pelas partes, será parte integrante e complementar do presente contrato, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO IMÓVEL

2.1. O **LOCADOR**, neste ato, declara e garante que o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, penhoras, encargos, compromissos, exigências, usufruto, gravame, concessões de qualquer natureza, seja fiscal, tributária ou previdenciária, obrigando-se a mantê-lo, juntamente com as futuras edificações, nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias pela própria Empreendedora Locadora com o propósito específico de efetivação de securitização dos aluguéis aqui previstos.

2.2. Durante o período de vigência do contrato, a manutenção preventiva e corretiva do ar-condicionado instalado no Imóvel é de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

2.3. Considerando a ocupação do Imóvel pela LOCATÁRIA, fica acordado entre as partes que o *hall* de entrada/portaria será de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, sendo que o controle de acesso será feito por funcionário da LOCATÁRIA sub suas expensas, sem que isso venha ser cobrado do LOCADOR ou do Condomínio.

2.5. O Imóvel se destina única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, às atividades comerciais estabelecidas no item 1.1 bem como atividades correlatas, que não poderão ser alteradas pela LOCATÁRIA, salvo com o consentimento prévio e expresso do LOCADOR.

2.6. A LOCATÁRIA fica expressamente proibida de modificar ou realizar obra nova ou benfeitoria, bem como ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o Imóvel locado, sem a concordância prévia e escrita do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

3.1. **O presente contrato terá vigência de 14 (quatorze) meses, com previsão de início a partir da data de sua assinatura**, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADOR E LOCATÁRIO, em qualquer caso mediante celebração de Termo Aditivo de Prorrogação.

3.2. Decorrido o prazo de vigência estabelecido no item 3.1 supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

3.3. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos seus documentos complementares, quando houver, mediante assinatura de termo de aditamento.

3.4. Finda a locação, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá a LOCATÁRIA devolver o Imóvel locado, livre de objetos e coisas, nas mesmas condições e estado em que lhe foi entregue, ressalvadas as alterações autorizadas pelo LOCADOR, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado para ocupação imediata, e com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem dano para o imóvel e que impossibilitem sua imediata utilização, não tendo direito a retenção por quaisquer benfeitorias feitas ou instalações e equipamentos descritos no Termo de Entrega firmado quando da entrega do imóvel como de propriedade do LOCADOR, mesmo que necessários, porquanto os mesmos aderiram e ficaram incorporados ao referido Imóvel para todos os fins de direito, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis, dentre elas o ajuizamento da Ação de Despejo com pedido de liminar com base no inciso VIII do parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei de 8.245/91.

3.5. Sem prejuízo do disposto no item 3.4 anterior, finda a locação, qualquer que seja o motivo, a LOCATÁRIA deverá entregar as chaves ao LOCADOR ou a quem ele indicar, a fim de verificar o seu estado no tocante à conservação e funcionamento das instalações, benfeitorias e equipamentos existentes, sendo certo que, enquanto não for colocado o Imóvel em estado de imediata ocupação, responderá a LOCATÁRIA pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à locação, inclusive aluguéis, tributos, despesas gerais e encargos, sem prejuízo da obrigação de ressarcirem eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer outra natureza a que o seu procedimento der causa. Fica, desde já, ressalvado que o simples recebimento do Imóvel pelo LOCADORA não importará em quitação de qualquer natureza, principalmente quanto aos aluguéis e demais encargos da locação vencidos e não pagos e às multas previstas neste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1. **A LOCATÁRIA pagará mensalmente ao LOCADOR a importância total de R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** (“Aluguel”), até o 20º (vigésimo) dia subsequente a apresentação do Boleto Bancário/NOTA FISCAL / FATURA no setor competente, emitida em nome do LOCADOR;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAIS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	14	R\$ 182.000,00	R\$ 2.548.000,00
SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	14	R\$ 78.000,00	R\$1.092000,00
VALOR TOTAL			RS 260.000,00	RS 3.640.000,00

4.2. No pagamento do Aluguel não serão admitidos abatimentos, reduções, compensações ou ressalvas de qualquer natureza pela LOCATÁRIA, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo LOCADOR e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

4.3. A fim de preservar o equilíbrio contratual, fica expressamente ajustado entre as partes que o valor do Aluguel será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade que vier a ser permitida por lei, contados da data de assinatura do presente contrato, tendo como base a variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.3.1. Na hipótese deste índice tornar-se indisponível ou ocorrer à impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), todos coletados e divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e, a extinção ou proibição dos referidos índices, será aplicado outro índice a ser escolhido pelo LOCADOR que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

4.3.2. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitido o reajuste do valor do Aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que o reajuste do valor do aluguel passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior, devendo o valor do aluguel ser atualizado monetariamente a partir da data em vigor do novo dispositivo legal.

4.3.3. O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Administração, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

4.4. O eventual recebimento do Aluguel em atraso não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância do LOCADOR.

4.5. O não pagamento do Aluguel no respectivo vencimento, caracteriza infração legal e contratual, autorizando o LOCADOR, a seu exclusivo critério, optarem por cobrar a quantia devida ou considerarem o presente contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a competente Ação de Despejo por falta de pagamento.

4.6. O pagamento será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá na **dotação orçamentária 2023-339039, Ficha 20220156, Fonte 100 da Secretaria Municipal de Administração, na dotação orçamentária 2105-339039, Ficha 20220812, Fonte 101 e dotação 2118-339039, Ficha 20220890, Fonte 101 da Secretaria Municipal de Educação**, todas do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

CLÁUSULA SEXTA - DAS TARIFAS E ENCARGOS

6.1. São de responsabilidade da LOCATÁRIA as despesas de luz, de água e esgoto, gás e das demais prestadoras de serviços, caso contratadas, e outras que venham a incidir sobre o Imóvel, bem como as





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

despesas de conservação e as multas pela mora ou inadimplência no pagamento de qualquer desses encargos durante o prazo de vigência da locação.

6.1.1. Para fins do disposto no subitem precedente, as partes ajustam que compete à LOCATÁRIA, a partir da assinatura do Termo de Entrega, fazer o pedido de ligação de água e telefone para o Imóvel, junto às concessionárias correspondentes, bem como fazer a instalação da subestação de energia elétrica e pagar todas as respectivas despesas de água, luz e energia elétrica, bem como promover o desligamento e quitação das últimas contas de água, luz e telefone no encerramento da locação, sob qualquer motivo, devendo estar plenamente quitados os consumos correspondentes quando da devolução do Imóvel.

6.2. A LOCATÁRIA deverá enviar, quando formalmente solicitados, ao LOCADOR ou a quem este indicar, quando do pagamento do Aluguel, os comprovantes originais de pagamentos de todos os encargos de sua responsabilidade.

6.2. Tendo em vista o disposto na lei municipal N.º 3.950, de 30 de julho de 2019, durante a vigência do presente contrato, o imóvel objeto deste termo ficará isento de pagamento do IPTU.

6.3. Na hipótese de a LOCATÁRIA não efetuar o pagamento pontual dos encargos citados em 6.1, o LOCADOR, sem a isto estar obrigado, poderá fazê-lo e exigir da LOCATÁRIA o reembolso total e de uma só vez, acrescido do valor das multas e da correção monetária exigíveis pelas repartições públicas e que tiverem sido pagas pelo LOCADOR, sem prejuízo de aplicar as penalidades previstas neste contrato à LOCATÁRIA.

6.4. Em qualquer hipótese responde a LOCATÁRIA pelo pagamento das multas ou sanções legais impostas pelos órgãos arrecadadores, e/ou pelo poder público, caso ocorra impontualidade na satisfação das obrigações constantes desta cláusula ou infração de qualquer norma legal/contratual que resulte em penalidade ao LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A LOCATÁRIA obriga-se a manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, conservando em pleno funcionamento os equipamentos e as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, para restituí-lo, ao final da locação, em perfeitas condições, conforme Termo de Entrega.

7.2. A LOCATÁRIA deverá comunicar ao LOCADOR, imediatamente, qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao Imóvel, assim como da ocorrência de turbações de terceiros.

CLÁUSULA OITAVA – DOS REPAROS E BENFEITORIAS

8.1. Desde que não seja alterada a estrutura do Imóvel locado, a LOCATÁRIA poderá promover, às suas expensas, adaptações e benfeitorias no interior do Imóvel para melhor adequá-lo à sua atividade, desde que estejam elas em conformidade com todas as determinações legais e com os projetos a serem apresentados para aprovação prévia do LOCADOR, ressalvando que eventuais benfeitorias edificadas, de qualquer natureza – mesmo que necessárias - ficarão incorporadas ao Imóvel, não tendo a LOCATÁRIA direito à retenção ou indenização, conforme previsto em 13.5.

8.2. A LOCATÁRIA não poderá realizar, todavia, sem prévia e expressa aprovação do LOCADOR, qualquer construção ou acessão física no Imóvel, desde que não solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização. De toda forma, ainda que previamente aprovadas pelo LOCADOR, quaisquer construções e acessões ficarão incorporadas ao Imóvel, não tendo a LOCATÁRIA direito à retenção ou indenização, conforme previsto em 13.5. Fica desde já autorizadas, independente de qualquer outra formalidade, as obras solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização, mantida a obrigação da LOCATÁRIA de promover a devida comunicação destas ao LOCADOR.

8.3. Incumbe à LOCATÁRIA efetuar às suas expensas, os reparos ou consertos dos danos a que comprovadamente der causa, inclusive os decorrentes da utilização e dos desgastes naturais do Imóvel, bem como mantê-los em boas condições de conservação, higiene e limpeza.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CLÁUSULA NONA – DO DIREITO DE VISTORIA

9.1. O LOCADOR fica autorizado a vistoriar o Imóvel, em horário comercial, sempre que julgarem necessário, desde que comunicado à Secretaria Municipal de Administração de sua intenção, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, convencionando as partes o dia e horário de tal vistoria.

9.2. As partes, 30 (trinta) dias antes do término da locação, procederão em conjunto uma vistoria no Imóvel, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences para, depois de efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela LOCATÁRIA, que ainda ficará responsável pelo Aluguel e encargos locatícios até que estejam concluídos todos os reparos de que trata o presente subitem.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESAPROPRIAÇÃO

10.1. No caso de desapropriação do Imóvel, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, desonerando e desobrigando as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, cabendo ao LOCADOR pleitear seu direito junto ao poder expropriante. Ressalva-se à LOCATÁRIA, porém, a faculdade de haver do órgão expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1. O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assista a qualquer das partes direito a qualquer indenização, ressarcimento ou multa, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel que impeça definitivamente sua ocupação, independente de culpa da LOCATÁRIA e/ou dos que estão sob sua responsabilidade;
- b) desapropriação, total ou parcial, efetuada pelo Poder Público;
- c) qualquer outra determinação legal (judicial ou administrativa) que obrigue o impedimento do imóvel locado para o exercício da atividade empresarial da LOCATÁRIA;
- d) quando atingido seu termo final, desde que não haja renovação, na forma deste contrato;
- e) caso ocorra a dissolução judicial, a insolvência civil, a decretação de falência ou deferimento do pedido de recuperação judicial de qualquer das Partes.

11.2. Se, em qualquer circunstância e afora a hipótese prevista em 13.1, a LOCATÁRIA der motivo ou unilateralmente der por rescindida a locação antes de seu término e após o período previsto no item 3.1, arcará com o pagamento do Aluguel e demais encargos da locação devidos até a data efetivamente prevista para a finalização do contrato.

11.3. O presente contrato poderá ser considerado rescindido pela parte prejudicada, de pleno direito, com ônus da multa integral prevista em 13.2 e indenização por perdas e danos para a parte que der causa ao descumprimento, independentemente de qualquer notificação, nas seguintes hipóteses:

- a) pelo descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, ou parte delas, de modo a inviabilizar o objeto do presente contrato ou o cumprimento irregular reiterado e comprovado de quaisquer de suas cláusulas ou condições, exceto na hipótese do item “b” abaixo que tem tratamento e penalidades próprios;
- b) no caso do descumprimento ou inadequação total ou parcial na execução de quaisquer das cláusulas do presente contrato, a parte que se sentir lesada deverá notificar a outra para que seja efetuada a correção no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis. Somente se o descumprimento ou inadequação não forem sanados dentro do prazo acima estipulado é que poderá ensejar, pela parte prejudicada, a motivação para aplicação da multa e/ou rescisão contratual.
- c) a correção a tempo e modo das falhas apontadas não isenta a parte infratora do ressarcimento dos prejuízos eventualmente gerados.
- d) em caso de não pagamento de qualquer parcela, aluguel ou valor destinado a manutenção e conservação





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

do imóvel devido pela LOCATÁRIA por prazo superior a 60 (sessenta) dias.

11.4. Havendo a necessidade de o LOCADOR recorrer à via judicial, além das sanções legais e contratuais cabíveis, a LOCATÁRIA arcará com as custas judiciais e os honorários advocatícios sucumbenciais, estes a razão de 20% (vinte por cento) do valor total das obrigações em litígio.

11.5. Na rescisão, o Imóvel, suas dependências e utensílios próprios serão restituídos nas mesmas condições recebidas, livre de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destina, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem danos para o Imóvel e cuja retirada impossibilite sua imediata utilização. Não terá a LOCATÁRIA direito à indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, instalações ou decorações realizadas, mesmo que necessárias, porquanto estas aderiram e ficaram incorporadas ao Imóvel para todos os fins de direito, sob pena de serem aplicadas as sanções previstas no presente instrumento e adotadas as medidas judiciais cabíveis

11.5.1. Não sendo o IMÓVEL devolvido nas condições mencionadas em 13.5, o Aluguel e demais encargos da locação continuarão a ser cobrados, até que a LOCATÁRIA cumpra todas as exigências, inclusive a de apresentar ao LOCADOR os últimos pagamentos das contas de água, luz e telefone do último mês, além da certidão negativa do IPTU. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a média extraída da soma dos talões dos meses anteriores, acrescidos da correção monetária do mês.

11.6. Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados no prazo de 15 (quinze) dias da rescisão, o LOCADOR deverá apresentar 03 (três) orçamentos, podendo a LOCATÁRIA apresentar outro orçamento idôneo em contraposição, obrigando-se a depositar o valor correspondente ao orçamento selecionado pela LOCATÁRIA entre os 03(três) apresentados pelo LOCADOR ou o orçamento idôneo contraposto. Não sendo executados os reparos nem sendo depositado o valor do orçamento, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR se assim o desejar, mandar executar os reparos para o que ficam desde já autorizados pela LOCATÁRIA, que reconhecem como idôneo o orçamento na forma indicada neste parágrafo e de cujo valor total se declaram devedoras, autorizando por conseguinte, a sua cobrança mediante execução judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES E DAS PENALIDADES

12.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, penalidades aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Administração, observando-se os preceitos do artigo 87, da Lei nº 8.666/93.

12.2. O descumprimento de qualquer das disposições ajustadas neste instrumento, salvo as de ordem pecuniária, ensejará no pagamento, pela parte inadimplente, de multa compensatória de 01 (uma) vez o valor do Aluguel, corrigido monetariamente pelo índice estabelecido neste instrumento.

12.3. Em caso de mora da LOCATÁRIA quanto ao pagamento do Aluguel e encargos locatícios, o débito em atraso será acrescido correção monetária, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calculados “pro rata dies” e multa moratória progressiva de até 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso. A Multa Moratória será variável de acordo com o período de atraso, de forma que (i) se o atraso for de até 10 (dez) dias inclusive, a multa será correspondente a 5% (cinco por cento) do débito; (ii) se o atraso for superior a 10 (dez) e até 20 (vinte) dias, inclusive, a multa será de 7% (sete por cento) sobre o valor do débito; e (iii) se o atraso for superior a 20 (vinte) dias, a multa será de 10% (dez por cento) do valor do débito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CITAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E INTIMAÇÃO

13.1. Nos termos do artigo 58 - IV da Lei 8245/91, a citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou outro meio eletrônico, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

PELO LOCADOR:

- Endereço preferencial: Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, Belo Horizonte/MG.
Telefone de contato: (31) 97301-7411 ou (31) 99402-3342.
E-mail: blara@alego.com.br

PELA LOCATÁRIA:

- A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração.
- **Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.**

13.2. A citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço do LOCADOR acima citado ou constante do contrato/aditivos assinados pelas partes será considerada válida para todos os fins de direito, independentemente dos poderes de representação da pessoa que a recebeu. Aplica-se a mesma disposição aqui prevista para a citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço da LOCATÁRIA constante do contrato/aditivos assinados, desde que antes da inauguração de sua operação, sendo certo que após a sua inauguração, poderá a LOCATÁRIA ser citada, notificada ou intimada judicial ou extrajudicialmente no endereço acima citado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração.

14.2 Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS ANEXOS

15.1. Os anexos abaixo listados são documentos integrantes e complementares do presente instrumento para todos os fins de direito:

- 15.1.1. Dispensa n.º 006/2022;
- 15.1.2. A proposta do Locador;
- 15.1.3. Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Eventual omissão ou atraso de qualquer das partes em exigir o cumprimento de qualquer termo ou condição do presente contrato pela outra parte, ou em exercer qualquer direito, prerrogativa ou recurso aqui previsto, não constituirá novação nem implicará renúncia da possibilidade futura de exigir o cumprimento de tal termo, condição, direito, prerrogativa ou recurso.

16.2. Nenhuma modificação ou alteração ao presente contrato será válida ou obrigará as partes, salvo se feita por escrito, mediante termo aditivo ou em documento complementar ao presente contrato assinado pelas partes.

16.3. Cada cláusula deste contrato, constitui um compromisso ou disposição independente e distinta. A não validade, no todo ou em parte, de qualquer disposição deste contrato não afetará a validade ou a exequibilidade de qualquer outra disposição deste, devendo as partes buscar substituir a disposição declarada nula por outra que reflita a real intenção das partes existente quando da assinatura deste contrato.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

17.1. As partes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores e elegem o foro da comarca de Ipatinga/MG, como o único competente para dirimir toda e qualquer dúvida, controvérsias e litígios oriundos do presente contrato, renunciando expressamente qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e avençadas as partes assinam o presente instrumento em 06 (seis) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas.

Ipatinga/MG, 07 de junho de 2022.

Valter Martins Dos Reis
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
LOCATÁRIO**

Patrícia Avelar Soares Doneiro
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
LOCATÁRIA**

Fausto Gualberto Lara
**IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

CI:

Nome:

CPF:

CI:





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CONTRATO N.º 062/2022

DISPENSA N.º 006/2022 – SMA/SME

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Valter Martins dos Reis portador do RG nº MG4591068 e CPF nº 290.175.306-00 e pela Secretária Municipal de Educação, Sra. Patrícia Avelar Soares Doneiro, portador do RG nº MG 8498549 e CPF N.º 030.709.166-00, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 43.394.991/0001-47, neste ato representada na pelo Sr. Fausto Gualberto Lara, inscrito no CPF sob o nº 008.179.966-72, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no Processo Administrativo nº 008.076.2022/01875, na DISPENSA n.º 006/2022, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:

- 1.1. Dispensa n.º 006/2022;
- 1.2. A proposta do Locador;
- 1.3. Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra n.º 31, com aproximadamente 3.316m² (três mil, trezentos e dezesseis metros quadrados), situados em Ipatinga/MG, na Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como de suas benfeitorias e edificações, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG, registrados respectivamente, sob as matrículas de n.ºs 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170 celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso X do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e no art. 47-A Lei 12.462/11, será destinado a abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga, de forma transitória.

1.2. O termo de entrega (“Termo de Entrega”) será elaborado no momento da entrega do Imóvel, deixando registradas todas as condições deste, o qual, após assinatura pelas partes, será parte integrante e complementar do presente contrato, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO IMÓVEL

2.1. O LOCADOR, neste ato, declara e garante que o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, penhoras, encargos, compromissos, exigências, usufruto, gravame, concessões de qualquer natureza, seja fiscal, tributária ou previdenciária, obrigando-se a mantê-lo, juntamente com as futuras edificações, nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias pela própria Empreendedora Locadora com o propósito específico de efetivação de securitização dos aluguéis aqui previstos.

2.2. Durante o período de vigência do contrato, a manutenção preventiva e corretiva do ar-condicionado instalado no Imóvel é de responsabilidade da LOCATÁRIA.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

2.3. Considerando a ocupação do Imóvel pela LOCATÁRIA, fica acordado entre as partes que o *hall* de entrada/portaria será de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, sendo que o controle de acesso será feito por funcionário da LOCATÁRIA sub suas expensas, sem que isso venha ser cobrado do LOCADOR ou do Condomínio.

2.5. O Imóvel se destina única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, às atividades comerciais estabelecidas no item 1.1 bem como atividades correlatas, que não poderão ser alteradas pela LOCATÁRIA, salvo com o consentimento prévio e expresso do LOCADOR.

2.6. A LOCATÁRIA fica expressamente proibida de modificar ou realizar obra nova ou benfeitoria, bem como ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o Imóvel locado, sem a concordância prévia e escrita do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

3.1. **O presente contrato terá vigência de 14 (quatorze) meses, com previsão de início a partir da data de sua assinatura**, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADOR E LOCATÁRIO, em qualquer caso mediante celebração de Termo Aditivo de Prorrogação.

3.2. Decorrido o prazo de vigência estabelecido no item 3.1 supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

3.3. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos seus documentos complementares, quando houver, mediante assinatura de termo de aditamento.

3.4. Finda a locação, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá a LOCATÁRIA devolver o Imóvel locado, livre de objetos e coisas, nas mesmas condições e estado em que lhe foi entregue, ressalvadas as alterações autorizadas pelo LOCADOR, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado para ocupação imediata, e com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem dano para o imóvel e que impossibilitem sua imediata utilização, não tendo direito a retenção por quaisquer benfeitorias feitas ou instalações e equipamentos descritos no Termo de Entrega firmado quando da entrega do imóvel como de propriedade do LOCADOR, mesmo que necessários, porquanto os mesmos aderiram e ficaram incorporados ao referido Imóvel para todos os fins de direito, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis, dentre elas o ajuizamento da Ação de Despejo com pedido de liminar com base no inciso VIII do parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei de 8.245/91.

3.5. Sem prejuízo do disposto no item 3.4 anterior, finda a locação, qualquer que seja o motivo, a LOCATÁRIA deverá entregar as chaves ao LOCADOR ou a quem ele indicar, a fim de verificar o seu estado no tocante à conservação e funcionamento das instalações, benfeitorias e equipamentos existentes, sendo certo que, enquanto não for colocado o Imóvel em estado de imediata ocupação, responderá a LOCATÁRIA pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à locação, inclusive aluguéis, tributos, despesas gerais e encargos, sem prejuízo da obrigação de ressarcirem eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer outra natureza a que o seu procedimento der causa. Fica, desde já, ressalvado que o simples recebimento do Imóvel pelo LOCADORA não importará em quitação de qualquer natureza, principalmente quanto aos aluguéis e demais encargos da locação vencidos e não pagos e às multas previstas neste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1. **A LOCATÁRIA pagará mensalmente ao LOCADOR a importância total de R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** (“Aluguel”), até o 20º (vigésimo) dia subsequente a apresentação do Boleto Bancário/NOTA FISCAL / FATURA no setor competente, emitida em nome do LOCADOR;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

SECRETARIA	DOTAÇÃO / FICHA	PARCELAS MENSAIS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
SMA	2023-339039/20220156	14	R\$ 182.000,00	R\$ 2.548.000,00
SME	2105-339039/20220812 2118-339039/20220890	14	R\$ 78.000,00	R\$1.092000,00
VALOR TOTAL			RS 260.000,00	RS 3.640.000,00

4.2. No pagamento do Aluguel não serão admitidos abatimentos, reduções, compensações ou ressalvas de qualquer natureza pela LOCATÁRIA, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo LOCADOR e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

4.3. A fim de preservar o equilíbrio contratual, fica expressamente ajustado entre as partes que o valor do Aluguel será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade que vier a ser permitida por lei, contados da data de assinatura do presente contrato, tendo como base a variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.3.1. Na hipótese deste índice tornar-se indisponível ou ocorrer à impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), todos coletados e divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e, a extinção ou proibição dos referidos índices, será aplicado outro índice a ser escolhido pelo LOCADOR que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

4.3.2. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitido o reajuste do valor do Aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que o reajuste do valor do aluguel passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior, devendo o valor do aluguel ser atualizado monetariamente a partir da data em vigor do novo dispositivo legal.

4.3.3. O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Administração, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

4.4. O eventual recebimento do Aluguel em atraso não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância do LOCADOR.

4.5. O não pagamento do Aluguel no respectivo vencimento, caracteriza infração legal e contratual, autorizando o LOCADOR, a seu exclusivo critério, optarem por cobrar a quantia devida ou considerarem o presente contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a competente Ação de Despejo por falta de pagamento.

4.6. O pagamento será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá na **dotação orçamentária 2023-339039, Ficha 20220156, Fonte 100 da Secretaria Municipal de Administração, na dotação orçamentária 2105-339039, Ficha 20220812, Fonte 101 e dotação 2118-339039, Ficha 20220890, Fonte 101 da Secretaria Municipal de Educação**, todas do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

CLÁUSULA SEXTA - DAS TARIFAS E ENCARGOS

6.1. São de responsabilidade da LOCATÁRIA as despesas de luz, de água e esgoto, gás e das demais prestadoras de serviços, caso contratadas, e outras que venham a incidir sobre o Imóvel, bem como as





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

despesas de conservação e as multas pela mora ou inadimplência no pagamento de qualquer desses encargos durante o prazo de vigência da locação.

6.1.1. Para fins do disposto no subitem precedente, as partes ajustam que compete à LOCATÁRIA, a partir da assinatura do Termo de Entrega, fazer o pedido de ligação de água e telefone para o Imóvel, junto às concessionárias correspondentes, bem como fazer a instalação da subestação de energia elétrica e pagar todas as respectivas despesas de água, luz e energia elétrica, bem como promover o desligamento e quitação das últimas contas de água, luz e telefone no encerramento da locação, sob qualquer motivo, devendo estar plenamente quitados os consumos correspondentes quando da devolução do Imóvel.

6.2. A LOCATÁRIA deverá enviar, quando formalmente solicitados, ao LOCADOR ou a quem este indicar, quando do pagamento do Aluguel, os comprovantes originais de pagamentos de todos os encargos de sua responsabilidade.

6.2. Tendo em vista o disposto na lei municipal N.º 3.950, de 30 de julho de 2019, durante a vigência do presente contrato, o imóvel objeto deste termo ficará isento de pagamento do IPTU.

6.3. Na hipótese de a LOCATÁRIA não efetuar o pagamento pontual dos encargos citados em 6.1, o LOCADOR, sem a isto estar obrigado, poderá fazê-lo e exigir da LOCATÁRIA o reembolso total e de uma só vez, acrescido do valor das multas e da correção monetária exigíveis pelas repartições públicas e que tiverem sido pagas pelo LOCADOR, sem prejuízo de aplicar as penalidades previstas neste contrato à LOCATÁRIA.

6.4. Em qualquer hipótese responde a LOCATÁRIA pelo pagamento das multas ou sanções legais impostas pelos órgãos arrecadadores, e/ou pelo poder público, caso ocorra impontualidade na satisfação das obrigações constantes desta cláusula ou infração de qualquer norma legal/contratual que resulte em penalidade ao LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A LOCATÁRIA obriga-se a manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, conservando em pleno funcionamento os equipamentos e as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, para restituí-lo, ao final da locação, em perfeitas condições, conforme Termo de Entrega.

7.2. A LOCATÁRIA deverá comunicar ao LOCADOR, imediatamente, qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao Imóvel, assim como da ocorrência de turbações de terceiros.

CLÁUSULA OITAVA – DOS REPAROS E BENFEITORIAS

8.1. Desde que não seja alterada a estrutura do Imóvel locado, a LOCATÁRIA poderá promover, às suas expensas, adaptações e benfeitorias no interior do Imóvel para melhor adequá-lo à sua atividade, desde que estejam elas em conformidade com todas as determinações legais e com os projetos a serem apresentados para aprovação prévia do LOCADOR, ressalvando que eventuais benfeitorias edificadas, de qualquer natureza – mesmo que necessárias - ficarão incorporadas ao Imóvel, não tendo a LOCATÁRIA direito à retenção ou indenização, conforme previsto em 13.5.

8.2. A LOCATÁRIA não poderá realizar, todavia, sem prévia e expressa aprovação do LOCADOR, qualquer construção ou acessão física no Imóvel, desde que não solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização. De toda forma, ainda que previamente aprovadas pelo LOCADOR, quaisquer construções e acessões ficarão incorporadas ao Imóvel, não tendo a LOCATÁRIA direito à retenção ou indenização, conforme previsto em 13.5. Fica desde já autorizadas, independente de qualquer outra formalidade, as obras solicitadas pelos Órgãos de Fiscalização, mantida a obrigação da LOCATÁRIA de promover a devida comunicação destas ao LOCADOR.

8.3. Incumbe à LOCATÁRIA efetuar às suas expensas, os reparos ou consertos dos danos a que comprovadamente der causa, inclusive os decorrentes da utilização e dos desgastes naturais do Imóvel, bem como mantê-los em boas condições de conservação, higiene e limpeza.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CLÁUSULA NONA – DO DIREITO DE VISTORIA

9.1. O LOCADOR fica autorizado a vistoriar o Imóvel, em horário comercial, sempre que julgarem necessário, desde que comunicado à Secretaria Municipal de Administração de sua intenção, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, convencionando as partes o dia e horário de tal vistoria.

9.2. As partes, 30 (trinta) dias antes do término da locação, procederão em conjunto uma vistoria no Imóvel, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences para, depois de efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela LOCATÁRIA, que ainda ficará responsável pelo Aluguel e encargos locatícios até que estejam concluídos todos os reparos de que trata o presente subitem.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESAPROPRIAÇÃO

10.1. No caso de desapropriação do Imóvel, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, desonerando e desobrigando as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, cabendo ao LOCADOR pleitear seu direito junto ao poder expropriante. Ressalva-se à LOCATÁRIA, porém, a faculdade de haver do órgão expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1. O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assista a qualquer das partes direito a qualquer indenização, ressarcimento ou multa, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel que impeça definitivamente sua ocupação, independente de culpa da LOCATÁRIA e/ou dos que estão sob sua responsabilidade;
- b) desapropriação, total ou parcial, efetuada pelo Poder Público;
- c) qualquer outra determinação legal (judicial ou administrativa) que obrigue o impedimento do imóvel locado para o exercício da atividade empresarial da LOCATÁRIA;
- d) quando atingido seu termo final, desde que não haja renovação, na forma deste contrato;
- e) caso ocorra a dissolução judicial, a insolvência civil, a decretação de falência ou deferimento do pedido de recuperação judicial de qualquer das Partes.

11.2. Se, em qualquer circunstância e afora a hipótese prevista em 13.1, a LOCATÁRIA der motivo ou unilateralmente der por rescindida a locação antes de seu término e após o período previsto no item 3.1, arcará com o pagamento do Aluguel e demais encargos da locação devidos até a data efetivamente prevista para a finalização do contrato.

11.3. O presente contrato poderá ser considerado rescindido pela parte prejudicada, de pleno direito, com ônus da multa integral prevista em 13.2 e indenização por perdas e danos para a parte que der causa ao descumprimento, independentemente de qualquer notificação, nas seguintes hipóteses:

- a) pelo descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, ou parte delas, de modo a inviabilizar o objeto do presente contrato ou o cumprimento irregular reiterado e comprovado de quaisquer de suas cláusulas ou condições, exceto na hipótese do item “b” abaixo que tem tratamento e penalidades próprios;
- b) no caso do descumprimento ou inadequação total ou parcial na execução de quaisquer das cláusulas do presente contrato, a parte que se sentir lesada deverá notificar a outra para que seja efetuada a correção no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis. Somente se o descumprimento ou inadequação não forem sanados dentro do prazo acima estipulado é que poderá ensejar, pela parte prejudicada, a motivação para aplicação da multa e/ou rescisão contratual.
- c) a correção a tempo e modo das falhas apontadas não isenta a parte infratora do ressarcimento dos prejuízos eventualmente gerados.
- d) em caso de não pagamento de qualquer parcela, aluguel ou valor destinado a manutenção e conservação

IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

DISPENSA Nº 006/2022 – PA Nº 008.076.2022/01875

Página 5 de 8





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

do imóvel devido pela LOCATÁRIA por prazo superior a 60 (sessenta) dias.

11.4. Havendo a necessidade de o LOCADOR recorrer à via judicial, além das sanções legais e contratuais cabíveis, a LOCATÁRIA arcará com as custas judiciais e os honorários advocatícios sucumbenciais, estes a razão de 20% (vinte por cento) do valor total das obrigações em litígio.

11.5. Na rescisão, o Imóvel, suas dependências e utensílios próprios serão restituídos nas mesmas condições recebidas, livre de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destina, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem danos para o Imóvel e cuja retirada impossibilite sua imediata utilização. Não terá a LOCATÁRIA direito à indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, instalações ou decorações realizadas, mesmo que necessárias, porquanto estas aderiram e ficaram incorporadas ao Imóvel para todos os fins de direito, sob pena de serem aplicadas as sanções previstas no presente instrumento e adotadas as medidas judiciais cabíveis

11.5.1. Não sendo o IMÓVEL devolvido nas condições mencionadas em 13.5, o Aluguel e demais encargos da locação continuarão a ser cobrados, até que a LOCATÁRIA cumpra todas as exigências, inclusive a de apresentar ao LOCADOR os últimos pagamentos das contas de água, luz e telefone do último mês, além da certidão negativa do IPTU. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a média extraída da soma dos talões dos meses anteriores, acrescidos da correção monetária do mês.

11.6. Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados no prazo de 15 (quinze) dias da rescisão, o LOCADOR deverá apresentar 03 (três) orçamentos, podendo a LOCATÁRIA apresentar outro orçamento idôneo em contraposição, obrigando-se a depositar o valor correspondente ao orçamento selecionado pela LOCATÁRIA entre os 03(três) apresentados pelo LOCADOR ou o orçamento idôneo contraposto. Não sendo executados os reparos nem sendo depositado o valor do orçamento, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR se assim o desejar, mandar executar os reparos para o que ficam desde já autorizados pela LOCATÁRIA, que reconhecem como idôneo o orçamento na forma indicada neste parágrafo e de cujo valor total se declaram devedoras, autorizando por conseguinte, a sua cobrança mediante execução judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES E DAS PENALIDADES

12.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, penalidades aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Administração, observando-se os preceitos do artigo 87, da Lei nº 8.666/93.

12.2. O descumprimento de qualquer das disposições ajustadas neste instrumento, salvo as de ordem pecuniária, ensejará no pagamento, pela parte inadimplente, de multa compensatória de 01 (uma) vez o valor do Aluguel, corrigido monetariamente pelo índice estabelecido neste instrumento.

12.3. Em caso de mora da LOCATÁRIA quanto ao pagamento do Aluguel e encargos locatícios, o débito em atraso será acrescido correção monetária, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calculados “pro rata dies” e multa moratória progressiva de até 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso. A Multa Moratória será variável de acordo com o período de atraso, de forma que (i) se o atraso for de até 10 (dez) dias inclusive, a multa será correspondente a 5% (cinco por cento) do débito; (ii) se o atraso for superior a 10 (dez) e até 20 (vinte) dias, inclusive, a multa será de 7% (sete por cento) sobre o valor do débito; e (iii) se o atraso for superior a 20 (vinte) dias, a multa será de 10% (dez por cento) do valor do débito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CITAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E INTIMAÇÃO

13.1. Nos termos do artigo 58 - IV da Lei 8245/91, a citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou outro meio eletrônico, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

PELO LOCADOR:

- Endereço preferencial: Avenida barão homem de Melo, nº 3382, Sala 601, Bairro Estoril, CEP 30.494-270, Belo Horizonte/MG.
Telefone de contato: (31) 97301-7411 ou (31) 99402-3342.
E-mail: blara@alego.com.br

PELA LOCATÁRIA:

- A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração.
- **Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.**

13.2. A citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço do LOCADOR acima citado ou constante do contrato/aditivos assinados pelas partes será considerada válida para todos os fins de direito, independentemente dos poderes de representação da pessoa que a recebeu. Aplica-se a mesma disposição aqui prevista para a citação, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial efetuada no endereço da LOCATÁRIA constante do contrato/aditivos assinados, desde que antes da inauguração de sua operação, sendo certo que após a sua inauguração, poderá a LOCATÁRIA ser citada, notificada ou intimada judicial ou extrajudicialmente no endereço acima citado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Administração.

14.2 Fica designado como fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, quanto à locação do imóvel, o servidor Flávio Faier, matrícula 134197-8 – Diretor do Departamento de Serviços Gerais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS ANEXOS

15.1. Os anexos abaixo listados são documentos integrantes e complementares do presente instrumento para todos os fins de direito:

- 15.1.1. Dispensa n.º 006/2022;
- 15.1.2. A proposta do Locador;
- 15.1.3. Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Eventual omissão ou atraso de qualquer das partes em exigir o cumprimento de qualquer termo ou condição do presente contrato pela outra parte, ou em exercer qualquer direito, prerrogativa ou recurso aqui previsto, não constituirá novação nem implicará renúncia da possibilidade futura de exigir o cumprimento de tal termo, condição, direito, prerrogativa ou recurso.

16.2. Nenhuma modificação ou alteração ao presente contrato será válida ou obrigará as partes, salvo se feita por escrito, mediante termo aditivo ou em documento complementar ao presente contrato assinado pelas partes.

16.3. Cada cláusula deste contrato, constitui um compromisso ou disposição independente e distinta. A não validade, no todo ou em parte, de qualquer disposição deste contrato não afetará a validade ou a exequibilidade de qualquer outra disposição deste, devendo as partes buscar substituir a disposição declarada nula por outra que reflita a real intenção das partes existente quando da assinatura deste contrato.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

17.1. As partes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores e elegem o foro da comarca de Ipatinga/MG, como o único competente para dirimir toda e qualquer dúvida, controvérsias e litígios oriundos do presente contrato, renunciando expressamente qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e avençadas as partes assinam o presente instrumento em 06 (seis) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas.

Ipatinga/MG, 07 de junho de 2022.

VALTER MARTINS DOS REIS:29017530600
Assinado de forma digital por VALTER MARTINS DOS REIS:29017530600
Dados: 2022.06.08 18:36:30 -03'00'

Valter Martins Dos Reis

**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
LOCATÁRIO**



Assinado de forma digital por PATRICIA AVELAR SOARES
DONEIRO:03070916600
Dados: 2022.06.08 17:27:06 -03'00'

Patrícia Avelar Soares Doneiro

**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
LOCATÁRIA**

FAUSTO GUALBERTO LARA:00817996672
Assinado de forma digital por FAUSTO GUALBERTO LARA:00817996672
Dados: 2022.06.08 16:49:18 -03'00'

Fausto Gualberto Lara


**IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: ALCIONE PEREIRA BARROS
CI: DALLAPICULA:03473750654
473750654
Assinado de forma digital por ALCIONE PEREIRA BARROS
DALLAPICULA:03473750654
Dados: 2022.06.08 17:49:01 -03'00'

Nome: _____
CPF: _____
CI: _____
Assinado de forma digital por VANDERLEI DE SOUZA SANTOS:09691287625
Dados: 2022.06.08 17:51:59 -03'00'



Data Emissão: 09/06/2022		Página : 1/2					
 <p>Prefeitura Municipal de Ipatinga Departamento de Compras AVN MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 CEP: 35160-011 - CENTRO - IPATINGA/MG CNPJ: 19.876.424/0001-42 Fone/Fax: 3829-8000 Email: licitacoes.ipatinga@gmail.com.br Site: www.ipatinga.mg.gov.br</p>		<p>ORDEM DE SERVIÇO / FORNECIMENTO 45915/2022</p> <p>1a Via - Fornecedor 3a Via - Almoxarifado 2a Via - Proc. de Pgto. 4a Via - Secretaria 5a Via - Processo</p>					
Mod. DISPENSA DE LICITAÇÃO- Nro 6/2022 UG P. M. I							
LOGAÇÃO							
Números R\$							
Valor Total (R\$)		Valor total por extenso					
17.500,00		DEZESSETE MIL QUINHENTOS REAIS					
Fornecedor 080818 IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA							
Nome Fantasia IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA							
Endereço AVN BARÃO HOMEM DE MELO 3382 SALA 01							
Bairro ESTORIL							
Cidade BELO HORIZONTE		Estado MG	Cep 30494-270				
CNPJ/CPF 43.394.991/0001-47		Telefone 3135860682	Fax				
End. de Internet							
E-mail							
Banco		Agência/Conta					
Condição Pagto							
Prazo Entrega							
Local Entrega							
Bairro Entrega		Cep Entrega					
Fonte de Recursos/Convênio							
Observação							
Processo	Unidade Requiritante	Nota de Empenho (NE)	Dotação/Elemento de Despesa				
00220187/2022	07075/2022	890 002.013.123610005.2118 / 3.3.90.39.00 -				
Item	Código	Unid.	Quantidade	Marca	Valor Unitário	Valor Total	Garantia
1	7.12.41.0012.8	SV	1,000	.	17.500,0000	17.500,00	
<p>LOGAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA CARLOS CHAGAS, N.789, BAIRRO CIDADENOBRE, IPATINGA/MG, COMPOSTO PELOS TERRENOS N.ºS 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA N.º 31, COM APROXIMADAMENTE 3.316M² (TRÊS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA, DURANTE O PERÍODO DE REFORMA TRANSITÓRIA. - 7 12 41 0012 8</p>							
						Total	17.500,00
<p>Nota :</p> <p>- Os serviços que não estiverem de acordo com este pedido não serão aceitos. - Deverá constar na nota fiscal o número desta ordem de serviço e o número do processo.</p> <p>- NA NOTA FISCAL DEVERÁ CONSTAR A DESCRIÇÃO IDÊNTICA A DA ORDEM DE SERVIÇO.</p> <p>- Atenção Fornecedores: Prazo de Pagamento: . AVN MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100 - CENTRO Fone: 31 3829-8000 Atraso injustificado para execução dos serviços, caracteriza o descumprimento da obrigação assumida, sujeitando-se sem prejuízo das demais sanções previstas.</p>							
MCR22300 - SMARAPD Informática Ltda.				Usuário : M123728			

Data Emissão: 09/06/2022

Página : 2/2



Prefeitura Municipal de Ipatinga
Departamento de Compras
AVN MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100
CEP: 35160-011 - CENTRO - IPATINGA/MG
CNPJ: 19.876.424/0001-42
Fone/Fax: 3829-8000
Email: licitacoes.ipatinga@gmail.com.br
Site: www.ipatinga.mg.gov.br

ORDEM
DE
SERVIÇO / FORNECIMENTO
45915/2022

1a Via - Fornecedor 3a Via - Almoxarifado
2a Via - Proc. de Pgto. 4a Via - Secretaria
5a Via - Processo

Autorizo a execução do serviço

IPATINGA/MG, 09 de junho de 2022

Autorização da Compra

- 6.2. O Administrador fica dispensado de prestar caução, para garantia de sua gestão.
- 6.3. A sociedade poderá constituir procuradores com poderes para a prática de atos específicos, devendo o mandato, salvo nos casos de procuração para atuar em juízo, ter prazo certo de vigência.
- 6.4. É vedado à sociedade prestar fiança, aval ou outro tipo de garantia, real ou fidejussória, em favor de terceiros, salvo se em benefício de empresa sujeita, e ainda, em favor de demais empresas do grupo econômico da qual a Sociedade pertença e/ou faça parte.

II - CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

- 2.1 Em decorrência da alteração acima, o contrato social passa a vigorar com a seguinte redação.

**CONTRATO SOCIAL DA
PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA**
CNPJ nº 03.239.470/0001-09
NIRE 3120698275-1

1. **Natureza, denominação, sede e foro:**

A sociedade é empresária, denomina-se **PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA**, e tem sede, foro e matriz na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº 25, 4º Andar, Sala 05, Bairro Vila Paris, CEP – 30.380-650, CNPJ: 03.239.470/0001-09, NIRE: 3120698275-1.

1.1 A sociedade possui as seguintes filiais:

1. Em Belo Horizonte, MG, na Rua dos Guajajaras, nº 591, 1º Andar, Bairro Centro, CEP – 30.180-100, CNPJ: 03.239.470/0002-81, NIRE: 3190155340-4.
2. Em Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº 25, A, Bairro Vila Paris, CEP – 30.380-650, CNPJ: 03.239.470/0010-91, NIRE: 3190155342-1.
3. Em Belo Horizonte, Minas Gerais, na rua Timbiras, nº 1.375, Bairro Centro, Cep: 30.140-060, CNPJ: 03.239.470/0009-58, NIRE: 3190155343-9.
4. Em Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua Caldas da Rainha, nº 1615 e 1617, Bairro São Francisco, CEP – 31255-180, CNPJ: 03.239.470/0036-20, NIRE: 3190165872-9.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança hlau Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim PS Secretária-Geral.



Número do documento: 2309221746310060009992882374

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221746310060009992882374>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:52

5. Em Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua Padre Pedro Pinto, nº 1.315, Bairro Venda Nova, CEP – 31.510-000, CNPJ: 03.239.470/0037-01, NIRE: 3190170456-9.
6. Em Ipatinga, Minas Gerais, na Jequitibá, n. 401, Lote 1B, Quadra 11, Bairro Horto, Cep: 35.160-306, Ipatinga, MG, CNPJ: 03.239.470/0004-43, NIRE: 3190155341-2.
7. Em Betim, Minas Gerais, na Avenida Presidente Kubitschek, nº 229, Centro, CEP – 32.600-225, CNPJ: 03.239.470/0014-15, NIRE: 3190160330-4.
8. Em Contagem, Minas Gerais, na Avenida Babita Camargos, nº 1.295, Bairro Cidade Industrial, CEP – 32.210-180, CNPJ: 03.239.470/0022-25, NIRE: 3190160307-0.
9. Em Governador Valadares, Minas Gerais, na Avenida Doutor Raimundo Monteiro Rezende, nº 330, Bairro Centro, CEP – 35010-177, CNPJ: 03.239.470/0018-49, NIRE: 3190160309-6.
10. Em Votorantim, São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, número 279, Bairro Centro, CEP: 18110 – 008, CNPJ: 03.239.470/0021-44, NIRE: 35903240750;
11. Em Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua Irai, n. 235, Bairro Coração de Jesus, Cep: 30.380-640, CNPJ: 03.239.470/0019-20, NIRE: 3190160329-1.
12. Em Poços de Caldas, Minas Gerais, na Av. João Pinheiro, n. 1.046, Centro, CEP: 37.701-386, CNPJ: 03.239.470/0017-68, NIRE: 3190160325-8.
13. Em Uberlândia, Minas Gerais, na Rua Felipe Bueno Campos (Chácaras Ibipora), número 01, Bairro Shopping Park, Cep: 38.411-597, CNPJ: 03.239.470/0016-87, NIRE: 3190160324-0.
14. Em São Luiz, Maranhão, Av. Daniel de La Touche, n. 23, Bairro Olho D'Água, Jardim Buriti II, CEP: 65.061-050, CNPJ: 03.239.470/0023-06, NIRE: 2190017626-9;
15. Em Guarapari, Espírito Santo, na Avenida Governador Jones dos Santos Neves, nº. 1.000, Bairro Lagoa Funda, CEP: 29.214-005, CNPJ: 03.239.470/0032-05, NIRE: 3290032424-1;
16. Em Belo Horizonte, MG, na Av. Raja Gabaglia, n. 1.306, Bairro Cidade Jardim, Belo Horizonte, MG, Cep: 30.380-090, CNPJ: 03.239.470/0042-79, NIRE: 3190184886-2.
17. Em Pouso Alegre, Minas Gerais, na Av. Alfredo Custódio de Paula, n. 471, Centro, Cep: 37.550-000, CNPJ: 03.239.470/0029-00, NIRE: 3190161225-7.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança hlau Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Documentos Institucionais (5981086)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-187 pg. 258

Número do documento: 2309221746310060009992882374

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221746310060009992882374>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:52

18. Em Belo Horizonte, MG, na Rua Cabo Valério Santos, nº 297, Bairro Atila de Paiva, CEP – 30.640-440, CNPJ: 03.239.470/0030-35, NIRE: 3190161224-9.
19. Em Jundiaí, São Paulo, na Rua São Bento, n. 41, Centro; Cep: 13.201.033, CNPJ: 03.239.470/0039-73, NIRE: 35903336684.
20. Em Uberlândia, Minas Gerais, na Avenida dos Vinhedos, nº 1.200, Bairro Morada da Colina, CEP – 38.411-159, CNPJ: 03.239.470/0040-07, NIRE: 3190175099-4.
21. Em Maceió, Alagoas, Av. Menino Marcelo, nº 3.800, Bairro Cidade Universitária, Cep: 57.073-470, CNPJ: 03.239.470/0047-83, NIRE: 27900307032;
22. Em Ipatinga, MG, na Rua Pouso Alegre, nº 216, Bairro Centro, CEP – 35.160-036, CNPJ: 03.239.470/0044-30, NIRE: 3190188583-1.
- 23 Em Ipatinga, Minas Gerais, na Rua Palmeiras, n. 504, Bairro Horto, Cep: 35.160-311, CNPJ: 03.239.470/0046-00, NIRE: 3190196538-9.
- 24 Em Ipatinga, Minas Gerais, na Rua Cristóvão Jacques, n. 336, Bairro Imbaúbas, Ipatinga, MG, Cep: 35.160-253, CNPJ: 03.239.470/0048-64, NIRE: 3190193499-8.
- 25 Em Bacabal, MA, na Rua Dias Carneiro, nº 1.534, Bairro Centro, CEP – 65700-000, CNPJ: 03.239.470/0049-45, NIRE: 2190025182-1.
- 26 Rua Monsenhor Messias, nº 94, Bairro Centro, CEP – 35.700-041, Sete Lagoas, MG, CNPJ: 03.239.470/0050-89, NIRE: 3190235516-9.
- 27 Rua do Acre, nº 536, Bairro Senhora das Graças, CEP – 32.604-640, Betim, MG, CNPJ: 03.239.470/0052-40, NIRE: 3190236293-9.
- 28 Avenida João Pinheiro, nº 757, Complemento A, Bairro Campo da Mogiana, CEP – 37.701-880, Poços de Caldas, MG, CNPJ: 03.239.470/0051-60, NIRE: 3190236294-7.
- 29 Avenida Carlos Chagas, nº 789, Bairro Cidade Nobre, CEP – 35.162-359, Ipatinga, MG, CNPJ: 03.239.470/0055-93, NIRE: 3190240894-7.
- 30 Rua Paraíba, nº 330, 1ª Nível, Bairro Funcionários, CEP – 30.130-917, Belo Horizonte, MG, CNPJ: 03.239.470/0057-55, NIRE: 3190241596-0.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança hlau Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.



Número do documento: 2309221746310060009992882374

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221746310060009992882374>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:52

- 31 Avenida João Pinheiro, nº 1.100, Bairro Centro, CEP – 37.701-386, Poços de Caldas, MG, CNPJ: 03.239.470/0058-36, NIRE: 3190246540-1.
- 32 Avenida Menino Marcelo, S/Nº, Galpao ao lado da Goodyear, Bairro Tabuleiro do Martins, CEP – 57.081-385, Maceió, AL, CNPJ: 03.239.470/0059-17, NIRE: 27900372438.
- 33 Em Seabra, BA, na Rua Manoel Teixeira Leite, nº 753, Bairro Centro, CEP – 46.900-000, CNPJ: 03.239.470/0054-02, NIRE: 2990113852-0.
- 34 Em Petrolina, PE, na Avenida Monsenhor Ângelo Sampaio, nº 696, Lotes, 12, 21, 22, Quadro A, Loteamento Eduardo, Bairro Vila Eduardo, CEP – 56.328-000, CNPJ: 03.239.470/0053-21, NIRE: 2690065962-1.
- 35 Em Eunápolis, BA, na Rua Dona Cotinha, nº 379, Bairro Centauro, CEP – 45.821-170, CNPJ: 03.239.470/0060-50, NIRE: 29901223101.
- 36 Rodovia CE 040, KM 138, S/Nº, Bairro Aeroporto, CEP – 62.800-000, Acarati, CE, CNPJ: 03.239.470/0067-27, NIRE: 2390061916-2.
- 37 Rua Norma Stefani, nº 108, Bairro Ibiapaba, CEP – 36.200-022, Barbacena, MG; CNPJ: 03.239.470/0061-31, NIRE: 3190253061-1.
- 38 Avenida Mata Pereira, nº 410, Bairro Centro, CEP – 44.380-000, Cruz das Almas, BA, CNPJ: 03.239.470/0064-84, NIRE: 29901234235.
- 39 Rua Luís Porpino da Silva, nº 06, Bairro Areia Branca, CEP – 58.200-000, Guarabira, PB, CNPJ: 03.239.470/0066-46, NIRE: 25900248263.
- 40 Rua Leopoldo de Bulhões, nº 850, QD. IH, LT. 1 AO 6, Bairro Santos Dumont, CEP – 75.530-260, Itumbiara, GO, CNPJ: 03.239.470/0062-12, NIRE: 52900940011.
- 41 Rua Maria da Conceição Viana, nº 390, Bairro Jardim Atlântico, CEP – 53.050-110, Olinda, PE, CNPJ: 03.239.470/0065-65, NIRE: 26900725208.
- 42 Rua Marcos Melo, nº 16, Bairro Centro, CEP – 64.260-000, Piripiri, PI, CNPJ: 03.239.470/0069-99, NIRE: 22900199626.
- 43 Rua 130, Quadra 0036, Lote 05, Térreo, Bairro Jardim Presidente, CEP – 75.908-590, Rio Verde, GO, CNPJ: 03.239.470/0063-01, NIRE: 52900940002;



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança hlau Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Documentos Institucionais (5981086)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-187 pg. 255

Número do documento: 2309221746310060009992882374

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221746310060009992882374>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:52

- 44 Avenida Getúlio Vargas, nº 1.525, Bairro Quadra Estação, CEP – 48.700-000, Serrinha, BA, CNPJ: 03.239.470/0071-03, NIRE: 29901239814;
- 45 Praça Dom Otávio, nº 270, Bairro Centro, CEP – 37.550-000, Pouso Alegre, MG, NIRE: 3190253961-8, CNPJ: 03.239.470/0068-08.
- 46 Avenida Tancredo Neves, nº 3.414, Bairro Premem, CEP – 68.372-574, Altamira, PA, NIRE: 15900465762, CNPJ: 03.239.470/0073-75;
- 47 Rua Alentejo, nº 1.360, Sala 02, Bairro São Francisco, CEP – 31.255-110, Belo Horizonte, MG, NIRE: 3190254338-1, CNPJ: 03.239.470/0070-22;
- 48 Rua Antônio Fulgêncio da Silva, nº 2.520, Bairro Aeroporto, CEP – 68.800-000, Breves, PA, NIRE: 15900465771, CNPJ: 03.239.470/0074-56;
- 49 Rua Cinco de julho, nº 250, Bairro Dezoito do Forte, CEP – 49.072-110, Aracaju, SE, em fase de registro na Junta Comercial do SE;
- 50 Avenida Doutor José Arimathea Monte Silva, nº 575, Bairro Campo dos Velhos, CEP – 62.030-230, Sobral, CE, NIRE: 2390062646-1, CNPJ: 03.239.470/0072-94;
- 51 Avenida Santos Dumont, nº 1.389, Bairro Loteamento Manoel Gomes da Cunha, CEP – 77.818-010, Araguaína, TO, NIRE: em andamento; CNPJ: 03.239.470/0083-47;
- 52 Travessa Siqueira Mendes, nº 115, Bairro São Pio X, CEP – 68.702-070, Capanema, PA, NIRE: 15900467731, CNPJ: 03.239.470/0077-07;
- 53 Rua do Seminário, nº 515, Bairro Centro, CEP – 63.010-145, Juazeiro do Norte, CE, em fase de registro na Junta Comercial do CE;
- 54 Rua Eloy Werner, nº 211, Bairro Alfa Sul, CEP – 36.900-000, Manhuaçu, MG, NIRE: 3190256132-0, CNPJ: 03.239.470/0076-18;
- 55 Rua Paracatu, nº 115, Bairro Nossa Senhora da Conceição, CEP – 35.930-032, João Monlevade, MG, NIRE: 3190256107-9, CNPJ: 03.239.470/0075-37;
- 56 Rua Major Vieira, nº 212, Bairro Centro, CEP – 36.770-060, Cataguases, MG, NIRE: 3190256944-4, CNPJ: 03.239.470/0082-66;



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança hlau Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.



- 57 Rua Doutor Xavier Lisboa, nº 348, Bairro Varginha, CEP – 37.501-042, Itajubá, MG, NIRE: 3190256943-6, CNPJ: 03.239.470/0081-85;
- 58 Avenida Brasil, nº 1.233, Bairro Marília, CEP – 35.590-000, Lagoa da Prata, MG, NIRE: 3190256940-1, CNPJ: 03.239.470/0078-80;
- 59 Rua Marius Dornelas, nº 110, 1º andar, Bairro Barra, CEP – 36.884-085, Muriaé, MG, NIRE: 3190256941-0, CNPJ: 03.239.470/0079-60;
- 60 Rua Arthur Bernardes, nº 95, Bairro Centro, CEP – 36.570-000, Viçosa, MG, NIRE: 3190256942-0, CNPJ: 03.239.470/0080-02;
- 61 Rua Tabelaão Facundo, nº 395, Bairro Centro, CEP – 62.700-000, Canindé, CE, NIRE: 2390063729-2, CNPJ: 03.239.470/0089-32;
- 62 Rua Dr. Monteiro Filho, nº 130, Bairro Centro, CEP – 63.800-000, Quixeramobim, CE, NIRE: 2390063510-9, CNPJ: 03.239.470/0085-09;
- 63 Rua D-15, S/Nº, QUADRA 00SRC, LOTE 0022B, Bairro Estancia Itanhanga, CEP – 75.690-000, Caldas Novas, GO, NIRE: 52900964726, CNPJ: 03.239.470/0087-70;
- 64 Avenida Raimundo de Aquino, nº 227, Quadra 17, Lote 02, Bairro Vila João Braz, CEP – 75.388-412, Trindade, GO, em fase de registro na Junta Comercial de GO;
- 65 Rua Doutor Moscoso, nº 209, Bairro Centro, CEP – 29.930-380, São Mateus, ES, em fase de registro na Junta Comercial do ES;
- 66 Rua Rio Grande do Sul, nº 2.363, Bairro Alvorada, CEP – 85.601-050, Francisco Beltrão, PR, em fase de registro na Junta Comercial do PR;
- 67 Rua José Nepomuceno das Neves, nº 57, Bairro Centro, CEP – 55.200-000, Pesqueira, PE, em fase de registro na Junta Comercial do PE;
- 68 Avenida Tancredo Neves, nº 3.635, Bairro Setor 05, CEP – 76.870-581, Ariquemes, RO, em fase de registro na Junta Comercial de RO;
- 69 Avenida Moreira Paz, nº 900, Bairro Centro, CEP – 95.200-000, Vacaria, RS, em fase de registro na Junta Comercial do RS;



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança hlau Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Documentos Instrutorios (9967088)

SEP 19:16:2452:0120738/2023-187 pg. 25/07/2023

Número do documento: 2309221746310060009992882374

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221746310060009992882374>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:52

- 70 Avenida Dom Emanuel, S/Nº, Bairro Setor Central 2, CEP – 75.251-425, Senador Canedo, GO, em fase de registro na Junta Comercial de GO;
- 71 Avenida Antonio Veronese, nº 850, Bairro Vila América, CEP – 16.306-020, Penápolis, SP, em fase de registro na Junta Comercial de SP;
- 72 Estrada Municipal Celeste Caetano Carbonera, nº 250 E, Bairro Seminário, CEP – 89.813-350, Chapeco, SC, NIRE: 42901191480, CNPJ: 03.239.470/0086-90;
- 73 Rua Padres Franciscanos, nº 1.100, Bairro Nossa Senhora da Salette, CEP – 89.700.390, Concordia, SC, NIRE: 42901197801, CNPJ: 03.239.470/0091-57;
- 74 Avenida Tupi, nº 2966 e 2988, Bairro Centro, CEP – 85.501-069, Pato Branco, PR, em fase de registro na Junta Comercial do PR;
- 75 Rua Pedro Teodoro Aragão, nº 39, Bairro Nova Santa Cruz, CEP – 55.194-318, Santa Cruz do Capibaribe, PE, NIRE: 2690074342-7, CNPJ: 03.239.470/0084-28;
- 76 Rua Maranhão, nº 2, Bairro Centro, CEP – 65.901-590, Imperatriz, MA, NIRE: 21900310551, CNPJ: 03.239.470/0092-38;

2 Objeto social:

A sociedade tem por objeto ministrar educação superior, curso técnico e de tecnólogo, cursos seqüenciais e de graduação, de extensão, de pós-graduação lato e stricto sensu, de mestrado e de doutorado e curso livre, prestar serviços de consultoria, pesquisa e treinamento. A sociedade poderá operar no sistema de franquia, com cessão de marca, correspondentes de instituições financeiras.

A sociedade operará por sua filial na rua Timbiras, n. 1.375, Bairro Centro, Cep: 30.140-060, Belo Horizonte, MG, NIRE: 3190155343-9, CNPJ: 03.239.470/0009-58, a prestação de serviços de clínica-escola, com atendimento a pacientes nas áreas de saúde a afins.

A sociedade operará por sua filial no endereço da Rua dos Guajajaras, nº 591, 1º Andar, Bairro Centro, Belo Horizonte, MG, CEP – 30.180-100, CNPJ: 03.239.470/0002-81, NIRE: 3190155340-4, a prestação de serviços de clínica-escola, com atendimento a pacientes nas áreas de saúde a afins.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança hlau Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim, Secretária-Geral.



Número do documento: 2309221746310060009992882374

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221746310060009992882374>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:52

A filial da sociedade com endereço na Rua Iraí, n 235, Bairro Coração de Jesus Cep: 30.380-640, CNPJ: 03.239.470/0019-20, NIRE: 3190160329-1, operará o Curso de Clínica Escola de Psicologia da Faculdade Pitágoras.

A filial da sociedade na Avenida João Pinheiro, nº 1.100, Bairro Centro, CEP – 37.701-386, Poços de Caldas, MG, CNPJ: 03.239.470/0058-36, NIRE: 3190246540-1, terá como objeto social as atividades de educação superior, curso técnico e de tecnólogo, cursos seqüenciais e de graduação, de extensão, de pós-graduação lato e stricto sensu, de mestrado e de doutorado e curso livre, prestar serviços de consultoria, pesquisa e treinamento. A sociedade poderá operar no sistema de franquia, com cessão de marca, correspondentes de instituições financeiras.

3 Duração:

O prazo de duração da sociedade é indeterminado; suas atividades tiveram início em 23/06/1999.

4. Capital:

O capital social da sociedade, integralizado em moeda corrente do país na data do registro deste contrato é de R\$ 384.011.228,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões, onze mil, duzentos e vinte e oito reais) dividido em 384.011.228 (trezentos e oitenta e quatro milhões, onze mil, duzentos e vinte e oito) quotas no valor unitário de R\$1,00 (hum real), cada, assim distribuídas entre os sócios:

Sócios	Quotas	Capital – R\$
Editora e Distribuidora Educacional S/A	141.803.529.00	141.803.529,00
Orme Serviços Educacionais Ltda	1	1,00
Anhanguera Educacional Ltda	242.207.698.00	242.207.698,00
TOTAL	384.011.228.00	384.011.228,00

5. Responsabilidade dos sócios:

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. Os sócios participam dos ganhos e perdas sociais, conforme sua participação no capital social.



6. Administração

“A sociedade poderá ser administrada por sócio ou não sócio. A sociedade será administrada por **RODRIGO CALVO GALINDO**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador do RG nº 961394 SSP/MT e CPF nº 622.153.291-49; **CARLOS ALBERTO BOLINA LAZAR**, brasileiro, casado sob o regime da comunhao parcial de bens, economista, portador do RG 25.678.341-X SSP/SP e CPF: 266.616.878-60; **MARIO GHIO JUNIOR**, brasileiro, casado sob o regime da comunhao parcial de bens, engenheiro químico, portador da cédula de identidade RG nº 21.135.759-5 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 127.225.868-86, como Diretor sem designação específica, exercendo a atribuição de Vice Presidente Acadêmico e **ROBERTO AFONSO VALÉRIO NETO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhao parcial de bens, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 23.805.138-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 210.436.968-14, como Diretor sem designação específica, exercendo a atribuição de Vice Presidente Graduação EAD e Polos, todos com endereço profissional no Edifício Elijass Gliks-Manis na Avenida Paulista, nº 1.106, 8º, 9º e 10º andares, CEP – 01310-914, Bairro Bela Vista, São Paulo, SP, os quais terão a denominação de Administradores e cuja remuneração será fixada por acordo entre sócios e será levada à conta de despesas gerais da Sociedade.

- 6.1. A Sociedade será representada: (i) por 2 (dois) administradores em conjunto; (ii) por 1 (um) administrador e 1 (um) procurador com poderes específicos, em conjunto; (iii) por 2 (dois) procuradores com poderes específicos, em conjunto.
- 6.2. O Administrador fica dispensado de prestar caução, para garantia de sua gestão.
- 6.3. A sociedade poderá constituir procuradores com poderes para a prática de atos específicos, devendo o mandato, salvo nos casos de procuração para atuar em juízo, ter prazo certo de vigência.
- 6.4. É vedado à sociedade prestar fiança, aval ou outro tipo de garantia, real ou fidejussória, em favor de terceiros, salvo se em benefício de empresa sujeita, e ainda, em favor de demais empresas do grupo econômico da qual a Sociedade pertença e/ou faça parte.

7. Cessão de quotas:

As quotas sociais só podem ser cedidas pelo respectivo titular com a anuência de sócios que representem a maioria do capital social, manifestada através da respectiva assinatura no instrumento de alteração do contrato social mediante o qual se formalize a cessão.

8. Exercício social:

O exercício social encerra-se em 31 de dezembro de cada ano, data com base na qual serão elaboradas as demonstrações financeiras da sociedade, deliberando os sócios, sobre a destinação dos resultados.



8.1. A sociedade pode, a critério da Diretoria, levantar balanços intercalares e, com base neles, distribuir lucro, respeitadas as disposições legais pertinentes; a Diretoria pode, ainda, declarar lucros intermediários, à conta de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço anual.

9. Falecimento:

A sociedade não se dissolverá por morte ou retirada de sócios minoritários, devendo o sócio falecido ser sucedido e o sócio retirante receber os respectivos haveres pela forma prevista em lei.

10. Alteração do contrato, dissolução ou transformação:

A sociedade será dissolvida ou transformada e o presente contrato alterado por deliberação de sócios que representem a totalidade do capital social.

11. Declaração de Desimpedimento

Os Administradores eleitos declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer atividade comercial, não tendo sido condenados ou estão sendo processados em crime que os impeça de exercer a referida atividade”.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente Instrumento em 01 (uma) via de igual teor.

Belo Horizonte, MG, 02 de agosto de 2018.

Sócios:

EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S/A, representado por Leonardo Augusto Leão Lara e Cesar Augusto Silva.

ORME SERVIÇOS EDUCACIONAIS LTDA, representado por Leonardo Augusto Leão Lara e Cesar Augusto Silva.

ANHANGUERA EDUCACIONAL LTDA, representado por Leonardo Augusto Leão Lara e Cesar Augusto Silva.

Assinam o documento de forma digital. Leonardo Augusto Leão Lara e Cesar Augusto Silva.



SG
AL



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
18/435.161-8	J183791168022	07/08/2018

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
004.770.596-51	LEONARDO AUGUSTO LEO LARA
164.676.368-80	CESAR AUGUSTO SILVA

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança h1au Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim, Secretária-Geral.





TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, de nire 3120698275-1 e protocolado sob o número 18/435.161-8 em 08/08/2018, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 6955151, em 08/08/2018. O ato foi deferido digitalmente pelo examinador Raquel Vicente Coelho.

Assina o registro, mediante certificado digital, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
004.770.596-51	LEONARDO AUGUSTO LEO LARA
164.676.368-80	CESAR AUGUSTO SILVA

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
004.770.596-51	LEONARDO AUGUSTO LEO LARA
164.676.368-80	CESAR AUGUSTO SILVA

Termo de Autenticação

Assinante(s)	
CPF	Nome
523.047.366-53	RAQUEL VICENTE COELHO
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM
523.047.366-53	RAQUEL VICENTE COELHO
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte. Quarta-feira, 08 de Agosto de 2018

Marinely de Paula Bomfim: 873.638.956-00

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança hlau Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Documentos Instrutorios (5981086)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 26307

SF
AL



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
523.047.366-53	RAQUEL VICENTE COELHO
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM
523.047.366-53	RAQUEL VICENTE COELHO
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM
523.047.366-53	RAQUEL VICENTE COELHO
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Belo Horizonte, Quarta-feira, 08 de Agosto de 2018



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6955151 em 08/08/2018 da Empresa PITAGORAS SISTEMA DE EDUCACAO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, Nire 31206982751 e protocolo 184351618 - 08/08/2018. Autenticação: E5C39933231E9F6A85E7E139D93ACE192D97C01F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/435.161-8 e o código de segurança hlau. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



Número do documento: 2309221746310060009992882374

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221746310060009992882374>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:52

SUBSTABELECIMENTO

Pelo presente instrumento, substabeleço, **COM RESERVA DE PODERES**, na pessoa do advogado dr. **EDSON CARVALHO**, inscrito na **OAB/MG nº 98.686**, os poderes que me foram outorgados por **PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR E SOCIEDADE LTDA.**, restritamente para extrair cópia/digitalização do Inquérito Civil nº 0313.22.0011568-6.

Belo Horizonte/MG, 07 de Março de 2023.

FELIPE
SALDANHA
MOURA

Assinado de forma digital
por FELIPE SALDANHA
MOURA
Dados: 2023.03.07 11:11:07
-03'00'

P.p. Felipe Saldanha Moura
OAB/MG 133.357



Comarca de Ipatinga
Notícia de Fato n.º: MPMG - 0313.22.001568-6
Espécie: Despacho

DESPACHO

Consoante já relatado à fl. 19, o procedimento foi instaurado após aportar nesta Curadoria notícia de possível **dispensa indevida de licitação** (n.º 06/2022), realizada pela Prefeitura de Ipatinga/MG e a Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, no valor de R\$ 3.640.00.00 (**três milhões seiscentos e quarenta mil reais**); em tese com **superfaturamento**. A Administração Municipal fundamentou a dispensa no autorizativo previsto no art. 24, inciso X, da ainda vigente Lei n.º 8.666/93.

A representação informa, ainda, **descontinuidade** de serviços públicos prestados (Decretos n.º 10.260, 10.277, 10.287, 10.300, todos de 2022) e a realização de **obras no prédio**, todas custeadas com o erário.

À fl. 20 foram solicitados **cópia integral** da dispensa n.º 06/2022 e dos Decretos n.º 10.260/22, 10.277/22, 10.287/22, 10.300/22. Ademais, informações da Prefeitura acerca da representação formulada, notadamente: a) se existe outro contrato firmado com a imobiliária Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA; b) quais reformas foram executadas e quais serão executadas no imóvel; c) valores gastos com as referidas reformas (realizadas e planejadas); d) origem dos recursos utilizados para locação.

Resposta em fls. 26/28, com documentos na mídia de fl. 29.

Além das cópias solicitadas, a Prefeitura Municipal aduz que **a) inexistem outros contratos firmados com a imobiliária Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, e que b) não foram realizadas reformas nas instalações do prédio.**

É o relatório.

Inicialmente, **determino** a autuação, **em anexo**, da dispensa de licitação n.º 006/2022 e dos Decretos n.º 10.260/22, 10.277/22, 10.287/22, 10.300/22

Pois bem.

Após detida análise do inteiro teor da dispensa em questão, verifico que, de fato, existem possíveis irregularidades na locação em questão, as quais serão pontuadas em tópicos.

a) Da opção por Dispensa de Licitação

Sabe-se que o ajuste entre a Administração Pública e terceiros deve ser precedida do **competente procedimento licitatório** no qual são escolhidas as propostas mais **vantajosas** para a Administração Pública, **evitando-se**, ao mesmo tempo, escolhas **direcionadas**.

É certo que a locação de imóveis pela Administração Pública pode ser realizada de forma **direta**, tanto na ótica da Lei n.º 8.666/93, vigente até abril do corrente ano, como pela nova Lei de Licitações, Lei n.º 14.133/21.

A Lei n.º 8.666/93 dispõe ser hipótese de licitação dispensável, que, segundo tradicional regime jurídico, é modalidade na qual há possibilidade de concorrência, **conquanto não seja esta recomendável**. Já a Lei n.º 14.133/21, acompanhando o entendimento da moderna doutrina administrativa, que já há muito identificava a situação de locação imobiliária direta pela Administração Municipal como verdadeira hipótese de impossibilidade ou ausência de concorrência, dispõe ser a questão fática **inexigibilidade** de licitação.

A diferença **não** é só retórica, já que, se de um lado, a Lei n.º 14.133/21 identifica a situação como verdadeira impossibilidade de licitação, o que traz maiores garantias ao probo gestor público quando da adoção de tal espécie de contratação, por outro, impõe que seja o procedimento de inexigibilidade **adequadamente fundamentado** em informações **fático-jurídicas** que demonstrem a situação de inexigibilidade (inviabilidade de competição).

No tocante a compra ou **locação** de imóvel destinado ao atendimento da finalidade precípua da administração pública, cuja instalação e localização **condicionem** a escolha e desde que o preço seja compatível com o de mercado, a Lei n.º 8666/93 é **expressa** em autorizar a dispensa da licitação:

Art. 24. É dispensável a licitação: [...] X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Observa-se, pela leitura do dispositivo, que a contratação direta exige a concorrência dos seguintes requisitos: i) adequação de determinado imóvel para atendimento das finalidades precípua da administração (não acessórias); ii) escolha de certo e determinado imóvel (motivo) deve estar condicionada às necessidades de instalação e localização; iii) compatibilidade do preço ou (aluguel) com os parâmetros de mercado; iv) avaliação prévia.

A propósito, ao se tratar do requisito referente ao atendimento das finalidades precípua da administração, o TCU o identifica como sendo a atividade-fim do órgão público, isto é, aquela para cujo mister ele existe. Essa característica deverá ser apurada conforme o caso concreto e as atividades desempenhadas por cada órgão da Administração Pública.

Não se pode, ainda, deixar de se verificar a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. Em outras palavras, a Administração não poderá pagar aluguel superior ao praticado no mercado. Essa premissa compele o gestor a avaliar os preços de mercado naquela localidade, para assim, constatar se está presente a situação de vantajosidade do Poder Público, que não está habilitado para firmar ajustes em situação de prejuízo ou danos. Em tal contexto, a avaliação é requisito prévio para a dispensa de licitação na locação de imóvel pela Administração Pública. Vejamos o entendimento do Tribunal de Contas da União – TCU:

Acórdão 5948/2014-Segunda Câmara, TC 000.218/2011-1, relator Ministro Raimundo Carreiro, 21/10/2014. Contratação Direta. Dispensa. Imóvel. Na aquisição de imóvel mediante dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93) faz-se necessária a conjugação de três requisitos: (i) comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípua da Administração; (ii) escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e (iii) compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia. É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração.

Acórdão 1565/2015 Plenário (Pedido de Reexame, Relator Ministro Vital do Rêgo) Contratação Direta. Justificativa do preço. Meios. A justificativa do preço em contratações diretas (art. 26, parágrafo único, inciso III, da Lei 8.666/93) deve ser realizada, preferencialmente, mediante: (i) no caso de dispensa, apresentação de, no mínimo, três cotações válidas de empresas do ramo, ou justificativa circunstanciada se não for possível obter essa quantidade mínima; (ii) no caso de inexigibilidade, comparação com os preços praticados pelo fornecedor junto a outras instituições públicas ou privadas.

Marçal Justen Filho¹ defende que o artigo 24, X, da Lei n.º 8.666/93 se refere à inexigibilidade da licitação, em razão da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito por meio de outro imóvel que não aquele selecionado. Segundo o citado doutrinador a **localização, a dimensão, edificação, a destinação** e outras características são **relevantes** de modo a caracterizar a inviabilidade de competição entre particulares.

Oportuno transcrever parte dos comentários do citado doutrinador referente ao artigo 24, X, da Lei n.º 8.666/93:

Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação e o caso sujeita-se ao disposto no artigo 25.

O que se verifica, **portanto**, é que ao proceder à compra ou a **locação** de imóvel, o administrador público **somente** pode utilizar o art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93 quando identificar que a dispensa da licitação atende ao interesse da administração, fato que deverá estar devidamente **demonstrado** no respectivo processo administrativo.

Por isso mesmo, o parágrafo único do artigo 26 da Lei n.º Lei 8666/93 é expresso em determinar os elementos que devem constar do processo de dispensa, dentre eles, a **razão da escolha do fornecedor ou executante** e a **justificativa do preço**.

Nesse contexto, havendo dois ou mais imóveis que possam atender a finalidade da administração se faz necessário o competente **procedimento licitatório** para evitar direcionamentos na escolha do particular.

b) Da ausência de pesquisa de mercado

No contexto do raciocínio acima desenvolvido, verifica-se que a dispensa em tela **não cumpriu todos os requisitos legais**. Não houve **mínima** pesquisa de mercado, **prospecção** ou **chamamento público** a fim de se aquilatar se haveria outro imóvel em condições mais favoráveis.

Ora, certo é que a realização de chamamento público ou prospecção de mercado não é impositiva. Porém, conforme inúmeros julgados do Tribunal de Contas da União – por todos, o TC n.º 025.800/2017-5 –, nas situações como as em voga, locação em

¹ Filho, Marçal Justen. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 14ª edição. Editora Dialética. São Paulo. 2010. p. 323.



razão de reforma de sede, a Administração Pública possui tempo hábil para estudar a melhor providência para alocação de sua sede provisória, o que não se coaduna com contratação afoita, por dispensa, de imóvel.

c) Da ausência de estudos sobre a viabilidade locacional

Além disso, não há nos autos da dispensa estudo ou comprovação que o bairro ora escolhido comporta o estabelecimento de Sede Municipal, compreendendo a maioria dos serviços públicos ofertados diretamente pela Administração Municipal (Secretarias, Protocolo, Rendas e arrecadação tributária, notadamente, IPTU e outros).

Não há, igualmente, estudo de impacto de vizinhança, a demonstrar se seria viável o remanejamento do fluxo de trânsito para o bairro onde ora se instala a administração municipal.

Inclusive, a própria localização do bairro em tela, distante do centro, impõe que os cidadãos se utilizem de mais de um ônibus ou meio de transporte para lá chegar, a depender do bairro onde residam neste município.

Em outros termos, até mesmo do ponto de vista urbanístico, o local da sede provisória não apresenta similaridades ao da sede anterior.

d) Do aparente sobrepreço da locação

Como já dito alhures, para que o município realize dispensa de licitação para locação, a unanimidade da doutrina e jurisprudência, inclusive dos Tribunais de Contas, condiciona que o preço ajustado seja compatível com o preço de mercado.

Ocorre a dispensa de licitação em tela restringiu-se a consignar que o locador "informou" que a anterior locadora, faculdade Pitágoras, pagava o valor de R\$ 256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil) e que, por isso, o valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta) estaria dentro do valor de mercado.

Ocorre que tal informação nem mesmo restou comprovada, sequer com cópia do contrato anterior ou eventual comprovante de pagamento do aludido valor pela anterior locadora.

A bem da verdade, em simples pesquisa na internet, apurou-se que a Faculdade Pitágoras de Governador Valadares/MG aluga para a União prédio para utilização da Universidade Federal de Juiz de Fora, imóvel com mais de 14.000 m² (dimensão quatro vezes maior que o imóvel locado pelo Município de Ipatinga/MG) pelo valor de 99.000,00 (noventa e nove mil reais), isto é, menos de 40% do preço pago.



e) Da utilização, em desvio de finalidade, das verbas que custeiam a locação

Outra patente irregularidade que merece destaque é a da utilização de receitas de impostos e transferências de impostos vinculados à educação para custeio da locação em tela. Verifica-se, inclusive, que em aparente (e falha) tentativa de escamotear a irregularidade, a solicitante da locação – ainda que se trate de imóvel destinado a abrigar as instalações de toda a Prefeitura de Ipatinga/MG – foi a Secretaria Municipal de Educação.

Em outros termos: a Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG está utilizando recursos próprios de **Manutenção e Desenvolvimento do Ensino – MDE** – na locação de imóvel para **todas as instalações de gestão municipal** (sede da PMI). Vale, no ponto, transcrever o art. 70 da Lei n.º 9.394/96 (LDB):

Art. 70. Considerar-se-ão como de manutenção e desenvolvimento do ensino as despesas realizadas com vistas à consecução dos objetivos básicos das instituições educacionais de todos os níveis, compreendendo as que se destinam a:

I - remuneração e aperfeiçoamento do pessoal docente e demais profissionais da educação;

II - aquisição, manutenção, construção e conservação de instalações e equipamentos necessários ao ensino;

III - uso e manutenção de bens e serviços vinculados ao ensino;

IV - levantamentos estatísticos, estudos e pesquisas visando precipuamente ao aprimoramento da qualidade e à expansão do ensino;

V - realização de atividades-meio necessárias ao funcionamento dos sistemas de ensino;

VI - concessão de bolsas de estudo a alunos de escolas públicas e privadas;

VII - amortização e custeio de operações de crédito destinadas a atender ao disposto nos incisos deste artigo;

VIII - aquisição de material didático-escolar e manutenção de programas de transporte escolar.

Vale frisar, ainda, que a Lei de Responsabilidade Fiscal estabelece em seu artigo 8º, parágrafo único, que “os recursos legalmente vinculados a finalidade específica serão utilizados exclusivamente para atender ao objeto de sua vinculação, ainda que em exercício diverso daquele em que ocorrer o ingresso”.

e) Da Contratação por Pessoa Jurídica interposta



Para além de tudo que já foi exposto acima, o contrato em tela foi entabulado com a sociedade empresarial Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA - CNPJ n.º 43.394.991/0001/47, constituída há pouco (02/09/2021), aparentemente, com o único objetivo de gerir a locação do imóvel em tela, porquanto seu contrato de constituição disciplina ser ela sociedade de propósito específico.

Tal sociedade é constituída, integralmente, pela Pessoa Jurídica Alego Empreendimentos LTDA, que, por sua vez, possui como um dos sócios, o administrador da Ideal SM Empreendimentos, a pessoa de Fausto Gualberto Lara, bem como, estranhamente, possui como endereço-sede o mesmo relativo à Ideal SM Empreendimentos Imobiliários.

Não bastasse isso, após pesquisa nos sistemas de inteligência do MPMG, identificou-se que Alego Empreendimentos LTDA possui como sócio oculto a pessoa de Antônio Gomes Batista, verdadeiro proprietário registral do imóvel em tela.

Diante disso, nota-se verdadeira estruturação empresarial que oculta o proprietário registral do imóvel locado pela municipalidade.

Tal situação suspeita é ainda mais estranha quando se nota que, na ótica da locação anterior, realizada para a Faculdade Pitágoras, não se operou por meio da interposta Pessoa Jurídica ora criada.

Não se desconhece que a locação, sendo contrato pessoal, pode ser realizada por quem não seja proprietário, mas que ostente as regulares e lícitas permissões para o fazer. Ocorre que em relação ao Poder Público, locação realizada nos moldes como narrado em tela traz sérios riscos à probidade administrativa, porquanto facilita e prática de ilícitos e dificulta, quando não obstaculizar, a própria responsabilização dos envolvidos.

Mas há também um complicador: sabe-se que quem contrata com o Poder Público necessita demonstrar cabal regularidade em suas operações, devendo apresentar uma série de certidões negativas, bem como não pode ostentar inscrição em órgãos de restrição, como o CADIN, nem condenações em penas no âmbito do direito administrativo sancionador, como a proibição de contratar com o Poder Público.

Além disso, a locação realizada por quem não seja proprietário e possua capital flagrantemente "aguado", como no caso em tela (menos de 0,1% do contrato de locação em voga), traz sério risco à futura indenização caso o erário sofra prejuízo decorrente do contrato em tela, a exemplo, na eventual hipótese de sofrer esbulho possessório praticado pelo verdadeiro (e oculto) proprietário.

Diante de todo o narrado, determino a conversão em Inquérito Civil.



Imponha-se sigilo na forma do art. 7º da Resolução n.º 23/2007 do CNMP e art. 10 da Resolução Conjunta CGMP n.º 3/2009, considerando que a publicidade pode acarretar prejuízo às investigações.

Ipatinga, 09 de fevereiro de 2023.

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça





Ref. n.º: MPMG-0313.22.001568-6

Sigilo – Diligências em curso – possibilidade de prejuízo às investigações

DESPACHO

Visando instruir o feito, **determino**:

a) Com as advertências de praxe, sejam **notificados** para comparecer a esta Promotoria de Justiça no dia **16/02/2023, a partir das 13:00**: i) Valter Martins dos Reis, ii) Vanderlei de Souza Santos, iii) Patrícia Avelar Soares Doneiro, iv) Matheus Lima Braga, v) Maysa Vaz de Sales Bicalho, vi) Thatiane Vieira Martins, vii) Wilton Carlos Pinto, viii) Antônio Gomes Batista e ix) Fausto Gualberto Lara.

b) Com urgência, seja **diligenciado**, bem como **requisitado** à Faculdade Pitágoras (caso necessário, por meio da empresa Cognia, dona da instituição de ensino em questão), para que apresente cópia do findo contrato de locação relativo ao imóvel atualmente locado pela PMI, no prazo de 10 dias.

c) Seja **requisitado** junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis a matrícula do imóvel em questão, **incluídas todas as averbações realizadas**.

d) Seja **diligenciado** junto à 09ª Promotoria de Justiça, a fim de solicitar **cópia** do Procedimento Preparatório n.º 0313.12.000624-9. Após obtenção das cópias, **verificar** se instrui os autos eventual procedimento administrativo que tenha transcorrido em âmbito municipal para instalação de empreendimentos comerciais no imóvel objeto dos presentes autos, **especialmente**, no que se refere ao procedimento para obtenção de alvará de funcionamento da anterior locatária, Faculdade Pitágoras. **Não constando** nos respectivos autos tais documentos, **requisitar** à Prefeitura Municipal, assinalando o prazo de 10 dias.

e) Sejam realizadas **diligências** de pesquisa de preço – locação – em imóveis de porte compatível com o imóvel locado pela PMI, nesta **urbe**.



f) Cumprida a diligência de item "d", seja solicitado com urgência ao CEAT - Centro de Apoio Técnico do Ministério Público do Estado de Minas Gerais -perícia técnica da dispensa n.º 6/2022, sobretudo quanto ao apontado superfaturamento.

Após, **cumpridas as diligências, conclusos os autos.**

Ipatinga, 09 de fevereiro de 2023.

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça



NOTIFICAÇÃO

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

Ao Senhor
Antônio Gomes Batista
CPF n.º 049.508.106-00
Rua Machado de Assis, n.º 27, Cidade Nobre, Ipatinga/MG

O Ministério Público do Estado de Minas Gerais, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, VI, na Lei nº 8.625/93, art. 26, I, "a", e na Lei Complementar mineira nº 34/94, art. 67, I, "a", NOTIFICA, para comparecimento¹, a pessoa acima qualificada, para prestar depoimento, na condição de testemunha, sob compromisso legal, a respeito dos fatos apurados no procedimento epigrafado.

Ressalte-se que o não atendimento da presente notificação ensejará a tomada de providências legais aplicáveis à espécie.

Data: 16 de fevereiro de 2023, as 13:00 (treze horas), na sede das Promotorias de Justiça, cujo endereço consta do rodapé da presente página.

Humberto Henrique de Miranda
Promotor de Justiça

Antônio
Mauro de Almeida

¹ Lei 8.625/93 Art. 26. No exercício de suas funções, o Ministério Público poderá: [...] a) expedir notificações para colher depoimento ou esclarecimentos e, em caso de não comparecimento injustificado, requisitar condução coercitiva, inclusive pela Polícia Civil ou Militar, ressalvadas as prerrogativas previstas em lei;

[...] § 4º A falta ao trabalho, em virtude de atendimento à notificação ou requisição, na forma do inciso I deste artigo, não autoriza desconto de vencimentos ou salário, considerando-se de efetivo exercício, para todos os efeitos, mediante comprovação escrita do membro do Ministério Público.



Relatório de Inteligência

049.508.106-00 - ANTONIO GOMES BATISTA

DADOS CADASTRAIS

Nome: ANTONIO GOMES BATISTA

CPF: 049.508.106-00

RG: 00002508276

Data de Nascimento: 17/07/1944

Mãe: MARIA ANTONIA GOMES

ENDEREÇOS

8 registros

#	Logradouro	Número	Complemento	Bairro	Cidade	UF	CEP	
1	AV - Avenida GETULIO VARGAS	10	CX B	CARAVELAS	IPATINGA	MG	35164-276	
2	AV - Avenida MACAPA	250	CX CD	VENEZA	IPATINGA	MG	35164-253	
3	AV LIVRAMENTO	604		VENEZA	IPATINGA	MG	35164-301	
4	MACHADO DE ASSIS	27	CASA	CIDADE NOBRE	IPATINGA	MG	35162-386	
5	REG - Região CGO DOS GOMES 25 KVA	-	FZ	AREA RURAL	IAPU	MG	35190-000	
6	RUA CAMPINAS	245	CD	VENEZA	IPATINGA	MG	35164-254	
7	RUA JUNDIAI	50	CO	CARAVELAS	IPATINGA	MG	35164-281	
8	RUA JUNDIAI	25	CS	CARAVELAS	IPATINGA	MG	35164-281	

PARTICIPAÇÕES COMO SÓCIO OU ADMINISTRADOR

3 registros

#	Qualificação	CNPJ	Razão Social	
1	ADMINISTRADOR	12.543.705/0001-34	AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	
2	SÓCIO-ADMINISTRADOR	19.613.710/0001-15	MOTEL HAVAI LTDA	

Documentos Instrutórios (5981192) SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 279



TELEFONES

12 registros

#	DDD	Telefone	Tipo	Operadora	Possui WhatsApp
1	31	3821-3280	-	OI	NAO
2	31	99106-5826	-	TIM	NAO
3	31	3821-2804	-	OI	NAO
4	31	3822-9211	-	OI	NAO
5	31	3825-9534	-	VIVO	NAO
6	31	99124-6619	-	TIM	NAO
7	31	3822-9115	-	OI	NAO
8	31	99900-1460	-	VIVO	NAO
9	31	99405-6878	-	TIM	SIM
10	31	99512-1953	-	VIVO	NAO



Ofício nº 036/2023 10Pjip

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

Ao Senhor (a)
Responsável Legal
Faculdade Pitágoras – Ipatinga/MG

Assunto: IC nº 0313.22.001568-6. Requisição de informações.

Prezado (a) Senhor (a),

Com minhas cordiais saudações, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, II, na Lei nº 8.625/93, art. 26, I e II, e na Lei Complementar mineira nº 34/94, art. 74, VIII, sirvo-me do presente para **requisitar** cópia do **contrato de locação** referente à unidade da Instituição de ensino então existente na Avenida Carlos Chagas, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG, entabulado com o proprietário Antônio Gomes Batista, CPF nº 049.508.106-00, ou com pessoa jurídica interposta.

A resposta deve ser munida com comprovantes de pagamento realizados em decorrência da locação em questão.

Fixa-se o prazo de 10 (dez) dias para resposta.

Sem mais para o momento, renovo protestos de elevada estima.

Atenciosamente,

Humberto Henrique de Miranda
Promotor de Justiça

AV. Japão, nº 381, Caixa, Ipatinga/MG
Tel.: (31) 3825-3213. Email: 10p@ipatinga@mpmg.mp.br

Ofício nº 037/2023 10Pjip

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

Ao (a) Senhor (a)
Oficial (a) de Registro (a)
Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG

Assunto: IC 0313.22.001568-6- Requisição de informações.

Prezado (a) Senhor (a),

Com minhas cordiais saudações, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, I, na Lei nº 8.625/93, art. 26, IV, e na Lei Complementar mineira nº 34/94, art. 74, XVIII, sirvo-me do presente para **requisitar**, no prazo de 10 (dez) dias, **cópia do inteiro do teor da escritura, incluindo todas as averbações, do imóvel existente no terreno nº 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 da quadra 31, com aproximadamente 3.316m2, situados na rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como, constantes das matrículas 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, cuja propriedade é de Antônio Gomes Filho, CPF nº 049.508.106-00 ou de pessoa jurídica por ele constituída.**

Na oportunidade, o Ministério Público **requisita o inteiro teor, incluídas averbações,** dos registros de todos os imóveis porventura existentes cuja propriedade é de Antônio Gomes Filho, bem como, atribuídas aos seguintes CNPJs.:

43.394.991/0001-47

12.543.705/0001-34

20.184.075/0001-87

19.613.710/0001-15



Sem mais para o momento, renovo protestos de elevada
estima.

Atenciosamente,

Humberto Henrique de Miranda
Promotor de Justiça

Av. Japão, nº 381, Caruru, Ipatinga/MG
Tel.: (31) 3825-3213. Email.: 10pjipatinga@mpmg.mp.br



Ofício nº 038/2023 10Pjip

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

Ao (a) Senhor (a)
Oficial (a) de Registro (a)
Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga

Assunto: IC 0313.22.001568-6 - Requisição de informações.

Prezado (a) Senhor (a),

Com minhas cordiais saudações, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, I, na Lei nº 8.625/93, art. 26, IV, e na Lei Complementar mineira nº 34/94, art. 74, XVIII, sirvo-me do presente para **requisitar**, no prazo de **10 (dez) dias**, **cópia do inteiro do teor da escritura, incluindo todas as averbações**, do imóvel existente no terreno nº 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 da quadra 31, com aproximadamente 3.316m², situados na rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como, constantes das matrículas 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, cuja propriedade é de Antônio Gomes Filho, CPF nº 049.508.106-00 ou de pessoa jurídica por ele constituída.

Na oportunidade, o Ministério Público **requisita** o **inteiro teor, incluídas averbações**, dos registros de todos os imóveis porventura existentes cuja propriedade é de Antônio Gomes Filho, bem como, atribuídas aos seguintes CNPJs.:

43.394.991/0001-47

12.543.705/0001-34

20.184.075/0001-87

19.613.710/0001-15



Sem mais para o momento, renovo protestos de elevada
estima.

Atenciosamente,

Humberto Henrique de Miranda
Promotor de Justiça

AV. Japão, n° 381, Cariú, Ipatinga/MG
Tel.: (31) 3825-3213. Email.: 10ppipatinga@mpmg.mp.br



IC 0313.22.001568-6

Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Qua, 15/02/2023 13:37

Para: Adm Cartório <adm@regimoveisipatinga.com.br>

📎 1 anexos (197 KB)

Oficio 038 - 2023.pdf;

Prezado (a) Senhor (a),

De ordem, sirvo-me deste para encaminhar o ofício, bem como a Recomendação Ministerial em anexo.

Gentileza assinalar o recebimento.

Atenciosamente,



10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

Avenida Japao 381
Ipatinga - MG
CEP: 35160-118



IC 0313.22.001568-6

Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Qua, 15/02/2023 13:37

Para: Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano <cartorio@rifabriciano.com.br>

Prezado (a) Senhor (a),

De ordem, sirvo-me deste para encaminhar o ofício, bem como a Recomendação Ministerial em anexo.

Gentileza assinalar o recebimento.

Atenciosamente,



10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

Avenida Japao 381
Ipatinga - MG
CEP: 35160-118



NOTIFICAÇÃO

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

Ao Senhor
Fausto Gualberto Lara
CPF n.º 008.179.966-72

O Ministério Público do Estado de Minas Gerais, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, VI, na Lei nº 8.625/93, art. 26, I, "a", e na Lei Complementar mineira nº 34/94, art. 67, I, "a", NOTIFICA, para comparecimento¹, a pessoa acima qualificada, para prestar depoimento, na condição de testemunha, sob compromisso legal, a respeito dos fatos apurados no procedimento epigrafado.

Ressalte-se que o não atendimento da presente notificação ensejará a tomada de providências legais aplicáveis à espécie.

Data: 16 de fevereiro de 2023, as 13:00 (treze horas), na sede das Promotorias de Justiça, cujo endereço consta do rodapé da presente página.

Humberto Henrique de Miranda
Promotor de Justiça

¹ Lei 8.625/93 Art. 26. No exercício de suas funções, o Ministério Público poderá: [...] a) expedir notificações para colher depoimento ou esclarecimentos e, em caso de não comparecimento injustificado, requisitar condução coercitiva, inclusive pela Polícia Civil ou Militar, ressalvadas as prerrogativas previstas em lei;
[...] § 4º A falta ao trabalho, em virtude de atendimento à notificação ou requisição, na forma do inciso I deste artigo, não autoriza desconto de vencimentos ou salário, considerando-se de efetivo exercício, para todos os efeitos, mediante comprovação escrita do membro do Ministério Público.

NOTIFICAÇÃO

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

Ao Senhor
Fausto Gualberto Lara
CPF n.º 008.179.966-72

O Ministério Público do Estado de Minas Gerais, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, VI, na Lei nº 8.625/93, art. 26, I, "a", e na Lei Complementar mineira nº 34/94, art. 67, I, "a", NOTIFICA, para **comparecimento**¹, a pessoa acima qualificada, para prestar depoimento, na condição de **testemunha, sob compromisso legal**, a respeito dos fatos apurados no procedimento epigrafado.

Ressalte-se que o não atendimento da presente notificação ensejará a tomada de providências legais aplicáveis à espécie.

Data: 16 de fevereiro de 2023, as 13:00 (**treze horas**), na sede das Promotorias de Justiça, cujo endereço consta do rodapé da presente página.

Humberto Henrique de Miranda
Promotor de Justiça

¹ Lei 8.625/93 Art. 26. No exercício de suas funções, o Ministério Público poderá: [...] a) **expedir notificações** para colher depoimento ou esclarecimentos e, em caso de **não comparecimento injustificado, requisitar condução coercitiva**, inclusive pela Polícia Civil ou Militar, ressalvadas as prerrogativas previstas em lei;

[...] § 4º A falta ao trabalho, em virtude de atendimento à notificação ou requisição, na forma do inciso I deste artigo, não autoriza desconto de vencimentos ou salário, considerando-se de efetivo exercício, para todos os efeitos, mediante comprovação escrita do membro do Ministério Público.



Fausto Gualberto - Ic 0313. 22. 001568-6
visto por último hoje às 13:03



www.mpmg.mp.br



Boa tarde sr. Fausto Lara. Este é o número oficial da 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga/MG. O Senhor pode conferir a autenticidade dele no site do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, no seguinte endereço: <<https://www.mpmg.mp.br/portal/menu/servicos/acesso-a-informacao/notificacao-do-mpmg-por-meios-eletronicos.shtml>>

12:02 ✓

O que vc procura? 12:03

Em cumprimento à determinação do Promotor de Justiça, encaminhamos a notificação para comparecimento

12:04 ✓



10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga



Notificação - Fausto Gualberto Lara.pdf

1 página • PDF • 171 KB

12:04 ✓

Prezado gentileza me informar que esta notificação se refere a que processo? 12:17

Notificação referente ao Inquérito Civil Público nº 0313.22.001568-8, que visa apurar possíveis irregularidades no contrato proveniente da procedimento administrativo nº 00006/2022 do Município de Ipatinga

12:36 ✓



Mensagem



ATA DE DEPOIMENTO

Inquérito Civil nº 0313.22.001568-8

NOME: Antônio Gomes Batista, CPF 049.508.106-00. Rua Machado de Assis, nº 27, Cidade Nobre, Ipatinga/MG. Tel.: (31) 991065826.

Aos 15 de fevereiro de 2023, na sala de audiências da 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga/MG, situada na Avenida Japão, n.º 381, Bairro Cariru, nesta cidade, compareceu espontaneamente a pessoa de **Antônio Gomes Batista**, pessoa acima qualificada, solicitando prestar declarações sobre os fatos relativos à notificação da oitiva agendada para o dia 16 de fevereiro de 2023, conforme cópia da notificação que ora apresenta ao Ministério Público. Que após a solicitação, o Promotor de Justiça concordou em antecipar a oitiva que seria realizada amanhã, dia 16 de fevereiro de 2023.

Após determinação do Promotor de Justiça e aquiescência da declarante, procedeu-se com a colheita de depoimento de suas declarações, gravadas em vídeo e consignadas, em resumo, na presente ATA, na forma da Resolução nº 181/2017 do CNMP, lavrando-se, após a conclusão, o presente termo.

“Que não tem conhecimento do inquérito civil relativo aos presentes fatos. Que não trabalha na prefeitura de Ipatinga e não possui vínculo com a prefeitura; que o declarante é empresário; que conhece a empresa Ideal Empreendimentos; que essa empresa é do parceiro Carlos Eduardo, cujo apelido é Cadu; que fez uma parceria com a empresa Ideal para erguer um shopping; que agora, após esclarecido, tem conhecimento do que se trata o inquérito civil, versando sobre a locação do imóvel do declarante, situado no bairro Cidade Nobre, em Ipatinga/MG, para a Prefeitura de Ipatinga/MG; que a parceria entre o declarante e a Ideal Empreendimentos seria para ser Shopping; que o declarante deu liberdade para que a Ideal Empreendimentos fizesse negócios em relação ao imóvel; que o declarante não tem conhecimento de outros negócios da empresa em Ipatinga/MG, mas que sabe que a empresa mexe também com Shopping; que o prédio em questão foi alugado anteriormente para a faculdade Pitágoras, ficando lá por sete anos; que o aluguel junto à Pitágoras era

administrado diretamente pelo declarante; que após o término do contrato com a Pitágoras, aproximadamente em abril de 2021; que o aluguel à época com a Pitágoras era de R\$ 258.000,00 (duzentos e cinquenta e oito mil reais); que após isso, surgiu a pessoa de Carlos Eduardo, dono da Ideal Empreendimentos; que mais ou menos em fevereiro ou março do ano passado (2022), surgiu o interesse do município no prédio em questão; que após visualizar o documento constitutivo da parceria com a Ideal Empreendimentos, constante do anexo – Procedimento Administrativo de Dispensa nº 0006/2022 (fl. 147), verificou que ocorreu em janeiro de 2022; que declarante apenas concedeu poderes para que a Ideal Empreendimentos fizesse negócios com prédio; que agora o prédio é locado para a Prefeitura de Ipatinga/MG; que a empresa Ideal Empreendimentos fez as adaptações para entrada da Prefeitura no prédio em questão; que o Carlos Eduardo procurou o declarante porque somente o prédio do declarante atendia a prefeitura; que sabe que a sede da Ideal Empreendimentos fica em Belo Horizonte, mas não sabe o local exato; que o declarante ouviu falar que Carlos Eduardo mexe com muitos empreendimentos; que o declarante não conhece a pessoa de Fausto Gualberto; que declarante é bem conhecido, mas não se lembra de nome das pessoas; que o declarante não participou das negociações com a Prefeitura; que o último valor do aluguel da Pitágoras foi de R\$ 258.000,00; que quando iniciou com a Pitágoras foi de R\$ 160.000,00, em 2014; que a Alego Empreendimentos também é do Carlos Eduardo – Cadu; que Carlos Eduardo conta que participou de vários shoppings em Minas Gerais; que quem captou o pessoal da prefeitura para realização do negócio de aluguel com a Prefeitura foi Carlos Eduardo; que o interesse da Prefeitura no Imóvel surgiu quando Carlos Eduardo foi protocolar o projeto para construção do Shopping; que perguntado por que realizou o negócio junto com Carlos Eduardo, esclarece que foi porque ele tem experiência no ramo de shopping; que quanto ao presente contrato, junto à Prefeitura, o declarante recebe R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); que declarante fornecerá cópia do contrato e comprovante de pagamento quanto ao aluguel junto à Pitágoras na próxima semana, após o carnaval."

Declarante: _____

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÁNSITO
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME: ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF: M2508276 SSP MG

CPF: 049.508.106-00 DATA NASCIMENTO: 17/07/1944

FILIAÇÃO: JOSE MATIAS GOMES
 MARIA ANTONIA DA CONCEICAO

PERMISSÃO: ACC CACHIAS D

Nº REGISTRO: 00782425844 VALIDADE: 29/09/2024 1ª HABILITAÇÃO: 19/10/1965

ASSINATURA DO PORTADOR: *Antonio*

LOCAL: IPATINGA, MG DATA EMISSÃO: 30/09/2021

Assinatura do Emissor: Eurico da Cunha Neto, Diretor DETRAN/MG
 59749980546
 MG602633923

MINAS GERAIS

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 2275469855
 PROIBIDO PLASTIFICAR 2275469855

Relatório de Inteligência

43.394.991/0001-47 - IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

DADOS CADASTRAIS

CNPJ: 43.394.991/0001-47

Razão Social: IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data de Abertura: 02/09/2021

E-MAILS

1 registro

#	Email
1	blara@falgo.com.br

Miranda
686700



Relatório de Inteligência

071.088.446-05 - LUIZ FELIPE FELIX GOMES

DADOS CADASTRAIS

Nome: LUIZ FELIPE FELIX GOMES

CPF: 071.088.446-05

RG: 00011102235

Data de Nascimento: 12/09/1984

Pai: CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES

Mãe: EDNA FELIX DE ALMEIDA GOMES

Ocupação: COMERCIÁRIO

Estado Civil: SOLTEIRO

ENDEREÇOS

3 registros

#	Logradouro	Número	Complemento	Bairro	Cidade	UF	CEP	
1	CURITIBA	2401	APTO 1901	LOURDES	BELO HORIZONTE	MG	30170-128	
2	ESPARTA	40	APTO 401	CALAFATE	BELO HORIZONTE	MG	30411-233	
3	RUA R JUNQUILHOS	1100	AP 402	NOVA SUISSA	BELO HORIZONTE	MG	30421-300	

PARTICIPAÇÕES COMO SÓCIO OU ADMINISTRADOR

11 registros

#	Qualificação	CNPJ	Razão Social	
1	PRESIDENTE	05.285.718/0001-95	FALGO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S. A.	
2	DIRETOR	07.175.120/0001-79	MAGOMTEC - CONSULTORIA E TECNOLOGIA DE PROJETOS EM TELECOMUNICAO, COMERCIALIZACAO E PARTICIPACOES S/A	
3	SÓCIO-ADMINISTRADOR	10.544.050/0001-93	3F ENGENHARIA LTDA.	
4	ADMINISTRADOR	11.177.678/0001-60	SO COMERCIAIS - NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.	
5	ADMINISTRADOR	11.330.415/0001-40	FALGO SHOPPINGS ADMINISTRACAO LTDA.	
6	DIRETOR	15.148.144/0001-67	BRASILEIA SPE 1 S.A.	
7	SÓCIO-ADMINISTRADOR	15.471.330/0001-32	NSC PARTICIPACOES LTDA	

8	SÓCIO-ADMINISTRADOR	17.513.140/0001-66	EBL PARTICIPACOES LTDA	
9	SÓCIO-ADMINISTRADOR	17.622.730/0001-27	NEWIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	
10	ADMINISTRADOR	18.503.588/0001-61	CAMPINA POWER SHOPPING S/A	

POSSÍVEIS MORADORES

41 registros

#	CPF/CNPJ	Nome	Telefone	Mãe	Data Nascimento	Título Eleitoral	Data Instalação	
1	304.524.250-00	CAROLINA AUGUSTA DE SOUZA COSTA	(31)3564-8980	-	-	-	20/07/2019	
2	097.571.646-82	CAROLINE FERNANDA BASSI PEDROSA	(31)99988-8861	ELISA MARIA CHAVES BASSI	07/04/1989	-	-	
3	036.590.996-35	DANIELLE DE MOURA MOTA	(31)2535-8558	VERA NILSE DE MOURA NUNES MOTA	08/05/1979	1171 0582 0213	-	
4	036.590.996-35	DANIELLE DE MOURA MOTA	(31)99501-0106	VERA NILSE DE MOURA NUNES MOTA	08/05/1979	1171 0582 0213	-	
5	036.590.996-35	DANIELLE DE MOURA MOTA	(31)3375-8332	VERA NILSE DE MOURA NUNES MOTA	08/05/1979	1171 0582 0213	-	
6	059.892.466-33	ELAINE RAMOS SALES	(31)3373-8037	MYRIAM DE FATIMA RAMOS SALES	12/10/1983	1428 2435 0264	11/06/2012	
7	423.893.216-15	ELISA MARIA CHAVES BASSI	(31)3373-0116	HELIA VALE CHAVES	22/12/1957	0134 8731 0213	13/03/2016	
8	055.468.126-99	GERALDO GUSTAVO ARAUJO RESENDE	(31)99768-6858	DELZA DUARTE ARAUJO RESENDE	06/03/1984	1474 8318 0221	-	
9	055.468.126-99	GERALDO GUSTAVO ARAUJO RESENDE	(31)99471-7135	DELZA DUARTE ARAUJO RESENDE	06/03/1984	1474 8318 0221	-	
10	055.468.126-99	GERALDO GUSTAVO ARAUJO RESENDE	(31)2512-3271	DELZA DUARTE ARAUJO RESENDE	06/03/1984	1474 8318 0221	28/03/2014	



#	DDD	Telefone	Tipo	Operadora	Possui WhatsApp
1	-	3337-1991	Telefone 1	-	-
2	-	9903-3322	Telefone 2	-	-
3	0031	3349-8500	-	-	-
4	11	94201-2644	-	VIVO	NAO
5	31	99402-3342	-	TIM	NAO
6	31	99813-9999	-	VIVO	NAO

thallesrocha
603000



**Denatran - RENACH**

Nome LUIZ FELIPE FELIX GOMES	Mãe EDNA FELIX DE ALMEIDA GOMES	CPF 07108844605
D N 12/09/1984	Pai CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES	Sexo MASCULINO
Naturalidade BELO HORIZONTE	Nacionalidade BRASILEIRO	Restrições Médicas N/I
Endereço, nº RUA CURITIBA, 2401	Complemento 1901	Bairro LOURDES
Município - UF BELO HORIZONTE - MG	CEP 30170122	Formulário PID - UF N/I - N/I
Formulário CNH PID N/I	Motivo Requerimento Pid 1 INEXISTENTE	Motivo Requerimento Pid 2 INEXISTENTE
Motivo Requerimento Pid 3 INEXISTENTE	Motivo Requerimento Pid 4 INEXISTENTE	Habilitação Estrangeira N/I
Validade PID N/I	Origem Habilitação Estrangeira INEXISTENTE	Situação PID N/I
Registro Nacional Estrangeiro N/I	Situação CNH CONFIRMADA	Situação CNH anterior ALTERADA
Permissionário N/I	UF Solicitante Transferência N/I	

**Receita Federal - PF**

Nome LUIZ FELIPE FELIX GOMES	Mãe EDNA FELIX DE ALMEIDA GOMES	CPF 071.088.446-05
D N 12/09/1984	Data Últ. Atualização 04/05/2018	Título de Eleitor N/I
Sexo Masculino	Ano do Óbito N/I	Situação Cadastral Regular
Residente no exterior Não Residente	Código e País N/I	Código Ocupação 12
Código Ocupação principal 120	Exercício natureza da ocupação e código ocupação principal 2018	Endereço RUA CURITIBA 2401 APTO 1901
Município - UF BELO HORIZONTE - MG	CEP 30170128	Telefone (31) 33498500
Unidade Administrativa BELO HORIZONTE	Indicativo de Estrangeiro Não é estrangeiro	



**Receita Federal - PJ**

Nome Empresarial	Nome Fantasia	CNPJ/Nº Inscrição	CPF Responsável	UF
MAGOMTEC - CONSULTORIA E TECNOLOGIA DE PROJETOS EM TELECOMUNICAO, COMERCIALIZACAO E PARTICIPACOES S/A	N/I	07.175.120/0001-79	001.348.456-76	MG
3F ENGENHARIA LTDA.	N/I	10.544.050/0001-93	001.348.456-76	MG
SO COMERCIAIS - NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.	N/I	11.177.678/0001-60	001.348.456-76	MG
FALGO SHOPPINGS ADMINISTRACAO LTDA.	FALGO SHOPPINGS	11.330.415/0001-40	071.088.446-05	MG
BRASILEIA SPE 1 S.A.	BRASILEIA SPE	15.148.144/0001-67	071.088.446-05	MG
NSC PARTICIPACOES LTDA	N/I	15.471.330/0001-32	071.088.446-05	MG
EBL PARTICIPACOES LTDA	EBL PARTICIPACOES	17.513.140/0001-66	071.088.446-05	MG
NEWIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	NEWIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	17.622.730/0001-27	071.088.446-05	MG
CAMPINA POWER SHOPPING S/A	CAMPINA POWER SHOPPING	18.503.588/0001-61	071.088.446-05	PB

Nome Empresarial FALGO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	Nome Fantasia N/I	CNPJ/Nº de Inscrição 05.285.718/0001-95
Natureza Jurídica SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA	Data Inicio Atividade 02/09/2002	UF MG
Situação Cadastral INAPTA	Matriz/Filial Matriz	Data da Situação Cadastral 07/06/2022
CNAE Principal Compra e venda de imóveis próprios	CNAE Secundária Holdings de instituições financeiras	CNAE Secundária Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis
Endereço AVENIDA RAJA GABAGLIA 3117 CONJ 224	Bairro SAO BENTO	Município BELO HORIZONTE
CEP 30350563	Telefone (31) 25269594	Telefone 2 N/I
Email NATALIA@SAULOCAUS.COM.BR	CPF Responsável 071.088.446-05	Nome Responsável LUIZ FELIPE FELIX GOMES
Capital social da empresa N/I	Porte do Estabelecimento DEMAIS	Opção pelo Simples Nacional NAO OPTANTE
Motivo Situação Cadastral OMISSAO DE DECLARACOES	Fax (31) 32476270	Qualificação Responsável PRESIDENTE
Data Opção Simples N/I		

Dados do Contador

N/I

Denatran - RENAAM

Roubo/Furto Não		
Placa GS29966	Município - UF Belo Horizonte - MG	Marca/Modelo IMP/VOLVO V40 T4
Cor Prata	Ano Fabricação/Ano Modelo 1998/1998	Chassi YV1VW1822WF219886
Renavam 708067727	Câmbio N/I	Motor B4191332946
Combustível GASOLINA	Capacidade de Passageiros 5	Tipo do Veículo AUTOMOVEL
Situação do Veículo EM_CIRCULACAO	Espécie do Veículo PASSAGEIRO	Categoria do Veículo PARTICULAR





<i>Quantidade de Eixos</i> N/I	<i>Capacidade de Carga do Veículo</i> 0.0	<i>Capacidade de Tração do Veículo</i> 0.0
<i>Peso Bruto do Veículo</i> 0.0	<i>Potência do Veículo</i> 200	<i>Cilindradas</i> 1885
<i>Tipo de Carroceria</i> N/I	<i>Número de Carroceria</i> N/I	<i>Nº do Eixo Auxiliar Original</i> N/I
<i>Nº do Eixo Traseiro Original</i> N/I		
<i>Roubo/Furto</i> Não		
<i>Placa</i> GTY9544	<i>Município - UF</i> Belo Horizonte - MG	<i>Marca/Modelo</i> IMP/VW VOYAGE GL
<i>Cor</i> Azul	<i>Ano Fabricação/Ano Modelo</i> 1995/1995	<i>Chassi</i> 8AWZZZ30ZSI043222
<i>Renavam</i> 644475749	<i>Câmbio</i> N/I	<i>Motor</i> UD949214
<i>Combustível</i> GASOLINA	<i>Capacidade de Passageiros</i> 5	<i>Tipo do Veículo</i> AUTOMOVEL
<i>Situação do Veículo</i> EM_CIRCULACAO	<i>Espécie do Veículo</i> PASSAGEIRO	<i>Categoria do Veículo</i> PARTICULAR
<i>Quantidade de Eixos</i> N/I	<i>Capacidade de Carga do Veículo</i> 0.0	<i>Capacidade de Tração do Veículo</i> 0.0
<i>Peso Bruto do Veículo</i> 0.0	<i>Potência do Veículo</i> 95	<i>Cilindradas</i> 1800
<i>Tipo de Carroceria</i> N/I	<i>Número de Carroceria</i> N/I	<i>Nº do Eixo Auxiliar Original</i> N/I
<i>Nº do Eixo Traseiro Original</i> N/I		

O sigilo deste documento é protegido e controlado pela Lei N° 12.527/2011. A divulgação, a revelação, o fornecimento, a utilização ou a reprodução desautorizada de seu conteúdo, a qualquer tempo, meio e modo, inclusive mediante acesso ou facilitação de acessos indevidos, constituem condutas ilícitas que ensejam responsabilidades penais, cíveis e administrativas.

Relatório de Inteligência

001.348.456-76 - BARBARA PATRICIA VALLADARES LARA DE ALMEIDA

DADOS CADASTRAIS

Nome: BARBARA PATRICIA VALLADARES LARA DE ALMEIDA **CPF:** 001.348.456-76
Data de Nascimento: 10/11/1974 **Pai:** FAUSTO GUALBERTO LARA
Mãe: DAYSE LUCIA VALLADARES LARA **Ocupação:** ARQUITETO
Estado Civil: CASADO

ENDEREÇOS

3 registros






#	Logradouro	Número	Complemento	Bairro	Cidade	UF	CEP	
1	PCA - Prapaá SAMUEL ROSSI	25	CS	VILLE DES LACS	NOVA LIMA	MG	34000-000	
2	SAMUEL ROSSI	25	VILLE DES LACS	BALNEARIO AGUA LIMPA	NOVA LIMA	MG	34018-249	
3	SAMUEL ROSSI	25	-	BALN AGUA LIMPA	NOVA LIMA	MG	34018-249	

PARTICIPAÇÕES COMO SÓCIO OU ADMINISTRADOR

13 registros

#	Qualificação	CNPJ	Razão Social	
1	DIRETOR	05.285.718/0001-95	FALGO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S. A.	
2	SÓCIO-ADMINISTRADOR	06.077.720/0001-31	BPF INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.	
3	PRESIDENTE	07.175.120/0001-79	MAGOMTEC - CONSULTORIA E TECNOLOGIA DE PROJETOS EM TELECOMUNICAO, COMERCIALIZACAO E PARTICIPACOES S/A	
4	ADMINISTRADOR	07.325.912/0001-82	FEIRA BRASIL ARTESANATO LTDA	
5	SÓCIO-	10.544.050/0001-93	3F ENGENHARIA LTDA.	



#	Qualificação	CNPJ	Razão Social	
	ADMINISTRADOR			
6	ADMINISTRADOR	11.177.678/0001-60	SO COMERCIAIS - NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.	
7	DIRETOR	11.260.410/0001-98	ACE EDUCACAO PROFISSIONAL DO BRASIL SA	
8	SÓCIO-ADMINISTRADOR	11.330.415/0001-40	FALGO SHOPPINGS ADMINISTRACAO LTDA.	
9	DIRETOR	15.148.144/0001-67	BRASILEIA SPE 1 S.A.	
10	SÓCIO-ADMINISTRADOR	15.471.330/0001-32	NSC PARTICIPACOES LTDA	

TELEFONES

2 registros

#	DDD	Telefone	Tipo	Operadora	Possui WhatsApp
1	-	99395-4343	Telefone 2	-	-
2	0031	3349-8500	-	-	-



Relatório de Inteligência

11.330.415/0001-40 - FALGO SHOPPINGS ADMINISTRACAO LTDA.

DADOS CADASTRAIS

CNPJ: 11.330.415/0001-40 Razão Social: FALGO SHOPPINGS ADMINISTRACAO LTDA.
 Nome Fantasia: FALGO SHOPPINGS Identificação: MATRIZ Capital Social: R\$ 999,00
 Data de Abertura: 19/11/2009 Situação Cadastral: ATIVA REGULAR
 Data da Situação Cadastral: 19/11/2009 Natureza Jurídica: SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

ENDEREÇOS

1 registro

#	Logradouro	Número	Complemento	Bairro	Cidade	UF	CEP
1	RAJA GABAGLIA	3117	SALA: 228;	SAO BENTO	BELO HORIZONTE	MG	30350-563

CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

4 registros

#	Tipo	Código	Descrição
1	Primario	6822-6/00	GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA
2	Secundario	7729-2/02	ALUGUEL DE MÓVEIS, UTENSÍLIOS E APARELHOS DE USO DOMÉSTICO E PESSOAL; INSTRUMENTOS MUSICAIS
3	Secundario	6810-2/02	ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS
4	Secundario	6463-8/00	OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS

PARTICIPAÇÕES COMO SÓCIO OU ADMINISTRADOR

2 registros

#	Qualificação	CNPJ	Razão Social	
1	SÓCIO	15.471.330/0001-32	NSC PARTICIPACOES LTDA	
2	SÓCIO	17.213.100/0001-07	AMF CONSULTORIA COMERCIAL SPE LTDA	

QUADRO DE SÓCIOS E ADMINISTRADORES

3 registros

#	Qualificação	CPF/CNPJ	Nome/Razão Social	
1	SÓCIO-ADMINISTRADOR	001.348.456-76	BARBARA PATRICIA VALLADARES LARA DE ALMEIDA	
2	ADMINISTRADOR	071.088.446-05	LUIZ FELIPE FELIX GOMES	
3	ADMINISTRADOR	776.736.626-04	RAYONE MULLER	

TELEFONES

1 registro

#	DDD	Telefone	Tipo	Operadora	Possui WhatsApp
1	31	3506-0150	-	-	-

E-MAILS

1 registro

#	Email
1	luciana.culturato@grpinvestimentos.com.br

CONTADOR

2 registros

#	Tipo	Classificação	CRC	UF CRC	CPF/CNPJ	Nome	
1	ORIGINÁRIO	PROFISSIONAL	052115	MG	213.531.746-20	CARLOS DANILO BREGALDA	
2	ORIGINÁRIO	ESCRITÓRIO SOCIEDADE	005990	MG	00.907.878/0001-05	B&P CONSULTORIA CONTABIL LTDA	





Denatran - RENACH

Nome CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES	Mãe MARIA AUXILIADORA DE ALMEIDA	CPF 34427511600
D. N. 22/12/1954	Pai JOSE RODRIGUES GOMES	Sexo MASCULINO
Naturalidade BELO HORIZONTE	Nacionalidade BRASILEIRO	Restrições Médicas N/I
Endereço, nº AVENIDA CRISTOVAO COLOMBO, 501	Complemento LJ 01 E 02	Bairro FUNCIONARIOS
Município - UF BELO HORIZONTE - MG	CEP 30140140	Formulário PID - UF N/I - N/I
Formulário CNH PID N/I	Motivo Requerimento Pid 1 INEXISTENTE	Motivo Requerimento Pid 2 INEXISTENTE
Motivo Requerimento Pid 3 INEXISTENTE	Motivo Requerimento Pid 4 INEXISTENTE	Habilitação Estrangeira N/I
Validade PID N/I	Origem Habilitação Estrangeira INEXISTENTE	Situação PID N/I
Registro Nacional Estrangeiro N/I	Situação CNH CONFIRMADA	Situação CNH anterior CONFIRMADA
Permissonário N/I	UF Solicitante Transferência N/I	

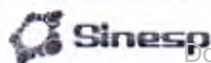
Documento

Documento CARTEIRA IDENTIDADE - M857783	Categoria B	Órgão Emissor/UF SSP / MG
UF Domínio MG	RENACH MG513933956	Número Registro 00925703468
Número PGU 245110470	Validade CNH 23/03/2022	Situação CNH CONFIRMADA
UF Habilitação Atual MG	Data/UF 12/06/1976 / MG	Quadro Observações CNH A
Motivo Requerimento 1 SEGUNDA VIA	Motivo Requerimento 2 INEXISTENTE	Motivo Requerimento 3 INEXISTENTE
Motivo Requerimento 4 INEXISTENTE	Cancelamento N/I	Categoria Autorizada B
Categoria Rebaixada N/I	Data Cadastramento N/I	

Cursos

Data Renovação CNH N/I	Data Reciclagem Infrator N/I	Data Curso TCI N/I
Data Curso TCP N/I	Data Curso TE N/I	Data Curso TMF N/I
Data Curso TMT N/I	Data Curso TPP N/I	Data Curso TVE N/I
Última Atualização 12/05/2020	Última Emissão Histórico 26/05/2017	Validade Habilitação Estrangeira N/I
Classificação Curso TCI - UF INEXISTENTE - N/I	Classificação Curso TCP - UF INEXISTENTE - N/I	Classificação Curso TE - UF INEXISTENTE - N/I
Classificação Curso TMF - UF INEXISTENTE - N/I	Classificação Curso TMT - UF INEXISTENTE - N/I	Classificação Curso TPP - UF INEXISTENTE - N/I
Classificação Curso TVE - UF INEXISTENTE - N/I	Curso Atualização Renovação CNH - UF INEXISTENTE - N/I	Curso Reciclagem Infrator - UF INEXISTENTE - N/I

Ocorrências





Qtd Ocorrências Impedimentos

1

<i>Data Impedimento Bloqueio</i> 15/02/2017	<i>Início Impedimento Bloqueio</i> 07/06/10007	<i>Término Impedimento Bloqueio</i> 07/06/10007
<i>Bloqueio</i> N/I	<i>Decisão Bloqueio</i> DECISÃO ADMINISTRATIVA	<i>Motivo Impedimento Bloqueio</i> SUSPENSÃO DO DIREITO DE DIRIGIR
<i>Prazo Bloqueio</i> N/I	<i>Prazo Total Bloqueio</i> DIAS	<i>Requisitos Liberação Bloqueio</i> N/I
<i>Motivo Impedimento Bloqueio</i> 2	<i>Órgão Responsável Impedimento Bloqueio</i> 13	<i>Prazo Penal Bloqueio</i> 30 - 1
<i>Prazo Penal Total Bloqueio</i> 90	<i>Recolhimento Cnh Bloqueada</i> false	<i>UF Detran Bloqueio</i> MG



Recelta Federal - PF

<i>Nome</i> CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES	<i>Mãe</i> MARIA AUXILIADORA DE ALMEIDA	<i>CPF</i> 344.275.116-00
<i>D. N.</i> 22/12/1954	<i>Data Últ. Atualização</i> 04/05/2018	<i>Título de Eleitor</i> N/I
<i>Sexo</i> Masculino	<i>Ano do Óbito</i> N/I	<i>Situação Cadastral</i> Regular
<i>Residente no exterior</i> Não Residente	<i>Código e País</i> N/I	<i>Código Ocupação</i> 12
<i>Código Ocupação principal</i> 120	<i>Exercício natureza da ocupação e código ocupação principal</i> 2018	<i>Endereço</i> RUA SAMUEL ROSSI 25
<i>Município - UF</i> NOVA LIMA - MG	<i>CEP</i> 34018249	<i>Telefone</i> (31) 25377200
<i>Unidade Administrativa</i> BELO HORIZONTE	<i>Indicativo de Estrangeiro</i> Não é estrangeiro	

Recelta Federal - PJ

<i>Nome Empresarial</i> FALGO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S. A.	<i>Nome Fantasia</i> N/I	<i>CNPJ/Nº de Inscrição</i> 05.285.718/0001-95
<i>Natureza Jurídica</i> SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA	<i>Data Início Atividade</i> 02/09/2002	<i>UF</i> MG
<i>Situação Cadastral</i> INAPTA	<i>Matriz/Filial</i> Matriz	<i>Data da Situação Cadastral</i> 07/06/2022
<i>CNAE Principal</i> Compra e venda de imóveis próprios	<i>CNAE Secundária</i> Holdings de instituições financeiras	<i>CNAE Secundária</i> Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis





<i>Endereço</i> AVENIDA RAJA GABAGLIA 3117 CONJ 224	<i>Bairro</i> SAO BENTO	<i>Município</i> BELO HORIZONTE
<i>CEP</i> 30350563	<i>Telefone</i> (31) 25269594	<i>Telefone 2</i> N/I
<i>Email</i> NATALIA@SAULOCAUS.COM.BR	<i>CPF Responsável</i> 071.088.446-05	<i>Nome Responsável</i> LUIZ FELIPE FELIX GOMES
<i>Capital social da empresa</i> N/I	<i>Porte do Estabelecimento</i> DEMAIS	<i>Opção pelo Simples Nacional</i> NAO OPTANTE
<i>Motivo Situação Cadastral</i> OMISSAO DE DECLARACOES	<i>Fax</i> (31) 32476270	<i>Qualificação Responsável</i> PRESIDENTE
<i>Data Opção Simples</i> N/I		

Dados do Contador

N/I

Quadro Societário

<i>/CNPJ</i> 134845676	<i>Nome do Sócio</i> BARBARA PATRICIA VALLADARES LARA DE ALMEIDA	<i>Qualificação do Sócio</i> DIRETOR
<i>Capital Sócio</i> 0	<i>CPF Repr. do Sócio</i> N/I	<i>Nome Representante do Sócio</i> N/I
<i>Qualificação do Repr. Legal do Sócio</i> N/I	<i>País</i> N/I	
<i>CPF/CNPJ</i> 34427511600	<i>Nome do Sócio</i> CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES	<i>Qualificação do Sócio</i> DIRETOR
<i>Capital Sócio</i> 0	<i>CPF Repr. do Sócio</i> N/I	<i>Nome Representante do Sócio</i> N/I
<i>Qualificação do Repr. Legal do Sócio</i> N/I	<i>País</i> N/I	
<i>CPF/CNPJ</i> 7108844605	<i>Nome do Sócio</i> LUIZ FELIPE FELIX GOMES	<i>Qualificação do Sócio</i> PRESIDENTE
<i>Capital Sócio</i> 0	<i>CPF Repr. do Sócio</i> N/I	<i>Nome Representante do Sócio</i> N/I
<i>Qualificação do Repr. Legal do Sócio</i>	<i>País</i> N/I	

O sigilo deste documento é protegido e controlado pela Lei Nº 12.527/2011. A divulgação, a revelação, o fornecimento, a utilização ou a reprodução desautorizada de seu conteúdo, a qualquer tempo, meio e modo, inclusive mediante acesso ou facilitação de acessos indevidos, constituem condutas ilícitas que ensejam responsabilidades penais, civis e administrativas.

**Denatran - RENACH**

Nome CELIO NERIO PAVIONE	Mãe MARIA CAROLINA PAVIONE	CPF 38746581634
D. N. 08/05/1961	Pai EDSON NERIO PAVIONE	Sexo MASCULINO
Naturalidade IPANEMA	Nacionalidade BRASILEIRO	Restrições Médicas N/I
Endereço, n° RUA WALT DISNEY, 000011	Complemento AP 301	Bairro CIDADE NOBRE
Município - UF IPATINGA - MG	CEP 35162418	Formulário PID - UF N/I - N/I
Formulário CNH PID N/I	Motivo Requerimento Pid 1 INEXISTENTE	Motivo Requerimento Pid 2 INEXISTENTE
Motivo Requerimento Pid 3 INEXISTENTE	Motivo Requerimento Pid 4 INEXISTENTE	Habilitação Estrangeira N/I
Idade PID N/I	Origem Habilitação Estrangeira INEXISTENTE	Situação PID N/I
Registro Nacional Estrangeiro N/I	Situação CNH CONFIRMADA	Situação CNH anterior ALTERADA
Permissionário N/I	UF Solicitante Transferência N/I	

**Receita Federal - PF**

Nome CELIO NERIO PAVIONE	Mãe MARIA CAROLINA PAVIONE	CPF 387.465.816-34
D. N. 08/05/1961	Data Últ. Atualização 25/09/2018	Título de Eleitor N/I
Sexo Masculino	Ano do Óbito N/I	Situação Cadastral Regular
Residente no exterior Não Residente	Código e País N/I	Código Ocupação 12
Código Ocupação principal 252	Exercício natureza da ocupação e código ocupação principal 2020	Endereço RUA WALT DISNEY 11 APTO 301
Município - UF IPATINGA - MG	CEP 35162418	Telefone N/I
Unidade Administrativa CORONEL FABRICIANO	Indicativo de Estrangeiro Não é estrangeiro	



**Receita Federal - PJ**

Nome Empresarial	Nome Fantasia	CNPJ/Nº Inscrição	CPF Responsável	UF
SINDICATO DOS PROFISSIONAIS DA CONTABILIDADE DO VALE DO ACO	SINDCONT VALE DO ACO	00.325.700/0001-56	387.465.816-34	MG
VALETUR TRANSPORTES LTDA	N/I	00.398.482/0001-80	103.277.268-90	MG
NV DECORACOES EIRELI	N/I	00.495.230/0003-30	336.148.906-78	MG
NV DECORACOES EIRELI	N/I	00.495.230/0004-11	336.148.906-78	MG
NV DECORACOES EIRELI	N/I	00.495.230/0005-00	336.148.906-78	MG
APARECIDA DE CASSIA DUARTE SOARES	MULTI MINAS	00.822.354/0002-00	413.757.696-34	MG
CLECIO VIGO NOYA	FREE SHOPPING	00.980.783/0003-89	121.412.128-47	MG
MAYSA VITORINO PEREIRA LANNA	ANZU	01.017.414/0001-96	836.455.436-00	MG
MAYSA VITORINO PEREIRA LANNA	N/I	01.017.414/0002-77	836.455.436-00	MG
MAYSA VITORINO PEREIRA LANNA	ANZU	01.017.414/0003-58	836.455.436-00	MG

MTE - RAIS Trabalhadores

Nome	CPF	Município - UF
CELIO NERIO PAVIONE	38746581634	N/I - N/I
D. N	Idade	Sexo
08/05/1961	57	Masculino
Nacionalidade	Raça ou Cor	Escolaridade
Brasileira	BRANCA	Educação Superior Completa
PIS	Portador de Deficiência	Tipo de Deficiência
10885572391	Não	NÃO DEFICIENTE
Número CTPS	Ano Chegada Brasil	
85685	N/I	

Dados do Estabelecimento

Razão Social		CNPJ/CEI
SOCIEDADE MINEIRA DE CULTURA		17178195000167
Ind CEI Vinculado	CEI Vinculado	Tipo Estab
Não vinculado	N/I	CNPJ
Município	CEP	Tamanho do Estabelecimento
Belo Horizonte	30140002	1000 OU MAIS
Classe de Atividade Econômica versão 2.0	Subclasse de Atividade Econômica versão 2.0	Optante pelo Simples
Atividades de Apoio à Educação	Atividades de Apoio à Educação, Exceto Caixas Escolares	Não optante

Dados do Vínculo

Tipo de Vínculo		Vínculo Ativo em 31/12
Trabalhador urbano vinculado a empregador pessoa jurídica por contrato de trabalho regido pela CLT, por tempo determinado ou obra certa.		Inativo
Trabalhador com Alvará Judicial	Tipo de Admissão	Data de Admissão Declarada
Não possui	Admissão de empregado com emprego anterior (reemprego) ... - Atualizada na RAIS/2006	01/06/2018
Tipo de Salário	VI Remun Média Nom	VI Remun Média (SM)
Horário	2.029,49	2,12
VI Salário Contratual	Tempo de Emprego	Quantidade de horas da Contratação
50,94	N/I	4
Motivo do Desligamento	Mês do Desligamento	Dia do Desligamento
Término do contrato de trabalho	Junho	30
Contrato Parcial	Contrato Intermitente	
Não	Não	



**Denatran - RENAVAL**

Roubo/Furto
Não

Placa
HCH2502

Cor
Preta

Renavam
983769036

Combustível
DIESEL

Situação do Veículo
EM_CIRCULACAO

Quantidade de Eixos
2

Peso Bruto do Veículo
1180

Tipo de Carroceria
N/I

Nº do Eixo Traseiro Original
N/I

Roubo/Furto
Não

Placa
QUG1790

Cor
Branca

Renavam
1196884398

Combustível
ALCOOL/GASOLINA

Situação do Veículo
EM_CIRCULACAO

Quantidade de Eixos
2

Peso Bruto do Veículo
2.3

Tipo de Carroceria
ABERTA/CABINE DUPLA

Nº do Eixo Traseiro Original
N/I

Município - UF
Ipatinga - MG

Ano Fabricação/Ano Modelo
2008/2008

Câmbio
N/I

Capacidade de Passageiros
5

Espécie do Veículo
MISTO

Capacidade de Carga do Veículo
0.63

Potência do Veículo
143

Número de Carroceria
N/I

Município - UF
Ipatinga - MG

Ano Fabricação/Ano Modelo
2019/2019

Câmbio
N/I

Capacidade de Passageiros
5

Espécie do Veículo
ESPECIAL

Capacidade de Carga do Veículo
0.65

Potência do Veículo
139

Número de Carroceria
95518932

Marca/Modelo
MMC/PAJERO SPORT HPE

Chassi
93XPRK94W8C812552

Motor
4D56LJ0115

Tipo do Veículo
UTILITARIO

Categoria do Veículo
PARTICULAR

Capacidade de Tração do Veículo
2.27

Cilindradas
2477

Nº do Eixo Auxiliar Original
N/I

Marca/Modelo
FIAT/TORO FREEDOM AT

Chassi
98822611XKKC65503

Motor
552771353473172

Tipo do Veículo
CAMINHONETE

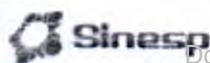
Categoria do Veículo
PARTICULAR

Capacidade de Tração do Veículo
2.7

Cilindradas
1800

Nº do Eixo Auxiliar Original
N/I

O sigilo deste documento é protegido e controlado pela Lei Nº 12.527/2011. A divulgação, a revelação, o fornecimento, a utilização ou a reprodução desautorizada de seu conteúdo, a qualquer tempo, meio e modo, inclusive mediante acesso ou facilitação de acessos indevidos, constituem condutas ilícitas que ensejam responsabilidades penais, civis e administrativas.



**Denatran - RENACH**

Nome FAUSTO GUALBERTO LARA	Mãe GERALDA DA CONCEICAO LARA	CPF 00817996672
D. N. 13/07/1946	Pai WILSON LARA	Sexo MASCULINO
Naturalidade BRUMADINHO	Nacionalidade BRASILEIRO	Restrições Médicas DM
Endereço, n° RUA DOS SENADORES, 300	Complemento CS	Bairro VILLE DES LACS
Município - UF NOVA LIMA - MG	CEP 34000000	Formulário PID - UF N/I - N/I
Formulário CNH PID N/I	Motivo Requerimento Pid 1 INEXISTENTE	Motivo Requerimento Pid 2 INEXISTENTE
Motivo Requerimento Pid 3 INEXISTENTE	Motivo Requerimento Pid 4 INEXISTENTE	Habilitação Estrangeira N/I
Validade PID N/I	Origem Habilitação Estrangeira INEXISTENTE	Situação PID N/I
Registro Nacional Estrangeiro N/I	Situação CNH CONFIRMADA	Situação CNH anterior ALTERADA
Permissionário N/I	UF Solicitante Transferência N/I	

**Receita Federal - PF**

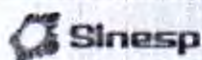
Nome FAUSTO GUALBERTO LARA	Mãe GERALDA DA CONCEICAO LARA	CPF 008 179.966-72
D. N. 13/07/1946	Data Últ. Atualização 23/04/2019	Título de Eleitor N/I
Sexo Masculino	Ano do Óbito N/I	Situação Cadastral Regular
Residente no exterior Não Residente	Código e País N/I	Código Ocupação 61
Código Ocupação principal N/I	Exercício natureza da ocupação e código ocupação principal 2019	Endereço RUA DOS SENADORES 73 COND VILLE DES LACS
Município - UF NOVA LIMA - MG	CEP 34018294	Telefone (31) 97774561
Unidade Administrativa BELO HORIZONTE	Indicativo de Estrangeiro Não é estrangeiro	



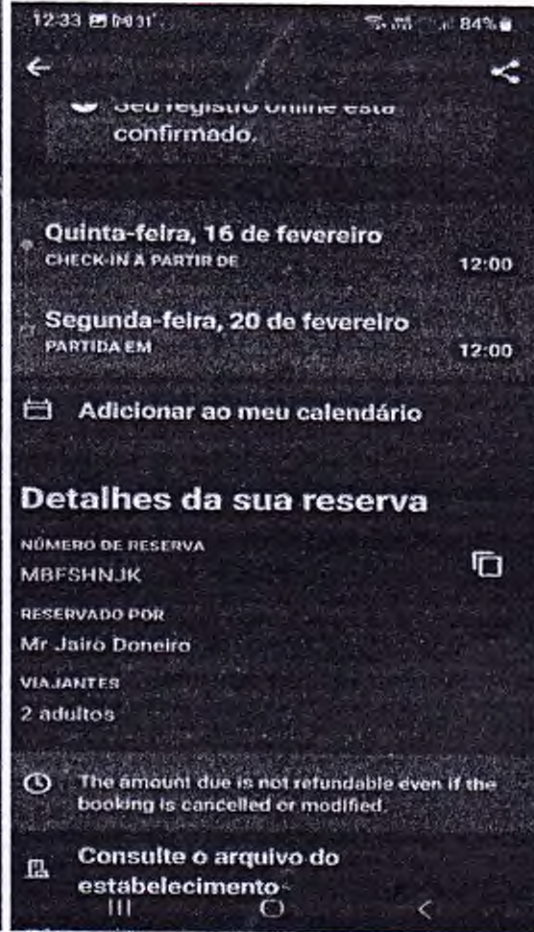
**Receita Federal - PJ**

<i>Nome Empresarial</i>	<i>Nome Fantasia</i>	<i>CNPJ/Nº Inscrição</i>	<i>CPF Responsável</i>	<i>UF</i>
ALFA PRESTACAO DE SERVICOS LTDA	N/I	03.935.108/0001-64	993.926.826-20	MG
SGRH - SOLUCOES EM GESTAO DE RECURSOS HUMANOS LTDA	SGRH - SOLUCOES	16.684.072/0001-35	047.001.196-32	MG
ALEGO EMPREENDIMENTOS LTDA	ALEGO EMPREENDIMENTOS	21.222.483/0001-49	008.179.966-72	MG
FGL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	FAUSTO LARA	25.312.084/0001-20	008.179.966-72	MG
ALEGO WISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	ALEGO WISE SPE	33.314.390/0001-23	026.103.866-48	MG
BV IPATINGA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	N/I	42.636.211/0001-65	008.179.966-72	MG
SPE EUCALIPTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	N/I	43.382.607/0001-96	337.032.806-20	MG
IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	IDEAL SM	43.394.991/0001-47	008.179.966-72	MG
BR IPATINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	BR IPATINGA	43.727.636/0001-42	008.179.966-72	MG
IDEAL SM SCP	IDEAL SM SCP	47.399.384/0001-20	008.179.966-72	MG

O sigilo deste documento é protegido e controlado pela Lei Nº 12.527/2011. A divulgação, a revelação, o fornecimento, a utilização ou a reprodução desautorizada de seu conteúdo, a qualquer tempo, meio e modo, inclusive mediante acesso ou facilitação de acessos indevidos, constituem condutas ilícitas que ensejam responsabilidades penais, civis e administrativas.



Comprovantes de Viagem Patrícia Avelar Soares Doneiro





DE: GSME (GABINETE DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO)

PARA: GPE
C/C: SEPAG


DATA:

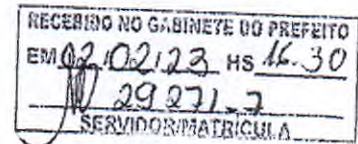
01/02/2023

Prezados(as),

Venho por meio desta solicitar autorização de ausência sem remuneração nos dias 16 e 17 de fevereiro de 2023, por motivo de viagem particular.

Atenciosamente,


Patricia Avelar Soares Doneiro
Secretária Municipal de Educação

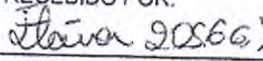


CONFECCIONADA:

SOLICITANTE:

RECEBIDO POR:

Nº DA RESPOSTA:



02/02/2023 16:50





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Av. Maria Jorge Selim de Sales, 100 – Centro- Telefone (0XX)313829-8000

Cep. 35160 – 011 – IPATINGA - MINAS GERAIS

19.876.424/0001-42

IPATINGA PREFEITURA

* Maria Jorge Selim de Sales, 100
Centro - CEP 35160-011
IPATINGA - MG

CERTIDÃO N° 0384/2023

Certificamos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, revendo os arquivos deste Departamento, à vista de documentos de despesa e registro, deles verificamos constar que, **Valter Martins dos Reis**, matrícula 34143-0, foi nomeado em 01/01/2021, para o cargo de provimento em comissão de Secretário Municipal Executivo, sendo exonerado em 05/10/2021. Em 06/10/2021, sob a matrícula 35775-0, foi nomeado para o cargo de provimento em comissão de Secretário Municipal de Serviços Urbanos e Meio Ambiente, sendo exonerado em 07/04/2022. Em 08/04/2022, sob a matrícula 36819-X, foi nomeado para o cargo de provimento em comissão de Secretário Municipal de Administração, sendo exonerado em 01/09/2022.

Certificamos ainda que o referido ex servidor esteve vinculado ao Regime Geral de Previdência Social – INSS, durante todo o período.

Departamento de Administração de Recursos Humanos da Prefeitura Municipal de Ipatinga, aos 16 dias do mês de fevereiro de 2023.

Luciene Cristina Gomes Chamon Assu
Gerente da Seção de Registros Funcionais

Scanned with CamScanner

Documentos Instrutórios (5981217)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 315

Número do documento: 23092217463200700009992882375

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217463200700009992882375>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:54

Num. 9996798206 - Pág. 41





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SMA
DEP. DE ADM. DE RECURSOS HUMANOS - DEARH
SEÇÃO DE PREPARO E PAGAMENTO - SEPAG

COMPENSAÇÃO DE
HORAS EXTRAS

DE:
DEPRO/SEMOP

PARA:
SEPAG

DATA DA EMISSÃO:
06/01/2023

IDENTIFICAÇÃO DO SERVIDOR

NOME:

MAYSA VAZ DE SALES BICALHO

MATRÍCULA (c/dígito)
105053

CARGO/FUNÇÃO

TEC SUP ENG,ARQ AGR III

LOTAÇÃO
DEPRO

SECRETARIA:
SEMOP

RAMAL:
8179

TELEFONE PESSOAL:
031985692001

ORIENTAÇÕES

NÃO É PERMITIDA COMPENSAÇÃO DE DIAS FALTOSOS COM HORAS EXTRAS QUE SERÃO REALIZADAS POSTERIORES À FALTA AO TRABALHO.

COMPENSAÇÃO

DATA: 15/02/23	HORÁRIO: 07:00	ÀS	13:00	HORAS	DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA: 16/02/23	HORÁRIO: 07:00	ÀS	13:00	HORAS	DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA: 17/02/23	HORÁRIO: 07:00	ÀS	13:00	HORAS	DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS
DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS		DATA:	HORÁRIO:	ÀS	HORAS

CARIMBO/ASS. CHEFE IMEDIATO

Maurício José de Moraes
Maurício José de Moraes
Diretor DEPOP
Mat. 137729-5

ASS. SERVIDOR

[Handwritten Signature]

Recebi Ilôna dos Santos

06/01/2023



De: Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Enviado: quarta-feira, 15 de fevereiro de 2023 12:28

Para: MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>

Assunto: RE: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

Prezada Márcia, boa tarde.

Cuida-se do inquérito civil nº 0313.22.001568-8, fruto da conversão de notícia de fato. A Procuradoria já teve acesso à notícia de fato anteriormente, mas caso seja necessário, o feito pode ser consultado em cartório ou retirado em carga para cópias, pelo período de duas horas, conforme orientação do Promotor de Justiça.

Respeitosamente,



Thalles Henrique Rocha Claves
Oficial do Ministério Público
10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

Avenida Japao 381
Ipatinga - MG
CEP: 35160-118

De: MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>

Enviado: quarta-feira, 15 de fevereiro de 2023 11:42

Para: Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Assunto: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

Prezado,

Com os nossos cumprimentos, acusamos o recebimento do **OFICIO NOTIFICATÓRIO**, requisitando o comparecimento dos servidores listados no referido ofício, para prestarem depoimento (dia 16/02/2023 às 13:00h), na condição de testemunhas, sob o compromisso legal, a respeito dos fatos apurados no procedimento epigrafado, contudo, não constou na referida notificação a qual procedimento se refere.

Assim, solicitamos seja disponibilizado referido procedimento para conhecimento.

Atenciosamente.

Márcia maria de Oliveira
Procuradora Adjunta.



RE: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>

Qui, 16/02/2023 17:36

Para: Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

📎 3 anexos (1 MB)

certidão funcional Senhor Valter Martins dos Reis .pdf; Compensação Maysa Vaz de Sales Bicalhopdf.pdf; Comprovante Ausência Patricia.pdf;

Prezado,

Com os nossos cordiais cumprimentos, encaminhamos em anexo, conforme solicitado.

Sempre à disposição, renovamos, no ensejo, protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Márcia Maria de Oliveira
Procuradora Adjunta.

De: Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Enviado: quinta-feira, 16 de fevereiro de 2023 12:04

Para: MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>

Assunto: RE: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

Prezada,

Acuso recebimento.

De: MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>

Enviado: quinta-feira, 16 de fevereiro de 2023 14:35

Para: Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Assunto: RE: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

Prezado,

Com os nossos cordiais cumprimentos, encaminhamos em anexo, oficio 03/2023/GAB/PGM.

Sempre à disposição, renovamos, no ensejo, protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Márcia Maria de Oliveira
Procuradora Adjunta

Documentos Instrutórios (5981217)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 318

Número do documento: 23092217463200700009992882375

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217463200700009992882375>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:54

Num. 9996798206 - Pág. 44



Enviado: quarta-feira, 15 de fevereiro de 2023 12:28
Para: MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>
Assunto: RE: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

Prezada Márcia, boa tarde.

Cuida-se do inquérito civil nº 0313.22.001568-8, fruto da conversão de notícia de fato. A Procuradoria já teve acesso à notícia de fato anteriormente, mas caso seja necessário, o feito pode ser consultado em cartório ou retirado em carga para cópias, pelo período de duas horas, conforme orientação do Promotor de Justiça.

Respeitosamente,



Thalles Henrique Rocha Claves
Oficial do Ministério Público
10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

Avenida Japao 381
Ipatinga - MG
CEP: 35160-118

De: MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>
Enviado: quarta-feira, 15 de fevereiro de 2023 11:42
Para: Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>
Assunto: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

Prezado,

Com os nossos cumprimentos, acusamos o recebimento do **OFICIO NOTIFICATÓRIO**, requisitando o comparecimento dos servidores listados no referido ofício, para prestarem depoimento (dia 16/02/2023 às 13:00h), na condição de testemunhas, sob o compromisso legal, a respeito dos fatos apurados no procedimento epigrafado, contudo, não constou na referida notificação a qual procedimento se refere.

Assim, solicitamos seja disponibilizado referido procedimento para conhecimento.

Atenciosamente.

Márcia maria de Oliveira
Procuradora Adjunta.

RE: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>

Qui, 16/02/2023 17:36

Para: Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Prezado,

Com os nossos cordiais cumprimentos, encaminhamos em anexo, conforme solicitado.

Sempre à disposição, renovamos, no ensejo, protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Márcia Maria de Oliveira
Procuradora Adjunta.

De: Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Enviado: quinta-feira, 16 de fevereiro de 2023 12:04

Para: MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>

Assunto: RE: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

Prezada,

Acuso recebimento.

De: MÀRCIA OLIVEIRA <marciadeaj@hotmail.com>

Enviado: quinta-feira, 16 de fevereiro de 2023 14:35

Para: Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Assunto: RE: OFÍCIO NOTIFICATÓRIO

Prezado,

Com os nossos cordiais cumprimentos, encaminhamos em anexo, ofício 03/2023/GAB/PGM.

Sempre à disposição, renovamos, no ensejo, protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Márcia Maria de Oliveira
Procuradora Adjunta.




IC 0313.22.001568-6

Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10ppjipatinga@mpmg.mp.br>

Qui, 16/02/2023 12:29

Para: gustavo.sfornero@kroton.com.br <gustavo.sfornero@kroton.com.br>

 1 anexos (123 KB)

Ofício 036 - 2023.pdf;

Prezado (a) Senhor (a),

De ordem, sirvo-me deste para encaminhar o despacho epigrafado.

Gentileza assinalar o recebimento.

Atenciosamente,



10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

Avenida Japao 381
Ipatinga - MG
CEP: 35160-118





TELEFONES

12 registros

#	DDD	Telefone	Tipo	Operadora	Possui WhatsApp
11	31	99662-0195	-	VIVO	NAO
12	0031	3822-5230	-	-	-

thallesrocha
603000



Relatório de Inteligência

049.508.106-00 - ANTONIO GOMES BATISTA

DADOS CADASTRAIS

Nome: ANTONIO GOMES BATISTA

CPF: 049.508.106-00

RG: 00002508276

Data de Nascimento: 17/07/1944

Mãe: MARIA ANTONIA GOMES

ENDEREÇOS

8 registros

#	Logradouro	Número	Complemento	Bairro	Cidade	UF	CEP	
1	AV - Avenida GETULIO VARGAS	10	CX B	CARAVELAS	IPATINGA	MG	35164-276	
2	AV - Avenida MACAPA	250	CX CD	VENEZA	IPATINGA	MG	35164-253	
3	AV LIVRAMENTO	604		VENEZA	IPATINGA	MG	35164-301	
4	MACHADO DE ASSIS	27	CASA	CIDADE NOBRE	IPATINGA	MG	35162-386	
5	REG - Região CGO DOS GOMES 25 KVA	-	FZ	AREA RURAL	IAPU	MG	35190-000	
6	RUA CAMPINAS	245	CD	VENEZA	IPATINGA	MG	35164-254	
7	RUA JUNDIAI	50	CO	CARAVELAS	IPATINGA	MG	35164-281	
8	RUA JUNDIAI	25	CS	CARAVELAS	IPATINGA	MG	35164-281	

PARTICIPAÇÕES COMO SÓCIO OU ADMINISTRADOR

3 registros

#	Qualificação	CNPJ	Razão Social	
1	ADMINISTRADOR	12.543.705/0001-34	AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	
2	SÓCIO-ADMINISTRADOR	19.613.710/0001-15	MOTEL HAVAI LTDA	

Documentos Instrutórios (5981217) SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 323



O sigilo deste documento é protegido e controlado pela Lei N° 12.527/2011. A divulgação, a revelação, o fornecimento, a utilização ou a reprodução desautorizada de seu conteúdo, a qualquer tempo, meio e modo, inclusive mediante acesso ou facilitação de acessos indevidos, constituem condutas ilícitas que ensejam responsabilidades penais, civis e administrativas.





DPF - SINARM

Número SINARM	Marca	Modelo	Espécie	Calibre
200900683257913	ROSSI (AMADEO ROSSI S.A.)	NÃO INFORMADO	Carabina	22 LR
200900683409365	TAURUS ARMAS S.A.	925R	Revolver	32
200900683409950	TAURUS ARMAS S.A.	725E	Revolver	22 LR

Denatran - RENACH

Nome	Filiação	CPF	D. N.	Categoria	UF
ANTONIO GOMES BATISTA	MARIA ANTONIA DA CONCEICAO e JOSE MATIAS GOMES	04950810600	17/07/1944	D	MG

Receita Federal - PF

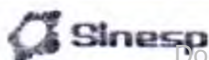
Nome	Mãe	CPF
ANTONIO GOMES BATISTA	MARIA ANTONIA GOMES	049.508.106-00
D. N.	Data Últ. Atualização	Título de Eleitor
17/07/1944	23/09/2018	N/I
Sexo	Ano do Óbito	Situação Cadastral
Masculino	N/I	Regular
Residente no exterior	Código e País	Código Ocupação
Não Residente	N/I	12
Código Ocupação principal	Exercício natureza da ocupação e código ocupação principal	Endereço
120	2020	RUA MACHADO DE ASSIS 27 CASA
Município - UF	CEP	Telefone
IPATINGA - MG	35162386	(31) 38225230
Unidade Administrativa	Indicativo de Estrangeiro	
CORONEL FABRICIANO	Não é estrangeiro	

Receita Federal - PJ

Nome Empresarial	Nome Fantasia	CNPJ/Nº Inscrição	CPF Responsável	UF
ANTONIO GOMES BATISTA - CARGAS	N/I	11.970.029/0001-12	049.508.106-00	MG
AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	N/I	12.543.705/0001-34	050.008.736-96	MG
MOTEL HAVAI LTDA	MOTEL HAVAI	19.613.710/0001-15	049.508.106-00	MG
TRANSCARGAS CARAVELAS LTDA	TRANSCARGAS CARAVELAS	20.184.075/0001-87	049.508.106-00	MG

Denatran - RENAVAL

Placa	Município - UF	Marca/Modelo	Cor	Ano Fabricação/Ano Modelo	CPF/CNPJ do Proprietário	Roubo/Furto
GQU1F17	Ipatinga - MG	GM/6000 CUSTOM	Bege	1994/1994	04950810600	Não
PVY1960	Ipatinga - MG	I/TOYOTA HILUX CD4X4 SRV	Prata	2015/2015	04950810600	Não
QUX2437	Ipatinga - MG	REB/VALE DO ACO MINAS BU	Branca	2019/2019	04950810600	Não





Endereço
Nova Lima, Brasil, MG

Objetos

Nenhum registro encontrado.

Receita Federal - PF

<i>Nome</i> FAUSTO GUALBERTO LARA	<i>Mãe</i> GERALDA DA CONCEICAO LARA	<i>CPF</i> 008.179.966-72
<i>D. N.</i> 13/07/1946	<i>Data Últ. Atualização</i> 23/04/2019	<i>Título de Eleitor</i> N/I
<i>Sexo</i> Masculino	<i>Ano do Óbito</i> N/I	<i>Situação Cadastral</i> Regular
<i>Residente no exterior</i> Não Residente	<i>Código e País</i> N/I	<i>Código Ocupação</i> 61
<i>Código Ocupação principal</i> N/I	<i>Exercício natureza da ocupação e código ocupação principal</i> 2019	<i>Endereço</i> RUA DOS SENADORES 73 COND VILLE DES LACS
<i>Município - UF</i> NOVA LIMA - MG	<i>CEP</i> 34018294	<i>Telefone</i> (31)97774561
<i>Unidade Administrativa</i> BELO HORIZONTE	<i>Indicativo de Estrangeiro</i> Não é estrangeiro	

O sigilo deste documento é protegido e controlado pela Lei Nº 12.527/2011. A divulgação, a revelação, o fornecimento, a utilização ou a reprodução desautorizada de seu conteúdo, a qualquer tempo, meio e modo, inclusive mediante acesso ou facilitação de acessos indevidos, constituem condutas ilícitas que ensejam responsabilidades penais, civis e administrativas.





<i>Idade Aproximada</i> Sim	<i>Sexo</i> Feminino	<i>Estado Civil</i> Casado(a)
<i>Profissão</i> Analista de PCP	<i>Raça/Cor</i> Não Informado	<i>Naturalidade</i> Belo Horizonte
<i>Violência Doméstica</i> Não	<i>Em Serviço</i> Não	<i>Situação Rua</i> Não
<i>Endereço</i> Belo Horizonte, Brasil, MG		

Objetos

Nenhum registro encontrado.

<i>Número Nacional do Procedimento</i> 01/84307168-00/2022/3144805	<i>Tipo do Procedimento</i> Boletim de Ocorrência	<i>Município - UF</i> Nova Lima - MG
<i>Data</i> 07/06/2022 09:48:00	<i>Fuso Horário</i> America/Sao_Paulo	<i>Número Nacional Anterior</i> 84307168-00/2022/3144805
<i>Número Estadual do Procedimento</i> 2022-024275523-001	<i>Unidade Policial de Registro</i> 2ª DELEGACIA REGIONAL DE POLICIA CIVIL/NOVA LIMA	<i>Unidade Policial Afeto</i> 2ª DELEGACIA REGIONAL DE POLICIA CIVIL/NOVA LIMA
<i>Situação do Procedimento</i> Ativo		

Lista de Ocorrências

<i>Data Inicial</i> 06/06/2022 13:40	<i>Data Final</i> 06/06/2022 13:40	<i>Fuso Horário</i> America/Sao_Paulo
<i>Data Aproximada</i> Não	<i>Hora Aproximada</i> Não	<i>Período do Dia</i> N/I
<i>Tipo de Local</i> Outro	<i>Sub Grupo Local</i> N/I	<i>Descrição do Local</i> N/I
<i>Ponto de Referência</i> N/I	<i>Endereço</i> SENADORES, 75, correto 73, BALNEARIO AGUA LIMPA, Nova Lima, Brasil, MG, NOVA LIMA	

Naturezas das Ocorrências

<i>Natureza da Ocorrência</i> ESTELIONATO	<i>Composição Código</i> Art. 171 Caput do CPB	<i>Meios Empregados</i> N/I
<i>Indicador de Tentativa</i> Sim	<i>Indicador de Tráfico de Pessoas</i> Não	<i>Indicador de Maria da Penha</i> Não

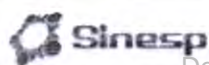
Envolvidos

Lista de Envolvimentos

<i>Nome</i>	<i>Envolvimento</i>	<i>Natureza</i>
FAUSTO GUALBERTO LARA	Envolvido	ESTELIONATO

Pessoas

<i>Nome</i> FAUSTO GUALBERTO LARA	<i>Tipo de Pessoa</i> Pessoa Física	<i>Desconhecido</i> Não
<i>Alcunha</i> N/I	<i>Nome Social</i> N/I	<i>Mãe</i> GERALDA DA CONCEICAO LARA
<i>Pai</i> N/I	<i>D. N.</i> 13/07/1946	<i>Idade</i> 75
<i>Idade Aproximada</i> Sim	<i>Sexo</i> Masculino	<i>Estado Civil</i> Casado(a)
<i>Profissão</i> Analista de PCP	<i>Raça/Cor</i> Branca	<i>Naturalidade</i> Brumadinho
<i>Violência Doméstica</i> Não	<i>Em Serviço</i> Não	<i>Situação Rua</i> Não





SINESP - Procedimentos

Número Nacional do Procedimento 01/80042192-00/2022/3144805	Tipo do Procedimento Boletim de Ocorrência	Município - UF Belo Horizonte - MG
Data 11/01/2022 20:25:00	Fuso Horário America/Sao_Paulo	Número Nacional Anterior 80042192-00/2022/3144805
Número Estadual do Procedimento 2022-001649429-001	Unidade Policial de Registro 5º Batalhão de Polícia Militar	Unidade Policial Afeto 5º Batalhão de Polícia Militar
Situação do Procedimento Ativo		

Lista de Ocorrências

Data Inicial 11/01/2022 16:00	Data Final 11/01/2022 16:00	Fuso Horário America/Sao_Paulo
Data Aproximada Não	Hora Aproximada Não	Período do Dia N/I
Tipo de Local Residência	Sub Grupo Local Condomínio Residencial - Horizontal	Descrição do Local N/I
Ponto de Referência N/I	Endereço SENADORES, 70, BALNEARIO AGUA LIMPA, Nova Lima, Brasil, MG, NOVA LIMA	

Naturezas das Ocorrências

Natureza da Ocorrência ESTELIONATO	Composição Código Art. 171 Caput do CPB	Meios Empregados N/I
Indicador de Tentativa Sim	Indicador de Tráfico de Pessoas Não	Indicador de Maria da Penha Não

Envolvidos

Lista de Envolvimentos

Nome	Envolvimento	Natureza
CLAUDIA RENATA LARA MAGALHAES	Envolvido	ESTELIONATO
FAUSTO GUALBERTO LARA	Envolvido	ESTELIONATO

Pessoas

Nome FAUSTO GUALBERTO LARA	Tipo de Pessoa Pessoa Física	Desconhecido Não
Alcunha N/I	Nome Social N/I	Mãe GERALDA DA CONCEICAO LARA
Pai N/I	D. N. 13/07/1946	Idade 75
Idade Aproximada Sim	Sexo Masculino	Estado Civil Casado(a)
Profissão Analista de PCP	Raça/Cor Não Informado	Naturalidade Brumadinho
Violência Doméstica Não	Em Serviço Não	Situação Rua Não
Endereço Nova Lima, Brasil, MG		
Nome CLAUDIA RENATA LARA MAGALHAES	Tipo de Pessoa Pessoa Física	Desconhecido Não
Alcunha N/I	Nome Social N/I	Mãe DAYSE LUCIA VALLADARES LARA
Pai N/I	D. N. 27/02/1978	Idade 43



Relatório de Inteligência


12.543.705/0001-34 - AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

DADOS CADASTRAIS

CNPJ: 12.543.705/0001-34 Razão Social: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
Identificação: MATRIZ Capital Social: R\$ 5.505.000,00 Data de Abertura: 17/09/2010
Situação Cadastral: ATIVA REGULAR Data da Situação Cadastral: 17/09/2010
Natureza Jurídica: SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

ENDEREÇOS

1 registro

#	Logradouro	Número	Complemento	Bairro	Cidade	UF	CEP	
1	MACHADO DE ASSIS	27	-	CIDADE NOBRE	IPATINGA	MG	35162-386	

TELEFONES

1 registro

#	DDD	Telefone	Tipo	Operadora	Possui WhatsApp
1	31	3828-4400	-	-	-





SINESP - Procedimentos

Número Nacional do Procedimento
01/80042192-00/2022/3144805

Tipo do Procedimento
Boletim de Ocorrência

Município - UF
Belo Horizonte - MG

Data
11/01/2022 20:25:00

Fuso Horário
America/Sao_Paulo

Número Nacional Anterior
80042192-00/2022/3144805

Número Estadual do Procedimento
2022-001649429-001

Unidade Policial de Registro
5º Batalhão de Polícia Militar

Unidade Policial Afeto
5º Batalhão de Polícia Militar

Situação do Procedimento
Ativo

Lista de Ocorrências

Data Inicial
11/01/2022 16:00

Data Final
11/01/2022 16:00

Fuso Horário
America/Sao_Paulo

Data Aproximada
Não

Hora Aproximada
Não

Período do Dia
N/I

Tipo de Local
Residência

Sub Grupo Local
Condomínio Residencial - Horizontal

Descrição do Local
N/I

Ponto de Referência
N/I

Endereço
SENADORES, 70, BALNEARIO AGUA LIMPA, Nova Lima, Brasil, MG, NOVA LIMA

Naturezas das Ocorrências

Natureza da Ocorrência
ESTELIONATO

Composição Código
Art. 171 Caput do CPB

Meios Empregados
N/I

Indicador de Tentativa
Sim

Indicador de Tráfico de Pessoas
Não

Indicador de Maria da Penha
Não

Receita Federal - PF

Nome	Mãe	CPF	D. N.	Município - UF
CLAUDIA RENATA LARA MAGALHAES	DAYSE LUCIA VALLADARES LARA	035.615.056-94	27/02/1978	BELO HORIZONTE - MG

O sigilo deste documento é protegido e controlado pela Lei N° 12.527/2011. A divulgação, a revelação, o fornecimento, a utilização ou a reprodução desautorizada de seu conteúdo, a qualquer tempo, meio e modo, inclusive mediante acesso ou facilitação de acessos indevidos, constituem condutas ilícitas que ensejam responsabilidades penais, civis e administrativas.





BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

FI. 6/6

ASSINATURAS DOS ENVOLVIDOS NA OCORRÊNCIA

DECLARO QUE LI E ESTOU CIENTE DE TUDO O QUE ESTE DOCUMENTO DESCREVE.

NUMERO DO ENVOLVIDO - NOME:

ENVOLVIDO 3 - FOX IMOBILIARIA

DECLARO QUE LI E ESTOU CIENTE DE TUDO O QUE ESTE DOCUMENTO DESCREVE.

NUMERO DO ENVOLVIDO - NOME:

ENVOLVIDO 4 - OLINDA MARIA DE FREITAS ROCHA

DECLARO QUE LI E ESTOU CIENTE DE TUDO O QUE ESTE DOCUMENTO DESCREVE.

NUMERO DO ENVOLVIDO - NOME:

ENVOLVIDO 5 - MARCIO DE FREITAS ASSIS ROCHA

***** FIM DO REGISTRO: O RESTANTE DA PÁGINA DEVE SER INUTILIZADO. *****

DIGITADOR: PCX87814129672

GERADO POR: 11413805604
16/02/2023 12:47



BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

Fl. 5/6

ENVOLVIDO 5

LOCAL / TIPO TATUAGEM

XXXX

LOCAL / TIPO ACESSÓRIO

XXXX

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

XXXX

HISTÓRICO DA OCORRÊNCIA / ATIVIDADE

SENHOR(A) DLEGADO(A), VITIMA EM TESE, COMPARECE A ESTA DIVISAO, E REPORTA QUE EM NOVEMBRO DO ANO DE 2011, SUA GENITORA, JA FALECIDA, VEIO ENTRAR EM TRANSACAO IMOBILIARIA COM GRUPO FORMADO PELOS AUTORES EM TELA, MAIS OS INDIVIDUOS DE PRE-NOME:JOSE HENRRIQUE E RICARDO, AMBOS REPRESENTANTES DA FOX IMOBILIARIA-EMPRESA RADICADA NO MUNICIPIO DE BETIM. SEGUNDO RELATO DO SENHOR MARCIO E COPIA DO INSTRUMENTO DE COMPRA ASSINADOS PELAS PARTES, ACORDOU-SE DQUE; A TITULO DE SINALIZACAO DO REFERIDO INSTRUMENTO A PARTE ADQUIRENTE DEPOSITOU A IMPORTANCIA DE 200.000,00 EM CHEQUE DE SUA CONTA CORRENTE, FICANDO AS PRESTACOES SUBSEQUENTES A SEREM PAGAS A SEREM PAGAS DE ACORDO COM O ACOSTADO NO CONTRATO. DESTARTE A SENHORA OLINDA NO MOMENTO DA NEGOCIACAO ENCONTRAVA-SE ACOMETIDA POR UMA NEOPLASSIA QUE A LEVOU A OBITO EM MARCO DE 2012. QUE APOS TOMAR CONHECIMENTO DA INSTABILIDADE DO GRUPO FALGO EM PARCERIA COM A FOX IMOBILIARIA, ORIENTOU SEU FILHO MARCIO, A ESTABELECEER UM DIALOGO COM OS ENVOLVIDOS NA TRANSACAO. A FALTA DE SINALIZACAO POSITIVA POR PARTE DOS GRUPOS SUPRACITADOS, LEVOU A UM AGRAVAMENTO DO QUADRO CLINICO DA IDOSA EM TELA, UMA VEZ QUE SENTIA-SE LESADA NA REFERIDA QUANTIA. FATO ESTE QUE LEVOU O SENHOR MARCIO A REUNIR-SE COM SEUS IRMAOS E SOLICITAR AS PROVIDENCIAS CABIVEIS, UMA VEZ QUE TAIS EMPRESAS JA FORAM ACIONADAS NA ESFERA CIVIL E NAO HOUE RESPOSTAS CONVINCENTES. SEGUEM PARA VOSSA APRECIACAO, MATERIAS DE DIVULGACAO DO EMPREENDIMENTO QUE JAMAIS FORMOU-SE DE FATO. ANTE EXPOSTO, SOLICITA PROVIDENCIAS.

DADOS PARA CONTROLE INTERNO/RELATOR DA OCORRÊNCIA

UNIDADE

XXXX

MATRICULA

342159

NOME COMPLETO

AGOSTINHO DE ARAUJO BOGAS NETO

CARGO

INVESTIGADOR DE POLICIA II NIVEL I

CORPORACAO

XXXX

ASSINATURA:

RECIBO DA AUTORIDADE A QUE SE DESTINA OU SEU AGENTE / AUXILIAR POLICIAL
OU RECIBO DO RESPONSÁVEL CIVIL

DESTINATÁRIO / RECIBO 1

Recebi o "Boletim de Ocorrência" de Número BO XXXX e Número de REDS 2012-002313059-001 para conhecimento e providências, bem como as pessoas, materiais, objetos, animais, substâncias e/ ou documentos que, existindo, estejam descritos ou assinalados neste documento.

DATA

07/11/2012

HORA

13:31

MATRÍCULA

342159

NOME

AGOSTINHO DE ARAUJO BOGAS NETO

CARGO

INVESTIGADOR DE POLICIA II NIVEL I

ORGÃO/UF

POLICIA CIVIL / MG

UNIDADE

3ª DEL ESP INV FALS SONEG FISCAL ADM PUBLICA/DEIF

PROVIDÊNCIA A SER TOMADA PELA AUTORIDADE

XXXX

ITENS ENTREGUES A ESTE DESTINATÁRIO

XXXX

ASSINATURA

RECIBO GERADO POR:

PCX87814129672 - HAROLDO SAMPAIO PINTO

DATA DE CRIAÇÃO DO RECIBO:

06/11/2012 19:23

ASSINATURAS DOS ENVOLVIDOS NA OCORRÊNCIA

DECLARO QUE LI E ESTOU CIENTE DE TUDO O QUE ESTE DOCUMENTO DESCREVE.

NÚMERO DO ENVOLVIDO - NOME:

ENVOLVIDO 1 - BARBARA PATRICIA VALLADARES LARA DE ALMEIDA

DECLARO QUE LI E ESTOU CIENTE DE TUDO O QUE ESTE DOCUMENTO DESCREVE.

NÚMERO DO ENVOLVIDO - NOME:

ENVOLVIDO 2 - LUIZ FELIPE FELIX GOMES

DIGITADOR: PCX87814129672

GERADO POR: 11413805604
16/02/2023 12:47



BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

FI. 4/6

ENVOLVIDO 4

COR OLHOS XXXX	ESTRABISMO ? XXXX	DEFICIÊNCIA FÍSICA XXXX
AMPUTAÇÃO XXXX		
ATITUDES/SINAIS DE EMBRIAGUEZ XXXX / XXXX		
SINAIS DE SUBSTÂNCIAS TÓXICAS ? XXXX	SOFRIMENTO MENTAL XXXX	
DEFICIÊNCIA AUDIOVISUAL XXXX		
CICATRIZ XXXX		
DEFORMIDADE XXXX		
LOCAL / TIPO TATUAGEM XXXX		
LOCAL / TIPO ACESSÓRIO XXXX		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES XXXX		

ENVOLVIDO 5

SEXO MASCULINO	TIPO ENVOLVIMENTO VITIMA DE AÇÃO CRIMINAL / CIVEL	TIPO DE PESSOA FÍSICA	COD. NATUREZA C01171	TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO
DESCRIÇÃO NATUREZA ESTELIONATO				
NOME COMPLETO MARCIO DE FREITAS ASSIS ROCHA				
NACIONALIDADE BRASILEIRA	DATA NASCIMENTO 30/08/1961	NATURALIDADE / UF NOVA ERA / MG		
IDADE APARENTE 51	GRAU DA LESÃO SEM LESOES APARENTES	ESTADO CIVIL CASADO		
CUTIS BRANCA	OCUPAÇÃO ATUAL XXXX			
RELAÇÃO VÍTIMA / AUTOR SEM RELACIONAMENTO				
MÃE OLINDA MARIA DE FREITAS ROCHA				
PAI JOSE NAZARENO DE ASSIS ROCHA				
TIPO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO CARTEIRA DE IDENTIDADE CIVIL				
NÚMERO DOCUMENTO IDENTIDADE 2509260	ÓRGÃO EXPEDIDOR SESP - SECRETARIA ESTADO DA SEGURANCA PUBLICA	UF MG	CPF / CNPJ XXXX	
ESCOLARIDADE POS-GRADUACAO				
ENDEREÇO (AV., RUA, ETC) RUA BERNARDO GUIMARAES	NÚMERO 2703	KM XXXXX	COMPLEMENTO XXXX	
BAIRRO SANTO AGOSTINHO	MUNICÍPIO BELO HORIZONTE	UF MG		
PAIS BRASIL	CEP XXXX	TELEFONE RESIDENCIAL/ CELULAR XXXX	TELEFONE COMERCIAL/ CELULAR XXXX	
EMAIL XXXX				
PESO ESTIMADO XXXX	ALTURA ESTIMADA XXXX	CALVÍCIO ? XXXX	CABELO XXXX	COR CABELO XXXX
COR OLHOS XXXX	ESTRABISMO ? XXXX	DEFICIÊNCIA FÍSICA XXXX		
AMPUTAÇÃO XXXX				
ATITUDES/SINAIS DE EMBRIAGUEZ XXXX / XXXX				
SINAIS DE SUBSTÂNCIAS TÓXICAS ? XXXX	SOFRIMENTO MENTAL XXXX			
DEFICIÊNCIA AUDIOVISUAL XXXX				
CICATRIZ XXXX				
DEFORMIDADE XXXX				

DIGITADOR: PCX87814129672

GERADO POR: 11413805604
16/02/2023 12:47



BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

FI. 3/6

ENVOLVIDO 2

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

XXXX

PRISÃO / APREENSÃO

SEM PRISAO

HOUE USO DE ALGEMAS / IMOBILIZAÇÃO DE ENVOLVIDOS ?

NÃO

ENVOLVIDO 3

SEXO XXXXX	TIPO ENVOLVIMENTO AUTOR	TIPO DE PESSOA JURIDICA	COD. NATUREZA C01171	TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO
DESCRIÇÃO NATUREZA ESTELIONATO				
NOME COMPLETO FOX IMOBILIARIA				
NACIONALIDADE XXXX	DATA NASCIMENTO XXXX	NATURALIDADE / UF XX		
IDADE APARENTE XXXX	ESTADO CIVIL XXXX			
CUTIS XXXX	OCUPAÇÃO ATUAL XXXX			
MÃE XXXX				
PAI XXXX				
TIPO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO XXXX				
NÚMERO DOCUMENTO IDENTIDADE XXXX	ÓRGÃO EXPEDIDOR XXXX	UF XX	CPF / CNPJ XXXX	
ESCOLARIDADE XXXX				
ENDEREÇO (AV., RUA, ETC) RUA BERNARDO GUIMARAES		NÚMERO 2703	KM XXXXX	COMPLEMENTO XXXX
BAIRRO SANTO AGOSTINHO	MUNICÍPIO BELO HORIZONTE			UF MG
PAIS BRASIL	CEP XXXX	TELEFONE RESIDENCIAL/ CELULAR XXXX	TELEFONE COMERCIAL/ CELULAR XXXX	
EMAIL XXXX				

ENVOLVIDO 4

SEXO FEMININO	TIPO ENVOLVIMENTO VITIMA DE ACAO CRIMINAL / CIVEL	TIPO DE PESSOA FISICA	COD. NATUREZA C01171	TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO
DESCRIÇÃO NATUREZA ESTELIONATO				
NOME COMPLETO OLINDA MARIA DE FREITAS ROCHA				
NACIONALIDADE BRASILEIRA	DATA NASCIMENTO 31/07/1925	NATURALIDADE / UF LEANDRO FERREIRA / MG		
IDADE APARENTE 87	GRAU DA LESÃO GRAU DA LESAO - IGNORADO	ESTADO CIVIL CASADO		
CUTIS BRANCA	OCUPAÇÃO ATUAL XXXX			
RELACIONAMENTO SEM RELACIONAMENTO				
MÃE CECILIA DE FREITAS LOBATO				
PAI JOSE MIGUEL DE FREITAS				
TIPO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO CARTEIRA DE IDENTIDADE CIVIL				
NÚMERO DOCUMENTO IDENTIDADE 452240	ÓRGÃO EXPEDIDOR SESP - SECRETARIA ESTADO DA SEGURANCA PUBLICA	UF MG	CPF / CNPJ XXXX	
ESCOLARIDADE ENSINO MEDIO COMPLETO (2º GRAU)				
ENDEREÇO (AV., RUA, ETC) RUA BERNARDO GUIMARAES		NÚMERO 2703	KM XXXXX	COMPLEMENTO XXXX
BAIRRO SANTO AGOSTINHO	MUNICÍPIO BELO HORIZONTE			UF MG
PAIS BRASIL	CEP XXXX	TELEFONE RESIDENCIAL/ CELULAR XXXX	TELEFONE COMERCIAL/ CELULAR XXXX	
EMAIL XXXX				
PESO ESTIMADO XXXX	ALTURA ESTIMADA XXXX	CALVÍCIO ? XXXX	CABELO XXXX	COR CABELO XXXX

DIGITADOR: PCX87814129672

GERADO POR: 11413805604
16/02/2023 12:47



BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

FI. 2/6

ENVOLVIDO 1

AMPUTAÇÃO	XXXX
ATITUDES/SINAIS DE EMBRIAGUEZ	XXXX / XXXX
SINAIS DE SUBSTÂNCIAS TÓXICAS ?	XXXX
SOFRIMENTO MENTAL	XXXX
DEFICIÊNCIA AUDIOVISUAL	XXXX
CICATRIZ	XXXX
DEFORMIDADE	XXXX
LOCAL / TIPO TATUAGEM	XXXX
LOCAL / TIPO ACESSÓRIO	XXXX
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	XXXX
PRISÃO / APREENSÃO	SEM PRISAO
HOUVE USO DE ALGEMAS / IMOBILIZAÇÃO DE ENVOLVIDOS ?	NÃO

ENVOLVIDO 2

SEXO	MASCULINO	TIPO ENVOLVIMENTO	AUTOR	TIPO DE PESSOA	FISICA	COD. NATUREZA	C01171	TENTADO / CONSUMADO	CONSUMADO
DESCRIÇÃO NATUREZA	ESTELIONATO								
NOME COMPLETO	LUIZ FELIPE FELIX GOMES								
NACIONALIDADE	BRASILEIRA	DATA NASCIMENTO	12/09/1984	NATURALIDADE / UF	BELO HORIZONTE / MG				
IDADE APARENTE	28	GRAU DA LESÃO	GRAU DA LESAO - IGNORADO	ESTADO CIVIL	ESTADO CIVIL - IGNORADO				
CUTIS	IGNORADA	OCUPAÇÃO ATUAL	XXXX						
MÃE	EDNA FELIX DE ALMEIDA GOMES								
PAI	CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES								
TIPO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO	CARTEIRA DE IDENTIDADE CIVIL								
NÚMERO DOCUMENTO IDENTIDADE	11102235	ORGÃO EXPEDIDOR	SESP - SECRETARIA ESTADO DA SEGURANCA PUBLICA			UF	MG	CPF / CNPJ	XXXX
ESCOLARIDADE	SUPERIOR COMPLETO								
ENDEREÇO (AV., RUA, ETC)	RUA BERNARDO GUIMARAES			NÚMERO	2703	KM	XXXXX	COMPLEMENTO	XXXX
BAIRRO	SANTO AGOSTINHO			MUNICÍPIO	BELO HORIZONTE			UF	MG
PAIS	BRASIL			CEP	XXXX		TELEFONE RESIDENCIAL/ CELULAR	XXXX	
EMAIL	XXXX								
PESO ESTIMADO	XXXX	ALTURA ESTIMADA	XXXX	CALVÍCIE ?	XXXX			CABELO	XXXX
COR OLHOS	XXXX			ESTRABISMO ?	XXXX		DEFICIÊNCIA FÍSICA	XXXX	
AMPUTAÇÃO	XXXX								
ATITUDES/SINAIS DE EMBRIAGUEZ	XXXX / XXXX								
SINAIS DE SUBSTÂNCIAS TÓXICAS ?	XXXX			SOFRIMENTO MENTAL	XXXX				
DEFICIÊNCIA AUDIOVISUAL	XXXX								
CICATRIZ	XXXX								
DEFORMIDADE	XXXX								
LOCAL / TIPO TATUAGEM	XXXX								
LOCAL / TIPO ACESSÓRIO	XXXX								

DIGITADOR: PCX87814129672

GERADO POR: 11413805604
16/02/2023 12:47



BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

Fl. 1/6

UNIDADE RESPONSÁVEL PELO REGISTRO DIVISÃO ESP ATEND MULHER IDOSO PORT DEFIC/DIOFP		MUNICÍPIO BELO HORIZONTE	
UNIDADE DE ÁREA RESPONSÁVEL UNIDADE MILITAR: 5 CIA PM/1 BPMM UNIDADE POLICIAL: 3ª DELEGACIA DE POLICIA CIVIL/CENTRO			
DATA DO REGISTRO 06/11/2012 18:23	DESTINATÁRIO 3ª DEL ESP INV FALS SONEG FISCAL ADM PUBLICA/DEIF		
ORIGEM DA COMUNICAÇÃO			
COMO FOI SOLICITADO O ATENDIMENTO DA OCORRÊNCIA DIRETAMENTE AO ORGAO POLICIAL		DATA DA COMUNICAÇÃO 06/11/2012	HORA DA COMUNICAÇÃO 18:30
ORGAO SOLICITANTE XXXX			
DADOS DA OCORRÊNCIA / ATIVIDADE			
PROVÁVEL DESCRIÇÃO DA OCORRÊNCIA PRINCIPAL C01171 - ESTELIONATO			
ALVO DO EVENTO IGNORADO			
TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO			
NATUREZA SECUNDARIA 1 K23077 - PROPAGANDA ENGANOSA		TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO	
DATA/HORA DO FATO 11/11/2011 20:00		DATA/HORA FINAL DO ATENDIMENTO 06/11/2012 19:56	DATA/HORA FINAL DO PREENCHIMENTO 06/11/2012 19:59
LOCAL (AV., RUA, ETC) RUA BERNARDO GUIMARAES			
QUILÔMETRO 2703	KM XXXX	COMPLEMENTO XXXX	BAIRRO / VILA SANTO AGOSTINHO CEP XXXX
MUNICÍPIO BELO HORIZONTE	UF MG	PAÍS BRASIL	
PONTO DE REFERÊNCIA XXXX		LATITUDE -19° 55' 36,5"	LONGITUDE -43° 56' 58,34"
TIPO VIA VIA URBANA		MEIO UTILIZADO OUTROS MEIOS	
CAUSA PRESUMIDA ENGANO			
QUALIFICAÇÃO DOS ENVOLVIDOS			
ENVOLVIDO 1			
SEXO FEMININO	TIPO ENVOLVIMENTO AUTOR	TIPO DE PESSOA FISICA	COD. NATUREZA C01171 TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO
DESCRIÇÃO NATUREZA ESTELIONATO			
NOME COMPLETO BARBARA PATRICIA VALLADARES LARA DE ALMEIDA			
NACIONALIDADE BRASILEIRA		DATA NASCIMENTO XXXX	NATURALIDADE / UF XX
IDADE APARENTE 40	GRAU DA LESÃO GRAU DA LESAO - IGNORADO	ESTADO CIVIL CASADO	
ESTADO CIVIL ANCA		OCUPAÇÃO ATUAL XXXX	
MATERIA XXXX			
PAI XXXX			
TIPO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO OUTROS - DOCUMENTOS DE USO PESSOAL			
NÚMERO DOCUMENTO IDENTIDADE 00134845676	ÓRGÃO EXPEDIDOR MINISTERIO DA FAZENDA	UF MG	CPF / CNPJ XXXX
ESCOLARIDADE SUPERIOR COMPLETO			
ENDEREÇO (AV., RUA, ETC) RUA BERNARDO GUIMARAES		NÚMERO 2703	KM XXXXX COMPLEMENTO XXXX
BAIRRO SANTO AGOSTINHO	MUNICÍPIO BELO HORIZONTE	UF MG	
PAÍS BRASIL	CEP XXXX	TELEFONE RESIDENCIAL/ CELULAR XXXX	TELEFONE COMERCIAL/ CELULAR XXXX
EMAIL XXXX			
PESO ESTIMADO XXXX	ALTURA ESTIMADA XXXX	CALVÍCIE ? XXXX	CABELO XXXX COR CABELO XXXX
COR OLHOS XXXX	ESTRABISMO ? XXXX	DEFICIÊNCIA FÍSICA XXXX	

DIGITADOR: PCX87814129672

GERADO POR: 11413805604
16/02/2023 12:47

CERTIDÃO

Notícia de Fato n.º MPMG-0313.22.001568-6

Em cumprimento ao r. despacho retro, **certifico** que em pesquisa (**não exaustiva**) na *internet*, logrei êxito em localizar os seguintes imóveis:

1. Loja no bairro Iguaçu, Ipatinga/MG: Valor anunciado: R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais).

Link.: <https://diferencialimoveis.com/imovel/loja-para-aluguel-iguacu-ipatinga-mg-locacao/3540>

Informações: "São aproximadamente 700 m², possui amplo espaço livre e 11 salas divididas com drywall".



2. Galpão para aluguel, Iguaçu – Ipatinga/MG. Valor anunciado: R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais).

Link.: <https://diferencialimoveis.com/imovel/galpao-para-aluguel-iguacu-ipatinga-mg-locacao/995>

Informações: "Área comercial com aproximadamente 2.500m², com 02 galpões com escritórios, banheiros e estacionamento privativo."





3. Loja / Salão / Ponto Comercial para alugar, 2580m² – Centro, Ipatinga/MG.
Valor anunciado: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)

Link.: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-centro-ipatinga-mg-2580m2-id-2567906796/>

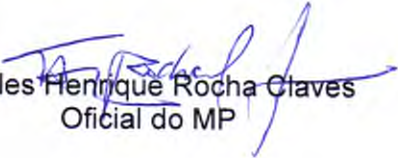
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. R. Rufino'.





Cumprida a diligência, **concluo** os autos ao Promotor de Justiça.

Ipatinga, 09 de fevereiro de 2023.


Thalles Henrique Rocha Claves
Oficial do MP



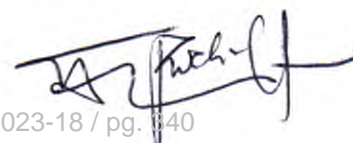
CERTIDÃO

Inquérito Civil n.º MPMG-0313.22.001568-6

De ordem do Promotor de Justiça, Humberto Henrique Rufino de Miranda,, **certifico** que na presente data, em conjunto com o Promotor de Justiça, comparecemos ao prédio alugado da Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG, situado no bairro Cidade Nobre, nesta *urbe*, por volta de 14:00 horas, sendo que constatou-se no local que:

1. Quanto à estrutura do local:

1. Cuida-se de amplo espaço, com 5 andares, mais subsolo;
2. Há amplos vãos disponíveis, corredores e espaços livres nos andares;
3. Em visita guiada pelo Secretário de Administração, Sr. Bruno Santos Almeida, foram conhecidas as instalações de diversas repartições da Administração Municipal;
4. verificou-se que há muitas vagas de garagem, inclusive, com vagas disponíveis para visitantes, sem controle efetivo de acesso/tempo de permanência, conforme informação do Secretário de Administração, Sr. Bruno Santos Almeida;
5. O Secretário de Administração informou que o Município fez e faz pequenos reparos e adaptações no prédio, como colocação de divisórias, instalação de pias, reparos hidráulicos;
6. Informou também que caso seja necessário, o Município de Ipatinga/MG instalará guias de direcionamento e acessibilidade para pessoas com deficiência (piso tátil),



porém, ainda não o fez porque o custo é muito alto, aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e tal adaptação ficará no prédio, que é locado;

7. Consignou ainda, em conversa com o Promotor de Justiça, que o prédio é muito grande e se fosse da Prefeitura, quebraria as diversas paredes para melhor utilização como sede;
8. Que algumas adaptações no prédio também foram realizadas pelo locador, como colocação de Drywall, bem como é deste a manutenção do elevador;
9. Que é o Município de Ipatinga/MG arca com os valores de consumo de luz (*cemig*), bem como, não há cobrança de IPTU, já que o município é o locatário e credor da aludida exação;
10. Que a Secretaria de Educação situa-se no segundo andar do edifício, ocupando metade do andar em questão;

2. Quanto aos encontros institucionais

1. A visita se iniciou no quarto andar, no gabinete do Prefeito, quando o Promotor de Justiça foi atendido pela Secretária do Gabinete, que explicou onde ficava, no mesmo andar, a Procuradoria-Geral do Município;
2. No andar em questão fomos atendidos pelo Procurador-Geral, Dr. Breno Inácio da Silva, oportunidade na qual foram visitadas as instalações da Procuradoria-Geral;
3. Após, o Promotor de Justiça se reuniu com a Procuradora Adjunta, Dra. Márcia Oliveira, oportunidade na qual requisitou a apresentação dos documentos comprobatórios quanto à agenda fora do município, relativos aos servidores **Matheus Lima Braga** e **Patrícia Avelar Soares Doneiro**; bem como, documentos comprobatórios em relação às férias da servidora **Maysa Vaz Sales Bicalho** e quanto à exoneração de **Walter Martins dos Reis**, conforme informado no ofício do município nº 03/2023/GAB PGM como justificativa do não comparecimento dos aludidos



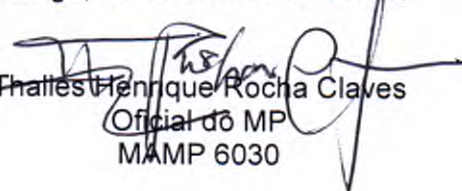
servidores em decorrência da requisição ministerial contida no Ofício-Notificatório nº 01/2023 - encaminhada ao município, constante dos presentes autos.

4. Em continuidade na visita das instalações da Procuradoria, o Procurador-Geral do Município informou que a Procuradoria está trabalhando em regime híbrido, com parte dos servidores em *home office*, em sistema de rodízio;
5. Registrou-se que todas as Secretarias foram migradas para o prédio locado em questão;
6. O Promotor de Justiça também foi ao gabinete do Prefeito, em companhia com o Procurador-Geral, Dr. Breno Inácio da Silva, oportunidade na qual foi recebido pelo Secretário de Governo, sr. Éverton Campos;
7. Também foram visitadas as instalações da aludida Secretaria, bem como, encontrou-se o Secretário de Assuntos Institucionais, Sr. Matheus Lima Braga, além de servidores no local;
8. Após a visita no prédio, o Promotor de Justiça retornou ao gabinete da Procuradoria-Geral, oportunidade na qual ficou ajustado com a Procuradora adjunta, Dra. Márcia Oliveira, o envio até as 18 horas de hoje, ao e-mail da 10ª PJ, certidões funcionais e documentos comprobatórios citados no item n.º "2", 3.

Por ser verdade, dou fé ao presente documento.

Cumprida a diligência determinada, **concluo** os autos ao Promotor de Justiça.

Ipatinga, 16 de fevereiro de 2023.


Thalles Henrique Rocha Claves
Oficial do MP
MAMP 6030



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CORONEL****FABRICIANO - MG**

Rua Duque de Caxias, nº 2, Centro

Tel.: (31)2021-0600

Email: cartorio@rifabriciano.com.br

Oficial: Vinícius Guimarães de Barros P. da Silva



Coronel Fabriciano, 17 de Fevereiro de 2023.

Ofício nº 29/2023

Ref.: Ofício nº 037/2023

Ilmo. Senhor Promotor,

Em resposta ao ofício em epígrafe, informamos que não foi possível realizar a emissão das certidões solicitadas em cumprimento ao art. 949 do Provimento nº 93/CGJ/2020, uma vez que os referidos imóveis passaram a pertencer à circunscrição do Serviço Registral da Comarca de **Ipatinga/MG**, entretanto, considerando a troca de titularidade desta Serventia na data de 01/02/2018, o atual oficial constatou que, os imóveis pertencentes aquela cidade podem ter sido objeto de abertura de matrícula, sem a devida anotação de encerramento nesta Serventia, motivo pelo qual, em razão da segurança jurídica, o interessado desta certidão **DEVERÁ** confirmar com o Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG, sobre eventual abertura de matrícula para o imóvel objeto desta certidão. Apensadas a esse ofício as Certidões de Propriedade dos números de inscrição no CNPJ: **43.394.991/0001-47, 12.543.705/0001-34, 20.184.075/0001-87, 19.613.710/0001-15** e **ANTÔNIO GOMES FILHO**, inscrito no CPF sob o n.º **049.508.106-00**, bem como as respectivas Certidões de Inteiro Teor resultantes das buscas no CPF informado, Matrículas n.ºs **684** e **3.560** desta Serventia.

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveito o ensejo para renovar protestos de elevado apreço e distinta consideração.

Gustavo Henrique G. de Lanes
ESCREVENTE

Vinícius Guimarães de Barros Pires da Silva
Oficial Titular

Ilmo. Sr. Promotor de Justiça
Dr. Humberto Henrique de Miranda
10ª Promotoria de Justiça Comarca de Ipatinga-MG
Ministério Público do Estado de Minas Gerais



29/2023

Ofício nº 037/2023 10Pjip

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

Ao (a) Senhor (a)
Oficial (a) de Registro (a)
Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG

Assunto: IC 0313.22.001568-6- Requisição de informações.

Prezado (a) Senhor (a),

Com minhas cordiais saudações, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, I, na Lei nº 8.625/93, art. 26, IV, e na Lei Complementar mineira nº 34/94, art. 74, XVIII, sirvo-me do presente para requisitar, no prazo de 10 (dez) dias, cópia do inteiro do teor da escritura, incluindo todas as averbações, do imóvel existente no terreno nº 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 da quadra 31, com aproximadamente 3.316m2, situados na rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, bem como, constantes das matrículas 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, cuja propriedade é de Antônio Gomes Filho, CPF nº 049.508.106-00 ou de pessoa jurídica por ele constituída.

Na oportunidade, o Ministério Público requisita o inteiro teor, incluídas averbações, dos registros de todos os imóveis porventura existentes cuja propriedade é de Antônio Gomes Filho, bem como, atribuídas aos seguintes CNPJs.:

43.394.991/0001-47 -

12.543.705/0001-34 -

20.184.075/0001-87 -

19.613.710/0001-15 -



estima.

Sem mais para o momento, renovo protestos de elevada

Atenciosamente,

Humberto Henrique de Miranda
Promotor de Justiça





REGISTRO DE IMÓVEIS CORONEL FABRICIANO/MG

Oficial: Vinícius Guimarães de Barros Pires da Silva
Substitutos: Geovane Henrique Araújo da Silva e Cristina Ribeiro de Oliveira

CERTIDÃO



CERTIFICADO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo nesta Serventia os Livros de Registros de Imóveis, matrículas, fichários e demais documentos que formam o seu arquivo, deles verifiquei **CONSTAR** que, **MOTEL HAVAI LTDA**, inscrito no **CNPJ** sob o n.º **19.613.710/0001-15**, não figura como proprietário de imóveis registrados nesta serventia. Informo ainda, que este Oficial é titular desde 01/02/2018, e que a responsabilidade pela elaboração do Indicador Pessoal é exclusiva do Oficial que praticou o ato de registro ou averbação à época de sua realização. A busca foi realizada levando-se em consideração exatamente os dados fornecidos pelo requerente, não sendo certificado homônimos. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Custas: Emol: R\$ 0,00 - Recome: R\$ 0,00 - TFJ: R\$ 0,00 - ISSQN: R\$ 0,00 - Total: R\$ 0,00 (Código do Ato: 8402).

Coronel Fabriciano/MG, 17 de fevereiro de 2023

Gustavo Henrique G. de Lanes
ESCREVENTE

Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente

ORIGINAL	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano - MG CNS: 05.943-6
	SELO DE CONSULTA: GLE53770 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3371927215587158
	Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente Emol. R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - ISS: R\$ 0,00- Recome: R\$ 0,00- Total R\$ 0,00 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br



EM BRANCO





REGISTRO DE IMÓVEIS CORONEL FABRICIANO/MG

Oficial: Vinícius Guimarães de Barros Pires da Silva
Substitutos: Geovane Henrique Araújo da Silva e Cristina Ribeiro de Oliveira

CERTIDÃO



CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo nesta Serventia os Livros de Registros de Imóveis, matrículas, fichários e demais documentos que formam o seu arquivo, deles verifiquei **CONSTAR** que, **TRANSCARGAS CARAVELAS LTDA**, inscrita no **CNPJ** sob o n.º **20.184.075/0001-87**, não figura como proprietária de imóveis registrados nesta serventia. Informo ainda, que este Oficial é titular desde 01/02/2018, e que a responsabilidade pela elaboração do Indicador Pessoal é exclusiva do Oficial que praticou o ato de registro ou averbação à época de sua realização. A busca foi realizada levando-se em consideração exatamente os dados fornecidos pelo requerente, não sendo certificado homônimos. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Custas: Emol: R\$ 0,00 - Recompe: R\$ 0,00 - TFJ: R\$ 0,00 - ISSQN: R\$ 0,00 - Total: R\$ 0,00 (Código do Ato: 8402).

Coronel Fabriciano/MG, 17 de fevereiro de 2023

Gustavo Henrique G. de Lanes
ESCREVENTE

Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente

ORIGINAL	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano - MG CNS: 05.943-6
	SELO DE CONSULTA: GLE53771 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7344136764389166
	Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente Emol. R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - ISS: R\$ 0,00- Recompe: R\$ 0,00- Total R\$ 0,00 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br



EM BRANCO




CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente cópia, da **matrícula nº 684**, dada em certidão, é reprodução fiel do original arquivado nesta Serventia, a qual me reporto. **Certifico ainda**, em cumprimento ao art. 949 do Provimento nº 93/CGJ/2020, que o referido imóvel passou a pertencer à circunscrição do Serviço Registral da Comarca de Ipatinga/MG, entretanto, considerando a troca de titularidade desta Serventia na data de 01/02/2018, o atual oficial constatou que, os imóveis pertencentes aquela cidade podem ter sido objeto de abertura de matrícula, sem a devida anotação de encerramento nesta Serventia, motivo pelo qual, em razão da segurança jurídica, o interessado desta certidão **DEVERÁ** confirmar com o Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG, sobre eventual abertura de matrícula para o imóvel objeto desta certidão. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Custas: Emol: R\$ 0,00 - Recompe: R\$ 0,00 - TFJ: R\$ 0,00 - ISSQN: R\$ 0,00 - Total: R\$ 0,00 (Código do Ato: 8401).

Coronel Fabriciano/MG, 17 de fevereiro de 2023

Gustavo Henrique G. de Lanes
ESCREVENTE


Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano - MG
CNS: 05.943-6

SELO DE CONSULTA: GLE53765
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2441763440801049

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por
Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente
Emol. R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - ISS: R\$ 0,00- Recompe: R\$ 0,00- Total
R\$ 0,00
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>





CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente cópia, da matrícula nº **3.560**, dada em certidão, é reprodução fiel do original arquivado nesta Serventia, a qual me reporto. **Certifico ainda**, em cumprimento ao art. 949 do Provimento nº 93/CGJ/2020, que o referido imóvel passou a pertencer à circunscrição do Serviço Registral da Comarca de Ipatinga/MG, entretanto, considerando a troca de titularidade desta Serventia na data de 01/02/2018, o atual oficial constatou que, os imóveis pertencentes aquela cidade podem ter sido objeto de abertura de matrícula, sem a devida anotação de encerramento nesta Serventia, motivo pelo qual, em razão da segurança jurídica, o interessado desta certidão **DEVERÁ** confirmar com o Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG, sobre eventual abertura de matrícula para o imóvel objeto desta certidão. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Custas: Emol: R\$ 0,00 - Recompe: R\$ 0,00 - TFJ: R\$ 0,00 - ISSQN: R\$ 0,00 - Total: R\$ 0,00 (Código do Ato: 8401).

Coronel Fabriciano/MG, 17 de fevereiro de 2023

Gustavo Henrique G. de Lanes
ESCREVENTE


Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano - MG CNS: 05.943-6	
SELO DE CONSULTA: GLE53766 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7287804878267785	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente Emol. R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - ISS: R\$ 0,00- Recompe: R\$ 0,00- Total R\$ 0,00 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



REGISTRO DE IMÓVEIS

CORONEL FABRICIANO/MG

Oficial: Vinícius Guimarães de Barros Pires da Silva

Substitutos: Geovane Henrique Araújo da Silva e Cristina Ribeiro de Oliveira

CERTIDÃO




CERTIFICADO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo nesta Serventia os Livros de Registros de Imóveis, matrículas, fichários e demais documentos que formam o seu arquivo, deles verifiquei **CONSTAR** que, **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º **12.543.705/0001-34**, não figura como proprietária de imóveis registrados nesta serventia. Informo ainda, que este Oficial é titular desde 01/02/2018, e que a responsabilidade pela elaboração do Indicador Pessoal é exclusiva do Oficial que praticou o ato de registro ou averbação à época de sua realização. A busca foi realizada levando-se em consideração exatamente os dados fornecidos pelo requerente, não sendo certificado homônimos. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Custas: Emol: R\$ 0,00 - Recomepe: R\$ 0,00 - TFJ: R\$ 0,00 - ISSQN: R\$ 0,00 - Total: R\$ 0,00 (Código do Ato: 8402).

Coronel Fabriciano/MG, 17 de fevereiro de 2023

Gustavo Henrique G. de Lanes
ESCREVENTE

Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano - MG CNS: 05.943-6</p>
<p>SELO DE CONSULTA: GLE53767 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7301133302307797</p>
<p>Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente Emol. R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - ISS: R\$ 0,00 - Recomepe: R\$ 0,00 - Total R\$ 0,00 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br</p> 

EM BRANCO





REGISTRO DE IMÓVEIS

CORONEL FABRICIANO/MG

Oficial: Vinícius Guimarães de Barros Pires da Silva

Substitutos: Geovane Henrique Arantes da Silva e Cristina Ribeiro de Oliveira

CERTIDÃO




CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo nesta Serventia os Livros de Registros de Imóveis, matrículas, fichários e demais documentos que formam o seu arquivo, deles verifiquei **CONSTAR** que, **ANTONIO GOMES FILHO**, inscrito no CPF sob o nº **049.508.106-00**, não figura como proprietário de imóveis registrados nesta serventia. **CONSTAR** ainda que, **ANTÔNIO GOMES BATISTA**, inscrito no CPF sob o n.º **049.508.106**, é proprietário do imóvel matriculado sob o n.º **3.560**. **CONSTAR** por fim, que **ANTÔNIO GOMES BATISTA, Sem Inscrição de CPF**, é proprietário do imóvel matriculado sob o n.º **684**. Informo ainda, que este Oficial é titular desde 01/02/2018, e que a responsabilidade pela elaboração do Indicador Pessoal é exclusiva do Oficial que praticou o ato de registro ou averbação à época de sua realização. A busca foi realizada levando-se em consideração exatamente os dados fornecidos pelo requerente, não sendo certificado homônimos, portanto, não é possível afirmar que se trata da mesma pessoa, já que não existem outros elementos de coincidência. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Custas: Emol: R\$ 0,00 - Recompe: R\$ 0,00 - TFJ: R\$ 0,00 - ISSQN: R\$ 0,00 - Total: R\$ 0,00 (Código do Ato: 8402).

Coronel Fabriciano/MG, 17 de fevereiro de 2023

Gustavo Henrique G. de Lanes
ESCREVENTE

Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano - MG CNS: 05.943-6</p>
<p>SELO DE CONSULTA: GLE53768 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7712812159066079</p>
<p>Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente Emol: R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - ISS: R\$ 0,00- Recompe: R\$ 0,00- Total R\$ 0,00 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br</p> 



EM BRANCO





REGISTRO DE IMÓVEIS CORONEL FABRICIANO/MG

Oficial: Vinícius Guimarães de Barros Pires da Silva
Substitutos: Geovane Henrique Arantes da Silva e Cristina Ribeiro de Oliveira




CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo nesta Serventia os Livros de Registros de Imóveis, matrículas, fichários e demais documentos que formam o seu arquivo, deles verifiquei **CONSTAR** que, **IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no **CNPJ** sob o n.º **43.394.991/0001-47**, não figura como proprietária de imóveis registrados nesta serventia. Informo ainda, que este Oficial é titular desde 01/02/2018, e que a responsabilidade pela elaboração do Indicador Pessoal é exclusiva do Oficial que praticou o ato de registro ou averbação à época de sua realização. A busca foi realizada levando-se em consideração exatamente os dados fornecidos pelo requerente, não sendo certificado homônimos. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Custas: Emol: R\$ 0,00 - Recome: R\$ 0,00 - TFJ: R\$ 0,00 - ISSQN: R\$ 0,00 - Total: R\$ 0,00 (Código do Ato: 8402).

Coronel Fabriciano/MG, 17 de fevereiro de 2023

**Gustavo Henrique G. de Lanes
ESCREVENTE**

Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano - MG CNS: 05.943-6	
SELO DE CONSULTA: GLE53769 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9639537268745410	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Gustavo Henrique Gonçalves de Lanes – Escrevente Emol: R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - ISS: R\$ 0,00- Recomepe: R\$ 0,00- Total R\$ 0,00 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Pedido de Certidão N°: 45.153

Página 1 de 1

Rua Armando Fajardo, nº 29, sl. 01, Centro - Coronel Fabriciano-MG - CEP 35.170-007 - (31) 3841-6790 - cartorio@rifabriciano.com.br
 Documentos Instrutórios (5981249) SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 358



Número do documento: 2309221746330080009992882376
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221746330080009992882376>
 Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:46:57

Num. 9996798207 - Pág. 22

EM BRANCO





CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IPATINGA - MG

Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023.

Ofício: **58/2023**

Assunto: INFORMAÇÃO (presta)

Referência: Ofício nº. 038/2023 10Pjip - IC nº. 0313.22.001568-6 - 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga - MG

Prezado Promotor,

Em atenção ao ofício nº. 038/2023 10Pjip - (IC nº. 0313.22.001568-6 - 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga - MG), informo a V. S^a., que não existe, na presente data, e nunca existiu imóvel registrado nesta serventia em nome de **ANTÔNIO GOMES FILHO, CPF nº. 049.508.106-00**, porém, foram encontrados em nome de **ANTÔNIO GOMES BATISTA, com o mesmo CPF nº. 049.508.106-00**, 34 (trinta e quatro) imóveis matriculados sob os nºs. M-2.735 a M-2.741, M-17.026, M-18.558, M-19.107 a M-19.111, M-19.167 a M-19.170, M-34.398, M-38.272, M-39.240, M-39.241, M-55.197 a M-55.202, M-55.204 a M-55.208, M-55.210 (certidões de inteiro teor anexas).

Informo também que, não existe, na presente data, e nunca existiu imóvel registrado nesta serventia constando proprietário com o **CNPJ nº. 43.394.991/0001-47** e **CNPJ nº. 20.184.075/0001-87**.

Informo ainda que, existe registrado, na presente data, em nome de **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº. 12.543.705/0001-34**, o imóvel matriculado sob o nº. M-47.667 (certidão de inteiro teor anexa).

Informo por fim que, existe registrado, na presente data, em nome de **MOTEL HAVAÍ LTDA, CNPJ nº. 19.613.710/0001-15**, os imóveis matriculados sob os nºs. M-M-3.269, M-3.275, M-3.276 e M-13.575 (certidões de inteiro teor anexas).

Esclareço que as informações foram prestadas levando-se em consideração **exatamente** o nome e os dados fornecidos e como acima grafado.





Sem mais, aproveito a oportunidade para apresentar meus protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Ronise Rocha Villarino - Oficiala Substituta (assinado digitalmente)
Ipatinga - Cartório de Registro de Imóveis

Ilmo. Sr.

HUMBERTO HENRIQUE DE MIRANDA

Promotor de Justiça - 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga - MG

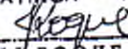


MATRICULA Nº 2.735, fls. 035, Lº 2-J.

DATA: 12 de novembro de 1979.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 16 (dezesseis), da quadra nº 18- (dezoito), sito no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, dêste município de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Rua Machado de Assis, onde mede 12,00m (doze metros); pela direita com os lotes nºs 17, 18 e 19, onde mede 30,00m (trinta metros); pela esquerda com o lote nº 15, onde mede 30,00m (trinta metros); e pelos fundos com o lote nº 22, - onde mede 12,00m (doze metros), perfazendo a área total de --- 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), aproximadamente. PROCEDÊNCIA: Reg. nº 13.104, fls. 94/95, Lº 3-N, em 22/ setembro/1972, posteriormente reg. pelo Dec. 58, sob nº 21, fls. 49, Lº 8-A, em 14/novembro/1972, ambos do Reg. de Imóveis da Comarca de Cel. Fabriciano-MG, conf. certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, comprovando o domínio pelo período, digo, pelo período de 25 anos. PROPRIETÁRIA: Imobiliária Santanense Ltda. Dou fé.

A Oficial,


 JULIA ROQUE - OFICIAL

Av1-M-2.735.

DATA: 12 de novembro de 1979.

Procede-se a esta averbação para constar que acha-se registrado sob o nº R.1-M-1.978, o mandado judicial de citação nos termos do art. 167, I, nº 21, expedido n/cidade, aos 27/02/79, p/ Juiz de Direito da 2ª. Vara Dr. Jarbas de Carvalho Ladeira Filho, extraído dos autos nº 798-E, da Ação Declaratória de Nulidade, requerida por José Lamartine Godoy e s/mr., contra a proprietária, sobre o imóvel denominado "Prato Raso", envolvendo todo o terreno existente à margem direita do Ribeirão Ipanema.

A Oficial,


 Julia Roque

R.2-M-2.735.

DATA: 12 de novembro de 1979.

TRANSMITENTE: Imobiliária Santanense Ltda. CGC 17.111.105/0001--10, representada pela anuente, incorporadora e procuradora P. Linhares Imóveis Ltda., CGC 19.878.395/0001-CO, ambas com sede -- nesta cidade. ADQUIRENTE: ANAHOR BERBERT, brasileiro, casado, médico, residente nesta, digo, residente na Tijuca, município do Rio de Janeiro-RJ, CPF 009.887.667-87. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v as fls. 91/v, Lº 65, p/ 1º Tab.d/cidade, em 19/setembro/1979. VALOR: Cr\$ 127.160,00 (cento e vinte e sete mil, cento e sessenta cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial,


 Julia Roque

Av.3-M-2.735

DATA: 31 de Outubro de 1984

Procede-se a esta averbação, ex-ofício, para constar o cancelamento da Av.1 retro, em virtude do Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 19/6/84 pelo Juiz de Direito da 1ª Vara desta comarca de Ipatinga-MG. Dr. João Vicente Mosconi, que cancelou a Matrícula e registro que deram origem à referida averbação.

subsc. Oficial, Alfredo

R.4-M-2.735

DATA: 31 de outubro de 1984.

TRANSMITENTES: Anahor Berbert e s/mr., Arlete Barros Berbert, brasileiros, casados, médico e do lar, residentes no Rio de Janeiro-RJ, CPF 009.887.667-87 representados por José de Oliveira Silva. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, comerciante, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, residente nesta cidade, CPF 049.508.106-00. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 56 do livro 033, em 11/10/84 pelo 2º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. VALOR: CR\$6.000.000,00 (seis milhões de cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há.

subsc. Oficial, Alfredo

Certificação e Selo na Folha em anexo



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-2.735** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79964 Cód. Seg.: 4947.3305.2384.1167 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
IPATINGA - M. GERAIS

Julia Roque
JULIA ROQUE - OFICIAL

MATRICULA Nº 2.737, fls. 037, Lº 2-J.

DATA: 12 de novembro de 1979.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 22 (vinte e dois), da quadra nº 18 (dezoito), sito no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, deste município de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Rua Euclides da Cunha, onde mede 12,00m (doze metros); pela direita com o lote nº 23, onde mede 30,00m (trinta metros); pela esquerda com os lotes nºs. 20 e 21, onde mede 30,00m (trinta metros); e pelos fundos com o lote nº 16, onde mede 12,00m (doze metros), perfazendo a área total de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), aproximadamente. PROCEDÊNCIA: Reg. nº 13.104, fls. 94/95, Lº 3-N, em 22/setembro/1972, posteriormente reg. pelo Dec. 58, sob nº 21, fls. 49, Lº 8-A, em 14/novembro/1972, ambos do Reg. de Imóveis da Comarca de Cel. Fabriciano-MG, conf. certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, comprovando o domínio pelo período de 25 anos. PROPRIETARIA: Imobiliária Santanense Ltda. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av. 1-M-2.737.

DATA: 12 de novembro de 1979.

Procede-se a esta averbação para constar que acha-se registrado sob o nº R.1-M-1.978, o mandado judicial de citação nos termos do art. 167, I, nº 21, expedido n/cidade, aos 27/02/79, p/ Juiz de Direito da 2ª. Vara Dr. Jarbas de Carvalho Ladeira Filho, extraído dos autos nº 798-E, da Ação Declaratória de Nulidade, requerida por José Lamartine Godoy e s/mr., contra a proprietária sobre o imóvel denominado "Prato Raso", envolvendo todo o terreno existente à margem direita do Ribeirão Ipanema.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

R.2-M-2.737.

DATA: 12 de novembro de 1979.

TRANSMITENTE: Imobiliária Santanense Ltda. CGC 17.111.105/0001-10, representada pela anuente, incorporadora e procuradora P. - Linhares Imóveis Ltda., CGC 19.878.396/0001-00, ambas com sede nesta cidade. ADQUIRENTE: ANAHOR BERBERT, brasileiro, casado, médico, residente na Tijuca, município do Rio de Janeiro-RJ, CPF-009.887.667-87. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v as fls. 97/v, Lº 65, p/ 1º Tab.d/cidade, em 19/setembro/1979. VALOR: Cr\$ 112.000,00 (cento e doze mil cruzeiros). CONDICÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av. 3-M-2.737

DATA: 31 de Outubro de 1984.

Procede-se a esta averbação, ex-officio, para constar o cancelamento da Av.1 retro, em virtude do Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 19/6/84 pelo MM Juiz de Direito da 1ª vara desta comarca de Ipatinga-MG. Dr. João Vicente Mosconi, que cancelou a Matrícula e registro de que deram origem à referida averbação.

sub A Oficial, Aldeias

R.4-M-2.737

DATA: 31 de Outubro de 1984

TRANSMITENTES: Anahor. Berbert e s/mr., Arlete Barros Berbert, brasileiros, casados, médico e do lar, residentes no/Rio de Janeiro-RJ, CPF 009.887.667-87 representados por José de Oliveira Silva. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, comerciante, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, residente nesta cidade, CPF 049.508.106-00. / IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 56 do Livro 33, em 11/10/84 pelo 2º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. VALOR: CR\$ 6.000.000,00(seis milhões de cruzeiros) CONDIÇÕES: Não há.

sub A Oficial, Aldeias

Certificação e Selo na Folha em anexo



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-2.737** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79966 Cód. Seg.: 0558.5362.2460.2586 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
IPATINGA - M. GERAIS

Julia Roque
JULIA ROQUE - OFICIAL

MATRICULA Nº 2.736, fls. 036, Lº 2-J.

DATA: 12 de novembro de 1979.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 20 (vinte), da quadra nº 18 (dezoito), sito no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, deste município de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Avenida Carlos Chagas, onde mede 12,00 m (doze metros); pela direita com o lote nº 21, onde mede 30,00m (trinta metros); pela esquerda com o lote nº 19, onde mede 30,00m (trinta metros); e fundos com o lote nº 22, onde mede 12,00m (doze metros), perfazendo a área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), aproximadamente. PROCEDÊNCIA: Reg. nº 13.104, fls. 94/95, Lº 3-N, em 22/setembro/1972, posteriormente reg. pelo Dec. 58, sob nº 21, fls. 49, Lº 8-A, em 14/novembro/1972, ambos do Reg. de Imóveis da Comarca de Cel. Fabriciano-MG, conf. certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, comprovando o domínio pelo período de 25 anos. PROPRIETÁRIA: - Imobiliária Santanense Ltda. Dou fé.

a

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av. 1-M-2.736.

DATA: 12 de novembro de 1979.

Procede-se a esta averbação para constar que acha-se registrado sob o nº R. 1-M-1.978, o mandado judicial de citação nos termos do art. 167, I, nº 21, expedido n/cidade, aos 27/02/79, p/ Juiz de Direito da 2ª Vara Dr. Jarbas de Carvalho Ladeira Filho, extraído dos autos nº 798-G, da Ação Declaratória de Nulidade, requerida por José Lamartine Godoy e s/mr. contra a proprietária, sobre o imóvel denominado "Prato Raso", envolvendo todo o terreno existente à margem direita do Ribeirão Ipanema.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

R. 2-M-2.736.

DATA: 12 de novembro de 1979.

TRANSMITENTE: Imobiliária Santanense Ltda. CGC 17.111.105/0001-10, representada pela anuente, incorporadora e procuradora P. Linhares Imóveis Ltda., CGC 19.878.396/0001-00, ambas com sede nesta cidade. ADQUIRENTE: AMAHOR BERBERT, brasileiro, casado, médico, residente na Tijuca, município do Rio de Janeiro-RJ, CPF--009.887.667-87. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v às fls. 95/v, Lº 65, p/ 1º Tab.d/cidade, em 19/setembro/1979. VALOR: Cr\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil -- cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av. 3-11-2.736

DATA: 31 de Outubro de 1984.

Procede-se a esta averbação, ex-offício, para constar o cancelamento da Av.1 retro, em virtude do Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 19/6/84 pelo Juiz de Direito da 1ª Vara desta comarca de Ipatinga-MG., Dr. João Vicente / Mosconi, que cancelou a Matrícula e registro que deram origem à referida averbação.

SubA Oficial, Melissis

R.4-11-2.736

DATA: 31 de outubro de 1984

TRANSMITENTES: Anahor Berbert e s/mr., Arlete Barros Berbert, brasileiros, casados, médico e do lar, residentes no Rio de Janeiro-RJ, CPF 009.887.667-87, representados por José de Oliveira Silva. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, comerciante, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, residente nesta cidade, CPF 049.508.106-00. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 56 do livro 33, em 11/10/84, pelo 2º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. VALOR: CR\$... 6.000.000,00 (seis milhões de cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há.

SubA Oficial, Melissis

Certificação e Selo na Folha em anexo



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-2.736** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79965 Cód. Seg.: 9235.0838.8134.5541 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
IPATINGA - M. GERAIS

Julia Roque
JULIA ROQUE - OFICIAL

MATRICULA Nº 2.738, fls. 038, Lº 2-J.

DATA: 12 de novembro de 1979.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 21 (vinte e um), da quadra nº - 18 (dezoito), sito no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, dêste município de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Avenida Carlos Chagas, onde mede - 12,00m (doze metros); prosseguindo em alinhamento com a Rua Euclides da Cunha, onde mede 30,00m (trinta metros); pela direita com o lote nº 22, onde mede 12,00m (doze metros); e pela esquerda com o lote nº 20, onde mede 30,00m (trinta metros), perfazendo a área total de 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), aproximadamente. PROCEDÊNCIA: Reg. nº 13.104, fls. - 94/95, Lº 3-N, em 22/setembro/1972, posteriormente reg. pelo Dec. 58, sob nº 21, fls. 49, Lº 8-A, em 14/novembro/1972, ambos do --- Reg. de Imóveis da Comarca de Cel. Fabriciano-MG, conf. certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, comprovando e domínio pelo período de 25 anos. PROPRIETÁRIA: Imobiliária Santanense Ltda. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av. 1-M-2.738.

DATA: 12 de novembro de 1979.

Procede-se a esta averbação para constar que acha-se registrado sob nº R.1-M-1.978, o mandado judicial de citação, nos termos do art. 167, I, nº 21, expedido n/cidade, aos 27/02/79, p/Juiz de Direito da 2ª. Vara, Dr. Jarbas de Carvalho Ladeira Filho, extraído dos autos nº 798-E, da Ação Declaratória de Nulidade, requerida por José Lamartine Godoy e s/mr., contra a proprietária sobre o imóvel denominado "Prato Raso", envolvendo todo o terreno existente a margem direita do Ribeirão Ipanema.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

R. 2-M-2.738.

DATA: 12 de novembro de 1979.

TRANSMITENTE: Imobiliária Santanense Ltda. CGC 17.111.105/0001-10, representada pela anuente, incorporadora e procuradora P. Linhares Imóveis Ltda., CGC 19.878.396/0001-00, ambas com sede nesta cidade. ADQUIRENTE: ANA HÖR BERBERT, brasileiro, casado, médico, residente na Tijuca, município do Rio de Janeiro-RJ, CPF nº- 009.887.667-87. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v as fls. 96/v, Lº 65, p/ 1º Tabe.d/cidade, em - 19/setembro/1979. VALOR: Cr\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil-cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av.3-E-2.738

DATA: 31 de Outubro de 1984.

Procede-se a esta averbação, ex-ofício, para constar o cancelamento da Av.1 retro, em virtude do Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 19/6/84 pelo MM Juiz de Direito - da 1ª Vara desta comarca de Ipatinga-MG., Dr. João Vicente/Mosconi, que cancelou a Matrícula e registro que deram origem à referida averbação.

sub A Oficial, Aldeias

R.4-M-2.738

DATA: 31 de Outubro de 1984.

TRANSMITENTES: Anahor Berbert e s/mr., Arlete Barros Berbert, brasileiros, casados, médico e do lar, residentes no Rio de Janeiro-RJ, CPF 009.887.667-87, representados por José de / Oliveira Silva. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, comerciante, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, residente nesta cidade, CPF 049.508.106-00. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de / compra e venda, lavrada às fls. 56 do livro 33, em 11/10/84, pelo 2º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. VALOR: CR\$ / 6.000.000,00(seis milhões de cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há.

sub A Oficial, Aldeias

Certificação e Selo na Folha em anexo



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-2.738** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79967 Cód. Seg.: 9960.8999.6163.5352 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
IPATINGA - M. GERAIS

MATRICULA Nº 2.739, fls. 039, Lº 2-J.

Julia Roque
JULIA ROQUE - OFICIAL

DATA: 12 de novembro de 1979.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 19 (dezenove), da quadra nº 18- (dezoito), sito no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, deste município de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Avenida Carlos Chagas, onde mede 12,00m (doze metros); pela direita com o lote nº 20, onde mede 30,00m (trinta metros); pela esquerda com o lote nº 18, onde mede 30,00m (trinta metros); e fundos com os lotes de nºs. 16 e 22, onde mede 12,00m (doze metros), perfazendo a área total de 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), aproximadamente. PROCEDÊNCIA: Reg.nº 13.104, fls.94/95, - Lº 3-N, em 22/setembro/1972, posteriormente reg.pelo Dec.58, - sob nº 21, fls.49, Lº 8-A, em 14/novembro/1972, ambos do Reg. de Imóveis da Comarca de Cel. Fabriciano-MG, conf.certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, comprovando odomínio pelo período de 25 anos. PROPRIETÁRIA: Imobiliária Santanense Ltda. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Júlia Roque

Av.1-M-2.739.

DATA: 12 de novembro de 1979.

Procede-se a esta averbação para constar que acha-se registra do sob o nº R.1-M-1.978, o mandado judicial de citação nos termos do art. 167, I, nº 21, expedido n/cidade, em 27/02/79, p/ Juiz de Direito da 2a. Vara Dr. Jarbas de Carvalho Ladeira Filho, extraído dos autos 798-E, da Ação Declaratória de Nulidade, requerida por José Lamartine Godoy e s/mr.contra a proprietária, sobre o imóvel denominado "Prato Raso", envolvendo todo o terreno existente à margem direita do Ribeirão Ipanema.

A Oficial,

Julia Roque
Júlia Roque

R.2-M-2.739.

DATA: 12 de novembro de 1979.

TRANSMITENTE: Imobiliária Santanense Ltda. CGC 17.111.105/0001-10, representada pela anuente, incorporadora e procuradora P.-- Linhares Imóveis Ltda. CGC 19.878.396/0001-00, ambas com sede - nesta cidade. ADQUIRENTE: ANA HÔR BERBERT, brasileiro, casado, médico, residente na Tijuca-RJ, CPF 009.887.667-87. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v às fls.94/v Lº 65, p/ 1º Tab.d/cidade, em 19/setembro/1979. VALOR: Cr\$... 140.000,00 (cento e quarenta mil cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av. 3-M-2.739

DATA: 31 de Outubro de 1984.

Procede-se a esta averbação, ex-offício, para constar o cancelamento da Av. 1 retro, em virtude do Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 19/6/84 pelo Juiz de Direito da 1ª (primeira) Vara desta comarca de Ipatinga-MG., Dr. João Vicente Mosconi, que cancelou a Matrícula e registro que deram origem a referida averbação.

sub A Oficial, Alldaris

R. 4-M-2.739

DATA: 31 de Outubro de 1984.

TRANSMITENTES: Anahor Berbert e s/mr., Arlete Barros Berbert, brasileiros, casados, médico e do lar, residentes no Rio de Janeiro-RJ, CPF 009.887.667-87 representados por José de Oliveira Silva. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, comerciante, casado com Marilda Almeida Rodrigues/Batista, residente nesta cidade, CPF 049.508.106-00. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 56 do livro 033, em 11/10/84 pelo 2º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG./ VALOR: CR\$ 6.000.000,00 (seis milhões de cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há.

sub A Oficial, Alldaris

Certificação e Selo na Folha em anexo



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-2.739** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79968 Cód. Seg.: 3144.2865.6558.5034 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
IPATINGA - M. GERAIS

Julia Roque
JULIA ROQUE - OFICIAL

MATRICULA Nº 2.740, fls. 040, Lº 2-J.

DATA: 12 de novembro de 1979.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 18 (dezoito), da quadra nº 18 (dezoito), sito no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, dêste município de Ipatinga, com as seguintes medidas e com -- fronteiras: pela frente com a Avenida Carlos Chagas, onde mede 12,00m (doze metros); pela direita com o lote nº 19, onde mede 30,00m (trinta metros); pela esquerda com o lote nº 17, onde mede 30,00m (trinta metros); e pelos fundos com o lote nº 16, onde mede 12,00m (doze metros), perfazendo a área total de --- 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados). PROCEDENCIA: Reg.nº 13.104, fls.94/95, Lº 3-N, em 22/setembro/1972, posteriormente reg.pelo Dec.58, sob nº 21, fls.49, Lº 8-A, em 14/novembro/1972, ambos do Reg.de Imóveis da Comarca de Cel.Fabriciano-MG, - conf.certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, com provando o domínio pelo período de 25 anos. PROPRIETÁRIA: Imobiliária Santanense Ltda. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av.1-M-2.740.

DATA: 12 de novembro de 1979.

Procede-se a esta averbação nos termos, digo, averbação para constar que acha-se registrado sob o nº R.1-M-1.978, o mandado judicial de citação nos termos do art.167, I, nº 21, expedido n/cidade, aos 27/02/79, p/Juiz de Direito da 2a.Vara Dr.Jarbas de Carvalho Ladeira Filho, extraído dos autos 798-E, da Ação Declaratória de Nulidade, requerida por José Lamartine Godoy e s/mr.contra a proprietária, sobre o imóvel denominado "Prato Raso", envolvendo todo o terreno existente à margem direita do Ribeirão Ipanema.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

R.2-M-2.740.

DATA: 12 de novembro de 1979.

TRANSMITENTE: Imobiliária Santanense Ltda.CGC 17.111.105/0001--10, representada pela anuente, incorporadora e procuradora P. -- Linhares Imóveis Ltda.CGC 19.878.396/0001-00, ambas com sede -- nesta cidade. ADQUIRENTE: ANAHOR BERBERT, brasileiro, casado, médico, residente na Tijuca, município do Rio de Janeiro-RJ. CPF-- 009.887.667-87. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v as fls. 93/v, Lº 65, p/ 1º Tabelião d/cidade, em 19/setembro/1979. VALOR: Cr\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil-cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av.3-M-2.740

DATA: 31 de Outubro de 1984.

Procede-se a esta averbação, ex-offício, para constar o cancelamento da Av.1 retro, em virtude do Mandado Judicial expedido nesta cidade aos 19/6/84 pelo Juiz de Direito da 1ª Vara desta comarca de Ipatinga-MG., Dr. João Vicente Mosconi, que cancelou a Matrícula e Registro que deram origem a referida averbação.

sub A Oficial, Almeida

R.4-M-2.740

DATA: 31 de outubro de 1984

TRANSMITENTES: Anahor Berbert e s/mr., Arlete Barros Berbert, brasileiros, casados, médico e do lar, residentes no Rio de Janeiro-RJ, CPF 009.887.667-87 representados por José de Oliveira Silva. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, / brasileiro, comerciante, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, residente nesta cidade, CPF 049.508.106-00./ IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 56 do Livro 033, em 11/10/84 pelo 2º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. VALOR: CR\$ 6.000.000,00(seis milhões de curzeiros) A) CONDIÇÕES: Não há.

sub A Oficial, Almeida

Certificação e Selo na Folha em anexo





CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-2.740** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79969 Cód. Seg.: 4991.1698.2756.0161 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
IPATINGA - M. GERAIS

MATRÍCULA Nº 2.741, fls. 041, Lº 2-J.

DATA: 12 de novembro de 1979.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 17 (dezessete), da quadra nº 18 (dezoito), sito no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, dêste município de Ipatinga, com as seguintes medidas e -- confrontações: pela frente com a Avenida Carlos Chagas, onde mede 12,00m (doze metros); pela direita com o lote nº 18, onde mede 30,00m (trinta metros); prosseguindo em alinhamento com a Rua Machado de Assis, onde mede 30,00m (trinta metros); e -- pela esquerda com o lote nº 16, onde mede 12,00m (doze me -- tros), perfazendo a área total de 360,00 m2 (trezentos e ses -- senta metros quadrados), aproximadamente. PROCEDENCIA: Reg. nº 13.104, fls. 94/95, Lº 32-N, em 22/setembro/1972, posteriormente -- reg. pelo Dec. 58, sob nº 21, fls. 49, Lº 8-A, em 14/novembro/1972, ambos do Reg. de Imóveis da Comarca de Cel. Fabriciano-MG, conf. certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, compro -- vando o domínio pelo período de 25 anos. PROPRIETARIA: Imobili -- área Santanense Ltda. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av.1-M-2.741.

DATA: 12 de novembro de 1979.

Procede-se esta averbação para constar que acha-se registrado sob nº R.1-M-1.978, o mandado judicial de citação nos termos -- do art. 167, I, nº 21, expedido n/cidade, em 27/02/79, p/Juiz de Di -- reito da 2a. Vara Dr. Jarbas de Carvalho Ladeira Filho, extra -- do dos autos 798-E, da Ação Declaratória de Nulidade, requerida p/José Lamartine Godoy e s/mr. contra a proprietária, sôbre o i -- móvel denominado "Prato Raso", envolvendo todo o terreno exist -- tente à margem direita do Ribeirão Ipanema.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

R.2-M-2.741.

DATA: 12 de novembro de 1979.

TRANSMITENTE: Imobiliária Santanense Ltda. CGC 17.111.105/0001-10, representada pela anuente, incorporadora e procuradora P. -- Linhares Imóveis Ltda. CGC 19.878.396/0001-00, ambas com sede -- nesta cidade. ADQUIRENTE: ANAKÓR BERBERT, brasileiro, casado, -- médico, residente na Tijuca, município do Rio de Janeiro-RJ, CPF 009.887.667-87. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v às fls. 92/v, Lº 65, p/ 1º Tab.d/cidade, em 19/ -- setembro/1979. VALOR: Cr\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil -- cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av.3-M-2.741

DATA: 31 de Outubro de 1984.

Procedê-se a esta averbação, ex-offício, para constar o cancelamento da Av.1 retro, em virtude do Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 19/6/84 pelo Juiz de Direito da 1ª Vara desta comarca de Ipatinga-MG. Dr. João Vicente Mosconi que cancelou a Matrícula e Registro que deram origem à referida averbação.

sub A Oficial, Aldeias

R.4-M-2.741

DATA: 31 de outubro de 1984.

TRANSMITENTES: Anahor Berbert e s/mr., Arlete Barros Berbert, brasileiros, casados, médico e do lar, residentes no Rio de Janeiro-RJ, CPF nº 009.887.667-87 representados por José de Oliveira Silva. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, comerciante, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, residente nesta cidade, CPF 049.508.106-00. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 56 do livro 033, / em 11/10/84 pelo 2º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG.- VALOR: CR\$ 6.000.000,00(seis milhões de cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há.

sub A Oficial, Aldeias

Certificação e Selo na Folha em anexo



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-2.741** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
IPATINGA - M. GERAIS
Julia Roque
JULIA ROQUE - OFICIAL

MATRÍCULA Nº 3.269, fls. 269, Lº 2-K.

DATA: 26 de março de 1980.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 06 (seis), da quadra nº 113 --- (cento e treze), sito no Bairro Veneza, distrito desta cidade de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Rua Jundiá, onde mede 27,00m (vinte e sete metros); pela direita com o lote nº 07, onde mede 38,48m (trinta e oito metros e quarenta e oito centímetros); pela esquerda com o lote nº 05, onde mede 41,66m (quarenta e um metros e sessenta e seis centímetros); e pelos fundos com o lote nº 01, onde mede 27,15m (vinte e sete metros e quinze centímetros), perfazendo a área total de 1.081,89m² (hum mil, oitenta e um metros e oitenta e nove centímetros quadrados). PROCEDÊNCIA: Reg. nº 8.626, fls. 25/v, Lº 3-N, em 28/maio/1949, da Comarca de Ferros-MG, posteriormente reg. pelo Dec. 58, sob nº 12, fls. 15, - Lº 8-A, da Comarca de Cel. Fabriciano-MG, conf. certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, comprovando o domínio pelo período de 30 anos. PROPRIETÁRIA: Imobiliário, digo, Companhia Aços Especiais Itabira (Acesita). Dou fé.

A Oficial, Julia Roque

R.1-M-3.269.

DATA: 26 de março de 1980:

TRANSMITENTE: Companhia Aços Especiais Itabira (Acesita), com sede em Belo Horizonte-MG, CGC 33.390.170/0001-89. ADQUIRENTE: DANTÉS PROMOÇÕES E VENDAS LTDA., sediada em Belo Horizonte---MG, CGC 17.353.699/0001-57, na pessoa de seu sócio diretor -- Márcio Lincoln Dantés, brasileiro, casado, comerciante, residente em Belo Horizonte-MG. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v as fls. 140/v, Lº 56, p/ 1º Tab. d/cidade, em 14/dezembro/1979. VALOR: Cr\$ 4:800,00 (quatro mil e oitocentos cruzeiros), incluindo os R.1-M-3.267 e R.1-M-.... 3.268. CONDIÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial, Julia Roque

R.2-M-3.269

DATA: 29 de outubro de 1.993.

TRANSMITENTE: Dantés Promoções e Vendas Ltda, sediada em Belo Horizonte-MG, CGC 17.353.699/0001-57, representada por José de Oliveira Silva. ADQUIRENTE: MOTEL HAWAI LTDA, estabelecido nesta cidade, CGC de nº 19.613.710/0001-15, representado por seu sócio-diretor Antônio Gomes Batista. IMÓVEL: O mesmo retro matriculado e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de

compra e venda, lavrada às fls. 026 e verso do livro 124, em data de 02/09/93, pelo 1º Oficial digo 1º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. VALOR: Cr\$ 8.000.000,00 (oito milhões de cruzeiros). Avaliação fiscal: Cr\$12.000.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

suboficial, Julia Roque

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-3.269** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79971 Cód. Seg.: 8161.2057.9758.8538 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFC R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	
---	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
IPATINGA - M. GERAIS

MATRÍCULA Nº 3.275, fls. 275, Lº 2-K.

DATA: 31 de março de 1980.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 01 (hum), da quadra nº 113 (cento e treze), sito no Bairro Veneza, distrito desta cidade de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Praça Brasília, onde mede 14,70m (quatorze metros e setenta centímetros), prosseguindo em alinhamento com a Avenida Caravelas, onde mede 62,94m (sessenta e dois metros e noventa e quatro centímetros); pela direita com o lote nº 02, - onde mede 60,00m (sessenta metros); e pelos fundos com os lotes nºs. 07 e 06, onde mede 49,09m (quarenta e nove metros e nove centímetros), perfazendo a área total de 1.960,00 m² --- (hum mil, novecentos e sessenta metros quadrados). PROCEDÊNCIA: Reg. nº 8.626, fls. 25/v, Lº 3-N, em 28/maio/1949, da Comarca de Ferros-MG, posteriormente reg. pelo Dec. 58, sob nº 12, fls. 15, Lº 8-A, da Comarca de Cel. Fabriciano-MG, conf. certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, comprovando o domínio pelo período de 30 anos. PROPRIETÁRIA: Companhia Aços Especiais Itabira (Acesita). Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

R.1-M-3.275.

DATA: 31 de março de 1980.

TRANSMITENTE: Companhia Aços Especiais Itabira (Acesita), com sede em Belo Horizonte-MG, CGC 33.390.170/0001-89. ADQUIRENTE: MÁRCIO LINCOLN DANTES, brasileiro, casado, comerciante, residente em Belo Horizonte-MG, CPF 001.566.636-00. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v as fls. -- 141/v, Lº 56, p/ 1º Tab.d/cidade, em 13/dezembro/1979. VALOR: Cr\$ 4.000,00 (quatro mil cruzeiros), incluindo o R.1-M-3.275.- CONDIÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial,

Julia Roque
Julia Roque

Av.2-M-3.275

DATA: 30 de setembro de 1.991

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que Marcio Lincoln Dantes proprietário do imóvel retro matriculado, é casado sob o regime de comunhão de bens com Joyce Carneiro Dantes, conforme certidão de casamento lavrada às fls. 267 do livro 154 sob o nº 1487 pelo Oficial de Registro Civil de B. Horizonte-MG, documentos arquivados em Cartório.

suboficial, Alcides

R.3-M-3.275

DATA: 30 de setembro de 1.991

TRANSMITENTES: Márcio Lincoln Dantes e s/mr., Joyce Carneiro Dantes, brasileiros, casados, portadores do CPF nº 001.566.636-00, residentes em B. Horizonte-MG, representados por José de Oliveira Silva. ADQUIRENTE: HOTEL HAWAII LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº 19.613.710/0001-15, representado por seu sócio diretor Antônio Gomes Batista.

IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 028 e verso do livro 113, pelo 1º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG, aos 08/05/91. VALOR: Cr\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil cruzeiros). Avaliação fiscal: Cr\$ 7.900.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

Substituído por

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-3.275** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79972 Cód. Seg.: 4365.0822.8149.8172 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
IPATINGA - M. GERAIS

MATRÍCULA Nº 3.276, fls. 276, Lº 2-K.

DATA: 31 de março de 1980.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 07 (sete), da quadra nº 113 -- (cento e treze), sito no Bairro Veneza, distrito desta cidade de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Rua Jundiáí, onde mede 36,66m (trinta e seis metros e sessenta e seis centímetros); prosseguindo em alinhamento pela direita com a Avenida Caravelas, onde mede 42,26m -- (quarenta e dois metros e vinte e seis centímetros); pela esquerda com o lote nº 06, onde mede 38,48m (trinta e oito metros e quarenta e oito centímetros); e pelos fundos com o lote nº 01, onde mede 21,94m (vinte e um metros e noventa e quatro centímetros), perfazendo a área total de 1.182,84 m² (hum mil, cento e oitenta e dois metros e oitenta e quatro centímetros quadrados). PROCEDÊNCIA: Reg. nº 8.626, fls. 25/v, Lº 3-N, em 28/maio/1949, da Comarca de Ferros-MG, posteriormente reg. pelo Dec. 58, sob nº 12, fls. 15, Lº 8-A, da Comarca de Cel. Fabriciano-MG, conf. certidão de origem e negativa de ônus reais arquivada, comprovando o domínio pelo período de 30 anos. PROPRIETARIA: Companhia Aços Especiais Itabira (Acesita). Dou fé.

Julia Roque
JULIA ROQUE - OFICIAL

A Oficial, *Julia Roque*
Julia Roque

R.1-M-3.276.

DATA: 31 de março de 1980:

TRANSMITENTE: Companhia Aços Especiais Itabira (Acesita), com sede em Belo Horizonte-MG, CGC 33.390.170/0001-89. ADQUIRENTE: MÁRCIO LINCOLN DANTES, brasileiro, casado, comerciante, residente em Belo Horizonte-MG, CPF 000.566.636-00. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e caracterizado. TÍTULO: Pub.c/v as fls. - 141/v, Lº 56, p/ 1º Tab.d/cidade, em 13/dezembro/1979. VALOR: Cr\$ 4.000,00 (quatro mil cruzeiros), incluindo o R.1-M-3.275. CONDIÇÕES: Não há. Dou fé.

A Oficial, *Julia Roque*
Julia Roque

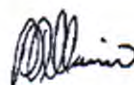
R.2-M-3.276

DATA: 14 de maio de 1.999

TRANSMITENTES: MÁRCIO LINCOLN DANTES, empresário e s/mr JOY - CE CARNEIRO DANTES, decoradora, ele CI M-85.190 MG, CPF nº 001.566.636-00, residentes à Rua Ouro Fino, 16, aptº 1001, Bairro Cruzeiro, em Belo Horizonte-MG, neste ato representados por Flausino Hildo de Freitas, empresário, casado, CI nº M-2.567.387 MG, CPF 130.379.606-63, residente à Rua Cuiabá, nº 15, Bairro Caravelas, nesta cidade. ADQUIRENTE: MOTEL HAWAÍ LTDA, CGC 19.613.710/0001-15, com sede à Rua Jundiáí, 15,



Bairro Veneza, nesta cidade, neste ato representado por seu diretor Antonio Gomes Batista, CPF 049.508.106-00, casado com MARILDA ALMEIDA BATISTA. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 147 e vº do l ivro 01, aos 04.05.99, pelo Cartório de Paz e Notas do distrito de Cordeiro de Minas, comarca e município de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). AVALIACÃO FISCAL R\$ 50.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

Oficial, 

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-3.276** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79973 Cód. Seg.: 8173.0327.4259.2907 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emot R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	
--	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de Ipatinga - M. Gerais

matrícula
13.575

ficha
01

Ipatinga, 23 de agosto de 1.985.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 02-A (dois "A"), da quadra 114 (cento e quatorze), sito no Bairro Veneza, desta cidade de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações; pela frente com a Av. Caravelas, onde mede 29,00 metros; à direita com o lote 03, onde mede 37,00 metros, à esquerda com o lote 02, onde mede 23,05 metros e fundos com o lote 01, onde mede 29,00 metros, perfazendo uma área total de 859,67⁵m² (oitocentos e cinquenta e nove metros e seiscientos e setenta e cinco milímetros quadrados) aproximadamente. PROCEDÊNCIA: R.2 e Av.3-M-12.274 do livro 02 de registro geral, deste Cartório. PROPRIETÁRIO: José Serra Soares brasileiro, comerciante, casado com Marina de Oliveira Soares, residente nesta cidade, CPF nº 032.128.906/49.

A Oficial, Juliano Roque

R.1-M-13.575

DATA: 23 de agosto de 1.985.

TRANSMITENTES: José Serra Soares e s/mr., Marina de Oliveira Soares, brasileiros, casados, ele comerciante, residente nesta cidade, CPF nº 032.128.906-49. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, casado com Marilda Almeida Rodrigues, CPF nº 049.508.106-00, residentes nesta cidade.

IMÓVEL: o mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Esc. Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 087, do livro 041, pelo 2º Tabelião desta Comarca, aos 26/07/85. VALOR: Cr\$ 4.000.000 (quatro milhões de cruzeiros). Avaliação fiscal: Cr\$ 25.000.000. CONDIÇÕES: Não há.

A Oficial, Juliano Roque

R.2-M-13.575

DATA: 17 de novembro de 1986

INCORPORADOS: Antonio Gomes Batista e s/mr., Marilda Almeida Rodrigues Batista, brasileiros, casados, comerciante e do comercio, CPF 049.508.106-00 residentes nesta cidade. INCORPORADORA: a firma HOTEL HAVAI LIMITADA, com se

de nesta cidade, CGC 19.613.710/0001-15, representada pelo sócio Antonio Gomes Batista. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação de imóvel para integralização de Capital, lavrada às fls. 077 do livro 45, em 24/10/86 pelo 2º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. VALOR: Cz\$60.000,00 (sessenta mil / cruzados) para integralização de Capital. CONDIÇÕES: Não há.

sub A Oficial, Almeida

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-13.575** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79974 Cód. Seg.: 2409.9150.5311.1754 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

matrícula
17.026

ficha
01

Ipatinga, 30 de julho de 1.987.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 16 (dezesesseis), da quadra de nº 76 (setenta e seis), sito no Bairro Caravelas-Ex-pansão, desta cidade de Ipatinga-MG., com as seguintes confrontações e medidas: pela frente com a Rua Olinda, onde mede 12,00 metros; de um lado com o lote 17, onde mede 46,00 metros; de outro lado com o lote 15, onde mede 54,00 metros; e fundos com quem de direito, onde mede 33,00 metros; perfazendo uma área total de 1.125,00 m² (Hum mil, cento e vinte e cinco metros quadrados) aproximadamente. **PROCEDÊNCIA:** R.1-M-14.853 do livro 02 de Registro Geral, deste Cartório. **PROPRIETÁRIA:** O. Linhares Imóveis Ltda.

sub A Oficial, Belldois

R.1-M-17.026

DATA: 30 de julho de 1.987

PROPRIETÁRIA: P. Linhares Imóveis Ltda, com sede nesta cidade, CGC de nº 19.878.396/0001-00, na pessoa de seu procurador Sr. Ivan Alves Linhares. **ADQUIRENTE:** GERALDO BIANOR DOS SANTOS, brasileiro, mecânico de manutenção, casado com Maria de Fátima Ribeiro dos Santos, portador do CPF de nº 307.264.766-68, residentes nesta cidade. **IMÓVEL** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 188 e v^o do livro 096 em data de 23/07/87, pelo 1^o tabelião desta Comarca de Ipatinga-MG. **VALOR:** CZ\$ 113.520,00 (cento e treze mil, quinhentos e vinte cruzados), pagáveis da seguinte forma: CZ\$ 18.480,00 no ato e o restante CZ\$ 95.040,00 representado por 09 (nove) notas promissórias de CZ\$ 4.224,00 e mais 09 (nove) notas promissórias de CZ\$ 6.336,00 cada uma, numeradas de 01 a 18, com vencimentos mensais sucessivos e consecutivos, vencendo a primeira delas, ou seja a de nº 01 em 22/08/87 e a última, ou seja a de nº 18 em 22/01/89, tudo com a ressalva da cláusula pro-solvendo constituindo obrigações portable. **CONDICÕES:** Não há.

sub A Oficial, Belldois

Segue Verso

ALTERADA
PELA
AV
2

Av.2-M-17.026

DATA: 19 de agosto de 2003

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar o cancelamento das 18 (dezoito) Notas Promissórias, vinculadas no R.1 retro, conforme declaração firmada pela credora: P. Linhares Imóveis LTDA, nesta cidade, aos 06/08/2003. Documento arquivado neste Cartório.

Oficial, 

Av.3-M-17.026

DATA: 19 de agosto de 2003

Procede-se a esta averbação, ex-offício, para constar que o lote retro matriculado situa-se no **BAIRRO CARAVELAS**, nos termos do dec. 1208/1980, devidamente arquivado neste Cartório.

Oficial, 

R-4-M-17.026

DATA: 19 de agosto de 2003

TRANSMITENTES: GERALDO BIANOR DOS SANTOS E S/MR MARIA DE FATIMA RIBEIRO DOS SANTOS, brasileiros, casados, mecânico manutenção e do lar, C.I M-3.803.153-MG e C.I M-5.547.140 SSP/MG, CPF 307.264.766-68, residentes à Rua A, 40, no Bairro Venezia, nesta cidade. **ADQUIRENTE:** **LILIAN MARILENE DIAS UZAIS**, brasileira, viúva, do lar, C.I M-8.818.979 SSP/MG, CPF 027.353.806-37, residente à Rua Prata, 85, aptº 101, no Bairro Iguaçu, nesta cidade. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 141 e verso, do livro 055, aos 30/11/1.994, pelo Cartório de Paz e notas do distrito de Barra Alegre, neste município de Ipatinga-MG. **VALOR:** R\$ 700,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 4.000,00. **CONDIÇÕES:** Não há.

Oficial, 

R-5-M-17.026. Protocolo nº 86.078

DATA: 07 de janeiro de 2010

TRANSMITENTE: **LILIAN MARILENE DIAS UZAIS**, brasileira, viúva, do lar, RG nº M-8.818.979 SSP/MG, CPF nº 027.353.806-37, residente e domiciliada na Rua Prata, 85, apto 101, Bairro Iguaçu, em Ipatinga-MG. **ADQUIRENTES:** **CLAUDIA VANTUÍRIA BARBOZA DE FREITAS**, brasileira, casada com **DJALMA DE FREITAS**

Continua na ficha 02 F



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 17.026

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

FILHO, sob o regime de separação de bens, residentes e domiciliados na Rua Apucarana, 625, Bairro Caravelas, em Ipatinga-MG, portadora do RG nº MG-5.045.556 SSP/MG, CPF nº 908.015.126-20, neste ato representada por Elzi Francisca Barboza, brasileira, casada, comerciante, RG nº M-4.613.312 SSP/MG, CPF nº 146.910.356-72, residente e domiciliada nesta cidade. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 195 e verso do livro 124, pelo 2º Tabelionato de Notas de Ipatinga-MG, aos 17/09/2003. **VALOR:** R\$ 7.000,00 (sete mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 13.000,00 (treze mil reais). Dou fé.

Oficial, 

Av-6-M-17.026. Protocolo nº 86.078

DATA: 07 de janeiro de 2010

Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que **DJALMA DE FREITAS FILHO** é portador do **CPF nº 868.640.926-15**, conforme comprovante apresentado, cujo, fica devidamente arquivado nesta Serventia. Dou fé.

Oficial, 

R-7-M-17.026. Protocolo nº 86.345

DATA: 22 de janeiro de 2010

TRANSMITENTES: **CLAUDIA VANTUÍRIA BARBOZA DE FREITAS**, brasileira, comerciante, RG nº MG-5.045.556 SSP/MG, CPF nº 908.015.126-20 e s/mr **DJALMA DE FREITAS FILHO**, brasileira, comerciante, RG nº MG-5.377.089 SSP/MG, CPF nº 868.640.926-15, casados pelo regime de separação de bens, residentes e domiciliados em Santana do Paraíso-MG. **ADQUIRENTES:** **ANTONIO GOMES BATISTA**, brasileiro, comerciante, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, casado pelo regime de comunhão universal de bens com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** brasileira, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados em Ipatinga, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.197 e verso, do livro 157, pelo 2º Tabelionato de Notas de Ipatinga-MG, aos 15/01/2010. **VALOR:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Dou fé.

Oficial, 

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-17.026** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79975 Cód. Seg.: 4480.4589.5592.9450 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Geraismatrícula
18.558ficha
01

Ipatinga, 05 de outubro de 1.988.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 14 (quatorze), da quadra de nº 62 (sessenta e dois), sito no Bairro Ipanema, distrito desta cidade de Ipatinga-MG., com as seguintes confrontações e medidas: pela frente com a Rua 36, onde mede 15,00 metros; pela direita com a Rua 44, onde mede 30,00 metros; pela esquerda com o lote 13, onde mede 30,00 metros; e fundos com o lote 15, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados). **PROCEDÊNCIA:** Transcrição nº 13.006, fls. 063 do livro 3-N em data de 04/09/72 da Comarca de Cel. Fabriciano-MG., conforme certidão de origem arquivada em Cartório. **PROPRIETÁRIO:** Izaltino Alves de Matos, brasileiro, solteiro, industrial, maior, residente em Raul Soares-MG.

suboficial, de Matos

Av.1-M-18.558

DATA: 05 de outubro de 1.988

Procede-se a esta averbação, para constar o domínio trintenário do imóvel supra descrito e caracterizado, com a prova de filiação que se segue: A) Que o proprietário adquiriu o referido imóvel de Cia Aços Especiais Itabira - ACESITA, conforme transcrição nº 13.006, fls. 063 do livro 3-N em data de 04/09/72; B) Que Cia Aços Especiais Itabira - ACESITA, adquiriu área amior do Estado de Minas Gerais, conforme R.º 8625, fls. 25 e vº do livro 3-N em data de 28/05/49, ambas da Comarca de Cel. Fabriciano-MG e Ferros-MG., conforme certidão de origem arquivada em Cartório.

suboficial, de Matos

Av.2-M-18.558

DATA: 05 de outubro de 1.988

Procede-se a esta averbação, ex-ofício, para constar que o antigo Bairro Ipanema onde situa-se o lote retro matriculado, passou a denominar-se Bairro VENEZA e que parte do mes-

mo passou a denominar-se BAIRRO CARAVELAS, e a antiga Rua 36, passou a denominar-se RUA CAMPO GRANDE, tudo nos termos do decreto 1.208/80 e decreto 1.469/82, documentos arquivados em Cartório.

sub Oficial, elldreis

R.3-M-18.558

DATA: 05 de outubro de 1.988

TRANSMITENTE: Izaltino Alves de Matos, brasileiro, solteiro, maior, portador do CPF de nº 344.359.137-04, residente nesta cidade, neste ato representado por Mauro Lúcio dos Santos. ADQUIRENTE: SINVALDO RODRIGUES DOS SANTOS, brasileiro, comerciante, casado com Joana Maria Santos Neta, portador do CPF de nº 488.437.768-00, residentes nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 124 do livro 062 em data de 29/10/87, pelo 2º tabelião desta Comarca de Ipatinga-MG. VALOR: CZ\$ 30.000,00 (trinta mil cruzados), Avaliação fiscal CZ\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzados). - CONDIÇÕES: Não há.

sub Oficial, elldreis

R.4-M-18.558

DATA: 05 de outubro de 1.988

TRANSMITENTES: Sinvaldo Rodrigues dos Santos e s/mr. Joana Maria Santos Neta, brasileiros, casados, ele comerciante e ela do lar, portadores do CPF de nº 488.437.768-00, residentes nesta cidade. ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, comerciante, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, portador do CPF de nº 049.508.106-00, residentes nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 028 do livro 067 em data de 23/09/88, pelo 2º tabelião desta Comarca de Ipatinga-MG. VALOR: CZ\$ 200.000,00 (duzentos mil cruzados). - CONDIÇÕES: Não há.

sub Oficial, elldreis

Certificação e Selo na Folha em anexo



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-18.558** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79976 Cód. Seg.: 8608.2056.0362.8505 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.107

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

ALTERADA
DELA AV.

2

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 13 (treze) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com as seguintes confrontações e medidas: Frente para a Rua 27 onde mede 12,00 metros: de um lado com o lote 12 onde mede 30,00 metros: de outro lado com o lote 14 onde mede 30,00 metros: e fundos com o lote 21 onde mede 12,00 metros: per fazendo uma área total de 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados)., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls 192 livro 3-P de 07/12/73 da comarca de Cel. Fabriciano-conforme certidão de origem arquivada em Cartório. PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, casado, comerciante, CPF 015.754.147, residente nesta cidade.,

Oficial, Juliano

AV.1-M-19.107

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com a prova de filiação que se segue: a)- Que o proprietário adquiriu o referido imóvel da Imobiliária Santanense Ltda, conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700,00 (incluindo outros lotes)., b)- Que a Imobiliária Santanense Ltda adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr. conforme transcrição 13.104 fls., 94/95, livro 3-N de 22/09/72., ambas a da comarca de Cel. Fabriciano-MG., c)- Que Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D / de 29/03/54, da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

Oficial, Juliano



AV.2-M-19.107

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, ex-officio, para constar/ que a antiga RMa 27 onde situa-se o imóvel retro matriculado, passou adenominar-se Rua Canudos nos termos do decreto 1469/82, documentos arquivados em Cartório

Oficial, Júlio Bague

AV.3-M-19.107

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, conforme / Certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 / sob o nº 4.801 pelo Oficial do registro Civil de Volta Redonda-RJ, arquivada em Cartório.,

Oficial, Júlio Bague

R.4-M-19.100

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis/ brasileiros, casados, comerciante, e do lar, CPF 015 - 754.147-91, residentes nesta cidade, representados por Nivan Reis Junior., INCORPORADORA: ESTRUCTURA-EMPREENDI MENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18 002.238/0001-11, representada por Nivan Reis., IMÓVEL., O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação lavrada às fls. 172 e vª do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do / distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-. VALOR: CR\$ 24.000.000 transformado nesta data em NCZ\$-- 24,00 (quân,digo, (vinte e quatro cruzados, nosov)., / (incluindom outros lotes). CONDIÇÕES: Não há., OBS: A // presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora- Contrato social regis- trado na JUCEMG, sob o nº 3120198750-9.,

Oficial, Júlio Bague

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.107Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.107

DATA: 29 de dezembro de 1995

Cancelado
 DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276 e CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, empresários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de confissão de dívida e garantia hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro VCivil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95 VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A Hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.107

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido, ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.107

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, 279 no Bairro Cidade Nobre, C.I Nº 042775509/RJ CPF nº 656.453.327-68. AD-

QUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Maril da Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508.276/MG CPF nº 049.508.106-00, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação. em pagamento às fls. 014 e verso do livro 02 aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, e 21, da quadra nº 31. AVALIÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

sub Oficial, *dlba*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.107** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.108

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

ALTERAÇÃO
PELA AV.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 14 (quatorze) da quadra de / nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito, de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com as seguintes confrontações e medidas: Frente para a Rua 27 onde mede 12,00 metros: de um lado com o lote 13 onde mede 30,00 metros: de outro lado com o lote 15 onde mede 30,00 metros: e fundos com o lote 19 onde mede 12,00 metros: perfazendo uma área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)., a PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls., 192 livro 3-P de 07/12/73 da comarca de Cel. Fabriciano--MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório. PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, casado, comerciante, / CPF 015.754.147, residente nesta cidade.,

sub Oficial Ramon Roque Villas

AV.1-M-19.108

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com a prova de filiação que se segue: A)- Que o proprietário adquiriu o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700,00 (incluindo outros lotes). B)- Que a Imobiliária Santanense Ltda adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95, livro 3-N de 22/09/72, ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., C)- Que Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel / conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54, da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

sub Oficial, Ramon Roque Villas

AV.2-M-19.108

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, ex-officio, para constar/ que a antiga Rua 27 onde situa-se o imóvel retro matriculado passou a denominar-se Rua Canudos nos termos do decreto 1469/82, documentos arquivados em Cartório.,

sub Oficial Ramon Roque Villarino

AV.3-M-19.108

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, conforme certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 sob o nº 4.801 pelo Oficial do Registro Civil de Volta Redonda RJ., e arquivada em Cartório.,

sub Oficial, Ramon Roque Villarino

R.4-M-19.108

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF de nº 015.-754.147-91, residentes nesta cidade, representados por Nivan R Reis Junior., INCORPORADORA: ESTRUTURA-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18.002.238/0001-11, representada por Nivan / Reis., IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação lavrada às / fls. 172 e vº do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão / de Paz e Notas do distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG., VALOR: CR\$ 24.000,00 transformado nesta data em NCZ\$ 24,00 (vinte e quatro cruzados/novos) (incluindo outros lotes). CONDIÇÕES: Não há. OBS- A presente incorporação é feita para integralizar ao Capital social da incorporadora- Contrato social registrado na JUCEMG sob o nº 3120198750-9.,

sub Oficial, Ramon Roque Villarino

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.108Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.108

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276, CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em presários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, e 21, da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.108

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.108

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, em-

presário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508. 276/MG CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27 no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Facto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AValiação Fiscal: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

Julia Roque
Oficial, *Julia*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.108** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.568-6 Selo Eletrônico nº GLJ79978 Cód. Seg.: 8927.0962.0067.3312 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFC R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	
---	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.109

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 15 (quinze) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG. com as seguintes confrontações e medidas: frente para a Rua 27 on PELA AV. de mede 12,00 metros: de um lado com o lote 14 onde mede 30,00 metros: de outro lado com os lotes 16 e 18 onde mede 30,00 metros: e fundos com o lote 19 onde mede 12,00 metros: perfazendo uma área total de 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados)., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, da comarca de Cel. Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório., PROPRIETÁRIO: Nivan Reis brasileiros, casado, comerciante CPB 015.754.147, residente nesta cidade.,

sub Oficial, Rayne

AV.1-M-19.109

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o dominio trintenário do imóvel acima matriculado com a prova de filiação que se segue:A)- Que o proprietário adquiriu o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700,00 (incluindo outros lotes)., B) Que a Imobiliária Santanense Ltad adquiriu o referido imóvel de / Jair Gonçalves e s/mr, conforme transcrição 13.104 fls., 94/95 livro 3-N de 22/09/72, ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., C)- Que Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54 da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

sub Oficial, Rayne *

AV.2-M-19.109

DATA: 10 de abril de 1.989*

Procede-se a esta averbação, ex-ofício, para constar que a antiga Rua 27 onde situa-se o imóvel retro matriculado, passou a denominar-se Rua Canudos nos termos do decreto 1469/82, documentos arquivados em Cartório.,

sub Oficial, Maguê

AV.3-M-19.109

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado é Doraliza Machado Reis, conforme certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 sob o nº 4.801 pelo Oficial do Registro Civil de Volta Redonda-RJ, e arquivada em Cartório.,

sub Oficial, Maguê

R.4-M-19.109

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr.Doraliza Machado Reis, brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015.754 147-91, residentes nesta cidade, representados por Nivan Reis Junior., INCORPORADORA: ESTRUCTURA-EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18.002 238/0001-11, representada por Nivan Reis., IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado., TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação lavrada às fls. 172 e vº do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG., VALOR: CR\$ 24.000.000 transformado nesta data em NCZ\$ - 24,00 (vinte e quatro cruzados novos) (incluindo outros lotes)., CONDIÇÕES: Não há. OBS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, contrato social registrado na JUCEMG sob o nº // 3120198750-9.,

sub Oficial, Maguê

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.109Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.109

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276 e CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, empresários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e

Cancelado
PELA AV.
6

caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIÇÃO FISCAL: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.109

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.109

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Nonlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF



nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508276 MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com / Facto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 da quadra nº 31. AVALIÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

ad Oficial, *del*.


CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.109** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79979 Cód. Seg.: 6513.5620.7058.1395 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFI R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19:110

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

ALTERADA
PELA AV.

2

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 16 (dezesseis) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG / Com as seguintes confrontações e medidas: frente para a Rua 27 onde mede 20,00 metros: de um lado com o lote / 15 onde mede 17,00 metros: de outro lado com o lote 17' onde mede 17,00 metros: e fundos com o lote 18 onde / mede 20,00 metros: perfazendo uma área total de 340,00 m2 (trezentos e quarenta metros quadrados)., PROCEDÊN = CIA. Transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, da comarca de Cel. Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório. PROPRIETÁRIO: Nivan Reis/ brasileiro, casado, comerciante, CPF 015.754.147, residente nesta cidade.m

Oficial, Júlia

AV.1-M-19.110

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com a prova de filiação que se segue: A)-A)-Que o proprietário adquiriu/ o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700,00 (incluindo outros lotes). B)-Que a Imobiliária Santanense Ltda adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N de 22/09/72, ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., C)-Que Jair Gonçalves / adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 / fls. 154 livro 3-D de 29/03/54 da comarca de Antonio / Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

Oficial, Júlia

AV.2-M-19.110

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, ex-ofício, para constar que a antiga Rua 27 onde situa-se o imóvel retro matriculado, passou a denominar-se Rua Canudos nos termos do decreto 1469/82, documentos arquivados em Cartório.,

Oficial, Júlio César

AV.3-M-19.110

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para / constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado é Doraliza Machado Reis, nos / termos da certidão de casamento lavrada às fls. 96 / do livro 27 sob o nº 4.801 pelo Oficial do Registro / civil de Volta Redonda-RJ, e arquivada em Cartório.

Oficial, Júlio César

R.4-M-19:110

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015., 754.147-91, residentes nesta cidade, representados / por Nivan Reis Jr., INCORPORADORA: ESTRUCTURA- EMPREEN- DIMENTOS IMOSILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis. IMÓ - VEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TITULO: Es- critura Pública de Incorporação lavrada às fls. 172 e vº do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão de Paz e No- tas do distrito de Barra Alegre deste município de / Ipatinga-MG. VALOR: CR\$ 24.000.000 transformado nesta // data em NCZ\$ 24,00 (vinte e quatro cruzados novos). / (incluindo outros lotes). CONDIÇÕES: Não há. OBS: A presen- te incorporação é feita para o integralizar ao capital social da incorporadora, contrato social registrado / na JUCEMG sob o nº 3120198750-9.,

Oficial, Júlio César

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula	Ficha
19.110	02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.110

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276 e CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, empresários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro 'Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso ' do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro VCivil de distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95 VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVANÇADA FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes ' da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *debru*

Av.6-M-19.110

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *debru*

R.7-M-19.110

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 0432775509/RJ e CPF

nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508276 MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27 no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

aul Oficial, *Edwa*


CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.110** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79980 Cód. Seg.: 9876.7834.4326.3266 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISS QNR\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	
---	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.111

ficha
01

Ipatinga, 10 de abril de 1.989

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 21 (vinte e um) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegres deste município de Ipatinga-MG, / com as seguintes confrontações e medidas: Frente para a Avenida III, onde mede 12,00 metros: de um lado com o lote 22 onde mede 30,00 metros: de outro lado com o lote 20 onde mede 30,00 metros: e fundos com o lote 13 onde mede 12,00 metros: perfazendo uma área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados). PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73 da comarca de Cel. Fabrociano, conforme certidão de origem arquivada em Cartório. PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiros, comerciante, casado CPF 015.754.147, residente nesta cidade.,

sub Oficial, aldris

AV.1-N-19.111

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com aprova de filiação que se segue: A)-Que o proprietário adquiriu o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda, conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73., pelo valor de CR\$ 140.700,00 (incluindo outros lotes)-B)-Que a Imobiliária Santanense Ltda adquiriu o referido imóvel de / Jair Gonçalves e s/mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N de 22/09/72, ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., C)-Que Jair Gonçalves adquiriu o referido / imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de / 29/03/54, da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

sub Oficial, aldris

AV.2-M-19.111

DATA: 10 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constatar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado é Doraliza Machado Reis, nos termos da Certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 sob o nº 4801 peli Oficial do Registro Civil de Volta Redonda RJ, e arquivada em Cartório.,

suboficial, aldair

R.3-M-19.111

DATA: 10 de abril de 1.989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis/ brasileiros, casados, comerciante, e do lar, CPF 015.754.147-91, residentes nesta cidade, representados por/ Nivan Reis Jr., INCORPORADORA: ESTRUCTURA- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade CGC 18.002 238/0001-11, representada por Nivan Reis., IMÓVEL: 0 mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de incorporação lavrada às fls. 172 e vº do livro 28 em 30/01/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG., / VALOR: CR\$ 24.000.000 transformado nesta data em NCZ\$.. 24,00 (vinte e quatro cruzados novos) incluindo outros/ lotes., CONDIÇÕES: Não há., OBS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, -Contrato social registrado na JUCEMG sob o nº .. 3120198750-9.,

suboficial, aldair

R.4-M-19.111

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276, CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em presários, residnetes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: 0 mesmo retro descrito'



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.111.Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

Cancelado
5. *PELA AV.* e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95 .. **VALOR:** R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, da quadra nº 31. **AVIAÇÃO FISCAL:** R\$ 700.000,00. **CONDIÇÕES:** São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *debru*

Av.5-M-19.111

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.4 retro, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob R.7 abaixo.

suboficial, *debru*

R.6-M-19.L11

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevadde, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C. I 042775509/RJ e CPF nº 656.453.327-68. **ADQUIRENTE:** ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508.276 MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro de Minas comarca de Caratinga-MG. **VALOR:** R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 da quadra nº



nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

Oficial, delat

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.111** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.167

ficha
01

Ipatinga, 20 de abril de 1.989

ALTERADA
PELA AV.

2

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 17 (dezessete) da quadra de nº 31 (trinta e um) sítio no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com uma área total de 400,00m², com demais medidas e confrontações de acordo com a planta cadastral., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73., da comarca de Cel. Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório., PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, comerciante, casado, CPF 015.754.147-91, residente nesta cidade.,

sub Oficial Nivan Reis

AV.1-M-19.167

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel acima matriculado com a prova de filiação que se segue: a)- Que a proprietária adquiriu o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda pelo valor de Cr\$ 140.700,00, conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73., b)- Que a Imobiliária Santanense / Ltda, adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N., / em 22/09/72., da comarca de Cel. Fabriciano-MG., c)- Que / Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54., da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

sub Oficial Nivan Reis

AV.2-M-19.167

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o imóvel acima matriculado, possui as seguintes confrontações e medidas: Frente para a Rua Canudos onde'

mede 20,00 metros; à Direita pela AV. Carlos Chagas onde mede 12,00 metros; à esquerda com o lote 04 onde mede 17,00 metros; e fundos com o lote 06 onde mede 10,00 metros; e Praça com 17,00 metros; perfazendo uma área / total de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados)., tudo nos termos da Certidão 156/89 expedida aos 18/04/89, pela Prefeitura Municipal local e arquivada em Cartório

suboficial, Aldemir

Av.3-M-19.167

DATA: 20 de abril de 1989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, nos termos da Certidão de casamento lavrada às fls. 96 do L^o 27 sob o nº / 4.801 pelo oficial do registro civil de Volta Redonda-RJ e arquivada em Cartório.

suboficial, Aldemir

R.4-M-19.167

DATA: 20 de abril de 1989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis, brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015.754.-147-91 residentes nesta cidade, representados por Nivan Reis Jr. INCORPORADORA: ESTRUCTURA - EMPREENDIMENTOS / IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, cGC número ... 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de importação, digo, incorporação, lavrada às fls 172 e v^o do livro 28, em 30/1/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de B. Alegre, deste Município de Ipatinga-MG. VALOR: Cr\$24.000.000 transformado nesta data em Ncz\$24,00 (vinte e quatro cruzados novos) incluindo outros lotes. CONDIÇÕES: Não há. OBS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, contrato social registrado na JUCEMG sob o nº 3120198750-9.

suboficial, Aldemir

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.167Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1.995

R.5-M-19.167

DATA: 29 de dezembro de 1.995

cancelado
ALTERADO
PELA AV. 6

DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTÔNIO GOMES BATISTA, CI 2.508.2767 CPF nº 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, empresários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura pública de confissão de dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, e 21, da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Aldeci*

Av.6-M-19.167

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob R.7 abaixo.

Suboficial, *Aldeci*

R.7-M-19.167

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF

nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, empresário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508276 MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27 no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIACÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

suboficial, dda

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.167** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.568-6 Selo Eletrônico nº GLJ79982 Cód. Seg.: 3163.3080.3715.7997 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFR R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.168

ficha
01

Ipatinga, 20 de abril de 1989

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 18 (dezoito) da quadra de

ALTERADA nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito
PELA AV. de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com uma/
2 área total de 396,00 m² (trezentos e noventa e seis me -
etros quadrados)., com medidas e confrontações e acordo /
com a planta cadastral., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 /
fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, da comarca de Cel. Fabri-
ciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartó-
rio., PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, comerciante,
casado, CPF. 015.754.147., residente nesta cidade.,

Oficial, Júlia Roque

AV.1-M-19.168

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trin-
tenário do imóvel supra com a prova de filiação que se /
segue., a)- Que o proprietário adquiriu o referido imó-
vel de Imobiliária Santanense Ltda pelo valor de CR\$...
140.700,00m conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro /
3-P de 07/12/73., b)- Que Imobiliária Santanense Ltda ad-
quiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr., con-
forme transcrição 13.104 fls. 94/95/ livro 3-N de 22/09/
72., ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., c)- Que Ja-
ir Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme trans-
crição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54, da comarca d
Antonio Dias, conforme certidão de origem arquivada em /
Cartório.,

Oficial, Júlia Roque

AV.2-M-19.168

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar
que o imóvel supra matriculado possui as seguintes con --

frontações e medidas: Frente para a Praça onde mede 22,00 metros | à direita com o lote 07 onde mede 17,00 metros? / à esquerda com o lote 05 onde mede 10,00 metros | e fundos com o lote 03 medindo 13,00 metros; e Lote 04 medindo .. 20,00 metros; perfazendo uma área total de 396,00m², (trezentos e noventa e seis metros quadrados)., tudo nos termos da certidão nº 157/89 expedida aos 18/04/89, pela Prefeitura Municipal local e arquivada em Cartório.,

Oficial, Júlio

Av.3-M-19.168

DATA: 20 de abril de 1989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar - que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é DORALIZA MAÇADO REIS, nos termos da Certidão de casamento lavrada às fls. 96 do livro 27 sob o nº 4.801 pelo oficial do registro Civil de Volta Redonda-RJ e arquivada em Cartório.

Oficial, Edson

R.4-M-19.168

DATA: 20 de abril de 1989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis, - brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015.754. - 147-91 residentes nesta cidade, representados por Niva / Reis Jr. INCORPORADORA: ESTRUCTURA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de incorporação, lavrada às fls. 172 e v^o do livro 28, em data de 30/1/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de B. Alegre, deste Município de Ipatinga-MG. VALOR: Cr\$24.000.000 transformados nesta data a Nz\$24,00 (vinte e quatro cruzados novos) incluindo outros lotes. CONDIÇÕES: Não há. OBOS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, contrato social registrado na JUCEMG, sob o nº 312.0198750-9.

Oficial, Edson

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.168Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.168

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276, CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em ^{cancelado} ~~em~~ AV. PRESÁRIOS, resid tes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro '6' Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito' é caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95 VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os 'lotes 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20 e 21, da quadra nº 31. AVANÇADA LIACÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes' da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.168

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra, em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.168

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF

nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, emp^o presário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508276 MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Oação em Pagamento com F^o Facto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09//07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20 e 21 da quadra nº 31. AVALIÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

Oficial, Julia

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.168** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

PODER JUDICIARIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79983 Cód. Seg.: 0569.9932.5180.7327 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$ 0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	
---	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.169

ficha
01

Ipatinga 20 de abril de 1.989

ALTERADA
PELA AV.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 19 (dezenove) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com uma área total de 370,00m² (trezentos e setenta metros quadrados), tendo medidas e confrontações de acordo com a planta cadastral., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls. 192 / livro 3-P de 07/12/73, da comarca de Cel. Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório., PROPRIETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, casado, comerciante, CPF 015.754.147, residente nesta cidade.,

Oficial, Júlia Roque

AV.1-M-19.169

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel supra matriculado com a prova de filiação que se segue: A)-Que o proprietário adquiriu o referido imóvel de Imobiliária Santanense Ltda, conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700,00., B)-Que Imobiliária Santanense/Ltda, adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr., conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N / de 22/09/72., ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG, / C)- Que Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54, da comarca de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

Oficial, Júlia Roque

AV.2-M-19.169

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento para constar que o imóvel supra possui as seguintes confrontações e

medidas: frente pra a Praça onde mede 16,00 metros; à direita com o lote 08 onde mede 29,00 metros; à esquerda com o lote 06 onde mede 17,00 metros; e fundos com / os lotes 02 e 03 onde mede 24,00 metros; em diagonal., / perfazendo uma área total de 370,00m2 (trezentos e setenta metros quadrados)., tudo nos termos da certidão de nº 158/89 expedida aos 18/04/89 pela Prefeitura Municipal local e arquivada em Cartório.,

Oficial, *Gilberto*

Av.3-M-19.169

DATA: 20 de abril de 1989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, nos termos da Certidão de casamento, lavrada às fls. 96 do livro 27, sob o nº 4.801 pelo oficial do registro civil de Volta Redonda-RJ e arquivada em Cartório.

subOficial, *celso*

R.4-M-19.169

DATA: 20 de abril de 1989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis, - brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF 015.754. / 147-91 residentes nesta cidade, representados por Nivan Reis Jr. INCORPORADORA: ESTRUCTURA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, cgc 18.002.238/0001-11 representada por Nivan Reis. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação, lavrada às fls. 172 e vº do livro 28, em 30/1/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de S. Alegre, deste Município de Ipatinga-MG. VALOR: Cr\$24.000.000 correspondente nesta data a Ncz\$24,00(vinte e quatro cruzados). incluindo outros lotes. CONDIÇÕES: Não ha. OBS: A presente incorporação é feita para integralizar ao capital social da incorporadora, Contrato social registrado na JUCEMG, / sob o nº 3120198750-9.

subOficial, *celso*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula
19.169Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.169

DATA: 29 de dezembro de 1995

cancelado
ALTERADO
PELA
6.

DEVEDORA: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. **CREDORES:** ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276 CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em **empresários**, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Paz e Notas e Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos 11.12.95. **VALOR:** R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 e 21, da quadra 31,. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 700.000,00. **CONDIÇÕES:** São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Alves*

Av.6-M-19.169

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Facto de Retrovenda, registrado sob o R.7 abaixo.

Oficial, *Alves*

R.7-M-19.169

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF

nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA, brasileiro, em presário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2503276/MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014 e verso do livro 02, aos 09/07/96 pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 e 21, da quadra nº 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES: Não há.

Julia Roque
Oficial, *Alba*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.169** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por : Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79984 Cód. Seg.: 8733.4806.4923.9418 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.170

ficha
01

Ipatinga, 20 de abril de 1.989

ALTERADA
PELA AV.

2

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 20 (vinte) da quadra de nº 31 (trinta e um) sito no Bairro Cidade Nobre distrito de Barra Alegre deste município de Ipatinga-MG, com uma área total de 370,00 m² (trezentos e setenta metros quadrados) sendo demais medidas e confrontações de acordo com a planta cadastral., PROCEDÊNCIA: Transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/09/73, da comarca de Cel. Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório., PROPRÓ ETÁRIO: Nivan Reis, brasileiro, comerciante, casado CPF--015.754.147, residente nesta cidade.,

suboficial, elton

AV.1-M-19.170

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação para constar o domínio trintenário do imóvel supra matriculado com a prova de filiação que se segue., a)-Que o proprietário adquiriu o referido imóvel da Imobiliária Santanense Ltda, conforme transcrição 15.701 fls. 192 livro 3-P de 07/12/73, pelo valor de CR\$ 140.700.00., B)-Que Imobiliária Santanense / Ltda adquiriu o referido imóvel de Jair Gonçalves e s/mr. conforme transcrição 13.104 fls. 94/95 livro 3-N de 22//09/72, ambas da comarca de Cel. Fabriciano-MG., :C)-Que / Jair Gonçalves adquiriu o referido imóvel conforme transcrição 3080 fls. 154 livro 3-D de 29/03/54, da comarca / de Antonio Dias-MG, conforme certidão de origem arquivada em Cartório.,

suboficial, elton

AV.2-M-19.170

DATA: 20 de abril de 1.989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o imóvel supra matriculado possui as seguintes confrontações e medidas: frente para a Rua Simon Bolivar on-

de mede 15,00 metros; e Praça onde mede 1,00 metros, à direita com o lote 09 onde mede 30,00 metros; à esquerda com o lote 07 onde mede 29,00 metros., e fundos com quem de direito onde mede, digo, perfazendo uma / área total de 370,00 m² (trezentos e setenta metros / quadrados)., tudo nos termos da certidão CD nº 159/89, expedida aos 18/04/89 pela Prefeitura Municipal local e arquivada em Cartório.,

suboficial, Reis

Av.3-M-19.170

DATA: 20 de abril de 1989

Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar que o nome da esposa do proprietário do imóvel retro matriculado, é Doraliza Machado Reis, nos termos da Certidão de casamento, lavrada às fls. 96 do livro 27, sob o nº/ 4.801 pelo oficial do registro civil de Volta Redonda-RJ e arquivada em Cartório.

suboficial, Reis

R.4-M-19.170

DATA: 20 de abril de 1989

INCORPORADOS: Nivan Reis e s/mr., Doraliza Machado Reis, brasileiros, casados, comerciante e do lar, CPF número / 015.754.147-91 residentes nesta cidade, representados - por Nivan Reis Jr. INCORPORADORA: ESTRUTURA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11 representada por Nivan Reis. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Incorporação, lavrada às fls. 172 e vº do livro 28, em 30/1/85 pelo Escrivão de Paz e Notas do distrito de B. Alegre, deste Município de Ipatinga-MG. VALOR: Cr\$24.000.000 correspondente nesta data a Nz\$24,00 (vinte quatro cruzados novos), incluindo outros lotes. CONDIÇÕES: Não há. OBS: A presente incorporação é feita / para integralizar ao capital social da incorporadora, - Contrato Social registrado na JUCEMG sob o nº 3120198750-9

suboficial, Reis



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matricula
19.170Ficha
02

Ipatinga, 29 de dezembro de 1995

R.5-M-19.170

DATA: 29 de dezembro de 1995

DEVEDORA: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC 18.002.238/0001-11, por seu representante legal. CREDORES: ANTONIO GOMES BATISTA, CI 2.508.276, CPF 049.508.106-00 e s/mr MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA CI 1.029.609 e CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados, em presários, residentes à Rua Machado de Assis, nº 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 011 e verso do livro 02, pelo Cartório de Notas de Registro Civil do distrito de Cordeiro e comarca de Caratinga-MG, aos ... 11.12.95. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 21, da quadra 31. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 700.000,00. CONDIÇÕES: São as constantes da presente Escritura. A hipoteca acha-se inscrita em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Oficial, *Assu*

Av.6-M-19.170

DATA: 13 de agosto de 1996

Procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento do R.5 supra em função do imóvel nele referido ter sido dado em pagamento, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, registrado sob R.7 abaixo.

Oficial, *Assu*

R.7-M-19.170

DATA: 13 de agosto de 1996

TRANSMITENTE: Estructura Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº 18.002.238/0001-11, representada por Nivan Reis Junior, brasileiro, empresário, casado, residente à R. João Monlevade, nº 279, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, C.I 042775509/RJ e CPF

nº 656.453.327-68. ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, em presário, casado com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M- - - 2.508.276/MG, CPF nº 049.508.106-00, residente à R. Machado de Assis,, nº 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro / descrito e caracterizado. TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento com Pacto de Retrovenda, lavrada às fls. 014, verso do livro 02, aos 09/07/96, pelo Cartório de Notas e Registro Civil, do distrito de Cordeiro de Minas, comarca de Caratinga-MG. VALOR: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) incluindo os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18,, 19, 21 da quadra nº 31. AVALIACÃO FISCAL: R\$ 30.000,00. CONDIÇÕES:: Não há.

Julia Roque
Oficial, *Julia*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-19.170** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

PODER JUDICIARIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79985 Cód. Seg.: 9389.0660.1649.4707 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	
--	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

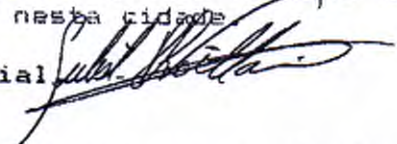
DE IPATINGA - MINAS GERAIS

MATRÍCULA
34.398

FICHA
01

Ipatinga, 28 de janeiro de 2000

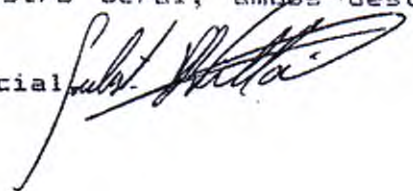
IMÓVEL: Lote de terreno de nº 01 (hum), da quadra nº 111 (cento e onze), no Bairro Caravelas, neste município de Ipatinga-MG, com as seguintes confrontações e medidas: frente para Av. Getulio Vargas, onde mede 53,50 metros; pela direita com medidas irregulares; pela esquerda com o lote 02, onde mede 33,70 metros; e fundos com Av. Colatina, onde mede 56,60 metros; perfazendo uma área total de 1.233,00 m² (Hum mil, duzentos e trinta e três metros quadrados) e bem assim um escritório nele edificado com 103,00m² de área construída. **PROCEDENCIA:** Matrícula nº M-12.089 do livro 02 de Registro Geral, deste Cartório. **PROPRIETARIOS:** ANTÔNIO GOMES BATISTA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Marilda Almeida Rodrigues Batista, C.I M-2.508.276 SSP/MG, CPF 049.508.106-00, residente e domiciliado à Rua Machado de Assis, 027, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade.

Oficial 

Av.1-M-34.398

DATA: 28 de janeiro de 2000

Procede-se a esta averbação, para constar que a abertura supra, se deu em virtude do desmembramento e Divisão Amigável, registrados respectivamente sob os nºs Av.20 e R.21-M-12.089 do livro 02 de Registro Geral, ambos deste Cartório.

Oficial 



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-34.398** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79986 Cód. Seg.: 6040.5235.4756.4724 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

DE IPATINGA - MINAS GERAIS

MATRÍCULA
38.272

FICHA
01

Ipatinga,

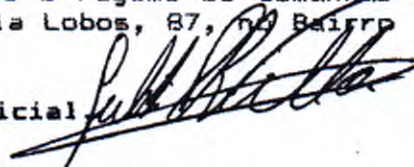
06 de fevereiro de 2003

IMÓVEL: APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 301, localizado no terceiro pavimento, na parte frontal do prédio, com uma área total construída de 173,71m², sendo 122,00 m² de área privativa e 51,71 m² de área comum (inclusive garagem), integrante do " **EDIFÍCIO RESIDENCIAL AMÉLIA COSTA**", à Rua João Monlevade, nº 520, no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, neste município de Ipatinga-MG, e bem assim a respectiva fração ideal de terreno equivalente a 0,0666667 do lote nº 09 (nove), da quadra nº 29 (vinte e nove) com as seguintes confrontações e medidas: frente para a Rua João Monlevade, onde mede 12,00 metros; direita com o lote 10, onde mede 30,00 metros; esquerda com o lote 08, onde mede 30,00 metros e fundos com o lote 30, onde mede 12,00 metros; perfazendo uma área total de 360,00 m² e direito a uma vaga de garagem localizada no pilotis.

PROCEDENCIA: Matrícula nº M-0137 do livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 1.558 no livro 03 auxiliar, ambos deste Cartório. **PROPRIETÁRIOS:** **AMÉLIA DE OLIVEIRA CARVALHO HERMSDORF**, brasileira, professora, casada sob o regime de comunhão de bens com **GROSMANE HERMSDORF**, C.I. M-8.746.045 SSP/MG, CPF 974.151.206-63, residente à Rua Esmeralda, 315, no Bairro Iguagu, nesta cidade, representado por Mozart Hermano Hermsdorf, brasileiro, metalúrgico, casado, C.I. M-2.972.616 SSP/MG, CPF 423.161.706-68, residente no município de Cel. Fabriciano-MG; **ABEL DA COSTA BATISTA**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **EGLAIDA GUERRA MOREIRA BATISTA**, C.I. M-726.758 SSP/MG, CPF 244.456.496-00, residente à Rua Humaitá, 757, no Bairro Padre Eustáquio, B. Horizonte-MG; **JOSÉ HERCÍLIO DE OLIVEIRA**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão de bens com **JUFIRA BARROS DE OLIVEIRA**, C.I. M-212.675 SSP/MG, CPF 097.274.346-49, residente à Rua Getúlio Vargas, 135, no Centro Santana do Paraíso-MG; **JORGE INASAKI**, brasileiro, engenheiro eletricitista aposentado, solteiro, C.I. M-345.690 SSP/MG, CPF 189.782.156-53, residente à Rua Minas Gerais, 02, no Bairro Amaro Lanari, em Cel. Fabriciano-MG e **ROGÉRIO ELIAS CARVALHO**, brasileiro, comerciante, casado sob o regime de comunhão universal de bens com **CLAUDETE MARIA SOARES CARVALHO**,

Segue Verso

C.I M-7.524.548 SSP/MG, CPF 003.905.096-39, residente à Rua Novo Hamburgo, 135, no Bairro Veneza, nesta cidade; **WALTER DA COSTA BATISTA**, C.I M-454.054 SSP/MG, CPF 169.934.626-72 e s/mr ROSANGELA APARECIDA SOARES BATISTA, C.I M-1.315.207 SSP/MG, CPF 305.125.066-04, brasileiros, comerciantes, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes à Rua Vila Lobos, 87, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade.

Oficial 

R.1-M-38.272

DATA: 06 de fevereiro de 2003

PROPRIETARIOS: AMÉLIA DE OLIVEIRA CARVALHO HERMSDORF E S/MR; ABEL DA COSTA BATISTA E S/MR; JOSÉ HERCÍLIO DE OLIVEIRA E S/MR; JORGE IMASAKI; ROGERIO ELIAS CARVALHO E S/MR E WALTER DA COSTA BATISTA E S/MR, supra qualificados. **TÍTULO:** Escritura Pública de Especificação e Convenção de Condomínio com Divisão Amigável, lavrada às fls. 060 a 062, do livro 168, sos 09/10/2001, pelo 1º Tabelionato de Notas desta comarca de Ipatinga-MG. Pelo título acima, o imóvel retro, fica atribuído exclusivamente a **ROGERIO ELIAS CARVALHO E S/MR**, retro qualificados.

Oficial 

Av.2-M-38.272

DATA: 25 de abril de 2003

Procede-se a esta averbação, ex-offício, para constar que o apartamento retro, possui a **FRAÇÃO IDEAL DE 0,166667** e não como constou inadvertidamente no corpo da presente matrícula.

Oficial 

R.3-M-38.272

DATA: 10 julho de 2003

TRANSMITENTES: ROGERIO ELIAS CARVALHO, comerciante, casado, CI M-7.524.548 SSP/MG, CPF 003.905.096-39 e s/mr CLAUDETE MARIA SOARES CARVALHO, comerciante, CPF 024.895.136-05, CI MG-7.427.826, residentes à Rua Joao Monlevade, 520/301 no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade **ADQUIRENTE:** LEANDRO TOLEDO GONTIJO, brasileiro, casado, securitário, CPF 877.009.056-49 e CI M-4.419.345 SSP/MG e s/mr KELLY CHRISTINE COSTA GONTIJO, bancaria, CPF 027.233.116-35, CI MG-7.597.847, residentes a Rua Joao **CONT.FICHA 02.....**



MATRICULA

38.272

FICHA

02

Ipatinga,

10 de julho de 2003

Montevade nº 520/302 Bairro Cidade Nobre, nesta cidade.
INTERVENIENTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Contrato Particular de Compra e Venda, firmado pelas partes nesta cidade, aos 03/06/2003. **VALOR:** R\$ 100.000,00, pagáveis da seguinte forma: R\$ 68.888,01 no ato e o restante R\$ 31.111,99 mediante a utilização do FGTS do adquirente que será liberado após o registro do Contrato. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 120.000,00 foram pagos os impostos devidos ITBI/ITX. Expediente, através do Bancoob, agencia em Ipatinga, guia de arrecadação nº 049343-9 no valor de R\$ 3.002,31, aos 05/06/2003, ficando arquivado neste Cartório. **CONDIÇÕES:** Não há.

Oficial 

AV.4-M-38.272

DATA: 10 de julho de 2003

Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que a Escritura Pública de Convenção Antenupcial, lavrada às fls. 097 e verso do Livro 163, aos 05/02/2001, pelo 1º Tabelião desta comarca, celebrada entre Leandro Toledo Gontijo e Kelly Christine Costa, que passou a assinar KELLY CHRISTINE COSTA GONTIJO na qual estabeleceram que o regime de bens por eles adotado na constância do casamento será o de COMUNHAO UNIVERSAL DE BENS, foi registrado no Livro 3 Auxiliar deste Cartório sob o nº 1.634 em data de 10/07/2003. O casamento foi realizado aos 14/04/2001, conforme Certidão lavrada sob o livro 033, fls. 057, termo nº 11660, pelo Cartório de Registro Civil desta comarca. Documento arquivado neste Cartório.

Oficial 

R.5-M-38.272

DATA: 15 de janeiro de 2007

TRANSMITENTES: LEANDRO TOLEDO GONTIJO e s/mr KELLY CHRISTINE COSTA GONTIJO, retro qualificados. **ADQUIRENTE:** RONALDO IRINEU DUARTE, bancário e s/mr TATIANE RODRIGUES PENA DUARTE,

Segue Verso

fisioterapeuta, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, portadores da CI M-6.240.864 MG, M-10.039.372 MG, CPF nºs 892.839.456-20 e 012.157.826-75, respectivamente, residentes nesta cidade. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Instrumento Particular de Compra e Venda, com financiamento Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária e outras avenças, com força de Escritura Pública, nos termos do art. 61 e s/§§ da Lei 4.380/64, firmado em São Paulo, aos 27/12/2006. **VALOR:** R\$ 160.000,00, pagáveis da seguinte forma: R\$ 103.639,25 poupança já recebida; R\$ 16.360,75 com utilização do FGTS para poupança; e o restante R\$ 40.000,00 mediante financiamento do BANCO ABN AMRO REAL S/A. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 160.000,00, foram pagos os impostos devidos ITBI/Tx. Expediente, através do Banco Real, ag. Ipatinga, Guia de arrecadação nº 0000338-2, aos 04/01/2007, no valor de R\$ 4.002,87, ficando arquivado neste Cartório. **CONDIÇÕES:** Compra e Venda com Alienação Fiduciária à favor do BANCO ABN AMRO REAL S/A.

Oficial, *Miranda*

R.6-M-38.272

DATA: 15 de janeiro de 2007

FIDUCIANTES: RONALDO IRINEU DUARTE e s/mr, retro qualificados. **FIDUCIÁRIA:** BANCO ABN AMRO REAL S/A, CNPJ 33.066.408/0001-15, por seus representantes legais. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Instrumento Particular de Compra e Venda, com financiamento Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária e outras avenças, com força de Escritura Pública, nos termos do art. 61 e s/§§ da Lei 4.380/64, firmado em São Paulo, aos 27/12/2006. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 40.000,00. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** O financiamento será pago em 180 prestações mensais e consecutivas aos Juros Nominal de 9,2018% a.a., equivalente a taxa efetiva anual de 9,6000% a.a., sendo o valor total da prestação inicial de R\$ 561,03 (sendo prest R\$ 528,95, seguros R\$ 32,08;), vencível em 27/01/2007. Sistema de amortização: SAC. **VALOR PARA EFEITOS DO ART. DO CÓDIGO CIVIL:** R\$ 166.000,00. Demais condições são as constantes do presente contrato, ficando uma via em Cartório arquivada, fazendo parte integrante deste registro.

Oficial, *Miranda*

Segue Ficha 03



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 38.272

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03F

Av-7-M-38.272. Protocolo nº 83.995

DATA: 01 de julho de 2009

Atendendo requerimento de 04/06/2009 e de acordo com o termo de quitação de financiamento e autorização de baixa firmado pela credora fiduciária **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, fica cancelado o registro da propriedade fiduciária sob o R-6. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

R-8-M-38.272. Protocolo nº 84.477

DATA: 17 de agosto de 2009.

TRANSMITENTES: RONALDO IRINEU DUARTE, brasileiro, bancário, RG nº M-6.240.864 SSP/MG, CPF nº 892.839.456-20, sua esposa **TATIANE RODRIGUES PENNA DUARTE**, brasileira, fisioterapeuta, RG nº M-10.039.372 PCMG/MG, CPF nº 012.157.826-75, residentes e domiciliados na Rua João Monlevade, 520, Aptº 301, Cidade Nobre, Ipatinga-MG, sendo Tatiane Rodrigues Pena Duarte, neste ato representada por Ronaldo Irineu Duarte, já qualificado, conforme procuração lavrada às fls. 127 do livro 1170-P, em 24/07/2009, pelo 1º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTES: ELOISA EULALIA DE CARVALHO**, brasileira, empresaria, CNH 01995145118 CONTR/MG, CPF nº 002.580.686-63, casada sob o regime de comunhão universal de bens com **CLODOMIRO DE CARVALHO NETO**, empresário, CNH 03537134908 CONTR/MG, CPF nº 388.058.206-87, residentes e domiciliados na Av. Selim José de Sales, 1048, Aptº 102, Canaã, Ipatinga-MG. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Contrato particular de Compra e Venda, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 30/07/2009- nº 131480000178- SFH - **VALOR:** R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) pago e quitado da seguinte forma: R\$ 90.000,00 com recursos próprios; R\$ 130.000,00 oriundos de financiamento concedido pela CEF. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais). Foram pagos os impostos devidos ITBI/Taxa de Expediente, através do Banco Cosmipa, nesta cidade, guia de arrecadação nº. 0050608-6, aos 31/07/2009, no valor de R\$ 4.203,27. Ficam o referido contrato e o ITBI arquivados nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

R-9-M-38.272. Protocolo nº 84.477

DATA: 17 de agosto de 2009 .

DEVEDORES FIDUCIÁRIOS: ELOISA EULALIA DE CARVALHO e s/mr



Continua na ficha 03 V



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 38.272

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03V

CLODOMIRO DE CARVALHO NETO, já qualificados. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por seus representantes legais. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Contrato particular de Compra e Venda, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 30/07/2009- nº 131480000178- SFH - **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em garantia do empréstimo de que deverá ser pago em 360 prestações mensais, iguais e sucessivas de R\$ 1.573,34 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 30/08/2009 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com Tx. Nominal de juros de 10,0262% a.a., Tx. efetiva de juros de 10,5000% a.a. **VALOR DA GARANTIA:** R\$ 230.000,00. Demais condições são as constantes do referido contrato que fica uma via arquivada nesta serventia. Dou Fé.

Oficial, 

Av-10-M-38.272. Protocolo nº 94.116

DATA: 14 de outubro de 2011

Atendendo requerimento de 29/08/2011 e de acordo com o termo de quitação de financiamento e autorização de baixa firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica cancelado o registro da propriedade fiduciária lançada sob o R-9 retro. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

R-11-M-38.272. Protocolo nº 94.656

DATA: 29 de novembro de 2011

TRANSMITENTES: ELOISA EULÁLIA DE CARVALHO, brasileira, empresária, RG nº M-4.103.903 SSP/MG, CPF nº 002.580.686-63, e s/mr **CLODOMIRO DE CARVALHO NETO**, brasileiro, autônomo, RG nº M-3.374.637 SSP/MG, CPF nº 388.058.206-87, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados em Ipatinga, na Rua João Monlevade, 520, apto 301, Bairro Cidade Nobre. **ADQUIRENTES: ANTONIO GOMES BATISTA**, brasileiro, empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens, com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileira, contabilista, RG nº MG-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados em Ipatinga, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls 071 e vº, do livro 15-N pelo Cartório de Paz e Notas do

Continua na ficha 04 F

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 38.272

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 04F

Bugre-MG aos 10/11/2011. **VALOR:** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais). Dou fé.

Oficial, *Humberto Henrique Rufino de Miranda*

Av-12-M-38.272. Protocolo nº 94.656

DATA: 29 de novembro de 2011

EXISTÊNCIA DE PACTO ANTENUPCIAL: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar nos termos da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada às fls. 136 e vº, do livro 071, aos 18/03/1981, pelo 1º Tabellionato de Notas desta comarca, celebrada entre **ANTONIO GOMES BATISTA** e **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, que o regime adotado por eles na constância do casamento é o de "**COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**". A escritura encontra-se registrada nesta serventia sob o nº R-1.765 do Livro 03 Auxiliar. Dou fé.

Oficial, *Humberto Henrique Rufino de Miranda*



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-38.272** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79987 Cód. Seg.: 4139.0665.2116.4786 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**

DE IPATINGA - MINAS GERAIS

MATRICULA
39.240

FICHA
01

Ipatinga,

03 de dezembro de 2003

IMÓVEL: Lote de terreno nº 06 (seis), da quadra nº 114 (cento e quatorze), sito no Bairro Veneza, neste município de Ipatinga-MG, com as seguintes confrontações e medidas: frente para a Av. Livramento, onde mede 9,25 metros; à direita com o lote 01, onde mede 57,57 metros; pela esquerda com o lote 06-A = 35,00 metros + 13,25 metros em linha quebrada, lote 05 = 10,15 metros + 3,75 metros em linha quebrada e fundos medindo 39,20 metros com o lote 04 + 3,75 metros com o lote 05; perfazendo uma área total de 1.142,83 m² (hum mil, cento e quarenta e dois metros e oitenta e três decímetros quadrados). **PROCEDENCIA:** Matrícula nº M-39.238 do Livro 02 de Registro Geral, deste Cartório. **PROPRIETARIOS:** JOSÉ BRAULIO ALVES, brasileiro, separado judicialmente, C.I. MG-3.638.306 SSP/MG, CPF 564.919.726-15, residente à Rua Cândido Portinari, 539, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade e AUREO RODRIGUES DE AGUIAR, comerciante, C.I. M-4.137.874 SSP/MG, CPF 558.717.636-34 e s/mr CLAUDIA HELENA DE ALMEIDA SOUSA RODRIGUES; C.I. M-3.509.281 SSP/MG, CPF 592.040.016-15, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade à Rua Visconde de Mauá, 689, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, ambos possuidores de uma área medindo 5.943,65 m²; JOSÉ MATHIAS GOMES (463,75 m²), casado com MARIA ANTÔNIA GOMES; ANTONIO GOMES BATISTA (1.142,83m²), empresário, C.I. M-2.508.276 SSP/MG, CPF 049.508.106-00 E S/MR MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, contadora, C.I. MG-1.029.609 SSP/MG, CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residente à Rua Machado de Assis, 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade.

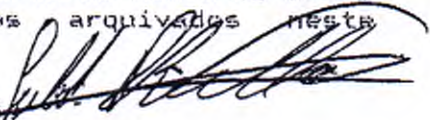
Oficial 

AV.1-M-39.240

DATA: 03 de dezembro de 2003

Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada às fls. 096, no livro 007, pelo Cartório de Paz e Notas do distrito de Barra Alegre, neste município de Ipatinga-MG, aos 30/10/1.992, celebrada entre AUREO RODRIGUES DE AGUIAR E CLAUDIA HELENA DE ALMEIDA SOUSA, que passou assinar CLAUDIA

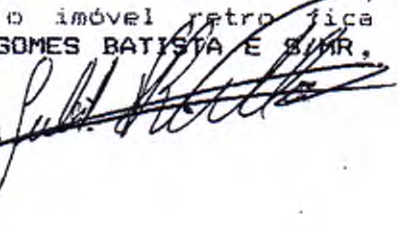
HELENA DE ALMEIDA SOUSA RODRIGUES, na qual estabeleceram que o regime de bens por eles adotado na constância do casamento será o de COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, foi registrada no Livro 3 Auxiliar deste Cartório sob o nº 1.764 em data de 03/12/2003 e a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada às fls. 136 e verso, no livro 071, pelo 1º Tabelionato de Notas desta comarca de Ipatinga-MG, aos 18/03/1.981, celebrada entre ANTONIO GOMES BATISTA E MARILDA DE ALMEIDA RODRIGUES, que passou assinar MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, na qual estabeleceram que o regime de bens por eles adotado na constância do casamento será o de COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, foi registrado no Livro 3 Auxiliar deste Cartório sob o nº 1.765 em data de 03/12/2003. Documentos arquivados neste Cartório.

Oficial 

R.2-M-39.240

DATA: 03 de dezembro de 2003

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO GOMES BATISTA E S/MR (15,13%); Espólios de JOSÉ MATHIAS GOMES e MARIA ANTONIA GOMES (06,14%); JOSÉ BRAULIO ALVES (39,365%) e AUREO RODRIGUES DE AGUIAR E S/MR (39,365%). TÍTULO: Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 095 e verso, livro 182 N, aos 07/11/2003, pelo 1º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. Pelo título acima, o imóvel retro fica atribuído exclusivamente a ANTONIO GOMES BATISTA E S/MR, retro-qualificados.

Oficial 

Certificação e Selo na Folha em anexo





CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-39.240** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79988 Cód. Seg.: 9616.5300.6919.0805 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

DE IPATINGA - MINAS GERAIS

MATRICULA
39.241

FICHA
01

Ipatinga,

03 de dezembro de 2003

IMÓVEL: Lote de terreno nº 06-A (seis-A), da quadra nº 114 (cento e quatorze), sito no Bairro Veneza, neste município de Ipatinga-MG, com as seguintes confrontações e medidas: frente para a Av. Livramento, onde mede 13,25 metros; à direita com o lote 06, onde mede 35,00 metros; pela esquerda com o lote 06-B e 05, onde mede 35,00 metros e fundos com o lote 06, onde mede 13,25 metros; perfazendo uma área total de 463,75 m² (quatrocentos e sessenta e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados) e bem assim a edificação de nº 670, com 298,55m². **PROCEDENCIA:** Matrícula nº M-39.238 do Livro 02 de Registro Geral, deste Cartório. **PROPRIETARIOS:** JOSÉ BRAULIO ALVES, brasileiro, separado judicialmente, C.I. MG-3.638.306 SSP/MG, CPF 564.919.726-15, residente à Rua Cândido Fortinari, 539, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade e AUREO RODRIGUES DE AGUIAR, comerciante, C.I. M-4.137.874 SSP/MG, CPF 558.717.636-34 e s/mr CLAUDIA HELENA DE ALMEIDA SOUSA RODRIGUES; C.I. M-3.509.281 SSP/MG, CPF 592.040.016-15, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade à Rua Visconde de Mauá, 689, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade, ambos possuidores de uma área medindo 3.943,65 m²; JOSÉ MATHIAS GOMES (463,75 m²), casado com MARIA ANTONIA GOMES; ANTONIO GOMES BATISTA (1.142,83m²), empresário, C.I. M-2.508.276 SSP/MG, CPF 049.508.106-00 E S/MR MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, contadora, C.I. MG-1.029.609 SSP/MG, CPF 180.089.176-87, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residente à Rua Machado de Assis, 27, no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade.

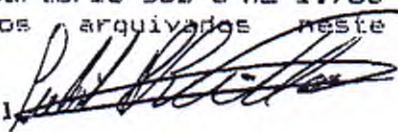
Oficial 

AV.1-M-39.241

DATA: 03 de dezembro de 2003

Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada às fls. 096, no livro 007, pelo Cartório de Paz e Notas do distrito de Barra Alegre, neste município de Ipatinga-MG, aos 30/10/1.992, celebrada entre AUREO RODRIGUES DE AGUIAR E CLAUDIA HELENA DE ALMEIDA SOUSA, que passou assinar CLAUDIA HELENA DE ALMEIDA SOUSA RODRIGUES, na qual estabeleceram

que o regime de bens por eles adotado na constância do casamento será o de COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, foi registrada no Livro 3 Auxiliar deste Cartório sob o nº 1.764 em data de 03/12/2003 e a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada às fls. 136 e verso, no livro 071, pelo 1º Tabelionato de Notas desta comarca de Ipatinga-MG, aos 18/03/1.981, celebrada entre ANTÔNIO GOMES BATISTA E MARILDA DE ALMEIDA RODRIGUES, que passou assinar MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, na qual estabeleceram que o regime de bens por eles adotado na constância do casamento será o de COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, foi registrado no Livro 3 Auxiliar deste Cartório sob o nº 1.765 em data de 03/12/2003. Documentos arquivados neste Cartório.

Oficial, 

R.2-M-39.241

DATA: 03 de dezembro de 2003

PROPRIETÁRIOS: ANTÔNIO GOMES BATISTA E S/MR (15,13%); Espólios de JOSÉ MATHIAS GOMES e MARIA ANTÔNIA GOMES (06,14%); JOSÉ BRAULIO ALVES (39,365%) e AUREO RODRIGUES DE AGUIAR E S/MR (39,365%). TÍTULO: Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 095 e verso, livro 182 N, aos 07/11/2003, pelo 1º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. Pelo título acima, o imóvel retro fica atribuído exclusivamente para os Espólios de JOSÉ MATHIAS GOMES e MARIA ANTÔNIA GOMES.

Oficial, 

R.3-M-39.241

DATA: 27 de dezembro de 2004

TRANSMITENTE: O ESPÓLIO DE JOSÉ MATHIAS GOMES e MARIA ANTONIA GOMES. ADQUIRENTE: ANTONIO GOMES BATISTA (cessionário), brasileiro, empresário, CPF 049.508.106-00, CI M-2.508.276 SSP/MG, residente à Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre, nesta cidade. IMÓVEL: O mesmo retro descrito e caracterizado. TÍTULO: Carta de Adjudicação extraída dos autos nº 31301026645-7, expedida pela Secretaria da 1ª Vara Cível desta comarca, datada de 30/08/2004. VALOR: Não consta. AVALIAÇÃO FISCAL: Não consta. CONDIÇÕES: Não há.

Oficial, 

segue ficha 02.....



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

DE IPATINGA - MINAS GERAIS

MATRÍCULA
39.241

FICHA
02

Ipatinga,

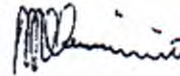
27 de dezembro de 2004

AV.4-M-39.241

DATA: 27 de dezembro de 2004

Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que ANTONIO GOMES BATISTA é casado com MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA, conforme Av.1 retro.

Oficial,



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-39.241** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

PODER JUDICIARIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do Registro de Imóveis
De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6
Selo Eletrônico nº **GLJ79989**
Cód. Seg.: **2838.5355.7874.9196**
Quantidade de Atos Praticados: 1
JULIA ROQUE - OFICIAL
Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$0,00 - TFI R\$ 0,00 -
Valor Final R\$0,00
Consulte a validade deste selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.197

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.197 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: LOJA COMERCIAL 01 (com sobreloja e depósito) - situada no primeiro pavimento, na parte frontal da edificação, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 1.258,03 m², sendo 424,12 m² referente a loja; 358,80 m² da sobreloja; 426,55 m² do depósito; 25,06 m² de área comum e 23,50 m² referentes a duas vagas de garagem junto ao abrigo para veículos, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,3705107 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial,

Av-1-M-55.197.

DATA: 23 de junho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que a loja supra matriculada, possui a seguinte descrição: **LOJA COMERCIAL 01 (com sobreloja e depósito)** - integrante do **prédio 01**, sito à Av. Macapá, nº 250, localizada no primeiro pavimento, na parte frontal da edificação, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 1.258,03 m²**, sendo 424,12 m² referente a loja; 358,80 m² da sobreloja; 426,55 m² do depósito; 25,06 m² de área comum e 23,50 m² referentes a duas vagas de garagem junto ao abrigo para veículos, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,3705107, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial,



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-55.197** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79990 Cód. Seg.: 8388.7440.0087.7318 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.198

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.198 Protocolo nº.101.185**Data: 25 de abril de 2013**

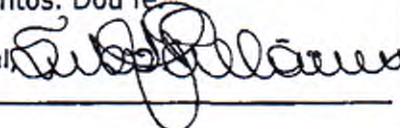
Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 201 - situado no terceiro pavimento, na lateral direita e fundos do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 128,81 m², sendo 92,00 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0379366 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial


Av-1-M-55.198**DATA: 01 de julho de 2015**

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 201** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no terceiro pavimento, na lateral direita e fundos do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 128,81 m²**, sendo 92,00 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0379366, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé

Oficial




CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-55.198** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79991 Cód. Seg.: 7781.7855.9638.1889 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.199

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.199 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 202 - situado no terceiro pavimento, na parte frontal e lateral direita do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 127,90 m², sendo 91,09 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0376686 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial, 

Av-1-M-55.199.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 202** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no terceiro pavimento, na parte frontal e lateral direita do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 127,90 m²**, sendo 91,09 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0376686, ficando inalterados os demais lançamentos, Dou fé

Oficial, 



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-55.199** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79992 Cód. Seg.: 1705.6546.6570.8938 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.200

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.200 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 203 - situado no terceiro pavimento, na parte frontal e lateral esquerda do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 127,90 m², sendo 91,09 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pátio do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0376686 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m².

Procedência: R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários:** **ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial,

Av-1-M-55.200.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 203** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no terceiro pavimento, na parte frontal e lateral esquerda do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 127,90 m²**, sendo 91,09 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pátio do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0376686, ficando inalterados os demais lançamentos, Dou fé.

Oficial,

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-55.200** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79993 Cód. Seg.: 0409.7121.3520.4164 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.207

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.207 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 402 - situado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 238,06 m², sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial

Av-1-M-55.207.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 402** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 238,06 m²**, sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-52.207** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79999 Cód. Seg.: 4991.3344.1268.1296 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.207

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.207 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 402 - situado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 238,06 m², sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial

Av-1-M-55.207.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 402** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 238,06 m²**, sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-52.207** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79999 Cód. Seg.: 4991.3344.1268.1296 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.207

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.207 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 402 - situado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 238,06 m², sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial

Av-1-M-55.207.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 402** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 238,06 m²**, sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-52.207** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79999 Cód. Seg.: 4991.3344.1268.1296 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.207

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.207 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 402 - situado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 238,06 m², sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial

Av-1-M-55.207.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 402** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 238,06 m²**, sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-52.207** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79999 Cód. Seg.: 4991.3344.1268.1296 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.206

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.206 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 401 - situado no quinto pavimento, na parte dos fundos do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 207,16 m², sendo 170,35 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0610119 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxillar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial, 

Av-1-M-55.206.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 401** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte dos fundos do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 207,16 m²**, sendo 170,35 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0610119, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé

Oficial, 



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-55.206** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79998 Cód. Seg.: 5254.9220.4155.6116 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.207

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.207 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 402 - situado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 238,06 m², sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial

Av-1-M-55.207.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 402** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 238,06 m²**, sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-52.207** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79999 Cód. Seg.: 4991.3344.1268.1296 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

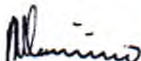
Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 47.667 Protocolo nº.86.239

Data: 15 de janeiro de 2010


Imóvel: Lote de terreno nº 23 (vinte e três) da Quadra nº 67 (sessenta e sete), sito no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua Machado de Assis, onde mede 12,00 metros; pela direita com o lote 24, onde mede 30,00 metros; pela esquerda com os lotes 20; 21 e 22, onde mede 6,00 + 12,00 + 12,00 metros; e fundos com o lote 17, onde mede 12,00 metros; perfazendo uma área total de 360,00 m2. **Procedência:** R.14.972, fls. 04, Livro 3-P, aos 23/08/1973 da comarca de Cel.Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada neste Cartório. **Proprietária:** **FELÍCISSIMA MARIA DE JESUS**, brasileira, viúva, do lar, CPF nº 139.388.356.

Oficial, 

Av-1-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010

CASAMENTO. Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que foi celebrado sob o regime de comunhão de bens, o casamento de FELICISSIMA MARIA DE JESUS com JOSÉ MARCIANO DAS DORES, conforme certidão datada de 29/07/2009, do Cartório de Registro Civil de Cel.Fabriciano-MG, apresentada por cópia autenticada, extraída do livro 02/B, folha 23 v, termo 286, no dia 17/07/1937. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

Av-2-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010

Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que JOSÉ MARCIANO DAS DORES é portador do CPF nº 419.338.186-20; que FELICISSIMA MARIA DE JESUS é portadora do CPF 094.635.306-90, conforme comprovante apresentados, ficando devidamente arquivados nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

R-3-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010 .

TRANSMITENTE: espólio de **FELICISSIMA MARIA DE JESUS**.
ADQUIRENTES: **JOSÉ MARCIANO DAS DORES**, viuvo meelro, brasileiro, aposentado, RG nº M-8.307.577 SSP/MG, CPF nº 419.338.186 -20, residente e

Continua na ficha 01 V



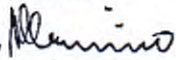
Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01V

domiciliado em Ipatinga, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguazu; **SEBASTIÃO BENIGNO, herdeiro**, brasileiro, aposentado, RG nº M-303.365 SSP/MG, CPF nº 068.441.626-34, casado pelo regime de separação total de bens, com **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, brasileira, RG nº MG-4.313.506 PC/MG, CPF nº 630.618.996-34, residentes e domiciliados em Ipatinga; **MARIA DA LUZ RAMOS, herdeira**, brasileiro, do lar, RG nº 052.146.214 SSP/RJ, CPF nº 815.942.757-34, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **GEROLINO JOSÉ DOS SANTOS** brasileiro, RG nº 21.582.122-4 SSP/RJ, CPF nº 272.479.106-15; **JOSÉ TEODORO, herdeiro**, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-4.261.913 SSP/MG, CPF nº 139.414.296-04, residente e domiciliado em Ipatinga; **CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO, herdeira**, brasileira, do lar, CTPS 76.769 s.9042 MG, CPF nº 053.792.636-40, casada pelo regime de comunhão de bens com **NELSON DE OLIVEIRA SIMÃO**, brasileiro, RG nº M-3.836.312 SSP/MG, CPF nº 261.177.706-34, residente e domiciliada em Espírito Santo; **NATAN OLIVEIRA FERREIRA, herdeiro**, brasileiro, solteiro, RG nº 3.297.854 ES, CPF nº 044.506.236-30; **MAGNA OLIVEIRA FERREIRA MIGUEL, herdeira**, brasileira, RG nº MG-11.242.495 SSP/MG, CPF nº 076.889.306-26, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **JAIDER PAULO MIGUEL** brasileiro, RG nº MG-7.018.517 SSP/MG, CPF nº 027.599.206-31; **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA, herdeira**, brasileira, solteira, RG nº MG-13.882.425 SSP/MG, CPF nº 066.496.076-65; **LEILIANE OLIVEIRA FERREIRA MIRANDA, herdeira**, brasileira, RG nº MG-12.910.200 SSP/MG, CPF nº 055.288.586-07, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **ALEXSANDRO COSTA MIRANDA** brasileiro, RG nº M-8.090.058 SSP/MG, CPF nº 038.521.666-16; **BEGVAI OLIVEIRA FERREIRA, herdeiro**, brasileiro, solteiro, RG nº MG-10.058.150 SSP/MG, CPF nº 032.814.676-52, residente e domiciliado em Cel.Fabriciano-MG. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário e Partilha, datada de 22/12/2009, livro 241 N, folhas 171 e 172 verso do 1º Tabelionato de Notas de Ipatinga-MG. **VALOR:** R\$ 400.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 400.000,00. **OBS:** Com o presente registro o Imóvel passa a pertencer aos adquirentes nas seguintes frações: ao viúvo meeiro a fração de 50%; aos herdeiros SEBASTIÃO BENIGNO e s/mr; MARIA DA LUZ RAMOS e s/mr; JOSÉ TEODORO; CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO e s/mr com 10% para cada um; e aos demais herdeiros a fração de 2% para cada um. Dou fé.

Oficial, **Av-4-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017****DATA: 10 de novembro de 2017.****INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que o imóvel retro matriculado, possui **Inscrição imobiliária nº**

Continua na ficha 02 F

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

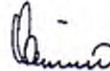
Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

223.067.0023.001, conforme Certidão de Informação Cadastral - Ano 2017 - emitida em 23/10/2017, pela municipalidade local, cuja fica arquivada nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4159-0. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,

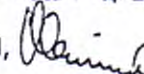


Av-5-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

RETIFICAÇÃO DO REGIME DE CASAMENTO: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que o regime de casamento correto adotado por **SEBASTIÃO BENIGNO** e sua mulher **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, é o de "**SEPARAÇÃO DE BENS POR IMPOSIÇÃO LEGAL**", realizado aos 19/12/2008, conforme certidão de casamento, expedida aos 24/08/2017, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Ipatinga/MG, matrícula nº 0359310155 2008 2 00051 108 0017951 33. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4160-8. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,

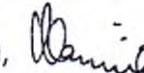


Av-6-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

RETIFICAÇÃO DO NOME: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar a retificação do nome da proprietária lançado no **R.3** retro, que pelo título de origem constou como "**MARIA DA LUZ RAMOS**", sendo o correto "**MARIA DA LUZ DOS SANTOS**", conforme consta da certidão de casamento datada de 08/09/2017, emitida pelo 13º Registro Civil de Pessoas Naturais da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, extraída da matrícula 093534 01 55 2005 2 00200 082 0041036 34, ficando devidamente arquivada nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4134-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,



Av-7-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

CASAMENTO - Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que foi celebrado em 11/01/2017 sob o regime de **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, o casamento de **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS** com **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA**, que passou a assinar **MEIRILAINE OLIVEIRA**

Continua na ficha 02 V

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02V

FERREIRA SANTOS, conforme consta da certidão de casamento emitida em 23/08/2017 pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Coronel Fabriciano/MG, extraída da matrícula nº 0443960155 2017 2 00057 005 0014162 62, ficando arquivada neste cartório. Dou fé. Cod.Ato: 4160-8. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial, *[Assinatura]*

Av-8-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

C.I/CPF: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS** é portador da **CI nº MG-12.509.433 SSP/MG** e do **CPF nº 051.684.676-01**, que me foi apresentado em cópia autêntica, ficando devidamente arquivada nesta serventia. Dou fé. Cód.Ato: 4134-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial, *[Assinatura]*

R-9-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

TRANSMITENTES: SEBASTIÃO BENIGNO, aposentado, RG nº M-303.365 SSP/MG, CPF nº 068.441.626-34, e sua mulher **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, do lar, RG nº MG-4.313.506 PC/MG, CPF nº 630.618.996-34, brasileiros, casados pelo regime de separação de bens por imposição legal, residentes e domiciliados nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguaçu; **JOSÉ MARCIANO DAS DORES**, analfabeto, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-8.307.577 SSP/MG, CPF nº 419.338.186-20, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguaçu, assinando à rogo dele Sebastião Benigno, acima qualificado; **MARIA DA LUZ DOS SANTOS**, do lar, RG nº 05.214.621-4 SSP/RJ, CPF nº 815.942.757-34, e seu marido **GEROLINO JOSÉ DOS SANTOS**, aposentado, RG nº 21.582.122-4 SSP/RJ, CPF nº 272.479.106-15, brasileiros, casados aos 01/09/2005, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Rio de Janeiro/RJ, na Rua Austin, 14, Bairro Santa Cruz, sendo ele neste ato representado por sua mulher Maria da Luz dos Santos, acima qualificada; **JOSÉ TEODORO**, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-4.261.913 SSP/MG, CPF nº 139.414.296-04, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Vitória-Régia, 94, Bairro Esperança; **CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO**, do lar, RG nº M-6.501.639 SSP/MG, CPF nº 053.792.636-40, e seu marido **NELSON DE OLIVEIRA SIMÃO**, aposentado, RG nº M-3.836.312 SSP/MG, CPF nº 261.177.706-34, brasileiros, casados aos 22/11/1975, pelo

Continua na ficha 03 F

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03F

regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados em Anchieta/ES, na Praia das Castanheiras, sendo ela neste ato representada por seu marido Nelson de Oliveira Simão, acima qualificado; **NATAN OLIVEIRA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, pintor, RG nº 3.297.854 SSP/ES, CPF nº 044.506.236-30, residente e domiciliado em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz, neste ato representado por Creuza Severina de Oliveira Ferreira, brasileira, viúva, do lar, RG nº M-5.492.401 SSP/MG, CPF nº 734.590.896-87, residente e domiciliada em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz; **BEGVAI OLIVEIRA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, soldador, RG nº MG-10.058.150 SSP/MG, CPF nº 032.814.676-52, residente e domiciliado em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz, neste ato representado por Creuza Severina de Oliveira Ferreira, acima qualificada; **MAGNA OLIVEIRA FERREIRA MIGUEL**, costureira, RG nº MG-11.242.495 SSP/MG, CPF nº 076.889.306-26, e seu marido **JAIDER PAULO MIGUEL**, pedreiro refratário, RG nº MG-7.018.517 SSP/MG, CPF nº 027.599.206-31, brasileiros, casados aos 20/12/1997, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Bolívia, 99, Bairro Santa Cruz; **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA SANTOS**, caixa, RG nº MG-13.882.425 SSP/MG, CPF nº 066.496.076-65, e seu marido **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS**, operador, RG nº MG-12.509.433 SSP/MG, CPF nº 051.684.676-01, brasileiros, casados aos 11/01/2017, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz; e **LEILIANE OLIVEIRA FERREIRA MIRANDA**, do lar, RG nº MG-12.910.200 PC/MG, CPF nº 055.288.586-07, e seu marido **ALEXSANDRO COSTA MIRANDA**, soldador, RG nº MG-8.090.058 PC/MG, CPF nº 038.521.666-16, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Hawaí, 223, Bairro Santa Cruz. **ADQUIRENTE: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre, CNPJ nº 12.543.705/0001-34, neste ato representada por Antonio Gomes Batista, brasileiro, empresário, casado, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 191 a 192 do Livro 315-N, em 23/10/2017, pelo 1º Tabelionato de Notas de Ipatinga/MG. **VALOR:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). Dou fé. Cod.Ato: 4520-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 1.761,89. Recome: R\$ 105,71. TFJ: R\$ 1.234,01. Total: R\$ 3.101,61.

Oficial, 



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-47.667** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficiala Substituta.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ80422 Cód. Seg.: 0599.9996.3467.7807 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$ 0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.210

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.210 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 102 - situado no segundo pavimento, na parte central do prédio 02, com frente para a Rua Campinas, com uma área total construída de 108,08 m², sendo 71,27 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem no pilotis, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 02, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0318313 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial,

Av-1-M-55.210.

DATA: 24 de junho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 102** - integrante do **prédio 02**, sito à Rua Campinas, nº 245, localizado no segundo pavimento, na parte central do prédio 02, com frente para a Rua Campinas, com uma **área total construída de 108,08 m²**, sendo 71,27 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem no pilotis, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0318313, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial,

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-55.210** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-8 Selo Eletrônico nº GLJ80001 Cód. Seg.: 9796.8628.4129.9359 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

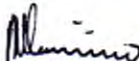
Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 47.667 Protocolo nº.86.239

Data: 15 de janeiro de 2010

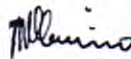
Imóvel: Lote de terreno nº 23 (vinte e três) da Quadra nº 67 (sessenta e sete), sito no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua Machado de Assis, onde mede 12,00 metros; pela direita com o lote 24, onde mede 30,00 metros; pela esquerda com os lotes 20; 21 e 22, onde mede 6,00 + 12,00 + 12,00 metros; e fundos com o lote 17, onde mede 12,00 metros; perfazendo uma área total de 360,00 m2. **Procedência:** R.14.972, fls. 04, Livro 3-P, aos 23/08/1973 da comarca de Cel.Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada neste Cartório. **Proprietária:** **FELÍCISSIMA MARIA DE JESUS**, brasileira, viúva, do lar, CPF nº 139.388.356.

Oficial, 

Av-1-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010

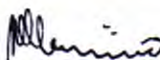
CASAMENTO. Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que foi celebrado sob o regime de comunhão de bens, o casamento de FELICISSIMA MARIA DE JESUS com JOSÉ MARCIANO DAS DORES, conforme certidão datada de 29/07/2009, do Cartório de Registro Civil de Cel.Fabriciano-MG, apresentada por cópia autenticada, extraída do livro 02/B, folha 23 v, termo 286, no dia 17/07/1937. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

Av-2-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010

Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que JOSÉ MARCIANO DAS DORES é portador do CPF nº 419.338.186-20; que FELICISSIMA MARIA DE JESUS é portadora do CPF 094.635.306-90, conforme comprovante apresentados, ficando devidamente arquivados nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

R-3-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010 .

TRANSMITENTE: espólio de **FELICISSIMA MARIA DE JESUS**.
ADQUIRENTES: **JOSÉ MARCIANO DAS DORES**, viúvo meelro, brasileiro, aposentado, RG nº M-8.307.577 SSP/MG, CPF nº 419.338.186 -20, residente e

Continua na ficha 01 V



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01V

domiciliado em Ipatinga, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguazu; **SEBASTIÃO BENIGNO, herdeiro**, brasileiro, aposentado, RG nº M-303.365 SSP/MG, CPF nº 068.441.626-34, casado pelo regime de separação total de bens, com **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, brasileira, RG nº MG-4.313.506 PC/MG, CPF nº 630.618.996-34, residentes e domiciliados em Ipatinga; **MARIA DA LUZ RAMOS, herdeira**, brasileiro, do lar, RG nº 052.146.214 SSP/RJ, CPF nº 815.942.757-34, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **GEROLINO JOSÉ DOS SANTOS** brasileira, RG nº 21.582.122-4 SSP/RJ, CPF nº 272.479.106-15; **JOSÉ TEODORO, herdeiro**, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-4.261.913 SSP/MG, CPF nº 139.414.296-04, residente e domiciliado em Ipatinga; **CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO, herdeira**, brasileira, do lar, CTPS 76.769 s.9042 MG, CPF nº 053.792.636-40, casada pelo regime de comunhão de bens com **NELSON DE OLIVEIRA SIMÃO**, brasileiro, RG nº M-3.836.312 SSP/MG, CPF nº 261.177.706-34, residente e domiciliada em Espírito Santo; **NATAN OLIVEIRA FERREIRA, herdeiro**, brasileiro, solteiro, RG nº 3.297.854 ES, CPF nº 044.506.236-30; **MAGNA OLIVEIRA FERREIRA MIGUEL, herdeira**, brasileira, RG nº MG-11.242.495 SSP/MG, CPF nº 076.889.306-26, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **JAIDER PAULO MIGUEL** brasileiro, RG nº MG-7.018.517 SSP/MG, CPF nº 027.599.206-31; **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA, herdeira**, brasileira, solteira, RG nº MG-13.882.425 SSP/MG, CPF nº 066.496.076-65; **LEILIANE OLIVEIRA FERREIRA MIRANDA, herdeira**, brasileira, RG nº MG-12.910.200 SSP/MG, CPF nº 055.288.586-07, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **ALEXSANDRO COSTA MIRANDA** brasileiro, RG nº M-8.090.058 SSP/MG, CPF nº 038.521.666-16; **BEGVAI OLIVEIRA FERREIRA, herdeiro**, brasileiro, solteiro, RG nº MG-10.058.150 SSP/MG, CPF nº 032.814.676-52, residente e domiciliado em Cel.Fabriciano-MG. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário e Partilha, datada de 22/12/2009, livro 241 N, folhas 171 e 172 verso do 1º Tabellionato de Notas de Ipatinga-MG. **VALOR:** R\$ 400.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 400.000,00. **OBS:** Com o presente registro o imóvel passa a pertencer aos adquirentes nas seguintes frações: ao viúvo meeiro a fração de 50%; aos herdeiros SEBASTIÃO BENIGNO e s/mr; MARIA DA LUZ RAMOS e s/mr; JOSÉ TEODORO; CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO e s/mr com 10% para cada um; e aos demais herdeiros a fração de 2% para cada um. Dou fé.

Oficial, *Humberto Henrique Rufino de Miranda*

Av-4-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Proceder-se a esta averbação, à requerimento, para constar que o imóvel retro matriculado, possui **Inscrição imobiliária nº**

Continua na ficha 02 F

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

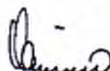
Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

223.067.0023.001, conforme Certidão de Informação Cadastral - Ano 2017 - emitida em 23/10/2017, pela municipalidade local, cuja fica arquivada nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4159-0. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,

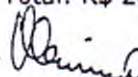


Av-5-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

RETIFICAÇÃO DO REGIME DE CASAMENTO: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que o regime de casamento correto adotado por **SEBASTIÃO BENIGNO** e sua mulher **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, é o de "**SEPARAÇÃO DE BENS POR IMPOSIÇÃO LEGAL**", realizado aos 19/12/2008, conforme certidão de casamento, expedida aos 24/08/2017, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Ipatinga/MG, matrícula nº 0359310155 2008 2 00051 108 0017951 33. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4160-8. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,

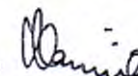


Av-6-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

RETIFICAÇÃO DO NOME: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar a retificação do nome da proprietária lançado no **R.3** retro, que pelo título de origem constou como "**MARIA DA LUZ RAMOS**", sendo o correto "**MARIA DA LUZ DOS SANTOS**", conforme consta da certidão de casamento datada de 08/09/2017, emitida pelo 13º Registro Civil de Pessoas Naturais da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, extraída da matrícula 093534 01 55 2005 2 00200 082 0041036 34, ficando devidamente arquivada nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4134-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,



Av-7-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

CASAMENTO - Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que foi celebrado em 11/01/2017 sob o regime de **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, o casamento de **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS** com **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA**, que passou a assinar **MEIRILAINE OLIVEIRA**

Continua na ficha 02 V



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02V

FERREIRA SANTOS, conforme consta da certidão de casamento emitida em 23/08/2017 pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Coronel Fabriciano/MG, extraída da matrícula nº 0443960155 2017 2 00057 005 0014162 62, ficando arquivada neste cartório. Dou fé. Cod.Ato: 4160-8. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial, 

Av-8-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

C.I/CPF: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS** é portador da **CI nº MG-12.509.433 SSP/MG** e do **CPF nº 051.684.676-01**, que me foi apresentado em cópia autêntica, ficando devidamente arquivada nesta serventia. Dou fé. Cód.Ato: 4134-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial, 

R-9-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

TRANSMITENTES: SEBASTIÃO BENIGNO, aposentado, RG nº M-303.365 SSP/MG, CPF nº 068.441.626-34, e sua mulher **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, do lar, RG nº MG-4.313.506 PC/MG, CPF nº 630.618.996-34, brasileiros, casados pelo regime de separação de bens por imposição legal, residentes e domiciliados nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguaçu; **JOSÉ MARCIANO DAS DORES**, analfabeto, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-8.307.577 SSP/MG, CPF nº 419.338.186-20, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguaçu, assinando à rogo dele Sebastião Benigno, acima qualificado; **MARIA DA LUZ DOS SANTOS**, do lar, RG nº 05.214.621-4 SSP/RJ, CPF nº 815.942.757-34, e seu marido **GEROLINO JOSÉ DOS SANTOS**, aposentado, RG nº 21.582.122-4 SSP/RJ, CPF nº 272.479.106-15, brasileiros, casados aos 02/09/2005, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Rio de Janeiro/RJ, na Rua Austin, 14, Bairro Santa Cruz, sendo ele neste ato representado por sua mulher Maria da Luz dos Santos, acima qualificada; **JOSÉ TEODORO**, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-4.261.913 SSP/MG, CPF nº 139.414.296-04, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Vitória-Régia, 94, Bairro Esperança; **CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO**, do lar, RG nº M-6.501.639 SSP/MG, CPF nº 053.792.636-40, e seu marido **NELSON DE OLIVEIRA SIMÃO**, aposentado, RG nº M-3.836.312 SSP/MG, CPF nº 261.177.706-34, brasileiros, casados aos 22/11/1975, pelo

Continua na ficha 03 F

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03F

regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados em Anchieta/ES, na Praia das Castanheiras, sendo ela neste ato representada por seu marido Nelson de Oliveira Simão, acima qualificado; **NATAN OLIVEIRA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, pintor, RG nº 3.297.854 SSP/ES, CPF nº 044.506.236-30, residente e domiciliado em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz, neste ato representado por Creuza Severina de Oliveira Ferreira, brasileira, viúva, do lar, RG nº M-5.492.401 SSP/MG, CPF nº 734.590.896-87, residente e domiciliada em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz; **BEGVAI OLIVEIRA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, soldador, RG nº MG-10.058.150 SSP/MG, CPF nº 032.814.676-52, residente e domiciliado em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz, neste ato representado por Creuza Severina de Oliveira Ferreira, acima qualificada; **MAGNA OLIVEIRA FERREIRA MIGUEL**, costureira, RG nº MG-11.242.495 SSP/MG, CPF nº 076.889.306-26, e seu marido **JAIDER PAULO MIGUEL**, pedreiro refratário, RG nº MG-7.018.517 SSP/MG, CPF nº 027.599.206-31, brasileiros, casados aos 20/12/1997, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Bolívia, 99, Bairro Santa Cruz; **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA SANTOS**, caixa, RG nº MG-13.882.425 SSP/MG, CPF nº 066.496.076-65, e seu marido **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS**, operador, RG nº MG-12.509.433 SSP/MG, CPF nº 051.684.676-01, brasileiros, casados aos 11/01/2017, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz; e **LEILIANE OLIVEIRA FERREIRA MIRANDA**, do lar, RG nº MG-12.910.200 PC/MG, CPF nº 055.288.586-07, e seu marido **ALEXSANDRO COSTA MIRANDA**, soldador, RG nº MG-8.090.058 PC/MG, CPF nº 038.521.666-16, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Hawaí, 223, Bairro Santa Cruz. **ADQUIRENTE: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre, CNPJ nº 12.543.705/0001-34, neste ato representada por Antonio Gomes Batista, brasileiro, empresário, casado, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 191 a 192 do Livro 315-N, em 23/10/2017, pelo 1º Tabellionato de Notas de Ipatinga/MG. **VALOR:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). Dou fé. Cod.Ato: 4520-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 1.761,89. Recome: R\$ 105,71. TFJ: R\$ 1.234,01. Total: R\$ 3.101,61.

Oficial, 



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-47.667** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficiala Substituta.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ80422 Cód. Seg.: 0599.9996.3467.7807 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 Valor Final R\$ 0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---



Extrato por período

Cliente: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAC

Conta: 3148 | 003 | 00001530-8

Data: 25/05/2021 - 16:01

Mês: Abril/2021

Período: 1 - 30

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	0,00
05/04/2021	032021	DB CEST PJ	74,25 D	74,25 D
05/04/2021	727220	RESG AUTOM	74,25 C	0,00 C
09/04/2021	245247	APLICACAO	3.491.250,00 D	3.491.250,00 D
09/04/2021	000033	CRED TED	52.217,32 C	3.439.032,68 D
09/04/2021	000033	CRED TED	272.338,45 C	3.166.694,23 D
09/04/2021	000033	CRED TED	256.807,30 C	2.909.886,93 D
09/04/2021	000033	CRED TED	190.534,45 C	2.719.352,48 D
09/04/2021	000033	CRED TED	99.920,00 C	2.619.432,48 D
09/04/2021	000033	CRED TED	2.619.434,46 C	1,98 C
12/04/2021	000000	DEB PAG	10.000,00 D	9.998,02 D
12/04/2021	000000	DEB PAG	10.432,30 D	20.430,32 D
12/04/2021	727220	RESG AUTOM	20.430,32 C	0,00 C
13/04/2021	115353	ENVIO TED	7.200,00 D	7.200,00 D
13/04/2021	000000	DEB PAG	1.304,92 D	8.504,92 D
13/04/2021	000000	DEB PAG	65,00 D	8.569,92 D
13/04/2021	115353	DOC/TED PESSOAL	22,00 D	8.591,92 D
13/04/2021	082563	PREV CAIXA	5.432,66 D	14.024,58 D
13/04/2021	727220	RESG AUTOM	14.024,58 C	0,00 C
14/04/2021	900565	CHEQ COMP	2.580,00 D	2.580,00 D
14/04/2021	727220	RESG AUTOM	2.580,00 C	0,00 C
15/04/2021	115199	ENVIO TED	400.000,00 D	400.000,00 D
15/04/2021	115199	DOC/TED PESSOAL	22,00 D	400.022,00 D
15/04/2021	727220	RESG AUTOM	400.022,00 C	0,00 C
16/04/2021	900564	CHEQ COMP	4.620,00 D	4.620,00 D
16/04/2021	727220	RESG AUTOM	4.620,00 C	0,00 C
19/04/2021	191045	SAQUE LOT	3.000,00 D	3.000,00 D
19/04/2021	191516	CP MAESTRO	205,27 D	3.205,27 D



25/05/2021

I-Internet__banking__C-AIXA

19/04/2021	191905	CP MAESTRO	163,61 D	3.368,88 D
19/04/2021	727220	RESG AUTOM	3.368,88 C	0,00 C
22/04/2021	233751	APLICACAO	500.000,00 D	500.000,00 D
22/04/2021	221549	SAQUE LOT	2.512,00 D	502.512,00 D
22/04/2021	221707	ENVIO TEV	500.000,00 D	1.002.512,00 D
22/04/2021	000138	TAR TEV AG	6,90 D	1.002.518,90 D
22/04/2021	727220	RESG AUTOM	1.002.518,90 C	0,00 C
23/04/2021	231100	CP MAESTRO	1.073,71 D	1.073,71 D
23/04/2021	000000	DEB PAG	7.704,22 D	8.777,93 D
23/04/2021	000000	DEB PAG	1.669,25 D	10.447,18 D
23/04/2021	200900	DB AT LUZ	330,77 D	10.777,95 D
23/04/2021	727220	RESG AUTOM	10.777,95 C	0,00 C
28/04/2021	000000	DEB.AUTOR.	12.000,00 D	12.000,00 D
28/04/2021	281717	CP MAESTRO	465,60 D	12.465,60 D
28/04/2021	727220	RESG AUTOM	12.465,60 C	0,00 C
29/04/2021	291530	CP MAESTRO	206,25 D	206,25 D
29/04/2021	727220	RESG AUTOM	206,25 C	0,00 C
30/04/2021	110636	ENVIO TED	200.000,00 D	200.000,00 D
30/04/2021	000000	DEB PAG	20.710,81 D	220.710,81 D
30/04/2021	000000	DEB PAG	51.494,73 D	272.205,54 D
30/04/2021	727220	RESG AUTOM	272.205,54 C	0,00 C

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Help Desk CAIXA: 0800 726 0104



Valor do Aluguel

01/11/2019	212.369,95			
01/12/2019	212.369,95			
01/01/2020	212.369,95			
01/02/2020	212.369,95			
01/03/2020	212.369,95			
01/04/2020	159.277,46			
01/05/2020	159.277,46			
01/06/2020	159.277,46			
01/07/2020	159.277,46			
01/08/2020	159.277,46			
01/09/2020	159.277,46			
01/10/2020	159.277,46	10/11/2020	159.277,95	
Correção IGPM	20,9245%			
44.437,35	256.807,30			Diferença
01/11/2020	192.605,48	10/12/2020	203.715,30	- 11.109,82
01/12/2020	256.807,30	11/01/2021	203.715,30	53.092,00
01/01/2021	256.807,30	10/02/2021	256.807,30	0,00
01/02/2021	256.807,30			41.982,18

INDENIZAÇÃO DA LOCADORA

VIL = (((PFLXABV)-FSVI/PTL))XPFL		2021	2022	2023	2024
PFL =	44,00	10	12	12	10
ABV =	256.807,30	11.299.521,21			
PTL =	120				
FSVI =	10.000.000,00				
VI =	476.491,11				

MULTA = 12 MESES 3.081.687,60 Valor a pagar confor Cláusula 16.3.2

Recuperação 360.000,00

Dif Aluguel 11 e 12 41.982,18

Aluguel 03/2021 256.807,30

Proj.Serviços 256.807,30 até 30/04/2021

IPTU 2021 Prop 52.217,32 4/12 de R\$ 156651,97 até 15/04

IPTU 2016 Corrig 272.338,45

TOTAL 4.321.840,15

IPTU 2016 + CUSTAS PROCESSO 272.338,45

Parcelas pagas

Data	Valor	Correção	Líquido	Índice	Parcela	Total Parce
------	-------	----------	---------	--------	---------	-------------



21/12/2018	9.365,89	2886,651591	12252,5416	30,8209%	1	24
21/01/2019	9.365,89	2765,335218	12131,2252	29,5256%	2	24
28/02/2019	9.365,87	2645,221396	12011,0914	28,2432%	3	24
20/03/2019	9.717,04	2621,025784	12338,0658	26,9735%	4	24
16/04/2019	9.717,04	2498,863158	12215,9032	25,7163%	5	24
20/05/2019	9.717,04	2377,915161	12094,9552	24,4716%	6	24
21/06/2019	9.717,04	2258,16236	11975,2024	23,2392%	7	24
21/07/2019	9.717,04	2139,595038	11856,635	22,0190%	8	24
20/08/2019	9.717,04	2022,203477	11739,2435	20,8109%	9	24
21/09/2019	9.717,04	1905,968245	11623,0082	19,6147%	10	24
21/10/2019	9.717,04	1790,88934	11507,9293	18,4304%	11	24
13/11/2019	10389,51	1793,011246	12182,5212	17,2579%	1	Reparcelar
13/12/2019	10389,51	1672,389035	12061,899	16,0969%	2	12
13/01/2020	10389,51	1552,961618	11942,4716	14,9474%	3	12
13/02/2020	10389,51	1434,718604	11824,2286	13,8093%	4	12
13/03/2020	10389,51	1317,649606	11707,1596	12,6825%	5	12
13/04/2020	10389,51	1201,733843	11591,2438	11,5668%	6	12
13/05/2020	10389,51	1086,971315	11476,4813	10,4622%	7	12
13/06/2020	10389,51	973,3412444	11362,8512	9,3685%	8	12
13/07/2020	10389,51	860,8436301	11250,3536	8,2857%	9	12
13/08/2020	10389,51	749,4473039	11138,9573	7,2135%	10	12
13/09/2020	10389,51	639,1626552	11028,6727	6,1520%	11	12
13/10/2020	10389,51	529,9689051	10919,4789	5,1010%	12	12
13/12/2020	2044,38	61,94675838	2106,32676	3,0301%		



Extrato por período

Cliente: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAC

Conta: 3148 | 003 | 00001530-8

Data: 13/04/2021 - 14:39

Mês: Março/2021

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	0,00
05/03/2021	000000	DEB PAG	10.000,00 D	10.000,00 D
05/03/2021	022021	DB CEST PJ	74,25 D	10.074,25 D
05/03/2021	727220	RESG AUTOM	10.074,25 C	0,00 C
10/03/2021	309821	APLICACAO	250.000,00 D	250.000,00 D
11/03/2021	000033	CRED TED	256.807,30 C	6.807,30 C
12/03/2021	900563	CHEQ COMP	19.000,00 D	12.192,70 D
12/03/2021	082563	PREV CAIXA	5.432,66 D	17.625,36 D
12/03/2021	727220	RESG AUTOM	17.625,36 C	0,00 C
22/03/2021	200900	DB AT LUZ	320,75 D	320,75 D
22/03/2021	220904	DEB AUT	694,75 D	1.015,50 D
22/03/2021	727220	RESG AUTOM	1.015,50 C	0,00 C
25/03/2021	000000	DEB PAG	7.704,22 D	7.704,22 D
25/03/2021	000000	DEB PAG	1.669,25 D	9.373,47 D
25/03/2021	000000	DEB PAG	72,00 D	9.445,47 D
25/03/2021	727220	RESG AUTOM	9.445,47 C	0,00 C

CAIXA: 0800 726 0101

Fala suas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Help Desk CAIXA: 0800 726 0104



Extrato por período

Cliente: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAC

Conta: 3148 / 003 / 00001530-8

Data: 09/03/2021 - 14:43

Mês: Fevereiro/2021

Período: 1 - 28

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	0,00
04/02/2021	000000	SAQ CARTAO	2.072,72 D	2.072,72 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.975,17 D	4.047,89 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.975,17 D	6.023,06 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	6.135,46 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.786,57 D	7.922,03 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.687,86 D	9.609,89 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.687,86 D	11.297,75 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	11.410,15 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.429,27 D	12.839,42 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.362,00 D	14.201,42 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.362,00 D	15.563,42 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	15.675,82 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	584,54 D	16.260,36 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	557,03 D	16.817,39 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	557,03 D	17.374,42 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	17.486,82 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	623,95 D	18.110,77 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	591,17 D	18.701,94 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	591,17 D	19.293,11 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	19.405,51 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	380,64 D	19.786,15 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	360,64 D	20.146,79 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	360,64 D	20.507,43 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	20.619,83 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	20.732,23 D
04/02/2021	000135	TAR SAQ AG	2,90 D	20.735,13 D
04/02/2021	727220	RESG AUTOM	20.735,13 C	0,00 C



05/02/2021	012021	DB CEST PJ	74,25 D	74,25 D
05/02/2021	727220	RESG AUTOM	74,25 C	0,00 C
10/02/2021	604426	APLICACAO	250.000,00 D	250.000,00 D
10/02/2021	000033	CRED TED	256.807,30 C	6.807,30 C
11/02/2021	000000	DEB PAG	10.000,00 D	3.192,70 D
11/02/2021	727220	RESG AUTOM	3.192,70 C	0,00 C
12/02/2021	121059	CP MAESTRO	398,78 D	398,78 D
12/02/2021	082563	PREV CAIXA	5.432,66 D	5.831,44 D
12/02/2021	727220	RESG AUTOM	5.831,44 C	0,00 C
19/02/2021	191125	SAQUE LOT	1.529,12 D	1.529,12 D
19/02/2021	200900	DB AT LUZ	326,19 D	1.855,31 D
19/02/2021	727220	RESG AUTOM	1.855,31 C	0,00 C
22/02/2021	220904	DEB AUT	694,75 D	694,75 D
22/02/2021	727220	RESG AUTOM	694,75 C	0,00 C
25/02/2021	000000	DEB PAG	1.324,15 D	1.324,15 D
25/02/2021	000000	DEB PAG	6.111,46 D	7.435,61 D
25/02/2021	727220	RESG AUTOM	7.435,61 C	0,00 C

SAC CAIXA: 0800 726 0101
Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492
Ouvidoria: 0800 725 7474
Help Desk CAIXA: 0800 726 0104



Extrato por período

Cliente: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAC

Conta: 3148 / 003 / 00001530-8

Data: 17/02/2021 - 16:21

Mês: Janeiro/2021

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	80.167,01 C
05/01/2021	122020	DB CEST PJ	49,50 D	80.117,51 C
11/01/2021	000033	CRED TED	203.715,30 C	283.832,81 C
11/01/2021	111141	ENVIO TEV	11.000,00 D	272.832,81 C
11/01/2021	000138	TAR TEV AG	6,90 D	272.825,91 C
12/01/2021	082563	PREV CAIXA	5.207,32 D	267.618,59 C
13/01/2021	326093	APLICACAO	267.000,00 D	618,59 C
20/01/2021	000000	DEB PAG	694,75 D	76,16 D
20/01/2021	000000	DEB PAG	2.268,01 D	2.344,17 D
20/01/2021	220904	DEB AUT	694,75 D	3.038,92 D
20/01/2021	727220	RESG AUTOM	3.038,92 C	0,00 C
21/01/2021	200900	DB AT LUZ	337,71 D	337,71 D
21/01/2021	727220	RESG AUTOM	337,71 C	0,00 C
25/01/2021	220904	CAN ES ACC	694,75 C	694,75 C
25/01/2021	105934	ENVIO TED	5.000,00 D	4.305,25 D
25/01/2021	000000	DEB PAG	136,40 D	4.441,65 D
25/01/2021	000000	DEB PAG	1.324,15 D	5.765,80 D
25/01/2021	000000	DEB PAG	6.111,46 D	11.877,26 D
25/01/2021	000000	DEB PAG	72,00 D	11.949,26 D
25/01/2021	105934	DOC/TED PESSOAL	22,00 D	11.971,26 D
25/01/2021	727220	RESG AUTOM	11.971,26 C	0,00 C
29/01/2021	000000	DEB PAG	72.676,55 D	72.676,55 D
29/01/2021	000000	DEB PAG	48.335,32 D	121.011,87 D
29/01/2021	727220	RESG AUTOM	121.011,87 C	0,00 C

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Help Desk CAIXA: 0800 726 0104

TERMO DE DEPOIMENTO GRAVADO EM VÍDEO

Inquérito Civil nº 0313.22.001568-6

NOME: Antônio Gomes Batista, CPF 049.508.106-00. Rua Machado de Assis, nº 27, Cidade Nobre, Ipatinga/MG. Tel.: (31) 991065826.

Aos 02 de março de 2023, na sala de audiências da 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga/MG, situada na Avenida Japão, n.º 381, Bairro Cariru, nesta cidade, **compareceu** a pessoa de **Antônio Gomes Batista**, pessoa acima qualificada, oportunidade na qual prestou as declarações gravadas em vídeo, na forma da Resolução nº 181/2017 do CNMP, lavrando-se, após a conclusão, o presente termo.

Declarante: _____



Servidor: _____



Humberto Henrique Rufino de Miranda

Promotor de Justiça





EXCELENTÍSSIMO SENHOR PROMOTOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS / 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA – DR. HUMBERTO HENRIQUE DE MIRANDA

Inquérito Civil n.º 0313.22.001568-6

Ofício n.º 036/2023

PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR E SOCIEDADE LTDA., já qualificada nos autos do Inquérito Civil em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus advogados que esta subscrevem, em atenção ao Ofício n.º 036/2023, prestar os esclarecimentos solicitados, juntando aos autos o Contrato de locação bem como o respectivo distrato, referentes ao imóvel objeto do presente IC.

**Termos em que
Pede deferimento.
Belo Horizonte, 15 de Março de 2023.**

P.p. Guilherme Vilela de Paula
OAB/MG 69.306

P.p. Luis Phillip de Lana Foureaux
OAB/MG 104.147

FELIPE
SALDANHA
MOURA:0546
8425696

Assinado de forma
digital por FELIPE
SALDANHA
MOURA:05468425696
Dados: 2023.03.15
13:52:46 -03'00'

P.p. Felipe Saldanha Moura
OAB/MG 133.357



CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

- (I) **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.543.705/0001-34, com sede na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante referida simplesmente por **LOCADORA**;

De outro lado,

- (II) **EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 38.733.648/0001-40, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 3º andar, Sala nº. 03, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 04/07/2014), doravante referida simplesmente por **LOCATÁRIA**;

Ainda,

- (III) **PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.239.470/0001-09, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 4º andar, Sala nº. 05, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 04/07/2014), doravante referida simplesmente por **FIADORA**;

E por fim,

- (IV) **ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 2.508.276 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 049.508.106-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 1.029.609 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº. 180.089.176-87, residentes e domiciliados na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, doravante referidos conjunta e indistintamente simplesmente por **INTERVENIENTES ANUENTES**;

Sendo **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, individualmente, denominadas "Parte" e, conjuntamente, "Partes";

CONSIDERANDO QUE:



- a) A **LOCATÁRIA**, empresa cujo objeto social, dentre outros, constitui o desenvolvimento de atividades de ensino superior, e pretende desenvolver suas atividades educacionais nos imóveis matriculados sob os números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (conjuntamente designados, o "Imóvel"), do qual a **LOCADORA** é proprietária, nos termos da Cláusula 1.1 abaixo, onde criará, durante a vigência do Contrato (abaixo definido) um Fundo de Comércio significativo, estando vinculada perante seus alunos e órgãos oficiais na manutenção de seu regular funcionamento no local, sendo que a sua permanência na posse mansa e pacífica do aludido Imóvel pelo período de vigência estipulado neste pacto, sob as exatas e integrais condições jurídicas e comerciais aqui aludidas foi condição essencial para que o presente negócio jurídico pudesse ocorrer;
- b) A **LOCADORA** também reconhece que a **LOCATÁRIA** somente teve interesse em locar o Imóvel, desde que tivesse segurança jurídica de que o período contratado da presente locação fosse viger na forma e condições ora pactuadas, sem qualquer solução de continuidade, com as garantias expressas prestadas pela **LOCADORA** de inexistência de qualquer risco jurídico e/ou contingência contra ela, **LOCADORA**, ou antecessores registrais do Imóvel e que venha ou possa afetar, de qualquer forma, a segurança jurídica da presente locação e posse mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** sobre o Imóvel, durante todo o período de vigência deste Contrato, condição e garantia esta que, se não existisse, não teria levado a **LOCATÁRIA** a celebrar o presente negócio jurídico;
- c) Que as declarações referenciadas na consideração "b" acima serão ratificadas por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), tal como disposto na Cláusula Vigésima deste pacto, condição essencial para que o negócio jurídico aqui referenciado pudesse ser celebrado;
- d) A análise da viabilidade econômica das atividades que serão desenvolvidas no Imóvel pela **LOCATÁRIA** e, portanto, seu interesse em realizar o presente negócio, encontra-se calcada principalmente em 03 (três) premissas inafastáveis, a saber: (i) perspectiva de desenvolvimento de suas atividades de ensino superior nas dependências do Imóvel, pelo prazo integral de vigência deste pacto, ou seja, período mínimo de 120 (cento e vinte) meses; (ii) a autorização neste ato concedida pela **LOCADORA** para que a **LOCATÁRIA** possa livremente, nos termos e limites impostos neste pacto, promover quaisquer obras de adequação/expansão/benfeitorias/adaptações no Imóvel com a finalidade de atender as necessidades exigidas para o desenvolvimento de suas atividades, de forma a expandir o número de seus alunos e sua operação, benfeitorias estas que, respeitadas as especificidades delimitadas neste instrumento, restarão incorporadas ao Imóvel apenas e tão somente após o decurso da vigência da locação, e (iii) a possibilidade de manter o valor do aluguel que, salvo pela correção monetária ajustada na Cláusula 4.1.1 abaixo, não sofrerá, apenas e tão somente durante o



2

Batista
Batista



período de vigência do Prazo Inicial da locação (abaixo definido), qualquer outra alteração, revisão ou realinhamento, visando assegurar, de maneira inequívoca, o retorno dos investimentos que serão realizados pela **LOCATÁRIA** para o exercício de suas operações no Imóvel;

- e) A **LOCADORA** tem ciência de que a **LOCATÁRIA** somente celebrou o presente pacto com a finalidade precípua de que lhe fosse assegurada a manutenção da locação sem solução de continuidade, durante todo o período contratado, de forma que a locação aqui objetivada vigorasse na forma, condições jurídicas e comerciais aqui pactuadas, não sendo admitindo, reciprocamente, durante o período de vigência deste Contrato, qualquer espécie de revisão, reajuste ou alteração do aluguel definido pelas Partes, condição essencial ao presente negócio e, neste ato, assegurada e garantida pela **LOCADORA** em favor da **LOCATÁRIA**;
- f) A **LOCADORA** reconhece, não fossem as características e condições específicas indicadas no presente pacto, com garantia de integral cumprimento pela **LOCADORA**, e que atendem as necessidades operacionais, financeiras e econômicas da **LOCATÁRIA** no tocante ao desenvolvimento de suas atividades nas dependências do Imóvel, a **LOCATÁRIA** não teria interesse em dar seguimento no presente negócio;
- g) As necessidades específicas de cada contratante em relação ao presente negócio, notadamente a intenção de ambas as Partes em fazer cumprir e viabilizar integralmente o pacto aqui avençado, de forma a possibilitar a cada Parte a recuperação de seus investimentos, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** declaram expressamente que, face à mútua renúncia de direitos ajustada neste Contrato, afastam e renunciaram, voluntaria e irrevogavelmente, a aplicabilidade para o presente pacto, de parte das disposições constantes da Lei nº. 8.245/91 (a “Lei de Locações”), especificamente no que se refere à ação revisional de aluguel, notadamente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 do referido dispositivo legal;

ASSIM SENDO, as Partes têm entre si, justo e acertado, celebrar o presente Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (o “Contrato”), que será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

1. DO IMÓVEL E DO OBJETO

1.1. A **LOCADORA** declara ser legítima possuidora e detentora dos direitos aquisitivos exclusivos, a justo título, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus e gravames, dúvidas, dívidas, pendências, encargos, ações reais ou pessoais reipersecutórias, inclusive tributos, taxas, impostos devidos ou em atraso, inclusive contingências judiciais, do Imóvel acima definido, situado no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, objeto das matrículas imobiliárias números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167,



3

Batista
Satin



19.168, 19.169 e 19.170, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

1.1.1. O Imóvel contempla uma área de terreno de aproximadamente 3.316,00 m², e com área construída de aproximadamente 15.124,18 m² (a “Área Construída Precedente”). Salvo se não verificada a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), por convenção contratual estabelecida entre as Partes, caberá à **LOCATÁRIA** promover, à sua exclusiva diligência e expensas, a conclusão dos trâmites necessários a objetivar a regularização da Área Construída Precedente, compreendendo tal trâmite: (i) a obtenção de CND de Obras do INSS; (ii) a obtenção de CND de Obras ISS perante a Municipalidade; (iii) expedição de “Habite-se” e (iv) averbação de área construída perante o Cartório de Registro de Imóveis.

1.1.1.1. Tendo em vista que foi a **LOCADORA** quem erigiu a Área Construída Precedente, constituirá obrigação inafastável dela, **LOCADORA**, firmar/assinar todos os documentos, formulários e requerimentos legais/administrativos necessários à execução da regularização referenciada na Cláusula 1.1.1 acima, e que venham a ser exigidos pelos órgãos públicos e autoridades (quer sejam Prefeituras, Cartórios de Registro de Imóveis, INSS, dentre outros).

1.1.1.2. Ainda, constituirá obrigação exclusiva da **LOCADORA** franquear à **LOCATÁRIA** todos os documentos relacionados às obras da Área Construída Precedente e fornecedores que a ela foram vinculados, também necessários à execução da regularização referenciada na Cláusula 1.1.1 - incluindo mas não se limitando a - quais sejam: folhas de pagamentos, comprovantes de pagamento de encargos sociais (incluindo-se nestes comprovantes e declarações de recolhimentos de tributos de sua responsabilidade - INSS, ISS, FGTS, GFIP, sempre vinculados à matrícula CEI da obra da Área Construída Precedente), notas fiscais de prestação de serviços, escrita fiscal, dentre outros.

1.1.1.3. Os requerimentos, formulários e documentos referenciados na Cláusula 1.1.1.1 e 1.1.1.2 sempre deverão ser franqueados pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** no menor prazo possível, não podendo extrapolar 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de solicitação formal da **LOCATÁRIA**.

1.1.1.4. A inércia ou mora da **LOCADORA** em fazer cumprir o quanto disposto na Cláusula 1.1.1.1 e 1.1.1.2 acima constituirá grave infração contratual.

1.1.2. Neste ato, por força do presente Contrato, a **LOCADORA** dá e cede em locação à **LOCATÁRIA** o Imóvel.



4



1.1.3. Declara a LOCADORA que o Imóvel objeto do presente Contrato foi por ela havido mediante conferência de bens imóveis para integralização de capital social em data de 04/09/2010, nos termos do Contrato de Constituição de AGB Empreendimentos e Participações Ltda, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 17/09/2010 sob o nº. 3120892838-9, protocolo nº. 10/502.997-1, não levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

1.1.3.1. Por ocasião da efetiva transferência do Imóvel ao domínio da LOCADORA, representado pelo registro do instrumento citado na Cláusula 1.1.3 à margem das matrículas imobiliárias do Cartório de Registro de Imóvel de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (registro este que deverá ser concluído pela LOCADORA, inequivocamente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do presente Contrato).

1.1.3.2. Ainda, em função do quanto disposto na Cláusula 1.1.3, os INTERVENIENTES ANUENTES no introito qualificados, neste ato, anuem integralmente todos os termos e condições da presente locação, se obrigando, de maneira inafastável, a respeitarem integralmente os termos consignados no Contrato.

2. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. As Partes declaram e reconhecem que, de acordo com a conformação do Imóvel, este se destinará exclusivamente à instalação, manutenção, operação e gestão de instituição de ensino a ser oportunamente operada pela LOCATÁRIA (a "Destinação do Imóvel Locado").

2.2. A LOCADORA declara não possuir conhecimento técnico de que, atualmente, hajam restrições de caráter urbanístico, de zoneamento, administrativo, ambiental, sanitário, viário e de segurança ao desenvolvimento das atividades que a LOCATÁRIA pretender operar no Imóvel, óbices estes que, oportunamente, serão verificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), nos termos da Cláusula Vigésima.

3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO E RENOVAÇÃO

3.1. Observada a Condição Resolutiva (abaixo definida) indicada na Cláusula Vigésima, a locação do Imóvel é celebrada pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, com início de sua vigência em 01/11/2014 e término em 31/10/2024 (o "Prazo Inicial"). Salvo disposição em contrário indicada na legislação que disciplina o presente negócio, fica expressamente convencionado que a LOCADORA não poderá reaver o Imóvel ou denunciar o presente Contrato antes do decurso do Prazo Inicial, nos termos do artigo 4º da Lei de Locações.



5

3.1.1. Portanto, a partir da data de assinatura do presente Contrato, fica a **LOCATÁRIA** expressamente autorizada pela **LOCADORA** a acessar livremente as dependências do Imóvel para que sejam realizadas vistorias acompanhadas (inclusive, se for o caso, por representantes do MEC - Ministério da Educação), medições, estudos para a realização de eventuais adequações do Imóvel locado para obras de adequação, tudo visando o planejamento para a instalação de suas operações e ocupação, e também a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida).

3.2. Findo o Prazo Inicial, ficará facultado à **LOCATÁRIA** o exercício de opção de renovação automática do presente Contrato, devendo, para tanto, encaminhar à **LOCADORA** notificação expressa neste sentido, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias anteriores ao término da vigência do Prazo Inicial da locação, mantendo-se inalteradas, no prazo de prorrogação da locação, as Cláusulas e condições então vigentes para este Contrato, salvo se os dispositivos contratuais aqui entabulados regrarem expressamente de forma diversa, sendo facultado à **LOCADORA** vir a propor a revisão do valor do Aluguel Base então vigente por ocasião da renovação contratual. Ainda, por ocasião da renovação contratual, entabulam as Partes que se aplicarão todos os dispositivos legais contidos na Lei de Locações e cuja aplicabilidade tenha sido objeto de renúncia no presente Contrato, para o Prazo Inicial da Locação.

4. VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Pelo presente Contrato, o valor do aluguel mensal do Imóvel (o "Aluguel Base") será devido pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, na forma e limites indicados no quadro abaixo, a saber:

Item	Competência de Aluguel Base	Aluguel Base Devido
1	Do 1º mês de vigência até o 6º mês de vigência do Contrato	A LOCATÁRIA gozará de carência integral quanto ao pagamento do Aluguel Base
2	Do 7º mês de vigência do Contrato em diante	O Aluguel Base será de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), adicionado do percentual de reajuste na data base contratual, a cada período de 12 (doze) meses

4.1.1. O Aluguel Base será reajustado anualmente através do índice de reajuste IGP-M/FGV, calculado sempre tendo como data base o mês de novembro (será considerada a variação positiva do índice IGP-M/FGV acumulado entre o período de novembro a outubro de cada ano de vigência do Contrato), não havendo para esse período a concessão de nenhum desconto ou



6

abono, por razão alguma. Portanto, o novo valor reajustado será devido para o Aluguel Base do mês de novembro de cada ano de vigência da locação, a iniciar em novembro/2015, e a sua liquidação/depósito ocorrerá a partir do mês de dezembro de cada ano de vigência do Contrato, a iniciar em dezembro/2015.

4.1.2. Na hipótese de extinção do IGP-M/FGV ou impossibilidade legal de sua aplicação para as finalidades acima colimadas, vigorará entre as Partes o índice de preços que vier a oficialmente substituí-lo; ainda, na sua falta, LOCATÁRIA e LOCADORA definirão, em boa fé e de comum acordo, o índice de reajuste que será aplicável a este Contrato.

4.2. O Aluguel Base deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido (a "Data de Vencimento"), mediante depósito na conta bancária de titularidade exclusiva da LOCADORA, abaixo indicada, valendo o comprovante do depósito assim feito, como prova da respectiva quitação:

- Banco Caixa Econômica Federal S.A. (104), agência n°. 3148, conta corrente n°. 1530-8, de titularidade de AGB Empreendimentos e Participações Limitada, inscrita no CNPJ/MF n°. 12.543.705/0001-34.

4.3. Vencido e não pago até o dia determinado neste Contrato, o Aluguel Base será acrescido de: (a) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária de acordo com a variação do IGP-M/FGV, até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória fixada em 1% (um por cento) até 30 (trinta) dias e 2% (dois por centos) a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia sobre o valor total da obrigação em atraso, tudo calculado *pro rata die*, salvo em relação à multa moratória, que sempre será fixa.

5. DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

5.1. Durante a vigência do Prazo Inicial da locação, correrão por conta da LOCATÁRIA, ainda quando lançados em nome da LOCADORA, os encargos adiante listados, incidentes sobre o Imóvel, a saber: (i) aqueles, por mais específicos que sejam, necessários ao seu funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza, obras, reparo e manutenção; e (ii) o tributo IPTU que sobre o Imóvel incida ou venha incidir, as despesas de consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e outras utilidades, a serem pontualmente pagas pela LOCATÁRIA diretamente aos prestadores/concessionárias ou demais entidades arrecadoras envolvidas.

5.1.1. Serão de responsabilidade da LOCATÁRIA todas as multas provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de encargos de sua responsabilidade, desde que tais multas não tenham sido originadas por atos ou omissões da LOCADORA.

Reduto
Batista



5.2. Os tributos, despesas e irregularidades de qualquer natureza incidentes sobre o Imóvel - incluindo, mas não se restringindo a problemas ambientais - não identificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), cujos fatos geradores sejam correspondentes a períodos anteriores ao início da vigência do Prazo Inicial da locação, serão de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA** (e por ela deverão ser pagos/quitados), ainda que sua cobrança, lançamento ou vencimento venha a ocorrer em data posterior ou em nome de terceiros.

6. DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

6.1. Durante o prazo do Contrato, considerando: (i) a viabilidade econômica da instalação das atividades da **LOCATÁRIA** no Imóvel; (ii) as condições comerciais personalíssimas indicadas pelas Partes neste Contrato, dentro do prazo estipulado para esta locação; (iii) que a **LOCATÁRIA**, observada a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida) realizará investimentos significativos em benfeitorias no Imóvel, às suas expensas, nos termos do que reza a Cláusula Décima Primeira, benfeitorias estas que somente se incorporarão ao Imóvel ao final do Prazo Inicial deste Contrato (observado o quanto disposto na Cláusula 11.2.1); e ainda (iv) que a **LOCADORA** indicou e estabeleceu o Aluguel Base (e que representa a remuneração integral da **LOCADORA** pelo uso e gozo do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, durante todo o curso de vigência desta locação), as Partes, de comum acordo e mutuamente, visando o cumprimento integral por cada contratante de todas as obrigações pactuadas e previstas neste ajuste, renunciam expressamente ao direito de promover a revisão do Aluguel Base durante todo o período de vigência da presente locação, afastando voluntária e irrevogavelmente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 da Lei de Locações, não havendo o que se falar, durante o período do Prazo Inicial de vigência desta locação, em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel.

6.2. Em relação à renúncia ao direito pelas Partes indicada na Cláusula 6.1, aplica-se, para todos os fins de direito, a inteligência do § 1º do artigo 54-A da Lei de Locações.

7. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1. A **LOCADORA** obriga-se a garantir a posse mansa e pacífica do Imóvel à **LOCATÁRIA**, durante a vigência deste Contrato, respeitando a Destinação do Imóvel Locado pela **LOCATÁRIA**, garantindo-lhe livre e pleno acesso às dependências do Imóvel, ainda que não superada a Condição Resolutiva, sob pena de incorrer em grave infração contratual, sujeita às penalidades estipuladas neste pacto.

7.2. Caso a **LOCATÁRIA** seja autuada, notificada ou penalizada pelo Poder Público, ou obrigada a interromper, a qualquer tempo e por qualquer período, ainda que temporária ou parcialmente, suas atividades no Imóvel, em razão de quaisquer fatos



Handwritten signature: Batista
Handwritten signature: Batista



que sejam de responsabilidade da LOCADORA, devidamente comprovados, poderá a LOCATÁRIA rescindir o Contrato, sem que seja devido qualquer valor a título de multa e/ou indenização em favor da LOCADORA.

7.3. Caso a LOCATÁRIA seja obrigada a interromper, ainda que temporária ou parcialmente, suas atividades no Imóvel, em razão do não cumprimento de obrigações assumidas pela LOCADORA ou em decurso da inexatidão das declarações e garantias prestadas neste pacto, ficará a LOCADORA sujeita ao pagamento de multa diária não compensatória no montante total correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel Base (incidente até a data do normal reestabelecimento de suas atividades), que poderá ser imediatamente compensada pela LOCATÁRIA com o valor de aluguel devido à LOCADORA, sem prejuízo da LOCATÁRIA, optar pela rescisão do Contrato, livre do pagamento de qualquer multa ou penalidade.

8. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

8.1.1. Efetuar o pagamento do Aluguel Base nas datas devidas, nos termos da Cláusula Quarta, realizando todas as retenções de tributos e encargos devidos pela LOCADORA incidentes sobre tais valores que eventualmente sejam exigidos pela legislação tributária;

8.1.2. Utilizar o Imóvel para os fins estabelecidos neste Contrato;

8.1.3. Devolver o Imóvel ao término da vigência deste Contrato com suas instalações em condições de funcionamento ou na mesma situação que foi recebido (em caso de não superação da Condição Resolutiva), conforme Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico, nos termos da Cláusula 9.2, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de seu uso (artigo 23, III da Lei de Locações), incluindo eventuais benfeitorias introduzidas pela LOCATÁRIA (se estas vierem a ser executadas pela LOCATÁRIA no curso da vigência desta locação);

8.1.4. Entregar à LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Imóvel emitidas pelas autoridades públicas; e

8.1.5. Pagar os encargos da locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Imóvel, desde que os fatos geradores ocorram a partir da data de início da vigência do Prazo Inicial da locação, tudo na forma do que estipulado na Cláusula Quinta.

8.2. Ainda, é vedado à LOCATÁRIA:

8.2.1. Manter, em qualquer das dependências do Imóvel, inclusive em sua área não construída, material inflamável, explosivo ou corrosivo;



9

Handwritten signature: Rubião



8.2.2. Praticar ato que prejudique a higiene, a estética, o conceito ou a segurança do Imóvel locado e de sua área construída, bem como a tranquilidade da vizinhança;

8.2.3. Utilizar o Imóvel em desrespeito às normas ou posturas municipais;

8.2.4. Utilizar o Imóvel para fins diversos do objeto da locação.

9. VISTORIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCADORA** declara e garante que o Imóvel se encontra em perfeitas condições de atender e suportar as modificações necessárias à adequação da Destinação do Imóvel Locado, observado, neste tocante, a necessidade de adaptações e benfeitorias que serão introduzidas pela **LOCATÁRIA**, nos termos indicados na Cláusula Décima Primeira.

9.2. Constam do Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico (**Anexo I**) as condições gerais e atuais da área locada, e estado em que a mesma está sendo mantida pela **LOCADORA** até a presente data, e entregue à **LOCATÁRIA**.

9.2.1. Finda, resilida ou rescindida a presente locação, as partes vistoriarão o Imóvel a fim de verificar se a área locada está nas mesmas condições em que foi entregue, como constante do Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico firmado, salvo se realizadas/introduzidas benfeitorias, observando-se, neste tocante, as prerrogativas facultadas à **LOCATÁRIA** para a entrega do Imóvel, nos termos indicados na Cláusula Décima Primeira deste pacto.

10. DA GARANTIA

10.1. Também comparece na presente locação a **FIADORA** no intróito qualificada, que assume, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, na condição de fiadora, a obrigação de realizar tempestivamente o pagamento do Aluguel Base e encargos contratuais devidos, nos termos deste Contrato.

11. DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES

11.1. **Benfeitorias Necessárias.** Nos termos e limites indicados na Lei de Locações em relação ao conceito legal de benfeitorias necessárias (cuja responsabilidade pela execução/custeio são dos proprietários de imóveis locados), durante todo o curso deste Contrato serão de responsabilidade da **LOCADORA** os custos integrais para a realização das obras, reparos, manutenção corretiva e/ou substituição relativas às benfeitorias necessárias do Imóvel (ressalvado os efeitos causados pelas benfeitorias



10

úteis citadas na Cláusula 11.2 introduzidas pela **LOCATÁRIA** e que tenham nexo causal com problemas constatados), assim consideradas aquelas que se enquadrem, frise-se, na estrita definição legal de benfeitorias necessárias, incluindo (i) quaisquer obras ou reparos relativos à estrutura integral do Imóvel, com vistas a repor ou manter a segurança, solidez e condições de habitabilidade, e ainda (ii) quaisquer obras ou reparos exigidos por lei, decreto, instrução ou qualquer outra forma de regulamentação, editada pelo Poder Público competente.

11.1.1. A recusa ou inércia, por parte da **LOCADORA**, na realização das obras e reparos descritos na Cláusula 11.1 e que, a critério da **LOCATÁRIA**, possam resultar em iminência de paralisação, lesão ou risco de lesão às atividades desenvolvidas no Imóvel, obrigará a **LOCADORA** a responder pelos prejuízos causados e por perdas e danos na forma da legislação civil que rege a espécie. Sem prejuízo do quanto disposto nesta Cláusula, poderá a **LOCATÁRIA** também optar (para o que, desde já, fica expressamente autorizada pela **LOCADORA**) em realizar/executar as obras ou reparos necessários, arcando com o custo respectivo e compensando-os com os alugueres vincendos.

11.2. **Benfeitorias Úteis.** A **LOCADORA** autoriza, desde já, e por meio do presente Contrato, observado o quanto indicado na Cláusula 11.1, a livre introdução de benfeitorias pela **LOCATÁRIA**, e que visem à adequação do Imóvel para a utilização objeto da presente locação e necessárias à operação de suas atividades (exemplo, obras que impliquem em eventual aumento/demolição de área construída), incluindo-se mas não se limitando a obras, adaptações, adequações e reformas que vierem a ser necessárias para que a **LOCATÁRIA** obtenha todas as licenças, alvarás e autorizações para a instalação de suas atividades no Imóvel perante os órgãos públicos competentes e MEC - Ministério da Educação. Os investimentos e benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** serão incorporadas ao Imóvel apenas e tão somente ao final da vigência do Prazo Inicial da locação, sem direito a indenização, retenção, restituição pelas benfeitorias realizadas.

11.2.1. Todavia, caso a **LOCATÁRIA**, voluntariamente, venha a desocupar o Imóvel antes do decurso da vigência do Prazo Inicial da locação, todas as benfeitorias por ela introduzidas passarão a, automaticamente, incorporar o Imóvel, não sendo devido pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** qualquer indenização, retenção ou restituição pelas benfeitorias realizadas.

11.2.2. Para execução do quanto disposto na Cláusula 11.2 acima, a **LOCATÁRIA** necessitará realizar estudos técnicos mais detalhados com a finalidade de inferir, de maneira apurada, as benfeitorias necessárias à instalação de suas atividades nas dependências do Imóvel, do que a **LOCADORA** anui e declara possuir expresso conhecimento.

11.3. Ainda, observado o quanto indicado nas Cláusulas acima, as benfeitorias voluptuárias (ou seja, benfeitorias meramente decorativas, e que não afetam a essência da utilização do Imóvel) também poderão ser livremente realizadas pela



Handwritten signatures:
Rafael
Rafael



LOCATÁRIA, às suas expensas, e não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a vigência deste Contrato, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel.

11.4. Com relação a todas e quaisquer obras, adaptações, adequações, investimentos e reformas a serem executadas no Imóvel pela LOCATÁRIA, estas deverão observar as melhores técnicas disponíveis, especialmente as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas emanadas de autoridades governamentais federais, estaduais e municipais, obrigando-se as Partes, notadamente a LOCADORA, a assinar todos os documentos legais necessários à execução das obras no âmbito deste Contrato.

11.4.1. A recusa da LOCADORA em firmar os documentos legais indicados nas Cláusulas contratuais acima configurará grave infração contratual.

11.5. A LOCADORA concorda expressamente que a LOCATÁRIA poderá devolver o Imóvel no estado em que se encontrar, com todas as modificações feitas nos termos desta Cláusula Décima Primeira, ficando eventuais benfeitorias incorporadas ao Imóvel (exceto as benfeitorias voluptuárias cuja retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel), sendo certo que não haverá a obrigação da LOCATÁRIA restabelecer o Imóvel à situação anterior a quaisquer obras e/ou adaptações realizadas, nem mesmo a obrigação de indenizar a LOCADORA. Da mesma forma, não poderão ser retiradas instalações e equipamentos necessários ao uso do Imóvel, e que pertençam à sua estrutura.

11.6. Observando todas as premissas e considerações estipuladas pelas contratantes neste pacto, fica expressamente pactuado e acordado que a introdução de quaisquer benfeitorias pela LOCATÁRIA nas dependências do Imóvel não ensejará ou configurará, sob qualquer hipótese, durante todo o curso de vigência do Prazo Inicial da locação, direito da LOCADORA em pleitear reajuste, realinhamento ou revisão do aluguel mensal devido, valendo frisar, neste tocante, o quanto disposto na Cláusula Sexta acima.

11.7. Sem prejuízo no quanto disposto nas Cláusulas acima, a LOCATÁRIA fica expressamente autorizada a colocar no local do Imóvel, placas, totens, cartazes luminosos ou quaisquer inscrições, sempre observadas as licenças ou autorizações oficiais competentes, obrigando-se a LOCADORA a firmar quaisquer documentos necessários à obtenção de tais licenças, se legalmente exigíveis da proprietária e não da usuária do Imóvel.

12. SEGURO DO IMÓVEL, DESAPROPRIAÇÃO E AÇÕES POSSESSÓRIAS

12.1. A LOCATÁRIA compromete-se a, no prazo de até 90 (noventa) dias contados a partir da assinatura do presente Contrato, a contratar seguro total para o Imóvel,



12

contra os riscos de incêndio e responsabilidade civil, de acordo com o valor de mercado que vier a ser apurado pela Companhia Seguradora. A **LOCADORA**, que constará da apólice como beneficiária do seguro, em caso de eventual sinistro, compromete-se e obriga-se, de maneira inafastável, a usar na reparação do Imóvel toda e qualquer quantia recebida da Companhia Seguradora, devendo ainda referido seguro ser renovado anualmente, sempre de acordo com o valor de mercado que vier a ser apurado para o Imóvel na época de sua renovação, até o término do prazo contratual e suas eventuais renovações.

12.2. Em caso de sinistro, parcial ou total, do Imóvel, a **LOCATÁRIA** poderá optar entre (a) rescisão parcial deste Contrato, permanecendo válido para a área não afetada pelo sinistro, reduzindo-se os alugueres vincendos proporcionalmente à área construída que deixou de ser utilizada; (b) rescisão integral do Contrato, cabendo à **LOCATÁRIA** a indenização proporcional que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias, desde que o sinistro não tenha decorrido de ação ou omissão que lhe seja imputável; ou (c) pugnar que a **LOCADORA** aplique o valor da indenização recebida da Companhia Seguradora integralmente na reconstrução do Imóvel, de forma a recompor integralmente o objeto do Contrato.

12.3. Em caso de desapropriação parcial do Imóvel a **LOCATÁRIA** poderá optar entre (a) rescisão parcial deste Contrato, permanecendo válido para a área não afetada pela desapropriação, reduzindo-se os alugueres vincendos proporcionalmente à área construída que deixou de ser utilizada; ou (b) rescisão integral do Contrato sem a aplicação de qualquer multa, penalidade ou obrigação de pagamento de indenização à **LOCADORA**, cabendo à **LOCATÁRIA** a indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, proporcionalmente ao prazo de vigência da locação e Contrato não transcorrido.

12.4. No caso de desapropriação total, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as Partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvada à **LOCATÁRIA** a parcela do valor recebido pela **LOCADORA** do ente expropriante ou por benfeitorias que não tenham sido pagas pela **LOCADORA** durante a vigência do Prazo Inicial da locação (benfeitorias estas que, por consequência, ainda não restarão incorporadas integralmente ao Imóvel até que haja o decurso integral da vigência do Prazo Inicial da locação), sem prejuízo da faculdade de a **LOCATÁRIA** haver do órgão expropriante ou indenizador, independentemente do valor recebido da **LOCADORA**, a indenização a que porventura tiver direito.

12.5. Ainda, caso sobrevenha sobre o Imóvel objeto do presente Contrato o ajuizamento de qualquer ação possessória, em detrimento às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA**, cuja causa ou fundamento independa de fato ou ato praticado pela **LOCATÁRIA**, esta poderá: (i) efetuar o depósito judicial dos alugueres e eventuais encargos devidos, até que a questão seja solucionada, com decisão judicial transitada em julgado, sem que referida retenção constitua qualquer infração contratual, e/ou (ii) rescindir o presente Contrato, independentemente de

Retirado

Batista



aviso ou notificação prévia, sem prejuízo da exigência de encargos pactuados na Cláusula 16.2, a seu favor, além da indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel.

12.5.1. Caso a ação possessória ajuizada seja procedente, com decisão irreversível transitada em julgado, obrigando a LOCATÁRIA a desmobilizar sua operação e desocupar o Imóvel objeto da presente locação, esta ficará isenta da obrigação do pagamento, em favor da LOCADORA, dos aluguéis e encargos depositados judicialmente, ficando o presente Contrato rescindido para todos os fins de direito, podendo ainda a LOCATÁRIA pugnar pela exigência da multa contratual e eventuais prejuízos ocasionados, além da indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, e que nele ainda não tenham sido incorporadas integralmente.

13. CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

13.1. Fica garantido à LOCATÁRIA o direito de emprestar, ceder ou sublocar, total ou parcialmente a parte por si locada, observando sempre o disposto na Cláusula Primeira, todos os direitos e obrigações previstos neste Contrato para empresas de seu mesmo grupo econômico ou terceiros, desde que as atividades desenvolvidas pelo cessionário/sublocatário atendam à Destinação do Imóvel Locado.

13.2. A LOCADORA autoriza expressamente que a LOCATÁRIA venha a sublocar, emprestar ou ceder o Imóvel, para o desenvolvimento de atividades suporte, tais como, mas não se limitando a: restaurantes, estacionamentos, lanchonetes, livrarias, lojas, copiadoras, agências bancárias, quiosques promocionais, dentre outras atividades acessórias, atividades administrativas correlatas, englobando a exploração de serviços voltados para o setor educacional e outras atividades comerciais que possuam sinergia com a atividade principal desenvolvida no Imóvel, atividades estas que poderão ser exploradas diretamente pela LOCATÁRIA ou por terceiros.

13.3. A LOCADORA também autoriza expressamente que a LOCATÁRIA venha a sublocar, emprestar ou ceder o Imóvel, no todo ou em parte, para a realização de eventos cujo prazo não exceda 7 (sete) dias úteis, eventos estes, tais como, mas não se limitando a exames, vestibulares, palestras, congressos, concursos públicos e privados, votação, dentre outros.

14. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

14.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, a LOCATÁRIA compromete-se a desocupar o Imóvel, podendo devolvê-lo da maneira como se encontrar (salvo, neste tocante, a prerrogativa indicada na Cláusula Décima Primeira em relação a benfeitorias erigidas), observando-se o Laudo de Vistoria e Registro



14

Fotográfico contido no Anexo I, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal.

14.2. No momento da devolução do Imóvel as contratantes poderão realizar uma vistoria para que sejam verificadas as medidas que deverão ser tomadas pelas Partes para eventual restabelecimento do Imóvel às mesmas condições de uso que recebeu (se, no Imóvel, não tiverem sido introduzidas benfeitorias pela LOCATÁRIA), salvo as disposições em contrário estipuladas neste pacto, notadamente aquelas que autorizam a LOCATÁRIA a devolver o Imóvel no estado em que se encontrar (contemplando as benfeitorias introduzidas durante a vigência do Prazo Inicial da locação).

15. DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. Além das hipóteses especialmente regradas nas Cláusulas contratuais pactuadas, bem como das legalmente previstas na Lei de Locações, o presente Contrato poderá ser rescindido antecipadamente, sem que qualquer penalidade seja devida pela Parte que o rescindir, em caso de descumprimento de qualquer obrigação ora assumida pelas contratantes que não seja sanada no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento de notificação enviada pela Parte inocente à Parte infratora comunicando-lhe acerca do descumprimento.

15.2. A critério da LOCATÁRIA, o Contrato também restará automaticamente rescindido, sem que haja necessidade de aviso prévio, notificação ou comunicação de Parte a Parte e sem que caiba a qualquer das Partes multa ou indenização de qualquer natureza devida a favor da Parte contrária (salvo às exceções expressamente indicadas abaixo), retornando às Partes ao *status* anterior da assinatura do Contrato:

- a) A não superação da Condição Resolutiva, nos termos indicados na Cláusula Vigésima;
- b) Caso, por qualquer motivo, a LOCATÁRIA não venha obter junto ao MEC - Ministério da Educação aprovação do funcionamento de cursos de Ensino Superior, que seriam operados pela LOCATÁRIA nas dependências do Imóvel;
- c) Na hipótese de não aprovação de qualquer projeto perante os órgãos públicos competentes, que impeça a LOCATÁRIA de desenvolver sua atividade no Imóvel;
- d) Caso, por qualquer motivo, a Municipalidade local venha a alterar o zoneamento do Imóvel, impedindo que a LOCATÁRIA exerça sua atividade comercial;



15



- e) Caso, por qualquer motivo, não seja obtida pela **LOCATÁRIA** a licença de ocupação e funcionamento necessária para o desenvolvimento de suas atividades, especialmente perante o Poder Público Municipal, Estadual e Federal, motivada por irregularidades no Imóvel (em detrimento às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** neste pacto) que não decorram de atos praticados pela **LOCATÁRIA**;
- f) Caso recaia sobre o Imóvel objeto deste Contrato qualquer constrição relacionada a contingências de quaisquer naturezas (em desacordo às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** na Cláusula Décima Nona), que sejam de responsabilidade da **LOCADORA** e/ou antecessores registrais do Imóvel e que afetem, a qualquer tempo, de qualquer forma e durante o período de vigência do Prazo Inicial da locação, o exercício da posse mansa e pacífica do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, e que inclusive venha a obrigá-la a desocupar as dependências do mesmo antes do prazo final da vigência deste Contrato. Nesta hipótese, fica assegurada à **LOCATÁRIA** pugnar perante a **LOCADORA** indenização por perdas e danos e lucros cessantes cabíveis;
- g) Caso, por qualquer motivo, seja verificada a inexatidão de quaisquer das declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** na Cláusula Décima Nona no contexto do negócio jurídico ora entabulado, e que levaram a **LOCATÁRIA** a celebrar o presente Contrato;

15.3. Além dos casos já indicados, observado o prazo indicado na Cláusula 15.1, a ocorrência de um dos eventos abaixo relacionados poderá ensejar a rescisão do presente Contrato, ficando essa rescisão, entretanto, única e exclusivamente, a critério da **LOCADORA**, (i) o abandono do Imóvel ou descaso manifesto da **LOCATÁRIA** pela sua conservação, ou (ii) o impedimento de vistoria do Imóvel pela **LOCATÁRIA**.

16. EVENTOS DE INADIMPLEMENTO E MULTAS CONTRATUAIS

16.1. Salvo os casos especialmente regradados neste pacto, o descumprimento injustificado de qualquer obrigação prevista neste Contrato será considerado evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar a penalidade cabível ou rescindir o presente Contrato, desde que: (i) a Parte inocente envie aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a Parte infratora não tome as providências necessárias para sanar o evento em até 30 (trinta) dias contados da notificação que receber nesse sentido.

16.2. Salvo nas exceções expressamente previstas neste Contrato, as Partes estabelecem o pagamento de multa equivalente 03 (três) alugueres mensais vigentes à época do inadimplemento e/ou infração, em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações deste Contrato, sem prejuízo de serem apuradas as perdas e danos e lucros cessantes da Parte prejudicada, que deverão ser indenizadas pela Parte



16

infratora, ressalvado à parte inocente o direito de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial.

16.3. Durante o curso da vigência do Prazo Inicial da locação, salvo as exceções expressamente consignadas neste pacto, o presente Contrato também poderá ser rescindido pela **LOCATÁRIA**, a qualquer momento, devendo haver notificação preliminar neste sentido, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

16.3.1. Portanto, caso a **LOCATÁRIA**, durante a fluência do Prazo Inicial da locação denuncie voluntariamente (e sem justo motivo) o presente Contrato antes de seu término e promova a desocupação antecipada do Imóvel, ficará obrigada a efetuar o pagamento à **LOCADORA** de multa compensatória específica a título de perdas e danos pré-fixados, e que será aferida considerando o último Aluguel Base pago, reduzido proporcionalmente ao tempo de cumprimento do Contrato (nos termos do artigo 4º da Lei de Locações) (a “Indenização da Locadora”), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VIL = (((PFL \times ABV) - FSVI) \div PTL) \times PFL, \text{ onde:}$$

VIL: é o Valor da Indenização da Locadora.

PFL: é o Período Faltante Para Término da Vigência da Locação, em meses.

ABV: é o valor do Aluguel Base vigente, no momento da desocupação.

PTL: corresponde ao Período Total de Vigência da Locação, em meses.

FSVI: é o Fator de Subtração do Valor da Indenização da Locadora no momento da desocupação, correspondente à quantia de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e que deverá ser anualmente corrigida, nos mesmos termos da Cláusula 4.1.1.

16.3.2. Todavia, caso a **LOCATÁRIA** durante a fluência do Prazo Inicial da locação venha a denunciar voluntariamente (e sem justo motivo) o presente Contrato, promova a desocupação antecipada do Imóvel, as Partes efetuem o cálculo da Indenização da Locadora conforme a fórmula indicada na Cláusula 16.3.1 e o valor apurado a título de Indenização da Locadora resulte em importância negativa ou inferior 12 (doze) meses de Aluguel Base então vigente na data de desocupação, fica então estipulado pelas contratantes que o valor da Indenização da Locadora a ser pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** será equivalente a 12 (doze) meses de Aluguel Base então vigente na data de desocupação.

16.3.3. Em função das considerações e premissas presentes no presente negócio jurídico, a Indenização da Locadora tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro, ressarcir e compensar integralmente (i) a expectativa do retorno esperado pela **LOCADORA** em decurso do negócio jurídico entabulado neste pacto e (ii) eventuais obrigações não adimplidas pela **LOCATÁRIA** no curso da vigência da



17

presente locação, salvo em relação àquelas que configurem mora no pagamento do Aluguel Base e/ou encargos da locação que, eventualmente, estejam pendentes de quitação.

16.3.4. A Indenização da Locadora deverá ser paga pela **LOCATÁRIA** no prazo de até 120 (cento e vinte) dias da ocorrência do fato gerador de sua cobrança, podendo ser estendido ao prazo projetado que corresponder, desde que devidamente atualizado pelos índices de reajuste pactuados.

16.3.5. A Indenização da Locadora não é cumulativa com a multa estipulada na Cláusula 16.2, que possui caráter moratório.

16.3.6. A Indenização da Locadora não será devida nos casos de rescisão do presente Contrato e desocupação do Imóvel antecipada pela **LOCATÁRIA**, nas hipóteses contratualmente previstas como rescisão motivada, a critério da **LOCATÁRIA**, e ainda em caso de não superação da Condição Resolutiva, nos termos do que reza a Cláusula Vigésima.

17. VIGÊNCIA E DIREITO DE PREFERÊNCIA

17.1. Para fins de preservação dos direitos previstos nos artigos 8º e 33 da Lei de Locações e no Artigo 576 do Código Civil, a **LOCATÁRIA** poderá averbar e registrar a locação do Imóvel na matrícula do Imóvel perante a Circunscrição Imobiliária competente. Caso venha a ser efetivada a transferência e/ou conferência do domínio do Imóvel a terceiros, durante o decurso do prazo contratual, o presente Contrato continuará em pleno vigor, comprometendo-se a **LOCADORA** a fazer constar do documento que celebrar a obrigatoriedade de o adquirente respeitar este Contrato em todas as suas Cláusulas e condições, especialmente seu prazo de vigência.

17.2. Caso seja necessário aditar este Contrato ou apresentar documentos em razão de exigências formuladas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a **LOCADORA** compromete-se a apresentar todos os documentos, certidões e/ou informações solicitadas, inclusive celebrando aditamentos contratuais neste sentido ou até novo Contrato de locação, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da solicitação do cartório ou da **LOCATÁRIA**, dentre estes dois eventos o que ocorrer primeiro. As despesas relativas ao registro e averbação do Contrato correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

17.2.1. Fica desde já estabelecido que será considerada grave infração contratual a recusa da **LOCADORA** em atender o quanto disposto na Cláusula 17.2 acima.

17.3. A presente locação continuará a vigorar nas hipóteses de venda, permuta, cessão, doação ou qualquer outra forma de alienação do Imóvel a terceiros, garantindo e obrigando-se a **LOCADORA** a incluir, em qualquer instrumento que



18

venha a firmar com eventual adquirente, a obrigação deste último de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada e eventuais pactos realizados pelas Partes.

17.3.1. Caso ocorra a alienação do Imóvel a terceiros, o Contrato não esteja averbado e registrado na matrícula do Imóvel, a **LOCADORA** não tenha dado cumprimento ao quanto disposto na Cláusula 17.3, e referidos terceiros venham a pleitear a retomada do Imóvel, estando obrigada a **LOCATÁRIA** a realizar tal devolução, incorrerá a **LOCADORA** em obrigação de pagar multa não compensatória à **LOCATÁRIA** correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel Base, multiplicado pelo número de dias que vier a faltar para o término da vigência da locação, sem prejuízo da indenização devida pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** em virtude das perdas e danos e lucros cessantes que a **LOCATÁRIA** venha a sofrer.

17.4. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos no tocante ao domínio do Imóvel, caberá à **LOCATÁRIA** exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros (nos termos da Lei de Locações), sendo que a **LOCADORA** informará à **LOCATÁRIA** sobre a operação pretendida por meio de notificação extrajudicial ou por qualquer outro meio de reconhecimento inequívoco.

17.4.1. A comunicação prevista na Cláusula 17.4 especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente. Eventuais propostas de venda feita à **LOCATÁRIA** deverão discriminar o valor correspondente ao terreno e eventuais construções existentes ao início da locação, desprezadas as benfeitorias e acessões/construções executadas pela **LOCATÁRIA**, visto que, caso a **LOCATÁRIA** tenha interesse em exercer seu direito de preferência, arcará apenas com o valor do terreno e eventuais construções já existentes ao início da locação, excluindo-se o valor de acessões/construções e benfeitorias por ela introduzidas proporcionalmente ao prazo de vigência da locação e Contrato não transcorrido.

18. DAS CONTINGÊNCIAS E COMPENSAÇÃO

18.1. Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, em vista do interesse mútuo das Partes contratantes de forma que sejam cumpridas integralmente todas as disposições aludidas neste pacto, notadamente no tocante à execução integral do prazo de vigência da locação indicado na Cláusula Terceira acima, de forma que haja a segurança jurídica necessária para que a **LOCATÁRIA** possa manter-se na posse do Imóvel, sem qualquer risco de desmobilização e/ou solução de continuidade, a **LOCADORA** declara expressamente que a **LOCATÁRIA**, observado o quanto disposto na Cláusula 18.2 abaixo, poderá reter, compensar e utilizar toda e qualquer quantia

Batista

Batista



19 e



devida a título de Aluguel Base para a quitar e sanar eventuais débitos gerais, débitos tributários, liberação de gravames, e ainda irregularidades de qualquer natureza - incluindo, mas não se limitando a problemas ambientais, licenciamento e regularização construtiva, dentre outros - relacionados ao Imóvel e/ou à LOCADORA, não identificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (conjuntamente designados, "Contingência"), anteriores e durante o curso da vigência deste Contrato, com quaisquer outros instrumentos celebrados entre as Partes.

18.2. Fica pactuado entre as Partes que a execução do quanto disposto na Cláusula 18.1 acima somente poderá ser levado a efeito, desde que a LOCATÁRIA expressamente notifique a LOCADORA com antecedência mínima de 05 (cinco) dias para publicidade e resolução da Contingência, e esta não venha a ser seja solucionada/legalmente defendida (sem que sejam causados óbices à operação da LOCATÁRIA no Imóvel) nos 10 (dez) dias subsequentes à aludida notificação.

19. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

19.1. A LOCADORA, neste ato, declara e garante à LOCATÁRIA, sob as penas da legislação civil e criminal, em adição a todas e quaisquer outras declarações e garantias de sua parte neste Contrato, que:

- a) Têm o absoluto e irrestrito direito, poder, autoridade e capacidade para celebrar e formalizar este pacto, e para dar cumprimento às obrigações a seu cargo aqui contidas, constituindo o presente pacto obrigação válida e vinculante da LOCADORA, exequível de acordo com seus termos;
- b) A celebração e cumprimento deste Contrato: (i) não conflitará ou violará qualquer lei ou decisão arbitral, judicial ou administrativa aplicável ao Imóvel e/ou à LOCADORA; (ii) não resultará nem constituirá (com ou sem notificação ou decurso de prazo) em descumprimento ou inadimplemento de qualquer acordo de que seja parte; (iii) não dará a qualquer outra entidade (com ou sem notificação ou decurso de prazo) qualquer direito a rescisão, alteração, vencimento antecipado ou cancelamento de qualquer acordo; ou (iv) não resultará (com ou sem notificação ou decurso de prazo) na criação de qualquer gravame ou restrição sobre o Imóvel, nos termos de qualquer acordo do qual a LOCADORA seja parte ou ao qual a LOCADORA possa estar vinculada, ou pelos quais possa ser afetada e que possa afetar, de qualquer forma, a segurança jurídica da manutenção da LOCATÁRIA na posse do Imóvel;
- c) Atualmente o Imóvel está ocupado tão somente pela LOCADORA, livre de outros inquilinos, comodatários e/ou posseiros, inexistindo qualquer pessoa física ou jurídica, mesmo que irregular, ou qualquer outra entidade que esteja demandando judicialmente sua posse direta ou indireta;
- d) Inexiste qualquer ação promovida em face da LOCADORA e dos antecessores do



20

Imóvel que, por qualquer razão, possa vir a prejudicar, invalidar ou impactar de qualquer forma a locação, pela **LOCATÁRIA**;

- e) Inexiste qualquer projeto de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou de ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel, e
- f) Inexiste processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, não havendo, ainda, quaisquer processos de desapropriação ou servidão envolvendo o Imóvel;
- g) A posse exercida pela **LOCADORA** sobre o Imóvel, na sua propriedade, sempre foi legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o Imóvel livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza;
- h) Inexistem quaisquer pendências em relação a qualquer tributo, inclusive impostos e contribuições pendentes, taxas, juros acumulados e/ou imputados e/ou multas, emolumentos ou contribuições devidas em relação ao Imóvel, IPTU, contribuições imobiliárias, despesas relacionadas a consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e outras utilidades, bem como autuação, citação ou notificação por qualquer infração, ou qualquer contingência administrativa, fiscal ou ambiental;
- i) O Imóvel se encontra em conformidade com os requisitos legais e construtivos que lhe dizem respeito no tocante às edificações nele erigidas, incluindo todas as normas e posturas das esferas Federal, Estadual e Municipal, atos e portarias de autarquias Federais, Estaduais e Municipais;
- j) A **LOCADORA** não está vinculada a qualquer negócio jurídico que envolva direta ou indiretamente o Imóvel, em especial procurações, opções de venda e/ou de compra, promessas de compra e venda, locação e/ou promessas de locação, dentre outros negócios de qualquer natureza;
- k) Inexistem quaisquer notificações, inquéritos, reclamações, ações, demandas ou processos, administrativos ou judiciais, inclusive fiscais, trabalhistas e cíveis, propostos contra o Imóvel, **LOCADORA** e/ou antecessores registrais do Imóvel que possam de alguma forma, afetar a validade e a eficácia da presente locação, ou ainda, afetar a segurança jurídica do negócio aqui celebrado, notadamente a manutenção mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel, durante todo o período de vigência da locação;
- l) Não tem conhecimento de que o Imóvel tenha abrigado, a qualquer tempo, atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, hospitais e postos de



21



abastecimento de combustíveis;

m) Inexistência de Passivos Ambientais: a LOCADORA neste ato declara, para todos os fins de direito, que o Imóvel objeto da presente locação encontra-se livre de passivos e contingências ambientais de qualquer natureza, inclusive contaminações, suspeitas de contaminações, notificações e/ou procedimentos administrativos/judiciais de escopo e natureza ambiental;

19.1.1. A LOCADORA declara e garante nesta data que nenhuma das obrigações assumidas frente à LOCATÁRIA relacionadas ao presente negócio jurídico contém declaração omissa, inexata ou falsa, relacionada a algum fato relevante que possa induzir a LOCATÁRIA a um entendimento diferente do que teria se a declaração fosse verdadeira.

19.1.2. Ante as declarações e garantias acima e quaisquer outras prestadas no âmbito deste Contrato pela LOCADORA, esta manterá a LOCATÁRIA sempre a salvo e indenizada com relação a toda e qualquer perda, dano, custo, multa, penalidade, despesa, prejuízo ou responsabilidade pecuniária ou conversível em pecúnia, inclusive juros, multa, correção monetária, honorários advocatícios razoáveis e custas judiciais que venham a ser comprovadamente incorridos pela LOCATÁRIA como resultado de qualquer inexatidão ou violação de tais declarações e garantias pela LOCADORA, sem prejuízo da aplicação.

19.2. As Partes declaram, sob as penas da lei, estar devidamente representadas nos termos dos seus documentos pessoais e atos constitutivos, tendo sido obtidas (ou ainda em fase de obtenção) todas e quaisquer autorizações e aprovações necessárias para que, respeitada a legislação em vigor, seja o presente Contrato plenamente regular, válido e eficaz, para todos os fins e efeitos, não podendo qualquer das Partes questionar tais requisitos.

19.3. As Partes, conjuntamente, estão cientes de que todas as declarações feitas neste Contrato são verdadeiras, ficando certo, todavia, que a ineficácia das mesmas poderá implicar em responsabilidades civis e criminais daí decorrentes.

20. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

Da Condição Resolutiva

20.1. Nos termos do artigo 474 do Código Civil Brasileiro pressupõem condições resolutivas de pleno direito ao presente Contrato, indicadas abaixo (conjuntamente designadas, a "Condição Resolutiva"), e que deverão ser verificadas/superadas no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados a partir da assinatura do presente pacto, a critério da LOCATÁRIA (e que não estará obrigada a justificar à LOCADORA motivação de eventual recusa), e para o que, dada a peculiaridade e especificidade



22



do negócio jurídico ora celebrado, a **LOCADORA** expressamente anui e concorda, a saber:

- a) Da análise jurídica dos documentos e certidões arrolados no **Anexo II** (e que deverão ser franqueados pela **LOCADORA**), relativos à **LOCADORA**, Imóvel e seus antecessores registrais, restar evidenciado, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, conclusão insatisfatória e/ou insegurança jurídica para o aperfeiçoamento do negócio imobiliário objetivado neste Contrato (a “**Condição Resolutiva Diligência Jurídica**”);
- b) Restar evidenciado, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, a não aprovação do projeto pelo Poder Público competente, que possibilite a instalação das operações da **LOCATÁRIA** no Imóvel, e/ou, caso, por qualquer motivo, não seja obtida pela **LOCATÁRIA** a licença de ocupação e funcionamento necessária para o desenvolvimento de suas atividades, especialmente perante o Poder Público Municipal (inclusive por força da legislação atualmente vigente no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais), Estadual e Federal (a “**Condição Resolutiva Aprovação de Projeto e Licença de Funcionamento**”);
- c) Da consulta ao Poder Público competente e que será realizada e custeada pela **LOCATÁRIA** (Trânsito, Municipalidade, Patrimônio Histórico, dentre outros), constar qualquer restrição que inviabilize comercial e/ou financeiramente, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, a instalação de suas operações no Imóvel (a “**Condição Resolutiva Inviabilidade Financeira**”);
- d) Impossibilidade de desenvolvimento, a critério da **LOCATÁRIA**, do Projeto Arquitetônico que pretende desenvolver no Imóvel para instalação de suas operações no Imóvel (a “**Condição Resolutiva Projeto Arquitetônico**”);

20.2. Portanto, findo o prazo indicado na Cláusula 20.1 acima, e, a critério da **LOCATÁRIA**, não tenha sido verificada a superação da Condição Resolutiva (superação esta que, poderá ser cumulativa e/ou parcial a cada uma das condições definidas na Cláusula 20.1, letras “a”, “b”, “c” e “d”, a critério da **LOCATÁRIA**), implementar-se-á automaticamente a resolução do Contrato, de pleno direito, sem aplicação de penalidade e/ou indenização de qualquer natureza a qualquer das Partes contratantes (notadamente aquelas referenciadas nas Cláusulas 16.2 e 16.3.1 e 16.3.2 acima). Neste momento, as Partes restarão obrigadas a celebrar o competente Termo de Entrega de Chaves do Imóvel.

20.2.1. A **LOCATÁRIA** se compromete a enviar à **LOCADORA** comunicação formal indicando a superação (ou não) da Condição Resolutiva (superação esta que, como já indicado na Cláusula 20.2 poderá, a critério da **LOCATÁRIA**, ser cumulativa e ou parcial a cada uma das condições definidas na Cláusula 20.1, letras “a”, “b”, “c” e “d”). Caso a Condição Resolutiva não tenha sido verificada/superada no prazo inicialmente previsto na Cláusula 20.1, a



23

LOCATÁRIA poderá, a seu critério, prorrogar o prazo em comento por período adicional único de mais 120 (cento e vinte) dias.

20.3. A LOCADORA (sob sua diligência e expensas) se obriga a apresentar à LOCATÁRIA, sob protocolo e no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura deste Contrato, a integralidade dos documentos e certidões arrolados no Anexo II (Documentos Para Avaliação Jurídica), relativos à LOCADORA, Imóvel e seus antecessores registrais.

20.4. Ainda, fica ajustado entre as Partes que, com relação aos documentos e certidões do Anexo II a serem entregues à LOCATÁRIA, deverá ser observado o seguinte:

- a) Todas as certidões serão entregues em via original, dentro do prazo de vigência ali assinalado pelo órgão expedidor - na falta de prazo assinalado para a vigência da certidão, essa deverá ter sido emitida, no máximo, a 30 (trinta) dias da apresentação;
- b) É imprescindível a correta grafia dos nomes e números de documentos nas certidões, sob pena de devolução de toda a documentação para regularização, e
- c) A LOCATÁRIA tem ciência de que os documentos serão fornecidos pela LOCADORA em lote único, mediante protocolo de entrega por escrito.

21. DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Fica certo e ajustado que a LOCATÁRIA não contratou corretor para intermediação da presente locação e que, portanto, não responderá pelo pagamento de qualquer despesa de corretagem em função deste Contrato.

21.2. A presente locação é regida pelas disposições especiais aplicáveis à matéria, notadamente a Lei de Locações, salvo pelas exceções expressamente constantes deste Contrato, especialmente aquelas destinadas a afastar a aplicação dos dispositivos referentes à ação revisional de aluguel (artigos 19, 68, 69 e 70 da Lei de Locações) por qualquer das Partes, durante o prazo de vigência do Contrato. Da mesma forma, as Partes reconhecem que a mútua renúncia de direitos aludidos no presente pacto não possuem o objetivo de elidir os objetivos presentes na Lei de Locações, mas sim em atender o pleno interesse das Partes, de forma que sejam alcançados os fins colimados no presente negócio jurídico.

21.3. A LOCATÁRIA declara que antes de firmar o presente pacto visitou o Imóvel locado, fato este que também foi considerado para a estipulação do Aluguel Base avençado entre as Partes. O Aluguel Base estabelecido neste Contrato representa a



24

remuneração integral da **LOCADORA** em razão da contraprestação pelo uso, gozo e fruição do Imóvel, durante todo o período de vigência desta locação.

21.4. Cada Parte se compromete a não violar quaisquer leis ambientais, decretos, regulamentos, resoluções, normas de proteção ambiental, permissões ou licenças emitidas pelas autoridades governamentais.

21.5. Eventual tolerância de uma Parte com relação à outra, em face do atraso ou não cumprimento de quaisquer obrigações acordadas no presente Contrato, não constituirá novação, exceto se a intenção de novar for manifestada por escrito, sendo facultado à Parte afetada, a qualquer momento, exigir o cumprimento das condições contratuais pactuadas.

21.6. O Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ressalvadas as hipóteses de rescisão previstas neste pacto.

21.7. Fica, desde já, pactuado que todas as obrigações decorrentes do presente ajuste, e que não comportarem processo executivo, serão cobradas por meio da ação judicial competente, estando a cargo do inadimplente ou devedor, em qualquer caso, os honorários advocatícios do patrono que o credor constituir para a defesa de seus direitos, desde já fixados em 10% (dez por cento) do montante devido pelo devedor, a qualquer título, para os efeitos do disposto na alínea "d", do inciso II, do artigo 62 da Lei de Locações.

21.8. As Partes declaram que leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as disposições e itens aqui transcritos, declarando, ainda, cientes de que o negócio ora entabulado reflete as condições de mercado, sendo certo que se encontram plenamente afastadas as hipóteses previstas nos artigos 156 e 157 do Código Civil Brasileiro. O Aluguel Base estabelecido neste Contrato representa a remuneração integral da **LOCADORA** em razão da contraprestação pelo uso, gozo e fruição do Imóvel.

21.9. Cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade, declarando ainda que (i) nenhuma das Partes depende economicamente da outra; (ii) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa dos signatários deste pacto; (iii) cada Parte tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e (iv) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.



25



21.10. Qualquer cessão, alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes e FIADORA se feito por escrito e assinado conjuntamente pela LOCADORA e pela LOCATÁRIA.

21.11. Na hipótese de inaplicabilidade de alguma das Cláusulas deste Contrato, assim declarada judicialmente, não restarão prejudicadas a validade e a regular aplicação das demais, que continuarão obrigando as Partes, FIADORA e sucessores, a qualquer título.

21.12. Ficam integralmente substituídos pelo presente Contrato (que reduz a termo final a vontade das Partes no presente negócio jurídico) todos e quaisquer acordos firmados, expressamente ou verbalmente, entre LOCADORA e LOCATÁRIA, e que tenham por objeto a locação do Imóvel indicado no presente pacto.

21.13. Não vinculação quanto a partes relacionadas: a LOCADORA declara, para todos os fins de direito e nos termos da definição da deliberação CVM nº. 560/08, que não é acionista ou parte relacionada da LOCATÁRIA.

21.14. Procuração / Mandato: A LOCADORA obriga-se a outorgar, no prazo de até 4 (quatro) dias úteis contados da solicitação da LOCATÁRIA, Procuração aos outorgados que vierem a ser indicados pela LOCATÁRIA, com prazo determinado e poderes específicos, caso assim venha a ser exigido pelas autoridades competentes para tramitação dos processos e procedimentos administrativos que visem a instalação das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel.

21.15. Projeto da Locadora: Atualmente a LOCADORA possui em tramitação perante a Municipalidade local processo administrativo contemplando projeto para instalação no local do Imóvel empreendimento comercial de Shopping Center (o "Projeto da Locadora"). Uma vez verificada pela LOCATÁRIA a superação da Condição Resolutiva indicada neste Contrato, esta poderá optar (caso tecnicamente viável e mais célere), com expressa concordância da LOCADORA, em dar continuidade ao Projeto da Locadora perante a Municipalidade local, modificando (i) a finalidade de uso deste para instalação das operações de ensino superior da LOCATÁRIA, e ainda (ii) as características físicas/internas/layout das edificações contidas no Projeto da Locadora.

21.16. Todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências dos poderes ou autoridades públicas, mesmo que dirigidos à LOCATÁRIA, mas relativos ao Imóvel, deverão ser informados à LOCADORA pela LOCATÁRIA, de imediato.

21.17. Integra o presente Contrato os seguintes anexos: (i) Anexo I - "Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico" e (ii) Anexo II - "Documentos Para Avaliação Jurídica".



26

22. DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

22.1. O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atendeu, atende e atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada Parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto e limite das obrigações assumidas neste pacto.

23. AVISOS E OUTRAS COMUNICAÇÕES

23.1. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Contrato, ou dele decorrentes, por qualquer das Partes às outras, serão feitos através de carta protocolada, através de notificação via e-mail, portador, entrega expressa ou notificação através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou qualquer outro meio de comunicação que possibilite a comprovação do recebimento. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta Cláusula, serão enviados às Partes nos seguintes endereços:

Se endereçada à **LOCATÁRIA** e à **FIADORA**:

- At.: Leonardo Augusto Leão Lara
End.: Rua Santa Madalena Sofia, n°. 25, 3° Andar, Sala 03, Bairro Vila Paris, Belo Horizonte, MG, CEP 30.380-650.
- At.: Gustav Lustwerk Santos
End.: Avenida Paulista, n°. 1106, 10° andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01.310-914.

Se endereçada à **LOCADORA**:

- At.: Sr. Antônio Gomes Batista
End.: Rua Machado de Assis, n°. 27, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG, CEP 35.162-386.

23.2. Qualquer Parte poderá alterar o endereço para envio de notificações constante da Cláusula 23.1 deste Contrato, desde que notifique a outra Parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, informando-a acerca de tal alteração de endereço. A notificação feita em endereço desatualizado em razão de não ter sido indicado o novo endereço com a antecedência mínima necessária não será considerada válida.

24. FORO

24.1. As Partes elegem o Foro da Comarca da Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, para dirimir toda e qualquer dúvida oriunda do presente Contrato,



27





E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes e a FIADORA firmam o presente Contrato em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para uma só finalidade, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Ipatinga/MG, 01 de novembro de 2014.

Locadora:

1ª TAB

Batista

 AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
 Sr. Antônio Gomes Batista

Locatária:

2ª TAB

[Signature]

 EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.
 Sr. Maron Marcel Guimarães

2ª TAB

[Signature]

 Sr. Gustav Christian Lustwerk Santos

Fiadora:

2ª TAB

[Signature]

 PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA
 Sr. Maron Marcel Guimarães

2ª TAB

[Signature]

 Sr. Gustav Christian Lustwerk Santos

Intervenientes Anuentes:

1ª TAB

Batista

 ANTONIO GOMES BATISTA e MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA

1ª TAB

Batista

Testemunhas:

2ª TAB

[Signature]

 Michele Cristina Putini
 RG nº. 27.073.361-9 SSP/SP
 CPF nº. 277.022.808-08

2ª TAB

[Signature]

 Fernando A. do Nascimento Felisbino
 RG nº. 44.026.788-2 SSP/SP
 CPF nº. 335.192.758-48

Anexo I

- Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Ltda (Locadora), Editora e Distribuidora



Rua Belo Horizonte, 177 - Centro - 35160-034
Ipatinga - MG - Fone: (31) 3822-1774 - Fax: 3822-3152

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:

ANTONIO GOMES BATISTA

MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA

Ipatinga, 25/11/2014 14:37:12 6072

Em testemunho da verdade.

Miriam Márcia Teixeira Leites Bourguignon - Substi

MIRIAM

Emol.:R\$7,36 F.R.C.:R\$0,44 T.F.J.:R\$2,42 Total:R\$10,22



T2B SEGUNDA TABELIA DE NOTAS E PROTESTO **LUCIANA BOLLOTTI**
MUNICIPIO E COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SAO PAULO
AV. MARECHAL DEODORO, 212/222 - CENTRO - CEP: 13250-370 - ITATIBA/SP - TEL/FAX: (11) 4538-3865 - www.2tabitatiba.com.br

RECONHECO, por semelhança, (a)s firma(s) de: MARON MARCEL GUIMARAES (99955),
MARON MARCEL GUIMARAES (99955), GUSTAV CHRISTIAN LUSTWERK SANTOS (131004),
GUSTAV CHRISTIAN LUSTWERK SANTOS (131004), FERNANDO AUGUSTO DO NASCIMENTO
FELISBINO (131019), a qual confere com o padrao depositado.
Itatiba, 15 de dezembro de 2014. Em testemunho da verdade.

Cod. Seq.: 4953495050484952485653515353 Preço: R\$ 10,00

2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS

2º TABELIONATO DE ITATIBA
Danieli de Andrade Regagnin
Escrevente

T2B SEGUNDA TABELIA DE NOTAS E PROTESTO **LUCIANA BOLOTTI**
MUNICIPIO E COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SAO PAULO
AV. MARECHAL DEODORO, 212/222 - CENTRO - CEP: 13250-370 - ITATIBA/SP - TEL/FAX: (11) 4538-3865 - www.2tabitatiba.com.br

RECONHECO, por semelhança, (a)s firma(s) de: MICHELE CRISTINA PUTINI (134925),
a qual confere com o padrao depositado.
Itatiba, 16 de dezembro de 2014. Em testemunho da verdade.

Cod. Seq.: 4954498050484952485752564952 Preço: R\$ 6,80



2º Tabelionato de Itatiba
João Pedro C. Correa de Lima
Escrevente

Anexo I

- Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora), Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária), Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues Batista (Intervenientes Anuentes).



29

Antônio Gomes Batista



ANHANGUERA EDUCACIONAL LTDA.

Avenida Carlos Chagas - Quadra 31 - Cidade Nobre - Ipatinga - MG.



- **Documentação** : Matrícula n.º 19.107, 19.108, 19.109, 19.110 e 19.167 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga - MG.
- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Institucional.
- **Finalidade** : Relatório Fotográfico.
- **Data da Vistoria** : Agosto de 2.014.

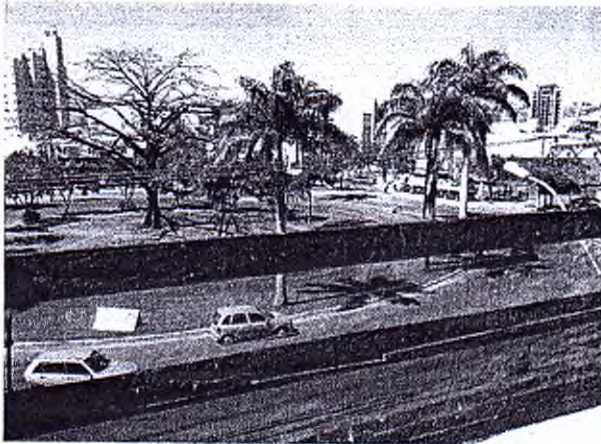


Nº30.914-C/14



São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2568-8202
contato@amaraldavila.com.br



Vista da Rotatória, Avenida Carlos Chagas com a Avenida Simon Bolivar.



Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Rua Pelicano.



Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Rua Graciliano Ramos.



Tomada da Rua Canudo, sentido Rua Graciliano Ramos.



Tomada da Rua Gonçalves Dias, sentido Avenida Simon Bolivar.



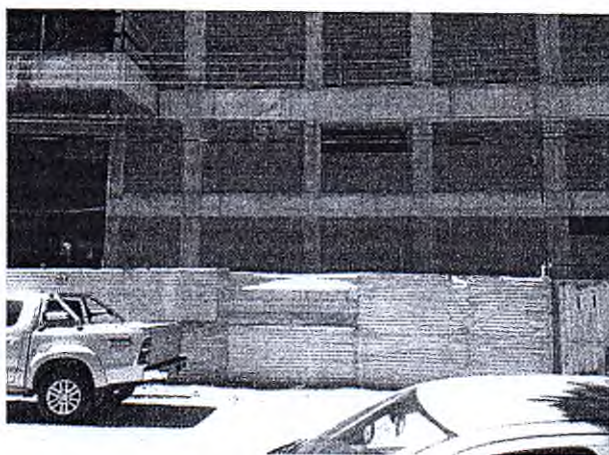
Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Avenida Simon Bolivar.

Brúnia Batista

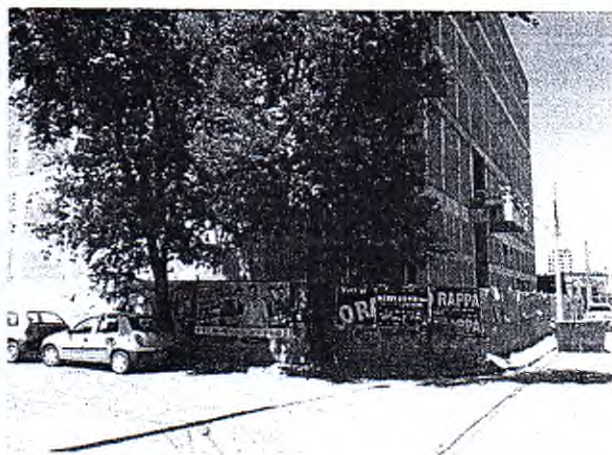


São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

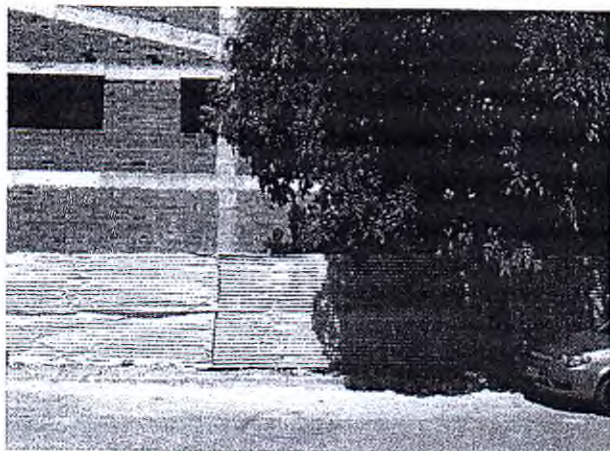
Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br



Vista Externa – Rua Gonçalves Dias.



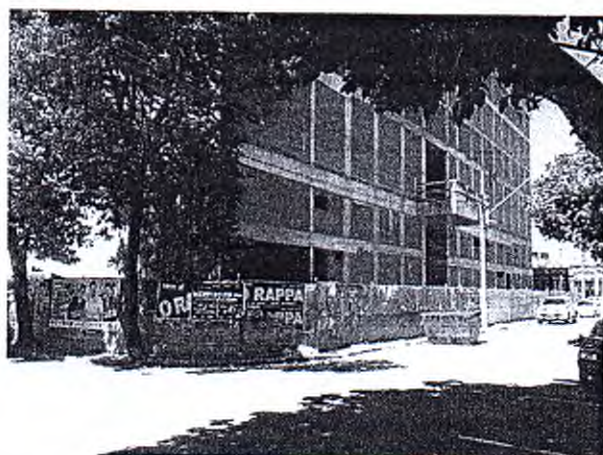
Vista Externa – Rua Canudo.



Vista Externa – Rua Canudo.



Vista Externa – Rua Canudo.



Vista Externa - Rua Gonçalves Dias



Vista Externa - Avenida Simon Bolívar.



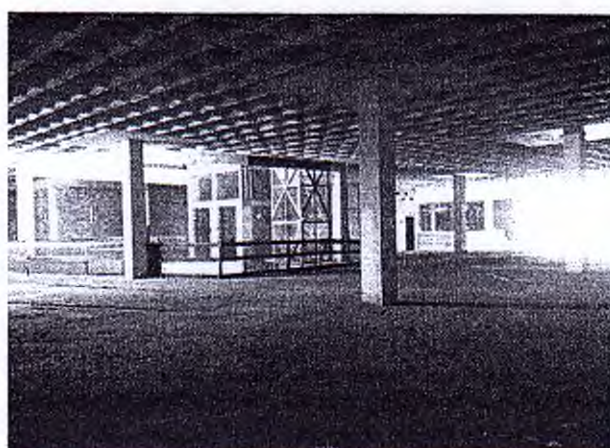
São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

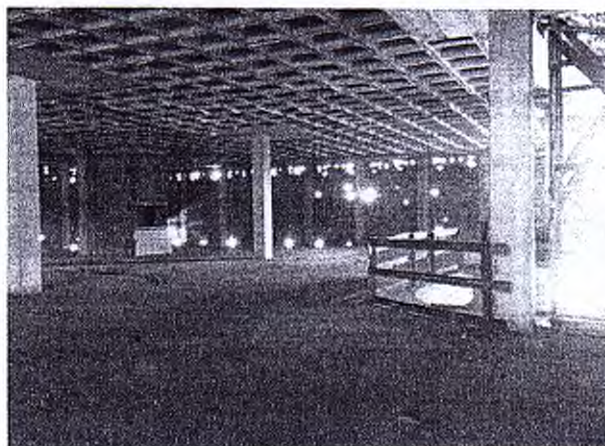




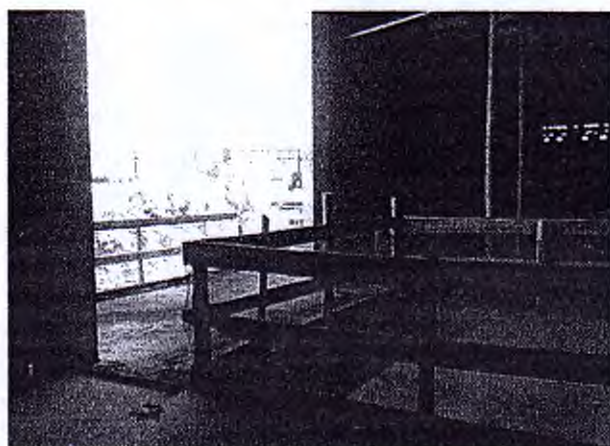
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



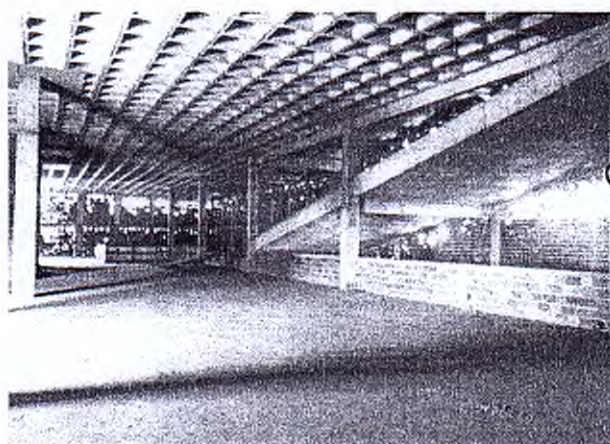
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

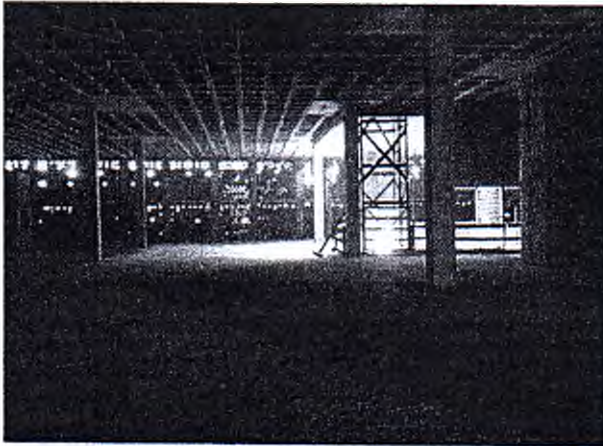
Handwritten signature: B. H. R. de Miranda



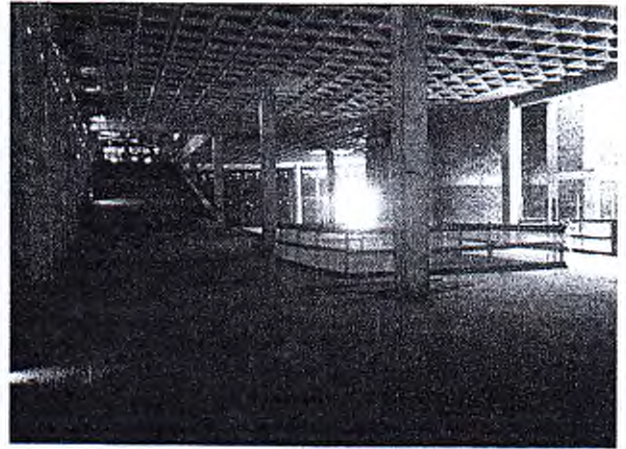
São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

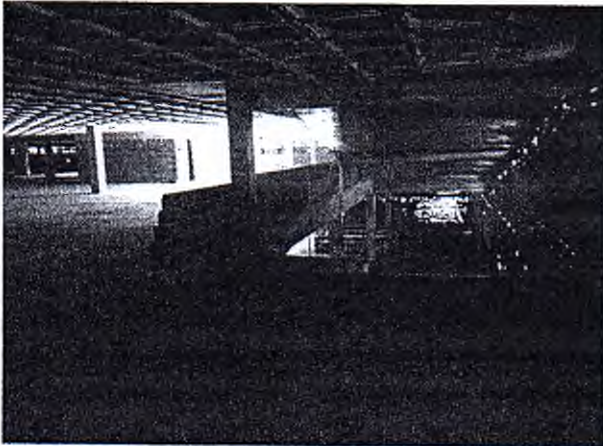




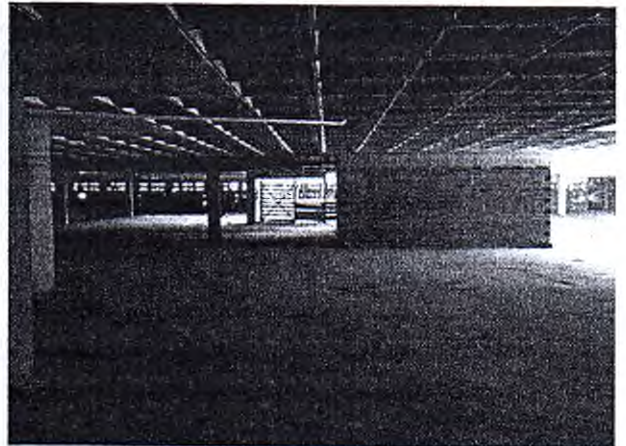
Características Internas do Imóvel Avaliando.



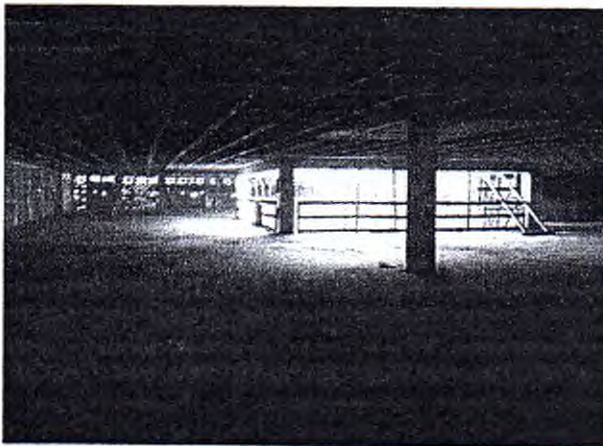
Características Internas do Imóvel Avaliando.



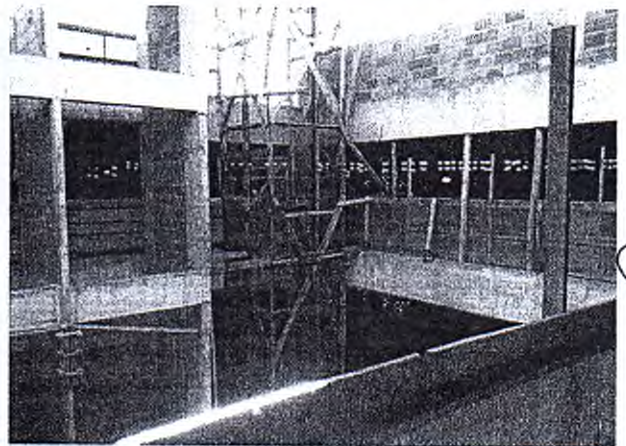
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

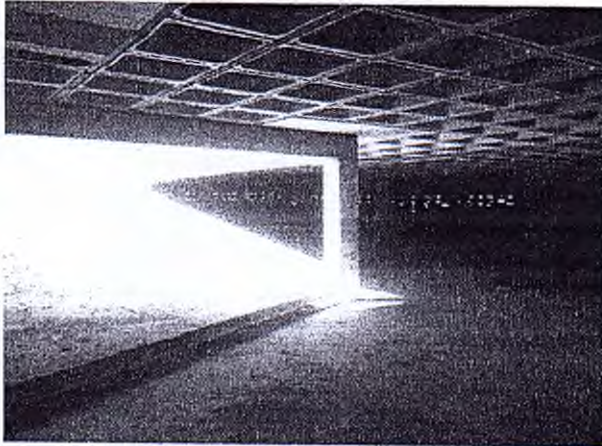


Características Internas do Imóvel Avaliando.

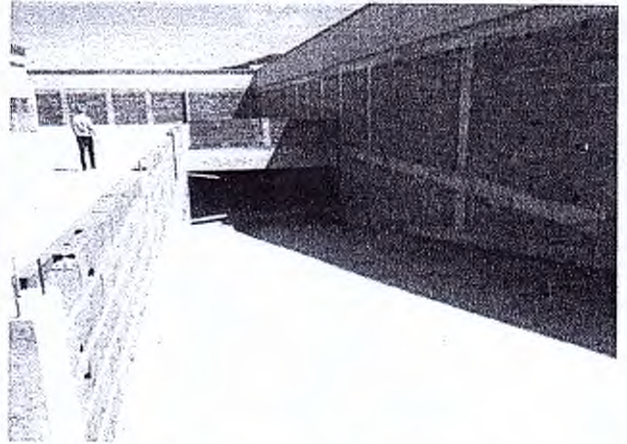


São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

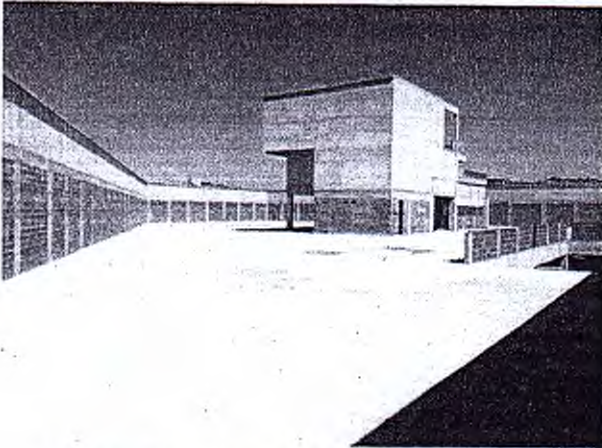
Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br



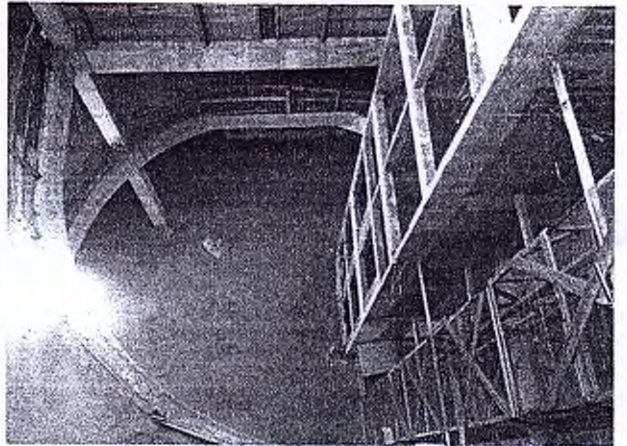
Características Internas do Imóvel Avaliando.



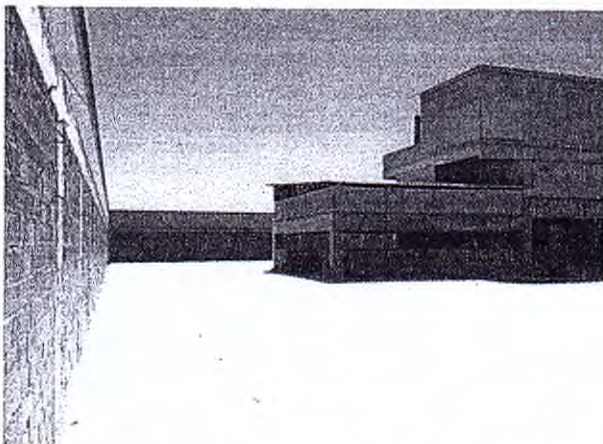
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

Handwritten signature


4. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este RELATÓRIO, que se compõe de 07 (sete) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Não acompanham anexos.

São Paulo, 16 de Outubro de 2014.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES


CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil


JOÃO FREIRE D'AVILA NETO
CREA nº 90.899/D
Engenheiro Civil





São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

Anexo II

- Documentos Para Avaliação Jurídica do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora), Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária), Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues Batista (Intervenientes Anuentes).

1. Do Imóvel:

- 1.1. Certidões vintenárias das matrículas imobiliárias que fazem composição do Imóvel, devidamente atualizadas (emitidas nos últimos de 30 (trinta dias)) expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, com negativa de ônus.
- 1.2. Cópias dos títulos aquisitivos correspondentes às transações imobiliárias nos últimos 20 (vinte) anos, correspondentes às matrículas imobiliárias que fazem composição do Imóvel. Caso algum título aquisitivo tenha sido lavrado por meio de procuração, também deve ser apresentada cópia atualizada de referido instrumento.
- 1.3. Se o Imóvel for proveniente de antigo loteamento, deverá ser apresentada cópia da escritura primitiva de aquisição e cópia da minuta padrão do compromisso de venda e compra de lote, arquivada no Cartório de Registro de Imóveis no qual o loteamento se encontra registrado, constando eventuais restrições convencionais.
- 1.4. Caso o Imóvel seja localizado em condomínio (ou estrutura similar), (i) Declaração da inexistência de débitos condominiais, assinada pelo síndico do condomínio (ou representante equivalente), com firma reconhecida, acompanhada de (ii) Ata de eleição do aludido síndico (ou representante), (iii) Convenção de Condomínio e (iv) Regimento Interno.
- 1.5. Contratos por meio dos quais o Imóvel é ocupado (i.e. Contrato de Locação, Contrato de Comodato), assim como os seus respectivos aditivos.
- 1.6. Espelho de IPTU do exercício vigente, incluindo a folha de rosto com os dados cadastrais do Imóvel (área do terreno, área construída, valor venal, etc.) ou, na sua falta, certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, devendo haver inequívoca identidade dos dados cadastrais com o Imóvel.
- 1.7. Certidão Negativa de débitos de IPTU emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais.
- 1.8. Certidão emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais, atestando a inexistência de multas administrativas que recaiam sobre o Imóvel (se aplicável no município).
- 1.9. Certidão Negativa de pagamento de débitos referentes à taxa de lixo (se aplicável no município).
- 1.10. Auto de Vistoria expedido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB), relativo ao Imóvel (se aplicável).



30

Antônio Gomes Batista

1.11. Consulta Prévia emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais, indicando informações sobre o zoneamento e o uso e ocupação permitidos no Imóvel.

1.12. Projeto de Aprovação perante a Municipalidade local de toda a Área Construída atualmente existente no Imóvel.

1.13. Caso haja construção no Imóvel sem a devida averbação na matrícula, apresentar (i) cópia do "Habite-se" e (ii) cópia da CND do INSS Obras, tudo relativo às edificações erigidas. Caso não exista "Habite-se" emitido, deverá ser apresentada a CND do ISS Obras.

1.14. Alvará de Construção ou de Reforma emitido pela Prefeitura do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (se houver obra em andamento, inacabada).

1.15. Documento e/ou certidão comprobatória, fornecido por órgão público (a) do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais; (b) do Estado de Minas Gerais e (c) Federal, acerca da inexistência de projeto ou processo de desapropriação do Imóvel.

1.16. Documento e/ou certidão comprobatória, fornecido por órgão público (a) do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais; (b) do Estado de Minas Gerais e (c) Federal (i.e. IPHAN), acerca da inexistência de projeto ou processo de tombamento do Imóvel (se aplicável, em cada esfera).

2. Da LOCADORA:

2.1. Cópia do Contrato Social da LOCADORA e últimas alterações, caso o Contrato Social não seja consolidado.

2.2. Certidão de Inteiro Teor, expedida pela Junta Comercial onde estiver registrado o Contrato Social da LOCADORA e posteriores alterações.

Certidões em Geral:

Obs.: As certidões deverão (i) ser obtidas em nome da LOCADORA, com todas as grafias apresentadas na matrícula e cartão de cadastro de CNPJ, quando estas forem distintas, (ii) ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias e (iii) ser emitidas na Comarca de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, bem como nas comarcas da sede e das filiais da LOCADORA nos últimos 5 (cinco) anos. Caso a LOCADORA apresente filiais em outras Comarcas, as certidões abaixo também deverão ser obtidas em tais Comarcas.

2.3. Certidões dos Distribuidores Cíveis, Criminais, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

2.4. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez)anos.

2.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

2.6. Extrato de débitos que impedem a emissão da Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN.

2.7. Extrato de débitos que impedem a emissão do Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).



31



- 2.8. Certidão Negativa da Dívida Ativa Estadual e Municipal.
- 2.9. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pelo Estado e Município, atualizada.
- 2.10. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

3. Dos sócios da LOCADORA:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos sócios da LOCADORA (i) com todas as grafias apresentadas no Contrato Social da LOCADORA, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; (ii) inclusive com a grafia "espólio de", quando for o caso; (iii) com a grafia de casado e solteiro, quando ocorrer alteração do nome enquanto sócio da LOCADORA; e (iv) nas Comarcas do Imóvel e da residência dos sócios. Caso a LOCADORA apresente filiais em outras Comarcas, as certidões abaixo também deverão ser obtidas em tais Comarcas. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias. A depender do regime de bens dos sócios pessoas físicas, podem ser solicitadas as certidões em nome dos respectivos cônjuges.

- 3.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, de pedido de Falências e Recuperação Judicial, Criminal e Execuções Criminais dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.4. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.
- 3.5. Extrato de débitos que impedem a emissão da Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN, uma vez que a Certidão Conjunta foi emitida com o status de Positiva com Efeitos de Negativa.

Caso sejam Empregadores:

- 3.6. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.



32



3.7. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

3.8. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

3.9. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, devidamente atualizadas.

3.10. Documentos Pessoais (RG) e certidão de casamento.

3.11. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

4. Dos INTERVENIENTES ANUENTES:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos INTERVENIENTES ANUENTES do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos (i) com todas as grafias apresentadas nas matrículas, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; e (ii) no local do Imóvel e da residência. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias.

4.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

4.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.

4.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.

4.4. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

4.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

4.6. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Positiva

Batista



Caso sejam Empregadores:

4.7. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

4.8. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

4.9. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

4.10. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, atualizadas.

4.11. Documentos Pessoais (RG e CPF) e certidão de casamento.

4.12. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

5. Antecessores Registrais do Imóvel:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos antecessores registrais do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos (i) com todas as grafias apresentadas nas matrículas, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; e (ii) no local do Imóvel e da residência. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias.

5.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

5.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.

5.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.

5.4. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

5.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

5.6. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não



esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Caso sejam Empregadores:

5.7. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

5.8. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

5.9. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

5.10. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, atualizadas.

5.11. Documentos Pessoais (RG e CPF) e certidão de casamento.

5.12. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

6. Da LOCATÁRIA e FIADORA:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome da LOCATÁRIA e FIADORA.

6.1. Certidão de Inteiro Teor, expedida pela Junta Comercial onde estiverem registrados os Estatutos, Atas de Eleição e Posse de Diretoria e Contrato Social da LOCATÁRIA e FIADORA e posteriores alterações, onde figure claramente que as pessoas físicas signatárias do contrato estão autorizadas a firma-lo. Se for por procuração deverão ser encaminhadas também as respectivas cópias autenticadas acompanhadas das cópias dos documentos de identidade dos outorgantes e outorgados.



35

Batista
Batista



- 6.2. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.3. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.4. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.5. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
- 6.6. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.
- 6.7. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Caso sejam Empregadores:

- 6.8. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.
- 6.9. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).



36

CERTIDÃO DE ABERTURA DE APENSO

Certifico que, nesta data, em cumprimento ao r. despacho da folha nº _____ dos autos do Procedimento Investigatório Criminal nº MPMG-0313.23.000345-8, procedi à abertura do(a) apenso nº 1.

Conteúdo do(a) apenso:
CÓPIA DO INQUÉRITO CIVIL N.º 0313.23.000345-8.

Ipatinga, 3 de março de 2023.

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES
OFICIAL DO MINIST. PUBLICO - QP
MAMP: 603000



CERTIDÃO DE ABERTURA DE APENSO

Certifico que, nesta data, em cumprimento ao r. despacho da folha nº _____ dos autos do Procedimento Investigatório Criminal nº MPMG-0313.23.000345-8, procedi à abertura do(a) apenso nº 1.

Conteúdo do(a) apenso:
CÓPIA DO APENSO DO INQUÉRITO CIVIL N.º
0313.23.000345-8.

Ipatinga, 3 de março de 2023.

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES
OFICIAL DO MINIST. PÚBLICO - QP
MAMP: 603000



DISTRATO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

- (I) **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 12.543.705/0001-34, com sede na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante referida simplesmente por **LOCADORA**;

De outro lado,

- (II) **EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 38.733.648/0001-40, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 3º andar, Sala nº. 03, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 26/01/2021), doravante referida simplesmente por **LOCATÁRIA**;

Ainda,

- (III) **PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 03.239.470/0001-09, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 4º andar, Sala nº. 05, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 26/01/2021), doravante referida simplesmente por **FIADORA**;

E por fim,

- (IV) **ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 2.508.276 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 049.508.106-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 1.029.609 SSP/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 180.089.176-87, residentes e domiciliados na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, doravante referidos conjunta e indistintamente simplesmente por **INTERVENIENTES ANUENTES**;

Sendo **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, individualmente, denominadas "**Parte**" e, conjuntamente, "**Partes**";

CONSIDERANDO QUE:

- a) As Partes acima qualificadas celebraram Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014 (o “Contrato”) e que tem por objeto a locação do imóvel situado no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, objeto das matrículas imobiliárias números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (o “Imóvel”).
- b) Em virtude de alterações ocorridas no mercado em que atua, a **LOCATÁRIA** não mais deseja prosseguir com pacto locatício estabelecido e, portanto, deseja devolver e restituir o Imóvel à posse e guarda da **LOCADORA** resolvendo assim, amigavelmente, o então Contrato;
- c) A **LOCADORA** já haviam sido cientificada da decisão da devolução do Imóvel, por força de comunicado formal expedido, e que fora previamente enviado pela **LOCATÁRIA**;
- d) Ao longo do prévio aviso indicado na consideração da letra “c” acima, as Partes, por meio de seus prepostos, realizaram diversas reuniões de negociação e vistorias preliminares no Imóvel, para estabelecer os termos do presente Distrato;
- e) As disposições aqui indicadas, por ocasião da resolução do Contrato, foram livre e consensualmente estabelecidas pelas Partes;

ASSIM SENDO, as Partes têm entre si, justo e acertado, celebrar o presente Distrato ao Contrato (o “Distrato”), que será integralmente regido pelas Cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

1. DO OBJETO:

- 1.1. O presente Distrato tem por objeto a resolução amigável do Contrato, nos termos e condições adiante estipuladas, e conforme previsto no artigo 840 do Código Civil Brasileiro.
- 1.2. As Partes, após prévia comunicação da **LOCATÁRIA**, acordaram em distratar o Contrato celebrado, bem como formalizar, neste ato, a devolução e entrega das chaves do Imóvel pela **LOCATÁRIA** em favor da **LOCADORA**, em data de 26/03/2021, motivo pelo qual a última parcela locatícia, a ser paga pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, será a proporcionalidade da competência do mês de março/2021, a ser liquidada até 10/04/2021, no valor de R\$ 190.534,45 (cento e noventa mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), ressalvadas eventuais retenções na fonte decorrentes de imposição pela legislação tributária em vigor.

- 1.2.1. Ato contínuo ao distrato do Contrato que ora se opera, a **LOCADORA** declara que recebeu e aceitou, em 26/03/2021, o Imóvel devolvido à sua posse e suas chaves, de acordo com os termos e condições ajustados no Contrato, na forma que atualmente se encontra, no estado atual de uso e conservação, isentando expressamente a **LOCATÁRIA** de qualquer responsabilidade (e/ou obrigações de quaisquer natureza, sejam elas de dar ou de fazer), atual e/ou futura, no tocante a implementação de quaisquer benfeitorias, ou ainda, reparos, reformas e/ou adaptações no Imóvel, vez que está sendo reembolsada nos termos da Cláusula 2.4 abaixo.
- 1.2.2. A **LOCADORA** também consigna e declara que, antes de firmar o presente Distrato, vistoriou, por intermédio de seus prepostos, o Imóvel, tomando ampla ciência e conhecimento do estado de conservação em que o mesmo atualmente se encontra, aceitando-o, na sua integralidade, sem ressalva ou apontamento de qualquer natureza, nos termos do que já consignado na Cláusula 1.2.1 acima.
- 1.2.3. Ainda, por expressa convenção entre as Partes, com a celebração deste Distrato competirá exclusivamente à **LOCADORA** dar completo e integral diligência - às suas expensas e responsabilidade - na condução de todos e quaisquer procedimentos com vista à obtenção de todas e quaisquer licenças construtivas, regulatórias e/ou de ocupação do Imóvel de sua propriedade (incluindo, a Aprovação de Projeto Legal, obtenção do Auto de Conclusão da Obra/Habite-se (incluindo-se neste tema, também, eventual lançamento de IPTU complementar, CND Obras ISS, CND Obras DRF-INSS, bem como eventuais trâmites afetos e necessários à consecução de averbação de construções perante o Registro Imobiliário competente), obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (e/ou licença similar), obtenção do Alvará de Funcionamento (se for o caso), dentre outras)), no âmbito e esfera Municipal, Estadual e/ou Federal, não cabendo à **LOCATÁRIA** qualquer responsabilidade e/ou obrigação neste tocante.
- 1.3. Portanto, para todos os fins e efeitos, declaram as Partes que o encerramento de todas as obrigações (legais e/ou contratuais) da **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** do Contrato, neste ato distratado, ocorreram na data base de 26/03/2021 (data da efetiva entrega as chaves, nos termos da Cláusula 1.2 acima).

2. DA QUITAÇÃO E REVOGAÇÃO:

- 2.1. Observado o quanto disposto nas Cláusulas 1.2 e 2.4 deste Distrato, a partir da data da entrega do Imóvel (portanto, 26/03/2021) a **LOCADORA** e dá e confere à **LOCATÁRIA** e **FIADORA** a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação em relação a todas as obrigações então entabuladas no Contrato ora distratado: (i) o objeto e obrigações do Contrato firmado entre as Partes acima qualificadas, e (ii) todos os encargos contratuais descritos no Contrato em menção (incluindo, mas não se limitando, a todas e quaisquer obrigações por estas pactuadas (sejam de dar e de fazer), e, eventualmente, inadimplidas, seus consectários,

quaisquer multas contratuais pactuadas (sejam elas moratórias e/ou compensatórias) e/ou indenizações de quaisquer natureza, encargos, dentre outros), bem como todos e quaisquer outros acordos e/ou entendimentos ajustados entre as Partes (sejam eles expressos e/ou verbais), para nada mais exigir, judicial ou extrajudicialmente, seja a que título for.

- 2.2. Diante todo o exposto, observado o quanto disposto na Cláusula 2.1 acima, pelo presente Distrato e na forma melhor de direito, as Partes dão reciprocamente a mais ampla, rasa e irretratável quitação de todas as obrigações decorrentes do Contrato, ora distratado, bem como de quaisquer outros acordos verbais realizados entre as Partes, nada tendo a reclamar, seja em juízo ou fora dele.
- 2.3. Em virtude do Distrato ora celebrado, e nos termos do que livremente pactuado pelas Partes no Contrato, a **LOCATÁRIA** arcará com o pagamento dos encargos contratuais assumidos e cujos fatos geradores da cobrança tenham ocorrido apenas e tão somente entre a data de início da vigência do Contrato até a data da entrega de chaves, ou seja, até 26/03/2021, como disposto na Cláusula 1.2 e 1.3 acima.
- 2.4. **Observado o quando disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo**, por força da devolução do Imóvel, a **LOCATÁRIA** também arcará com o pagamento, em favor da **LOCADORA** (ressalvadas eventuais retenções na fonte decorrentes de imposição pela legislação tributária em vigor), da importância global de R\$ 4.023.050,67 (quatro milhões, vinte e três mil, cinquenta reais e sessenta e sete centavos), sendo:
 - (a) A quantia bruta de R\$ 3.081.687,60 (três milhões, oitenta e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos), a título de “Indenização da Locadora”, nos termos das Cláusulas 16.3 e 16.3.1 do Contrato;
 - (b) A quantia bruta de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), **observado o quanto disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo**, a título de reembolso integral, em favor da **LOCADORA**, no tocante a todas e quaisquer despesas necessárias com obras e reformas de quaisquer natureza, adaptações, adequações e/ou recomposição do Imóvel, adequações e adaptações estas que serão executadas e implementadas diretamente por ela, **LOCADORA**, nas dependências do ativo imobiliário ora restituído à sua posse;
 - (c) A quantia bruta de R\$ 256.807,30 (duzentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e sete reais e trinta centavos) a título de 30 (trinta) dias de locação do Imóvel, período que a **LOCADORA** delimitou como necessário e suficiente para a execução e implementação de serviços de reformas e todas as adaptações que serão realizados **diretamente por ela**, **LOCADORA**, nas dependências do Imóvel, nos termos da letra “b” acima;

- (d) A quantia bruta de R\$ 272.338,45 (duzentos e setenta e dois mil, trezentos e trinta e oito reais e quarenta e cinco centavos), a título reembolso quanto ao encargo de IPTU do ano de 2016;
- (e) A quantia bruta de R\$ 52.217,32 (cinquenta e dois mil, duzentos e dezessete reais e trinta e dois centavos), a título reembolso, proporcional, quanto ao encargo de IPTU do ano de 2021;
- 2.4.1. Esclarecem as Partes que em relação à verba descrita no item “b”, da Cláusula 2.4 acima, a quantia de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) será liquidada na seguinte proporção: (i) R\$ 99.920, (noventa e nove mil, novecentos e vinte reais) em espécie, mediante depósito bancário nos termos das Cláusula 2.5 abaixo e, R\$ 260.080,00 (duzentos e sessenta mil e oitenta reais), mediante dação e pagamento, nos termos do art. 356 do Código Civil Brasileiro, de bens e equipamentos arrolados na Cláusula 3.1 abaixo, dos quais a **LOCADORA** já reconhece haver vistoriado, aceitando-os na forma em que se encontram.
- 2.4.2. Por fim, quanto à verba descrita no item “c” da Cláusula 2.4 acima, a **LOCATÁRIA** não será responsável e resta expressamente desobrigada, pela **LOCADORA**, de quaisquer pagamentos adicionais a título de aluguel, caso a obra, serviços de reformas e demais adaptações que serão executadas e implementadas diretamente por ela, **LOCADORA**, nas dependências do Imóvel, exceda período superior aos 30 (trinta) dias ajustados.
- 2.5. As Partes acordam que o pagamento da importância indicada na Cláusula 2.4 acima será realizado em 01 (uma) parcela, com vencimento até **10/04/2021**. O pagamento ocorrerá através de transferência bancária em conta corrente de titularidade da **LOCADORA**, servindo o comprovante de depósito como recibo para todos os efeitos legais, conforme conta corrente abaixo indicada:
- Banco Caixa Econômica Federal S.A. (104), agência nº. 3148, conta corrente nº. 1530-8, de titularidade de AGB Empreendimentos e Participações Limitada, inscrita no CNPJ/MF nº. 12.543.705/0001-34.
- 2.6. No caso de mora ou inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores pactuados neste Distrato, nas datas aprazadas, arcará a **LOCATÁRIA** com os mesmos encargos do Contrato, calculados sobre os valores eventualmente devidos, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato.
- 2.7. Portanto, face à entrega do Imóvel e suas chaves, bem como assinatura do presente Distrato, a **LOCADORA** dá e concede à **LOCATÁRIA** a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação quanto ao Contrato ora distratado e entrega do Imóvel, para nada mais exigir, judicial ou extrajudicialmente, quanto às obrigações assumidas na locação ora distratada, salvo em relação às Cláusulas 1.2, 2.4 e 2.7.1 abaixo.

2.7.1. Não obstante o quanto disposto na Cláusula 2.3 acima, a quitação indicada no Cláusula 2.1, 2.2 e 2.7 deste Distrato também não engloba obrigações pecuniárias relativas aos encargos contratuais, decorrentes das responsabilidades assumidas pela **LOCATÁRIA** no Contrato (dentre elas, tributos relativos ao Imóvel (IPTU) seus consectários e eventuais multas de mora, despesas de consumo relativo a água e esgoto, gás e energia elétrica) e que, por ventura, estejam em aberto, venham a ser lançados pelos respectivos credores e beneficiários, e cujos fatos geradores da cobrança tenham ocorrido entre a data de início da vigência do Contrato até 26/03/2021 (ou seja, como salientado alhures, período em que a **LOCATÁRIA** foi usuária do Imóvel). Portanto, neste caso, referidos encargos continuarão a ser de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, e por esta (se devidos) deverão ser pagos e liquidados, na eventualidade de exigência destes pela respectiva entidade arrecadadora, credores e/ou concessionárias do respectivo serviço público.

2.8. Ficam integralmente distratados e revogados todos e quaisquer acordos firmados (sejam eles expressos e/ou verbais) entre a **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, aplicando-se ainda ao dispositivo aqui tratado todo e qualquer instrumento eventualmente celebrado entre as Partes, e que tenham o mesmo objeto do Contrato, nada tendo quaisquer das contratantes nada mais a reclamar, seja em juízo ou fora dele.

3. DA INCORPORAÇÃO DE BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS AO IMÓVEL

3.1. A partir da entrega de chaves do Imóvel (portanto, 26/03/2021), restarão incorporados ao Imóvel e, portanto, passando a pertencer à **LOCADORA**, a título de dação e pagamento, nos termos da Cláusula 2.4.1 acima, aquelas benfeitorias móveis/equipamentos indicados e arrolados no Anexo I do presente Distrato, nominado “**Rol de Benfeitorias Móveis e Equipamentos do Imóvel**”.

3.1.1. A **LOCADORA** se compromete e se obriga a assinar todos e quaisquer documentos necessários a consecução do quanto disposto na Cláusula 3.1 acima, bem como arcará, se for o caso, com quaisquer pagamentos decorrentes do implemento da referida disposição, inclusive, mas não se limitando, quando ao pagamento de impostos, se devidos.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

4.1. Os dispositivos aludidos neste instrumento consubstanciam e representam a totalidade dos entendimentos entre as Partes referente ao seu objeto, substituindo todas e quaisquer comunicações prévias, verbais ou escritas sobre o assunto, eventualmente mantidas entre as Partes.

- 4.2. As Partes, conjuntamente, estão cientes de que todas as declarações feitas neste Distrato são verdadeiras, ficando certo, todavia, que a ineficácia das mesmas poderá implicar em responsabilidades civis e criminais daí decorrentes.
- 4.3. A quitação geral aludida neste Distrato e outorgada pela **LOCADORA** em favor da **LOCATÁRIA** e **FIADORA** se opera de maneira plena, geral e irrevogável, sem ressalva de qualquer natureza ou limitação temporal, englobando, repita-se, todas e quaisquer obrigações (sejam de dar ou de fazer) assumidas pela **LOCATÁRIA** no Contrato.
- 4.3.1. Ainda, para os fins deste Contrato, os **INTERVENIENTES ANUENTES** responderão, frente à **LOCATÁRIA**, de forma solidária quanto a todas obrigações e declarações assumidas neste pacto pela **LOCADORA**, ratificando todos os seus termos, inclusive, mas não se limitando, a outorga, em favor da **LOCATÁRIA** e **FIADORA**, da mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação em relação a todas as obrigações então entabuladas no Contrato ora distratado.
- 4.4. O presente Distrato é tido como ato jurídico perfeito e acabado, consumado, irrevogável e irreatável, vedado o direito a arrependimento, representando o entendimento integral das Partes em relação à integralidade de suas relações, obrigando **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, seja a qualquer título for, seus administradores, sócios, procuradores e sucessores, representando o presente pacto título executivo extrajudicial, nos termos da Lei nº. 13.105/2015 (o “Código de Processo Civil”).
- 4.5. As Partes declaram que leram e compreenderam este Distrato, tendo discutido e ajustado todas as disposições e itens aqui transcritos, declarando, ainda, cientes de que a composição ora entabulada reflete as condições discutidas e negociadas, sendo certo que se encontram plenamente afastadas as hipóteses previstas nos artigos 156 e 157 da Lei 10.406/2002 (o “Código Civil Brasileiro”).
- 4.6. As Partes declaram e reconhecem, de comum acordo, incluindo as testemunhas, pela formalização do presente Distrato por meio eletrônico e digital, como válida e plenamente eficaz, estabelecida com a assinatura eletrônica ou certificação digital em plataforma disponibilizada pela **LOCATÁRIA**, nos termos da ICP-BRASIL, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº2.200/2001, bem como, nos termos do artigo 225 do Código Civil Brasileiro.
- 4.7. Como já previsto na Cláusula 24.1 do Contrato as Partes elegem e ratificam o Foro da Comarca da Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, para dirimir toda e qualquer dúvida oriunda deste Distrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente Distrato, para uma só finalidade, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Ipatinga/MG, 26 de março de 2021

Locadora:

AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA
Sr. Antônio Gomes Batista

Locatária:

EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.
Sr. Samir Martins Maluf Sr. Hylton Olivieri

Fiadora:

PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA
Sr. Samir Martins Maluf Sr. Hylton Olivieri

Intervenientes Anuentes:

ANTÔNIO GOMES BATISTA e MARILDA ALMEIDA RODRIGUES

Testemunhas:

Danielli Gimenes Lima Silva
RG nº. 34.099.327 SSP/SP
CPF nº. 336.653.168-12

Maria Aparecida Carlos Ricarte
RG nº. 41.976.073-8 SSP/SP
CPF nº. 343.555.848-28

Esta página constitui folha de assinaturas do Distrato, datado de 26/03/2021, ao Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014, celebrado entre AGB Empreendimentos E Participações Limitada (na qualidade de "Locadora"), Editora E Distribuidora Educacional S.A. (na qualidade de Locatária), Pitágoras - Sistema De Educação Superior Sociedade Limitada (na qualidade de Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues (na qualidade de Intervenientes Anuentes)

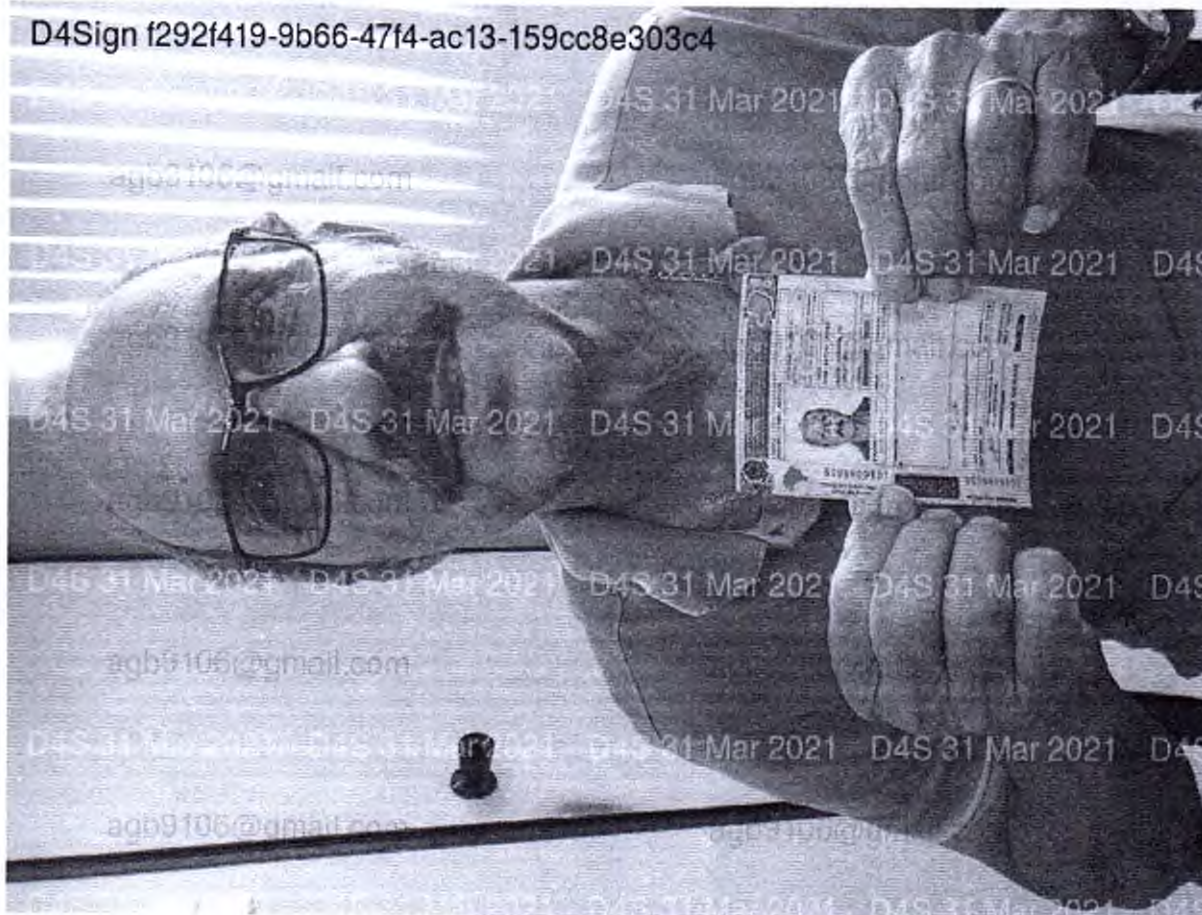
ANEXO I

- Rol de Benfeitorias Móveis e Equipamentos do Imóvel, anexo do Distrato, datado de 26/03/2021, ao Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014, celebrado entre AGB Empreendimentos E Participações Limitada (na qualidade de "Locadora"), Editora E Distribuidora Educacional S.A. (na qualidade de Locatária), Pitágoras - Sistema De Educação Superior Sociedade Limitada (na qualidade de Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues (na qualidade de Intervenientes Anuentes)

Descrição	Quantidade	Valor Residual	Valor Total
Ar condicionado 36.000 BTUs - bifásico	35	2.010,00	70.350,00
Ar condicionado 48.000 e 58.000 BTUs - trifásico	65	2.170,00	141.050,00
Ar condicionado VRF 48.000 e 60.000 BTUs	4	2.170,00	8.680,00
Elevador	3	10.000,00	30.000,00
Plataforma	1	10.000,00	10.000,00
			260.080,00

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado em: Documentos Instruções (5991810) - GE 100.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 557



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CPF 049.508.106-00 DATA NASCIMENTO 17/07/1944

FILIAÇÃO
JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA CONCEICAO

PERMISSÃO ACC CATHAB

Nº REGISTRO 00782425844 VALIDADE 06/07/2018 1ª HABILITAÇÃO 19/10/1965

OBSERVAÇÕES

VÁLIDA EM TODOS OS TERRITÓRIOS NACIONAIS
1099803385

INTERPRINT LTDA

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse [https://secure.d4sign.com.br/verificar_documento.asp?documentos=instatorfibs\(5091817\)](https://secure.d4sign.com.br/verificar_documento.asp?documentos=instatorfibs(5091817)) ou <https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219> Documento assinado eletronicamente conforme MP 2.200-2/01 Art. 10º 5º

Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário ANTONIO GOMES BATISTA (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CIT
049.508.106-00

DATA NASCIMENTO
17/07/1944

FILIAÇÃO
JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA
CONCEICAO

PERMISSÃO ACC CATIAS
D

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
1099803385

INTERPRINT LTDA.

HP REGISTRO
00782425844

VALIDADE
06/07/2018

1ª HABILITAÇÃO
19/10/1965

OBSERVAÇÕES

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA em 22/09/2023 às 17:58:51 - Documento Instruções (5081877) - GEI 140.46.2452.0120738/2023-18 / pg. 559



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verific60>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º 52



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário ANTONIO GOMES BATISTA (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

PROIBIDO PLASTIFICAR
1099803385

LOCAL
IPATINGA, MG

DATA EMISSÃO
07/07/2015

Andrea Vacchiano
Diretora Detran/ MG
60156610204
MG475740130

ASSINATURA DO EMISSOR

DETRAN - MG (MINAS GERAIS)

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51 - 6081877/201 - GE140.46.2452.0120738/2023-18 / pg. 561



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

INTERPRINT LTDA

VÁLIDA EM TODOS
OS TERRITÓRIOS NACIONAIS
1099803385

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CIF
049.508.106-00

DATA NASCIMENTO
17/07/1944

FILIAÇÃO
JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA CONCEICAO

PERMISSÃO
Permissão para dirigir veículos de categoria B

ACC
ACC

CAT. HAB.
D

Nº REGISTRO
00782425844

VALIDADE
06/07/2018

1ª HABILITAÇÃO
19/10/1965

OBSERVAÇÕES

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verifica>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01 Art. 10º 5º



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

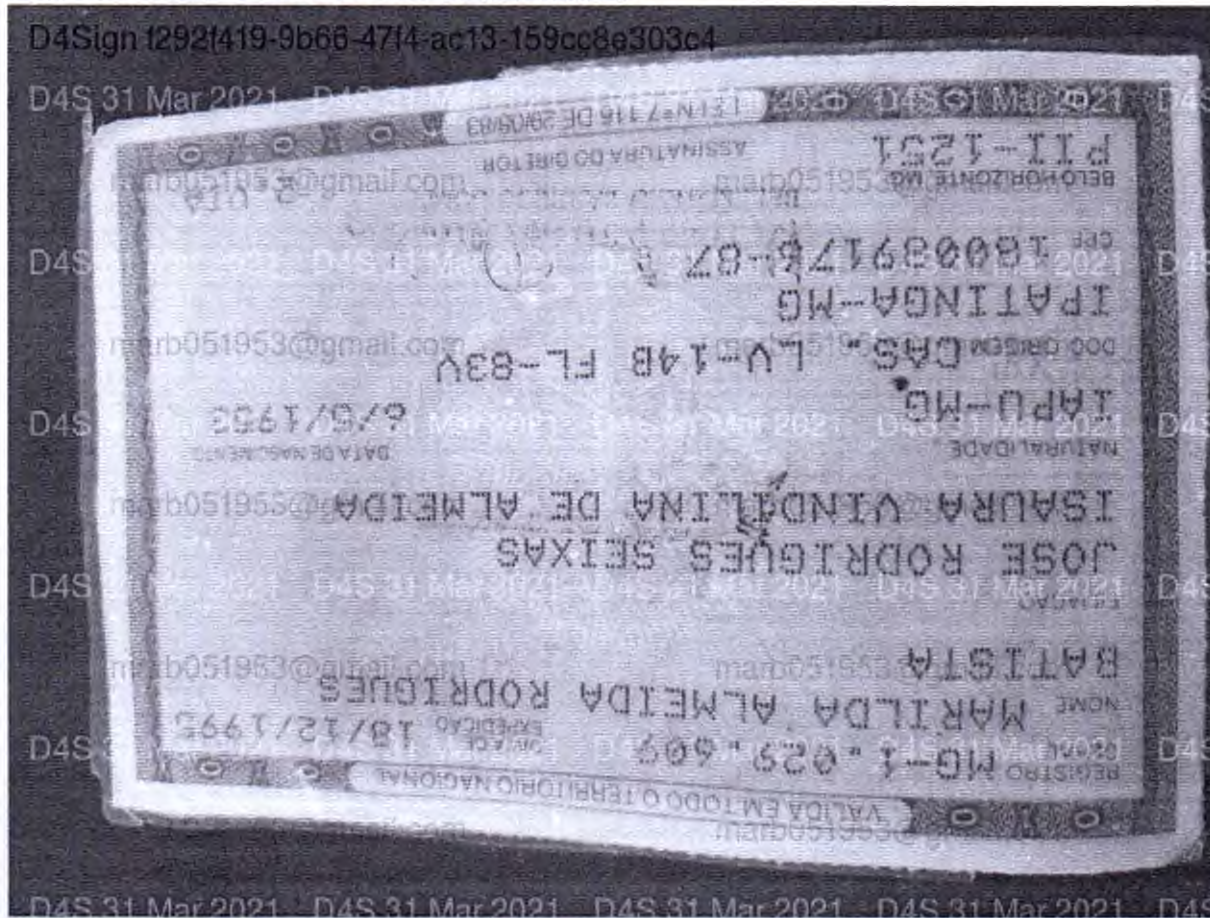


D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado em 22/09/2023 17:58:51 - Documento Instruções (999631050) - GE 140.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 563



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verifica>
Documento assinado eletronicamente conforme MP 2.200-2/01 Art. 10º 5º



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA em 22/09/2023 às 17:58:51 - D4S 31 Mar 2021



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

2021-0326 - Distrato AGB - Ipatinga final pdf
Código do documento f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



Assinaturas

- | | | |
|--|---|--|
| | Juliana Dantas Godim dos Santos
juliana.godim@cogna.com.br
Aprovou | |
| | ANTONIO GOMES BATISTA
agb9106@gmail.com
Assinou como parte e apresentou documento com foto | |
| | Samir Martins Maluf
samirm@kroton.com.br
Assinou como parte e fiador | |
| | Hylton Olivieri
hylton.olivieri@kroton.com.br
Assinou como parte e fiador | |
| | ANTONIO GOMES BATISTA
agb9106@gmail.com
Assinou como interveniente e apresentou documento com foto | |
| | MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA
marb051953@gmail.com
Assinou como interveniente e apresentou documento com foto | |
| | Danielli Gimenes Lima Silva
danielli.silva@kroton.com.br
Assinou como testemunha | |
| | Maria Aparecida Carlos Ricarte
maria.ricarte@kroton.com.br
Assinou como testemunha | |
| | Juliana Dantas Godim dos Santos
juliana.godim@cogna.com.br
Aprovou | |

Eventos do documento

26 Mar 2021, 12:15:50

Documento número f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 **criado** por JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email :juliana.godim@cogna.com.br. - DATE_ATOM: 2021-03-26T12:15:50-03:00

30 Mar 2021, 13:01:29

Lista de assinatura **iniciada** por JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. - DATE_ATOM: 2021-03-30T13:01:29-03:00

30 Mar 2021, 13:01:47

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS **Aprovou** (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9) - Email: juliana.godim@cogna.com.br - IP: 93.8.164.53 (53.164.8.93.rev.sfr.net porta: 25494) - Documento de identificação informado: 326.349.398-17 - DATE_ATOM: 2021-03-30T13:01:47-03:00

30 Mar 2021, 17:12:32

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. **ALTEROU** o signatário **agb91406@gmail.com** para **agb9106@gmail.com** - DATE_ATOM: 2021-03-30T17:12:32-03:00

30 Mar 2021, 17:12:42

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. **ALTEROU** o signatário **agb91406@gmail.com** para **agb9106@gmail.com** - DATE_ATOM: 2021-03-30T17:12:42-03:00

31 Mar 2021, 11:09:18

ANTONIO GOMES BATISTA **Assinou como parte** - Email: agb9106@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 55058) - Documento de identificação informado: 049.508.106-00 - DATE_ATOM: 2021-03-31T11:09:18-03:00

31 Mar 2021, 12:00:00

SAMIR MARTINS MALUF **Assinou como parte e fiador** (Conta 41557c4d-648d-4914-96b8-382f32ebed3e) - Email: samirm@kroton.com.br - IP: 177.95.37.139 (177-95-37-139.dsl.telesp.net.br porta: 54184) - Documento de identificação informado: 707.498.093-53 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:00:00-03:00

31 Mar 2021, 12:03:45

HYLTON OLIVIERI **Assinou como parte e fiador** (Conta dc28f577-763a-4d6f-bdf0-9d5ff8cb89a5) - Email: hylton.olivieri@kroton.com.br - IP: 189.103.224.36 (bd67e024.virtua.com.br porta: 8890) - Documento de identificação informado: 181.499.738-50 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:03:45-03:00

31 Mar 2021, 12:33:34

ANTONIO GOMES BATISTA **Assinou como interveniente** - Email: agb9106@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 20492) - Geolocalização: -19.47572959999998 -42.5302794 - Documento de identificação informado: 049.508.106-00 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:33:34-03:00

31 Mar 2021, 12:42:53

MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA **Assinou como interveniente** - Email: marb051953@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 23160) - Geolocalização: -19.4757014 -42.5302679 - Documento de identificação informado: 180.089.176-87 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:42:53-03:00

31 Mar 2021, 13:04:19

DANIELLI GIMENES LIMA SILVA **Assinou como testemunha** - Email: danielli.silva@kroton.com.br - IP: 187.119.227.11 (ip-187-119-227-11.user.vivozap.com.br porta: 19416) - Geolocalização: -23.534465662516318

-46.688041025650314 - Documento de identificação informado: 336.653.168-12 - DATE_ATOM:
2021-03-31T13:04:19-03:00

31 Mar 2021, 13:49:19

MARIA APARECIDA CARLOS RICARTE **Assinou como testemunha** (Conta ae9106f6-d77e-41d4-bc2c-a10fd34aec9e) - Email: maria.ricarte@kroton.com.br - IP: 189.120.76.227 (bd784ce3.virtua.com.br porta: 38422) - Documento de identificação informado: 343.555.848-28 - DATE_ATOM: 2021-03-31T13:49:19-03:00

02 Apr 2021, 04:14:43

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS **Aprovou** (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9) - Email: juliana.godim@cogna.com.br - IP: 93.8.164.53 (53.164.8.93.rev.sfr.net porta: 45736) - Documento de identificação informado: 326.349.398-17 - DATE_ATOM: 2021-04-02T04:14:43-03:00

Hash do documento original

(SHA256):07f1f0ce7f598dec6895adafc2a4ddd510bb993e92607a2aeb9dca094372e83b

(SHA512):3822e15a25f033a6e4e772ff6cd555a44b7e3a72dd21817dab7833e0da95d70e2c491f4cfce7a8367bbf6811e3dcb819c4806b11ae6aae58b4e12d9eb3b4fc9f

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Solicitação LPV - 5193 - Laudo/Parecer/Vistoria

Em Análise

Solicitante

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Membro Solicitante *

HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA

Unidade Solicitante *

IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

Responsável Atual

MARIA MIRANDA

Data

16/03/2023

Comarca *

IPATINGA

Número do Procedimento Processo

Número *

0313220015686

Classe

Número de Volumes *

1

Município do Fato *

IPATINGA - MG

Objeto da Investigação *

Apurar superfaturamento/sobrepreço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.

Investigados/Réus/Demandados/Requeridos *

Nome	CPF/CNPJ	Ag. Público	Cargo Vigente	Prescrição
Município de Ipatinga/MG		Sim	Sim	doloso

Envolvidos *

Nome	CPF/CNPJ
A apurar	

Solicitar Urgência

Sim Não

Tipos de Urgência *

Fato /conduta em andamento

Observações *

Há urgência no atendimento da solicitação, porquanto a locação está vigente e valores dispendidos com aluguel e encargos são feitos mês a mês.

Solicitar Sigilo

Sim Não

Fato ou Conduta Suspeita/Ilícita *

Há suspeita de dispensa indevida de licitação, bem como ajuste dos envolvidos para locação do imóvel objeto da presente solicitação com sobrepreço no valor de mercado.

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 16/03/2023 15:13:03

Hipótese de Ilícito *

Dispensa indevida de licitação. Sobrepreço na locação do imóvel. Pagamento indevido.

Modus Operandi *

Dispensa indevida de licitação. Ajuste entre pessoas físicas e jurídicas.

Data do Fato *

07/06/2022

Esclarecimento Técnico Pretendido/Objeto da Perícia Judicial *

Inicialmente, solicita-se a esta CEAT que a perícia solicitada seja feita por servidor efetivo do MPMG ou credenciado que não tenha vínculos profissionais/parentesco próximo na região metropolitana do Vale do Aço.

Tal solicitação se dá em razão do caráter sigiloso da presente investigação, bem como, em razão da popularidade e relevância social na região dos agentes públicos e privados envolvidos.

Solicita-se avaliação do imóvel, a fim de esclarecer se valor locatício ajustado R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais está dentro dos valores de mercado, a justificar a dispensa de licitação;

avaliação das características do imóvel, inclusive sua localização nesta cidade, a justificar a adoção de dispensa de licitação para locação imobiliária;

avaliação da possibilidade de adoção das rubricas orçamentárias adotadas, especialmente, a vinculada à educação, para pagamento de locação imobiliária para sede do município;

esclarecimento se os requisitos para dispensa de licitação estão preenchidos na hipótese em concreto.

É Licitação?

Sim Não

Quantos são Objetos da Investigação?

5

Documentos Complementares

- Análise/julgamento da prestação de contas, pelo órgão repassador dos recursos
- BO PM/BOMBEIROS
- Cópia de licença ambiental, autorização de funcionamento, alvará
- Laudo/parecer juntado pelo investigado
- Outros
- Parecer de empresa de auditoria independente
- Parecer do IEF/FEAM/SUPRAM/IGAM, Prefeitura Municipal, ANM, IPHAN/IEPHA
- Parecer ou julgamento do TCE/TCU, CGE/CGU, Polícia Judiciária e etc
- Perícia ou esclarecimento técnico a outro órgão
- Perito credenciado na especialidade aplicável
- Pesquisa de preços locais
- Relatório do SIMBA
- TAC firmado com o investigado e informação de descumprimento

Histórico de Movimentos	
16/03/2023 14:58	ENCAMINHAMENTO AO ASSESSOR Movimento Automático
16/03/2023 14:58	DISTRIBUIÇÃO AO ASSESSOR Movimento Automático
16/03/2023 14:58	SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | **DATA:** 16/03/2023 15:13:03

Rol de Responsáveis		
RESPONSÁVEL NA UNIDADE		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	16/03/2023 14:58 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
MEMBRO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA	16/03/2023 14:58 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
COORDENADOR		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
EDSON DE RESENDE CASTRO	16/03/2023 14:58 SISCEAT	
SESSOR ®		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
MARIA MIRANDA	16/03/2023 14:58 SISCEAT	
PERITO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 16/03/2023 15:13:03





ENC: Solicitação LPV-5193 / Processo nº 0313.22.001.568-6 - URGENTE

Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Ter, 21/03/2023 18:24

Para: Erika Stehling <erikastehling@mpmg.mp.br>

4 anexos (82 MB)

LPV_5193 (1).pdf; DISPENSA 00006.2022.pdf; Certidão.pdf; Contrato Pitágoras.pdf;

Prezada,

Para análise da solicitação LPV-5193, segue em anexo documentação pertinente.

Caso seja necessário documentação complementar, estamos à disposição.

Atenciosamente,

De: Thalles Henrique Rocha Claves <thallesrocha@mpmg.mp.br>

Enviado: terça-feira, 21 de março de 2023 17:40

Para: Alice Magalhaes Macedo de Carvalho <alicesm@mpmg.mp.br>; Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Assunto: ENC: Solicitação LPV-5193 / Processo nº 0313.22.001.568-6 - URGENTE

Thalles Henrique Rocha Claves
Oficial do Ministério Público
10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

Avenida Japao 381
Ipatinga - MG
CEP: 35160-118

De: Central de Apoio Técnico <ceat@mpmg.mp.br>

Enviado: segunda-feira, 20 de março de 2023 15:14

Para: Humberto Henrique Rufino de Miranda <hmiranda@mpmg.mp.br>; Erika Stehling <erikastehling@mpmg.mp.br>

Cc: Thalles Henrique Rocha Claves <thallesrocha@mpmg.mp.br>

Assunto: Solicitação LPV-5193 / Processo nº 0313.22.001.568-6 - URGENTE

Dr. Humberto, seu pedido de apoio técnico foi cadastrado e encaminhado ao setor de Engenharia para atendimento, segue para conhecimento.

Erika Stehling

Se for(em) solicitar autos/documentos/informações à Promotoria, favor fazer o e-mail com cópia

para ceat@mpmg.mp.br (não precisa copiar outros servidores da Secretaria). Em

ambos os casos, copie o e-mail ao(s) outro(s) Analista(s) do caso, quando houver, pois é importante que estes saibam

que já foi solicitado, evitando duplicidade de solicitações.

O pedido de apoio técnico, contido no formulário anexo, foi distribuído a você(s) hoje (20/03/2023).

E-mail	XXXX	LPV-5193	20/3/2023		Processo nº 0313.22.001.568-6 / Objeto da Investigação: Apurar superfaturamento/sobrepço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.	Avaliação de imóveis	Ipatinga		
--------	------	----------	-----------	--	---	----------------------	----------	--	--

Conforme IN PGJ-AA/CEAT n. 001/2017, você deve avaliar, nos próximos 5 dias, se a descrição do fato ou da conduta em investigação e a indicação do esclarecimento técnico pretendido pelo PJ solicitante permitem fixar o objeto/foco preciso da apuração técnica. Do contrário, você deve enviar mensagem eletrônica ao Dr. Edson, expondo a dúvida ou propondo o conteúdo do trabalho a ser feito. Se necessário, o Dr. Edson fará contato com o PJ solicitante.

Não havendo dúvida quanto aos contornos do trabalho técnico ou fixado o objeto da perícia no diálogo com o PJ solicitante, este deve ser informado dos documentos que devem ser enviados à CEAT, preferencialmente por e-mail ou pasta virtual. Feito tudo isso, o pedido entra na ordem cronológica de atendimento.

Atenciosamente.



Guilherme Vinicius Nogueira Chaves
Recepcionista
Central de Apoio Técnico - CEAT
Coordenadoria Estadual de Apoio aos Promotores Eleitorais - CAEL
Procuradoria-Geral de Justiça

Rua Dias Adorno, 367, 5º andar, Santo Agostinho
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.170-000 - Tel.: (31) 3330-8283

De: Maria Juliana Ferreira Alves de Miranda <mjalves@mpmg.mp.br>
Enviado: segunda-feira, 20 de março de 2023 11:30
Para: Central de Apoio Técnico <ceat@mpmg.mp.br>
Assunto: LPV 5193 - URGENTE

Bom dia, Gui!

Favor anotar na planilha da Engenharia a LPV 5193 - Avaliação de Imóveis (Érika)

URGENTE



Maria Juliana Ferreira Alves de Miranda
Oficiala do Ministério Público
Central de Apoio Técnico do Ministério Público do Estado de Minas Gerais - CEAT
Coordenadoria Estadual de Apoio aos Promotores Eleitorais do Ministério Público do Estado de Minas Gerais - CAEL
Rua Dias Adorno, 367, 5º andar, Santo Agostinho
30.190-100 - Belo Horizonte/MG
Tel.: (31) 3330-8283



Solicitação LPV - 5193 - Laudo/Parecer/Vistoria

Admitida

Solicitante

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Membro Solicitante *

HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA

Unidade Solicitante *

IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

Responsável Atual

MARIA MIRANDA

Data

16/03/2023

Comarca *

IPATINGA

Número do Procedimento Processo

Número *

0313220015686

Classe

Número de Volumes *

1

Município do Fato *

IPATINGA - MG

Objeto da Investigação *

Apurar superfaturamento/sobrepreço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.

Investigados/Réus/Demandados/Requeridos *

Nome	CPF/CNPJ	Ag. Público	Cargo Vigente	Prescrição
Município de Ipatinga/MG		Sim	Sim	doloso

Envolvidos *

Nome	CPF/CNPJ
A apurar	

Solicitar Urgência

Sim Não

Tipos de Urgência *

Fato /conduta em andamento

Observações *

Há urgência no atendimento da solicitação, porquanto a locação está vigente e valores dispendidos com aluguel e encargos são feitos mês a mês.

Solicitar Sigilo

Sim Não

Fato ou Conduta Suspeita/Ilicita *

Há suspeita de dispensa indevida de licitação, bem como ajuste dos envolvidos para locação do imóvel objeto da presente solicitação com sobrepreço no valor de mercado.

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | DATA: 20/03/2023 11:30:03

Hipótese de Ilícito *

Dispensa indevida de licitação. Sobrepreço na locação do imóvel. Pagamento indevido.

Modus Operandi *

Dispensa indevida de licitação. Ajuste entre pessoas físicas e jurídicas.

Data do Fato *

07/06/2022

Esclarecimento Técnico Pretendido/Objeto da Perícia Judicial *

Inicialmente, solicita-se a esta CEAT que a perícia solicitada seja feita por servidor efetivo do MPMG ou credenciado que não tenha vínculos profissionais/parentesco próximo na região metropolitana do Vale do Aço.

Tal solicitação se dá em razão do caráter sigiloso da presente investigação, bem como, em razão da popularidade e relevância social na região dos agentes públicos e privados envolvidos.

Solicita-se avaliação do imóvel, a fim de esclarecer se valor locatício ajustado R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais está dentro dos valores de mercado, a justificar a dispensa de licitação;

avaliação das características do imóvel, inclusive sua localização nesta cidade, a justificar a adoção de dispensa de licitação para locação imobiliária;

avaliação da possibilidade de adoção das rubricas orçamentárias adotadas, especialmente, a vinculada à educação, para pagamento de locação imobiliária para sede do município;

esclarecimento se os requisitos para dispensa de licitação estão preenchidos na hipótese em concreto.

É Licitação?

Sim Não

Quantos são Objetos da Investigação?

5

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | **DATA:** 20/03/2023 11:30:03

Documentos Complementares

- Análise/julgamento da prestação de contas, pelo órgão repassador dos recursos
- BO PM/BOMBEIROS
- Cópia de licença ambiental, autorização de funcionamento, alvará
- Laudo/parecer juntado pelo investigado
- Outros
- Parecer de empresa de auditoria independente
- Parecer do IEF/FEAM/SUPRAM/IGAM, Prefeitura Municipal, ANM, IPHAN/IEPHA
- Parecer ou julgamento do TCE/TCU, CGE/CGU, Polícia Judiciária e etc
- Perícia ou esclarecimento técnico a outro órgão
- Perito credenciado na especialidade aplicável
- Pesquisa de preços locais
- Relatório do SIMBA
- TAC firmado com o investigado e informação de descumprimento

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | **DATA:** 20/03/2023 11:30:03



Histórico de Movimentos

20/03/2023 11:27	SOLICITAÇÃO ADMITIDA MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA
	** Informações complementares
	OBSERVAÇÕES * O pedido será cadastrado para a Engenharia
20/03/2023 11:21	RECEBIMENTO DO ENCAMINHAMENTO PELO ASSESSOR MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA
17/03/2023 19:30	ENCAMINHAMENTO AO ASSESSOR EDSON DE RESENDE CASTRO
	** Informações complementares
	OBSERVAÇÕES * Juliana, Pode deferir a urgência.
17/03/2023 14:12	RECEBIMENTO DO ENCAMINHAMENTO PELO COORDENADOR Movimento Automático
17/03/2023 14:12	ENCAMINHAMENTO AO COORDENADOR MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA
	** Informações complementares
	OBSERVAÇÕES * Dr. Edson, A justificativa de urgência pode ser deferida, não? Obrigada,
17/03/2023 14:11	RECEBIMENTO DO ENCAMINHAMENTO PELO ASSESSOR MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA
16/03/2023 14:58	ENCAMINHAMENTO AO ASSESSOR Movimento Automático

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | DATA: 20/03/2023 11:30:03

Histórico de Movimentos

16/03/2023 14:58	DISTRIBUIÇÃO AO ASSESSOR Movimento Automático
16/03/2023 14:58	SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES



SIGILOSO

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | DATA: 20/03/2023 11:30:03



Rol de Responsáveis		
RESPONSÁVEL NA UNIDADE		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	16/03/2023 14:58 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
MEMBRO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA	16/03/2023 14:58 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
COORDENADOR		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
EDSON DE RESENDE CASTRO	16/03/2023 14:58 SISCEAT	
ASSESSOR ®		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
MARIA MIRANDA	16/03/2023 14:58 SISCEAT	
PERITO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
ERIKA STEHLING	20/03/2023 11:29 MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA	

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | **DATA:** 20/03/2023 11:30:03



PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

Autos: IC 0313.22.001568-6
Unidade: 10ª Promotoria de Justiça
Comarca: Ipatinga/MG
Município: Ipatinga/MG
Solicitante: Humberto Henrique Rufino de Miranda
SGDP:
SISCEAT: LPV-5193/01
Palavra-chave: Avaliação de imóveis.
Período de apuração: 2023
Of. Solicitação virtual
Indexação: Locação, Prédio Comercial, Bairro Cidade Nobre

1 INTRODUÇÃO

Trata-se de pedido de apoio técnico formulado pela 10ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga/MG.

Para instrução do IC 0313.22.001568-6, o Promotor de Justiça Humberto Henrique Rufino de Miranda solicita à CEAT Elaboração de Parecer com objetivo de apurar o valor de locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga foi transferida.

Na execução do trabalho, foram adotados os seguintes procedimentos e orientações:

- 1) Exame dos documentos dos autos
 - Certidões emitidas por Thalles Henrique Rocha Claves, datadas de 09/02/2023 e 16/02/2023;
 - Ofício nº 036/2023, apresentando Contrato e Distrato relativo à locação do imóvel pela empresa Pitágoras Sistema de Educação Superior e Sociedade Ltda.;
 - Processo Administrativo – Dispensa 00006/2022 AP/SMF, Requerimento nº 008.076.2022/01875, datado de 11/02/2022.
- 2) Consultas
 - Corretores e Imobiliárias;
 - Sites de ofertas de imóveis.
- 3) Conclusão.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Descrição do imóvel avaliado

O imóvel objeto está localizado na Avenida Carlos Chagas nº 789, constituído por um prédio comercial implantado sobre os Lotes 13 a 21, da Quadra 31, voltada também para a Avenida Simon Bolivar e Ruas Gonçalves Dias e Canudos, do Bairro Cidade Nobre, município de Ipatinga/MG.



Vista 01: Localização do imóvel avaliado (Fonte Google Earth).

A acessibilidade ao imóvel é fácil e normal através das ruas Avenidas Carlos Chagas e Simon Bolivar, principais artérias urbanas da região.

Na região localizam-se diversos empreendimentos comerciais tipo: supermercados; postos de combustíveis; drogarias; prédios comerciais/residenciais e equipamentos urbanos de uso coletivo.

O imóvel está localizado em bairro ocupado predominantemente por edificações verticais e horizontais de uso comercial e residencial, de padrão médio a alto de construção.

A região é dotada de infraestrutura urbana completa de: redes de energia elétrica; iluminação pública; água pluvial; esgoto sanitário; telefonia; entrega postal; agências bancárias; coleta de lixo; transporte coletivo; vias pavimentadas em revestimentos asfálticos com meios-fios, etc.

Conforme consta no documento denominado “CERTIDÃO”, datado de 16/02/2023 e elaborada pelo Oficial do MPMG Sr. Thalles Henrique Rocha Claves, temos:

- *“Cuida-se de amplo espaço, com 5 andares, mais subsolo;”*
- *“Há amplos vãos disponíveis, corredores e espaços livres nos andares;”*
- *“Verifica-se que há muitas vagas de garagem, inclusive, com vagas disponíveis para visitantes, sem controle efetivo de acesso/tempo de permanência, conforme informação do Secretário de Administração, Sr. Bruno Santo Almeida;”*
- *“O Secretário de Administração informou que o Município fez e faz pequenos reparos e adaptações no prédio, como colocação de divisórias, instalação de pias, reparos hidráulicos;”*
- *“Informou também que caso seja necessário, o Município de Ipatinga/MG instalará guias de direcionamento e acessibilidade para pessoas com deficiência (piso tátil), porém ainda não o fez porque o custo é muito alto, aproximadamente R\$100.000,00 (cem mil reais) e tal adaptação ficará no prédio, que é locado;”*
- *Consignou ainda, em conversa com o Promotor de Justiça, que o prédio é muito grande e se fosse da Prefeitura quebraria as diversas paredes para melhor utilização como sede;”*
- *“Que algumas adaptações no prédio também foram realizadas pelo locador, como colocação de Drywall, bem como é deste a manutenção do elevador;”*
- *Que o Município de Ipatinga/MG arca com os valores de consumo de luz (cemig), bem como não há cobrança de IPTU, já que o município é o locatário e credor da aludida exação;”*
- *“Que a Secretaria de Educação situa-se no segundo andar do edifício, ocupando metade do andar em questão.”*

Conforme consta no documento denominado “LAUDO DE AVALIAÇÃO”, integrante do Processo Administrativo – Dispensa 00006/2022 AP/SMF, temos a seguinte descrição do imóvel objeto:

Conforme já descrito na CI n.º 09/2022-Comissão de Avaliação, trata-se de terreno plano, formato irregular, infraestrutura completa, situado em área bem servida de transporte coletivo e de grande potencial comercial e área total de 3.316,00 m². A edificação tem padrão normal de construção, uso comercial ou de serviços, estado de conservação bom, idade aparente de 8 anos e é constituída de sub solo, primeiro pavimento (térreo), segundo pavimento, terceiro pavimento, quarto pavimento, quinto pavimento, totalizando 6 pavimentos e área construída total de 13.504,46 m². As áreas do terreno e da edificação citadas, foram extraídas do projeto arquitetônico n.º 43/2015, regularizado em 27/05/2015, arquivado na SELO/SESUMA.

Extraí-se da descrição acima as seguintes características do imóvel:

- Área de terreno total de 3.361,00 m²;
- Padrão normal de construção;
- Uso comercial e de serviços;
- Estado de conservação bom;
- Idade aparente de 8 anos (ref. 05/2022);
- Erguido em 6 pavimentos: subsolo, 1º pavimento (térreo) e 2º a 5º pavimentos;
- Área construída total de 13.504,46 m² (ref. projeto arquitetônico nº 43/2015).

Apresentamos a seguir registro fotográfico tomado pelo signatário, na data de 04/04/2023:



Fachada voltada para a Avenida Carlos Chagas nº 789, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.



Fachada voltada para a Avenida Carlos Chagas nº 789, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.



Fachada voltada para a Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.





Fachadas voltadas para as Ruas Canudos e Gonçalves Dias, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.



Fachada voltada para a Rua Gonçalves Dias, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.

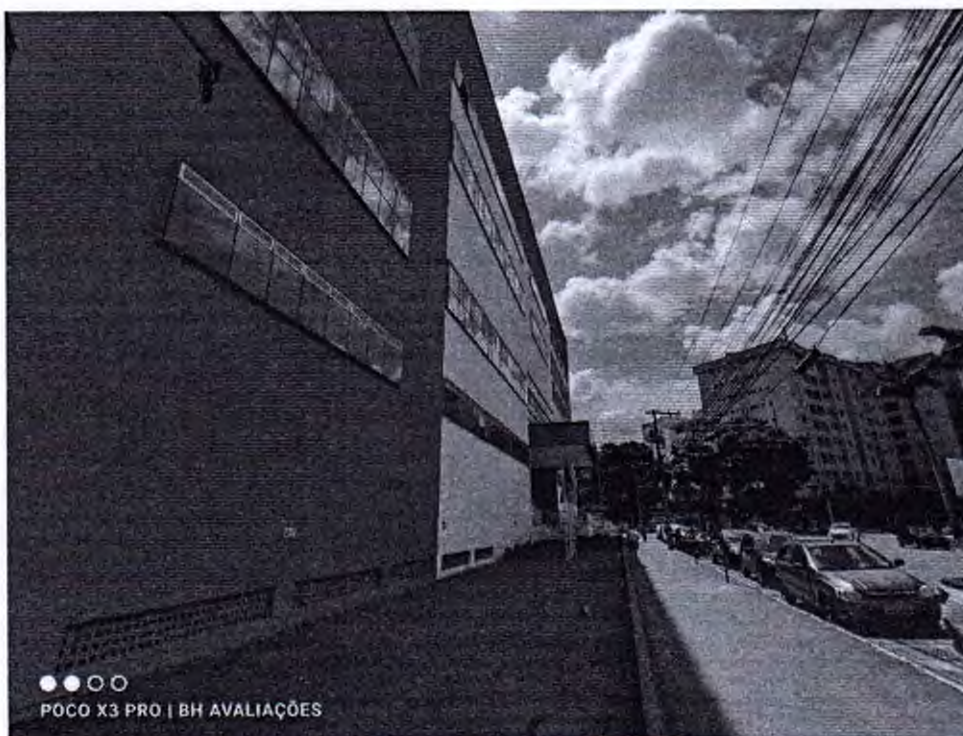




Fachadas voltadas para a Rua Gonçalves Dias e Avenida Simon Bolivar, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.



Fachadas voltadas para as Avenidas Simon Bolivar e Carlos Chagas, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.



Vista da divisa frontal voltada para a Avenida Carlos Chagas, acesso principal ao imóvel.



Saguão de acesso principal voltado para a Avenida Carlos Chagas.



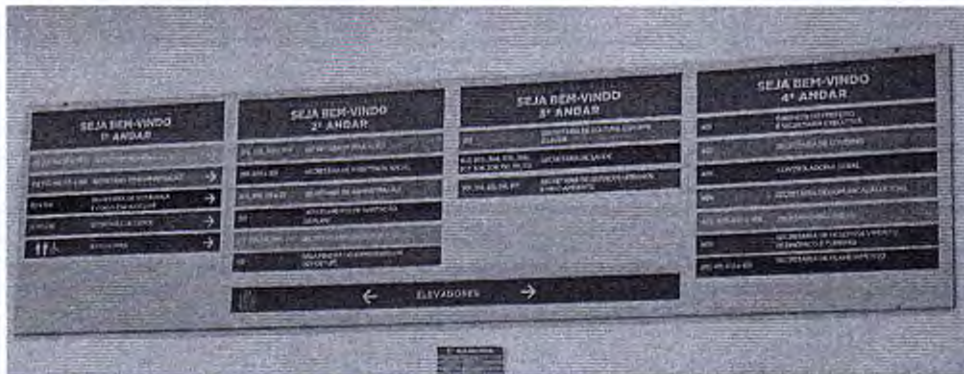


Hall interno junto a escadas de acesso aos pavimentos do imóvel.



Identificação dos usos dos pavimentos do imóvel.





Detalhe da identificação dos usos dos pavimentos do imóvel.



Áreas de multiuso e circulação no pavimento térreo, junto ao hall de elevadores.





Hall de elevadores no pavimento térreo.



Áreas de multiuso e circulação, no pavimento térreo.





Instalação sanitária no pavimento térreo.



Instalação sanitária no pavimento térreo.



2.2 Metodologia utilizada

Os procedimentos avaliatórios do imóvel seguiram as premissas técnicas da Norma NBR 14.653, partes 1 e 2.

O imóvel avaliado é um prédio comercial erguido em 06 pavimentos com tipologia de andares corridos e salas, de padrão construtivo comercial normal e em estado de conservação bom, com área total de 13.504,46m², inclusive pavimento de subsolo.

Excluindo a área de solos, temos áreas locáveis de andares corridos, salas e lojas do 1º ao 5º pavimento, o que perfaz uma área teórica de locação comercial de 11.253,70m².

O mercado imobiliário local de contexto do imóvel (Bairros Cidade Nobre, Iguazu e adjacências), não apresenta elementos em oferta de prédios comerciais com área construída assemelhada ao avaliando.

Neste caso, adotamos ofertas de imóveis comerciais (andares corridos, salas e lojas), com características de padrão construtivo e estado de conservação assemelhados, porém desconsiderando a área construída, pois esta já é contemplada na relação valor/m² das amostras.

A metodologia utilizada neste trabalho foi determinada em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, conforme NBR 14.653:2, sendo adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2.2.1 Determinação do valor locativo do imóvel

No tratamento dos dados amostrais aplicamos o Tratamento por Fatores, fundamentados por estudos conforme determinado na citada NBR 14.653:2, e posterior análise estatística dos resultados através de processo definido como homogeneização, o qual consiste em aplicar-se aos valores oriundos das pesquisas, coeficientes que depreciem ou valorizem os imóveis de amostragem quando comparados ao avaliado.

⇒ Tratamento Científico – Modelo de Regressão Linear

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela viabilidade observada nos preços, é a análise de regressão.

Utilizamos neste trabalho o tratamento científico de dados, pelo qual adota-se um modelo validado para o comportamento do mercado, fundamentado por estudos e tratamento de evidências empíricas através do uso de metodologia científica, conforme determinado na NBR-14.653:2.



A utilização deste tratamento foi determinado em função da qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis, conforme NBR 14.653:2, ressaltando-se a necessidade de observar os seus pressupostos básicos apresentados, principalmente, no que concerne a sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não-tendenciosas, eficientes e consistentes

No presente caso, após a seleção dos dados amostrais considerados em nossa pesquisa de mercado, procedemos à etapa onde se extrai o maior número de informações obtidas sobre os elementos pesquisados, realizando a seleção das características a serem estudadas, num processo definido na NBR 14.653:1 como inferência estatística, como segue:

"Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra."

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes.

Na modelagem, serão expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependentes e independentes.

⇒ Variáveis do Modelo

O valor de um imóvel, quer para venda, quer para locação, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

As variáveis utilizadas neste estudo, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, foram as seguintes:

- **Valor Unitário em Oferta (VU OFERTA):** é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes, sendo expressa em R\$/m². Consideramos um deságio de 10% aplicado a esta variável, o qual corresponde ao percentual de oferta usualmente praticado no mercado imobiliário.
- **Localização (LOCAL):** variável de natureza qualitativa, indicando a localização regular, boa ou melhor das amostras em contexto com o imóvel avaliando, expressa por códigos alocados.
- **Padrão e acabamento (PADRAO):** variável de natureza qualitativa, indicando as diferenças das condições de padrão e acabamento das amostras, expressa por códigos alocados.



Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa INFER – Estatística para Engenharia de Avaliações, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados.

Nesta etapa é importante registrar que a avaliação, por ser uma atividade cujo resultado é fruto de um estudo estatístico, procura-se um intervalo de valores em cujo interior pode-se garantir, com um nível de certeza compatível, esteja situado o valor do bem avaliando, tudo conforme desenvolvido na Memória de Cálculo, que ora juntamos a este Laudo (ver ANEXO).

2.3 Elementos de pesquisa

2.3.1 Base amostral – Andares corridos, salas e lojas em oferta para locação

A base amostral para locação é composta de elementos colhidos no mercado imobiliário local, no contexto dos Bairros Cidade Nobre e Iguazu e região circunvizinha (ver ANEXO).

**PESQUISA DE MERCADO
ANDAR CORRIDO, LOJA E SALA COMERCIAL - LOCAÇÃO EM OFERTA
BAIRRO CIDADE NOBRE E ADJACÊNCIAS
IPATINGA/MG**

Época: ABRIL/2023

Ref.	Localização	Preço R\$	Área m²	Preço Unitário R\$/m²	Padrão Construtivo	Elevador	Conservação	Vagas	Fonte
1	Rua Tiradentes 96 - Cidade Nobre	12.000,00	400,00	30,00	Normal	1,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 4394 Fone: (31) 3828-2500
2	Bairro Bethania	4.500,00	334,00	13,47	Normal	0,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 666 Fone: (31) 3828-2500
3	Bairro Cidade Nobre	2.800,00	125,00	22,40	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3806 Fone: (31) 3828-2500
4	Bairro Veneza	7.000,00	360,00	19,44	Normal	1,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 4374 Fone: (31) 3828-2500
5	Bairro Centro, ao lado da Rodoviária	15.000,00	750,00	20,00	Normal	2,00	Bom	0	Certa Imóveis Cod 18576 Fone: (31) 3828-4700
6	Rua Minerais 130 - Bairro Iguazu	12.000,00	300,00	40,00	Normal/Alto	0,00	Novo	2	Total Imóveis Cod 2726 Fone: (31) 3842-9639
7	Av. Monteiro Lobato 265 - Bairro Cidade Nobre	10.000,00	361,00	27,70	Normal	0,00	Bom	10	Portal Imóveis Cod LO268 Fone: (31) 3822-5720
8	Av. Brasil c/ Rua Quarto - Bairro Iguazu	6.500,00	162,00	40,12	Normal/Alto	0,00	Novo	0	Portal Imóveis Cod LO268 Fone: (31) 3822-5720
9	Av. Carlos Chagas - Bairro Cidade Nobre	7.500,00	80,00	93,75	Alto	0,00	Novo	1	Portal Imóveis Cod LO267 Fone: (31) 3822-5720
10	Av. Brasil - Center Nilo - Bairro Iguazu	16.800,00	336,00	50,00	Normal/Alto	0,00	Novo	1	Diferencial Imóveis Cod 4182 Fone: (31) 3828-2500
11	Bairro Caruru	6.500,00	322,00	20,19	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2500
12	Bairro Iguazu	6.000,00	260,00	23,08	Normal	1,00	Bom	1	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2501



⇒ Amostra 1 – Oferta para locação



Andar para aluguel, Cidade Nobre - Ipatinga/MG

4 Andares comerciais para locação na entrada do bairro Cidade Nobre. Os andares tem aproximadamente 400 metros quadrados, e podem ser alugados juntos ou separados. O prédio esta passando por retrofit, e será instalado elevador. Cada andar terá direito...

R\$ 12.500,00 aluguel

Código: 4284

400m² área útil

Sobre o imóvel

- 4 Andares comerciais para locação na entrada do bairro Cidade Nobre.
- Os andares tem aproximadamente 400 metros quadrados, e podem ser alugados juntos ou separados.
- O prédio esta passando por retrofit, e será instalado elevador.
- Cada andar terá direito a vagas de garagem ainda a serem definidas.
- Endereço para visualização no Google Maps Rua dos Tiradentes, 96, Cidade Nobre.

*Agende uma visita com um de nossos atendentes

Amostra 2 – Oferta para locação



Salão - Bethânia
Salão para aluguel, Bethânia - Ipatinga/MG

 334m² área útil

Salão com aproximadamente 200 m² e galeria com 100 m², hall de circulação para banheiros coletivos, cozinha, área de serviço e área externa com aproximadamente 50 m². Excelente acabamento e possui alvará da Prefeitura.

R\$ 4.500,00 ALUGUEL

Código: 868

 334m² área útil

Sobre o imóvel

Salão com aproximadamente 200 m² e galeria com 100 m², hall de circulação para banheiros coletivos, cozinha, área de serviço e área externa com aproximadamente 50 m². Excelente acabamento e possui alvará da Prefeitura.

Características principais:

- ✓ Salão Festas



⇒ Amostra 3 - Oferta para locação



Sala - Cidade Nobre

Sala para aluguel, Cidade Nobre - Ipatinga/MG

1 banheiro(s) 125m² area util

Sala de frente com aproximadamente 125 m², tendo 02 banheiros e 02 sacadas. Ótima localização e acabamentos.

R\$ 2.800,00 ALUGUEL

Código: 3806

1 banheiro(s) 125m² area util Fundo

Sobre o imóvel

Sala de frente com aproximadamente 125 m², tendo 02 banheiros e 02 sacadas. Ótima localização e acabamento.

Características principais:

- ✓ Água Individual
- ✓ Posição: Fundo

⇒ Amostra 4 - Oferta para locação



Andar - Veneza

Andar para aluguel, Veneza - Ipatinga/MG

2 banheiros(s) 360m² área útil

Andar comercial em excelente localização com aproximadamente 360 m², área de cozinha e banheiros. Possui recuo para área de estacionamento na frente. Prédio com elevador. *IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO.

R\$ 7.000,00 ALUGUEL

Código: 4376

2 banheiros(s) 360m² área útil Frente

Sobre o imóvel

Andar comercial em excelente localização com aproximadamente 360 m², área de cozinha e banheiros. Possui recuo para área de estacionamento na frente.
Prédio com elevador


*IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO.


Características principais:

- ✓ Posição: Frente



⇒ Amostra 5 - Oferta para locação



 750m² área útil

Descrição

Esta é a oportunidade que você aguarda para inaugurar seu negócio em um excelente ponto comercial no Centro de Ipatinga.

Este imóvel é um andar comercial integral com 16 salas.

O prédio possui 2 elevadores e localização privilegiada, ao lado da rodoviária de Ipatinga.

Uma oportunidade única!

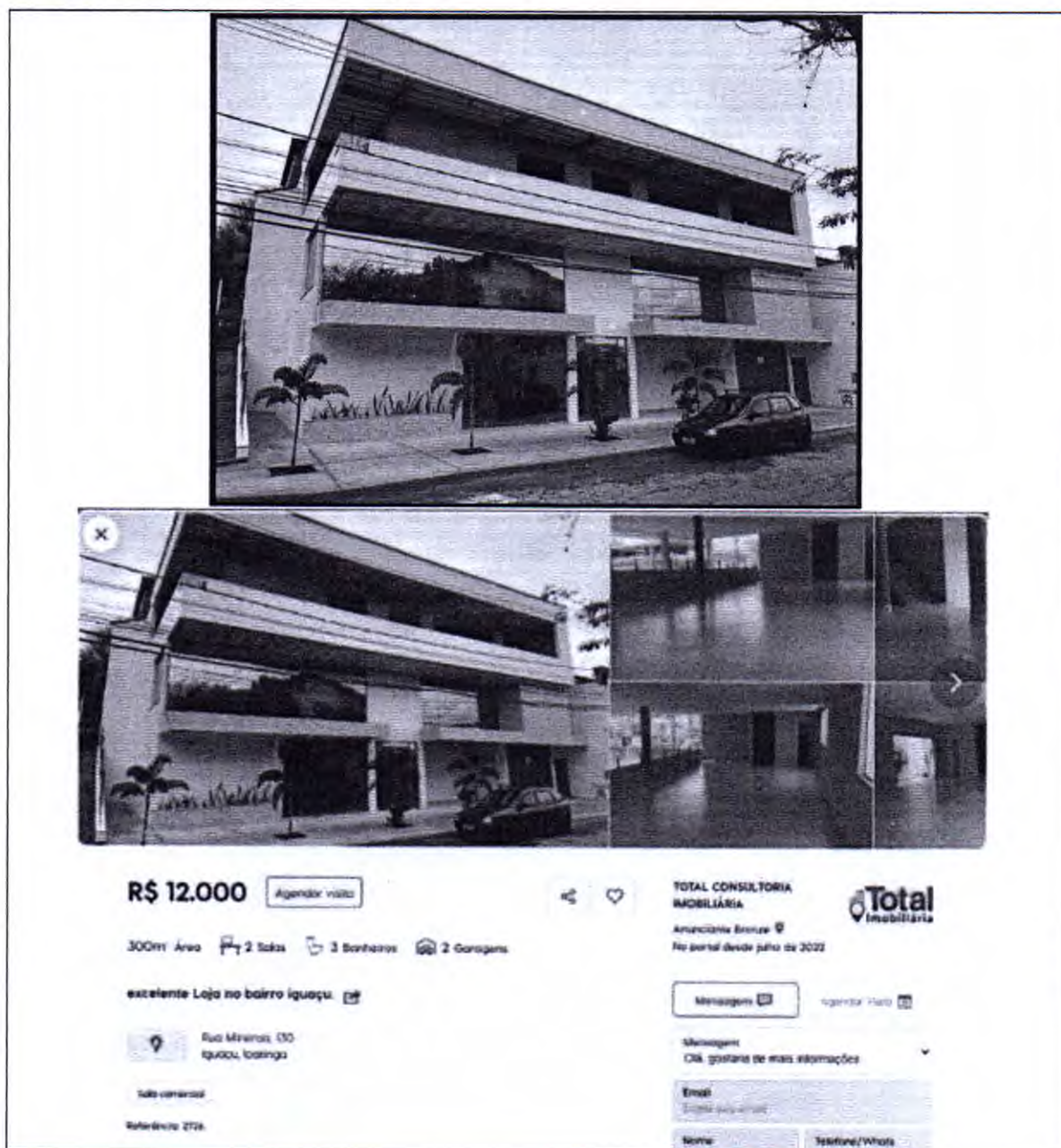
Agende sua visita. Entre em contato conosco pelo telefone (31)3828-4700, ou através do nosso WhatsApp no número (33)3271-4922 ou presencialmente na imobiliária.

Imóvel

Posição: **Frente**
Vagas de garagem: **0**
Área Útil: **750,00 m²**

Preço de **LOCAÇÃO:**
R\$ 15.000

⇒ Amostra 6 - Oferta para locação



R\$ 12.000

300m² Área

excelente Loja no bairro Iguapé.

Rua Minas, 130
Iguapé, Iguapé

Tudo comercial

Referência 2726

TOTAL CONSULTORIA
IMOBILIÁRIA

Ampliada Empresa
No portal desde julho de 2022

Mensagem
Clique para mais informações

Email
Enviar mensagem

Nome Telefone/WhatsApp



⇒ Amostra 7 - Oferta para locação

Loja para aluguel com 361 m², Cidade Nobre - Ipatinga/MG

RS 10.000,00 /Mês

BANHEIROS: 5
VAGAS: 10
ÁREA ÚTIL (m²): 361 m²

Sobre o Imóvel

Excelente oportunidade para você alavancar seu negócio, ponto comercial localizado na Cidade Nobre com grande fluxo e ótima visibilidade.

A loja possui área total de 361m², sendo 306m² no térreo, mezanine com 55m² e 10 vagas de estacionamento nos fundos.

Ficou interessado? Entre em contato com nosso time de locação, por ligação no telefone (31) 3823-5720, ou através do nosso WhatsApp no número (31) 9 8608-8080 ou presencialmente na imobiliária.

Agende já uma visita com um de nossos colaboradores.

Alugar

Por mês: R\$ 10.000,00/mês
Valor Aluguel: R\$ 10.000,00

Chá, tenha interesse no imóvel LG298.
Loja para aluguel com 361 m², Cidade Nobre - Ipatinga/MG

Nome:
E-mail:

⇒ Amostra 8 - Oferta para locação

PORTAL IMÓVEIS Home Comprar **Alugar** Empresa + Serviços + Área do Inquilino Área do Proprietário **Indique o Imóvel**

SEI LO264

Avenida Brasil com Rua Quarto, Iguçu, Ipatinga, Minas Gerais R\$ 6.500,00 / Mês

Loja para aluguel com 182m², Iguçu - Ipatinga/MG

PORTAL IMÓVEIS Home Comprar **Alugar** Empresa + Serviços + Área do Inquilino Área do Proprietário **Indique o Imóvel**

Sobre o Imóvel

Excelente oportunidade para locação, lojas com fácil acesso, sendo pela Avenida Brasil e Rua Quarto.

Empreendimento comercial com 324 m² de área construída.

As lojas possuem pé direito com 6,80m, predisposição para mezzanino e podem ser divididas da seguinte forma:

- 2 lojas de 182 m², possui 2 banheiros com acessibilidade em cada loja;
- 1 loja de 324 m², possui 4 banheiros com acessibilidade na loja.

Ponto comercial com grande fluxo e ótima visibilidade.

O imóvel está em fase de acabamento.

Agenda já uma visita com um de nossos colaboradores.

Parcela locação ● R\$ 6.500,00/mês
Valor Aluguel R\$ 6.500,00

Ola, tenho interesse no imóvel LO264.

Loja para aluguel com 182m², Iguçu - Ipatinga/MG.

Nome

E-mail

Telefone



Amostra 9 - Oferta para locação

PORTAL IMÓVEIS Home Comprar **Alugar** Empresa • Serviços • Área do Inquilino Área do Proprietário

BANHEIROS 1 VAGAS 1 ÁREA ÚTIL (M²) 80 m²

Sobre o Imóvel

Loja comercial situada no **Edifício Tower Nobre**, excelente oportunidade na região mais valorizada da Cidade Nobre, próximo à Caixa Econômica Federal e nova sede da Prefeitura Municipal de Ipatinga.

Possui **80 m²**, sendo piso porcelanato em todo o seu chão e um banheiro social com bancada em granito.

Não perca essa oportunidade! Agende já a sua visita com um de nossos corretores!


Alugar

Pacote locação ● R\$ 7.500,00/mês
Valor Alugar R\$ 7.500,00

Cid, tenho interesse no imóvel LO267.
Loja para alugar com 80 m². Cidade:
Nobre - Ipatinga/MG.

Nome:

⇒ Amostra 10 - Oferta para locação



Loja - Iguacu
Loja para aluguel, Iguacu - Ipatinga/MG

84m² área útil

Oportunidade comercial na Av Brasil Centro comercial com lojas em construção, medindo aproximadamente 84m² cada uma, com a possibilidade de unificá-las para melhor adequar ao seu negócio. Lojas de esquina aluga apenas 4 lojas juntas. **Agende visita...

R\$ 4.200,00 ANUAL

Código: 482

84m² área útil

Sobre o imóvel


Oportunidade comercial na Av Brasil

Centro comercial com lojas em construção, medindo aproximadamente 84m² cada uma, com a possibilidade de unificá-las para melhor adequar ao seu negócio.

Lojas de esquina aluga apenas 4 lojas juntas.

****Agende visita com um de nossos consultores****

⇒ Amostra 11 - Oferta para locação



Loja - Cariru

Loja para aluguel, Cariru - Ipatinga/MG

3 banheiros(s) 322m² área útil

Excelente ponto comercial no bairro Cariru. Localizado na rua do Colégio São Francisco Xavier, possui grande visibilidade por público passante. Antigo salão, possui 3 andares de vão livre, e fachada de vidro, o que proporciona muita iluminação natural. Q...

R\$ 6.500,00 ALUGUEL

Código: 4157

3 banheiros(s) 322m² área útil Frente

Sobre o Imóvel

Excelente ponto comercial no bairro Cariru

Localizado na rua do Colégio São Francisco Xavier, possui grande visibilidade por público passante.

Antigo salão, possui 3 andares de vão livre, e fachada de vidro, o que proporciona muita iluminação natural.

O terceiro andar possui uma cozinha e área aberta nos fundos

Todos os 3 andares possuem banheiros

Características principais:

- ✓ Posição: Frente

⇒ Amostra 12 - Oferta para locação



Loja - Iguçu
Loja para aluguel, Iguçu - Ipatinga/MG
260m² área útil
Loja com aproximadamente 260,00 m², com 02 banheiros, escritório e cozinha, em ótima localização no bairro Iguçu.

R\$ 6.000,00 a/mês

Código: 389

260m² área útil

Sobre o imóvel

Loja com aproximadamente 260,00 m², com 02 banheiros, escritório e cozinha, em ótima localização no bairro Iguçu.

2.4 Cálculos

2.4.1 Tratamento estatístico: Imóveis comerciais em oferta para locação

De acordo com a Pesquisa de Mercado realizada e respectivo Estudo Estatístico (ver ANEXO), determinamos o valor locativo unitário médio do imóvel avaliando, considerando 5 pavimentos de andares corridos e área teórica de locação comercial de 11.253,70m².

⇒ Estimativa Pontual e Limites de Confiabilidade

Definido na NBR 14.653:2 como sendo intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança, os Limites de Confiabilidade unitários mínimo e máximo são calculados com base na distribuição “t” de STUDENT, dentro de um nível de confiabilidade de 80% em torno da Estimativa Pontual.

Para o imóvel avaliando, considerando 5 pavimentos de andares corridos com área teórica de locação comercial de 11.253,70m², padrão construtivo normal e melhor localização no contexto da região de mercado, temos os seguintes intervalos de Confiabilidade:

Limites “t” de Student	Valores Locativos (R\$/m ²)		
	Mínimo	Estimativa Pontual	Máximo
Valores Unitários Médios	20,66	22,99	25,58
Área Teórica de locação (m ²)	11.253,70		
Valores médios (R\$)	232.501,44	258.722,56	287.869,65

⇒ Campo de Arbítrio

Definido na NBR 14.653:1 como intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor de mercado do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo, os limites do Campo de Arbítrio, correspondentes à semi amplitude de 15% em torno da estimativa pontual média, são os seguintes:

Campo de Arbítrio	Mínimo	Média Pontual	Máximo
Total (R\$)	219.914,18	258.722,56	297.530,94

⇒ Avaliação Intervalar

Conforme item A.10 da NBR 14.653:2, a avaliação intervalar tem como objetivo estabelecer um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa central ou do valor arbitrado.

Quando for adotada a estimativa de tendencia central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente, a (ver figura A.1):

- Ao Intervalo de Predição ou ao Intervalo de Confiança de 80% da estimativa média central;
- Ao Campo de Arbítrio.



Pelo nosso Estudo Estatístico, constata-se que os limites de Confiabilidade são superiores ao do Campo de Arbítrio.

Limites (R\$)	Mínimo		Média Pontual	Máximo	
	Arbítrio	Confiabilidade		Confiabilidade	Arbítrio
	219.914,18	232.501,44	258.722,56	287.869,65	297.530,94

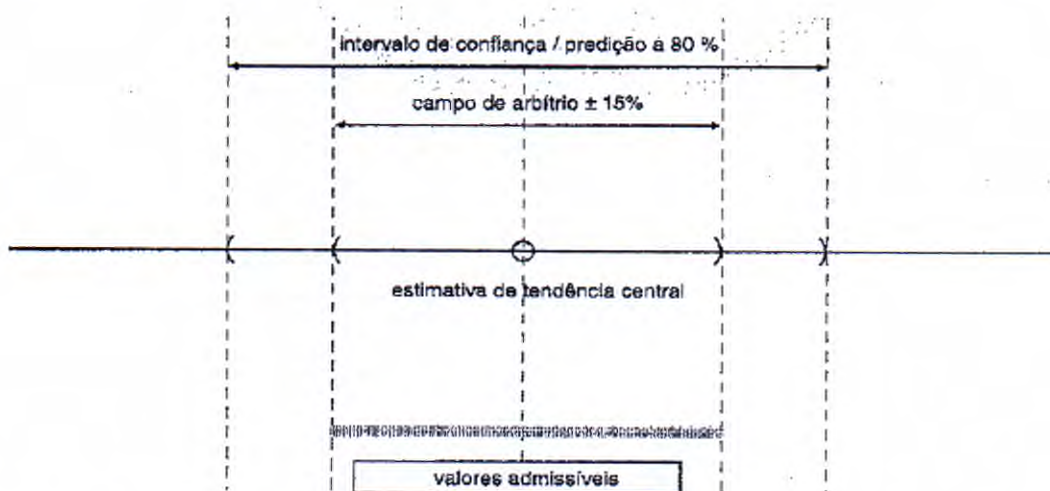


Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Neste trabalho adotamos a Estimativa Pontual (Estimativa de Tendência Central), assim a avaliação intervalar do terreno está limitada ao intervalo dos Limites de Confiabilidade.

Limites de Confiabilidade	Mínimo	Estimativa Pontual	Máximo
Total (R\$)	232.501,44	258.722,56	287.869,65

2.5 Especificação da avaliação

De acordo com a NBR 14.653:1, a avaliação será a especificada quanto à Fundamentação e a Precisão.

A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.

2.5.1 Imóveis comerciais – Andares corridos, Salas e Lojas em oferta para locação

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, per si e simultaneamente, e em módulo	1
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL					14

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

- Grau de Fundamentação: II
- Grau de Precisão: III



3 CONCLUSÃO

Pelos Cálculos (item 2.4), e Pesquisas de Mercado e Estudos Estatísticos (ver ANEXO), desenvolvidos neste Laudo Técnico de Engenharia, concluímos, para a data-base deste Parecer (abril/2023), que o imóvel objeto deste Parecer, qual seja um prédio comercial com área teórica de locação de 11.253,70m², distribuída em 5 pavimentos de andares corridos, tendo, ainda, um pavimento subsolo com áreas de garagem e estacionamento de veículos, concluímos que seu valor locativo comercial está inserido no seguinte intervalo de valores:

Valor Locativo Mínimo	Valor Locativo Médio	Valor Locativo Máximo
R\$ 232.501,44	R\$ 258.722,56	R\$ 287.869,65

4 ENCERRAMENTO

Este trabalho consta de 31 páginas e é assinado digitalmente, contendo ANEXO com Pesquisa de Mercado e Estudo Estatístico.

O profissional subscritor coloca-se à disposição para esclarecimentos adicionais.

Belo Horizonte, 12 de maio de 2023.



Assinado de forma digital
por LUIZ HENRIQUE LOPES
PINHEIRO:54507154634

Luiz Henrique Lopes Pinheiro

Engenheiro Civil Especialista em Avaliações e Perícias
CREA-MG 85.906/D

ERIKA
STEHLING:283201

Assinado de forma digital por
ERIKA STEHLING:283201
Dados: 2023.05.17 12:58:25
-03'00'

CERTIFICAÇÃO ASSINATURA DIGITAL
CONFORME DETERMINAÇÃO DO
COORDENADOR CEAT
PROMOTOR DE JUSTIÇA
DR. EDSON DE RESENDE CASTRO



**PESQUISA DE MERCADO
ANDAR CORRIDO, LOJA E SALA COMERCIAL - LOCAÇÃO EM OFERTA
BAIRRO CIDADE NOBRE E ADJACÊNCIAS
IPATINGA/MG**

Epoca: ABRIL/2023

Ref.	Localização	Preço R\$	Área m ²	Preço Unitário R\$/m ²	Padrão Construtivo	Elevador	Conservação	Vagas	Fonte
1	Rua Tiradentes 96 - Cidade Nobre	12.000,00	400,00	30,00	Normal	1,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 4394 Fone: (31) 3828-2500
2	Bairro Bethania	4.500,00	334,00	13,47	Normal	0,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 666 Fone: (31) 3828-2500
3	Bairro Cidade Nobre	2.800,00	125,00	22,40	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3806 Fone: (31) 3828-2500
4	Bairro Veneza	7.000,00	360,00	19,44	Normal	1,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 4374 Fone: (31) 3828-2500
5	Bairro Centro, ao lado da Rodoviária	15.000,00	750,00	20,00	Normal	2,00	Bom	0	Certa Imóveis Cod 18576 Fone: (31) 3828-4700
6	Rua Minerais 130 - Bairro Iguaçu	12.000,00	300,00	40,00	Normal/Alto	0,00	Novo	2	Total Imóveis Cod 2726 Fone: (31) 3842-9639
7	Av. Monteiro Lobato 265 - Bairro Cidade Nobre	10.000,00	361,00	27,70	Normal	0,00	Bom	10	Portal Imóveis Cod LO268 Fone: (31) 3822-5720
8	Av. Brasil c/ Rua Quartzos - Bairro Iguaçu	6.500,00	162,00	40,12	Normal/Alto	0,00	Novo	0	Portal Imóveis Cod LO268 Fone: (31) 3822-5720
9	Av. Carlos Chagas - Bairro Cidade Nobre	7.500,00	80,00	93,75	Alto	0,00	Novo	1	Portal Imóveis Cod LO267 Fone: (31) 3822-5720
10	Av. Brasil - Center Nilo - Bairro Iguaçu	16.800,00	336,00	50,00	Normal/Alto	0,00	Novo	1	Diferencial Imóveis Cod 4182 Fone: (31) 3828-2500
11	Bairro Cariru	6.500,00	322,00	20,19	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2500
12	Bairro Iguaçu	6.000,00	260,00	23,08	Normal	1,00	Bom	1	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2501

PESQUISA DE MERCADO

BP Avaliações
Perícias
Engenharia

www.bhavaliacoes.com.br
bhavaliacoes@gmail.com
(31) 99915-9837 / 3024-3528

Página 1



ESTUDO ESTATÍSTICO

Amostra

Nº Am.	LOCAL	PADRAO	«AREA»	«PREÇO UNIT»	VU OFERTA
1	Melhor	Normal	400,00	30,00	27,00
2	Regular	Normal	334,00	13,47	12,12
3	Bom	Normal	125,00	22,40	20,16
4	Regular	Normal	360,00	19,44	17,50
5	Bom	Normal	750,00	20,00	18,00
6	Melhor	Normal/Alto	300,00	40,00	36,00
7	Melhor	Normal	361,00	27,70	24,93
8	Melhor	Normal/Alto	162,00	40,12	36,11
9	Melhor	Alto	80,00	93,57	84,21
10	Melhor	Normal/Alto	336,00	50,00	45,00
11	Regular	Normal	322,00	20,19	18,17
12	Bom	Normal	260,00	23,08	20,77

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- **VU OFERTA:** PREÇO COM DESÁGIO DE 10%. *Equação:*
 $[PREÇO UNIT] \times 0,90$

Variáveis Independentes:

- **LOCAL:** LOCALIZAÇÃO DA AMOSTRA.
Classificação:
Regular = 1; Bom = 2; Melhor = 3;
- **PADRAO:** PADRAO CONSTRUÇÃO E ACABAMENTO.
Classificação:
Baixo = 1; Normal/Baixo = 2; Normal = 3; Normal/Alto = 4; Alto = 5;
- **AREA:** AREA DA AMOSTRA EM m². *(variável não utilizada no modelo)*
- **PREÇO UNIT:** PREÇO UNITÁRIO. *(variável não utilizada no modelo)*

Estatísticas Básicas

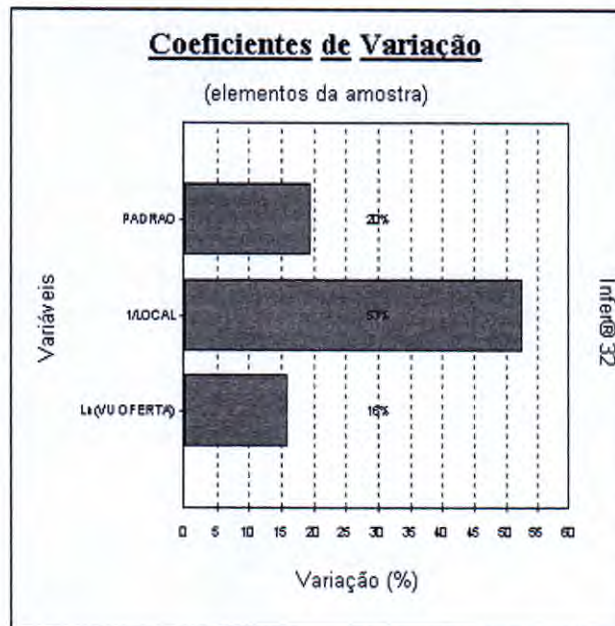
Nº de elementos da amostra : 12
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 9
 Desvio padrão da regressão : 0,1545

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VU OFERTA)	3,2588	0,5237	16,07%
1/LOCAL	0,5416	0,2853	52,68%
PADRAO	3,41667	0,6685	19,57%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.



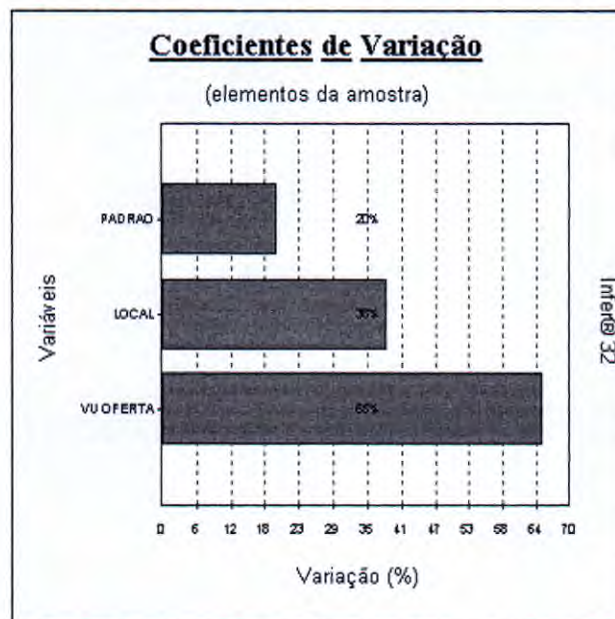
Distribuição das Variáveis



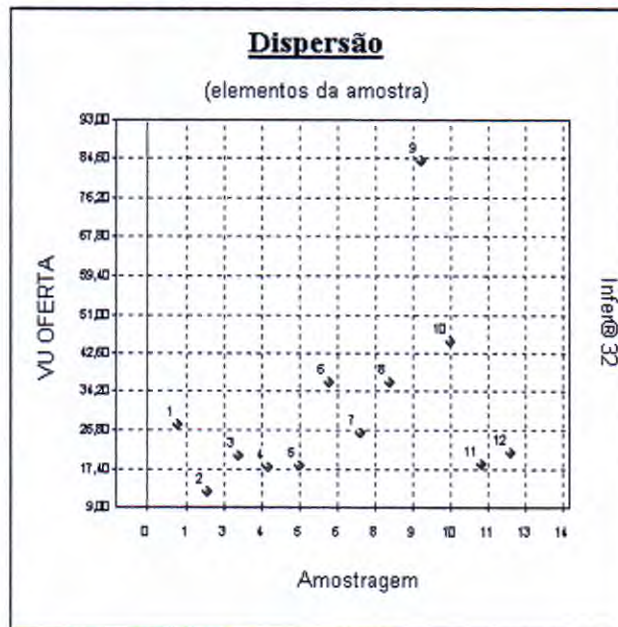
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
VU OFERTA	30,00	19,5719	12,12	84,21	72,09	65,2452
LOCAL	2,2500	0,8660	1,0000	3,0000	2,0000	38,4900
PADRAO	3,4166	0,6685	3,0000	5,0000	2,0000	19,5675

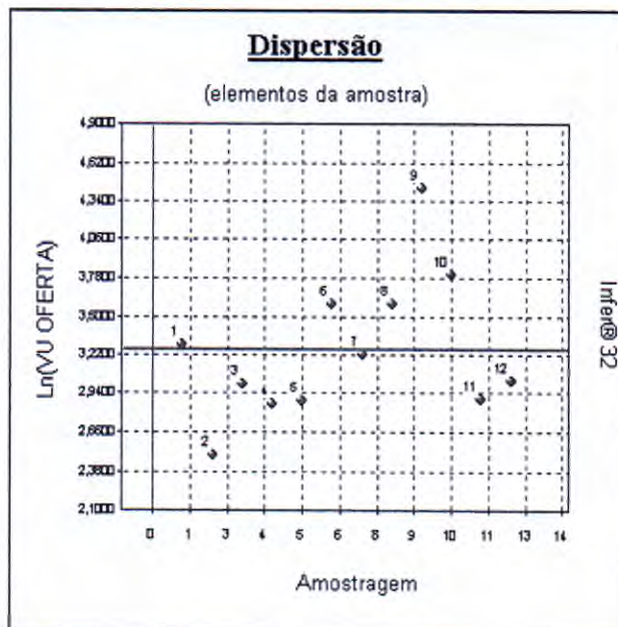
Distribuição das Variáveis não Transformadas



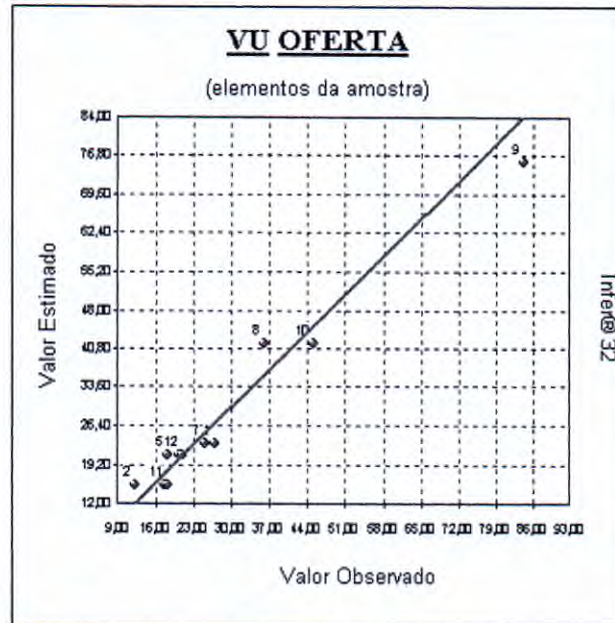
Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([VU\ OFERTA]) = 1,5475 - 0,5966 / [LOCAL] + 0,5955 \times [PADRAO]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU\ OFERTA] = \text{Exp}(1,5475 - 0,5966 / [LOCAL] + 0,5955 \times [PADRAO])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
LOCAL	b1 = -0,5965	0,1880	-0,8566	-0,3364
PADRAO	b2 = 0,5954	0,0802	0,4844	0,7064

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9637
 Valor t calculado : 10,83
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9288
 Coeficiente r² ajustado : 0,9129

Classificação: Correlação Fortíssima



Tabela de Somatórios

	1	VU OFERTA	LOCAL	PADRAO
VU OFERTA	39,1063	130,4595	20,0279	137,1625
LOCAL	6,5000	20,0279	4,4166	21,1666
PADRAO	41,0000	137,1625	21,1666	145,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,8021	2	1,4010	58,66
Residual	0,2149	9	0,0238	
Total	3,0170	11	0,2742	

F Calculado : 58,66
 F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $6,9 \times 10^{-4}\%$

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

Correlações Parciais

	VU OFERTA	LOCAL	PADRAO
VU OFERTA	1,0000	-0,7024	0,9215
LOCAL	-0,7024	1,0000	-0,4963
PADRAO	0,9215	-0,4963	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VU OFERTA	LOCAL	PADRAO
VU OFERTA	$1,000 \times 10^{38}$	-2,960	7,117
LOCAL	-2,960	$1,000 \times 10^{38}$	-1,715
PADRAO	7,117	-1,715	$1,000 \times 10^{38}$

Valor t tabelado (t crítico): 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0997$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
LOCAL	b1	-3,654	0,5%	Sim
PADRAO	b2	8,543	$1,3 \times 10^{-3}\%$	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
 Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*



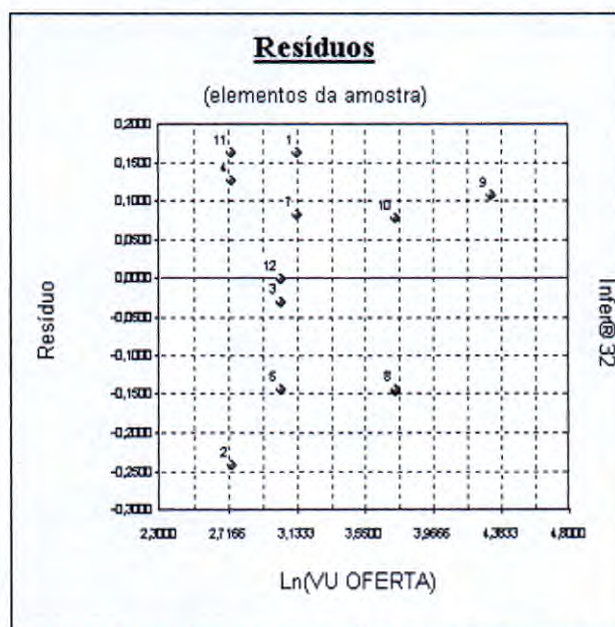
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5435

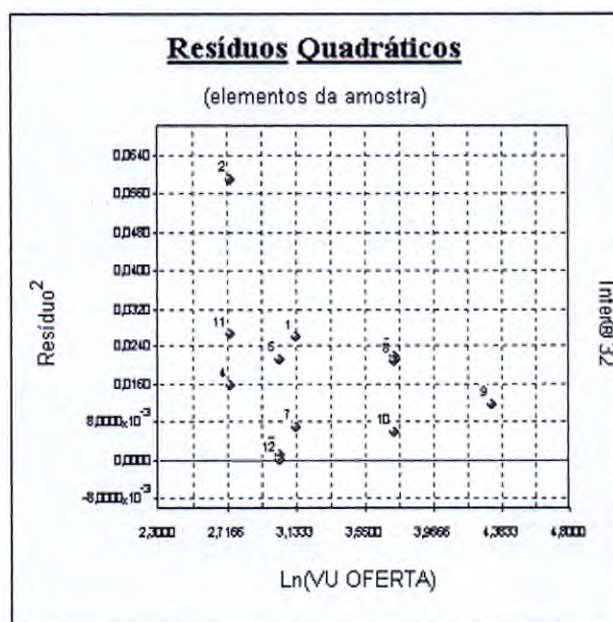
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
LOCAL	b1	-3,172	0,6%
PADRAO	b2	7,417	2,0x10 ^{-3%}

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

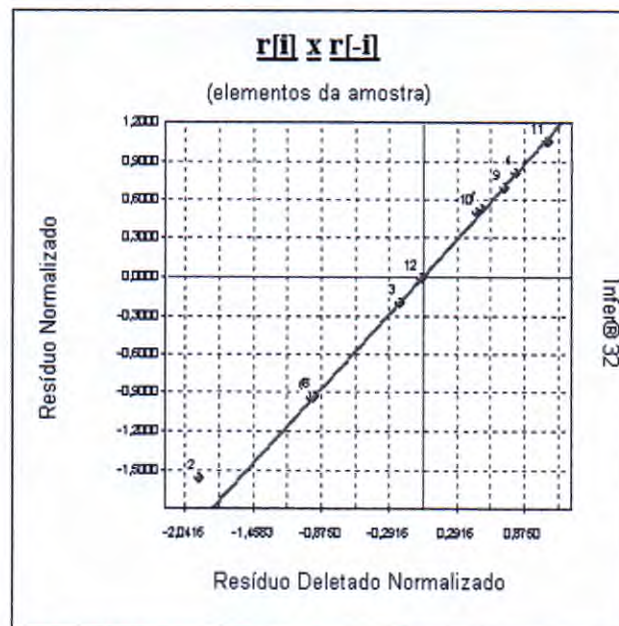
Gráfico de Resíduos Quadráticos



Resíduo x Resíduo Deletado



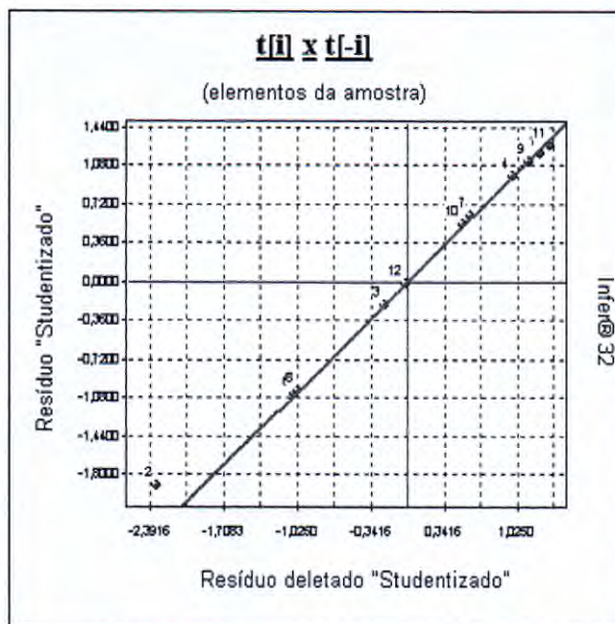
Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 12
 Graus de liberdade : 11
 Valor médio : 0,0000
 Variância : 0,0179
 Desvio padrão : 0,1338
 Desvio médio : 0,1187
 Variância (não tendenciosa) : 0,0238
 Desvio padrão (não tend.) : 0,1545
 Valor mínimo : -0,2424
 Valor máximo : 0,1624
 Amplitude : 0,4049
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,1012

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 0,0000
 Momento central de 2ª ordem : 0,0179
 Momento central de 3ª ordem : $-9,0906 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $-7,5755 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3791	0	0
Curtose	-3,2360	0	Indefinido

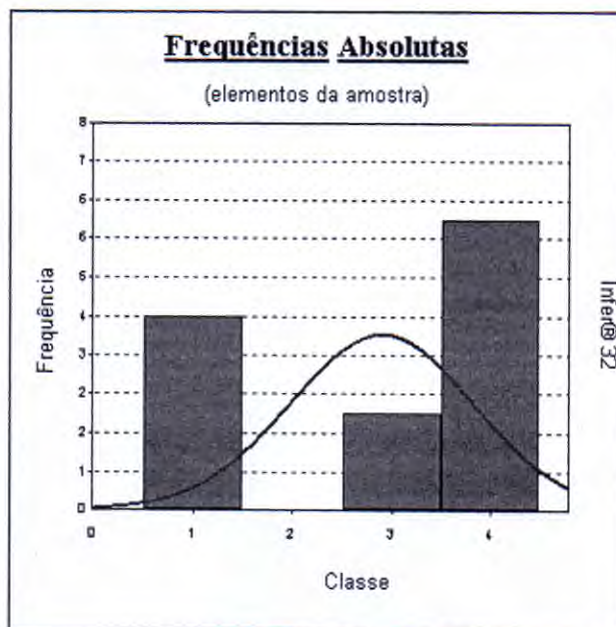
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.



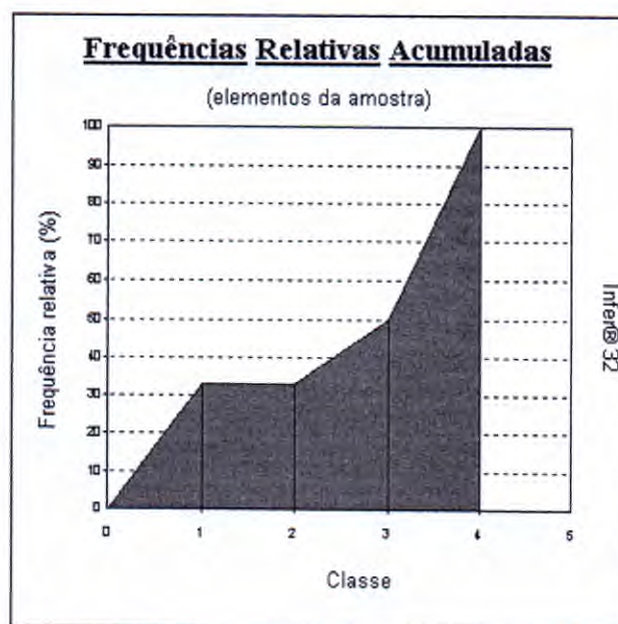
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2424	-0,1412	4	33,33	-0,1696
2	-0,1412	-0,0400	0	0,00	0,0000
3	-0,0400	0,0612	2	16,67	-0,0170
4	0,0612	0,1624	6	50,00	0,1187

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

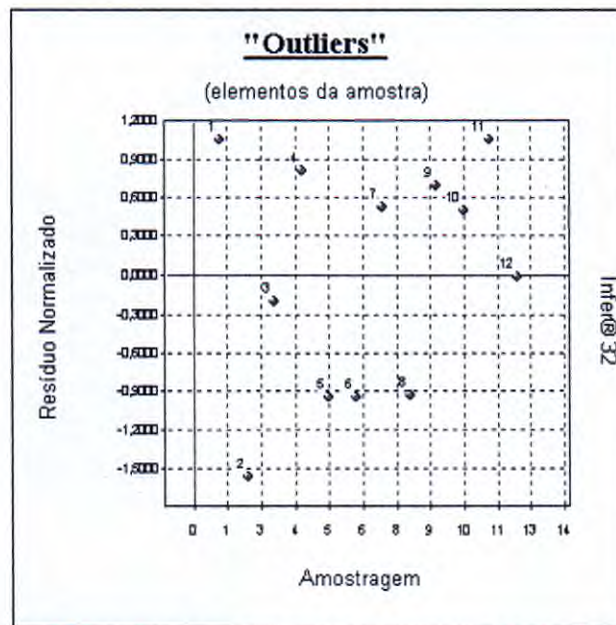
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

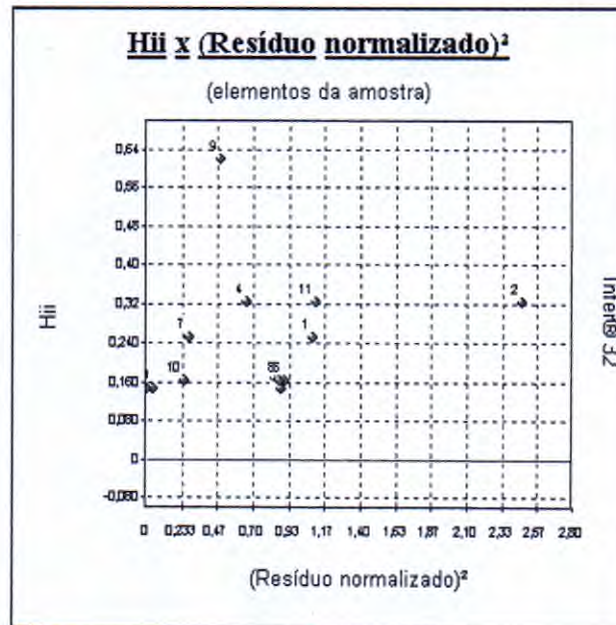
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1592	0,2489	Sim
2	0,5729	0,3214	Sim
3	$2,7850 \times 10^{-3}$	0,1436	Sim
4	0,1519	0,3214	Sim
5	0,0576	0,1436	Sim
6	0,0702	0,1631	Sim
7	0,0404	0,2489	Sim
8	0,0673	0,1631	Sim
9	0,6774	0,6171	Sim
10	0,0188	0,1631	Sim
11	0,2571	0,3214	Sim
12	$1,2147 \times 10^{-5}$	0,1436	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-0,2424	0,0583	0,0833	0,0583	0,0250
6	-0,1469	0,1708	0,1667	0,0874	4,1289x10 ⁻³
5	-0,1452	0,1737	0,2500	6,9862x10 ⁻³	0,0763
8	-0,1439	0,1759	0,3333	0,0741	0,1574
3	-0,0319	0,418	0,4167	0,0848	1,5246x10 ⁻³
12	-2,1078x10 ⁻³	0,495	0,5000	0,0778	5,4411x10 ⁻³
10	0,0761	0,689	0,5833	0,1889	0,1056
7	0,0810	0,700	0,6667	0,1166	0,0332
9	0,1073	0,756	0,7500	0,0897	6,3882x10 ⁻³
4	0,1248	0,790	0,8333	0,0404	0,0428
1	0,1607	0,851	0,9167	0,0175	0,0657
11	0,1624	0,853	1,0000	0,0632	0,1466

Maior diferença obtida: 0,1889
Valor crítico: 0,3380 (para o nível de significância de 10 %)

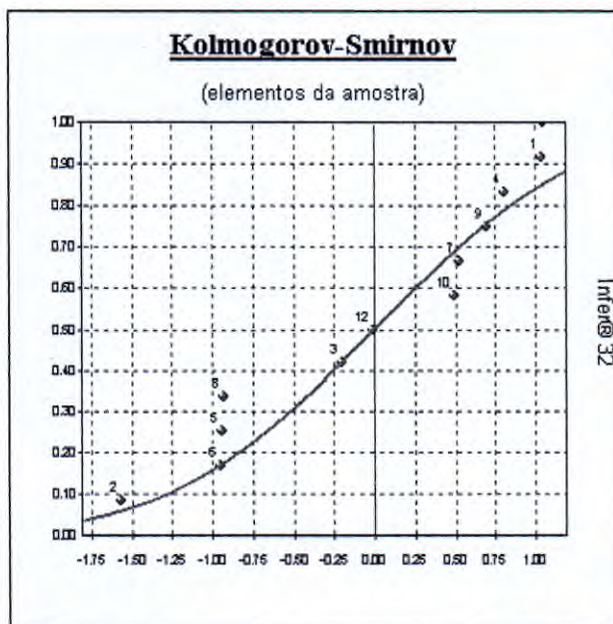
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos . : 6
 Número de sequências : 8
 Média da distribuição de sinais : 6
 Desvio padrão : 1,732

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,9083
 Limite superior . : 0,3028
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

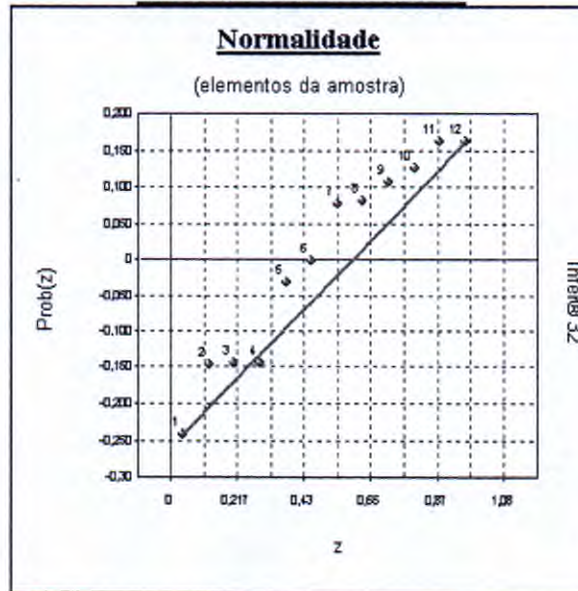
Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3527
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

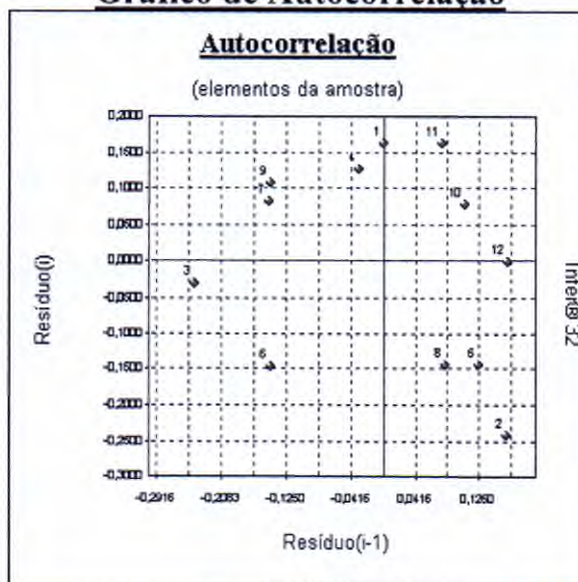
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

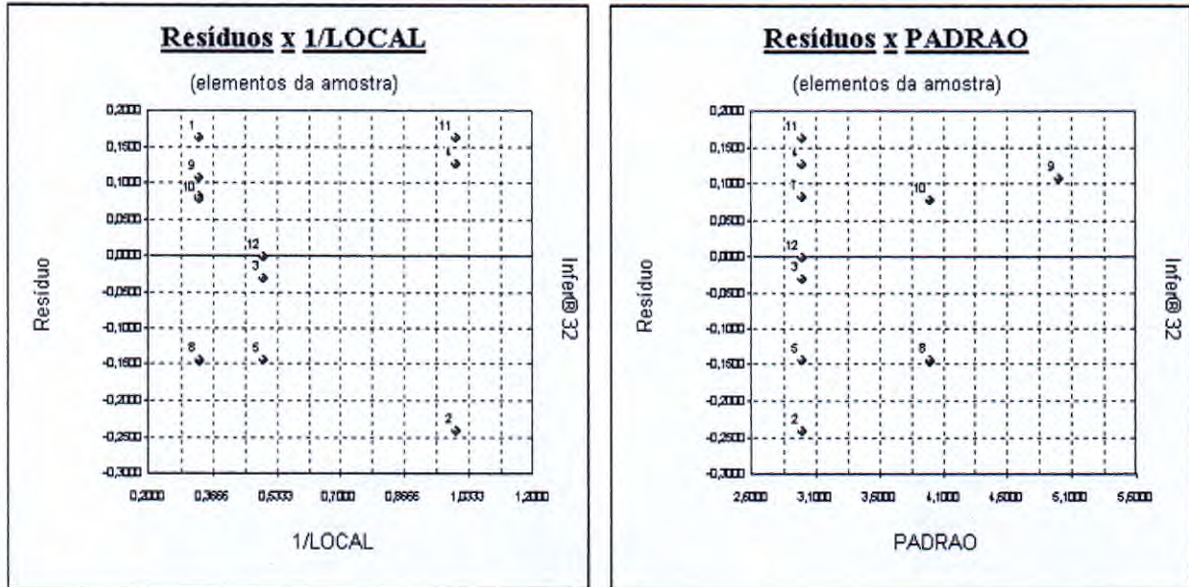
Gráfico de Autocorrelação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
LOCAL	Regular	Melhor	Melhor
PADRAO	Normal	Alto	Normal

Nenhuma característica do Prédio sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- LOCAL = Melhor
- PADRAO = Normal

Estima-se VU OFERTA do Prédio = 22,99 R\$/m²

O modelo utilizado foi:

$$[VU\ OFERTA] = \text{Exp}(1,5475 - 0,5966 / [LOCAL] + 0,5955 \times [PADRAO])$$



Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 20,66 R\$/m²
 Máximo: 25,58 R\$/m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +120,0% do limite amostral superior e de -100,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 11.253,70 m², teremos:
 Valor locativo obtido = R\$ 258.722,56
 Valor locativo mínimo = R\$ 232.501,44
 Valor locativo máximo = R\$ 287.869,65

Avaliação da Extrapolação

- » Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
 Considerados os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:
- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior.
 - Limite inferior: 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (*)
LOCAL	Regular	Melhor	Melhor	Dentro dos limites	Aprovada
PADRAO	Normal	Alto	Normal	Dentro dos limites	Aprovada

(*) É admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 100,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes.
 Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

- » Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:
 De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:
- Limite superior: 120,0% acima do limite amostral superior.
 - Limite inferior: 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
VU OFERTA	Melhor	Melhor	Melhor	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado (*)
VU OFERTA	Aprovado

(*) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de 120,0% acima do limite amostral superior e de 100,0% abaixo do limite inferior.
 O valor estimado está 72,7% abaixo do limite amostral superior e 89,7% acima do limite amostral inferior, portanto dentro dos limites de 120,0% acima do limite amostral superior e 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

- » Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:
 São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.
- Valor estimado no ponto de avaliação: 22,99
 - Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 45,98
 - Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00



Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada (*)
LOCAL	15,45	22,99	Dentro dos limites	Aprovada
PADRAO	22,99	75,64	Dentro dos limites	Aprovada

(*) É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação. No modelo, nenhuma estimativa com variáveis nos limites amostrais extrapola o valor estimado no ponto de avaliação.

Nenhuma variável independente extrapola os limites amostrais.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
LOCAL	21,78	24,27	2,49	10,83 %
PADRAO	21,95	24,08	2,13	9,25 %
E(VU OFERTA)	18,10	29,19	11,09	46,89 %
Valor estimado	20,66	25,58	4,91	21,25 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Gráficos da Regressão (2D)

Não existem informações neste item do relatório.



PARECER TÉCNICO CONTÁBIL

Autos: IC nº 0313.22.001.568-6
Unidade: 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga
Comarca: Ipatinga
Município: Ipatinga - MG
Solicitante: Dr. Humberto Henrique Rufino de Miranda, Promotor de Justiça
LPV: 5193
Tema: Outros
Período de apuração: 2022
Indexação: Verificar provável superfaturamento / sobrepreço – Locação de Imóvel – Sede Município de Ipatinga – MG. – Dispensa de Licitação

1 INTRODUÇÃO

Trata-se de pedido de apoio técnico formulado pela 10ª Promotoria de Justiça do município de Ipatinga-MG, solicitando apurar suspeita de superfaturamento / sobrepreço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga foi transferida. O Dr. Humberto Henrique Rufino de Miranda, Promotor de Justiça, requer apoio técnico, objetivando esclarecer se o valor locatício ajustado R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) está compatível com os valores de mercado, a justificar a adoção de dispensa de licitação para a locação imobiliária

Na execução do trabalho, foram adotados os seguintes procedimentos:

- 1) Exame dos documentos disponibilizados via arquivos em PDF– 01 (um) volume.
- 2) Consultas “internet”.



2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Esclarecimentos

- a) Solicita-se avaliação do imóvel, a fim de esclarecer se o valor locatício ajustado R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais está dentro dos valores de mercado, a justificar a dispensa de licitação;

Resposta: Considerando o Parecer Técnico de Engenharia datado de 12 de maio de 2023, consta a informação do valor Mínimo (R\$ 232.501,44), Médio (R\$ 258.722,56) e Máximo (R\$287.869,65) a ser atribuído ao valor locatício do imóvel, estando o valor do aluguel contratado compatível com o valor de mercado.

Conforme Artigo 74 V parágrafo 5º de Lei nº 14.133/21 (Nova Lei de Licitações e Contratos), temos: "é *inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha: 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 observação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos; II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*"

- b) Avaliação das características do imóvel, inclusive sua localização nesta cidade, a justificar a adoção de dispensa de licitação para locação imobiliária;

Resposta: Consta no item 2.1 do Parecer Técnico de Engenharia datado em 12 de maio de 2023, a seguinte descrição do imóvel avaliado: "O imóvel objeto está localizado na Avenida Carlos Chagas nº 789, constituído por um prédio comercial implantado sobre os Lotes 13 a 21, da Quadra 31, voltada também para Avenida Simon Bolívar, ruas Gonçalves Dias e Canudos, do Bairro Cidade Nobre, município de Ipatinga/MG. A acessibilidade ao imóvel é fácil e normal, através das ruas e Avenidas Carlos Chagas e Simon Bolívar, principais artérias urbanas da região. Na região localizam-se diversos empreendimentos comerciais tipo: supermercados; postos de combustíveis; drogarias; prédios comerciais/residenciais e equipamentos urbanos de uso coletivo. O imóvel está localizado em bairro ocupado predominantemente por edificações verticais e horizontais de uso comercial e residencial, de padrão médio e alto de construção. A região é dotada de infraestrutura urbana completa de redes de energia elétrica; iluminação pública; água pluvial; esgoto sanitário; telefonia; entrega postal; agências bancárias; coleta de lixo; transporte coletivo; vias pavimentadas em revestimentos asfálticos com meios-fios.; espaço, com 5 andares, mais subsolo; vários vãos disponíveis, corredores e espaços livres nos andares; muitas vagas de garagem, etc.



- c) Avaliação da possibilidade de adoção das rubricas orçamentárias adotadas, especialmente, a vinculada à educação, para pagamento de locação imobiliária para sede do município;

Resposta: *Toda e qualquer verba prevista como despesa em orçamentos públicos é destinada a fins específicos. Qualquer tipo de pagamento que não tenha dotação específica só pode ser realizado se for criada uma verba nova ou dotação nova para suprir a despesa. Disponível em 22/05/2023: https://www.bussoladoinvestidor.com.br/abc_do_investidor/dotacao-orcamentaria-rubrica (...).*

Conforme Artigo 167, inciso VI CF/88 – “São vedados: VI – a transposição, o remanejamento ou a transferência de recursos de uma categoria de programação para outra ou de um órgão para outro, sem prévia autorização legislativa.”

Assim sendo, logo não são vedados, a transposição, o remanejamento ou a transferência de recursos de uma categoria de programação para outra ou de um órgão para outro, com prévia autorização legislativa.

- d) Esclarecimento se os requisitos para dispensa de licitação estão preenchidos na hipótese em concreto.

Resposta: Vide resposta ao item “a”.

3 CONCLUSÃO

Em face de tudo quanto analisado, concluímos que a Prefeitura Municipal de Ipatinga, conforme Parecer Técnico de Engenharia, atendeu, smj, aos requisitos e especificidades necessárias à Dispensa de Licitação para locação do imóvel Sede da Prefeitura Municipal de Ipatinga.

Este trabalho consta de 03 páginas, sendo a última assinada digitalmente;

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outros esclarecimentos;

Belo Horizonte, 24 de maio de 2023.

**ARDUINO
FRATTEZI**

Assinado de forma digital
por ARDUINO FRATTEZI
Dados: 2023.05.24
10:21:44 -03'00'

Arduino Frattezi
Analista do Ministério Público
Setor Contábil - CEAT/MPMG
CRC/MG nº 51.140 - MAMP 2806

**SERGIO RENATO
DEL RIO:229600**

Assinado de forma digital por
SERGIO RENATO DEL RIO:229600
Dados: 2023.05.24 10:52:39
-03'00'

Sérgio Renato Del Rio
Coordenador Técnico
Setor Contábil - CEAT/MPMG
CRC/MG nº 070669/0-3 - MAMP 2298





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20232064818

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

LUIZ HENRIQUE LOPES PINHEIRO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1403740127**

Registro: **0400000085906MG**

Empresa contratada: **BH AVALIACOES PERICIAS E ENGENHARIA LTDA**

Registro Nacional: **18611-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA**

CPF/CNPJ: **20.971.057/0001-45**

AVENIDA ÁLVARES CABRAL

Nº: **1690**

Complemento: **7 ANDAR**

Bairro: **SANTO AGOSTINHO**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **30170008**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **27/03/2023**

Valor: **R\$ 3.162,90**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA CARLOS CHAGAS

Nº: **789**

Complemento: **PREDIO**

Bairro: **CIDADE NOBRE**

Cidade: **IPATINGA**

UF: **MG**

CEP: **35162359**

Data de Início: **27/03/2023**

Previsão de término: **16/05/2023**

Coordenadas Geográficas: **-19.462608, -42.559615**

Finalidade: **JUDICIAL**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA**

CPF/CNPJ: **20.971.057/0001-45**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
76 - Pesquisa > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	12,00	un
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	13.504,46	m²
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

LAUDO/PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO: VALOR LOCATIVO DE PRÉDIO COMERCIAL POR SOLICITAÇÃO DA CEAT/MPMG EM ATENDIMENTO A 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE IPATINGA/MG - IC Nº 0313.22.001568-6

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/igpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

SME - Sociedade Mineira de Engenheiros

Assinado de forma digital por LUIZ

HENRIQUE LOPES

PINHEIRO:54507154634

Dados: 2023.05.16 20:15:57 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

LUIZ HENRIQUE LOPES PINHEIRO - CPF: 545.071.546-34

Local _____ de _____ de _____
 data

PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA - CNPJ: 20.971.057/0001-45

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 14041
 Impresso em: 16/05/2023 às 20:02:52 por: , ip: 200.25.56.73

www.crea-mg.org.br

atendimento@crea-mg.org.br



Documentos Instrutórios (5992207) SEI 19.16.2452.0120738/2023



Número do documento: 23092217583500300009993015221

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583500300009993015221>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:56

Num. 9996931052 - Pág. 8



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20232064818

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em: 16/05/2023

Valor pago: R\$ 96,62

Nosso Número: 8601590591

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 14041
Impresso em: 16/05/2023 às 20:02:52 por: , ip: 200.25.56.73

www.crea-mg.org.br

atendimento@crea-mg.org.br

Tel: 0800 031 2732

Fax:



Documentos Instrutórios (5982201)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 635



Número do documento: 23092217583500300009993015221

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583500300009993015221>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:56

Num. 9996931052 - Pág. 9



Formulário de Despesas – Perícia Judicial ou Extrajudicial		Resolução PGJ N° 23/2017
CÓDIGO DA PERÍCIA CRED-ENGE 0281	ESPECIALIDADE DA PERÍCIA Avaliação de Imóveis	

Unidade Executora:	CENTRAL DE APOIO TÉCNICO – ENGENHARIA		
Unidade Solicitante:	10a Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga		
Identificador (SGDP):		Identificador SISCEAT:	LPV-5193/01
Data Início Perícia:	27/03/2023	Data Conclusão:	17/05/23
Ofício:	LPV-5193	Valor Total Perícia:	R\$ R\$ 3.162,90

Objeto da perícia / Análise:	IC 0313.22.001568-6 - Apurar superfaturamento/sobrepço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.		
Nº do Procedimento:	IC 0313.22.001568-6		
Empreendedor/Indiciado ou Compromissário		CNPJ/CPF Indiciado	
Município de Ipatinga		19.876.424/0001-42	

CUSTO TRABALHO TÉCNICO			
Perito Credenciado		CPF/CNPJ	
BH Avaliações Perícias e Engenharia Ltda		07.808.112/0001-12	
Complexidade	Nível / Tipo / Dimensão	Valor	Deslocamento
Alta	N/D N/D	R\$ 2.480,40	201 a 300 km
Total:			R\$ 3.162,90

Analista Responsável			
Nome	MAMP	Data	Assinatura(s)
Erika Stehling	2832-01	17/05/2023	ERIKA STEHLING:283201 <small>Assinado de forma digital por ERIKA STEHLING:283201 Dados: 2023.05.17 13:11:22 -03'00'</small>

FUNEMP

Conforme aviso FEPDC e FUNEMP realizado em junho/2022, sobre a adoção de boleto bancário para a destinação de valores ao FUNEMP, a Promotoria de Justiça deve solicitar a emissão do boleto por meio do link:

<https://forms.office.com/r/iZqMJ0Uivb>

Mais informações:

E-mail: funemp@mpmg.mp.br

Telefone: (31) 3330-9939



CÓDIGO DA PERÍCIA SICFEMP-01280	Formulário de Despesas – Perícia Judicial ou Extrajudicial	Resolução PGJ N° 78/2014
---	---	---------------------------------

Unidade Executora:	CENTRAL DE APOIO TÉCNICO – SETOR CONTÁBIL		
Unidade Solicitante:	10a Promotoria de Justiça do Município de Ipatinga		
Identificador (SGDP):	0	Identificador SISCEAT:	0
Data Início Perícia:	15/05/2023	Data Conclusão:	24/05/2023
Forma de Solicitação:	E-mail	Valor Total Perícia:	R\$ 1.240,20

Objeto da perícia / Análise:	APURAR POSSIVEL SUPERFATURAMENTO / SOBRE PREÇO NA LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O QUAL A SEDE DO MUNICÍPIO DE IPATINGA MG FOI TRANSFERIDA
-------------------------------------	--

Nº do Procedimento:	0313.22.001568-6
Empreendedor/Indiciado ou Compromissário	CNPJ/CPF Indiciado
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA	19.876.424 / 0001-42

CUSTO TRABALHO TÉCNICO			
CUSTO DA HORA	VALOR HORA (R\$)	TEMPO GASTO	TOTAL
Normal	R\$ 62,01	20 Horas	R\$ 1.240,20
Extra	R\$ 93,02	0 Horas	R\$ 0,00
Com Diária	R\$ 102,55	0 Horas	R\$ 0,00
Total Trabalho Técnico:			R\$ 1.240,20

DESPESA COM TRANSPORTE – VEÍCULO DA INSTITUIÇÃO			
UTILIZAÇÃO MOTORISTA	VALOR HORA (R\$)	TEMPO GASTO	TOTAL
Normal	R\$ 33,20	0 Horas	R\$ 0,00
Extra	R\$ 53,12	0 Horas	R\$ 0,00
Com Diária	R\$ 94,93	0 Horas	R\$ 0,00

DEPRECIÇÃO VEÍCULO (conforme inciso I, Art 2º)			
Km	VALOR COMBUSTÍVEL	TIPO COMBUSTÍVEL	TOTAL
0	R\$ 3,02	Gasolina aditivada	R\$ 0,00
Total Transporte:			R\$ 0,00

OUTROS CUSTOS	
Custos diversos (materiais anexados à perícia como croquis, CD's, etc.)	RESSARCIMENTO POR DESLOCAMENTO (veículo fora da frota da PGJ, devidamente autorizado)
R\$ 0,00	R\$ 0,00

Analista Responsável			
Nome	MAMP	Data	Assinatura(s)
Arduino Fratteezi	280660	24/05/2023	ARDUINO FRATTEZI <small>Assinado de forma digital por ARDUINO FRATTEZI Dados: 2023.05.24 11:01:01 -03'00'</small>

FUNEMP

Conforme aviso FEPDC e FUNEMP realizado em junho/2022, sobre a adoção de boleto bancário para a destinação de valores ao FUNEMP, a Promotoria de Justiça deve solicitar a emissão do boleto por meio do link:

<https://forms.office.com/r/jZqMJOUivb>

Mais informações:

E-mail: funemp@mpmg.mp.br

Telefone: (31) 3330-9939



Comarca de Ipatinga

Inquérito Civil n.º: MPMG-0313.22.001568-6

Espécie: requerimento de parecer complementar
SIGILOSO

DESPACHO

A CEAT encaminhou a esta Promotoria de Justiça o parecer técnico cadastrado no SISCEAT sob o n.º 5193/01, cujo laudo técnico foi realizado pela empresa credenciada BH Avaliações, Perícias e Engenharia, que concluiu, em síntese, com intervalo de confiança de 80%, que o valor do metro quadrado da região fica entre 20,66 R\$/m² a 25,58 R\$/m².

Em razão disso, o parecerista **considerou** que o valor locativo do imóvel estaria entre R\$ 232.501,44 a R\$ 287.869,65.

Ocorre que, sabe-se, o resultado pericial varia tanto pelo método escolhido pelo perito, como pelas contingências e questões fáticas extraídas do caso concreto, porventura levadas em consideração.

Quanto as questões fáticas, três são relevantes de serem levadas em consideração:

a) A informação consignada pelo proprietário do imóvel (que não figura como locador, já que a locação foi intermediada pela empresa Ideal SM empreendimentos imobiliários – cujo modo irregular de contratação prescinde de maiores análises técnicas), que recebe da locação em questão o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). O restante fica para a empresa que intermediou a locação.

b) O laudo realizado pela Colliers International do Brasil (Laudo de Avaliação n.º 8480/2020), cuja cópia o Ministério Público obteve acesso, o qual teve por objeto avaliar o imóvel de então propriedade da Faculdade Pitágoras, no bairro



Horto, nesta cidade, cujas circunstâncias de localização, tamanho e potencial de uso são similares ao imóvel objeto dos presentes autos, que concluiu que o valor locativo de imóveis comerciais, nesta cidade, seria de R\$ 6,70/m²/mês a R\$ 30,00/m²/mês, tendo por referência o ano de 2019/2020.

O relatório em questão consignou que o valor de locação (do imóvel situado no bairro horto) então vigente (cujo início do contrato foi 12/2019) seria de R\$ 167.300,65/mês. Isto é, aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a menos que o praticado pela administração municipal, considerando dentro das margens pela perícia realizada pela credenciada do MPMG.

c) Noutro giro, em singela pesquisa na internet, é possível verificar que prédio com 15.000 m², situado no centro da capital mineira (avenida Afonso Pena), cujo valor do metro quadrado, potencialmente, seja um dos mais altos do Estado, é ofertado¹ para fins de locação por R\$ 300.000,00, valor praticamente idêntico ao praticado pela prefeitura de Ipatinga/MG (considerando reajuste anual).

Diante o exposto, determino seja solicitada perícia complementar à CEAT, com os seguintes questionamentos:

i) Quais métodos existentes para análise do valor locativo? A perícia considerou todos eles?

ii) Quanto maior o imóvel, o valor de referência do metro quadrado se altera? Justifica-se o presente questionamento porque é circunstância comum de se ver no mercado imobiliário, em que imóvel de grandes dimensões possui menor valor/m² relativo – principal questão que faz com que empreendedores imobiliários prefiram parcelar um imóvel e vender as frações).

A perícia levou tal circunstância em consideração? Caso negativo, solicita-se a realização comparativa, levando tal conjuntura em consideração.

¹ <https://www.netimoveis.com/imovel/locacao-predio-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/586531/>



iii) A locação de um imóvel comercial de menores proporções (loja, por exemplo), possui maior liquidez que a locação de um prédio de 11 mil m²? **Caso positivo**, tal circunstância influi no valor locativo?

iv) O valor de locação de um imóvel pelo preço fixado quando da conclusão do contrato, reajustado pelos índices escolhidos pelos contratantes, necessariamente será o mesmo quando, protraindo-se no tempo, opte-se por realizar nova locação? **Exemplifico**: o preço de locação de um imóvel em 2014, reajustado anualmente por índice oficial, no caso, IGP-M, será, em 2023, o mesmo valor que se obteria caso fosse se tratasse de locação com novo inquilino/oferta em mercado? Tal circunstância foi levada em consideração pelo parecerista?

Como, aparentemente, a CEAT não obteve acesso ao relatório da Colliers International do Brasil, bem como, ao contrato firmado pela locatária anterior (Faculdade Pitágoras) encaminhe-os, em anexo, ao presente requerimento de parecer complementar.

Solicite-se urgência.

Consigne-se as advertências quanto à necessidade de manutenção de sigilo quanto à presente perícia.

Com a resposta, **conclusos** os autos, especialmente, para análise conjunta com a perícia contábil/orçamentária.

Ipatinga/MG, 01 de agosto de 2023.

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII

CNPJ/ME nº 13.873.457/0001-52

Código ISIN: BRRBEDCTF006

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RBEDI1

FATO RELEVANTE



A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.873.457/0001-52 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, em continuidade aos Fatos Relevantes divulgados em 25 de setembro de 2019 e 10 de outubro de 2019, comunicar que concluiu, nesta data, a aquisição de 3 ativos imobiliários (“Imóveis”) localizados no estado de Minas Gerais com contratos de locação na modalidade “Sale-Lease-Back” (“SLB”) com a Cogna Educação S.A., nova denominação da Kroton Educacional S.A.

Os Imóveis adicionam ao Fundo 44,5 mil m² de ABL e estão localizados na área de influência de duas importantes regiões metropolitanas do estado de Minas Gerais, a região metropolitana de Belo Horizonte e a região do Vale do Aço, nas cidades de Belo Horizonte, Betim e Ipatinga. As 3 universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem, somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos. O volume total da transação é de R\$ 150,5 milhões. Segue abaixo quadro-resumo da operação.

Localização	Cap rate	Contrato	Valor da aquisição	ABL
Belo Horizonte/MG	8,0%	Atípico – 10 anos	R\$ 30,8 milhões	5,9 mil m ²
Betim/MG	8,8%	Atípico – 10 anos	R\$ 97,0 milhões	24,5 mil m ²
Ipatinga/MG	10,0%	Atípico – 12 anos	R\$ 22,7 milhões	14,1 mil m ²

Os ativos estão estrategicamente localizados em importantes regiões metropolitanas, próximos a vias principais e com boa acessibilidade de transporte público. Ao todo, essas regiões possuem mais de 5 milhões de pessoas incluindo as cidades em que se localizam os ativos e os municípios adjacentes sob sua influência econômica. A locatária é uma das



maiores empresas de educação do mundo, com mais de 2,5 milhões de estudantes divididos entre a educação básica e o ensino superior, e está presente em todas as regiões do país. Os principais cursos ofertados nas unidades são da área da saúde, engenharia e direito, produtos mais sofisticados e de ticket mais alto nos cursos presenciais, o que a gestão acredita que não deve concorrer diretamente com o ensino a distância.

A aquisição é aderente à estratégia do Fundo de ampliar sua presença em regiões metropolitanas, ganhar mais exposição à região sudeste, com locatários com bom risco de crédito e baixo risco de inadimplência, e imóveis com preços em linha com o praticado no mercado. Com a aquisição, o Fundo amplia sua diversificação geográfica, com presença em 3 regiões do país, e mantém o longo prazo e atipicidade dos contratos, cujos vencimentos se estendem a 2029 e 2031, diversificando riscos e trazendo mais segurança aos investimentos do Fundo. Mais detalhes sobre a tese de investimento e a aquisição estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

Tal aquisição foi realizada com recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas, encerrada em 9 de dezembro de 2019, e demonstra o comprometimento da gestão em alocar os recursos de maneira eficiente e gerar renda para os cotistas. Com as aquisições, a distribuição de rendimentos pós-emissão deve ser mantida e linearizada em R\$ 1,00 por cota.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
instituição administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII



AGENDA

- » TESE DE INVESTIMENTO
- » RESUMO DA OPERAÇÃO
- » SOBRE OS ATIVOS
- » SOBRE A LOCATÁRIA
- » O FUNDO APÓS AS AQUISIÇÕES



ANEXO I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL



**RIO BRAVO
RENDA EDUCACIONAL**



TESE DE INVESTIMENTO

O objetivo das aquisições é o crescimento do Fundo com ativos de qualidade e diversificação de risco, respeitando os critérios:

- (i) presença em regiões metropolitanas;
- (ii) baixo risco de inadimplência;
- (iii) ganhar mais exposição à região sudeste; e
- (iv) valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado.

Após a conclusão da operação de permuta dos ativos, realizada em junho de 2019, a Rio Bravo entende que esse movimento tem importância para a perpetuidade do Fundo e sua diversificação, como já exposto, e a gestão acredita que os ativos ora adquiridos representam o patrimônio do Fundo.



RESUMO DA OPERAÇÃO

Os ativos possuem localização central, de fácil acesso e suas operações ofertam cursos alinhados às demandas das regiões, o que contribuiu para que se tornassem ativos estratégicos para a Cogna e unidades dominantes após seu processo de consolidação. A área de influência de duas importantes regiões metropolitanas do estado de Minas Gerais, a região metropolitana de Belo Horizonte e a região metropolitana de Belo Horizonte Aço, nas cidades de Belo Horizonte, Betim e Ipatinga.



As 3 universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem, somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos.

LOCALIZAÇÃO	CAP RATE	CONTRATO	VALOR DA AQUISIÇÃO
Belo Horizonte/MG	8,0%	Atípico – 10 anos	R\$ 30,8 milhões
Betim/MG	8,8%	Atípico – 10 anos	R\$ 97,0 milhões
Ipatinga/MG	10,0%	Atípico – 12 anos	R\$ 22,7 milhões



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE

O estado de Minas Gerais é o segundo mais populoso do país, com população estimada em 21 milhões de pessoas. A capital Belo Horizonte, com 2,5 milhões de habitantes, é a 6ª cidade mais populosa do país. A cidade apresenta o 4º maior PIB do país, com R\$ 88,3 bilhões, atrás apenas de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília.

A alta concentração de minério de ferro extraído em Minas Gerais, proveniente da região central onde se encontra a capital, fomentou o surgimento de um parque metalúrgico expressivo no entorno de Belo Horizonte, compondo um dos maiores parques industriais da América do Sul, com destaque para as indústrias automobilística e de autopeças, siderurgia, eletrônica e construção civil.

A concentração de grandes empresas na região metropolitana da cidade, e a concentração de um parque industrial robusto, contribuem para uma necessidade constante de mão de obra qualificada para suprir os postos de trabalho, o que contribui para incrementar a demanda por ensino superior.

Essa oferta de mão de obra qualificada foi um dos fatores que contribuiu para que Belo Horizonte se transformasse num dos principais centros produtores de softwares e de Tecnologia da Informação do Brasil. Dentre as empresas que instalaram centros de pesquisa na cidade, e seu entorno, destacam-se Google, Totvs, Mastermaq Software e Teknisa Software, além da comunidade conhecida como San Pedro Valley.

PITÁGORAS	
	Endereço
+3,2 mil alunos	Área do terreno
	Área construída
R\$ 38 MM de faturamento anual	Nº de blocos
	Nº de vagas de estacionamento
	Nº de salas de aula
	Nº de laboratórios
18 cursos	Nº de elevadores
	Principais cursos
	Ar condicionado



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE

A Unidade Pitágoras Timbiras possui aproximadamente 3,2 mil estudantes matriculados, 18 cursos de graduação presencial e EAD, pós-graduação e extensão. Seu principal foco são os cursos voltados à área de saúde, com destaque para Enfermagem, Farmácia, Biomedicina, Odontologia e Nutrição, e para isso a proximidade ao setor hospitalar da capital mineira é um importante diferencial. Sua infraestrutura inclui diferentes laboratórios, salas de aula e clínicas-escola oferecendo experiência prática aos alunos da unidade.

Na região próxima à unidade estão localizados diversos hospitais como o João XXIII, Santa Casa de Belo Horizonte e Hospital Universitário de Ciências Médicas, onde os estudantes podem cumprir requisitos dos cursos, como o estágio obrigatório, sem a necessidade de longos deslocamentos. Além do complexo hospitalar a região também conta com shoppings, centros comerciais e acesso por algumas das principais avenidas da cidade, como a Avenida Afonso Pena.

O grupo está presente na unidade desde 1972, onde inicialmente funcionava uma unidade do Colégio Pitágoras, umas das empresas que deram origem à Cogna como é conhecida hoje. O complexo é dividido em quatro blocos, sendo três blocos dedicados às salas de aula, laboratórios e a clínica-escola, e um prédio dedicado predominantemente às atividades administrativas da unidade.

PITÁGORAS	
	Prédio 1 (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	2º Pavimento
	Prédio 2 (m ²)
	Subsolo
	Térreo
	1º Pavimento
	2º Pavimento
	Prédio 3 (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	Prédio 4 (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	TOTAL



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS BETIM

Betim é a quinta maior cidade do estado de Minas Gerais, com mais de 430 mil habitantes, e possui o quarto maior PIB do estado, atingindo R\$ 26 bilhões.

Em relação ao PIB per capita, a cidade gera aproximadamente R\$59 mil, quase 60% acima da capital Belo Horizonte. Isso ocorre em função da existência de importantes plantas industriais de grandes empresas, responsáveis pelo desenvolvimento local como Fiat, Petrobras, entre outros.

Em maio de 2019, Betim venceu a disputa com diferentes cidades do mundo, e receberá a nova fábrica de motores da Fiat, num aporte de R\$ 500 milhões. No total, os investimentos programados pela multinacional para o polo da cidade atingirão R\$ 8,5 bilhões até 2024. A estimativa é que a nova planta patrocine, entre empregos da própria montadora e parceiros, em torno de 1.200 vagas.

A futura fábrica deverá transformar Betim no maior polo produtor de motores e transmissões da América Latina, com capacidade de produção de 1,3 milhão de unidades por ano a partir de 2020 (data de início da produção dos turbos).

PITÁGORAS BETIM	
	Endereço
	Área do terreno
	Área construída
	Nº de blocos
	Nº de vagas de estacionamento
	Nº de salas de aula
	Nº de laboratórios
	Nº de elevadores
	Principais cursos
	Ar condicionado

+6,5 mil alunos

R\$ 86 MM de faturamento anual

46 cursos



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS BETIM

A Unidade Pitágoras Betim conta com 6,5 mil estudantes matriculados, 21 cursos de graduação presenciais e 4 cursos superiores em tecnologia, além de outros cursos em EAD, pós-graduação e extensão. Localizada na região central, a unidade tem bom padrão construtivo (elevadores e ar condicionado central) e possui excelente visibilidade e acesso através da Avenida Juscelino Kubitschek, uma das principais vias da cidade com grande fluxo de pessoas.

A proximidade dos parques industriais localizados no entorno também contribui para o sucesso da unidade, uma vez que ajudam a criar uma importante demanda por qualificação da mão de obra local, o que aumenta ainda mais a procura pelos cursos oferecidos na unidade.

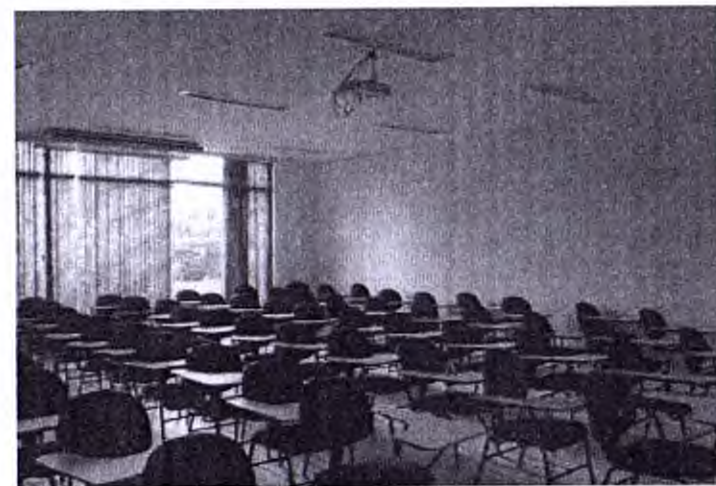
Como ponto positivo, as duas torres do ativo têm entradas separadas e, numa eventual troca de locatária, podem ser utilizadas com finalidades diferentes e locadas para duas faculdades distintas, o que reduz o risco do tamanho do ativo. Outro ponto interessante é a quantidade de cursos de saúde nesta unidade, que exigem CAPEX maior e são menos suscetíveis aos risco do crescimento do Ensino a Distância.

PITÁGORAS	
	Bloco A (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	2º Pavimento
	3º Pavimento
	4º Pavimento
	5º Pavimento
	6º Pavimento
	Bloco B (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	2º Pavimento
	3º Pavimento
	4º Pavimento
	5º Pavimento
	6º Pavimento
	7º Pavimento
	8º Pavimento
	TOTAL



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS BETIM



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS IPATINGA HORTO

Ipatinga está entre as 10 maiores populações de Minas Gerais, e é a principal cidade do Vale do Aço com mais de 260 mil habitantes. Sua localização é estratégica, cortada pelas BR 381 e BR 458, o que permite uma área de influência mais abrangente, alcançando mais de 490 mil habitantes considerando as cidades da região metropolitana, além de fácil acesso à capital Belo Horizonte.

Sua atividade econômica é marcada pela atividade industrial, liderada pela Usiminas, que tem na cidade o maior complexo industrial de aço plano na América Latina. Ipatinga possui também um distrito industrial, administrado pela Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (Codemig), implantado numa área de 35 milhões de m². Atualmente existem 37 empresas no Distrito Industrial de Ipatinga, que geram cerca de 1.300 empregos diretos.

Dentre as demais atividades na região, destacam-se a confecção de artigos e acessórios de vestuário, extração e manipulação de minerais não-metálicos, fabricação de móveis e artefatos e fabricação de produtos oriundos da metalurgia. Além desses segmentos, também é relevante a extração de eucalipto destinado a abastecer a fábrica de celulose da Cenibra, grande exportadora situada no município de Belo Oriente, a pouco mais de 20 km de Ipatinga.

PITÁGORAS	
	Endereço
+3,1 mil alunos	Área do terreno
	Área construída
R\$ 48 MM de faturamento anual	Nº de blocos
	Nº de vagas de estacionamento
	Nº de salas de aula
45 cursos	Nº de laboratórios
	Nº de elevadores
	Principais cursos
	Ar condicionado



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS IPATINGA HORTO

A Unidade Pitágoras Ipatinga Horto possui aproximadamente 3,1 mil alunos, matriculados em 45 cursos de graduação presencial e EAD. Seu principal foco são os cursos de direito e as engenharias, com destaque para civil e mecânica.

Essa oferta está alinhada com a vocação da cidade em função do complexo industrial presente na região, com destaque para o complexo siderúrgico da Usiminas, um dos maiores do mundo. A presença desse polo industrial contribui para fomentar a demanda por trabalhadores qualificados, impulsionando consequentemente as instituições de ensino da região.

As atividades desse campus tiveram início em 2003, através da oferta dos cursos de Administração e Engenharia de Produção. Desde então, forma profissionais capacitados e aptos a movimentar a economia local, oferecendo mão de obra qualificada para as empresas que compõem o polo industrial da região.

Sua localização estratégica na cidade, cortada pelas principais rodovias da região, contribui para que a cidade tenha grande importância e fácil acesso para as demais cidades do Vale do Aço. Por esse motivo, a unidade atende não apenas a população de Ipatinga, mas também das demais cidades da região, totalizando uma população de aproximadamente 500 mil pessoas em sua área de influência.

PITÁGORAS IPATINGA HORTO	
	Bloco I
	Térreo
	2º Pavimento
	3º Pavimento
	4º Pavimento
	TOTAL



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS IPATINGA HORTO



SOBRE A LOCATÁRIA

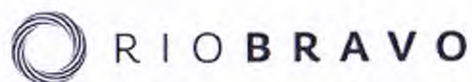
A Cogna, nova denominação da holding da Kroton, é uma das maiores empresas de educação do mundo com mais de 2,5 milhões de alunos em ensino básico e ensino superior operando através de diferentes marcas. A Companhia está presente em 23 estados do país, com um faturamento de R\$6,1 bilhões, sendo 9,4% no ensino superior presencial e 32,6% no ensino superior a distância.

Devido aos seus sólidos fundamentos operacionais e financeiros, a Companhia possui um excelente *rating* de crédito, classificado por Standard & Poor's (S&P). No último ano, a Cogna atingiu um faturamento superior a R\$6,1 bilhões e uma margem EBITDA ajustada de 41%.

O número de alunos no ensino superior no setor privado expandiu a uma taxa composta anual de 4,8% desde 2007, atingindo 5,6 milhões matriculados em 2017. De acordo com dados da Companhia, o setor ainda possui uma demanda latente a ser atendida de 5,6 milhões de alunos.

A marca Pitágoras, utilizada nas unidades, possui forte apelo regional por sua origem mineira, contribuindo positivamente para a expansão da Companhia. As unidades em questão abrigam operações relevantes nas cidades em que se encontram, com margem operacional superior a 40% apresentada para os novos projetos da empresa.

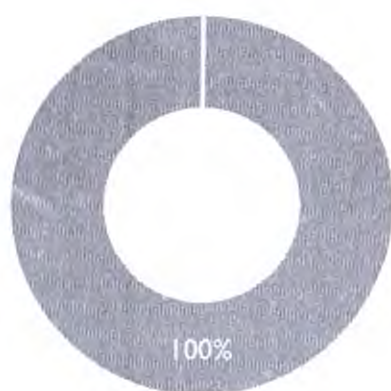
Fontes: INEP/MEC, dados da Companhia e IBGE



O FUNDO APÓS AS AQUISIÇÕES

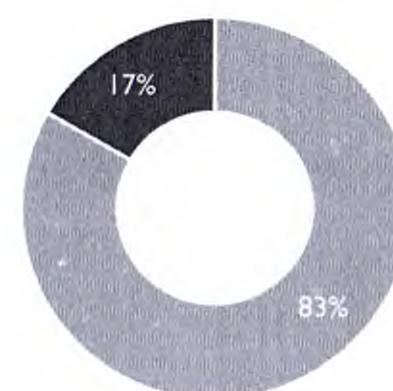
Tipo dos contratos

■ Atípico



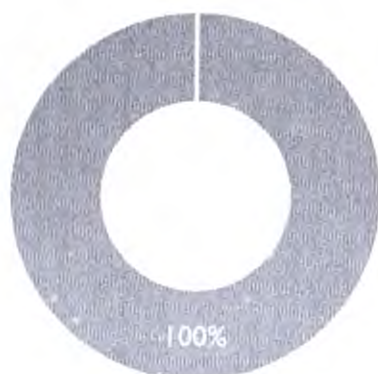
Vencimento dos contratos

■ 2029 ■ 2031



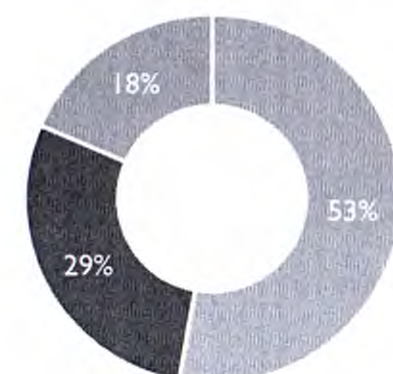
Índice de Reajuste

■ IPCA



Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso



SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui por meio de sua estruturação Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6657



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento, de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos ou ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material, é propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. A adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui disponibilizadas. Documentos Instrutórios (5982573) SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 658



Belo Horizonte, 16 de fevereiro de 2023.

Ao Senhor
Humberto Henrique de Miranda
Promotor da 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga-MG.

Resposta à notificação de 15 de fevereiro de 2023 dirigida ao Sr. Fausto Gualberto Lara.

Sr. Promotor de Justiça,

O notificado, Sr. Fausto Gualberto Lara, tem idade avançada e apresenta estado clínico que o impossibilita de comparecer a esta Promotoria para atender à referida notificação.

Atualmente o Sr. Fausto Lara encontra-se acometido por severas patologias cardíacas e cervicais.

Patologias Cardíacas: a) Insuficiência cardíaca com fração de ejeção reduzida (ICFER), com respectiva função cardíaca diminuída; b) Stents implantados no terço proximal da coronária direita; c) Derrame pleural; d) Derrame pericárdico; e) Dispneia; f) Amiloidose Cardíaca ATTR/WT.¹

Patologias e lesões em corpos e discos de vertebrae na região torácica, lombar e sacral, da coluna cervical: a) Retificação da lordose lombar fisiológica, com escoliose de convexidade esquerda (paciente decúbito dorsal); b) Fratura com colapso parcial do corpo vertebral de L1; c) Discopatia degenerativa de T12 a S1; d) Sinais de laminotomia à direita em L5-S1; e) Estenose do canal espinhal e forames de conjugação no nível de L4-L5; f) Protrusões posteriores dos discos de T12-L1, L1-L2, L2-L3 e L3-L4; g) Alterações degenerativas comprometendo as articulações interapofisárias; h) Alterações degenerativas discogênicas incipientes tipo II de Modic nas plataformas contíguas de L1 a S1;

¹ A amiloidose por transtirretina (ATTR) é uma causa rara de cardiomiopatia restritiva e/ou polineuropatia periférica, de caráter progressivo, irreversível e fatal, subdiagnosticada e com diagnóstico definitivo realizado de forma tardia.

Em razão da Amiloidose Cardíaca, o notificado encontra-se dependente do medicamento Tafamides 80mg, para que seja **remediada a iminência de uma morte precoce, retardada a progressiva incapacitação física e reduzida a perda da sua qualidade de vida.**

Após sucessivas internações, incluindo a mais recente no Centro de Terapia Intensiva (CTI) do hospital Instituto Biocor, e sem acesso ao medicamento Tafamides 80 mg, as limitações físicas condicionam o Sr. Fausto Lara a uma vida exclusivamente domiciliar e sem qualquer esforço físico.

Por estas razões impeditivas, o notificado justifica sua impossibilidade de comparecer a esta Promotoria de Justiça de Ipatinga para atender nesta data a notificação do Ilustre Promotor de Justiça.

Att. Dr. Jorge Patrício de Medeiros Almeida Filho
OABMG 220553

RELATÓRIO MÉDICO

Sr. Fausto Gualberto Lara

HMA: : Paciente de 76 anos , leucodérmico, brasileiro , natural de Brumadinho , onde reside Nova Lima , casado . Filhos: 3

Paciente relata história de de dispnéia há 2 anos , com diagnóstico de ICFER em uso crônico de medicações vasodilatadoras.

Durante propedêutica foi diagnosticado com amiloidose cardíaca wild type(senil)

Ao exame

Eupnéico

RCR PA: 110X 60mmHg FC: 80bpm

Pulmões limpos
Abdomen ndn

07/07/22]

ECG: RS / baixa voltagem no plano frontal

Teste genético (Mendelics) : negativo para mutação de transtirretina

RM CARDÍACA: hipocinesia de suas paredes com realce tardio no 1/3 médio / dimensão de AE: 5.4cm / derrame bilateral notadamente a direita
FE: 38% / IM leve / pequeno derrame pericardico massa do VE : 324 /

07/12/2022

RUA DA PAISAGEM,240 SALA 403-TEL 3286 7976
CEL 9296-3495/Ao lado do Biocor



11/08/2022: cintilografia miocardica com pirofosfato: captação grau 3 , logo sugestivo de amiloidose TTR

21/03/2022:

ECO: FE: 57% / AE: 3,7 / PSAP: 33 / aumento do VE Importante /

HOLTER 24H: FC minima : 46bpm / FC media: 87

cintilografia miocardica: sem isquemia .

08/09/2022: eletroforese de proteínas sem gamopatia monoclonal

HD: AMILOIDOSE CARDÍACA TTR FORMA WILD TYPE(SENIL)

A sociedade de Cardiologia Brasileira¹ nas suas diretrizes sugere uso da Medicação Tafamides 80mg uma vez ao dia por tempo indeterminado com intuito de aumentar a sobrevida do paciente, reduzindo então o risco de morte precoce.

Por se tratar de medicação de alto custo o paciente não tem condições financeiras de arcar com o custo , considerando que o Ministério da Saude ainda não contempla o tratamento para esse tipo de patologia (não há tratamento substitutivo no SUS) solicito que a medicação seja utilizada e o Estado possa arcar com os custos referidos da medicação .

1-https://abccardiol.org/wp-content/uploads/articles_xml/0066-782X-abc-117-03-0561/0066-782X-abc-117-03-0561.pdf

Recomendações para o tratamento específico para ATTR

Tafamidis 80mg/dia, para o tratamento específico de pacientes com AC confirmada por ATTRv

ou ATTRwt, com insuficiência cardíaca, em CF I a III da NYHA, sem disfunção renal grave, para

redução da mortalidade e redução da taxa de progressão da incapacidade física e da perda da

qualidade de vida

I B

07/12/2022.



RUA DA PAISAGEM,240 SALA 403-TEL 3286 7976
CEL 9296-3495/Ao lado do Biocor

Registro: 0004341429	Prontuário: 0000549891	Data Atendimento: 16/11/2022	Acomodação: APTO 802
Paciente: FAUSTO GUALBERTO LARA		Data de Nascimento: 13/07/1946	Idade: 76
Convênio/Plano: VALE (CVRD)		AMS - ASSIS. MEDICA SUP.CVRD	
Médico Responsável: GLAUBERSON CARDOSO VIEIRA			Especialidade: CARDIOLOGIA

Data: 26/11/2022

Hora: 12:26

Motivo da Internação:

Procurou PA com quadro de tosse, dispnéia, ortopneia e edema de MMII.

IPP ; amiloidose , HAS, DM, IC, PO tardio de PTCA.. Em uso de Insulina NPH 50 - 0 - 0, furosemida 40 BID, espironolactona, AAS, Xigduo, nalapril.

ID: IC descompensada, perfil B.

Admitido no CTI eupneico, em AA, estável hemodinamicamente, alerta, contactuando. Relata não haver outros sintomas associados.

Paciente permaneceu durante a internação neste CTI com quadro clínico geral regular. No momento acordado, consiente, estável hemodinamicamente, com níveis pressóricos dentro da normalidade e bom padrão respiratório, sem maiores intercorrências.

Exames Realizados:
EXAMES LABORATORIAIS
TC TÓRAX: leve espessamento de paredes brônquicas; alterações pulmonares bilaterais de aspecto inflamatório agudo acometendo menos de 10% do parênquima pulmonar. A possibilidade de pneumonia viral deve ser considerada; estrias fibroatelectásicas nos segmentos basais dos lobos inferiores, no aspecto inferior do lobo médio e no segmento inferior da língua; espessamento liso de septos interlobulares bilaterais, em especial nos lobos superiores, sugerindo etiologia congestiva; pequenos nódulos pulmonares com densidade cálcica esparsos bilateralmente, com diâmetro até 4 mm; derrame pleural bilateral, sendo de laminar à esquerda e de pequeno volume à direita

ECOCARDIOGRAFIA: stents implantados no terço proximal da coronária direita com estenose focal severa na borda distal do último stent; estenose discreta no ramo descendente posterior da coronária direita e bom segmento distal; artéria descendente anterior com aterosclerose discreta e stent implantado no terço médio com aspecto angiográfico satisfatório; aterosclerose discreta na artéria circunflexa e calibre distal reduzido; ventrículo esquerdo com função contrátil preservada

ECOCARDIOGRAMA: AE 4,0 / AD 3,9 / Insuficiência mitral leve e tricúspide discreta / hipertrofia concentrada de VE leve / função contrátil preservada / VD sem alterações / Dilatação leve da raiz aórtica / Derrame pericárdico discreto

ECOCARDIOGRAMA

Ventrículo esquerdo com aumento importante da espessura miocárdica com função sistólica preservada (FEVE 50 a 55%).

Ventrículo direito com contratilidade preservada.

Átrio esquerdo com leve aumento (4,4 cm).

Regurgitação mitral leve.

Disfunção diastólica grau II (padrão pseudonormal).

EXAME CARDIACA
IMPRESSÃO:

Ventrículo esquerdo apresentando: aumento importante da espessura miocárdica associado a realce tardio difuso e compatível com amiloidose cardíaca; função sistólica preservada.

Ventrículo direito com contratilidade preservada.

Átrio esquerdo com leve aumento de volume.

Leve derrame pleural à direita.

ECG 24H

Ritmo sinusal - condução AV 1:1, BAV 01 grau, DCRD, ADRV. Ausência de pausas.

Frequência cardíaca média foi 81 bpm, a mínima foi 46 bpm às 02:05 h. A frequência cardíaca máxima foi 137 bpm às 10:28 h. As extrasístoles ventriculares foram 105, complexos isolados.

As extrasístoles supraventriculares foram 50, com 45 ESV isoladas, 1 par ESV, eventos de

bigeminismo ESV foram 1.

Classificação da Informação: () Pública () Uso Interno () Reservada (X) Confidencial --- Código: 259 Versão: 09 Publicação: 01/05/2020

Documentos Instrutórios (5982573) SEI 19.16.2452.0120738/2023-187 pg. 663



Registro: 0004341429	Prontuário: 0000549891	Data Atendimento: 16/11/2022	Acomodação: APTO 802
Paciente: FAUSTO GUALBERTO LARA		Data de Nascimento: 13/07/1946	Idade: 76
Plano: VALE (CVRD)		AMS - ASSIS. MEDICA SUP.CVRD	
Médico Responsável: GLAUBERSON CARDOSO VIEIRA			Especialidade: CARDIOLOGIA

Tratamento:
ANTICONGESTIVOS

Evolução:
C com controle medicamentoso

Diagnóstico(s) da Alta:
AMILOIDOSE CARDIACA
PO PTCA com Stent em CD
CFEP - HVE // HAS // DM II // Dislipidemia

Transferência para outro hospital: Sim Não **Destino:** Domicílio

ID Principal

ID Internação:
060 - DISPNEIA

ID Alta:
250 - DOENÇA CARDIOVASCULAR ATROSCLEROTICA, DESCRITA DESTA MANEIRA

ID's Secundários:

509 - INSUFICIENCIA CARDIACA NAO ESPECIFICADA
10 - HIPERTENSAO ESSENCIAL (PRIMARIA)
149 - DIABETES MELLITUS NAO ESPECIFICADO - SEM COMPLICAÇÕES

Recomendações:

continuar com as medicações conforme receita médica entregue.
realizar acompanhamento clínico regular com médico assistente.
retornar para avaliação no Pronto-Atendimento do Hospital Biocor em caso de reinício dos sintomas ou piora clínica.

Alta hospitalar de paciente às 10:29 horas.

Para marcar consulta (31) 3289-5040, agendar exames (31) 3289-5039 ou ligue (31) 3289-5000 ou acesse <http://www.biocor.com.br/>, escolha "Agendar Consultas" ou "Agendar Exames" e siga as instruções na tela.

Obs. Em caso de pacientes com cirurgia cardíaca, a retirada de pontos será no setor de consultórios - 2º andar, de 2ª Feira a 6ª Feira no horário de 10:00hs às 13:30 hs.

Em caso de Resultado de exames em andamento favor entrar em contato com o telefone 3289-5282.

O planejamento de alta foi devidamente executado em conjunto, discutido com a família, entendido; deixando os vários telefones de contato em caso de dúvidas posteriores: 3289-5040 consultório, 3289-5002 Atendimento Imediato, 3289-5088 Coordenação Enfermagem. (Verificada a continuidade da segurança da assistência ao paciente).

GLAUBERSON CARDOSO VIEIRA - CRM: 30939
Prestador

Médico Responsável

Nome: **Sr(a). FAUSTO GUALBERTO LARA**
Solicitante: **Dr(a). LUIZ SERGIO MAGESTE BARBOSA**
Data: **04/10/2022**
Atend.: **035 - 0660932** Dt Nasc: **13/07/1946**

RESSONÂNCIA MAGNÉTICA DA COLUNA LOMBOSSACRA

Técnica de exame:

O estudo foi realizado através de aquisição de sequências axiais, coronais e sagitais de múltiplas ponderações, sem utilização do agente de contraste paramagnético.

Impressão diagnóstica:

Retificação da lordose lombar fisiológica, com escoliose de convexidade esquerda (paciente decubital dorsal).

Sequela de fratura com colapso parcial do corpo vertebral de L1, à custa de seu platô superior, não evidenciando retropulsão do muro posterior desta vértebra para o interior do canal raquiano.

Os demais corpos vertebrais apresentam altura preservada, observando-se osteófitos somatomar exuberantes.

Discopatia degenerativa de T12 a S1, dada ao hipossinal em T2/TSE, com reduções suas alturas.

Discretas retrolistese das vértebras L4 sobre L5 de L5 sobre S1 de cerca de 4 e 6 mm respectivamente

Sinais de laminotomia à direita em L5-S1. Associa-se obliteração parcial do espaço epidural ântero-lateral deste lado, podendo representar tecido de reparação / fibrocicatricial pós-cirúrgico, envolvendo parcialmente a raiz de S1.

Herniação de base ampla posterior, subligamentar do disco de L5-S1, com fragmento extrudado determina compressão sobre os limites contíguos do saco dural, **podendo haver comprometimento das raízes S1 descendentes, sobretudo à direita. Este disco insinua-se ainda nos respectivos foram de conjugação, também mais pronunciada à direita, estando em contato com a raiz L5 emergente, podendo também haver comprometimento da mesma.** Necessário correlacionar com os exames físicos clínicos. **Observamos neste nível hipertrofia osteoligamentar** contribuindo para determinar redução da complacência do canal espinal e neuroforames, também mais pronunciada à direita.



Nome: **Sr(a). FAUSTO GUALBERTO LARA**
Solicitante: **Dr(a). LUIZ SERGIO MAGESTE BARBOSA**
Data: **04/10/2022**
Atend.: **035 - 0660932** Dt Nasc: **13/07/1946**

Estenose do canal espinhal e forames de conjugação no nível de L4-L5, decorrente de hipec osteoligamentar, agravada por abaulamento difuso do disco que em conjunto determinam imcompressão sobre os limites contíguos do saco dural, **podendo haver comprometimento das raízes descendentes. Este disco insinua-se ainda nos respectivos forames de conjugação estando em contato com as raízes L4 emergentes.** Necessário correlacionar com os exames físico / clínico...

Protrusões posteriores dos discos de T12-L1, L1-L2, L2-L3 e L3-L4, imprimindo os limites contíguos do saco dural e insinuando-se nos respectivos forames de conjugação, sem conflitos radiculares evidentes.

Espessamentos ligamentos amarelos em todo o segmento lombar. Nota-se ainda pequena imagem sugestiva de cisto sinovial adjacente à borda medial da articulação interapofisária esquerda de L4-L5 com insinuação subligamentar, medindo cerca de 7 mm seu maior eixo, determinando sobre os limites contíguos do saco dural. A mesma determina prolongamento da sequência obtidas.

Alterações degenerativas comprometendo as articulações interapofisárias, contribuindo para a determinação de reduções das dimensões do canal espinhal e neuroforames, conforme previamente detalhado sobretudo em L4-L5 e L5-S1.

Sinais de atrofia com substituição gordurosa parcial da musculatura paravertebral posterior, mais evidente distalmente à laminotomia à direita em L5-S1, onde coexiste tecido fibrociático cirúrgico, estendendo-se até o tecido celular subcutâneo.

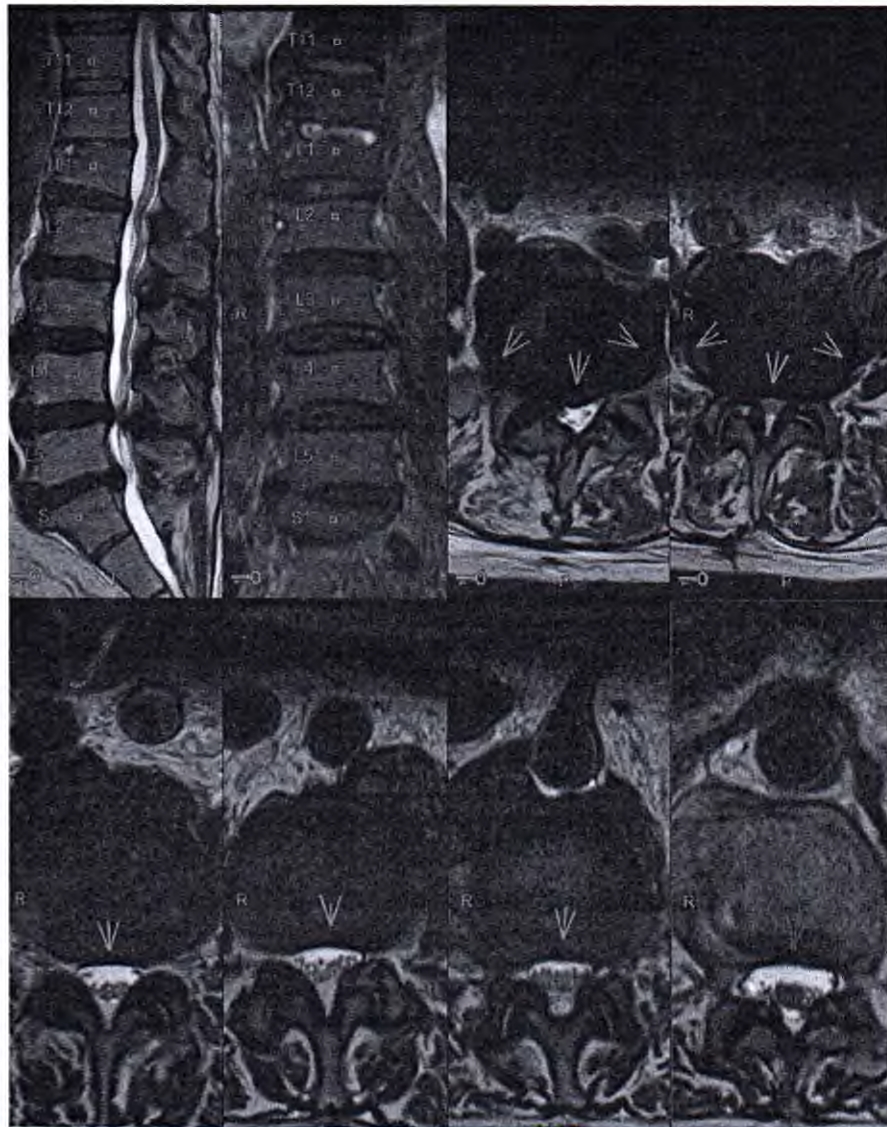
Baastrup, notando-se irregularidade das superfícies dos processos espinhosos associado espessamento ligamentar.

Alterações degenerativas discogênicas incipientes tipo II de Modic nas plataformas contíguas de L4-L5 e L5-S1.

Formações osteofíticas marginais difusas, **notando-se ainda sindesmófitos anteriormente**, com evidência de algumas pontes ósseas. **Prudente se avaliar a possibilidade de hiperostose esquelética idiopática difusa (DISH).**



Nome: **Sr(a). FAUSTO GUALBERTO LARA**
Solicitante: **Dr(a). LUIZ SERGIO MAGESTE BARBOSA**
Data: **04/10/2022**
Atend.: **035 - 0660932** Dt Nasc: **13/07/1946**



Dra. Rogéria Nobre Rodrigues CRM: 27552





UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

TERMO DE CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL E LOCAÇÃO DE MÓVEIS Nº 24/2022, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA E A EMPRESA PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA

A Universidade Federal de Juiz de Fora, com sede na Rua José Lourenço Kelmer, s/ nº, Bairro São Pedro, na cidade de Juiz de Fora /Estado MG, CEP 36.036-900, inscrita no CNPJ sob o nº C21.195.755/0001-69, neste ato representada pelo Reitor da UFJF, Sr. Marcus Vinicius David, nomeado pelo Decreto de 03 de abril de 2020, publicado no DOU de 06 de abril de 2020, inscrito no CPF nº 651.123.006.63, portador da Carteira de Identidade nº M-3829078 - SSPMG, doravante denominada SUBLOCATÁRIA, e o(a) empresa **PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA** inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 03.239.470/0018-49, sediado(a) na Rua Dr. Raimundo Monteiro Rezende, 330 - Centro, em Governador Valadares/MG - CEP 35010-177, Telefone: (33) 2102-8033 / 98402-1520 ou (19) 3517-4259 - E-mail de contato: mariana.silva@pitagoras.com.br, ednap@pitagoras.com.br, rafael.venancio@kroton.com.br, samirm@pitagoras.com.br, hylton.olivieri@kroton.com.br, maria.ricarte@kroton.com.br doravante designada SUBLOCADORA, neste ato representada pelo Sr. Samir Martins Maluf, portador da carteira de identidade 1646568 SSP/MA e inscrito no sob o n. CPF 707.498.093-53 e pelo Sr. Hylton Olivieri, inscrito no sob o n. CPF 181.499.738-50, tendo em vista o que consta no **Processo nº 23071.005179/2021-96 – Dispensa de Licitação nº 51/2021** e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Este Termo de Contrato tem como objeto a sublocação de bens móveis (ANEXO II) e a sublocação de parte do imóvel (ANEXO I), com serviços embutidos (facilities) proporcional ao uso do imóvel situado no endereço Avenida Doutor Raimundo Rezende, 330, Centro, no Município de Governador Valadares/MG, objeto da matrícula nº 40.213, do Cartório de Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Governador Valadares/MG, para abrigar atividades de ensino da SUBLOCATÁRIA, assim como as instalações que entende necessárias às demandas dos cursos das áreas sociais e de saúde e as atividades dos setores administrativos do Campus Avançado da Universidade Federal de Juiz de Fora.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo

1.3. CONSIDERANDO QUE:

1.3.1. A SUBLOCADORA encontra-se na posse direta do imóvel localizado na Avenida Doutor Raimundo Rezende, 330, Centro, no Município de Governador Valadares/MG, objeto da matrícula n.º 40.213, do Cartório de Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Governador Valadares/MG, por meio de: 2º Termo Aditivo (2º Aditamento) ao Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial celebrado em 12.08.2019, tendo por objeto o (A.1) Edifício Multiuso I, constituída por térreo com área de 840,00 m² (oitocentos e quarenta metros quadrados) lojas 04, 05 e 06, e, 04 (quatro) pavimentos com área de 10.904,00m² (dez mil, novecentos e quatro metros quadrados), totalizando 11.744,00m² (onze mil, setecentos e quarenta e quatro metros quadrados), e (A.2) somados às dependências do Edifício Multiuso II, constituída por 04 (quatro) pavimentos, com área de 5.279,90m² (cinco mil, duzentos e setenta e nove metros quadrados e noventa decímetros quadrados), totalizando a área locada de 17.023,90m² (dezessete mil e vinte e três metros quadrados e noventa decímetros quadrados), sendo certo que a SUBLOCATÁRIA declara que tem pleno conhecimento e compromete-se a observar todos os contratos aqui mencionados (doravante simplesmente “Contratos de Sublocação”), naquilo que cabível;

1.3.2. A SUBLOCADORA obteve prévia e expressa autorização para sublocar parte do Edifício Multiuso I e Edifício Multiuso II à SUBLOCATÁRIA, por meio de Termo de Autorização assinado pela proprietária Novatécnica Participações e Investimentos S.A., em 12.08.2019, por meio da Cláusula 5.1 do referido 2º Termo Aditivo;

1.3.3. É de mútuo interesse a celebração do Termo de Contrato de Sublocação, envolvendo a sublocação de parte do Prédio Multiuso I, Prédio Multiuso II, e das Lojas 04, 05 e 06 assim como de determinados bens e equipamentos e o compartilhamento de determinadas infraestruturas e serviços contratados em comum.



1.4. Descrição do Objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	Valor do Aluguel mensal	Valor Total do contrato (12 meses)
1	SUBLOCAÇÃO DE PARTE DO IMÓVEL SITUADO NO ENDEREÇO AVENIDA DOUTOR RAIMUNDO REZENDE, 330, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR VALADARES/MG	R\$ 99.301,42	R\$ 1.191.617,04
2	LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS, EM REGIME DE COMPARTILHAMENTO, DE PROPRIEDADE DA EMPRESA PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA	R\$ 18.718,26	R\$ 224.619,12
3	DESPESAS INCIDENTES NO IMÓVEL PROPORCIONAL AO USO DA SUBLOCATÁRIA, PAGAS POR MEIO DE REEMBOLSO À SUBLOCADORA DESDE QUE COMPROVADAS	R\$ 58.335,70	R\$ 700.028,40
	Total	R\$ 176.355,38	R\$ 2.116.264,56

1.5. O objeto da Dispensa de licitação tem a natureza de serviço comum de aluguel de imóvel.

1.6. Os quantitativos e respectivos códigos dos itens são discriminados na tabela acima.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA SUBLOCADORA

3.1 A SUBLOCADORA obriga-se a:

3.1.2 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a sublocação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da SUBLOCATÁRIA;

3.1.4 Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

3.1.5 Garantir, durante o tempo da sublocação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.6 Manter, durante a sublocação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.7 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à sublocação;

3.1.8 Auxiliar a SUBLOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.9 Fornecer à SUBLOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- 3.1.10 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.11 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da sublocação;
 - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.12 Fornecer, quando solicitado, à SUBLOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.13 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à SUBLOCATÁRIA;
- 3.1.14 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) da taxa condominial ordinária, entendida como tal aquela necessária à conservação e manutenção do imóvel, incidente sobre o imóvel sublocado;
- 3.1.15 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) de todos os gastos relativos aos serviços de limpeza e conservação, serviços de vigilância, consumo de energia elétrica, gás, conserto e manutenção de ar condicionado, manutenção das catracas, fornecimento de água e captação de esgoto do imóvel sublocado;
- 3.1.16 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) dos gastos relativos à manutenção dos elevadores do imóvel sublocado;
- 3.1.17 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) dos gastos relativos à manutenção corretiva dos equipamentos de laboratórios (exceto os de informática)
- 3.1.18 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) dos gastos relativos ao recolhimento por empresa especializada dos rejeitos químicos, hospitalares e infecto-contagiosos produzidos no local.
- 3.1.19 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.20 Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado.
- 3.1.21 Disponibilizar para a SUBLOCATÁRIA, o uso do imóvel e dos bens móveis conforme descritos nos Anexos I e II do presente Termo, com tolerância máxima de 30 minutos após o horário pré-estabelecido;
- 3.1.21.1 A utilização do imóvel e dos bens móveis pela SUBLOCATÁRIA aos domingos e feriados, poderá ser efetivada via negociação prévia entre as partes.
- 3.1.22 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.23 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.25 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.26 Notificar a SUBLOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 3.1.27 Informar à SUBLOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.1.28 Designar um funcionário no local para atendimento da SUBLOCATÁRIA durante a execução contratual.
- 3.1.29 Assumir integral responsabilidade patronal, não se estabelecendo, portanto, vínculo de qualquer natureza entre seus empregados e a SUBLOCATÁRIA;

- 3.1.30 Cumprir e exigir o cumprimento por parte de seus empregados das normas de segurança e Saúde do Trabalhador vigentes no Brasil;
- 3.1.31 Vedar a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança no órgão Contratante, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 7.203, de 2010;
- 3.1.32 Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a empresa contratada deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, conforme alínea "c" do it 10.2 do Anexo VIII-B da IN SEGES/MP n. 5/2017;
- 3.1.33 Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local.
- 3.1.34 Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;
- 3.1.35 Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- 3.1.36 Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- 3.1.37 Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança da Contratante;

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA SUBLOCATÁRIA

4.1. A SUB LOCATÁRIA obriga-se a:

- 4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- 4.1.3 Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- 4.1.4 Notificar a SUBLOCADORA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção, certificando-se que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas;
- 4.1.5 Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura da contratada, no que couber, em conformidade com o item 6 do Anexo XI da IN SEGES/MP n. 5/2017, quando couber.
- 4.1.6 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.6.1 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização expressa da SUBLOCADORA;
- 4.1.7 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar os eventuais defeitos existentes do Termo de Vistoria;
- 4.1.8 Restituir o imóvel, finda a sublocação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.8.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria, feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da SUBLOCADORA,
- 4.1.8.2 Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o SUBLOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 4.1.9 Comunicar à SUBLOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.10 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da SUBLOCADORA, sendo assegurado à SUBLOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100&i... 4/22

termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.11 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.12 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da SUBLOCADORA; salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.13 Entregar imediatamente à SUBLOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à SUBLOCATÁRIA;

4.1.14 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) da taxa condominial ordinária, entendida como tal aquela necessária à conservação e manutenção do imóvel, incidente sobre o imóvel sublocado

4.1.15 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) de todos os gastos relativos aos serviços de limpeza e conservação, serviços de vigilância, consumo de energia elétrica, gás, conserto e manutenção de ar condicionado, manutenção das catracas, fornecimento de água e captação de esgoto do imóvel sublocado;

4.1.16 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) dos gastos relativos à manutenção dos elevadores do imóvel sublocado;

4.1.17 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) dos gastos relativos à manutenção corretiva dos equipamentos de laboratórios (exceto os de informática) locados;

4.1.18 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) dos gastos relativos ao recolhimento por empresa especializada dos rejeitos químicos, hospitalares e infecto-contagiosos produzidos no local.

4.1.19 Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.1.20 Permitir a vistoria do imóvel pela SUBLOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.21 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando houver;

4.1.22 Obter e manter vigentes todas as licenças, alvarás, autorizações e permissões necessárias ao desenvolvimento das suas atividades no imóvel;

4.1.23 Não manter, em qualquer das dependências do imóvel, inclusive na sua área não construída, material inflamável, explosivo ou corrosivo, salvo aqueles necessários ao regular funcionamento dos Laboratórios;

4.1.24 Não praticar ato que prejudique a higiene, o conceito ou a segurança do imóvel e do próprio edifício em que se localiza o imóvel, bem como a tranquilidade da vizinhança;

4.1.25 Não se utilizar do imóvel com desrespeito às normas ou posturas municipais;

4.1.26 Realizar avaliações periódicas da qualidade dos serviços, após seu recebimento;

4.1.27 Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento das obrigações pela Contratada; e

4.1.28 Arquivar, entre outros documentos, projetos, "as built", especificações técnicas, orçamentos, termos de recebimento, contratos e aditamentos, relatórios de inspeções técnicas após o recebimento do serviço e notificações expedidas.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela SUBLOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela SUBLOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela SUBLOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo SUBLOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela SUBLOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 Conforme descrito no item 2.1 deste Termo Contrato, por ser tratar do único imóvel disponível na cidade com as características que atendem as necessidades da Administração e por ter o valor de aluguel apurado pelo LAUDO DE



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL INFRA-01/2021, outras pesquisas de preço não se fizeram necessárias.

6.2 O Valor do contrato se deu da seguinte forma:

a. O valor da sublocação do imóvel será de R\$ 99.301,42 (noventa e nove mil, trezentos e um reais e quarenta e dois centavos) mensais, perfazendo o valor de R\$ 1.191.617,04 (um milhão, cento e noventa e um mil, seiscentos e dezessete reais e quatro centavos) anual conforme preço definido no LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL INFRA-01/2021 e negociações com a SUBLOCADORA. Maiores detalhamentos encontram-se no ANEXO I do presente termo de referência.

b. O valor do aluguel mensal dos bens móveis equivale a 1% (um por cento) do valor de aquisição de cada bem, conforme demonstrado em cálculo detalhado no ANEXO II deste instrumento.

c. As despesas necessárias à manutenção do imóvel, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, conforme cálculo e premissas constantes no ANEXO III, a partir da data do efetivo recebimento das chaves

c.1 Para cálculo do rateio das despesas foi utilizada a seguinte fórmula:

Área total do imóvel: A_t

Somatório das áreas de uso exclusivo pela sublocatária: SA_e

Somatório de áreas de uso comum: SA_s

Período de utilização ou Turno da manhã, tarde ou noite, sem considerar o domingo = i , onde

$\{i \in \mathbb{N} \mid 0 < i \leq 18\}$.

Somatório das áreas de uso compartilhado proporcional (SA_{cp}):

18

$$\sum_{i=1}^{18} A_{c_i} * i / 18 = SA_{cp}$$

$i=1$

$$\%Locatária = SA_e + SA_{cp} + (SA_s * 50\%)$$

At

6.2.2 Entende-se como despesas necessárias à manutenção do imóvel:

a. taxa condominial ordinária, entendida como tal aquela necessária à conservação e manutenção do imóvel, incidente sobre o imóvel, caso este faça parte de um condomínio;

b. gastos relativos aos serviços de limpeza e conservação, serviços de vigia, consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

c. manutenção preventiva e corretiva de aparelhos de ar-condicionado, catracas, elevadores, equipamentos de laboratórios (exceto os de informática); rede hidráulica, lógica; elétrica;

d. manutenção preventiva e corretiva de equipamentos ligados ao combate e prevenção de incêndios;

6.2.3 NÃO serão de responsabilidade da SUBLOCATÁRIA, pagar ou ratear os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à SUBLOCATÁRIA, conforme recomendação da Advocacia Geral da União (AGU);

6.3 Considerando as medidas adotadas para enfrentamento da COVID-19 em especial, a Resolução nº 10/2020-CONSU e normativos posteriores, que suspenderam as atividades presenciais acadêmicas e administrativas visando implementar o distanciamento social e diminuir a exposição de trabalhadores e estudantes à contaminação, e considerando bens móveis e imóveis previsto no item 10.2, a) e b) fica reduzido em 75% até que sejam, oficialmente, retomadas as atividades presenciais no âmbito da Universidade Federal de Juiz de Fora

6.4 No caso de fato do príncipe; interferências imprevistas; ou caso fortuito/força maior que resultem na interrupção das atividades presenciais da SUBLOCATÁRIA, sem que haja culpa ou dolo por parte da SUBLOCATÁRIA, fica desde já convencionado a redução do valor da locação dos bens móveis e sublocação do imóvel em 75%, enquanto perdurar a suspensão das referidas atividades.

6.4.1 A redução do valor do contrato que trata o item 6.4 assim como o retorno para o valor original do contrato, serão efetivados por meio de Apostilamento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

7.1 As partes se comprometem a cumprirem, quando aplicável ao objeto contratual:

- a. as normas da Instrução Normativa nº. 01, de 19 de Janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências.
- b. as normas e o projeto piloto definidos pela Comissão de Coleta Seletiva Solidária da UFJF (CSS-UFJFGV), incluída as campanhas de logística reversa.

8. CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

8.1 O pagamento do aluguel e dos encargos locatícios proporcionais será efetuado mensalmente, até o 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela SUBLOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

8.1.1 Caso a antecedência mínima citada no item anterior não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela SUBLOCADORA;

8.1.2 Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante limite que trata inciso II do art. 24, sem prejuízo do que dispõe seu parágrafo único, deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

8.2 O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela SUBLOCADORA

8.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à sublocação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a SUBLOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a SUBLOCATÁRIA.

8.4 Antes do pagamento, a SUBLOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da SUBLOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

8.5 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito na conta corrente 74504-4, na agência 0590, Banco Itaú, em nome da SUBLOCADORA.

8.6 Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.7 A SUBLOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela SUBLOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$$I = \left(\frac{6}{100} \right) / 365$$

$$I = 0,00016438$$

$$TX = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%$$

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 meses, com início na data de 25.03.2022 e encerramento em 24.03.2023**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.



9.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

9.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

9.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a SUBLOCADORA deverá enviar comunicação escrita à SUBLOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - ALTERAÇÃO SUBJETIVA

10.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

11.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REAJUSTE

12.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

12.2 O reajuste, decorrente de solicitação da SUBLOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

12.3 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

12.4 Na hipótese de o índice estipulado na Cláusula 12.1, acima, tornar-se indisponível ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, haverá a substituição pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, ou, em caso de impossibilidade, pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE/SP).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 153061

Fonte: 8150262370

Programa de Trabalho: 169670

Elemento de Despesa: 339039

PI: 1

Empenho nº 2021NE1252

Valor: R\$ 118.019,68

Gestão/Unidade: 153061

Fonte: 8150262370

Programa de Trabalho: 169670

Elemento de Despesa: 339093

PI: 1



Empenho nº 2021NE1255

Valor: R\$ 58.335,70

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO

14.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da SUBLOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução

14.1.1 As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

14.1.2 A SUBLOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

14.1.3 . O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

14.2 O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços, dos materiais, técnicas e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666, de 1993.

14.3 O representante da Contratante deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

14.4 A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Contrato.

14.5 A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada dos mesmos, de acordo com o estabelecido na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

14.6 O representante da Contratante deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993.

14.7 O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Contrato e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 77 e 87 da Lei nº 8.666, de 1993.

14.8 As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização ou único servidor, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato.

14.9 Em hipótese alguma, será admitido que a própria SUBLOCADORA materialize a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES

15.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a SUBLOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

16.1.2 Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

Multa de:

16.1.2.1 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

16.1.2.2 Moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

16.1.2.3 Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

16.1.2.4 Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Universidade Federal de Juiz de Fora pelo prazo de até dois anos;

16.1.2.5 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a SUBLOCADORA ressarcir a SUBLOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

16.2 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

16.3 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

16.3.1 tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

16.3.2 demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a SUBLOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

16.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

16.5 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à SUBLOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

16.6 As multas devidas e/ou prejuízos causados à SUBLOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos ou recolhidos em favor da UFJF, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

16.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela SUBLOCATÁRIA.

16.8 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

17.1. SUBLOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à SUBLOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis

17.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à SUBLOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

17.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

17.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da SUBLOCADORA, a SUBLOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

17.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a SUBLOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a SUBLOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

17.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a SUBLOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a SUBLOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

17.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a SUBLOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

17.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à SUBLOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.



17.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

17.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

17.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos

17.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos

17.6.3. Indenizações e multas.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA CONVOCAÇÃO PARA ASSINATURA

18.1 instrumento de contrato, termos aditivos e seus anexos deverão ser assinados eletronicamente, por meio de login e senha no Sistema Eletrônico de Informações – SEI da CONTRATANTE ou por assinatura digital, conforme disposições a seguir:

18.1.1 Homologado o resultado da licitação, os vencedores serão convocados para assinatura eletrônica do Termo de Contrato, que deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da sua disponibilização no Sistema Eletrônico de Informação (SEI). A falta de cumprimento do prazo poderá ensejar em sanções conforme, constante no item do edital do pregão;

18.1.2 A assinatura eletrônica ou digital de que trata o item 18.2 será firmada por meio do “Termo de Assinatura Eletrônica/Digital”.

18.1.3 O(s) representante(s) legal (is) do(s) vencedor (es) receberá(ão) um e-mail no endereço cadastrado informando a disponibilização do documento para assinatura eletrônica/digital, o qual indicará o link para acesso;

18.1.4 É de responsabilidade exclusiva do usuário a consulta acerca da disponibilização do documento para assinatura no seu ambiente virtual;

18.1.5 Caso o vencedor não apresente situação de habilitação regular ou, dentro do prazo de validade de sua proposta, se recuse a assinar o Termo de Contrato, poderá ser convocado outro proponente. Neste caso, será observada a ordem de classificação, averiguada a aceitabilidade de sua oferta, procedendo à sua habilitação e, sucessivamente, até a apuração de um que atenda ao Edital que será declarado o vencedor do certame, podendo o Pregoeiro negociar diretamente com o proponente para que seja obtido melhor preço;

18.1.6 Se o vencedor se recusar a assinar o Termo de Contrato no prazo estipulado no subitem 18.1.1, e apresentar justificativa por escrito não aceita pela Administração ou deixar de fazê-lo, além de decair do direito sujeitar-se-á das sanções previstas no Termo de Referência e no Termo de Contrato;

18.1.7 Para assinatura eletrônica ou digital do Termo de Contrato o vencedor deverá: apresentar certidão atualizada no SICAF níveis I e II. Na hipótese de a assinatura do termo contratual ser realizada por um procurador designado pelo proponente, deverá ser apresentada a procuração pública ou particular, com poderes específicos para representar o interessado.

18.2 Da assinatura Eletrônica/Digital:

18.2.1 A assinatura do Termo de Contrato e demais documentos vinculados, serão realizadas eletronicamente dentro do sistema SEI, mediante login e senha, ou por meio de certificado digital, devendo o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) providenciar(em) a sua assinatura eletrônica ou por meio de token. Para tal consultar o site: <https://www2.ufjf.br/sei/usuario-externo/>, seguindo as instruções contidas no mesmo;

18.2.2 Após declarado vencedor o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) deverá(ão) estar com o seu usuário externo certificado para fins de efetuar a assinatura eletrônica, ou digital, sob pena de decair do direito de assinar o Termo de Contrato e/ou eventuais alterações, sem prejuízo das sanções previstas no edital em sua Cláusula das Sanções;

18.2.3 A autoria, a autenticidade e a integridade dos documentos e da assinatura, nos processos administrativos eletrônicos, poderão ser obtidas por meio de certificado digital emitido no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, observados os padrões definidos por essa Infraestrutura.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA- DOS CASOS OMISSOS

19.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO



20.1 Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Governador Valadares, Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem as partes justas e acordadas, assinam o presente instrumento de forma eletrônica, através do Sistema Eletrônico de Informações - SEI

ANEXO I - Relação de áreas locadas e horários de utilização									
Identificação do Local	Bloco	Andar	Nº	Área (m ²)	Valor (m ² /mês)	% de uso	Dias e Horário de uso	Valor total	Períodos de Utilização
ISM/ISF	A	1º	-	97,56	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 759,50	18 de 18 períodos
Circulação	A	1º	-	292,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.273,22	18 de 18 períodos
Deck/sacada	A	1º	-	60,39	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 470,14	18 de 18 períodos
Rampa e hall	A	1º	-	348,12	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.710,11	18 de 18 períodos
Sala de aula	A	1º	102	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
ISM/ISF	A	2º	-	97,56	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 759,50	18 de 18 períodos
Circulação	A	2º	-	292,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.273,22	18 de 18 períodos
Deck/sacada	A	2º	-	29,89	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 232,69	18 de 18 períodos
Rampa e hall	A	2º	-	190,13	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 1.480,16	18 de 18 períodos
Lab de Informática I	A	2º	203	80,00	R\$ 28,72	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.276,44	10 de 18 períodos
Lab de Informática II	A	2º	204	90,00	R\$ 28,72	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.436,00	10 de 18 períodos
Lab de Informática III	A	2º	205	90,00	R\$ 28,72	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.436,00	10 de 18 períodos
Lab enfermagem I	A	2º	215	80,57	R\$ 28,72	50,00%	*	R\$ 1.156,99	9 de 18 períodos
Lab enfermagem II	A	2º	216	60,38	R\$ 28,72	33,33%	**	R\$ 578,04	6 de 18 períodos
Lab Tecnologia Farmacêutica	A	2º	217	120,00	R\$ 28,72	11,11%	***	R\$ 382,93	2 de 18 períodos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 12/22

Sala dos Professores	A	3º	-	439,02	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 9.004,30	18 de 18 períodos
Secretaria ICSA	A	3º	300	60,00	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 1.230,60	18 de 18 períodos
Secretaria ICV	A	3º	301	60,00	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 1.230,60	18 de 18 períodos
Almoxarifado do ICV	A	3º	-	30,19	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 619,20	18 de 18 períodos
Coordenação das Ciências Sociais	A	3º	-	39,49	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 809,94	18 de 18 períodos
ISM/ISF	A	3º	-	97,36	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 757,95	18 de 18 períodos
Circulação	A	3º	-	292,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.273,22	18 de 18 períodos
Deck/sacada	A	3º	-	29,89	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 232,69	18 de 18 períodos
Rampa e hall	A	3º	-	190,13	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 1.480,16	18 de 18 períodos
Almoxarifado Direção Geral	A	3º	Sala 04	27,38	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 561,56	18 de 18 períodos
Almoxarifado Direção Geral	A	3º	302	60,00	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 1.230,60	18 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	303	60,00	R\$ 20,51	66,67%	seg à sáb 07:00 às 17:00	R\$ 820,40	12 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	304	60,00	R\$ 20,51	66,67%	seg à sáb 07:00 às 17:00	R\$ 820,40	12 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	305	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	306	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	308	60,00	R\$ 20,51	66,67%	seg à sáb 07:00 às 17:00	R\$ 820,40	12 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	309	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	312	100,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.139,44	10 de 18 períodos
Diretoria	A	4º	-	21	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 430,71	18 de 18 períodos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 13/22



Secretaria da Direção	A	4º	-	10,5	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 215,36	18 de 18 períodos
Almoxarifado do ICOSA	A	4º	-	25,18	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 516,44	18 de 18 períodos
ISM/ISF	A	4º	-	97,56	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 759,50	18 de 18 períodos
Circulação	A	4º	-	292,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.273,22	18 de 18 períodos
Deck/sacada	A	4º	-	29,89	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 232,69	18 de 18 períodos
Rampa e hall	A	4º	-	190,13	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 1.480,16	18 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	400	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	401	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	402	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	403	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	404	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	405	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	406	60,00	R\$ 20,51	66,67%	seg à sáb 07:00 às 17:00	R\$ 820,40	12 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	407	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	408	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	409	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Hall (saguão)	A	Térreo	-	95,15	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 740,74	18 de 18 períodos
Abrigo de Resíduo p/ descarte	A	Térreo	-	10,06	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 78,32	18 de 18 períodos
ISM/ISF	B	1º	-	49,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 381,47	18 de 18 períodos
Circulação	B	1º	-	310,12	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.414,28	18 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B101	55,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 626,69	10 de 18 períodos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=10000100... 14/22

Sala de aula	B	1º	B102	55,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 626,69	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B103	100,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.139,44	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B104	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B105	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B106	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B107	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B108	73,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 831,79	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B109	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B110	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B111	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B112	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B203	100,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.139,44	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B207	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B208	73,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 831,79	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B209	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B210	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B211	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B212	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
ISM/ISF	B	2º	-	49,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 381,47	18 de 18 períodos
Circulação	B	2º	-	310,12	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.414,28	18 de 18 períodos
Sala de aula	B	3º	B303	100,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.139,44	10 de 18 períodos
Almoxarifado Direção Geral	B	3º	B304	60,00	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 1.230,60	18 de 18 períodos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 15/22



Sala de aula	B	3º	B309	60,00	R\$ 20,51	27,78%	*	R\$ 341,83	5 de 18 períodos
Sala de aula	B	3º	B310	60,00	R\$ 20,51	27,78%	*	R\$ 341,83	5 de 18 períodos
Sala de aula	B	3º	B311	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	3º	B312	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
ISM/ISF	B	3º	-	49,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 381,47	18 de 18 períodos
Circulação	B	3º	-	310,12	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.414,28	18 de 18 períodos
ISM/ISF	B	Térreo	-	32,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 249,12	18 de 18 períodos
Circulação	B	Térreo	-	348,69	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.714,55	18 de 18 períodos
Biblioteca	B	Térreo	-	610,38	R\$ 20,51	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 6.259,45	18 de 18 períodos
TOTAL				9.419,96				R\$ 99.301,42	

ANEXO II - Relação de Equipamentos Locados

Equipamentos gerais	Quant.	R\$ Unit.	R\$ Total
Ar condicionado 12.000 BTUS	4	1.099,00	4.396,00
Ar condicionado 36.000 BTUS	58	4.112,00	238.496,00
Ar condicionado 60.000 BTUS	43	5.232,00	224.976,00
Armário para multimídia (Sala de Aula e laboratórios)	48	665,00	31.920,00
Balcão Biblioteca	1	2.055,00	2.055,00
Bancada de granito 8,0 cm x 0,60 cm (Lab. Inf.)	15	800,00	12.000,00
Bancos/ Longarina (corredores)	39	304,00	11.856,00
Bebedouros	30	600,00	18.000,00

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 16/22

Cadeiras fixas 4 pés (Biblioteca)	155	65,00	10.075,00
Carteiras (salas de aula)	3484	129,00	449.436,00
Escaninhos (biblioteca)	15	561,00	8.415,00
Mesa Baia (biblioteca)	26	250,00	6.500,00
Mesa Professor.	48	152,00	7.296,00
Mesa redonda (Biblioteca)	33	290,00	9.570,00
Quadro branco (Salas de aula, laboratórios, corredores)	54	358,00	19.332,00
Desktop Dell OptiPlex - laboratório avançado (204 e 205)	74	2.541,30	188.056,20
Computador HP, Dell e Lenovo (lab 203)	31	1.361,36	42.202,16
Computador HP, Dell e Lenovo (salas de aula e lab espec)	41	1.361,36	55.815,76
Amplificador NCA AB-50 (salas de aula e lab)	48	331,00	15.888,00
1 Par de caixas de som acústicas (salas de aula e lab)	48	210,00	10.080,00
Data show Epson S12+ ou S18+ c/ controle remoto (salas de aula e lab)	48	1.310,00	62.880,00
Tela de projeção 100" retrátil (salas de aula e lab)	48	250,00	12.000,00
Suporte de teto para data show (salas de aula e lab)	49	265,00	12.985,00
Desktop Dell OptiPlex 3040 (biblioteca)	23	1.834,00	42.182,00
TOTAL			1.496.412,12
ENFERMAGEM I			
ARMARIO VITRINE 01 PORTAS VIDR	1	575,06	575,06
BALANCA ANTROPOME ADULTO 150KG	1	590,00	590,00

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 17/22



BALANCA INFANTIL DIGITAL 16KG	1	608,15	608,15
BANQUETA 64 CM PINTESTOFAD AP	45	46,97	2.113,65
BIOMBO 3 FACES CRODIZIO	2	282,00	564,00
BRACO SIMULADOR INJECAO I V	4	1.200,00	4.800,00
CADEIRA RODAS CAPOIO BRACOS 45	2	780,00	1.560,00
CAMA FOWLER ELEV ROD GRADES	2	1.450,00	2.900,00
CARRO MACA PADIOLA HC 190X060X	1	1.796,14	1.796,14
CARRO P CURATIVOS CBALDE E BAC	2	522,24	1.044,48
COLCHAO FOWLER 1 85X0 85X0 10M	2	599,07	1.198,14
ESFIGMOMANOMETRO COLUNA MERCUR	1	432,73	432,73
FOCO HASTE FLEXIVEL LÂMPADA	2	183,00	366,00
LARINGOSCOPIO CURVO C3 LAMINA	1	385,00	385,00
MANEQUIM ADULTO BISSEXUAL ORGAOS INTERNO	2	13.671,00	27.342,00
MANEQUIM RESSUSCI ANNE	1	3.500,00	3.500,00
MESA CABECEIRA ESM 045X040X080	2	212,00	424,00
MESA DE REFEIÇÃO HOSPITALAR COM RODÍZIO	2	1.280,00	2.560,00
OTO OFTALMOSCOPIO	1	873,30	873,30
OXÍMETRO	1	270,00	270,00
PRANCHA DE IMOBILIZAÇÃO	1	380,00	380,00
SUPORTE P BRACO INJ 086X1 14	2	100,00	200,00
SUPORTE SORO FERRO CRODIZ	2	154,78	309,56
TOTAL			54.792,21

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 18/22



ENFERMAGEM II			
MANEQUIM RECEM NASCIDO PARA MEDIDAS DE REANIMACAO	1	R\$ 13.350,00	13.350,00
MANEQUIM BEBE RN COMPLETO P/ CUIDADOS	1	R\$ 3.300,00	3.300,00
Manequim para cuidados com o paciente, criança - Código: W45085	1	R\$ 2.452,96	2.452,96
Simulador boneco para coleta de citologia oncológica – modelo 3B Scientific W44535	1	R\$ 3.650,00	3.650,00
Simulador de Gestação - SERIE DE GRAVIDEZ	1	R\$ 3.374,00	3.374,00
Kit para a simulação de feridas II	1	R\$ 2.592,00	2.592,00
MAMA EMBORRACHADA ENCHIMENTO ESPUMA	1	R\$ 2.257,20	2.257,20
SIMULADOR PARTO CLASSICO	1	R\$ 2.241,20	2.241,20
CABEÇA PARA INTUBAÇÃO INFANTIL	1	R\$ 2.083,20	2.083,20
BANQUETA 64 CM PINTESTOFAD AP	30	R\$ 79	2.370,00
SIMULAÇÃO EXAME MAMAS	1	R\$ 1.950,00	1.950,00
Berço hospitalar de acrílico para recém nascido	2	R\$ 800	1.600,00
Divã em madeira	8	R\$ 419	3.352,00
ESCADAS C2 DEGRAUS MARFIM	8	R\$ 233,2	1.865,60
Banco de coleta para mesa ginecológica	1	R\$ 200	200,00
LIXEIRA C/ PEDAL 24 LITROS	1	R\$ 57,9	57,90
TOTAL			46.696,06
LABORATÓRIO TECNOLOGIA FARMACÊUTICA			
Agitador magnético macro com aquecimento/	2	350,00	700,00

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 19/22



Quimis			
Agitador magnético sem aquecimento/ Quimis	3	1.170,00	3.510,00
Agitador mecânico eletrônico	1	1.309,00	1.309,00
Aparelho para teste de friabilidade/ Nova ética/ 300-1 220V	1	3.155,46	3.155,46
Balança Analítica/ Bioprecisa/ FA 2104N	2	1.710,00	3.420,00
Balança eletrônica digital centesimal/ Vidrotech/ S1002-Bel	1	720,00	720,00
Banho Maria de bocas microprocessado/ Quimis	2	1.773,00	3.546,00
Banho ultrassom/ Quimis	1	1.937,81	1.937,81
Banqueta 72cm	30	49,56	1.486,80
Bomba de vácuo e ar/ Vidrotech/ Mod. 131-2vc	1	1.280,00	1.280,00
Capela de exaustão de gás pequena	1	2.260,00	2.260,00
Chuveiro de emergência com Lava olhos	1	996,59	996,59
Compressora de bancada monopunção/ Lemaq	1	103.000,00	103.000,00
Desintegrador de comprimidos/ Mogiglas/ 301-3 220V	1	6.445,00	6.445,00
Dissolutor de comprimidos/ Nova ética/ 299-3 220V	1	14.331,55	14.331,55
Durômetro para comprimidos/ Nova ética/ manual portátil 298	1	10.000,00	10.000,00
Estufa de secagem e esterilização/ Mogiglass/ 230Litros	1	4.800,00	4.800,00
Forno micro-ondas/ Philco/ PMS25N2 900W 220V	1	295,00	295,00
Granulador oscilante piloto com mesa/ Lemaq	1	63.000,00	63.000,00
Manta Aquecedora/ Nalgon/ 500 ml/ 220 v	2	300,00	600,00

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 20/22

Misturadeira amassadeira de bancada/ Lemaq	1	18.500,00	18.500,00
Misturador em V de bancada/ Lemaq	1	19.000,00	19.000,00
Phmetro de Bancada Microprocessado/ Digimed/ DM-22	1	1.524,09	1.524,09
Refrigerador/ Eletrolux/ branco 220v/60HZ	1	1.279,00	1.279,00
Seladora Manual Grau Cirúrgico/ 110 v	1	398,01	398,01
Viscosímetro de Ostwald Fensk 100 mL	1	5.664,30	5.664,30
Vortex Mixer/ XH-C/ 110v	1	766,80	766,80
TOTAL			273.925,41
			1.871.825,80
Custo da locação dos equipamentos = 1%			R\$18.718,26

ANEXO III - Fórmula de Cálculo % Desp. Variáveis a ser paga pela UFJFIGV

Área total do imóvel em m²: 16.868,7

Áreas	Medida em m ²	Proporção	Resultado
Área de uso exclusivo 18/18 (100%)	832,76	100,00%	832,76
Área de uso compartilhado 12/18 (66,67%)	240	66,67%	160
Área de uso compartilhado 10/18 (55,56%)	3166	55,56%	1758,89
Área de uso compartilhado 9/18 e áreas comuns (50%)	4880,82	50,00%	2440,41
Área de uso compartilhado 6/18 (33,33%)	60,38	33,33%	20,1267
Área de uso compartilhado 5/18 (27,78%)	120	27,78%	33,3333

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 21/22

Área de uso compartilhado 2/18 (11,11%)	120	11,11%	13,3333
Total	9419,96	-	5258,85

% Despesas Variáveis a ser pagas pela UFJF	31,18%
---	--------

Previsão de despesa mensal do Pitágoras	R\$ 187.122,86
--	-----------------------

Rateio UFJF - Previsão de gasto mensal	R\$ 58.335,70
---	----------------------



Documento assinado eletronicamente por **SAMIR MARTINS MALUF, Usuário Externo**, em 22/03/2022, às 09:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **HYLTON OLIVIERI, Usuário Externo**, em 22/03/2022, às 20:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Aparecida Carlos Ricarte, Usuário Externo**, em 23/03/2022, às 11:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Marcus Vinicius David, Reitor**, em 23/03/2022, às 14:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Esther Grizende Garcia, Servidor(a)**, em 23/03/2022, às 14:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufjf (www2.ufjf.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **0717873** e o código CRC **CCB1B9BF**.

Referente ao processo 23071.005179/2021-96

**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA****PORTARIA/SEI Nº 430, DE 28 DE MARÇO DE 2022**

Designa Gestores do Contrato nº 24/2022

O REITOR DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 4º, inciso I, da Resolução nº 08, do CONSU, de 28 de janeiro de 2016, resolve:

Art. 1º Designar o servidor EMILIO MAFALDA OLIVEIRA, matrícula SIAPE nº 2051125, como Gestor Titular e o servidor RICARDO LORRANE AZEVEDO SOUZA, matrícula SIAPE nº 2051144, como Gestor Substituto para acompanharem e fiscalizarem a execução do Contrato nº 24/2022, vinculado ao Processo nº 23071.005179/2021-96, celebrado com a empresa **PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA**, CNPJ nº 03.239.470/0018-49, cujo objeto é a sublocação de bens móveis e a sublocação de parte do imóvel, com serviços embutidos (*facilities*) proporcional ao uso do imóvel situado no endereço Avenida Doutor Raimundo Rezende, 330, Centro, no Município de Governador Valadares/MG, para abrigar atividades de ensino da SUBLOCATÁRIA, assim como as instalações que entende necessárias às demandas dos cursos das áreas sociais e de saúde e as atividades dos setores administrativos do *Campus Avançado* da Universidade Federal de Juiz de Fora.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até o vencimento do contrato e de sua garantia, quando houver.

MARCUS VINICIUS DAVID



Documento assinado eletronicamente por **Marcus Vinicius David, Reitor**, em 29/03/2022, às 09:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Uff (www2.ufjf.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **0723966** e o código CRC **1E23DE24**.

**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA****PORTARIA/SEI Nº 430, DE 28 DE MARÇO DE 2022**

Designa Gestores do Contrato nº 24/2022

O REITOR DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 4º, inciso I, da Resolução nº 08, do CONSU, de 28 de janeiro de 2016, resolve:

Art. 1º Designar o servidor EMILIO MAFALDA OLIVEIRA, matrícula SIAPE nº 2051125, como Gestor Titular e o servidor RICARDO LORRANE AZEVEDO SOUZA, matrícula SIAPE nº 2051144, como Gestor Substituto para acompanharem e fiscalizarem a execução do Contrato nº 24/2022, vinculado ao Processo nº 23071.005179/2021-96, celebrado com a empresa **PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA**, CNPJ nº 03.239.470/0018-49, cujo objeto é a sublocação de bens móveis e a sublocação de parte do imóvel, com serviços embutidos (*facilities*) proporcional ao uso do imóvel situado no endereço Avenida Doutor Raimundo Rezende, 330, Centro, no Município de Governador Valadares/MG, para abrigar atividades de ensino da SUBLOCATÁRIA, assim como as instalações que entende necessárias às demandas dos cursos das áreas sociais e de saúde e as atividades dos setores administrativos do *Campus* Avançado da Universidade Federal de Juiz de Fora.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até o vencimento do contrato e de sua garantia, quando houver.

MARCUS VINICIUS DAVID



Documento assinado eletronicamente por **Marcus Vinicius David**, Reitor, em 29/03/2022, às 09:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufjf (www2.ufjf.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **0723966** e o código CRC **1E23DE24**.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
CAMPUS GOVERNADOR VALADARES



providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993;

III - Zelar pela fiel execução do contrato, sobretudo no que concerne à qualidade dos dos serviços e/ou materiais utilizados;

IV - Conferir e atestar notas fiscais/faturas relativas ao objeto contratado, podendo valer-se do modelo constante do ANEXO II desta Portaria.

V - No caso de ser verificado vício ou inadequação nas notas fiscais/faturas apresentadas, solicitar imediata correção em tempo hábil;

VI - Dirigir-se à contratada somente através de preposto devidamente autorizado documentalmente no processo de fiscalização;

VII - Encaminhar tempestivamente ao(s) gestor(es) do contratado, as notas fiscais/faturas atestadas, de forma a não inviabilizar o cumprimento do prazo para pagamento pelos setores competentes.

VII - Realizar as demais atividades elencadas na RESOLUÇÃO Nº 08/2016 DO CONSELHO SUPERIOR DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA.

§ 1º - As notas fiscais/faturas atestadas deverão ser encaminhadas ao gestor do contrato, juntamente com "Check List" sugerido no Anexo I desta Portaria, o qual deverá conter Relatório Mensal das Ocorrências havidas no período fiscalizado.

Artigo 5º - O(s) fiscal(ais) substituto(s) atuará(ão) nas ausências e nos impedimentos eventuais e regulamentares do titular.

Artigo 6º - Quando do desligamento de suas atribuições, o fiscal titular e seu(s) substituto(s) deverão elaborar relatório final, registrando as ocorrências sobre a execução dos serviços referentes ao período de sua atuação.

Artigo 7º - Nos casos de afastamento extemporâneo e definitivo do fiscal e seus substitutos, até que seja providenciada a indicação e nomeação, a competência de suas atribuições caberá à Área Demandante do objeto contratual.

Artigo 8º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até o vencimento do contrato e de sua garantia, quando houver.

Governador Valadares, 02 de maio de 2022.

EMÍLIO MAFALDA OLIVEIRA

Gestor do contrato 24/2022

Designado pela Portaria 430, de 28 de março de 2022.

Campus de Governador Valadares

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
CAMPUS GOVERNADOR VALADARES



Portaria N.02/2022, DE 02 DE MAIO DE 2022.

Designa fiscais setoriais para o contrato nº 24/2022 e dá outras providências.

O Gestor do Contrato nº 24/2022, no uso de suas atribuições conferidas pela Portaria/Sei nº 430, de 28 de março de 2022,

Considerando o disposto no art. 67 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que determina o acompanhamento e a fiscalização da execução dos contratos, por representante da Administração especialmente designado;

Considerando a Instrução Normativa n.º 05/2017/SLTI/MPDG, de 26.05.2017, artigos 41 e 42;

RESOLVE:

Art. 1º - Designar as servidoras Karla de Oliveira Werner Gusmão, SIAPE 2211352 e Fernanda Teixeira de Oliveira, como FISCALIS SETORIAIS TITULARES do Contrato nº 24/2015, celebrado entre a UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA e PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, e a servidora Juliana Carolina Souza Santos, SIAPE 1144952 e o servidor Graciliano Márcio Santos Louredo, SIAPE 1028894, como FISCALIS SETORIAIS SUBSTITUTOS de referido contrato.

Art. 2º - Os Fiscais ora designados deverão fiscalizar a execução do contrato, observando as determinações estabelecidas por esta Portaria, os imperativos previstos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Instrução Normativa n.º 05/2017/SLTI/MPDG, de 26.05.2017; bem como as demais legislações pertinentes e vigentes; além dos normativos internos da UFJF.

Parágrafo Único - Para reforço de sua capacitação, os fiscais deverão utilizar-se dos vários cursos e materiais já indicados pela Administração; informados através do Memorando 54/2018-Direção Geral CGV, de 26 de março de 2018, sem prejuízo de outros a serem disponibilizados, a saber: cursos e materiais pertinentes disponíveis no endereço virtual da Escola de Governo (www.evg.gov.br).

Art. 3º - Para exercício da fiscalização, os fiscais devem manter-se atualizados quanto à legislação e normativos aplicáveis, conhecer detalhadamente o contrato e as cláusulas nele estabelecidas; sanando eventual dúvida com os demais setores responsáveis da Administração.

Art. 4º - São atribuições dos fiscais do contrato, dentre outras, as seguintes :

I - Conhecer a descrição dos serviços a serem executados (prazos, locais, material a ser empregado); verificando, quando aplicável, a correta utilização de materiais, equipamentos, contingente em quantidades suficientes para que seja mantida a qualidade dos mesmos;

II - Anotar em livro próprio (Livro de Ocorrências) todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, cabendo aos fiscais, observada sua competência, a adoção das

ENC: SISCEAT - Solicitação - CLP-6855 - SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO

Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Ter, 01/08/2023 17:00

Para: Central de Apoio Técnico <ceat@mpmg.mp.br>

Cc: Humberto Henrique Rufino de Miranda <hmiranda@mpmg.mp.br>

📎 2 anexos (9 MB)

Relatório Colliers Internacional - 8480 - Rio Bravo - Ipatinga.pdf; IC 0313.22.001568-6 - despacho.pdf;

Prezado (a) Senhor (a), boa tarde.

Conforme conversado por telefone com a sra. Viviane, seguem, em anexo, os documentos relativos à CLP abaixo (6855).

O contrato anterior foi encaminhado quando da perícia inicial (LPV 5193/01).

Respeitosamente,



10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

Avenida Japao 381
Ipatinga - MG
CEP: 35160-118

De: noReply@mpmg.mp.br <noReply@mpmg.mp.br>

Enviado: terça-feira, 1 de agosto de 2023 16:40

Assunto: SISCEAT - Solicitação - CLP-6855 - SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO

**** MENSAGEM AUTOMÁTICA - NÃO RESPONDER ****

Solicitação SISCEAT: CLP-6855

Unidade Execução: IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

Comarca: IPATINGA

Prezados THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES / Dr(a). HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA , recebemos sua solicitação e estamos avaliando sua demanda. Nesse momento não é necessário o envio de documentação física.

Atenciosamente,

Dr. EDSON DE RESENDE CASTRO - Coordenador CEAT

Solicitação CLP - 6855 - Complementação de Laudo/Parecer

Em Análise

Solicitante

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Membro Solicitante *

HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA

Unidade Solicitante *

IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

Responsável Atual
MARIA MIRANDA

Data
01/08/2023

Comarca *
IPATINGA

Motivo da Solicitação *

Necessidade de esclarecer as seguintes questões:

i) Quais métodos existentes para análise do valor locativo? A perícia considerou todos eles?

ii) Quanto maior o imóvel, o valor de referência do metro quadrado se altera? Justifica-se o presente questionamento porque é circunstância comum de se ver no mercado imobiliário, em que imóvel de grandes dimensões possui menor valor/m² relativo – principal questão que faz com que empreendedores imobiliários prefiram parcelar um imóvel e vender as frações).

A perícia levou tal circunstância em consideração? Caso negativo, solicita-se a realização comparativa, levando tal conjuntura em consideração.

iii) A locação de um imóvel comercial de menores proporções (loja, por exemplo), possui maior liquidez que a locação de um prédio de 11 mil m²? Caso positivo, tal circunstância influi no valor locativo?

iv) O valor de locação de um imóvel pelo preço fixado quando da conclusão do contrato, reajustado pelos índices escolhidos pelos contratantes, necessariamente será o mesmo quando, protraindo-se no tempo, opte-se por realizar nova locação? Exemplifico: o preço de locação de um imóvel em 2014, reajustado anualmente por índice oficial, no caso, IGP-M, será, em 2023, o mesmo valor que se obteria caso fosse se tratasse de locação com novo inquilino/oferta em mercado? Tal circunstância foi levada em consideração pelo parecerista?

Número do Procedimento Processo

Número *

0313.22.001568-6

Classe

Número de Volumes *

1

Município do Fato *

IPATINGA - MG

Objeto da Investigação *

Conforme descrito no SISCEAT sob o n.º 5193/01.

Trabalhos Anteriores

Número do Procedimento/Processo

0313.22.001568-6

Trabalhos Anteriores

0

Solicitações vinculadas ao mesmo Procedimento/Processo

Número Ceat	Perito	Última Movimentação
-------------	--------	---------------------

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 01/08/2023 16:40:41

1 de 5 página(s)

Envolvidos

Nome	CPF/CNPJ
------	----------

Investigados/Réus/Demandados/Requeridos *

Nome	CPF/CNPJ	Ag. Público	Cargo Vigente	Prescrição
município de Ipatinga		Sim	Sim	

Solicitar Urgência

Sim Não

Tipos de Urgência *

Fato /conduta em andamento

Solicitar Sigilo

Sim Não

Fato ou Conduta Suspeita/Ilicita *

Conforme descrito no SISCEAT sob o n.º 5193/01.

Modus Operandi *

Conforme descrito no SISCEAT sob o n.º 5193/01.

Hipótese de Ilicito *

Conforme descrito no SISCEAT sob o n.º 5193/01.

Data do Fato *

11/02/2022



Esclarecimento Técnico Pretendido/Objeto da Perícia Judicial *

i) Quais métodos existentes para análise do valor locativo? A perícia considerou todos eles?

ii) Quanto maior o imóvel, o valor de referência do metro quadrado se altera? Justifica-se o presente questionamento porque é circunstância comum de se ver no mercado imobiliário, em que imóvel de grandes dimensões possui menor valor/m² relativo – principal questão que faz com que empreendedores imobiliários prefiram parcelar um imóvel e vender as frações).

A perícia levou tal circunstância em consideração? Caso negativo, solicita-se a realização comparativa, levando tal conjuntura em consideração.

iii) A locação de um imóvel comercial de menores proporções (loja, por exemplo), possui maior liquidez que a locação de um prédio de 11 mil m²? Caso positivo, tal circunstância influi no valor locativo?

iv) O valor de locação de um imóvel pelo preço fixado quando da conclusão do contrato, reajustado pelos índices escolhidos pelos contratantes, necessariamente será o mesmo quando, protraindo-se no tempo, opte-se por realizar nova locação? Exemplifico: o preço de locação de um imóvel em 2014, reajustado anualmente por índice oficial, no caso, IGP-M, será, em 2023, o mesmo valor que se obteria caso fosse se tratasse de locação com novo inquilino/oferta em mercado? Tal circunstância foi levada em consideração pelo parecerista?

É Licitação?

Sim Não

Quantos são Objetos da Investigação?

1

Documentos Complementares

- Análise/julgamento da prestação de contas, pelo órgão repassador dos recursos
- BO PM/BOMBEIROS
- Cópia de licença ambiental, autorização de funcionamento, alvará
- Laudo/parecer juntado pelo investigado
- Outros
- Parecer de empresa de auditoria independente
- Parecer do IEF/FEAM/SUPRAM/IGAM, Prefeitura Municipal, ANM, IPHAN/IEPHA
- Parecer ou julgamento do TCE/TCU, CGE/CGU, Polícia Judiciária e etc
- Perícia ou esclarecimento técnico a outro órgão
- Perito credenciado na especialidade aplicável
- Pesquisa de preços locais
- Relatório do SIMBA
- TAC firmado com o investigado e informação de descumprimento

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | **DATA:** 01/08/2023 16:40:41

3 de 5 página(s)

Documentos Instrutórios (5982609)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 697

Número do documento: 23092217583600400009993015222

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583600400009993015222>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:58

Num. 9996931053 - Pág. 26

Histórico de Movimentos	
01/08/2023 16:40	ENCAMINHAMENTO AO ASSESSOR Movimento Automático
01/08/2023 16:40	DISTRIBUIÇÃO AO ASSESSOR Movimento Automático
01/08/2023 16:40	SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 01/08/2023 16:40:41

4 de 5 página(s)

Documentos Instrutórios (5982609)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 698

Número do documento: 23092217583600400009993015222

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583600400009993015222>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:58

Num. 9996931053 - Pág. 27



Rol de Responsáveis		
RESPONSÁVEL NA UNIDADE		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	01/08/2023 16:40 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
MEMBRO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA	01/08/2023 16:40 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
COORDENADOR		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
EDSON DE RESENDE CASTRO	01/08/2023 16:40 SISCEAT	
ASSESSOR ®		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
MARIA MIRANDA	01/08/2023 16:40 SISCEAT	
PERITO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 01/08/2023 16:40:41

5 de 5 página(s)

Documentos Instrutórios (5982609)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 699

Número do documento: 23092217583600400009993015222

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583600400009993015222>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:58

Num. 9996931053 - Pág. 28



PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

Autos: IC nº 0313.22.001568-6
Unidade: 10a Promotoria de Justiça
Comarca: Ipatinga
Município: Ipatinga
Solicitante: Humberto Henrique Rufino de Miranda – Promotor de Justiça
SISCEAT: CLP-6855/01
Tema: Avaliação de imóvel
Período de apuração: 2023
Solicitação: CLP-6855
Indexação: Locação, Prédio Comercial, Bairro Cidade Nobre

1 INTRODUÇÃO

Trata-se de pedido de esclarecimento técnico pretendido pela 10ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga/MG.

Face ao Parecer Técnico para apurar o valor de locação do imóvel objeto do IC 0313.22.001568-6, SISCEAT: LPV-5193/01, o Promotor de Justiça Humberto Henrique Rufino de Miranda solicita à CEAT a elaboração de parecer técnico complementar a fim de esclarecer as questões apontadas na solicitação de apoio técnico CLP-6855.

Na execução dos trabalhos, foram adotados os seguintes procedimentos e orientações:

- Consulta à Normas Técnicas pertinentes à avaliação de imóveis;
- Consulta ao Parecer Técnico de Engenharia integrante do LPV-5193/01;
- Análise do Laudo de Avaliação 8480/2020 – Pitágoras Ipatinga;
- Análise do Despacho proferido pelo Exmo. Promotor de Justiça;
- Resposta aos esclarecimentos solicitados.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Análise de documentação

⇒ Normas técnicas pertinentes



Foram consultadas as Normas Técnicas NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que regem os procedimentos de avaliações de imóveis.

⇒ **Parecer Técnico de Engenharia: LPV-5193/01**

Documento técnico elaborado em consonância com as normatizações vigentes, objetivando a determinação do valor locativo atual de mercado (base maio/2023), adotando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e tratamento de dados por Análise Estatística Inferencial, atingindo Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

⇒ **Laudo de Avaliação 8480/2020 – prédio Pitágoras Ipatinga**

Conforme preâmbulo, trata-se de Laudo de Avaliação elaborado pela empresa Colliers Internacional do Brasil, com objetivo de estimar o Valor de Mercado para fins de aquisição do imóvel constituído por um prédio comercial situado no Bairro Horto, em Ipatinga/MG.

A metodologia adotada foi pelo Método de Capitalização de Renda, definido na NBR 14.653:

7.2.4 Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O trabalho considerou o valor locativo mensal de contrato do imóvel e, através de um fluxo de caixa de receitas e despesas, determinou o seu valor estimado de mercado.

O trabalho cita que *“Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.”*

Inobstante esta citação, o Laudo de Avaliação 8480/2020 não apresenta nenhuma Pesquisa Amostral e nenhum Tratamento Estatístico de Dados de Mercado que embase o valor locativo adotado como premissa do fluxo de caixa, ou seja, não se tem condições técnicas de aferir a afirmativa do Laudo de Avaliação quanto aos valores apresentados.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Reprodução parcial – Laudo de Avaliação 8480/2020 – Página 15.

Destaca-se que o uso do Método da Capitalização da Renda para que seja determinado o Valor de Mercado para Venda pode ser realizado com base em valores locativos de mercado,


desde que se tenha realizada e embasada a necessária pesquisa de valores e o tratamento dos dados amostrais.

O uso do Método de Capitalização da Renda para a determinação do valor de locação do imóvel deve ser utilizado sob o pressuposto de que o aluguel representa uma remuneração sobre o valor de mercado da propriedade, calculada segundo uma determinada taxa de renda, compatível com as condições do imóvel, aplicando-se sobre o valor total da propriedade uma taxa de renda anual, condizente com o capital-terreno e com o capital-benfeitorias e, a partir destes, determina-se o valor locativo do imóvel.

Assim, deve-se determinar o Valor de Mercado do terreno (capital-terreno), preferencialmente pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em pesquisas efetivas na região de contexto do imóvel.

O Valor Mercado das benfeitorias que integram o imóvel (capital-benfeitorias), deve ser determinado com base no Método da Quantificação de Custos, o qual, através de orçamentos sintéticos ou detalhados estima o valor do custo da construção, com base em tabelas públicas de ampla divulgação (SINDUSCON, SINAPI, PINI, dentre outras), ao qual serão acrescidos as parcelas de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) e orçamentos de itens e sistemas acessórios que porventura não estejam contemplados nas tabelas de referência.

A título explicativo, temos a Tabela CUB SINDUSCON-MG e os itens que não constam do CUB:

CUB/m²	Custos Unitários Básicos de Construção	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2023		
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2023. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p>		

Reprodução parcial – CUB SINDUSCON/MG.

Para a determinação da taxa de renda anuais para terrenos, temos publicações que trazem estudos amplamente divulgados no meio técnico.

Na determinação das taxas de renda para as edificações, embasamos no princípio de que os capitais investidos em imóveis devem ser remunerados, considerando os riscos de mercado, a liquidez do investimento, a vacância durante a sua vida útil e o retorno dos investimentos nas edificações, as quais se depreciam ao longo dos anos.

Tal procedimento é assemelhado ao utilizado no mercado financeiro para a composição das taxas de juros que remuneram as aplicações financeiras.

Nestes casos, toma-se como base uma taxa estabelecida para as aplicações mais conservadoras (de menor risco), tais quais a taxa SELIC.

A esta taxa base devemos acrescentar o percentual relativo à amortização do capital aplicado na construção das benfeitorias, que devem ser considerados no decorrer de sua vida útil pois, ao final desta, deixam de ter valor ou possuem apenas valor residual.

Deve-se acrescentar, ainda a esta taxa base, percentuais relativos a não liquidez dos capitais investidos no imóvel.

Quanto a vacância, esta deve ser aplicada conforme a situação atual do imóvel.

Dessa forma, determina-se a taxa base remuneratória do capital benfeitoria, através do somatório das taxas acima descritas.

Tendo determinado as taxas do capital-terreno e do capital-benfeitorias, o Valor Locativo Mensal do imóvel é calculado pela seguinte expressão matemática:

$$\begin{aligned} \text{VL} &= \frac{\text{VV} \times \text{ir}}{12} && \text{sendo:} \\ \text{VL} &= \text{valor locativo;} \\ \text{VV} &= \text{valor do bem (terreno ou edificação);} \\ \text{ir} &= \text{taxa de renda anual (decimal).} \end{aligned}$$

⇒ **Despacho do Exmo. Promotor de Justiça: CLP--6855**

Neste Despacho o Exmo. Promotor pontua dados técnicos relativos a valores de mercado informados no Laudo de Avaliação 8480/2020, além de dado de mercado informado em site de imobiliária de Belo Horizonte/MG.

Em relação às questões fáticas apresentadas neste documento, destacamos:

b) O laudo realizado pela Colliers International do Brasil (Laudo de Avaliação n.º 8480/2020), cuja cópia o Ministério Público obteve acesso, o qual teve por objeto avaliar o imóvel de então propriedade da Faculdade Pitágoras, no bairro Horto, nesta cidade, cujas circunstâncias de localização, tamanho e potencial de uso são similares ao imóvel objeto dos presentes autos, que concluiu que o valor locativo de imóveis comerciais, nesta cidade, seria de R\$ 6,70/m²/mês a R\$ 30,00/m²/mês, tendo por referência o ano de 2019/2020.

O relatório em questão consignou que o valor de locação (do imóvel situado no bairro horto) então vigente (cujo início do contrato foi 12/2019) seria de R\$ 167.300,65/mês. Isto é, aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a menos que o praticado pela administração municipal, considerando dentro das margens pela perícia realizada pela credenciada do MPMG.

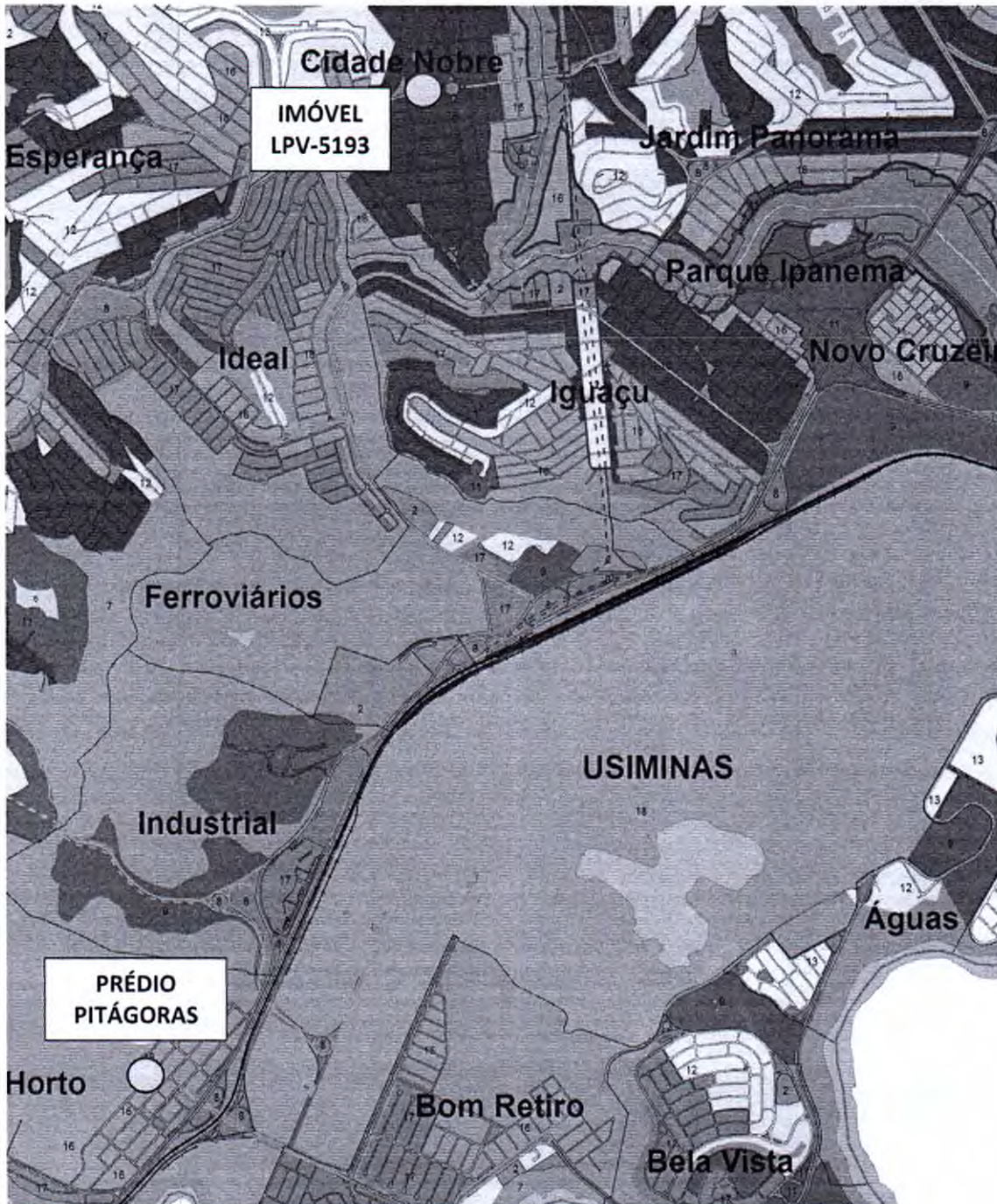
▪ **Quanto a questão de localização e potencial:**

O município de Ipatinga possui legislação que regulamenta os Parâmetros Urbanísticos de Ocupação e Uso do Solo, qual seja a Lei Municipal nº 3408/2014, que "Dispõe sobre o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município de Ipatinga".

Este regramento dita, dentre outros, os coeficientes de aproveitamento para construção e usos dos terrenos municipais, divididos em Classes de Zoneamento, esclarecendo-se que um maior aproveitamento e amplitude de usos implica em maior valor agregado ao terreno.

De acordo com o ANEXO IX – Zoneamento, da Lei nº 3408/2014, constata-se que terrenos do Bairro Horto (Laudo de Avaliação 8480/2020), estão classificados em zoneamento distinto dos terrenos do Bairro Cidade Nobre (Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01).





15	ZC I - Zona de Centralidade I
16	ZC II - Zona de Centralidade II

Reprodução parcial – ANEXO IX – Zoneamento, da Lei nº 3408/2014, Ipatinga/MG.

Pelo ANEXO II – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO, da citada Lei nº 3408/2014, constata-se:

O Bairro Horto está situado em Zoneamento de Classe ZC II – Zona de Centralidade II:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO			
ZONA CENTRALIDADE II – ZC II			
TAXA DE OCUPAÇÃO		80%	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		3,2	
TAXA DE PERMEABILIDADE		20%	
RECULO FRONTAL (*)		3,00m	
PARÂMETROS	RECUOS LATERAIS E FUNDOS MÍNIMOS	Até 2 pavimentos	1,50m
		de 3 a 4 pavimentos	Fundos: mínimo de 1,50m com aberturas
			50% da fachada lateral, mínimo de 1,00 m, sem abertura de vãos paralelos e mínimo de 1,50m com aberturas
		Igual ou maior que 5 Pavimentos	h/8 (h=altura da edificação) com abertura de vãos e sendo permitido 50% da fachada lateral com recuo h/12 sem abertura de vãos
ALTURA MÁXIMA DIVISAS	COMERCIAL/SERVIÇOS	8,50m	
	MULTIFAMILIAR VERTICAL	8,50m	
	RESIDENCIAL ATÉ 2 PAVIMENTOS	8,50m	

(*) Recuo frontal nas artérias sobrepostas com a BR 381 e BR 458 - 6,00m

O Bairro Cidade Nobre está situado em Zoneamento de Classe ZC I – Zona de Centralidade I:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO			
ZONA CENTRALIDADE I - ZC I			
TAXA DE OCUPAÇÃO		80%	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		3,8	
TAXA DE PERMEABILIDADE		20%	
RECULO FRONTAL (*)		3,00m	
PARÂMETROS	RECUOS LATERAIS E FUNDO MÍNIMOS	Até 2 pavimentos	1,50m
		de 3 a 4 pavimentos	Fundos: mínimo de 1,50m com aberturas
			50% da fachada lateral, mínimo de 1,00m sem abertura de vãos e mínimo de 1,50m com aberturas
		Igual ou maior que 5 Pavimentos	h/8 (h=altura da edificação) com abertura de vãos e sendo permitida 50% da fachada lateral com recuo h/12 sem abertura de vãos
ALTURA MÁXIMA DIVISAS	COMERCIAL-SERVIÇOS	8,50m	
	MULTIFAMILIAR VERTICAL	8,50m	
	RESIDENCIAL ATÉ 2 PAVIMENTOS	8,50m	

(*) Recuo frontal nas artérias sobrepostas com a BR 381 e BR 458 - 6,00m.

(**) Permitido afastamento frontal igual a 0 (zero) na Zona de Centralidade do Bairro Centro, exceto nas artérias metropolitanas

Em termos de Método Comparativo de Dados de Mercado - Valor do Terreno, um Laudo Avaliatório poderia considerar essa diferença de Zoneamento entre estas Classes, adotando que terrenos situados no Bairro Cidade Nobre tenham Coeficiente de Aproveitamento superior em 18,75% aos terrenos situados no Bairro Horto (3,8x ⇔ 3,2x).

Isso implica que um terreno de 1.000,00 m² no Bairro Horto possa ser edificado em até 3.200,00m², ao passo que o mesmo terreno no Bairro Cidade Nobre possa ser edificado em até 3.800,00m².

Trata-se de um diferencial construtivo que valoriza os terrenos do Bairro Cidade Nobre, não se assemelhando em características de aproveitamento e atratividade comercial ao Bairro Horto.

▪ **Quanto a questão de tamanho e características construtivas:**

Conforme Laudo de Avaliação 8480/2020, o prédio Pitágoras apresentava, na época de março/2020, **idade aparente de 40 anos e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.**

Conforme Comunicação Interna nº 19/2022, emitida pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Ipatinga, (fls. 30 do Processo Administrativo DISPENSA 00006/2022 AP/SMF), o prédio objeto do Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01 apresentava, na época de maio/2022, **idade aparente de 8 anos e estado de conservação bom.**

Além desses diferenciais de idade e estado de conservação, o prédio Pitágoras é concebido de forma segmentada, com edificação principal em 03 pavimentos tendo acessos aos pavimentos através de rampas e escadas, e não possui disponibilidade de vagas de estacionamento internas.

Já o prédio objeto do LPV-5193/01 é concebido de forma unificada, com 06 pavimentos tendo acessos através de elevadores, e possui pavimento de vagas de estacionamento internas.

São prédios totalmente diferenciados em termos construtivos e concepção arquitetônica, além da menor idade da edificação denotar o emprego de sistemas prediais mais modernos e atualizados, posto que são 34 anos de diferença de padrão construtivo e serviços de manutenção e conservação.

Em termos de Método da Quantificação de Custos – Valor de Benfeitorias, um Laudo Avaliatório poderia considerar este percentual de depreciação com base no Critério de *Ross-Heideck*, adotando os seguintes Coeficientes de Depreciação:

- Prédio Pitágoras: 40 anos, conservação regular/reparos simples => **Cd = 0,584**
- Prédio LPV-5193/01: 8 anos, conservação bom => **Cd = 0,080**



**Tabela de Ross-Heidecke
para depreciação de imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos	H	Entre reparos importantes e s/

Idade em % de vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,9	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,7	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,26	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,6
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,0
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,2	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,8	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,2	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,3	90,5	95,0
88	82,7	82,7	85,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,6
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabelas de Ross-Heideck



Como exposto, a Idade Aparente e o Estado de Conservação das edificações objetos do Laudo de Avaliação 8480/2020 (prédio Pitágoras) e do Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01 configuram uma diferença no Coeficiente de Depreciação de **0,504** em desfavor do Prédio Pitágoras (0,584 – 0,080).

▪ Quanto a questão do valor locativo concluído pelo Laudo de Avaliação 8480/2020:

O Laudo de Avaliação 8480/2020 não apresenta nenhum Método Avaliatório ou Pesquisa Amostral ou Tratamento Estatístico de Dados de Mercado que embase o intervalo de valor locativo considerado entre R\$6,70/mês a R\$30,00/mês, ou seja, não se tem condições técnicas de aferir a afirmativa do Laudo de Avaliação quanto a pertinência destes valores.

c) Noutro giro, em singela pesquisa na internet, é possível verificar que prédio com 15.000 m², **situado no centro da capital mineira (avenida Afonso Pena)**, cujo valor do metro quadrado, potencialmente, seja um dos mais altos do Estado, é ofertado¹ para fins de locação por R\$ 300.000,00, valor praticamente idêntico ao praticado pela prefeitura de Ipatinga/MG (considerando reajuste anual).

▪ Quanto a questão do valor locativo para prédio comercial no centro da Capital mineira:

Após o advento da pandemia COVID-19, houve a necessidade de se realizar os trabalhos de escritório de forma reclusa, instituindo-se o uso do *home office* na maioria das grandes corporações.

Esta situação promoveu um esvaziamento dos prédios comerciais nos grandes centros urbanos, visto que não se justificava a manutenção de salas, andares e prédios inteiros a serviço de funcionários que não mais ocupavam estes espaços, posto que estavam em trabalho de forma remota.

Dessa forma, os grandes centros se tornaram um reduto de imóveis comerciais em vacância, cujos proprietários têm que honrar compromissos de IPTU e taxas condominiais, mas que não obtém o retorno em forma do justo aluguel, pois a oferta de imóveis se tornou muito mais abrangente do que a demanda.

O que se constata hoje no hipercentro de Belo Horizonte são prédios em desuso, hotéis desativados, inúmeras lojas de rua fechadas e uma crescente população de andarilhos, acarretando insegurança e riscos aos frequentadores deste espaço. A situação de abandono é pública e notória, culminando até mesmo com invasão de prédios por movimentos sociais que buscam moradia na forma de ocupações irregulares.

Antes reduto de grandes negócios, fortes comércios e famílias tradicionais, com o passar dos anos, o hipercentro de Belo Horizonte se tornou um local vazio, apesar da enorme concentração de pessoas que transitam diariamente pelos arredores da Praça Sete.

Tomadas por arranha-céus – alguns abandonados -, as suas tradicionais ruas escaparam da degradação e constantemente são alvos de vandalismo, afugentando todo e qualquer empresário ou investidor, por maior que seja o apreço por aquela que já esteve entre as regiões de metro quadrado mais caro da capital mineira.

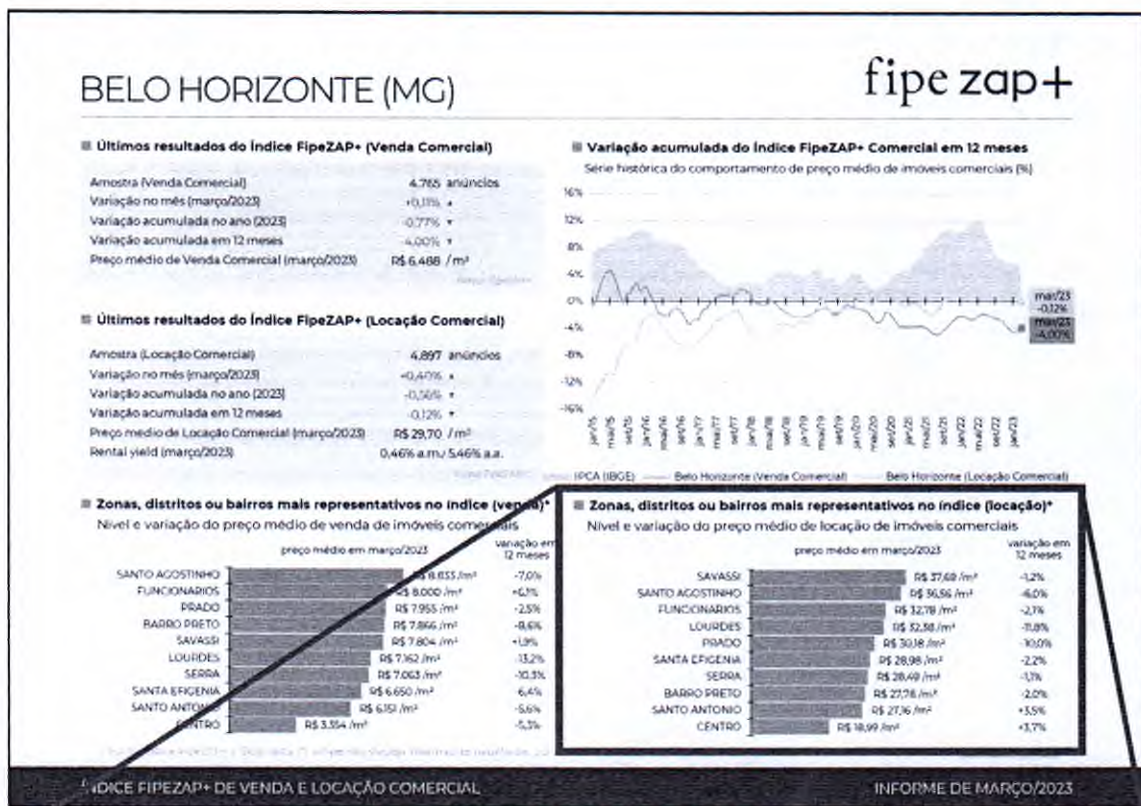
Dados da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG) mostram o adensamento, a valorização e a desvalorização da região com o passar dos anos e traduzem que, apesar da região se manter entre os cinco bairros que mais vendem imóveis na cidade, desde 2010, no segmento residencial, o fluxo tanto para vendas quanto para aluguel segue o restante da cidade, e no comercial, houve perda da representatividade.

“O Centro ainda vende mais que muitas regiões, mas perdeu a pujança que tinha no passado e isso ocorreu, justamente, pela desvalorização da região. Isso também fez com que o bairro tenha hoje o maior número de salas disponíveis para venda e aluguel”, explica o diretor da entidade, Leonardo Matos.

Na avaliação de Matos, o movimento global de descentralização não é o principal responsável pelo esvaziamento do hipercentro, até porque, segundo ele, o movimento atinge outras regiões a partir do conceito de estruturação de subcentros. O nível de conservação pesa mais. E mesmo com preços bastante inferiores à média local, a atratividade é quase nula. “São centenas de salas localizadas em grandes prédios comerciais com inúmeros proprietários. Isso torna mais complexa a conservação. Por isso temos vários edifícios precários e até mesmo abandonados”, admite.

O Informe de Março/2023 do Índice Fipe-Zap traz a variação de valores de imóveis comerciais em diversos bairros da Capital, denotando-se que o Centro é o que obtém menor valor imobiliário, resultado do contexto atual de abandono desta região, contrária a afirmativa de ser potencialmente um dos mais altos do Estado.





Fonte: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202303-comercial.pdf>

Constata-se que o valor médio de locação praticado no Centro da Capital mineira é de R\$18,99/m², ou seja, completamente destoante daqueles praticados nos demais polos imobiliários da cidade.

Em nosso entendimento técnico, o Bairro Cidade Nobre não pode ser equiparado ao Centro de Belo Horizonte, principalmente no contexto da diferente situação atual apresentada por estas duas localizações:

- O Bairro Cidade Nobre se apresenta em franco desenvolvimento, com inúmeras construções e empreendimentos comerciais e residenciais de padrão elevado, tendo boas ofertas de lojas de rua, rede bancária, postos de serviços, supermercados, dentre outros.

É um bairro com vocação residencial, com população de alto poder econômico, cuja elite localiza-se no perímetro entre as avenidas Carlos Chagas, a rua Graciliano Ramos e a Avenida Monteiro Lobato e Simon Bolívar, justamente onde estão os estabelecimentos comerciais mais importantes. Os pontos do bairro são o perímetro no entorno da praça entre a Rua Graciliano Ramos e a Avenida Monteiro Lobato, no início de ambas as vias.

No Cidade Nobre localizam-se também clubes recreativos, como o Ipaminas, próximo à Rua Graciliano Ramos e o clube da Sankyu (empreiteira da Usiminas de sociedade japonesa), próximo ao início da Rua Graciliano Ramos e Avenida Monteiro Lobato e importantes unidades de saúde, como o Pronto-Socorro Municipal, a Policlínica Municipal e a UISA (Unidade Integral de Saúde).

É uma região em que não se observam prédios obsoletos e abandonados, população de rua, vacância excessiva, baixa atratividade comercial e falta de segurança, dentre outros fatores que são facilmente constatados no hipercentro de Belo Horizonte.

Em termos comparativos, o Bairro Cidade Nobre se assemelha aos Bairros Barro Preto, Lourdes e Funcionários, todos na Capital mineira e que apresentam características mercadológicas, residenciais, comerciais, padrão construtivo e classe de renda compatíveis entre si.

Pelo índice Fipe-Zap, acima apresentado, o valor locativo médio de imóveis situados nestes bairros da Capital, comparáveis ao Bairro Cidade Nobre, é de R\$30,98/m².

2.2 Esclarecimentos técnicos pretendidos

i) Quais métodos existentes para análise do valor locativo? A perícia considerou todos eles?

Resposta i)

Conforme Norma Técnica NBR 14.653 – Parte 1, destacamos:

“A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objeto, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.”



Com base em premissas técnicas inerentes ao escopo do trabalho realizado, foram explicitadas as suas condições limitantes:

O imóvel avaliado é um prédio comercial erguido em 06 pavimentos com tipologia de andares corridos e salas, de padrão construtivo comercial normal e em estado de conservação bom, com área total de 13.504,46m², inclusive pavimento de subsolo.

Excluindo a área de subsolos, temos áreas locáveis de andares corridos, salas e lojas do 1º ao 5º pavimento, o que perfaz uma área teórica de locação comercial de 11.253,70m².

O mercado imobiliário local de contexto do imóvel (Bairros Cidade Nobre, Iguazu e adjacências), não apresenta elementos em oferta de prédios comerciais com área construída assemelhada ao avaliando.

Neste caso, adotamos ofertas de imóveis comerciais (andares corridos, salas e lojas), com características de padrão construtivo e estado de conservação assemelhados, porém desconsiderando a área construída, pois esta já é contemplada na relação valor/m² das amostras.

Reprodução parcial - Parecer Técnico de Engenharia – Página 13 de 31.

A citada Norma NBR 14.653 Parte 1 traz os Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos no Item 7.2, a seguir reproduzido:

7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como "amostras acidentais", que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.



7.2.2 Método involutivo

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

7.2.3 Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

7.2.4 Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

A Norma NBR 14.653 Parte 2 traz os Procedimentos Gerais para identificar o valor de mercado, recomendando sempre que possível preferir o Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado:

8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

Em função da base amostral, com disponibilidade de imóveis do tipo lojas e vãos corridos em oferta para locação no mercado local, o Parecer Técnico LPV-5193/01 adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em consonância com a Norma vigente.


ii) Quanto maior o imóvel, o valor de referência do metro quadrado se altera? Justifica-se o presente questionamento porque é circunstância comum de se ver no mercado imobiliário, em que imóvel de grandes dimensões possui menor valor/m² relativo – principal questão que faz com que empreendedores imobiliários prefiram parcelar um imóvel e vender as frações). A perícia levou tal circunstância em consideração? Caso negativo, solicita-se a realização comparativa, levando tal conjuntura em consideração.

Resposta ii)

Em termos de custo de edificações, quanto maior a metragem construída maior o valor de referência por m².

Para exemplo, temos um prédio comercial – Salas e Lojas, cujo Custo Unitário Básico Sinduscon (CUB-SINDUSCON), apresenta os seguintes valores:



CUB/m²	Custos Unitários Básicos de Construção		
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2023			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)			
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.493,83	CAL-8	2.691,31
CSL-8	2.131,02	CSL-8	2.334,95
CSL-16	2.844,33	CSL-16	3.115,40

Fonte: https://sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2023/08/tabela_cub_julho_2023.pdf

Vemos que o prédio CSL com 8 pavimentos possui custo de construção maior que o mesmo prédio CSL com 16 pavimentos. Esta premissa é aplicada na venda do imóvel, motivo pelo qual os incorporadores atribuem frações de venda, ou seja, alcançam valores ainda maiores vendendo partes do imóvel e não dividindo o seu valor total de mercado pelas unidades integrantes.

No caso de terrenos também podemos ter essa relação de maior área => menor valor unitário, mas o que determina esta equação é o interesse imobiliário no imóvel.

Por exemplo, imóveis rurais podem obedecer a esta regra, mas terrenos urbanos, de grandes dimensões, situados em locais valorizados, certamente apresentam maior valor de mercado quando cotejado com um terreno de dimensão padrão, pois o maior possibilita mais possibilidade de usos e projetos que o menor, visto as limitações de aproveitamento e regularidade urbanas.

Em ambos os casos a pesquisa imobiliária é que vai nortear o trabalho avaliatório, pois ela retrata as ofertas reais e disponíveis aos interessados.

Como bem define a Norma Técnica NBR 14.653 = Parte 1:

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

No caso do valor locativo, a afirmativa de maior área => menor valor/m² também deve ser verificada, preferencialmente através de pesquisas de mercado, pois somente estes elementos é que podem traduzir ao avaliador a situação em que se encontra o imóvel no contexto da região: Existem imóveis semelhantes? Existem ofertas e interesse de locadores em potencial? A região é valorizada? O acesso é facilitado?

Estes e outros elementos é que ditam o valor de locação de um imóvel.



Pela pesquisa de mercado apresentada no Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01, temos o valor médio das amostras de **R\$33,35/m²**, com intervalo variável entre mínimo de R\$13,47/m² e máximo de R\$93,75/m².

PESQUISA DE MERCADO ANDAR CORRIDO, LOJA E SALA COMERCIAL - LOCAÇÃO EM OFERTA BAIRRO CIDADE NOBRE E ADJACÊNCIAS IPATINGA/MG									
Epoca: ABRIL/2023									
Ref.	Localização	Preço R\$	Área m ²	Preço Unitário R\$/m ²	Padrão Construtivo	Elevador	Conservação	Vagas	Fonte
1	Rua Tiradentes 96 - Cidade Nobre	12.000,00	400,00	30,00	Normal	1,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 4394 Fone: (31) 3828-2500
2	Bairro Bethania	4.500,00	334,00	13,47	Normal	0,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 646 Fone: (31) 3828-2500
3	Bairro Cidade Nobre	2.800,00	125,00	22,40	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3806 Fone: (31) 3828-2500
4	Bairro Venezia	7.000,00	360,00	19,44	Normal	1,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 4334 Fone: (31) 3828-2500
5	Bairro Centro, ao lado da Rodoviária	15.000,00	750,00	20,00	Normal	2,00	Bom	0	Carta Imóveis Cod 18576 Fone: (31) 3828-4700
6	Rua Minerais 130 - Bairro Iguape	12.000,00	300,00	40,00	Normal/Alto	0,00	Novo	2	Total Imóveis Cod 2726 Fone: (31) 3842-9639
7	Av. Monteiro Lobato 265 - Bairro Cidade Nobre	10.000,00	361,00	27,70	Normal	0,00	Bom	10	Portal Imóveis Cod LO 268 Fone: (31) 3822-5720
8	Av. Brasil c/ Rua Quarto - Bairro Iguape	6.500,00	162,00	40,12	Normal/Alto	0,00	Novo	0	Portal Imóveis Cod LO 268 Fone: (31) 3822-5720
9	Av. Carlos Chagas - Bairro Cidade Nobre	7.500,00	80,00	93,75	Alto	0,00	Novo	1	Portal Imóveis Cod LO 267 Fone: (31) 3822-5720
10	Av. Brasil - Center Nilo - Bairro Iguape	16.800,00	336,00	50,00	Normal/Alto	0,00	Novo	1	Diferencial Imóveis Cod 4182 Fone: (31) 3828-2500
11	Bairro Catina	6.500,00	322,00	20,19	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2500
12	Bairro Iguape	6.000,00	260,00	23,08	Normal	1,00	Bom	1	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2501

Reprodução parcial - Parecer Técnico de Engenharia – Página 15 de 31.

A análise do ESTUDO ESTATÍSTICO dos dados amostrais (ANEXO ao Parecer Técnico LPV-5193/01), traz que os limites estatísticos do Intervalo de Confiança foram inferiores à média amostral de R\$33,35/m², qual seja entre **R\$20,66/m²** a **R\$25,58/m²**.

Desta forma, a Pesquisa de Mercado e o Tratamento Estatístico corroboraram a premissa de que um imóvel de maior área tenha alcançado menor valor locativo/m², reflexo das condições do mercado imobiliário local:

<u>Intervalos de Confiança</u>				
(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])				
Intervalo de confiança de 80,0%:				
Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
LOCAL	21,78	24,27	2,49	10,83 %
PADRAO	21,95	24,08	2,13	9,25 %
E(VU OFERTA)	18,10	29,19	11,09	46,89 %
Valor estimado	20,66	25,58	4,91	21,25 %
Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.				

Reprodução parcial - Parecer Técnico de Engenharia – Página 17 do ESTUDO ESTATÍSTICO.

iii) A locação de um imóvel comercial de menores proporções (loja, por exemplo), possui maior liquidez que a locação de um prédio de 11 mil m²? Caso positivo, tal circunstância influi no valor locativo?

Resposta iii)

Como já explicitado na resposta ao esclarecimento anterior, o mercado imobiliário é que vai “ditar as regras” da locação.

A mesma loja do exemplo acima poderia ter maior ou menor fluidez de mercado, pois disso depende o interesse comercial pelos futuros locatários. Localização, imóveis vizinhos, acesso, padrão de acabamento, visibilidade comercial, são alguns aspectos que a pesquisa de mercado é que vai direcionar o trabalho técnico do avaliador e não os aspectos subjetivos.

No caso em tela, entendemos que o prédio objeto do Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01 está em situação privilegiada na região, possui fácil acesso, dispõe de ampla oferta de estacionamento próprio, apresentando condições valorizantes de mercado.

Trata-se, como já citamos nas premissas do citado Parecer LPV-5193/01, de um imóvel sem muitos assemelhados na região.

iv) O valor de locação de um imóvel pelo preço fixado quando da conclusão do contrato, reajustado pelos índices escolhidos pelos contratantes, necessariamente será o mesmo quando, protraindo-se no tempo, opte-se por realizar nova locação? Exemplifico: o preço de locação de um imóvel em 2014, reajustado anualmente por índice oficial, no caso, IGP-M, será, em 2023, o mesmo valor que se obteria caso fosse se tratasse de locação com novo inquilino/oferta em mercado? Tal circunstância foi levada em consideração pelo parecerista?

Resposta iv)

Entendemos que o reajuste contratual pelos índices contratados nem sempre vai espelhar o valor locativo de mercado ao longo do prazo contratual, assim um valor contratado em 2014 não necessariamente será o mesmo a ser repactuado em 2023, seja pelo contexto econômico das diferentes épocas contratuais ou por condições de uso e depreciação do imóvel (que se desvaloriza ao longo do tempo), ou por maior ou menor atratividade comercial do imóvel perante um novo locador.

O mercado imobiliário é dependente de vários fatores que influenciam sua dinâmica, o que se observou claramente quando da pandemia COVID-19, período no qual os valores de mercado despencaram a patamares mínimos, obrigando contratantes a reverem cláusulas contratuais sob pena de cancelamento de negócios já firmados.

De forma geral a correção monetária adotada em contrato tem por finalidade a manutenção dos valores inicialmente pactuados, ou seja é o ato de corrigir valores pela variação de um índice durante um determinado período. Esta correção também é conhecida pelo termo atualização monetária. O seu objetivo é, basicamente, compensar as pessoas das perdas decorrentes do aumento geral no nível de preços na economia.

A correção monetária serve para corrigir determinados valores e evitar que eles sofram com os efeitos negativos da inflação. Essa atualização dos valores evita que a inflação deteriore o poder de compra da moeda ao longo do tempo.

Existem diversos índices para realização da correção monetária. Os principais índices utilizados no Brasil são o IPCA, IGP-M, Taxa Referencial (TR), CDI e Selic.

A forma técnica de constatar a pertinência de paridade de um índice de correção em relação ao comportamento do mercado vigente é a realização de pesquisas na data base desejada.

Em locações comerciais, caso esta diferença seja significativa ou algumas das partes contratantes se sintam prejudicadas, pode-se aventar ações revisionais de locação a depender do prazo pactuado e decorrido do contrato, com o objetivo de trazer a paridade normal ao negócio firmado.

3 CONCLUSÃO

Pelo exposto, este profissional ratifica a metodologia, pesquisas de mercado, estudos técnicos estatísticos e conclusão integrantes do Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01.

Este trabalho consta de 19 páginas e é assinado digitalmente.

O profissional subscritor coloca-se à disposição para esclarecimentos adicionais.

Belo Horizonte, 22 de agosto de 2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ HENRIQUE LOPES PINHEIRO
Data: 22/08/2023 18:03:43-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


Luiz Henrique Lopes Pinheiro
Engenheiro Civil Especialista em Avaliações e Perícias
CREA-MG 85.906/D

Formulário de Despesas – Perícia Judicial ou Extrajudicial		Resolução PGJ N° 23/2017
CÓDIGO DA PERÍCIA CRED-ENGE 0333	ESPECIALIDADE DA PERÍCIA Avaliação de Imóveis	

Unidade Executora:	CENTRAL DE APOIO TÉCNICO – ENGENHARIA		
Unidade Solicitante:	10a Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga		
Identificador (SGDP):		Identificador SISCEAT:	CLP-6855
Data Início Perícia:	16/08/2023	Data Conclusão:	22/08/23
Ofício:	CLP-6855	Valor Total Perícia:	R\$ R\$ 2.480,40

Objeto da perícia / Análise:	IC 0313.22.001568-6 - Apurar superfaturamento/sobrepço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.		
Nº do Procedimento:	IC 0313.22.001568-6		
Empreendedor/Indiciado ou Compromissário		CNPJ/CPF Indiciado	
Município de Ipatinga		19.876.424/0001-42	

CUSTO TRABALHO TÉCNICO			
Perito Credenciado		CPF/CNPJ	
BH Avaliações Perícias e Engenharia Ltda		07.808.112/0001-12	
Complexidade	Nível / Tipo / Dimensão	Valor	Deslocamento
Alta	N/D N/D	R\$ 2.480,40	-
Total:			R\$ 2.480,40

Analista Responsável			
Nome	MAMP	Data	Assinatura(s)
Erika Stehling	2832-01	22/08/2023	 Documento assinado digitalmente ERIKA STEHLING Data: 22/08/2023 18:16:30-0300 Verifique em https://validar.itl.gov.br

FUNEMP

Conforme aviso FEPDC e FUNEMP realizado em junho/2022, sobre a adoção de boleto bancário para a destinação de valores ao FUNEMP, a Promotoria de Justiça deve solicitar a emissão do boleto por meio do link:

<https://forms.office.com/r/iZqMJ0Uivb>

Mais informações:

E-mail: funemp@mpmg.mp.br


Telefone: (31) 3330-9939



Formulário de Despesas – Perícia Judicial ou Extrajudicial		Resolução PGJ N° 23/2017	
CÓDIGO DA PERÍCIA CRED-ENGE 0333	ESPECIALIDADE DA PERÍCIA Avaliação de Imóveis		
Unidade Executora:	CENTRAL DE APOIO TÉCNICO – ENGENHARIA		
Unidade Solicitante:	10a Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga		
Identificador (SGDP):		Identificador SISCEAT:	CLP-6855
Data Início Perícia:	16/08/2023	Data Conclusão:	22/08/23
Ofício:	CLP-6855	Valor Total Perícia:	R\$ R\$ 2.480,40

Objeto da perícia / Análise:	IC 0313.22.001568-6 - Apurar superfaturamento/sobrepreço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.		
Nº do Procedimento:	IC 0313.22.001568-6		
Empreendedor/Indiciado ou Compromissário		CNPJ/CPF Indiciado	
Município de Ipatinga		19.876.424/0001-42	

CUSTO TRABALHO TÉCNICO			
Perito Credenciado		CPF/CNPJ	
BH Avaliações Perícias e Engenharia Ltda		07.808.112/0001-12	
Complexidade	Nível / Tipo / Dimensão	Valor	Deslocamento
Alta	N/D N/D	R\$ 2.480,40	-
Total:			R\$ 2.480,40

Analista Responsável			
Nome	MAMP	Data	Assinatura(s)
Erika Stehling	2832-01	22/08/2023	 Documento assinado digitalmente ERIKA STEHLING Data: 22/08/2023 18:16:30-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

FUNEMP	
Conforme aviso FEPDC e FUNEMP realizado em junho/2022, sobre a adoção de boleto bancário para a destinação de valores ao FUNEMP, a Promotoria de Justiça deve solicitar a emissão do boleto por meio do link:	
https://forms.office.com/r/iZqMJ0Uivb	
Mais informações:	
E-mail: funemp@mpmg.mp.br	
Telefone: (31) 3330-9939	



Ofício nº 036/2023 10Pjip

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

Ao Senhor (a)
Responsável Legal
Faculdade Pitágoras – Ipatinga/MG

Assunto: IC nº 0313.22.001568-6. Requisição de informações.

Prezado (a) Senhor (a),

Com minhas cordiais saudações, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, II, na Lei nº 8.625/93, art. 26, I e II, e na Lei Complementar mineira nº 34/94, art. 74, VIII, sirvo-me do presente para **requisitar** cópia do **contrato de locação** referente à unidade da Instituição de ensino então existente na Avenida Carlos Chagas, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG, entabulado com o proprietário Antônio Gomes Batista, CPF nº 049.508.106-00, ou com pessoa jurídica interposta.

A resposta deve ser munida com comprovantes de pagamento realizados em decorrência da locação em questão.

Fixa-se o prazo de 10 (dez) dias para resposta.

Sem mais para o momento, renovo protestos de elevada estima.

Atenciosamente,

CÓPIA

Humberto Henrique de Miranda
Promotor de Justiça

AV. Japão, nº 381, Caruru, Ipatinga/MG
Tel.: (31) 3825-3213. Email.: 10pjipatinga@mpmg.mp.br

DESPACHO

Defiro o pedido de vistas, conforme solicitação da parte interessada, pelo prazo de 02 (duas) horas.

Ipatinga, 07 de março de 2023.

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça

VISTA

Nesta data, abro vista dos presentes autos do Inquérito Civil n.º MPMG-0313.22.001568-6, contendo 58 páginas e 01 anexo, ao representante da Faculdade Pitágoras, Drº Edson Carvalho, OAB/MG n.º 98.686.

Ipatinga, 07 de março de 2023

*Recubi' em 07/03/2023
às 15:00hs*

Anna Luiza Virtuoso

Anna Luiza Virtuoso
Contínua
Matrícula 144932

IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE ABERTURA DE ANEXO

Certifico que, nesta data, em cumprimento ao r. despacho da folha nº _____ dos autos do Inquérito Civil nº MPMG-0313.22.001568-6, procedi à abertura do(a) anexo n.º 2.

Conteúdo do(a) anexo:

Ipatinga, 7 de março de 2023.

ANNA LUIZA VIRTUOSO
ESTAGIÁRIO
MAMP: 1269400





EXCELENTÍSSIMO SENHOR PROMOTOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO
DE MINAS GERAIS / 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA – DR.
HUMBERTO HENRIQUE DE MIRANDA

Inquérito Civil n.º 0313.22.001568-6

Ofício n.º 036/2023

PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR E
SOCIEDADE LTDA., já qualificada nos autos do Inquérito Civil em epígrafe, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus advogados que esta
subscrevem, em atenção ao Ofício n.º 036/2023, prestar os esclarecimentos solicitados, juntando
aos autos o Contrato de locação bem como o respectivo distrato, referentes ao imóvel objeto do
presente IC.

**Termos em que
Pede deferimento.
Belo Horizonte, 15 de Março de 2023.**

**P.p. Guilherme Vilela de Paula
OAB/MG 69.306**

**P.p. Luis Phillip de Lana Foureaux
OAB/MG 104.147**

FELIPE
SALDANHA
MOURA:0546
8425696

Assinado de forma
digital por FELIPE
SALDANHA
MOURA:05468425696
Dados: 2023.03.15
13:52:46 -03'00'

**P.p. Felipe Saldanha Moura
OAB/MG 133.357**



62
2

DISTRATO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

- (I) **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 12.543.705/0001-34, com sede na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante referida simplesmente por **LOCADORA**;

De outro lado,

- (II) **EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 38.733.648/0001-40, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 3º andar, Sala nº. 03, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 26/01/2021), doravante referida simplesmente por **LOCATÁRIA**;

Ainda,

- (III) **PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 03.239.470/0001-09, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 4º andar, Sala nº. 05, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 26/01/2021), doravante referida simplesmente por **FIADORA**;

E por fim,

- (IV) **ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 2.508.276 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 049.508.106-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 1.029.609 SSP/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 180.089.176-87, residentes e domiciliados na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, doravante referidos conjunta e indistintamente simplesmente por **INTERVENIENTES ANUENTES**;

Sendo **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, individualmente, denominadas “Parte” e, conjuntamente, “Partes”;

CONSIDERANDO QUE:

- a) As Partes acima qualificadas celebraram Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014 (o “Contrato”) e que tem por objeto a locação do imóvel situado no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, objeto das matrículas imobiliárias números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (o “Imóvel”).
- b) Em virtude de alterações ocorridas no mercado em que atua, a **LOCATÁRIA** não mais deseja prosseguir com pacto locatício estabelecido e, portanto, deseja devolver e restituir o Imóvel à posse e guarda da **LOCADORA** resolvendo assim, amigavelmente, o então Contrato;
- c) A **LOCADORA** já haviam sido cientificada da decisão da devolução do Imóvel, por força de comunicado formal expedido, e que fora previamente enviado pela **LOCATÁRIA**;
- d) Ao longo do prévio aviso indicado na consideração da letra “c” acima, as Partes, por meio de seus prepostos, realizaram diversas reuniões de negociação e vistorias preliminares no Imóvel, para estabelecer os termos do presente Distrato;
- e) As disposições aqui indicadas, por ocasião da resolução do Contrato, foram livre e consensualmente estabelecidas pelas Partes;

ASSIM SENDO, as Partes têm entre si, justo e acertado, celebrar o presente Distrato ao Contrato (o “Distrato”), que será integralmente regido pelas Cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

1. DO OBJETO:

- 1.1. O presente Distrato tem por objeto a resolução amigável do Contrato, nos termos e condições adiante estipuladas, e conforme previsto no artigo 840 do Código Civil Brasileiro.
- 1.2. As Partes, após prévia comunicação da **LOCATÁRIA**, acordaram em distratar o Contrato celebrado, bem como formalizar, neste ato, a devolução e entrega das chaves do Imóvel pela **LOCATÁRIA** em favor da **LOCADORA**, em data de 26/03/2021, motivo pelo qual a última parcela locatícia, a ser paga pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, será a proporcionalidade da competência do mês de março/2021, a ser liquidada até 10/04/2021, no valor de R\$ 190.534,45 (cento e noventa mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), ressalvadas eventuais retenções na fonte decorrentes de imposição pela legislação tributária em vigor.

63

1.2.1. Ato contínuo ao distrato do Contrato que ora se opera, a **LOCADORA** declara que recebeu e aceitou, em 26/03/2021, o Imóvel devolvido à sua posse e suas chaves, de acordo com os termos e condições ajustados no Contrato, na forma que atualmente se encontra, no estado atual de uso e conservação, isentando expressamente a **LOCATÁRIA** de qualquer responsabilidade (e/ou obrigações de quaisquer natureza, sejam elas de dar ou de fazer), atual e/ou futura, no tocante a implementação de quaisquer benfeitorias, ou ainda, reparos, reformas e/ou adaptações no Imóvel, vez que está sendo reembolsada nos termos da Cláusula 2.4 abaixo.

1.2.2. A **LOCADORA** também consigna e declara que, antes de firmar o presente Distrato, vistoriou, por intermédio de seus prepostos, o Imóvel, tomando ampla ciência e conhecimento do estado de conservação em que o mesmo atualmente se encontra, aceitando-o, na sua integralidade, sem ressalva ou apontamento de qualquer natureza, nos termos do que já consignado na Cláusula 1.2.1 acima.

1.2.3. Ainda, por expressa convenção entre as Partes, com a celebração deste Distrato competirá exclusivamente à **LOCADORA** dar completo e integral diligência - às suas expensas e responsabilidade - na condução de todos e quaisquer procedimentos com vista à obtenção de todas e quaisquer licenças construtivas, regulatórias e/ou de ocupação do Imóvel de sua propriedade (incluindo, a Aprovação de Projeto Legal, obtenção do Auto de Conclusão da Obra/Habite-se (incluindo-se neste tema, também, eventual lançamento de IPTU complementar, CND Obras ISS, CND Obras DRF-INSS, bem como eventuais trâmites afetos e necessários à consecução de averbação de construções perante o Registro Imobiliário competente), obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (e/ou licença similar), obtenção do Alvará de Funcionamento (se for o caso), dentre outras)), no âmbito e esfera Municipal, Estadual e/ou Federal, não cabendo à **LOCATÁRIA** qualquer responsabilidade e/ou obrigação neste tocante.

1.3. Portanto, para todos os fins e efeitos, declaram as Partes que o encerramento de todas as obrigações (legais e/ou contratuais) da **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** do Contrato, neste ato distratado, ocorreram na data base de 26/03/2021 (data da efetiva entrega as chaves, nos termos da Cláusula 1.2 acima).

2. DA QUITAÇÃO E REVOGAÇÃO:

2.1. Observado o quanto disposto nas Cláusulas 1.2 e 2.4 deste Distrato, a partir da data da entrega do Imóvel (portanto, 26/03/2021) a **LOCADORA** dá e confere à **LOCATÁRIA** e **FIADORA** a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação em relação a todas as obrigações então entabuladas no Contrato ora distratado: (i) o objeto e obrigações do Contrato firmado entre as Partes acima qualificadas, e (ii) todos os encargos contratuais descritos no Contrato em menção (incluindo, mas não se limitando, a todas e quaisquer obrigações por estas pactuadas (sejam de dar e de fazer), e, eventualmente, inadimplidas, seus consectários,

quaisquer multas contratuais pactuadas (sejam elas moratórias e/ou compensatórias) e/ou indenizações de quaisquer natureza, encargos, dentre outros), bem como todos e quaisquer outros acordos e/ou entendimentos ajustados entre as Partes (sejam eles expressos e/ou verbais), para nada mais exigir, judicial ou extrajudicialmente, seja a que título for.

- 2.2. Diante todo o exposto, observado o quanto disposto na Cláusula 2.1 acima, pelo presente Distrato e na forma melhor de direito, as Partes dão reciprocamente a mais ampla, rasa e irretratável quitação de todas as obrigações decorrentes do Contrato, ora distratado, bem como de quaisquer outros acordos verbais realizados entre as Partes, nada tendo a reclamar, seja em juízo ou fora dele.
- 2.3. Em virtude do Distrato ora celebrado, e nos termos do que livremente pactuado pelas Partes no Contrato, a **LOCATÁRIA** arcará com o pagamento dos encargos contratuais assumidos e cujos fatos geradores da cobrança tenham ocorrido apenas e tão somente entre a data de início da vigência do Contrato até a data da entrega de chaves, ou seja, até 26/03/2021, como disposto na Cláusula 1.2 e 1.3 acima.
- 2.4. **Observado o quando disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo**, por força da devolução do Imóvel, a **LOCATÁRIA** também arcará com o pagamento, em favor da **LOCADORA** (ressalvadas eventuais retenções na fonte decorrentes de imposição pela legislação tributária em vigor), da importância global de **R\$ 4.023.050,67 (quatro milhões, vinte e três mil, cinquenta reais e sessenta e sete centavos)**, sendo:

- (a) A quantia bruta de R\$ 3.081.687,60 (três milhões, oitenta e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos), a título de “Indenização da Locadora”, nos termos das Cláusulas 16.3 e 16.3.1 do Contrato;
- (b) A quantia bruta de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), **observado o quanto disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo**, a título de reembolso integral, em favor da **LOCADORA**, no tocante a todas e quaisquer despesas necessárias com obras e reformas de quaisquer natureza, adaptações, adequações e/ou recomposição do Imóvel, adequações e adaptações estas que serão executadas e implementadas diretamente por ela, **LOCADORA**, nas dependências do ativo imobiliário ora restituído à sua posse;
- (c) A quantia bruta de R\$ 256.807,30 (duzentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e sete reais e trinta centavos) a título de 30 (trinta) dias de locação do Imóvel, período que a **LOCADORA** delimitou como necessário e suficiente para a execução e implementação de serviços de reformas e todas as adaptações que serão realizados **diretamente por ela, LOCADORA**, nas dependências do Imóvel, nos termos da letra “b” acima;

64
f

- (d) A quantia bruta de R\$ 272.338,45 (duzentos e setenta e dois mil, trezentos e trinta e oito reais e quarenta e cinco centavos), a título reembolso quanto ao encargo de IPTU do ano de 2016;
- (e) A quantia bruta de R\$ 52.217,32 (cinquenta e dois mil, duzentos e dezessete reais e trinta e dois centavos), a título reembolso, proporcional, quanto ao encargo de IPTU do ano de 2021;
- 2.4.1. Esclarecem as Partes que em relação à verba descrita no item “b”, da Cláusula 2.4 acima, a quantia de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) será liquidada na seguinte proporção: (i) R\$ 99.920, (noventa e nove mil, novecentos e vinte reais) em espécie, mediante depósito bancário nos termos das Cláusula 2.5 abaixo e, R\$ 260.080,00 (duzentos e sessenta mil e oitenta reais), mediante dação e pagamento, nos termos do art. 356 do Código Civil Brasileiro, de bens e equipamentos arrolados na Cláusula 3.1 abaixo, dos quais a **LOCADORA** já reconhece haver vistoriado, aceitando-os na forma em que se encontram.
- 2.4.2. Por fim, quanto à verba descrita no item “c” da Cláusula 2.4 acima, a **LOCATÁRIA** não será responsável e resta expressamente desobrigada, pela **LOCADORA**, de quaisquer pagamentos adicionais a título de aluguel, caso a obra, serviços de reformas e demais adaptações que serão executadas e implementadas diretamente por ela, **LOCADORA**, nas dependências do Imóvel, exceda período superior aos 30 (trinta) dias ajustados.
- 2.5. As Partes acordam que o pagamento da importância indicada na Cláusula 2.4 acima será realizado em 01 (uma) parcela, com vencimento até **10/04/2021**. O pagamento ocorrerá através de transferência bancária em conta corrente de titularidade da **LOCADORA**, servindo o comprovante de depósito como recibo para todos os efeitos legais, conforme conta corrente abaixo indicada:
- Banco Caixa Econômica Federal S.A. (104), agência nº. 3148, conta corrente nº. 1530-8, de titularidade de AGB Empreendimentos e Participações Limitada, inscrita no CNPJ/MF nº. 12.543.705/0001-34.
- 2.6. No caso de mora ou inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores pactuados neste Distrato, nas datas aprazadas, arcará a **LOCATÁRIA** com os mesmos encargos do Contrato, calculados sobre os valores eventualmente devidos, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato.
- 2.7. Portanto, face à entrega do Imóvel e suas chaves, bem como assinatura do presente Distrato, a **LOCADORA** dá e concede à **LOCATÁRIA** a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação quanto ao Contrato ora distratado e entrega do Imóvel, para nada mais exigir, judicial ou extrajudicialmente, quanto às obrigações assumidas na locação ora distratada, salvo em relação às Cláusulas 1.2, 2.4 e 2.7.1 abaixo.



2.7.1. Não obstante o quanto disposto na Cláusula 2.3 acima, a quitação indicada no Cláusula 2.1, 2.2 e 2.7 deste Distrato também não engloba obrigações pecuniárias relativas aos encargos contratuais, decorrentes das responsabilidades assumidas pela **LOCATÁRIA** no Contrato (dentre elas, tributos relativos ao Imóvel (IPTU) seus consectários e eventuais multas de mora, despesas de consumo relativo a água e esgoto, gás e energia elétrica) e que, por ventura, estejam em aberto, venham a ser lançados pelos respectivos credores e beneficiários, e cujos fatos geradores da cobrança tenham ocorrido entre a data de início da vigência do Contrato até 26/03/2021 (ou seja, como salientado alhures, período em que a **LOCATÁRIA** foi usuária do Imóvel). Portanto, neste caso, referidos encargos continuarão a ser de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, e por esta (se devidos) deverão ser pagos e liquidados, na eventualidade de exigência destes pela respectiva entidade arrecadadora, credores e/ou concessionárias do respectivo serviço público.

2.8. Ficam integralmente distratados e revogados todos e quaisquer acordos firmados (sejam eles expressos e/ou verbais) entre a **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, aplicando-se ainda ao dispositivo aqui tratado todo e qualquer instrumento eventualmente celebrado entre as Partes, e que tenham o mesmo objeto do Contrato, nada tendo quaisquer das contratantes nada mais a reclamar, seja em juízo ou fora dele.

3. DA INCORPORAÇÃO DE BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS AO IMÓVEL

3.1. A partir da entrega de chaves do Imóvel (portanto, 26/03/2021), restarão incorporados ao Imóvel e, portanto, passando a pertencer à **LOCADORA**, a título de dação e pagamento, nos termos da Cláusula 2.4.1 acima, aquelas benfeitorias móveis/equipamentos indicados e arrolados no Anexo I do presente Distrato, nominado “**Rol de Benfeitorias Móveis e Equipamentos do Imóvel**”.

3.1.1. A **LOCADORA** se compromete e se obriga a assinar todos e quaisquer documentos necessários a consecução do quanto disposto na Cláusula 3.1 acima, bem como arcará, se for o caso, com quaisquer pagamentos decorrentes do implemento da referida disposição, inclusive, mas não se limitando, quando ao pagamento de impostos, se devidos.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

4.1. Os dispositivos aludidos neste instrumento consubstanciam e representam a totalidade dos entendimentos entre as Partes referente ao seu objeto, substituindo todas e quaisquer comunicações prévias, verbais ou escritas sobre o assunto, eventualmente mantidas entre as Partes.

65
2

- 4.2. As Partes, conjuntamente, estão cientes de que todas as declarações feitas neste Distrato são verdadeiras, ficando certo, todavia, que a ineficácia das mesmas poderá implicar em responsabilidades civis e criminais daí decorrentes.
- 4.3. A quitação geral aludida neste Distrato e outorgada pela **LOCADORA** em favor da **LOCATÁRIA** e **FIADORA** se opera de maneira plena, geral e irrevogável, sem ressalva de qualquer natureza ou limitação temporal, englobando, repita-se, todas e quaisquer obrigações (sejam de dar ou de fazer) assumidas pela **LOCATÁRIA** no Contrato.
 - 4.3.1. Ainda, para os fins deste Contrato, os **INTERVENIENTES ANUENTES** responderão, frente à **LOCATÁRIA**, de forma solidária quanto a todas obrigações e declarações assumidas neste pacto pela **LOCADORA**, ratificando todos os seus termos, inclusive, mas não se limitando, a outorga, em favor da **LOCATÁRIA** e **FIADORA**, da mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação em relação a todas as obrigações então entabuladas no Contrato ora distratado.
- 4.4. O presente Distrato é tido como ato jurídico perfeito e acabado, consumado, irrevogável e irretratável, vedado o direito a arrependimento, representando o entendimento integral das Partes em relação à integralidade de suas relações, obrigando **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, seja a qualquer título for, seus administradores, sócios, procuradores e sucessores, representando o presente pacto título executivo extrajudicial, nos termos da Lei nº. 13.105/2015 (o “Código de Processo Civil”).
- 4.5. As Partes declaram que leram e compreenderam este Distrato, tendo discutido e ajustado todas as disposições e itens aqui transcritos, declarando, ainda, cientes de que a composição ora entabulada reflete as condições discutidas e negociadas, sendo certo que se encontram plenamente afastadas as hipóteses previstas nos artigos 156 e 157 da Lei 10.406/2002 (o “Código Civil Brasileiro”).
- 4.6. As Partes declaram e reconhecem, de comum acordo, incluindo as testemunhas, pela formalização do presente Distrato por meio eletrônico e digital, como válida e plenamente eficaz, estabelecida com a assinatura eletrônica ou certificação digital em plataforma disponibilizada pela **LOCATÁRIA**, nos termos da ICP-BRASIL, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº2.200/2001, bem como, nos termos do artigo 225 do Código Civil Brasileiro.
- 4.7. Como já previsto na Cláusula 24.1 do Contrato as Partes elegem e ratificam o Foro da Comarca da Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, para dirimir toda e qualquer dúvida oriunda deste Distrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



66
TJ

ANEXO I

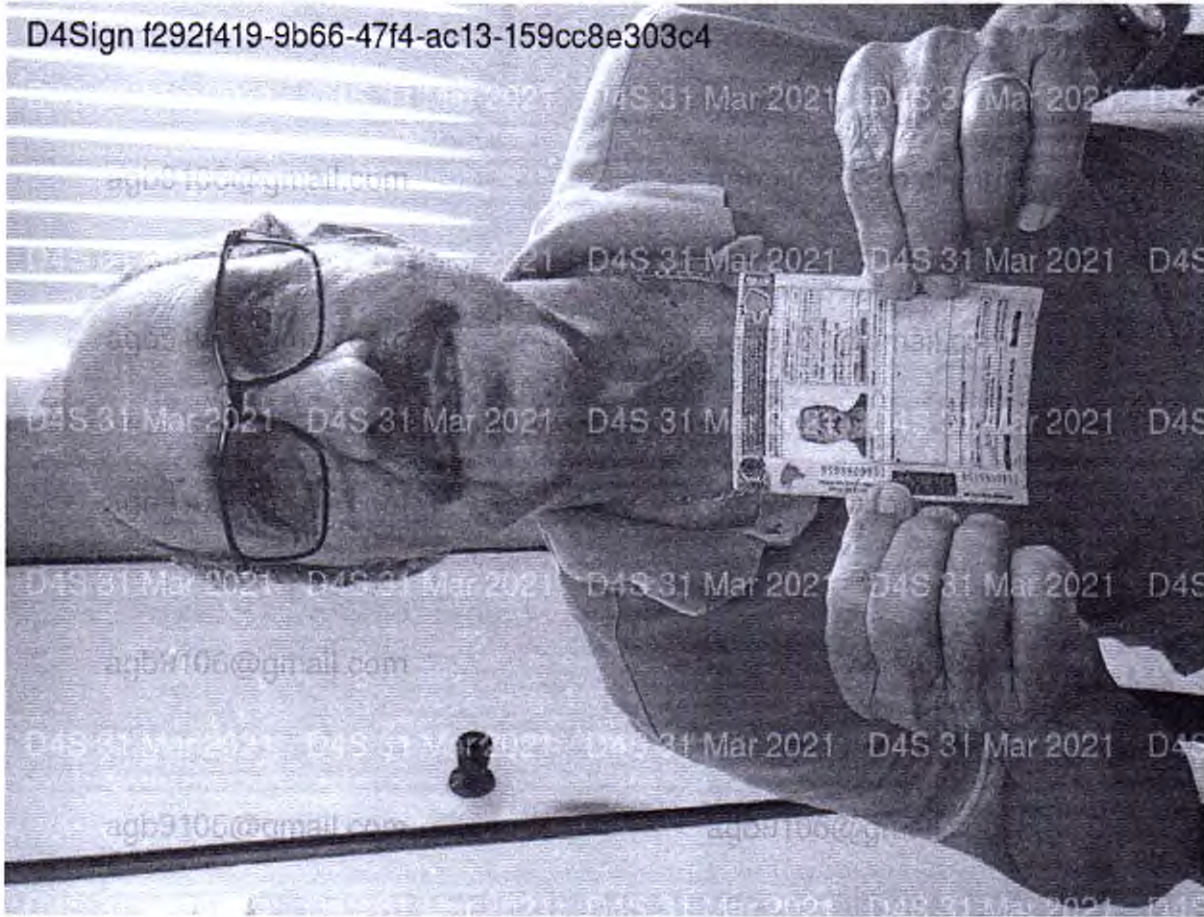
- Rol de Benfeitorias Móveis e Equipamentos do Imóvel, anexo do Distrato, datado de 26/03/2021, ao Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014, celebrado entre AGB Empreendimentos E Participações Limitada (na qualidade de "Locadora"), Editora E Distribuidora Educacional S.A. (na qualidade de Locatária), Pitágoras - Sistema De Educação Superior Sociedade Limitada (na qualidade de Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues (na qualidade de Intervenientes Anuentes)

Descrição	Quantidade	Valor Residual	Valor Total
Ar condicionado 36.000 BTUs - bifásico	35	2.010,00	70.350,00
Ar condicionado 48.000 e 58.000 BTUs - trifásico	65	2.170,00	141.050,00
Ar condicionado VRF 48.000 e 60.000 BTUs	4	2.170,00	8.680,00
Elevador	3	10.000,00	30.000,00
Plataforma	1	10.000,00	10.000,00
			260.080,00



Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



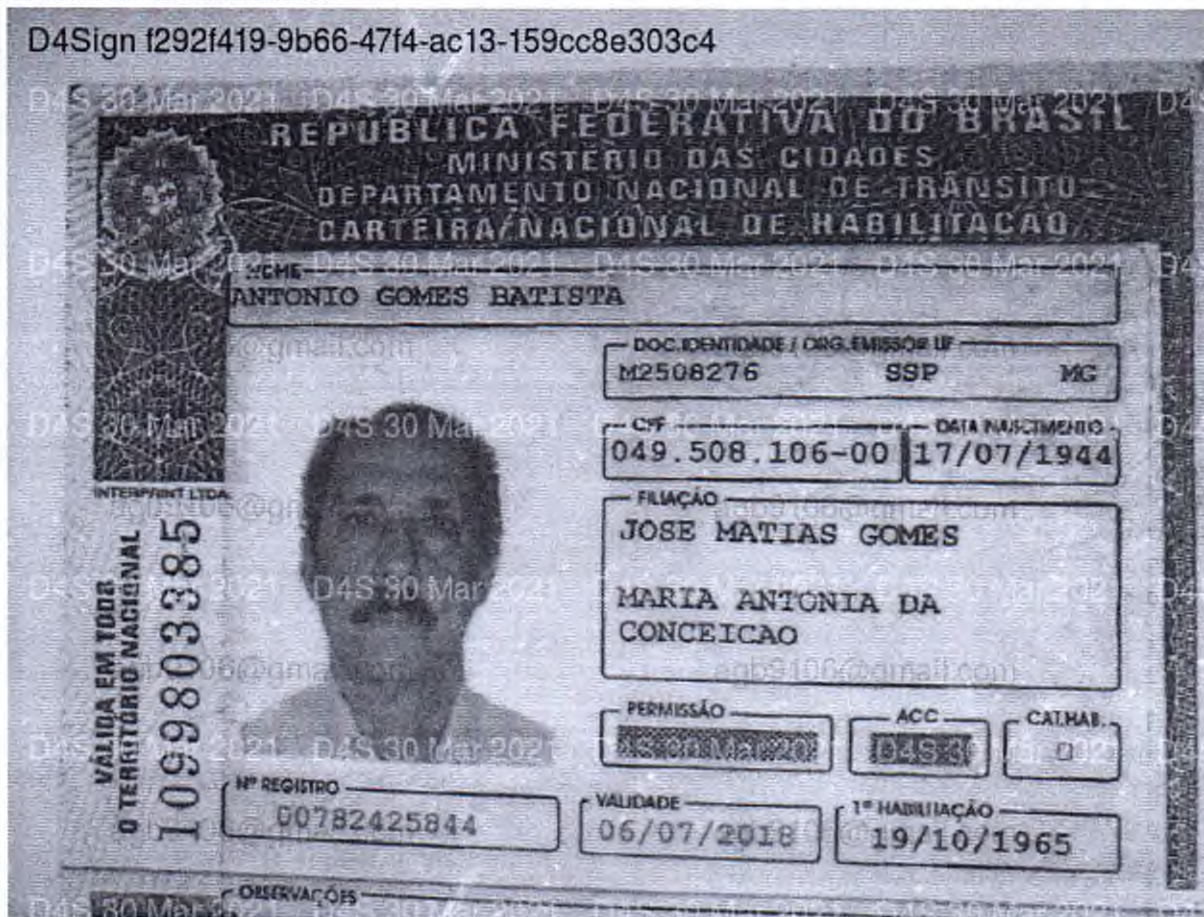
D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA (5982074) 2101 06140 x6.2452.0120738/2023-18 / pg. 734

Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

67
m

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documentos assinados eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01 Art. 1ºº, § 1º



Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CPF
049.508.106-00

DATA NASCIMENTO
17/07/1944

FILIAÇÃO
**JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA
CONCEICAO**

PERMISSÃO
[REDACTED]

ACC
[REDACTED]

CAT. HAB.
D

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
1099803385

INTERPRINT LTDA.

Nº REGISTRO
00782425844

VALIDADE
06/07/2018

1ª HABILITAÇÃO
19/10/1965

OBSERVAÇÕES

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA (5082074) 2/01 6E140.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 736

Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

67
T

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verifica5>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2



Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

Batista
ASSINATURA DO PORTADOR

PROIBIDO PLASTIFICAR
1099803385

LOCAL: **IPATINGA, MG** DATA EMISSÃO: **07/07/2015**

Andrea Vacchiano
Diretora Detran/ MG
60156610204
MG475740130
ASSINATURA DO EMISSOR

DETRAN - MG (MINAS GERAIS)

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por: **ANTONIO GOMES BATISTA** (5962674) em 07/07/2015 às 16:24:52.0120738/2023-18 / pg. 738



69
j

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CPF **049.508.106-00** DATA NASCIMENTO **17/07/1944**


FILIAÇÃO
JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA CONCEICAO

PERMISSÃO ACC CAT. HAB.
D

Nº REGISTRO **00782425844** VALIDADE **06/07/2018** 1º HABILITACAO **19/10/1965**

OBSERVAÇÕES

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
1099803385



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 1ºº, II, D4S 19.16.24826/20738/2023 18/19 739



Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

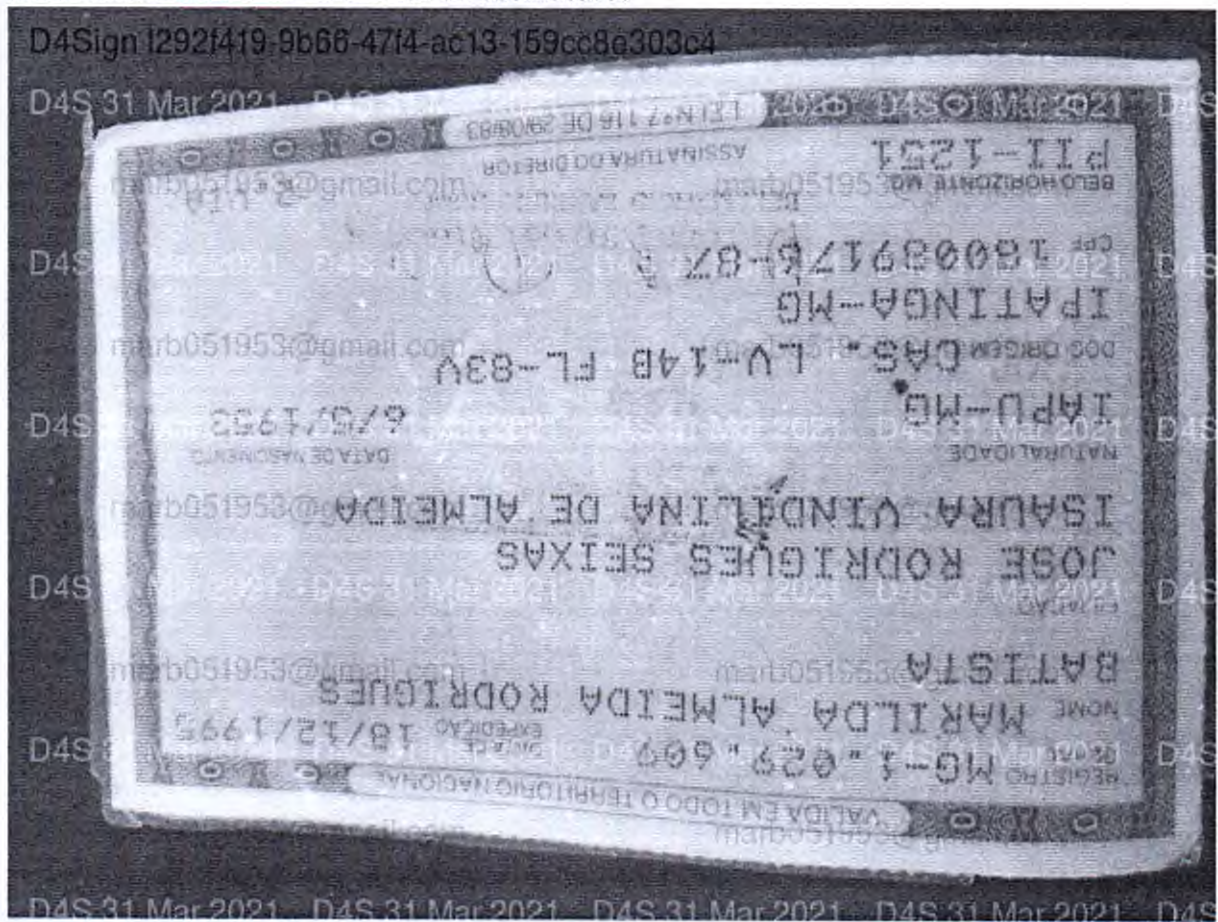


D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA em 22/09/2023 às 17:59:01. GE 140.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 740

Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

20
/



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, II



Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA (5062674) em 22/09/2023 às 17:59:01. SEI nº 16.2452.0120738/2023-18 / pg. 742



2021-0326 - Distrato AGB - Ipatinga final pdf
Código do documento f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



Assinaturas

	Juliana Dantas Godim dos Santos juliana.godim@cogna.com.br Aprovou	<i>Juliana Dantas Godim dos Santos</i>
	ANTONIO GOMES BATISTA agb9106@gmail.com Assinou como parte e apresentou documento com foto	<i>AgBatista</i>
	Samir Martins Maluf samirm@kroton.com.br Assinou como parte e fiador	<i>Samir</i>
	Hylton Olivieri hylton.olivieri@kroton.com.br Assinou como parte e fiador	Hylton Olivieri
	ANTONIO GOMES BATISTA agb9106@gmail.com Assinou como interveniente e apresentou documento com foto	<i>AgBatista</i>
	MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA marb051953@gmail.com Assinou como interveniente e apresentou documento com foto	<i>Mbatista</i>
	Danielli Gimenes Lima Silva danielli.silva@kroton.com.br Assinou como testemunha	Danielli Gimenes Lima Silva
	Maria Aparecida Carlos Ricarte maria.ricarte@kroton.com.br Assinou como testemunha	<i>Maria Ricarte</i>
	Juliana Dantas Godim dos Santos juliana.godim@cogna.com.br Aprovou	<i>Juliana Dantas Godim dos Santos</i>

Eventos do documento

26 Mar 2021, 12:15:50

Documento número f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 **criado** por JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email :juliana.godim@cogna.com.br. - DATE_ATOM: 2021-03-26T12:15:50-03:00

30 Mar 2021, 13:01:29

Lista de assinatura **iniciada** por JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. - DATE_ATOM: 2021-03-30T13:01:29-03:00

30 Mar 2021, 13:01:47

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS **Aprovou** (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9) - Email: juliana.godim@cogna.com.br - IP: 93.8.164.53 (53.164.8.93.rev.sfr.net porta: 25494) - Documento de identificação informado: 326.349.398-17 - DATE_ATOM: 2021-03-30T13:01:47-03:00

30 Mar 2021, 17:12:32

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. **ALTEROU** o signatário **agb91406@gmail.com** para **agb9106@gmail.com** - DATE_ATOM: 2021-03-30T17:12:32-03:00

30 Mar 2021, 17:12:42

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. **ALTEROU** o signatário **agb91406@gmail.com** para **agb9106@gmail.com** - DATE_ATOM: 2021-03-30T17:12:42-03:00

31 Mar 2021, 11:09:18

ANTONIO GOMES BATISTA **Assinou como parte** - Email: agb9106@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 55058) - Documento de identificação informado: 049.508.106-00 - DATE_ATOM: 2021-03-31T11:09:18-03:00

31 Mar 2021, 12:00:00

SAMIR MARTINS MALUF **Assinou como parte e fiador** (Conta 41557c4d-648d-4914-96b8-382f32ebed3e) - Email: samirm@kroton.com.br - IP: 177.95.37.139 (177-95-37-139.dsl.telesp.net.br porta: 54184) - Documento de identificação informado: 707.498.093-53 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:00:00-03:00

31 Mar 2021, 12:03:45

HYLTON OLIVIERI **Assinou como parte e fiador** (Conta dc28f577-763a-4d6f-bdf0-9d5ff8cb89a5) - Email: hylton.olivieri@kroton.com.br - IP: 189.103.224.36 (bd67e024.virtua.com.br porta: 8890) - Documento de identificação informado: 181.499.738-50 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:03:45-03:00

31 Mar 2021, 12:33:34

ANTONIO GOMES BATISTA **Assinou como interveniente** - Email: agb9106@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 20492) - Geolocalização: -19.475729599999998 -42.5302794 - Documento de identificação informado: 049.508.106-00 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:33:34-03:00

31 Mar 2021, 12:42:53

MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA **Assinou como interveniente** - Email: marb051953@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 23160) - Geolocalização: -19.4757014 -42.5302679 - Documento de identificação informado: 180.089.176-87 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:42:53-03:00

31 Mar 2021, 13:04:19

DANIELLI GIMENES LIMA SILVA **Assinou como testemunha** - Email: danielli.silva@kroton.com.br - IP: 187.119.227.11 (ip-187-119-227-11.user.vivozap.com.br porta: 19416) - Geolocalização: -23.534465662516318

-46.688041025650314 - Documento de identificação informado: 336.653.168-12 - DATE_ATOM:
2021-03-31T13:04:19-03:00

31 Mar 2021, 13:49:19

MARIA APARECIDA CARLOS RICARTE **Assinou como testemunha** (Conta ae9106f6-d77e-41d4-bc2c-a10fd34aec9e) - Email: maria.ricarte@kroton.com.br - IP: 189.120.76.227 (bd784ce3.virtua.com.br porta: 38422) - Documento de identificação informado: 343.555.848-28 - DATE_ATOM: 2021-03-31T13:49:19-03:00

02 Apr 2021, 04:14:43

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS **Aprovou** (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9) - Email: juliana.godim@cogna.com.br - IP: 93.8.164.53 (53.164.8.93.rev.sfr.net porta: 45736) - Documento de identificação informado: 326.349.398-17 - DATE_ATOM: 2021-04-02T04:14:43-03:00

Hash do documento original

(SHA256):07f1f0ce7f598dec6895adafc2a4ddd510bb993e92607a2aeb9dca094372e83b

(SHA512):3822e15a25f033a6e4e772ff6cd555a44b7e3a72dd21817dab7833e0da95d70e2c491f4cfce7a8367bbf6811e3dcb819c4806b11ae6aae58b4e12d9eb3b4fc9f

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



13
AV

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

- (I) **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.543.705/0001-34, com sede na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante referida simplesmente por **LOCADORA**;

De outro lado,

- (II) **EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 38.733.648/0001-40, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 3º andar, Sala nº. 03, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 04/07/2014), doravante referida simplesmente por **LOCATÁRIA**;

Ainda,

- (III) **PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.239.470/0001-09, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 4º andar, Sala nº. 05, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 04/07/2014), doravante referida simplesmente por **FIADORA**;

E por fim,

- (IV) **ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 2.508.276 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 049.508.106-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 1.029.609 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº. 180.089.176-87, residentes e domiciliados na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, doravante referidos conjunta e indistintamente simplesmente por **INTERVENIENTES ANUENTES**;

Sendo **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, individualmente, denominadas "Parte" e, conjuntamente, "Partes";

CONSIDERANDO QUE:



- a) A **LOCATÁRIA**, empresa cujo objeto social, dentre outros, constitui o desenvolvimento de atividades de ensino superior, e pretende desenvolver suas atividades educacionais nos imóveis matriculados sob os números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (conjuntamente designados, o "Imóvel"), do qual a **LOCADORA** é proprietária, nos termos da Cláusula 1.1 abaixo, onde criará, durante a vigência do Contrato (abaixo definido) um Fundo de Comércio significativo, estando vinculada perante seus alunos e órgãos oficiais na manutenção de seu regular funcionamento no local, sendo que a sua permanência na posse mansa e pacífica do aludido Imóvel pelo período de vigência estipulado neste pacto, sob as exatas e integrais condições jurídicas e comerciais aqui aludidas foi condição essencial para que o presente negócio jurídico pudesse ocorrer;
- b) A **LOCADORA** também reconhece que a **LOCATÁRIA** somente teve interesse em locar o Imóvel, desde que tivesse segurança jurídica de que o período contratado da presente locação fosse vigorar na forma e condições ora pactuadas, sem qualquer solução de continuidade, com as garantias expressas prestadas pela **LOCADORA** de inexistência de qualquer risco jurídico e/ou contingência contra ela, **LOCADORA**, ou antecessores registrares do Imóvel e que venha ou possa afetar, de qualquer forma, a segurança jurídica da presente locação e posse mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** sobre o Imóvel, durante todo o período de vigência deste Contrato, condição e garantia esta que, se não existisse, não teria levado a **LOCATÁRIA** a celebrar o presente negócio jurídico;
- c) Que as declarações referenciadas na consideração "b" acima serão ratificadas por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), tal como disposto na Cláusula Vigésima deste pacto, condição essencial para que o negócio jurídico aqui referenciado pudesse ser celebrado;
- d) A análise da viabilidade econômica das atividades que serão desenvolvidas no Imóvel pela **LOCATÁRIA** e, portanto, seu interesse em realizar o presente negócio, encontra-se calcada principalmente em 03 (três) premissas inafastáveis, a saber: (i) perspectiva de desenvolvimento de suas atividades de ensino superior nas dependências do Imóvel, pelo prazo integral de vigência deste pacto, ou seja, período mínimo de 120 (cento e vinte) meses; (ii) a autorização neste ato concedida pela **LOCADORA** para que a **LOCATÁRIA** possa livremente, nos termos e limites impostos neste pacto, promover quaisquer obras de adequação/expansão/benfeitorias/adaptações no Imóvel com a finalidade de atender as necessidades exigidas para o desenvolvimento de suas atividades, de forma a expandir o número de seus alunos e sua operação, benfeitorias estas que, respeitadas as especificidades delimitadas neste instrumento, restarão incorporadas ao Imóvel apenas e tão somente após o decurso da vigência da locação, e (iii) a possibilidade de manter o valor do aluguel que, salvo pela correção monetária ajustada na Cláusula 4.1.1 abaixo, não sofrerá, apenas e tão somente durante o



2 2

Ratificação
Batista



74
2

período de vigência do Prazo Inicial da locação (abaixo definido), qualquer outra alteração, revisão ou realinhamento, visando assegurar, de maneira inequívoca, o retorno dos investimentos que serão realizados pela **LOCATÁRIA** para o exercício de suas operações no Imóvel;

- e) A **LOCADORA** tem ciência de que a **LOCATÁRIA** somente celebrou o presente pacto com a finalidade precípua de que lhe fosse assegurada a manutenção da locação sem solução de continuidade, durante todo o período contratado, de forma que a locação aqui objetivada vigorasse na forma, condições jurídicas e comerciais aqui pactuadas, não sendo admitindo, reciprocamente, durante o período de vigência deste Contrato, qualquer espécie de revisão, reajuste ou alteração do aluguel definido pelas Partes, condição essencial ao presente negócio e, neste ato, assegurada e garantida pela **LOCADORA** em favor da **LOCATÁRIA**;
- f) A **LOCADORA** reconhece, não fossem as características e condições específicas indicadas no presente pacto, com garantia de integral cumprimento pela **LOCADORA**, e que atendem as necessidades operacionais, financeiras e econômicas da **LOCATÁRIA** no tocante ao desenvolvimento de suas atividades nas dependências do Imóvel, a **LOCATÁRIA** não teria interesse em dar seguimento no presente negócio;
- g) As necessidades específicas de cada contratante em relação ao presente negócio, notadamente a intenção de ambas as Partes em fazer cumprir e viabilizar integralmente o pacto aqui avençado, de forma a possibilitar a cada Parte a recuperação de seus investimentos, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** declaram expressamente que, face à mútua renúncia de direitos ajustada neste Contrato, afastam e renunciaram, voluntária e irrevogavelmente, a aplicabilidade para o presente pacto, de parte das disposições constantes da Lei nº. 8.245/91 (a “Lei de Locações”), especificamente no que se refere à ação revisional de aluguel, notadamente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 do referido dispositivo legal;

ASSIM SENDO, as Partes têm entre si, justo e acertado, celebrar o presente Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (o “**Contrato**”), que será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

1. DO IMÓVEL E DO OBJETO

1.1. A **LOCADORA** declara ser legítima possuidora e detentora dos direitos aquisitivos exclusivos, a justo título, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus e gravames, dúvidas, dívidas, pendências, encargos, ações reais ou pessoais reipersecutórias, inclusive tributos, taxas, impostos devidos ou em atraso, inclusive contingências judiciais, do Imóvel acima definido, situado no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, objeto das matrículas imobiliárias números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167,



3

19.168, 19.169 e 19.170, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

1.1.1. O Imóvel contempla uma área de terreno de aproximadamente 3.316,00 m², e com área construída de aproximadamente 15.124,18 m² (a "Área Construída Precedente"). Salvo se não verificada a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), por convenção contratual estabelecida entre as Partes, caberá à **LOCATÁRIA** promover, à sua exclusiva diligência e expensas, a conclusão dos trâmites necessários a objetivar a regularização da Área Construída Precedente, compreendendo tal trâmite: (i) a obtenção de CND de Obras do INSS; (ii) a obtenção de CND de Obras ISS perante a Municipalidade; (iii) expedição de "Habite-se" e (iv) averbação de área construída perante o Cartório de Registro de Imóveis.

1.1.1.1. Tendo em vista que foi a **LOCADORA** quem erigiu a Área Construída Precedente, constituirá obrigação inafastável dela, **LOCADORA**, firmar/assinar todos os documentos, formulários e requerimentos legais/administrativos necessários à execução da regularização referenciada na Cláusula 1.1.1 acima, e que venham a ser exigidos pelos órgãos públicos e autoridades (quer sejam Prefeituras, Cartórios de Registro de Imóveis, INSS, dentre outros).

1.1.1.2. Ainda, constituirá obrigação exclusiva da **LOCADORA** franquear à **LOCATÁRIA** todos os documentos relacionados às obras da Área Construída Precedente e fornecedores que a ela foram vinculados, também necessários à execução da regularização referenciada na Cláusula 1.1.1 - incluindo mas não se limitando a - quais sejam: folhas de pagamentos, comprovantes de pagamento de encargos sociais (incluindo-se nestes comprovantes e declarações de recolhimentos de tributos de sua responsabilidade - INSS, ISS, FGTS, GFIP, sempre vinculados à matrícula CEI da obra da Área Construída Precedente), notas fiscais de prestação de serviços, escrita fiscal, dentre outros.

1.1.1.3. Os requerimentos, formulários e documentos referenciados na Cláusula 1.1.1.1 e 1.1.1.2 sempre deverão ser franqueados pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** no menor prazo possível, não podendo extrapolar 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de solicitação formal da **LOCATÁRIA**.

1.1.1.4. A inércia ou mora da **LOCADORA** em fazer cumprir o quanto disposto na Cláusula 1.1.1.1 e 1.1.1.2 acima constituirá grave infração contratual.

1.1.2. Neste ato, por força do presente Contrato, a **LOCADORA** dá e cede em locação à **LOCATÁRIA** o Imóvel.



4

Batiste
Batisto



1.1.3. Declara a LOCADORA que o Imóvel objeto do presente Contrato foi por ela havido mediante conferência de bens imóveis para integralização de capital social em data de 04/09/2010, nos termos do Contrato de Constituição de AGB Empreendimentos e Participações Ltda, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 17/09/2010 sob o nº. 3120892838-9, protocolo nº. 10/502.997-1, não levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

1.1.3.1. Por ocasião da efetiva transferência do Imóvel ao domínio da LOCADORA, representado pelo registro do instrumento citado na Cláusula 1.1.3 à margem das matrículas imobiliárias do Cartório de Registro de Imóvel de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (registro este que deverá ser concluído pela LOCADORA, inequivocamente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contatos da assinatura do presente Contrato).

1.1.3.2. Ainda, em função do quanto disposto na Cláusula 1.1.3, os INTERVENIENTES ANUENTES no introito qualificados, neste ato, anuem integralmente todos os termos e condições da presente locação, se obrigando, de maneira inafastável, a respeitarem integralmente os termos consignados no Contrato.

2. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. As Partes declaram e reconhecem que, de acordo com a conformação do Imóvel, este se destinará exclusivamente à instalação, manutenção, operação e gestão de instituição de ensino a ser oportunamente operada pela LOCATÁRIA (a "Destinação do Imóvel Locado").

2.2. A LOCADORA declara não possuir conhecimento técnico de que, atualmente, hajam restrições de caráter urbanístico, de zoneamento, administrativo, ambiental, sanitário, viário e de segurança ao desenvolvimento das atividades que a LOCATÁRIA pretender operar no Imóvel, óbices estes que, oportunamente, serão verificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), nos termos da Cláusula Vigésima.

3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO E RENOVAÇÃO

3.1. Observada a Condição Resolutiva (abaixo definida) indicada na Cláusula Vigésima, a locação do Imóvel é celebrada pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, com início de sua vigência em 01/11/2014 e término em 31/10/2024 (o "Prazo Inicial"). Salvo disposição em contrário indicada na legislação que disciplina o presente negócio, fica expressamente convencionado que a LOCADORA não poderá reaver o Imóvel ou denunciar o presente Contrato antes do decurso do Prazo Inicial, nos termos do artigo 4º da Lei de Locações.



5

3.1.1. Portanto, a partir da data de assinatura do presente Contrato, fica a LOCATÁRIA expressamente autorizada pela LOCADORA a acessar livremente as dependências do Imóvel para que sejam realizadas vistorias acompanhadas (inclusive, se for o caso, por representantes do MEC - Ministério da Educação), medições, estudos para a realização de eventuais adequações do Imóvel locado para obras de adequação, tudo visando o planejamento para a instalação de suas operações e ocupação, e também a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida).

3.2. Findo o Prazo Inicial, ficará facultado à LOCATÁRIA o exercício de opção de renovação automática do presente Contrato, devendo, para tanto, encaminhar à LOCADORA notificação expressa neste sentido, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias anteriores ao término da vigência do Prazo Inicial da locação, mantendo-se inalteradas, no prazo de prorrogação da locação, as Cláusulas e condições então vigentes para este Contrato, salvo se os dispositivos contratuais aqui entabulados regrarem expressamente de forma diversa, sendo facultado à LOCADORA vir a propor a revisão do valor do Aluguel Base então vigente por ocasião da renovação contratual. Ainda, por ocasião da renovação contratual, entabulam as Partes que se aplicarão todos os dispositivos legais contidos na Lei de Locações e cuja aplicabilidade tenha sido objeto de renúncia no presente Contrato, para o Prazo Inicial da Locação.

4. VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Pelo presente Contrato, o valor do aluguel mensal do Imóvel (o "Aluguel Base") será devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA, na forma e limites indicados no quadro abaixo, a saber:

Item	Competência de Aluguel Base	Aluguel Base Devido
1	Do 1º mês de vigência até o 6º mês de vigência do Contrato	A LOCATÁRIA gozará de carência integral quanto ao pagamento do Aluguel Base
2	Do 7º mês de vigência do Contrato em diante	O Aluguel Base será de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), adicionado do percentual de reajuste na data base contratual, a cada período de 12 (doze) meses

4.1.1. O Aluguel Base será reajustado anualmente através do índice de reajuste IGP-M/FGV, calculado sempre tendo como data base o mês de novembro (será considerada a variação positiva do índice IGP-M/FGV acumulado entre o período de novembro a outubro de cada ano de vigência do Contrato), não havendo para esse período a concessão de nenhum desconto ou



6

abono, por razão alguma. Portanto, o novo valor reajustado será devido para o Aluguel Base do mês de **novembro** de cada ano de vigência da locação, a iniciar em **novembro/2015**, e a sua liquidação/depósito ocorrerá a partir do mês de **dezembro** de cada ano de vigência do Contrato, a iniciar em **dezembro/2015**.

4.1.2. Na hipótese de extinção do IGP-M/FGV ou impossibilidade legal de sua aplicação para as finalidades acima colimadas, vigorará entre as Partes o índice de preços que vier a oficialmente substituí-lo; ainda, na sua falta, **LOCATÁRIA** e **LOCADORA** definirão, em boa fé e de comum acordo, o índice de reajuste que será aplicável a este Contrato.

4.2. O Aluguel Base deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido (a "**Data de Vencimento**"), mediante depósito na conta bancária de titularidade exclusiva da **LOCADORA**, abaixo indicada, valendo o comprovante do depósito assim feito, como prova da respectiva quitação:

- Banco Caixa Econômica Federal S.A. (104), agência n°. 3148, conta corrente n°. 1530-8, de titularidade de **AGB Empreendimentos e Participações Limitada**, inscrita no CNPJ/MF n°. 12.543.705/0001-34.

4.3. Vencido e não pago até o dia determinado neste Contrato, o Aluguel Base será acrescido de: (a) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária de acordo com a variação do IGP-M/FGV, até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória fixada em 1% (um por cento) até 30 (trinta) dias e 2% (dois por centos) a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia sobre o valor total da obrigação em atraso, tudo calculado *pro rata die*, salvo em relação à multa moratória, que sempre será fixa.

5. DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

5.1. Durante a vigência do Prazo Inicial da locação, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, ainda quando lançados em nome da **LOCADORA**, os encargos adiante listados, incidentes sobre o Imóvel, a saber: (i) aqueles, por mais específicos que sejam, necessários ao seu funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza, obras, reparo e manutenção; e (ii) o tributo IPTU que sobre o Imóvel incida ou venha incidir, as despesas de consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e outras utilidades, a serem pontualmente pagas pela **LOCATÁRIA** diretamente aos prestadores/concessionárias ou demais entidades arrecadoras envolvidas.

5.1.1. Serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** todas as multas provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de encargos de sua responsabilidade, desde que tais multas não tenham sido originadas por atos ou omissões da **LOCADORA**.



7

5.2. Os tributos, despesas e irregularidades de qualquer natureza incidentes sobre o Imóvel - incluindo, mas não se restringindo a problemas ambientais - não identificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), cujos fatos geradores sejam correspondentes a períodos anteriores ao início da vigência do Prazo Inicial da locação, serão de responsabilidade exclusiva da LOCADORA (e por ela deverão ser pagos/quitados), ainda que sua cobrança, lançamento ou vencimento venha a ocorrer em data posterior ou em nome de terceiros.

6. DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

6.1. Durante o prazo do Contrato, considerando: (i) a viabilidade econômica da instalação das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel; (ii) as condições comerciais personalíssimas indicadas pelas Partes neste Contrato, dentro do prazo estipulado para esta locação; (iii) que a LOCATÁRIA, observada a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida) realizará investimentos significativos em benfeitorias no Imóvel, às suas expensas, nos termos do que reza a Cláusula Décima Primeira, benfeitorias estas que somente se incorporarão ao Imóvel ao final do Prazo Inicial deste Contrato (observado o quanto disposto na Cláusula 11.2.1); e ainda (iv) que a LOCADORA indicou e estabeleceu o Aluguel Base (e que representa a remuneração integral da LOCADORA pelo uso e gozo do Imóvel pela LOCATÁRIA, durante todo o curso de vigência desta locação), as Partes, de comum acordo e mutuamente, visando o cumprimento integral por cada contratante de todas as obrigações pactuadas e previstas neste ajuste, renunciam expressamente ao direito de promover a revisão do Aluguel Base durante todo o período de vigência da presente locação, afastando voluntária e irrevogavelmente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 da Lei de Locações, não havendo o que se falar, durante o período do Prazo Inicial de vigência desta locação, em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel.

6.2. Em relação à renúncia ao direito pelas Partes indicada na Cláusula 6.1, aplica-se, para todos os fins de direito, a inteligência do § 1º do artigo 54-A da Lei de Locações.

7. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1. A LOCADORA obriga-se a garantir a posse mansa e pacífica do Imóvel à LOCATÁRIA, durante a vigência deste Contrato, respeitando a Destinação do Imóvel Locado pela LOCATÁRIA, garantindo-lhe livre e pleno acesso às dependências do Imóvel, ainda que não superada a Condição Resolutiva, sob pena de incorrer em grave infração contratual, sujeita às penalidades estipuladas neste pacto.

7.2. Caso a LOCATÁRIA seja autuada, notificada ou penalizada pelo Poder Público, ou obrigada a interromper, a qualquer tempo e por qualquer período, ainda que temporária ou parcialmente, suas atividades no Imóvel, em razão de quaisquer fatos



8

Handwritten signature: Sabina Batista



que sejam de responsabilidade da LOCADORA, devidamente comprovados, poderá a LOCATÁRIA rescindir o Contrato, sem que seja devido qualquer valor a título de multa e/ou indenização em favor da LOCADORA.

7.3. Caso a LOCATÁRIA seja obrigada a interromper, ainda que temporária ou parcialmente, suas atividades no Imóvel, em razão do não cumprimento de obrigações assumidas pela LOCADORA ou em decurso da inexecução das declarações e garantias prestadas neste pacto, ficará a LOCADORA sujeita ao pagamento de multa diária não compensatória no montante total correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel Base (incidente até a data do normal reestabelecimento de suas atividades), que poderá ser imediatamente compensada pela LOCATÁRIA com o valor de aluguel devido à LOCADORA, sem prejuízo da LOCATÁRIA, optar pela rescisão do Contrato, livre do pagamento de qualquer multa ou penalidade.

8. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

8.1.1. Efetuar o pagamento do Aluguel Base nas datas devidas, nos termos da Cláusula Quarta, realizando todas as retenções de tributos e encargos devidos pela LOCADORA incidentes sobre tais valores que eventualmente sejam exigidos pela legislação tributária;

8.1.2. Utilizar o Imóvel para os fins estabelecidos neste Contrato;

8.1.3. Devolver o Imóvel ao término da vigência deste Contrato com suas instalações em condições de funcionamento ou na mesma situação que foi recebido (em caso de não superação da Condição Resolutiva), conforme Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico, nos termos da Cláusula 9.2, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de seu uso (artigo 23, III da Lei de Locações), incluindo eventuais benfeitorias introduzidas pela LOCATÁRIA (se estas vierem a ser executadas pela LOCATÁRIA no curso da vigência desta locação);

8.1.4. Entregar à LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Imóvel emitidas pelas autoridades públicas; e

8.1.5. Pagar os encargos da locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Imóvel, desde que os fatos geradores ocorram a partir da data de início da vigência do Prazo Inicial da locação, tudo na forma do que estipulado na Cláusula Quinta.

8.2. Ainda, é vedado à LOCATÁRIA:

8.2.1. Manter, em qualquer das dependências do Imóvel, inclusive em sua área não construída, material inflamável, explosivo ou corrosivo;



6

8.2.2. Praticar ato que prejudique a higiene, a estética, o conceito ou a segurança do Imóvel locado e de sua área construída, bem como a tranquilidade da vizinhança;

8.2.3. Utilizar o Imóvel em desrespeito às normas ou posturas municipais;

8.2.4. Utilizar o Imóvel para fins diversos do objeto da locação.

9. VISTORIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCADORA** declara e garante que o Imóvel se encontra em perfeitas condições de atender e suportar as modificações necessárias à adequação da Destinação do Imóvel Locado, observado, neste tocante, a necessidade de adaptações e benfeitorias que serão introduzidas pela **LOCATÁRIA**, nos termos indicados na Cláusula Décima Primeira.

9.2. Constam do Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico (**Anexo I**) as condições gerais e atuais da área locada, e estado em que a mesma está sendo mantida pela **LOCADORA** até a presente data, e entregue à **LOCATÁRIA**.

9.2.1. Finda, resilida ou rescindida a presente locação, as partes vistoriarão o Imóvel a fim de verificar se a área locada está nas mesmas condições em que foi entregue, como constante do Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico firmado, salvo se realizadas/introduzidas benfeitorias, observando-se, neste tocante, as prerrogativas facultadas à **LOCATÁRIA** para a entrega do Imóvel, nos termos indicados na Cláusula Décima Primeira deste pacto.

10. DA GARANTIA

10.1. Também comparece na presente locação a **FIADORA** no intróito qualificada, que assume, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, na condição de fiadora, a obrigação de realizar tempestivamente o pagamento do Aluguel Base e encargos contratuais devidos, nos termos deste Contrato.

11. DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES

11.1. **Benfeitorias Necessárias.** Nos termos e limites indicados na Lei de Locações em relação ao conceito legal de benfeitorias necessárias (cuja responsabilidade pela execução/custeio são dos proprietários de imóveis locados), durante todo o curso deste Contrato serão de responsabilidade da **LOCADORA** os custos integrais para a realização das obras, reparos, manutenção corretiva e/ou substituição relativas às benfeitorias necessárias do Imóvel (ressalvado os efeitos causados pelas benfeitorias



10

78
15

úteis citadas na Cláusula 11.2 introduzidas pela LOCATÁRIA e que tenham nexos causal com problemas constatados), assim consideradas aquelas que se enquadrem, frise-se, na estrita definição legal de benfeitorias necessárias, incluindo (i) quaisquer obras ou reparos relativos à estrutura integral do Imóvel, com vistas a repor ou manter a segurança, solidez e condições de habitabilidade, e ainda (ii) quaisquer obras ou reparos exigidos por lei, decreto, instrução ou qualquer outra forma de regulamentação, editada pelo Poder Público competente.

11.1.1. A recusa ou inércia, por parte da LOCADORA, na realização das obras e reparos descritos na Cláusula 11.1 e que, a critério da LOCATÁRIA, possam resultar em iminência de paralisação, lesão ou risco de lesão às atividades desenvolvidas no Imóvel, obrigará a LOCADORA a responder pelos prejuízos causados e por perdas e danos na forma da legislação civil que rege a espécie. Sem prejuízo do quanto disposto nesta Cláusula, poderá a LOCATÁRIA também optar (para o que, desde já, fica expressamente autorizada pela LOCADORA) em realizar/executar as obras ou reparos necessários, arcando com o custo respectivo e compensando-os com os alugueres vincendos.

11.2. **Benfeitorias Úteis.** A LOCADORA autoriza, desde já, e por meio do presente Contrato, observado o quanto indicado na Cláusula 11.1, a livre introdução de benfeitorias pela LOCATÁRIA, e que visem à adequação do Imóvel para a utilização objeto da presente locação e necessárias à operação de suas atividades (exemplo, obras que impliquem em eventual aumento/demolição de área construída), incluindo-se mas não se limitando a obras, adaptações, adequações e reformas que vierem a ser necessárias para que a LOCATÁRIA obtenha todas as licenças, alvarás e autorizações para a instalação de suas atividades no Imóvel perante os órgãos públicos competentes e MEC - Ministério da Educação. Os investimentos e benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA serão incorporadas ao Imóvel apenas e tão somente ao final da vigência do Prazo Inicial da locação, sem direito a indenização, retenção, restituição pelas benfeitorias realizadas.

11.2.1. Todavia, caso a LOCATÁRIA, voluntariamente, venha a desocupar o Imóvel antes do decurso da vigência do Prazo Inicial da locação, todas as benfeitorias por ela introduzidas passarão a, automaticamente, incorporar o Imóvel, não sendo devido pela LOCADORA à LOCATÁRIA qualquer indenização, retenção ou restituição pelas benfeitorias realizadas.

11.2.2. Para execução do quanto disposto na Cláusula 11.2 acima, a LOCATÁRIA necessitará realizar estudos técnicos mais detalhados com a finalidade de inferir, de maneira apurada, as benfeitorias necessárias à instalação de suas atividades nas dependências do Imóvel, do que a LOCADORA anui e declara possuir exposto conhecimento.

11.3. Ainda, observado o quanto indicado nas Cláusulas acima, as benfeitorias voluptuárias (ou seja, benfeitorias meramente decorativas, e que não afetam a essência da utilização do Imóvel) também poderão ser livremente realizadas pela



Restituir
Restituir



LOCATÁRIA, às suas expensas, e não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a vigência deste Contrato, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel.

11.4. Com relação a todas e quaisquer obras, adaptações, adequações, investimentos e reformas a serem executadas no Imóvel pela LOCATÁRIA, estas deverão observar as melhores técnicas disponíveis, especialmente as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas emanadas de autoridades governamentais federais, estaduais e municipais, obrigando-se as Partes, notadamente a LOCADORA, a assinar todos os documentos legais necessários à execução das obras no âmbito deste Contrato.

11.4.1. A recusa da LOCADORA em firmar os documentos legais indicados nas Cláusulas contratuais acima configurará grave infração contratual.

11.5. A LOCADORA concorda expressamente que a LOCATÁRIA poderá devolver o Imóvel no estado em que se encontrar, com todas as modificações feitas nos termos desta Cláusula Décima Primeira, ficando eventuais benfeitorias incorporadas ao Imóvel (exceto as benfeitorias voluptuárias cuja retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel), sendo certo que não haverá a obrigação da LOCATÁRIA restabelecer o Imóvel à situação anterior a quaisquer obras e/ou adaptações realizadas, nem mesmo a obrigação de indenizar a LOCADORA. Da mesma forma, não poderão ser retiradas instalações e equipamentos necessários ao uso do Imóvel, e que pertençam à sua estrutura.

11.6. Observando todas as premissas e considerações estipuladas pelas contratantes neste pacto, fica expressamente pactuado e acordado que a introdução de quaisquer benfeitorias pela LOCATÁRIA nas dependências do Imóvel não ensejará ou configurará, sob qualquer hipótese, durante todo o curso de vigência do Prazo Inicial da locação, direito da LOCADORA em pleitear reajuste, realinhamento ou revisão do aluguel mensal devido, valendo frisar, neste tocante, o quanto disposto na Cláusula Sexta acima.

11.7. Sem prejuízo no quanto disposto nas Cláusulas acima, a LOCATÁRIA fica expressamente autorizada a colocar no local do Imóvel, placas, totens, cartazes luminosos ou quaisquer inscrições, sempre observadas as licenças ou autorizações oficiais competentes, obrigando-se a LOCADORA a firmar quaisquer documentos necessários à obtenção de tais licenças, se legalmente exigíveis da proprietária e não da usuária do Imóvel.

12. SEGURO DO IMÓVEL, DESAPROPRIAÇÃO E AÇÕES POSSESSÓRIAS

12.1. A LOCATÁRIA compromete-se a, no prazo de até 90 (noventa) dias contados a partir da assinatura do presente Contrato, a contratar seguro total para o Imóvel,



79
2

contra os riscos de incêndio e responsabilidade civil, de acordo com o valor de mercado que vier a ser apurado pela Companhia Seguradora. A **LOCADORA**, que constará da apólice como beneficiária do seguro, em caso de eventual sinistro, compromete-se e obriga-se, de maneira inafastável, a usar na reparação do Imóvel toda e qualquer quantia recebida da Companhia Seguradora, devendo ainda referido seguro ser renovado anualmente, sempre de acordo com o valor de mercado que vier a ser apurado para o Imóvel na época de sua renovação, até o término do prazo contratual e suas eventuais renovações.

12.2. Em caso de sinistro, parcial ou total, do Imóvel, a **LOCATÁRIA** poderá optar entre (a) rescisão parcial deste Contrato, permanecendo válido para a área não afetada pelo sinistro, reduzindo-se os alugueres vincendos proporcionalmente à área construída que deixou de ser utilizada; (b) rescisão integral do Contrato, cabendo à **LOCATÁRIA** a indenização proporcional que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias, desde que o sinistro não tenha decorrido de ação ou omissão que lhe seja imputável; ou (c) pugnar que a **LOCADORA** aplique o valor da indenização recebida da Companhia Seguradora integralmente na reconstrução do Imóvel, de forma a recompor integralmente o objeto do Contrato.

12.3. Em caso de desapropriação parcial do Imóvel a **LOCATÁRIA** poderá optar entre (a) rescisão parcial deste Contrato, permanecendo válido para a área não afetada pela desapropriação, reduzindo-se os alugueres vincendos proporcionalmente à área construída que deixou de ser utilizada; ou (b) rescisão integral do Contrato sem a aplicação de qualquer multa, penalidade ou obrigação de pagamento de indenização à **LOCADORA**, cabendo à **LOCATÁRIA** a indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, proporcionalmente ao prazo de vigência da locação e Contrato não transcorrido.

12.4. No caso de desapropriação total, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as Partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvada à **LOCATÁRIA** a parcela do valor recebido pela **LOCADORA** do ente expropriante ou por benfeitorias que não tenham sido pagas pela **LOCADORA** durante a vigência do Prazo Inicial da locação (benfeitorias estas que, por consequência, ainda não restarão incorporadas integralmente ao Imóvel até que haja o decurso integral da vigência do Prazo Inicial da locação), sem prejuízo da faculdade de a **LOCATÁRIA** haver do órgão expropriante ou indenizador, independentemente do valor recebido da **LOCADORA**, a indenização a que porventura tiver direito.

12.5. Ainda, caso sobrevenha sobre o Imóvel objeto do presente Contrato o ajuizamento de qualquer ação possessória, em detrimento às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA**, cuja causa ou fundamento independa de fato ou ato praticado pela **LOCATÁRIA**, esta poderá: (i) efetuar o depósito judicial dos alugueres e eventuais encargos devidos, até que a questão seja solucionada, com decisão judicial transitada em julgado, sem que referida retenção constitua qualquer infração contratual, e/ou (ii) rescindir o presente Contrato, independentemente de

Retirado

Batista



13



aviso ou notificação prévia, sem prejuízo da exigência de encargos pactuados na Cláusula 16.2, a seu favor, além da indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel.

12.5.1. Caso a ação possessória ajuizada seja procedente, com decisão irreversível transitada em julgado, obrigando a **LOCATÁRIA** a desmobilizar sua operação e desocupar o Imóvel objeto da presente locação, esta ficará isenta da obrigação do pagamento, em favor da **LOCADORA**, dos aluguéis e encargos depositados judicialmente, ficando o presente Contrato rescindido para todos os fins de direito, podendo ainda a **LOCATÁRIA** pugnar pela exigência da multa contratual e eventuais prejuízos ocasionados, além da indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, e que nele ainda não tenham sido incorporadas integralmente.

13. CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

13.1. Fica garantido à **LOCATÁRIA** o direito de emprestar, ceder ou sublocar, total ou parcialmente a parte por si locada, observando sempre o disposto na Cláusula Primeira, todos os direitos e obrigações previstos neste Contrato para empresas de seu mesmo grupo econômico ou terceiros, desde que as atividades desenvolvidas pelo cessionário/sublocatário atendam à Destinação do Imóvel Locado.

13.2. A **LOCADORA** autoriza expressamente que a **LOCATÁRIA** venha a sublocar, emprestar ou ceder o Imóvel, para o desenvolvimento de atividades suporte, tais como, mas não se limitando a: restaurantes, estacionamentos, lanchonetes, livrarias, lojas, copiadoras, agências bancárias, quiosques promocionais, dentre outras atividades acessórias, atividades administrativas correlatas, englobando a exploração de serviços voltados para o setor educacional e outras atividades comerciais que possuam sinergia com a atividade principal desenvolvida no Imóvel, atividades estas que poderão ser exploradas diretamente pela **LOCATÁRIA** ou por terceiros.

13.3. A **LOCADORA** também autoriza expressamente que a **LOCATÁRIA** venha a sublocar, emprestar ou ceder o Imóvel, no todo ou em parte, para a realização de eventos cujo prazo não exceda 7 (sete) dias úteis, eventos estes, tais como, mas não se limitando a exames, vestibulares, palestras, congressos, concursos públicos e privados, votação, dentre outros.

14. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

14.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, a **LOCATÁRIA** compromete-se a desocupar o Imóvel, podendo devolvê-lo da maneira como se encontrar (salvo, neste tocante, a prerrogativa indicada na Cláusula Décima Primeira em relação a benfeitorias erigidas), observando-se o Laudo de Vistoria e Registro



14

Fotográfico contido no Anexo I, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal.

14.2. No momento da devolução do Imóvel as contratantes poderão realizar uma vistoria para que sejam verificadas as medidas que deverão ser tomadas pelas Partes para eventual restabelecimento do Imóvel às mesmas condições de uso que recebeu (se, no Imóvel, não tiverem sido introduzidas benfeitorias pela LOCATÁRIA), salvo as disposições em contrário estipuladas neste pacto, notadamente aquelas que autorizam a LOCATÁRIA a devolver o Imóvel no estado em que se encontrar (contemplando as benfeitorias introduzidas durante a vigência do Prazo Inicial da locação).

15. DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. Além das hipóteses especialmente regradas nas Cláusulas contratuais pactuadas, bem como das legalmente previstas na Lei de Locações, o presente Contrato poderá ser rescindido antecipadamente, sem que qualquer penalidade seja devida pela Parte que o rescindir, em caso de descumprimento de qualquer obrigação ora assumida pelas contratantes que não seja sanada no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento de notificação enviada pela Parte inocente à Parte infratora comunicando-lhe acerca do descumprimento.

15.2. A critério da LOCATÁRIA, o Contrato também restará automaticamente rescindido, sem que haja necessidade de aviso prévio, notificação ou comunicação de Parte a Parte e sem que caiba a qualquer das Partes multa ou indenização de qualquer natureza devida a favor da Parte contrária (salvo às exceções expressamente indicadas abaixo), retornando às Partes ao *status* anterior da assinatura do Contrato:

- a) A não superação da Condição Resolutiva, nos termos indicados na Cláusula Vigésima;
- b) Caso, por qualquer motivo, a LOCATÁRIA não venha obter junto ao MEC - Ministério da Educação aprovação do funcionamento de cursos de Ensino Superior, que seriam operados pela LOCATÁRIA nas dependências do Imóvel;
- c) Na hipótese de não aprovação de qualquer projeto perante os órgãos públicos competentes, que impeça a LOCATÁRIA de desenvolver sua atividade no Imóvel;
- d) Caso, por qualquer motivo, a Municipalidade local venha a alterar o zoneamento do Imóvel, impedindo que a LOCATÁRIA exerça sua atividade comercial;



15

- e) Caso, por qualquer motivo, não seja obtida pela **LOCATÁRIA** a licença de ocupação e funcionamento necessária para o desenvolvimento de suas atividades, especialmente perante o Poder Público Municipal, Estadual e Federal, motivada por irregularidades no Imóvel (em detrimento às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** neste pacto) que não decorram de atos praticados pela **LOCATÁRIA**;
- f) Caso recaia sobre o Imóvel objeto deste Contrato qualquer constrição relacionada a contingências de quaisquer naturezas (em desacordo às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** na Cláusula Décima Nona), que sejam de responsabilidade da **LOCADORA** e/ou antecessores registrais do Imóvel e que afetem, a qualquer tempo, de qualquer forma e durante o período de vigência do Prazo Inicial da locação, o exercício da posse mansa e pacífica do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, e que inclusive venha a obrigá-la a desocupar as dependências do mesmo antes do prazo final da vigência deste Contrato. Nesta hipótese, fica assegurada à **LOCATÁRIA** pugnar perante a **LOCADORA** indenização por perdas e danos e lucros cessantes cabíveis;
- g) Caso, por qualquer motivo, seja verificada a inexatidão de quaisquer das declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** na Cláusula Décima Nona no contexto do negócio jurídico ora entabulado, e que levaram a **LOCATÁRIA** a celebrar o presente Contrato;

15.3. Além dos casos já indicados, observado o prazo indicado na Cláusula 15.1, a ocorrência de um dos eventos abaixo relacionados poderá ensejar a rescisão do presente Contrato, ficando essa rescisão, entretanto, única e exclusivamente, a critério da **LOCADORA**, (i) o abandono do Imóvel ou descaso manifesto da **LOCATÁRIA** pela sua conservação, ou (ii) o impedimento de vistoria do Imóvel pela **LOCATÁRIA**.

16. EVENTOS DE INADIMPLEMENTO E MULTAS CONTRATUAIS

16.1. Salvo os casos especialmente regradados neste pacto, o descumprimento injustificado de qualquer obrigação prevista neste Contrato será considerado evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar a penalidade cabível ou rescindir o presente Contrato, desde que: (i) a Parte inocente envie aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a Parte infratora não tome as providências necessárias para sanar o evento em até 30 (trinta) dias contados da notificação que receber nesse sentido.

16.2. Salvo nas exceções expressamente previstas neste Contrato, as Partes estabelecem o pagamento de multa equivalente 03 (três) alugueres mensais vigentes à época do inadimplemento e/ou infração, em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações deste Contrato, sem prejuízo de serem apuradas as perdas e danos e lucros cessantes da Parte prejudicada, que deverão ser indenizadas pela Parte



16

81
FR

infratora, ressalvado à parte inocente o direito de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial.

16.3. Durante o curso da vigência do Prazo Inicial da locação, salvo as exceções expressamente consignadas neste pacto, o presente Contrato também poderá ser rescindido pela LOCATÁRIA, a qualquer momento, devendo haver notificação preliminar neste sentido, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

16.3.1. Portanto, caso a LOCATÁRIA, durante a fluência do Prazo Inicial da locação denuncie voluntariamente (e sem justo motivo) o presente Contrato antes de seu término e promova a desocupação antecipada do Imóvel, ficará obrigada a efetuar o pagamento à LOCADORA de multa compensatória específica a título de perdas e danos pré-fixados, e que será aferida considerando o último Aluguel Base pago, reduzido proporcionalmente ao tempo de cumprimento do Contrato (nos termos do artigo 4º da Lei de Locações) (a "Indenização da Locadora"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VIL = (((PFL \times ABV) - FSVI) \div PTL) \times PFL, \text{ onde:}$$

VI: é o Valor da Indenização da Locadora.

PFL: é o Período Faltante Para Término da Vigência da Locação, em meses.

ABV: é o valor do Aluguel Base vigente, no momento da desocupação.

PTL: corresponde ao Período Total de Vigência da Locação, em meses.

FSVI: é o Fator de Subtração do Valor da Indenização da Locadora no momento da desocupação, correspondente à quantia de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e que deverá ser anualmente corrigida, nos mesmos termos da Cláusula 4.1.1.

16.3.2. Todavia, caso a LOCATÁRIA durante a fluência do Prazo Inicial da locação venha a denunciar voluntariamente (e sem justo motivo) o presente Contrato, promova a desocupação antecipada do Imóvel, as Partes efetuem o cálculo da Indenização da Locadora conforme a fórmula indicada na Cláusula 16.3.1 e o valor apurado a título de Indenização da Locadora resulte em importância negativa ou inferior 12 (doze) meses de Aluguel Base então vigente na data de desocupação, fica então estipulado pelas contratantes que o valor da Indenização da Locadora a ser pago pela LOCATÁRIA à LOCADORA será equivalente a 12 (doze) meses de Aluguel Base então vigente na data de desocupação.

16.3.3. Em função das considerações e premissas presentes no presente negócio jurídico, a Indenização da Locadora tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro, ressarcir e compensar integralmente (i) a expectativa do retorno esperado pela LOCADORA em decurso do negócio jurídico entabulado neste pacto e (ii) eventuais obrigações não adimplidas pela LOCATÁRIA no curso da vigência da



17

presente locação, salvo em relação àquelas que configurem mora no pagamento do Aluguel Base e/ou encargos da locação que, eventualmente, estejam pendentes de quitação.

16.3.4. A Indenização da Locadora deverá ser paga pela **LOCATÁRIA** no prazo de até 120 (cento e vinte) dias da ocorrência do fato gerador de sua cobrança, podendo ser estendido ao prazo projetado que corresponder, desde que devidamente atualizado pelos índices de reajuste pactuados.

16.3.5. A Indenização da Locadora não é cumulativa com a multa estipulada na Cláusula 16.2, que possui caráter moratório.

16.3.6. A Indenização da Locadora não será devida nos casos de rescisão do presente Contrato e desocupação do Imóvel antecipada pela **LOCATÁRIA**, nas hipóteses contratualmente previstas como rescisão motivada, a critério da **LOCATÁRIA**, e ainda em caso de não superação da Condição Resolutiva, nos termos do que reza a Cláusula Vigésima.

17. VIGÊNCIA E DIREITO DE PREFERÊNCIA

17.1. Para fins de preservação dos direitos previstos nos artigos 8º e 33 da Lei de Locações e no Artigo 576 do Código Civil, a **LOCATÁRIA** poderá averbar e registrar a locação do Imóvel na matrícula do Imóvel perante a Circunscrição Imobiliária competente. Caso venha a ser efetivada a transferência e/ou conferência do domínio do Imóvel a terceiros, durante o decurso do prazo contratual, o presente Contrato continuará em pleno vigor, comprometendo-se a **LOCADORA** a fazer constar do documento que celebrar a obrigatoriedade de o adquirente respeitar este Contrato em todas as suas Cláusulas e condições, especialmente seu prazo de vigência.

17.2. Caso seja necessário aditar este Contrato ou apresentar documentos em razão de exigências formuladas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a **LOCADORA** compromete-se a apresentar todos os documentos, certidões e/ou informações solicitadas, inclusive celebrando aditamentos contratuais neste sentido ou até novo Contrato de locação, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da solicitação do cartório ou da **LOCATÁRIA**, dentre estes dois eventos o que ocorrer primeiro. As despesas relativas ao registro e averbação do Contrato correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

17.2.1. Fica desde já estabelecido que será considerada grave infração contratual a recusa da **LOCADORA** em atender o quanto disposto na Cláusula 17.2 acima.

17.3. A presente locação continuará a vigorar nas hipóteses de venda, permuta, cessão, doação ou qualquer outra forma de alienação do Imóvel a terceiros, garantindo e obrigando-se a **LOCADORA** a incluir, em qualquer instrumento que



18

venha a firmar com eventual adquirente, a obrigação deste último de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada e eventuais pactos realizados pelas Partes.

17.3.1. Caso ocorra a alienação do Imóvel a terceiros, o Contrato não esteja averbado e registrado na matrícula do Imóvel, a LOCADORA não tenha dado cumprimento ao quanto disposto na Cláusula 17.3, e referidos terceiros venham a pleitear a retomada do Imóvel, estando obrigada a LOCATÁRIA a realizar tal devolução, incorrerá a LOCADORA em obrigação de pagar multa não compensatória à LOCATÁRIA correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel Base, multiplicado pelo número de dias que vier a faltar para o término da vigência da locação, sem prejuízo da indenização devida pela LOCADORA à LOCATÁRIA em virtude das perdas e danos e lucros cessantes que a LOCATÁRIA venha a sofrer.

17.4. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos no tocante ao domínio do Imóvel, caberá à LOCATÁRIA exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros (nos termos da Lei de Locações), sendo que a LOCADORA informará à LOCATÁRIA sobre a operação pretendida por meio de notificação extrajudicial ou por qualquer outro meio de reconhecimento inequívoco.

17.4.1. A comunicação prevista na Cláusula 17.4 especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente. Eventuais propostas de venda feita à LOCATÁRIA deverão discriminar o valor correspondente ao terreno e eventuais construções existentes ao início da locação, desprezadas as benfeitorias e acessões/construções executadas pela LOCATÁRIA, visto que, caso a LOCATÁRIA tenha interesse em exercer seu direito de preferência, arcará apenas com o valor do terreno e eventuais construções já existentes ao início da locação, excluindo-se o valor de acessões/construções e benfeitorias por ela introduzidas proporcionalmente ao prazo de vigência da locação e Contrato não transcorrido.

18. DAS CONTINGÊNCIAS E COMPENSAÇÃO

18.1. Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, em vista do interesse mútuo das Partes contratantes de forma que sejam cumpridas integralmente todas as disposições aludidas neste pacto, notadamente no tocante à execução integral do prazo de vigência da locação indicado na Cláusula Terceira acima, de forma que haja a segurança jurídica necessária para que a LOCATÁRIA possa manter-se na posse do Imóvel, sem qualquer risco de desmobilização e/ou solução de continuidade, a LOCADORA declara expressamente que a LOCATÁRIA, observado o quanto disposto na Cláusula 18.2 abaixo, poderá reter, compensar e utilizar toda e qualquer quantia



19

devida a título de Aluguel Base para a quitar e sanar eventuais débitos gerais, débitos tributários, liberação de gravames, e ainda irregularidades de qualquer natureza - incluindo, mas não se limitando a problemas ambientais, licenciamento e regularização construtiva, dentre outros - relacionados ao Imóvel e/ou à LOCADORA, não identificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (conjuntamente designados, "Contingência"), anteriores e durante o curso da vigência deste Contrato, com quaisquer outros instrumentos celebrados entre as Partes.

18.2. Fica pactuado entre as Partes que a execução do quanto disposto na Cláusula 18.1 acima somente poderá ser levado a efeito, desde que a LOCATÁRIA expressamente notifique a LOCADORA com antecedência mínima de 05 (cinco) dias para publicidade e resolução da Contingência, e esta não venha a ser seja solucionada/legalmente defendida (sem que sejam causados óbices à operação da LOCATÁRIA no Imóvel) nos 10 (dez) dias subseqüentes à aludida notificação.

19. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

19.1. A LOCADORA, neste ato, declara e garante à LOCATÁRIA, sob as penas da legislação civil e criminal, em adição a todas e quaisquer outras declarações e garantias de sua parte neste Contrato, que:

- a) Têm o absoluto e irrestrito direito, poder, autoridade e capacidade para celebrar e formalizar este pacto, e para dar cumprimento às obrigações a seu cargo aqui contidas, constituindo o presente pacto obrigação válida e vinculante da LOCADORA, exequível de acordo com seus termos;
- b) A celebração e cumprimento deste Contrato: (i) não conflitará ou violará qualquer lei ou decisão arbitral, judicial ou administrativa aplicável ao Imóvel e/ou à LOCADORA; (ii) não resultará nem constituirá (com ou sem notificação ou decurso de prazo) em descumprimento ou inadimplemento de qualquer acordo de que seja parte; (iii) não dará a qualquer outra entidade (com ou sem notificação ou decurso de prazo) qualquer direito a rescisão, alteração, vencimento antecipado ou cancelamento de qualquer acordo; ou (iv) não resultará (com ou sem notificação ou decurso de prazo) na criação de qualquer gravame ou restrição sobre o Imóvel, nos termos de qualquer acordo do qual a LOCADORA seja parte ou ao qual a LOCADORA possa estar vinculada, ou pelos quais possa ser afetada e que possa afetar, de qualquer forma, a segurança jurídica da manutenção da LOCATÁRIA na posse do Imóvel;
- c) Atualmente o Imóvel está ocupado tão somente pela LOCADORA, livre de outros inquilinos, comodatários e/ou posseiros, inexistindo qualquer pessoa física ou jurídica, mesmo que irregular, ou qualquer outra entidade que esteja demandando judicialmente sua posse direta ou indireta;
- d) Inexiste qualquer ação promovida em face da LOCADORA e dos antecessores do



20

83
202

Imóvel que, por qualquer razão, possa vir a prejudicar, invalidar ou impactar de qualquer forma a locação, pela **LOCATÁRIA**;

- e) Inexiste qualquer projeto de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou de ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel, e
- f) Inexiste processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, não havendo, ainda, quaisquer processos de desapropriação ou servidão envolvendo o Imóvel;
- g) A posse exercida pela **LOCADORA** sobre o Imóvel, na sua propriedade, sempre foi legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o Imóvel livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza;
- h) Inexistem quaisquer pendências em relação a qualquer tributo, inclusive impostos e contribuições pendentes, taxas, juros acumulados e/ou imputados e/ou multas, emolumentos ou contribuições devidas em relação ao Imóvel, IPTU, contribuições imobiliárias, despesas relacionadas a consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e outras utilidades, bem como autuação, citação ou notificação por qualquer infração, ou qualquer contingência administrativa, fiscal ou ambiental;
- i) O Imóvel se encontra em conformidade com os requisitos legais e construtivos que lhe dizem respeito no tocante às edificações nele erigidas, incluindo todas as normas e posturas das esferas Federal, Estadual e Municipal, atos e portarias de autarquias Federais, Estaduais e Municipais;
- j) A **LOCADORA** não está vinculada a qualquer negócio jurídico que envolva direta ou indiretamente o Imóvel, em especial procurações, opções de venda e/ou de compra, promessas de compra e venda, locação e/ou promessas de locação, dentre outros negócios de qualquer natureza;
- k) Inexistem quaisquer notificações, inquéritos, reclamações, ações, demandas ou processos, administrativos ou judiciais, inclusive fiscais, trabalhistas e cíveis, propostos contra o Imóvel, **LOCADORA** e/ou antecessores registrares do Imóvel que possam de alguma forma, afetar a validade e a eficácia da presente locação, ou ainda, afetar a segurança jurídica do negócio aqui celebrado, notadamente a manutenção mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel, durante todo o período de vigência da locação;
- l) Não tem conhecimento de que o Imóvel tenha abrigado, a qualquer tempo, atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, hospitais e postos de

Beatriz
Batista



21



abastecimento de combustíveis;

m) Inexistência de Passivos Ambientais: a **LOCADORA** neste ato declara, para todos os fins de direito, que o Imóvel objeto da presente locação encontra-se livre de passivos e contingências ambientais de qualquer natureza, inclusive contaminações, suspeitas de contaminações, notificações e/ou procedimentos administrativos/judiciais de escopo e natureza ambiental;

19.1.1. A **LOCADORA** declara e garante nesta data que nenhuma das obrigações assumidas frente à **LOCATÁRIA** relacionadas ao presente negócio jurídico contém declaração omissa, inexata ou falsa, relacionada a algum fato relevante que possa induzir a **LOCATÁRIA** a um entendimento diferente do que teria se a declaração fosse verdadeira.

19.1.2. Ante as declarações e garantias acima e quaisquer outras prestadas no âmbito deste Contrato pela **LOCADORA**, esta manterá a **LOCATÁRIA** sempre a salvo e indenizada com relação a toda e qualquer perda, dano, custo, multa, penalidade, despesa, prejuízo ou responsabilidade pecuniária ou conversível em pecúnia, inclusive juros, multa, correção monetária, honorários advocatícios razoáveis e custas judiciais que venham a ser comprovadamente incorridos pela **LOCATÁRIA** como resultado de qualquer inexatidão ou violação de tais declarações e garantias pela **LOCADORA**, sem prejuízo da aplicação.

19.2. As Partes declaram, sob as penas da lei, estar devidamente representadas nos termos dos seus documentos pessoais e atos constitutivos, tendo sido obtidas (ou ainda em fase de obtenção) todas e quaisquer autorizações e aprovações necessárias para que, respeitada a legislação em vigor, seja o presente Contrato plenamente regular, válido e eficaz, para todos os fins e efeitos, não podendo qualquer das Partes questionar tais requisitos.

19.3. As Partes, conjuntamente, estão cientes de que todas as declarações feitas neste Contrato são verdadeiras, ficando certo, todavia, que a ineficácia das mesmas poderá implicar em responsabilidades civis e criminais daí decorrentes.

20. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

Da Condição Resolutiva

20.1. Nos termos do artigo 474 do Código Civil Brasileiro pressupõem condições resolutivas de pleno direito ao presente Contrato, indicadas abaixo (conjuntamente designadas, a “**Condição Resolutiva**”), e que deverão ser verificadas/superadas no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados a partir da assinatura do presente pacto, a critério da **LOCATÁRIA** (e que não estará obrigada a justificar à **LOCADORA** motivação de eventual recusa), e para o que, dada a peculiaridade e especificidade



22

do negócio jurídico ora celebrado, a **LOCADORA** expressamente anui e concorda, a saber:

- a) Da análise jurídica dos documentos e certidões arrolados no Anexo II (e que deverão ser franqueados pela **LOCADORA**), relativos à **LOCADORA**, Imóvel e seus antecessores registrais, restar evidenciado, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, conclusão insatisfatória e/ou insegurança jurídica para o aperfeiçoamento do negócio imobiliário objetivado neste Contrato (a “**Condição Resolutiva Diligência Jurídica**”);
- b) Restar evidenciado, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, a não aprovação do projeto pelo Poder Público competente, que possibilite a instalação das operações da **LOCATÁRIA** no Imóvel, e/ou, caso, por qualquer motivo, não seja obtida pela **LOCATÁRIA** a licença de ocupação e funcionamento necessária para o desenvolvimento de suas atividades, especialmente perante o Poder Público Municipal (inclusive por força da legislação atualmente vigente no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais), Estadual e Federal (a “**Condição Resolutiva Aprovação de Projeto e Licença de Funcionamento**”);
- c) Da consulta ao Poder Público competente e que será realizada e custeada pela **LOCATÁRIA** (Trânsito, Municipalidade, Patrimônio Histórico, dentre outros), constar qualquer restrição que inviabilize comercial e/ou financeiramente, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, a instalação de suas operações no Imóvel (a “**Condição Resolutiva Inviabilidade Financeira**”);
- d) Impossibilidade de desenvolvimento, a critério da **LOCATÁRIA**, do Projeto Arquitetônico que pretende desenvolver no Imóvel para instalação de suas operações no Imóvel (a “**Condição Resolutiva Projeto Arquitetônico**”);

20.2. Portanto, findo o prazo indicado na Cláusula 20.1 acima, e, a critério da **LOCATÁRIA**, não tenha sido verificada a superação da Condição Resolutiva (superação esta que, poderá ser cumulativa e/ou parcial a cada uma das condições definidas na Cláusula 20.1, letras “a”, “b”, “c” e “d”, a critério da **LOCATÁRIA**), implementar-se-á automaticamente a resolução do Contrato, de pleno direito, sem aplicação de penalidade e/ou indenização de qualquer natureza a qualquer das Partes contratantes (notadamente aquelas referenciadas nas Cláusulas 16.2 e 16.3.1 e 16.3.2 acima). Neste momento, as Partes restarão obrigadas a celebrar o competente Termo de Entrega de Chaves do Imóvel.

20.2.1. A **LOCATÁRIA** se compromete a enviar à **LOCADORA** comunicação formal indicando a superação (ou não) da Condição Resolutiva (superação esta que, como já indicado na Cláusula 20.2 poderá, a critério da **LOCATÁRIA**, ser cumulativa e ou parcial a cada uma das condições definidas na Cláusula 20.1, letras “a”, “b”, “c” e “d”). Caso a Condição Resolutiva não tenha sido verificada/superada no prazo inicialmente previsto na Cláusula 20.1, a



23

LOCATÁRIA poderá, a seu critério, prorrogar o prazo em comento por período adicional único de mais 120 (cento e vinte) dias.

20.3. A LOCADORA (sob sua diligência e expensas) se obriga a apresentar à LOCATÁRIA, sob protocolo e no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura deste Contrato, a integralidade dos documentos e certidões arrolados no Anexo II (Documentos Para Avaliação Jurídica), relativos à LOCADORA, Imóvel e seus antecessores registrais.

20.4. Ainda, fica ajustado entre as Partes que, com relação aos documentos e certidões do Anexo II a serem entregues à LOCATÁRIA, deverá ser observado o seguinte:

- a) Todas as certidões serão entregues em via original, dentro do prazo de vigência ali assinalado pelo órgão expedidor - na falta de prazo assinalado para a vigência da certidão, essa deverá ter sido emitida, no máximo, a 30 (trinta) dias da apresentação;
- b) É imprescindível a correta grafia dos nomes e números de documentos nas certidões, sob pena de devolução de toda a documentação para regularização, e
- c) A LOCATÁRIA tem ciência de que os documentos serão fornecidos pela LOCADORA em lote único, mediante protocolo de entrega por escrito.

21. DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Fica certo e ajustado que a LOCATÁRIA não contratou corretor para intermediação da presente locação e que, portanto, não responderá pelo pagamento de qualquer despesa de corretagem em função deste Contrato.

21.2. A presente locação é regida pelas disposições especiais aplicáveis à matéria, notadamente a Lei de Locações, salvo pelas exceções expressamente constantes deste Contrato, especialmente aquelas destinadas a afastar a aplicação dos dispositivos referentes à ação revisional de aluguel (artigos 19, 68, 69 e 70 da Lei de Locações) por qualquer das Partes, durante o prazo de vigência do Contrato. Da mesma forma, as Partes reconhecem que a mútua renúncia de direitos aludidos no presente pacto não possuem o objetivo de elidir os objetivos presentes na Lei de Locações, mas sim em atender o pleno interesse das Partes, de forma que sejam alcançados os fins colimados no presente negócio jurídico.

21.3. A LOCATÁRIA declara que antes de firmar o presente pacto visitou o Imóvel locado, fato este que também foi considerado para a estipulação do Aluguel Base avençado entre as Partes. O Aluguel Base estabelecido neste Contrato representa a



24

remuneração integral da LOCADORA em razão da contraprestação pelo uso, gozo e fruição do Imóvel, durante todo o período de vigência desta locação.

21.4. Cada Parte se compromete a não violar quaisquer leis ambientais, decretos, regulamentos, resoluções, normas de proteção ambiental, permissões ou licenças emitidas pelas autoridades governamentais.

21.5. Eventual tolerância de uma Parte com relação à outra, em face do atraso ou não cumprimento de quaisquer obrigações acordadas no presente Contrato, não constituirá novação, exceto se a intenção de novar for manifestada por escrito, sendo facultado à Parte afetada, a qualquer momento, exigir o cumprimento das condições contratuais pactuadas.

21.6. O Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ressalvadas as hipóteses de rescisão previstas neste pacto.

21.7. Fica, desde já, pactuado que todas as obrigações decorrentes do presente ajuste, e que não comportarem processo executivo, serão cobradas por meio da ação judicial competente, estando a cargo do inadimplente ou devedor, em qualquer caso, os honorários advocatícios do patrono que o credor constituir para a defesa de seus direitos, desde já fixados em 10% (dez por cento) do montante devido pelo devedor, a qualquer título, para os efeitos do disposto na alínea "d", do inciso II, do artigo 62 da Lei de Locações.

21.8. As Partes declaram que leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as disposições e itens aqui transcritos, declarando, ainda, cientes de que o negócio ora entabulado reflete as condições de mercado, sendo certo que se encontram plenamente afastadas as hipóteses previstas nos artigos 156 e 157 do Código Civil Brasileiro. O Aluguel Base estabelecido neste Contrato representa a remuneração integral da LOCADORA em razão da contraprestação pelo uso, gozo e fruição do Imóvel.

21.9. Cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade, declarando ainda que (i) nenhuma das Partes depende economicamente da outra; (ii) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa dos signatários deste pacto; (iii) cada Parte tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e (iv) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.



25



21.10. Qualquer cessão, alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes e FIADORA se feito por escrito e assinado conjuntamente pela LOCADORA e pela LOCATÁRIA.

21.11. Na hipótese de inaplicabilidade de alguma das Cláusulas deste Contrato, assim declarada judicialmente, não restarão prejudicadas a validade e a regular aplicação das demais, que continuarão obrigando as Partes, FIADORA e sucessores, a qualquer título.

21.12. Ficam integralmente substituídos pelo presente Contrato (que reduz a termo final a vontade das Partes no presente negócio jurídico) todos e quaisquer acordos firmados, expressamente ou verbalmente, entre LOCADORA e LOCATÁRIA, e que tenham por objeto a locação do Imóvel indicado no presente pacto.

21.13. Não vinculação quanto a partes relacionadas: a LOCADORA declara, para todos os fins de direito e nos termos da definição da deliberação CVM nº. 560/08, que não é acionista ou parte relacionada da LOCATÁRIA.

21.14. Procuração / Mandato: A LOCADORA obriga-se a outorgar, no prazo de até 4 (quatro) dias úteis contados da solicitação da LOCATÁRIA, Procuração aos outorgados que vierem a ser indicados pela LOCATÁRIA, com prazo determinado e poderes específicos, caso assim venha a ser exigido pelas autoridades competentes para tramitação dos processos e procedimentos administrativos que visem a instalação das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel.

21.15. Projeto da Locadora: Atualmente a LOCADORA possui em tramitação perante a Municipalidade local processo administrativo contemplando projeto para instalação no local do Imóvel empreendimento comercial de Shopping Center (o “Projeto da Locadora”). Uma vez verificada pela LOCATÁRIA a superação da Condição Resolutiva indicada neste Contrato, esta poderá optar (caso tecnicamente viável e mais célere), com expressa concordância da LOCADORA, em dar continuidade ao Projeto da Locadora perante a Municipalidade local, modificando (i) a finalidade de uso deste para instalação das operações de ensino superior da LOCATÁRIA, e ainda (ii) as características físicas/internas/layout das edificações contidas no Projeto da Locadora.

21.16. Todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências dos poderes ou autoridades públicas, mesmo que dirigidos à LOCATÁRIA, mas relativos ao Imóvel, deverão ser informados à LOCADORA pela LOCATÁRIA, de imediato.

21.17. Integra o presente Contrato os seguintes anexos: (i) Anexo I - “Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico” e (ii) Anexo II - “Documentos Para Avaliação Jurídica”.



26

86
22

22. DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

22.1. O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atendeu, atende e atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada Parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto e limite das obrigações assumidas neste pacto.

23. AVISOS E OUTRAS COMUNICAÇÕES

23.1. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Contrato, ou dele decorrentes, por qualquer das Partes às outras, serão feitos através de carta protocolada, através de notificação via e-mail, portador, entrega expressa ou notificação através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou qualquer outro meio de comunicação que possibilite a comprovação do recebimento. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta Cláusula, serão enviados às Partes nos seguintes endereços:

Se endereçada à LOCATÁRIA e à FIADORA:

- At.: Leonardo Augusto Leão Lara
End.: Rua Santa Madalena Sofia, n°. 25, 3° Andar, Sala 03, Bairro Vila Paris, Belo Horizonte, MG, CEP 30.380-650.
- At.: Gustav Lustwerk Santos
End.: Avenida Paulista, n°. 1106, 10° andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01.310-914.

Se endereçada à LOCADORA:

- At.: Sr. Antônio Gomes Batista
End.: Rua Machado de Assis, n°. 27, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG, CEP 35.162-386.

23.2. Qualquer Parte poderá alterar o endereço para envio de notificações constante da Cláusula 23.1 deste Contrato, desde que notifique a outra Parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, informando-a acerca de tal alteração de endereço. A notificação feita em endereço desatualizado em razão de não ter sido indicado o novo endereço com a antecedência mínima necessária não será considerada válida.

24. FORO

24.1. As Partes elegem o Foro da Comarca da Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, para dirimir toda e qualquer dúvida oriunda do presente Contrato,



27

Antônio Gomes Batista
Batista





E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes e a FIADORA firmam o presente Contrato em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para uma só finalidade, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Ipatinga/MG, 01 de novembro de 2014.

Locadora:

1ª TAB

Batista

AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Sr. Antônio Gomes Batista

Locatária:

2ª TAB

Guimarães

EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.

Sr. Maron Marcel Guimarães

2ª TAB

Lustwerk

Sr. Gustav Christian Lustwerk Santos

Fiadora:

2ª TAB

Guimarães

2ª TAB

Lustwerk

PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA

Sr. Maron Marcel Guimarães

Sr. Gustav Christian Lustwerk Santos

Intervenientes Anuentes:

1ª TAB

Batista

1ª TAB

Batista

ANTÔNIO GOMES BATISTA e MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA

Testemunhas:

2ª TAB

Michele Putini

Michele Cristina Putini
RG nº. 27.073.361-9 SSP/SP
CPF nº. 277.022.808-08

2ª TAB

Fernando Felisbino

Fernando A. do Nascimento Felisbino
RG nº. 44.026.788-2 SSP/SP
CPF nº. 335.192.758-48

Anexo I

- Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Ltda (Locadora), Editora e Distribuidora



28

87
T

Rua Belo Horizonte, 177 - Centro - 35160-034
Ipatinga - MG - Fone: (31) 3822-1774 - Fax: 3822-3152

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
ANTONIO GOMES BATISTA *****
MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA *****
Ipatinga, 25/11/2014 14:37:12 6072
Em testemunho da verdade.



Miriam Márcia Teixeira Leites Bourguignon - Substitua
MIRIAM
Emol.:R\$7,36 F.R.C.:R\$0,44 T.F.J.:R\$2,42 Total:R\$10,22

T2B SEGUNDA TABELIÃ DE NOTAS E PROTESTO LUCIANA BOLONI
MUNICÍPIO E COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SÃO PAULO TABELIÃ
AV. MARECHAL ODEODORO, 210222 - CENTRO - CEP: 13250-370 - ITATIBA/SP - TEL/FAX: (11) 4538-3865 - www.2tabititiba.com.br

RECONHECO, por semelhança, (a)s firma(s) de: MARON MARCEL GUIMARAES (99955),
MARON MARCEL GUIMARAES (99955), GUSTAV CHRISTIAN LUSTWERK SANTOS (131004),
GUSTAV CHRISTIAN LUSTWERK SANTOS (131004), FERNANDO AUGUSTO DO NASCIMENTO
FELISBINO (131019), a qual confere com o padrão depositado.
Itatiba, 15 de dezembro de 2014. Em testemunho da verdade.

Cod. Seq.: 4953495050484952485653513253 Preço: R\$ 34,00

2ª TABELIÃ DE NOTAS E PROTESTO

2ª TABELIONATO DE ITATIBA
Danieli de Andrade Regagnin
Escrevente

T2B SEGUNDA TABELIÃ DE NOTAS E PROTESTO LUCIANA BOLONI
MUNICÍPIO E COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SÃO PAULO TABELIÃ
AV. MARECHAL ODEODORO, 210222 - CENTRO - CEP: 13250-370 - ITATIBA/SP - TEL/FAX: (11) 4538-3865 - www.2tabititiba.com.br

RECONHECO, por semelhança, (a)s firma(s) de: MICHELE CRISTINA PUTINI (134925),
a qual confere com o padrão depositado.
Itatiba, 16 de dezembro de 2014. Em testemunho da verdade.

Cod. Seq.: 4954498050484952485752564652 Preço: R\$ 6,80

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



2ª Tabelionato de Itatiba
João Pedro C. Correa de Lima
Escrevente



Anexo I

- Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora), Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária), Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues Batista (Intervenientes Anuentes).



9

29

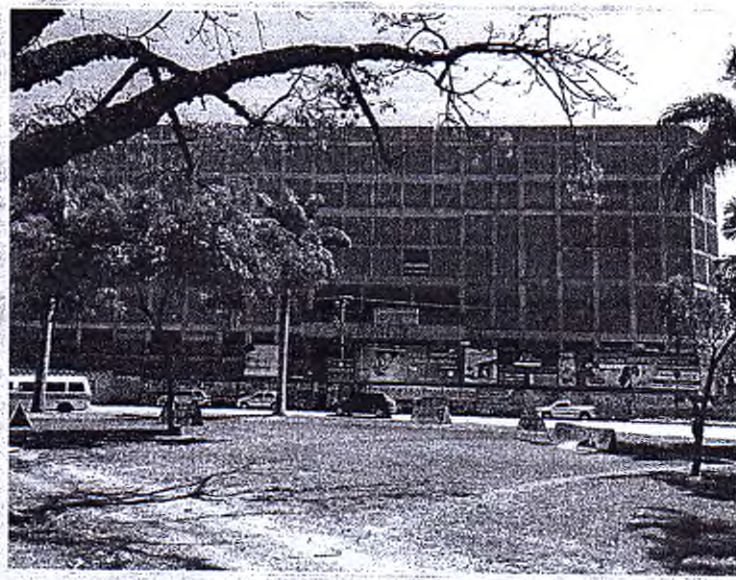
Antônio Gomes Batista



88
82

ANHANGUERA EDUCACIONAL LTDA.

Avenida Carlos Chagas - Quadra 31 - Cidade Nobre - Ipatinga - MG.



- **Documentação** : Matrícula n.º 19.107, 19.108, 19.109, 19.110 e 19.167 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga - MG.
- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Institucional.
- **Finalidade** : Relatório Fotográfico.
- **Data da Vistoria** : Agosto de 2.014.



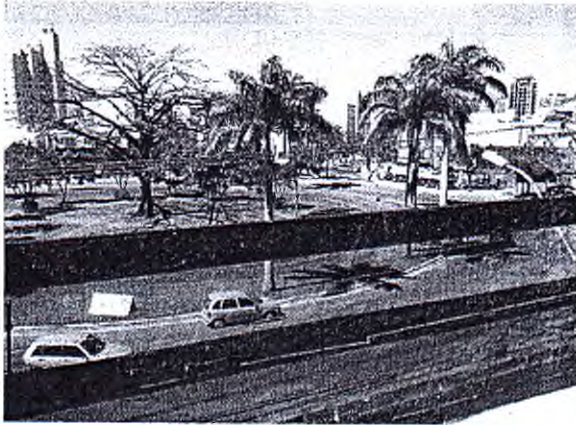
Nº30.914-C/14



São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

Relatório
Batista



Vista da Rotatória, Avenida Carlos Chagas com a Avenida Simon Bolivar.



Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Rua Pelicano.



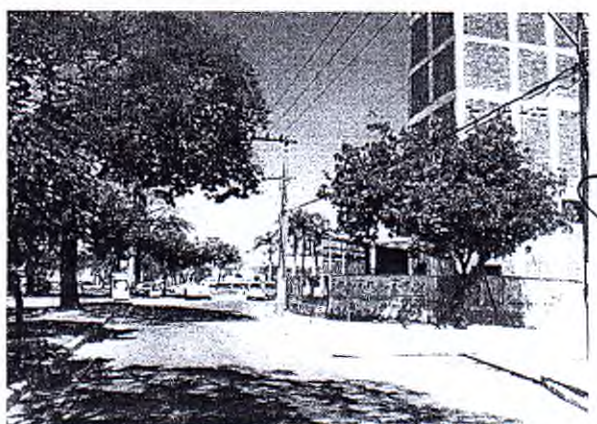
Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Rua Graciliano Ramos.



Tomada da Rua Canudo, sentido Rua Graciliano Ramos.



Tomada da Rua Gonçalves Dias, sentido Avenida Simon Bolivar.



Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Avenida Simon Bolivar.

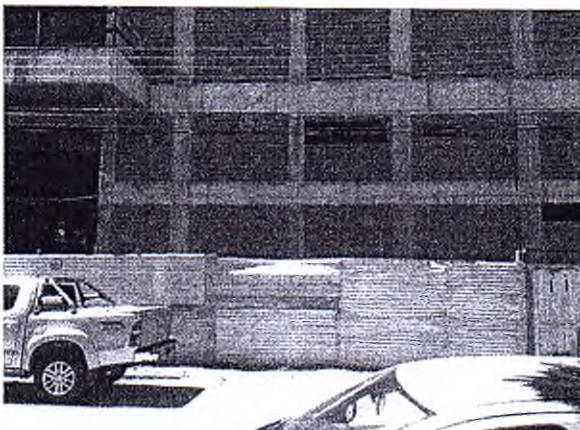


São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

B. Batista

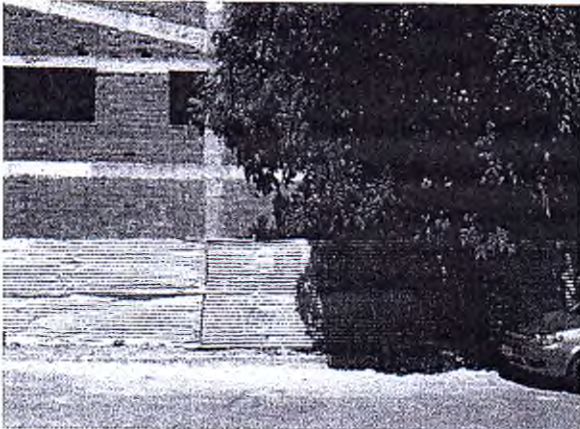
89
22



Vista Externa – Rua Gonçalves Dias.



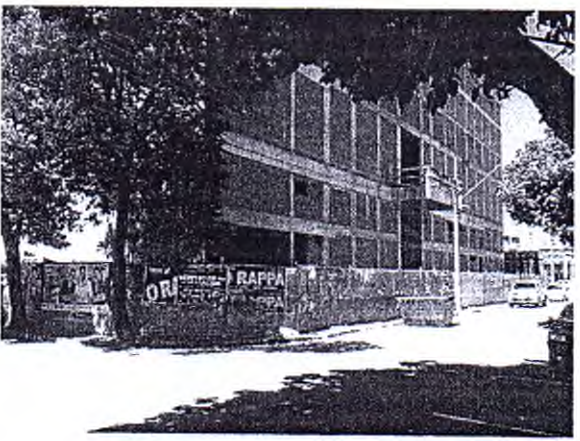
Vista Externa – Rua Canudo.



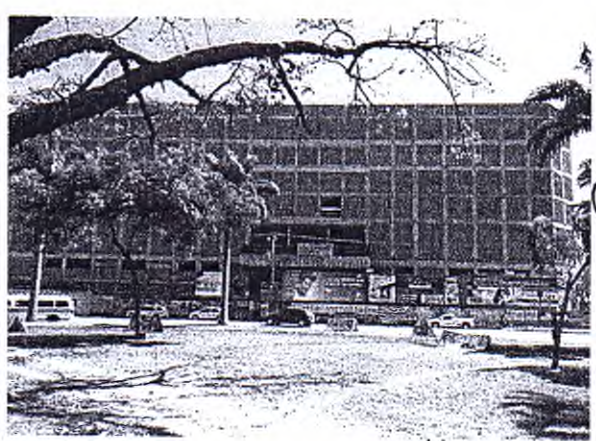
Vista Externa – Rua Canudo.



Vista Externa – Rua Canudo.



Vista Externa - Rua Gonçalves Dias



Vista Externa - Avenida Simon Bolívar.

Handwritten signature



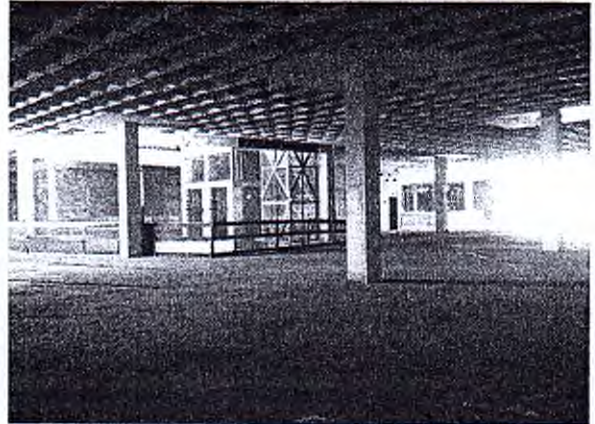
São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

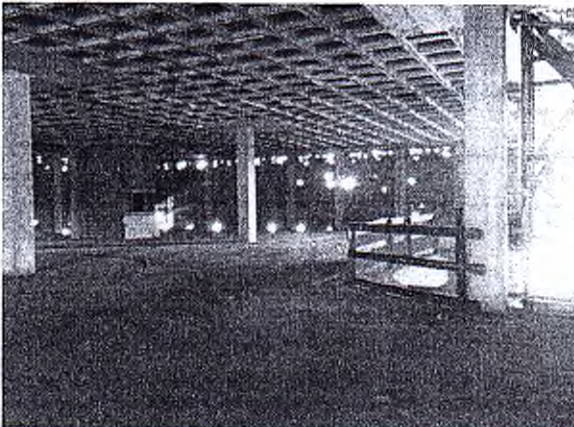




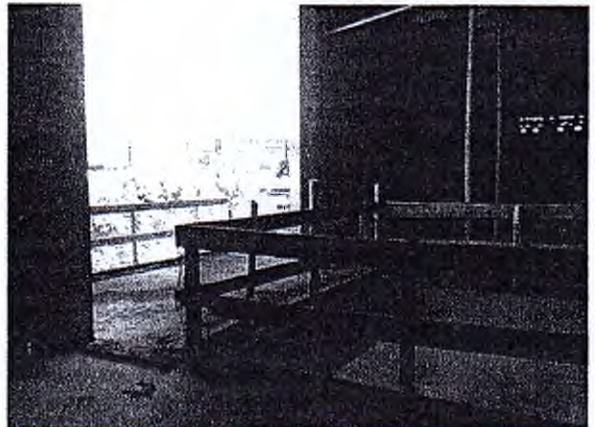
Características Internas do Imóvel Avaliando.



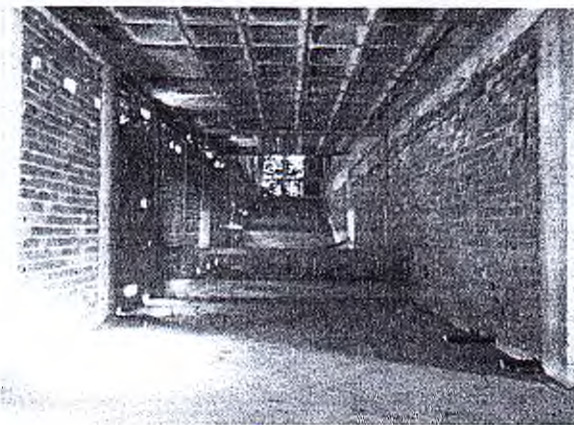
Características Internas do Imóvel Avaliando.



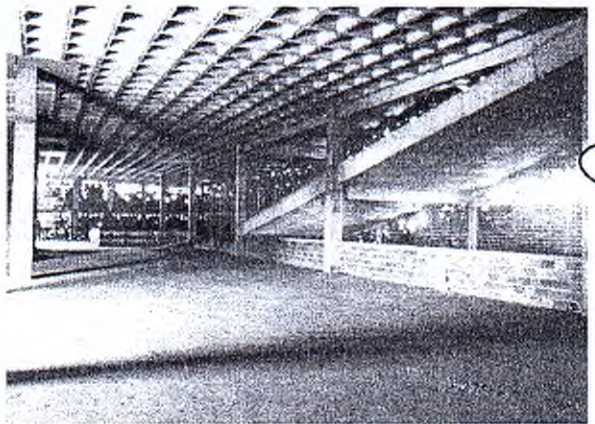
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



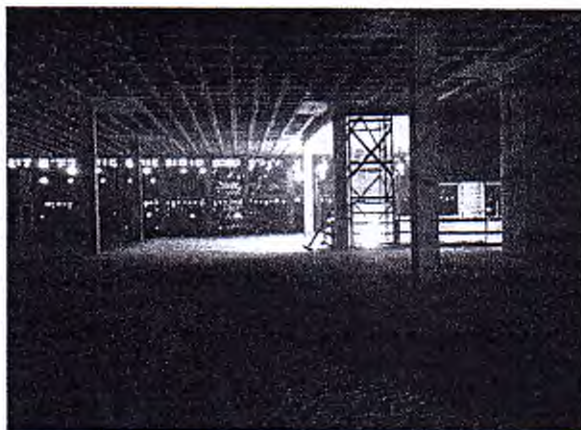
Características Internas do Imóvel Avaliando.



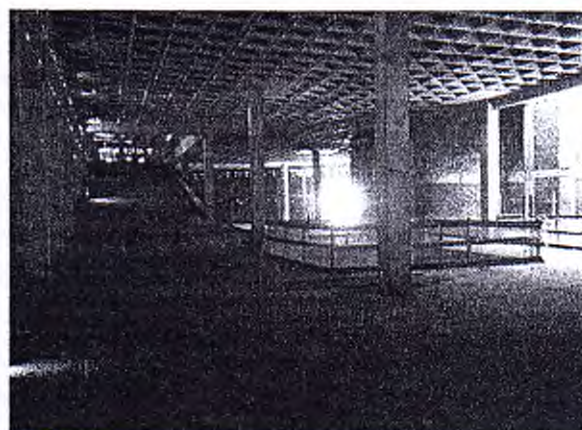
São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

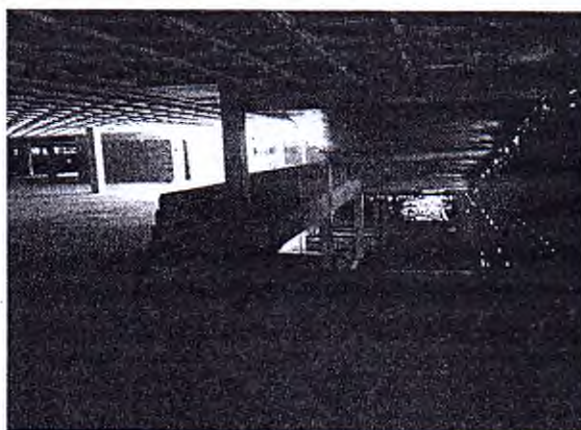
B. Henrique Ruffino de Miranda



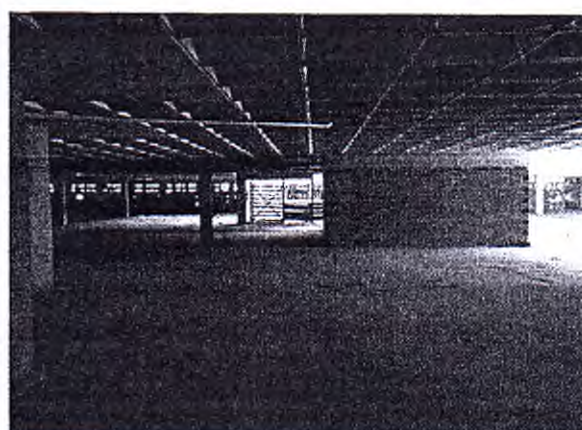
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



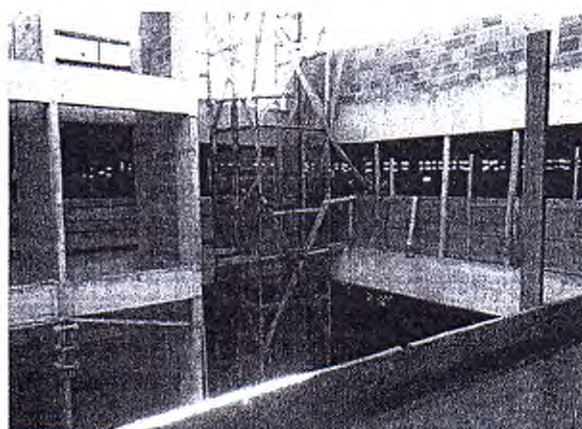
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

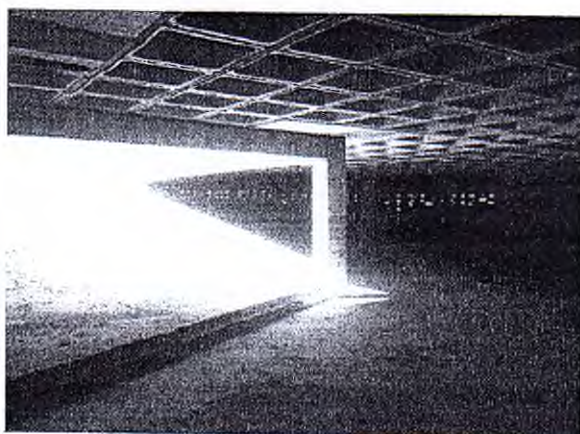


São Paulo - SP
 Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
 CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
 contato@amaraldavila.com.br

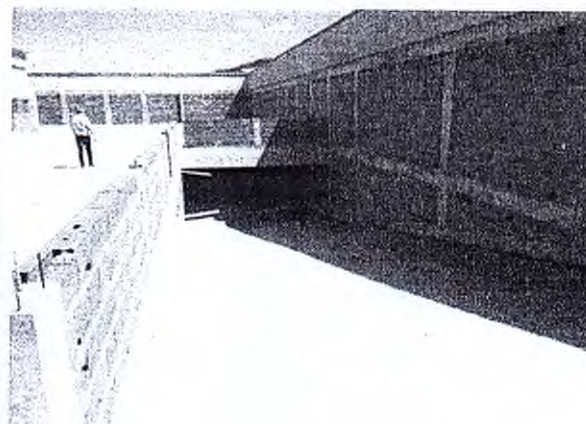
Rio de Janeiro - RJ
 Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
 CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
 contato@amaraldavila.com.br

Batista

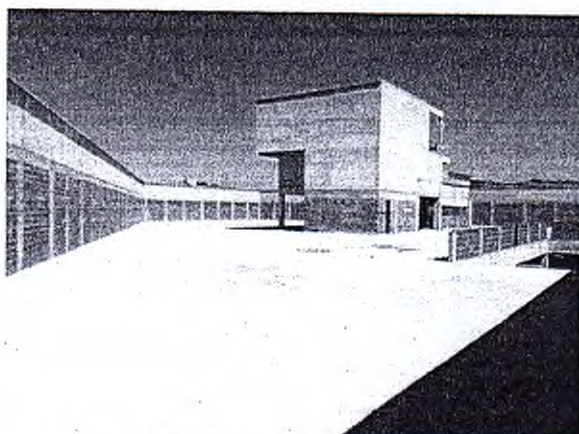




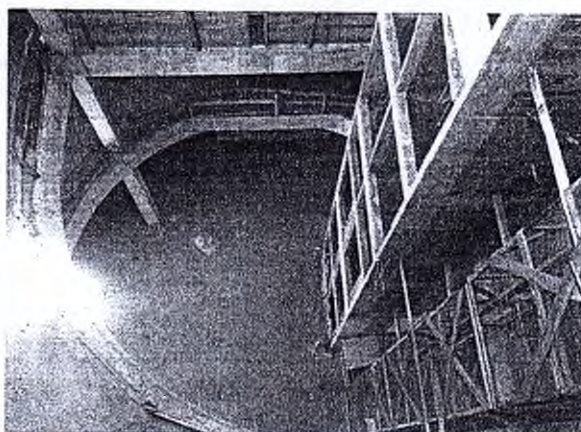
Características Internas do Imóvel Avaliando.



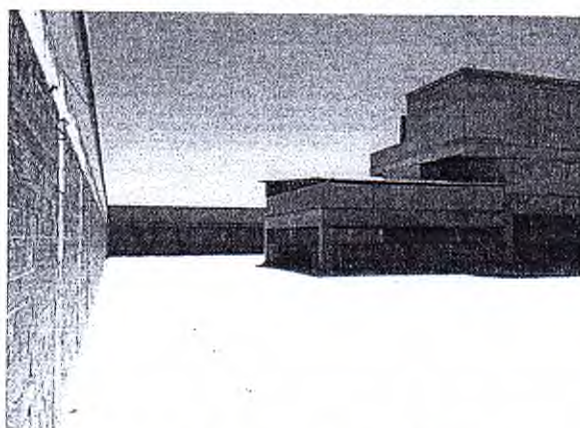
Características Internas do Imóvel Avaliando.



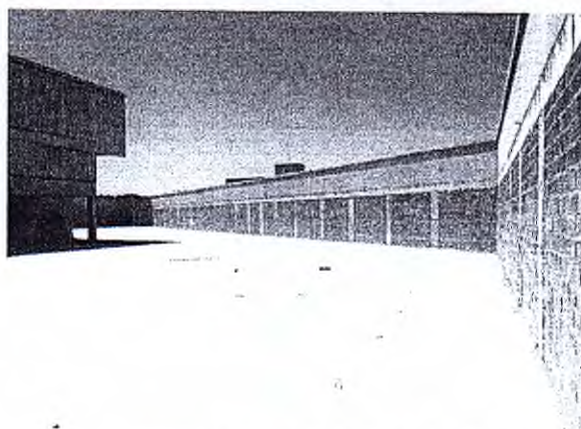
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

Participante do Projeto



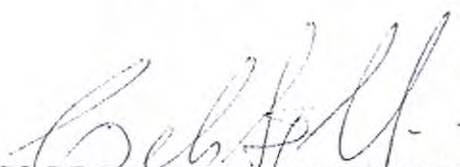
4. ENCERRAMENTO


Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este RELATÓRIO, que se compõe de 07 (sete) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Não acompanham anexos.

São Paulo, 16 de Outubro de 2014.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES


CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil


JOÃO FREIRE D'AVILA NETO
CREA nº 90.899/D
Engenheiro Civil






São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br



Anexo II

- Documentos Para Avaliação Jurídica do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora), Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária), Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues Batista (Intervenientes Anuentes).

1. Do Imóvel:

- 1.1. Certidões vintenárias das matrículas imobiliárias que fazem composição do Imóvel, devidamente atualizadas (emitidas nos últimos de 30 (trinta dias)) expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, com negativa de ônus.
- 1.2. Cópias dos títulos aquisitivos correspondentes às transações imobiliárias nos últimos 20 (vinte) anos, correspondentes às matrículas imobiliárias que fazem composição do Imóvel. Caso algum título aquisitivo tenha sido lavrado por meio de procuração, também deve ser apresentada cópia atualizada de referido instrumento.
- 1.3. Se o Imóvel for proveniente de antigo loteamento, deverá ser apresentada cópia da escritura primitiva de aquisição e cópia da minuta padrão do compromisso de venda e compra de lote, arquivada no Cartório de Registro de Imóveis no qual o loteamento se encontra registrado, constando eventuais restrições convencionais.
- 1.4. Caso o Imóvel seja localizado em condomínio (ou estrutura similar), (i) Declaração da inexistência de débitos condominiais, assinada pelo síndico do condomínio (ou representante equivalente), com firma reconhecida, acompanhada de (ii) Ata de eleição do aludido síndico (ou representante), (iii) Convenção de Condomínio e (iv) Regimento Interno.
- 1.5. Contratos por meio dos quais o Imóvel é ocupado (i.e. Contrato de Locação, Contrato de Comodato), assim como os seus respectivos aditivos.
- 1.6. Espelho de IPTU do exercício vigente, incluindo a folha de rosto com os dados cadastrais do Imóvel (área do terreno, área construída, valor venal, etc.) ou, na sua falta, certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, devendo haver inequívoca identidade dos dados cadastrais com o Imóvel.
- 1.7. Certidão Negativa de débitos de IPTU emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais.
- 1.8. Certidão emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais, atestando a inexistência de multas administrativas que recaiam sobre o Imóvel (se aplicável no município).
- 1.9. Certidão Negativa de pagamento de débitos referentes à taxa de lixo (se aplicável no município).
- 1.10. Auto de Vistoria expedido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB), relativo ao Imóvel (se aplicável).



30

Antônio Gomes Batista

92
m

1.11. Consulta Prévia emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais, indicando informações sobre o zoneamento e o uso e ocupação permitidos no Imóvel.

1.12. Projeto de Aprovação perante a Municipalidade local de toda a Área Construída atualmente existente no Imóvel.

1.13. Caso haja construção no Imóvel sem a devida averbação na matrícula, apresentar (i) cópia do “Habite-se” e (ii) cópia da CND do INSS Obras, tudo relativo às edificações erigidas. Caso não exista “Habite-se” emitido, deverá ser apresentada a CND do ISS Obras.

1.14. Alvará de Construção ou de Reforma emitido pela Prefeitura do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (se houver obra em andamento, inacabada).

1.15. Documento e/ou certidão comprobatória, fornecido por órgão público (a) do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais; (b) do Estado de Minas Gerais e (c) Federal, acerca da inexistência de projeto ou processo de desapropriação do Imóvel.

1.16. Documento e/ou certidão comprobatória, fornecido por órgão público (a) do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais; (b) do Estado de Minas Gerais e (c) Federal (i.e. IPHAN), acerca da inexistência de projeto ou processo de tombamento do Imóvel (se aplicável, em cada esfera).

2. Da LOCADORA:

2.1. Cópia do Contrato Social da LOCADORA e últimas alterações, caso o Contrato Social não seja consolidado.

2.2. Certidão de Inteiro Teor, expedida pela Junta Comercial onde estiver registrado o Contrato Social da LOCADORA e posteriores alterações.

Certidões em Geral:

Obs.: As certidões deverão (i) ser obtidas em nome da LOCADORA, com todas as grafias apresentadas na matrícula e cartão de cadastro de CNPJ, quando estas forem distintas, (ii) ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias e (iii) ser emitidas na Comarca de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, bem como nas comarcas da sede e das filiais da LOCADORA nos últimos 5 (cinco) anos. Caso a LOCADORA apresente filiais em outras Comarcas, as certidões abaixo também deverão ser obtidas em tais Comarcas.

2.3. Certidões dos Distribuidores Cíveis, Criminais, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

2.4. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez)anos.

2.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

2.6. Extrato de débitos que impedem a emissão da Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN.

2.7. Extrato de débitos que impedem a emissão do Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).



31

Batista
Batista



- 2.8. Certidão Negativa da Dívida Ativa Estadual e Municipal.
- 2.9. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pelo Estado e Município, atualizada.
- 2.10. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

3. Dos sócios da LOCADORA:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos sócios da LOCADORA (i) com todas as grafias apresentadas no Contrato Social da LOCADORA, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; (ii) inclusive com a grafia "espólio de", quando for o caso; (iii) com a grafia de casado e solteiro, quando ocorrer alteração do nome enquanto sócio da LOCADORA; e (iv) nas Comarcas do Imóvel e da residência dos sócios. Caso a LOCADORA apresente filiais em outras Comarcas, as certidões abaixo também deverão ser obtidas em tais Comarcas. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias. A depender do regime de bens dos sócios pessoas físicas, podem ser solicitadas as certidões em nome dos respectivos cônjuges.

- 3.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, de pedido de Falências e Recuperação Judicial, Criminal e Execuções Criminais dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.4. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.
- 3.5. Extrato de débitos que impedem a emissão da Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN, uma vez que a Certidão Conjunta foi emitida com o status de Positiva com Efeitos de Negativa.

Caso sejam Empregadores:

- 3.6. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.



32

Abatino Batista

93
27

3.7. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

3.8. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

3.9. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, devidamente atualizadas.

3.10. Documentos Pessoais (RG) e certidão de casamento.

3.11. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

4. Dos INTERVENIENTES ANUENTES:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos INTERVENIENTES ANUENTES do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos (i) com todas as grafias apresentadas nas matrículas, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; e (ii) no local do Imóvel e da residência. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias.

4.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

4.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.

4.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.

4.4. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

4.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

4.6. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Handwritten signature: Roberto



Caso sejam Empregadores:

4.7. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

4.8. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

4.9. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

4.10. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, atualizadas.

4.11. Documentos Pessoais (RG e CPF) e certidão de casamento.

4.12. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

5. Antecessores Registrais do Imóvel:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos antecessores registrais do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos (i) com todas as grafias apresentadas nas matrículas, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; e (ii) no local do Imóvel e da residência. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias.

5.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

5.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.

5.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.

5.4. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

5.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

5.6. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não



34 ♀



94
sh

esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Caso sejam Empregadores:

5.7. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

5.8. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

5.9. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

5.10. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, atualizadas.

5.11. Documentos Pessoais (RG e CPF) e certidão de casamento.

5.12. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

6. Da LOCATÁRIA e FIADORA:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome da LOCATÁRIA e FIADORA.

6.1. Certidão de Inteiro Teor, expedida pela Junta Comercial onde estiverem registrados os Estatutos, Atas de Eleição e Posse de Diretoria e Contrato Social da LOCATÁRIA e FIADORA e posteriores alterações, onde figure claramente que as pessoas físicas signatárias do contrato estão autorizadas a firma-lo. Se for por procuração deverão ser encaminhadas também as respectivas cópias autenticadas acompanhadas das cópias dos documentos de identidade dos outorgantes e outorgados.

Batista
Batista



35



- 6.2. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.3. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.4. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.5. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
- 6.6. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.
- 6.7. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Caso sejam Empregadores:

- 6.8. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.
- 6.9. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).



36

Humberto Henrique Ruffino de Miranda





CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Três Poderes, s/n.º. Centro - Fone: 3829 1201
CEP: 35160-011 – Ipatinga – Minas Gerais

Vistos. Cuida-se
de objeto já investigado
no bojo do IC n.º.
0313.22.001568-6,
Procedim. assu
e juntada
Ipatinga.
30/06/2023.
Humberto Henrique Rufino
de Miranda
Promotor de Justiça

Excelentíssimo Senhor Promotor De Justiça Representante Do Ministério Público Do Estado De Minas Gerais da Comarca De Ipatinga, MG.

“PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS SOLICITANDO MEDIDAS DE INTERESSE PÚBLICO AO MINISTÉRIO PÚBLICO DA CIDADE DE IPATINGA, MG, PARA INGRESSAR COM AÇÕES ADMINISTRATIVAS EXECUTIVAS E JUDICIAIS, COM ABERTURA DE INQUÉRITO CIVIL PARA APURAÇÃO REFERENTE AO CONTRATO DE ALUGUEL CELEBRADO ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA E A IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA”

Tem o presente o fim especial de expor o que segue:

Fernando Soares Ratzke, brasileiro, maior capaz, casado, Vereador, inscrito no CPF sob. n.º 016.985.827-81, no exercício da nobre função de fiscalizar os Atos de Gestão do Poder Executivo Municipal, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para DENUNCIAR o Sr. Gustavo Moraes Nunes, Prefeito Municipal de Ipatinga, MG, SR. Valter Martins dos Reis e Sra. Patrícia Avelar Soares Doneira, em virtude do “*Contrato de Aluguel celebrado entre a prefeitura Municipal de Ipatinga e a Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob. n.º 43.394.991.0001-47*”, para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga de forma transitória.

Vereador Fernando Soares Ratzke
A Boca do Povo e a Voz dos Animais

O que segue a justiça e a bondade achará a vida, a justiça e a honra.

Câmara Municipal de Ipatinga: Gabinete 413, Praça dos Três Poderes, s/n-Centro, Ipatinga, CEP: 35.160-011, Fone/WhatsApp (31)98709-8202



CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Três Poderes, s/n.º. Centro - Fone: 3829 1201
CEP: 35160-011 – Ipatinga – Minas Gerais

Ocorre que, o presente contrato foi celebrado no valor de R\$ 260.000,00, (duzentos e sessenta mil reais), valor esse que no meu entendimento e de vários munícipes é exorbitante.

Ademais, o presente contrato foi celebrado mediante dispensa de licitação, ainda, o município deveria ter procura no mercado um imóvel com um valor menor, ou seja, acessível para celebrar o devido contrato.

E devido às condições econômicas do município, pós pandemia do Covid 19, celebrar um contrato desta natureza, foge à regra de mercado, tendo em vista o tamanho do município há dificuldade de obter locatários, mais a mais, o imóvel ficou fechado por longo tempo se deteriorando.

Por outro lado, o gasto de dinheiro público deve ser submetido a uma série de procedimentos e controles, com a louvável finalidade de evitar desvios e mau uso dos recursos públicos.

Assim sendo, Requer a averiguação dos fatos acima narrados e sindicância administrativa investigatória, com o objetivo de determinar a materialidade e a autoria da conduta do Sr. Prefeito Municipal Gustavo Moraes Nunes e do Secretário de Administração SR. Valter Martins dos Reis.

Sem mais para o momento, renovo protestos de estima e consideração e permaneço à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Pede Deferimento.

Ipatinga, MG, 22 de maio de 2023

Fernando Soares Ratzke
Vereador

Vereador Fernando Soares Ratzke
A Boca do Povo e a Voz dos Animais

O que segue a justiça e a bondade achará a vida, a justiça e a honra.

Câmara Municipal de Ipatinga: Gabinete 413, Praça dos Três Poderes, s/n-Centro, Ipatinga, CEP: 35.160-011, Fone/WhatsApp (31)98709-8202

OITIVAS

IC 0313.22.001568-6



DESPACHO

Inicialmente, determino a migração do presente Inquérito Civil para tramitação eletrônica no SEI, procedendo-se à reatuação do feito em ordem lógica, bem como às **anotações** no SRU.

Na oportunidade, verifica-se que as diligências que justificavam a tramitação em sigilo já foram realizadas, razão pela qual há de se levantar o sigilo dos autos, nos termos da disciplina prevista no art. 10 da Res. Conjunta PGJ CGMP n.º 03/2009, em obediência ao princípio da publicidade.

Por fim, **determino a notificação da representante**, para prestar declarações nesta Promotoria de Justiça, no dia **20 de setembro de 2023, às 15 horas**.

Promovam-se as anotações no **SRU**.

Ipatinga - MG, 15 de setembro de 2023

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA, PROMOTOR SUBSTITUTO**, em 15/09/2023, às 15:27, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **5986410** e o código CRC **F6730783**.



NOTIFICAÇÃO

O **Ministério Público do Estado de Minas Gerais**, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, VI, na Lei nº 8.625/93, art. 26, I, “a”, e na Lei Complementar mineira n.º 34/94, art. 67, I, “a”, NOTIFICA, para comparecimento, a pessoa acima qualificada, para prestar depoimento, na condição de **REPRESENTANTE** a respeito dos fatos apurados no procedimento.

Registra-se que, caso queira, franqueia-se a assistência por advogado (a).

Data: 20 de setembro de 2023, as 15:00 (quinze horas), na sede das Promotorias de Justiça, cujo endereço consta do rodapé da presente página.

Ipatinga, 15 de setembro de 2023

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA, PROMOTOR SUBSTITUTO**, em 15/09/2023, às 15:28, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **5986557** e o código CRC **28DCCF54**.

Data de Envio:

18/09/2023 15:22:59

De:

MPMG/E-mail da unidade <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Para:

gabccidlima@camaraipatinga.mg.gov.br

Assunto:

0313.17.000565-3

Mensagem:

Prezado (a) Senhor (a),

De ordem, segue notificação em anexo.

Gentileza assinalar o recebimento.

Att.,

Anexos:

Notificacao_5986557.html



Re: 0313.17.000565-3

gabcidalima@camaraipatinga.mg.gov.br

Ter, 19/09/2023 12:54

Para:lpatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Boa tarde

Confirmo recebimento!

Atenciosamente,

Equipe mandato Ver. Prof. Cida Lima.

Em 18/09/2023 15:22, MPMG/E-mail da unidade escreveu:

Prezado (a) Senhor (a),

De ordem, segue notificação em anexo.

Gentileza assinalar o recebimento.

Att.,



DESPACHO

Junte-se aos autos contratos de locação de imóvel firmados pelo município de Ipatinga/MG, disponíveis no sítio oficial da Prefeitura de Ipatinga.

Ipatinga - MG, 20 de setembro de 2023

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça

Processo SEI: 19.16.2452.0120738/2023-18 / Documento SEI: 6021153

Gerado por: PGJMG/IPTPJ/IPTPJ-10PJ

AVENIDA JAPAO, 381 2º andar - Bairro CARIRU - Ipatinga/ MG
CEP 35160118 - www.mpmg.mp.br





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

129
18

CONTRATO N.º 71/2021

DISPENSA N.º 28/2021 - SESCON

Cópia

CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E OLIVEIRA IMÓVEIS LTDA

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pela Secretário Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, Sr. Décio Camargo de Aguiar Júnior, CPF nº 032.603.856-65 e CI nº MG7124514, em conformidade com o Decreto Municipal nº 6.926/2010, doravante denominado **LOCATÁRIO**, empresa **OLIVEIRA IMÓVEIS LTDA**, CNPJ N.º 20.804.829/0001-54, localizado na Rua Belo Horizonte, nº 243, Sala 201, Bairro Centro, em Ipatinga/MG, CEP 35160-034, representada por Joaquim Pereira de Oliveira Junior, inscrito no CPF sob o nº 010643616-33 e RG: 6.824.359, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no **Processo Administrativo nº 008.076.2021/11984**, na **DISPENSA n.º 028/2021 – SESCON**, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:

- a) Dispensa n.º 028/2021 - SESCON;
- b) A proposta do LOCADOR;
- c) Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na **Rua Januária, 156, bairro Centro, Ipatinga/MG** para atender o Núcleo de Prevenção a Criminalidade.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES

3. São responsabilidades:

3.1. DO LOCADOR

3.1.1 Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;



1





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

- 3.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;
- 3.1.3 Acompanhar a vistoria do imóvel;
- 3.1.4 Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel;
- 3.1.5 Abrir processo administrativo no protocolo central da Prefeitura Municipal destinando o referido processo à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, solicitando o pagamento do aluguel, anexando Nota Fiscal referente ao período devido, juntamente com certidões negativas assumindo o pagamento das despesas relativas aos encargos fiscais e trabalhistas.

3.2. DO LOCATÁRIO

- 3.2.1 Executar às suas expensas as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;
- 3.2.2 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;
- 3.2.3 Arcar com as despesas com impostos, taxas, fornecimento de água, energia elétrica e seguro contra incêndio, na vigência deste contrato;
- 3.2.4 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;
- 3.2.5 Arcar com as despesas IPTU, durante o período do contrato, de acordo com o Art. 1º, o inciso V da Lei nº N°3.950, de 30 de julho de 2019.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

4. A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã.
- 4.1 Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato a servidora Jordanna Gabriele Cruz Saturnino, matrícula 125575 e o servidor Valéria Souza Silva, matrícula 127079 e Júlio César Teodoro, matrícula 129.744-1;
- 4.2 A existência de fiscalização não eximirá o LOCADOR de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

5. O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

130
8

TCEMG e nos termos da Lei nº 8245 de 1991;

5.1 Observar-se-ão, na formalização do Contrato a ser firmado, os dispositivos do Termo de Referência e do artigo 55 da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6. Anualmente o Município de Ipatinga poderá repassar, a título de reajuste, o percentual obtido através da variação do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

6.1 O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

6.2 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO

7. O valor global da locação será de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos), sendo o valor mensal de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais).

CLÁUSULA OITAVA – DA FORMA DE PAGAMENTO

8. O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

- a) em moeda corrente;
- b) em parcelas mensais no valor de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais);
- c) no 10º (décimo) dia subsequente a apresentação da Nota Fiscal no setor competente, emitida em nome do LOCADOR e devidamente instruída pela Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã;
- d) através de depósito bancário identificado, na conta corrente e agência bancária indicadas pelo LOCADOR;
- e) mediante empenho na Dotação Orçamentária nº 1030.33.90.39 fonte 100, ficha 20211049 e do orçamento vigente ou daquela que vier a substituí-la no próximo exercício;
- f) em caso de atraso no pagamento os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado *pro rata tempore*, entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;
- g) a atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLAUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



3





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

9. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III da Lei nº 8.666/93;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS MULTAS

10. O LOCADOR sujeitar-se-á à multa nos seguintes casos, calculada sobre o valor global do Contrato:

- a) caso venha se conduzir culposamente, infringindo, por negligência, imprudência ou imperícia, as cláusulas deste Contrato, ser-lhe-á cominada multa de 4% (quatro por cento);
- b) por se conduzir dolosamente durante o contrato, ser-lhe-á cominada multa de 5% (cinco por cento).

10.1. As multas serão descontáveis dos créditos que o LOCADOR tenha junto ao LOCATÁRIO, devendo ser aplicadas por representação da Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã;

10.2. Serão considerados fatos de força maior, para isenção de multa:

- a) interrupção do contrato de locação, por determinação do Município de Ipatinga, motivada por conveniência administrativa;
- b) calamidades públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

11. Constituirão motivos para a rescisão do Contrato:

- a) o descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas;
- b) por interesse de qualquer das partes, mediante comunicação prévia e por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias;
- c) razões de interesse público;
- d) acordo entre as partes.

11.1. Na rescisão aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

131
8

12. Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga.

12.1 O Locatário dispensa expressamente, neste ato, o direito de aquisição do imóvel, em caso de alienação pelo locador, na forma da lei;

12.2 E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente, em 06 (seis) vias de igual teor, junto às testemunhas quem também assinam, para que produza os devidos fins jurídicos.

Ipatinga, 04 de agosto de 2021.

Décio Camargo de Aguiar Júnior

**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SEGURANÇA E CONVIVÊNCIA CIDADÃ
LOCATÁRIO**

Joaquim Pereira de Oliveira Junior

OLIVEIRA IMÓVEIS LTDA

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

CPF: 121.626.086-93
Jordanna G. C. Saturnino
Oficial de Administração
Mat.: 125575-2
PREFEITURA DE IPATINGA - MG
CPF: 07719969693

5





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO

O presente termo tem por objetivo a locação do imóvel situado na **Rua Januária, 156, bairro Centro, Ipatinga/MG** para atender o Núcleo de Prevenção a Criminalidade.

JUSTIFICATIVAS

Faz-se necessário a locação do imóvel descrito no item 1, para a continuidade do funcionamento das atividades desenvolvidas pelo Núcleo de Prevenção à Criminalidade no município de Ipatinga.

O centro de Prevenção à Criminalidade tem como finalidade a elaboração e coordenação de ações, projetos e programas de prevenção à criminalidade no nível individual, social e situacional mediante a construção de novas relações entre a sociedade civil e justiça, promovendo a segurança pública cidadã de pessoas, grupos e localidades mais vulneráveis aos fenômenos de violência e criminalidade.

A prevenção social à criminalidade deve ser, portanto, uma política de segurança que busca construir e articular soluções plurais aos fenômenos que incidem em conflitos, violência e processos de criminalização. As políticas sociais, sobretudo as executadas pelos municípios, são parceiras imprescindíveis para a execução da política de prevenção à criminalidade. Trabalhar a segurança pública numa perspectiva inovadora, focada em ações de prevenção à criminalidade, exige uma integração de esforços e propósitos com toda a rede de proteção social.

Para que esta integração de interesses seja potencializada, faz-se necessário propiciar uma maior aproximação entre os programas da política de prevenção à criminalidade junto à rede de serviços públicos municipais e locais. Almeja-se também, dar maior visibilidade a esta política nos diversos cenários municipais onde se encontra instalada, além de reflexões sobre os resultados que estão sendo alcançados sob a luz das diretrizes do Plano Estadual de Segurança Pública, em especial ao eixo da prevenção social à criminalidade.

A escolha do imóvel se deve as condições disponibilizadas, atendendo perfeitamente as necessidades básicas e estruturais. Localizado na região central e de fácil acesso à população. Não sendo localizado, no momento outro imóvel com estas características.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

132
A

A locação atende o Termo de Cooperação Técnica 007/2014 entre a SEDS e o Município de Ipatinga, sendo que o valor proposto pelo locador está de acordo com o preço de mercado, conforme avaliação em anexo.

O valor proposto pelo locador está de acordo com o preço de mercado, conforme avaliação em anexo.

DESCRIÇÃO

O imóvel está localizado na **Rua Januária, 156, Centro, Ipatinga/MG** e sua locação será realizada por contrato com a imobiliária Oliveira Imóveis LTDA, inscrita CNPJ:20.804.829/0001-54, sendo o proprietário do imóvel supracitado Sr. José Zacarias, inscrito no CPF nº 128.960.806-78, identidade M304727, residente na Fazenda do ZACA/Tribuna, Ipatinga/MG.

DAS RESPONSABILIDADES

DO LOCADOR

- Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;
- Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;
- Acompanhar a vistoria do imóvel;
- Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel;
- Abrir processo administrativo no protocolo central da Prefeitura Municipal destinando o referido processo à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, solicitando o pagamento do aluguel, anexando Nota Fiscal referente ao período devido, juntamente com certidões negativas assumindo o pagamento das despesas relativas aos encargos fiscais e trabalhistas.

DO LOCATÁRIO



7





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

- Executar às suas expensas as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;
- Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;
- Arcar com as despesas com impostos, taxas, fornecimento de água, energia elétrica e seguro contra incêndio, na vigência deste contrato;
- Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;
- Arcar com as despesas IPTU, durante o período do contrato, de acordo com o Art. 1º, o inciso V da Lei nº N°3.950, de 30 de julho de 2019.

DO CONTRATO E DA VALIDADE

- O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado, a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG e nos termos da Lei nº 8245 de 1991;
- Observar-se-ão, na formalização do Contrato a ser firmado, os dispositivos deste Termo de Referência e do artigo 55 da Lei nº 8.666/93.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

O valor global da locação será de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos), sendo o valor mensal de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correntes da presente contratação correrão por conta da dotação orçamentária nº. 1030.339039 Núcleo de Prevenção a Criminalidade, e por outra que vir a substituí-la no Exercício subsequente. A fonte





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

133
8

de recursos será própria.

DA FISCALIZAÇÃO

- Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato a servidora Jordanna Gabriele Cruz Saturnino, matrícula 125575 e o servidor Valéria Souza Silva, matrícula 127079 e Júlio César Teodoro, matrícula 129.744-1;
- A designação do fiscal do contrato deverá ser publicada em ato específico no Diário Oficial Eletrônico do Município de Ipatinga no momento da Homologação do certame.

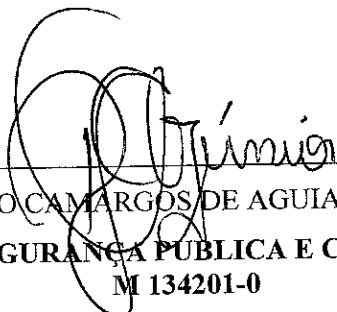
DISPOSIÇÕES FINAIS

- Aos casos omissos aplicar-se-ão as demais disposições constantes da Lei Federal n.º 10.520/2002, Decreto Federal n.º 3.555/00, Decreto Municipal n.º 5.298/2005, Lei Complementar n.º 123/2006 e, subsidiariamente, da Lei n.º 8.666/1993 e de outras normas aplicáveis ao objeto;
- O foro para dirimir questões relativas ao presente Termo de Referência será o da Comarca de Ipatinga/MG, com exclusão de qualquer outro.

DATA E APROVAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

As ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS constantes no presente Termo de Referência definem os elementos necessários e suficientes para caracterização do objeto, em consonância às exigências legais e ao interesse público. Nestes termos, APROVO o Termo de Referência.

Ipatinga, 04 de agosto de 2021.


DÉCIO CAMARGOS DE AGUIAR JUNIOR
SECRETÁRIO DE SEGURANÇA PÚBLICA E CONVIVÊNCIA CIDADÃ
M 134201-0



9







PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CONTRATO N.º 37/2022

DISPENSA N.º 015/2022 – SESCOB.

CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, Sr. Décio Camargos de Aguiar Junior, inscrito no CPF nº 032.603.856-65 e CI nº MG7124514 doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **RICARDO FREDERICO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, médico, portador do CPF nº 049.755.866-14 e RG nº MG-9.229.557, residente e domiciliado na Rua Palmeiras, nº 194, apt 801, Bairro Horto, Ipatinga/MG, representado neste ato, pela imobiliária **DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, CNPJ N.º 11.931.224/0001-33, localizada na Av. Monteiro Lobato, nº 135, Bairro Cidade Nobre, em IPATINGA - MG, CEP 35162-394, representada pelo Sr.ª. Jonerleia de Cássia Miranda Chaves, inscrito sob o CPF nº 027.603.756-17 e RG nº M8738431 SSP/MG, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações; Lei 8.245/91 e no **Processo Administrativo nº 008.076.2022/06525, DISPENSA n.º 15/2022**, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:

- a) Dispensa n.º 15/2022;
- b) A proposta do LOCADOR;
- c) Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua Argentina, nº 195, Bairro Cariru, em Ipatinga/MG, CEP para abrigar as dependências/instalações do Departamento de Polícia Federal, conforme Termo de Acordo nº 18/2022.



2.1 Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, desde que devidamente autorizado pelo LOCADOR, por meio de termo aditivo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2.2 O LOCATÁRIO dará ao imóvel, objeto da presente locação, a finalidade exclusivamente não residencial, não sendo permitida a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES

3 São responsabilidades:

3.1 DO LOCADOR



1





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta e livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas, incluindo o IPTU como dispõe o artigo 123 do Código Tributário Nacional e Art. 1º, V da Lei nº 3.950/2019;

3.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;

3.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

3.1.4 Acompanhar a vistoria do imóvel;

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6 Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel, devendo o mesmo ser entregue no final da locação nas mesmas condições de origem, conforme vistoria em anexo;

3.1.7 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.8 O LOCATÁRIO desde já declina do direito de preferência de compra do imóvel, para que nada seja exigido cobrado ou indenizado futuramente. No entanto o LOCADOR se compromete em caso de alienação, doação e outros a comunicar o LOCATÁRIO no prazo de até 30(trinta) dias a contar da data da alienação.

3.1.9 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3.2. DO LOCATÁRIO

3.2.1 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;

3.2.2 Arcar com as despesas com impostos, taxas, fornecimento de água, energia elétrica;

3.2.3 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.2.4 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.2.5 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.2.6 Permitir a vistoria do imóvel pel LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia



[Handwritten signature]

2



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.2.7 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;

3.2.8 Emitir laudo de vistoria do imóvel (Checklist) antes do recebimento das chaves, através do locatário, com cópia anexada ao processo nº 008.076.2022/06525.

3.2.9 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições apontadas no laudo de vistoria inicial, podendo, para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos por ventura a ele causados, mediante prévia avaliação e comprovação do dano e a indicação do preço de reparação compatível com o mercado, atestado por no mínimo três orçamentos, dos quais será eleito o de menor valor;

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

4 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem a Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã.

4.1 Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato os servidores Júlio César Teodoro, matrícula 129744-1 e Levi de Sousa Sampaio, matrícula 136147-8;

4.2 A existência de fiscalização não eximirá o LOCADOR de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

5 O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir a partir da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADOR E LOCATÁRIO, em qualquer caso mediante celebração de Termo Aditivo de Prorrogação.

5.1 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

5.2 A vigência do contrato, para os fins de incidência do aluguel, iniciará no dia da emissão da ordem de fornecimento e findará após 12 meses.

5.3 Na data estipulada para o término do contrato, o LOCATÁRIO se compromete a restituir o bem ao LOCADOR, salvo se ocorrer a prorrogação do contrato por meio de instrumento próprio, não equivalendo a prorrogação contratual a simples demora na entrega do imóvel, sendo devidos nos termos do presente contrato os meses subsequentes ao seu término que não forem alvo de novo contrato ou Termo Aditivo de Prorrogação.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6 Anualmente o Município de Ipatinga poderá repassar, a título de reajuste, o percentual obtido através do índice IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou outro índice que venha a





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes..

6.1 O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

6.2 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO

7 O valor global da locação será de R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais), sendo o valor mensal de R\$ 3.750,00 (Três mil setecentos e cinquenta mil reais), vencendo o primeiro aluguel 30 dias (trinta) após a assinatura do contrato, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8 O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá nas dotações orçamentárias 2141.339039 – Ficha 20221166, Fonte 100, do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO

9 O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

- a) em moeda corrente;
- b) em parcelas mensais no valor R\$ 3.750,00 (Três mil setecentos e cinquenta mil reais);
- c) no 30º (trigésimo) dia subsequente a apresentação do Boleto Bancário/NOTA FISCAL/ FATURA no setor competente, emitida em nome do LOCADOR e devidamente instruído pela Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã;
- d) mediante empenho na Dotação Orçamentária nº 2141.339039 e do orçamento vigente ou daquela que vier a substituí-la no próximo exercício;
- e) em caso de atraso no pagamento os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado pro rata tempore, entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;
- f) a atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO.

9.1 O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

9.2 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança, a saber certidões negativas de débitos na esfera municipal, federal; certidão de regularidade de FGTS e de débitos trabalhistas, acompanhado do boleto e ou recibo da locação, devendo serem enviados mensalmente no email m124021@ipatinga.mg.gov.br com antecedência de 15(quinze) dias, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO, a

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS

10 O LOCADOR concede, previamente, pela assinatura deste pacto, autorização ao



4



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

LOCATÁRIO, para pequenas reformas no imóvel a fim de resguardar o bom andamento de suas atividades, desde que tais reformas não depreciem o valor de mercado do bem ou alterem substancialmente a estrutura, finalidade ou utilidade do imóvel.

10.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, bem como as úteis, serão indenizáveis, desde que autorizadas expressamente pelo LOCADOR.

10.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10.3 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, conforme disposto no art. 36 da Lei 8.245/91.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III da Lei nº 8.666/93;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

12 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.2 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.3 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, devendo notificar o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

12.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.7 O contrato poderá ainda ser rescindido por acordo entre as partes.

12.8 Na rescisão aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 Conforme dispõe o art. 1º, inciso V da Lei Municipal nº 3.950, de 30 de julho de 2019, fica isento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, o imóvel cedido em comodato ou locado a órgão da administração direta ou autarquia do Município de Ipatinga.

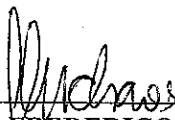
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14 Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga.

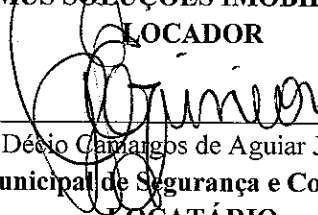
14.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente, em 06 (seis) vias de igual teor, junto às testemunhas quem também assinam, para que produza os devidos fins jurídicos.

Ipatinga, 11 de maio de 2022.

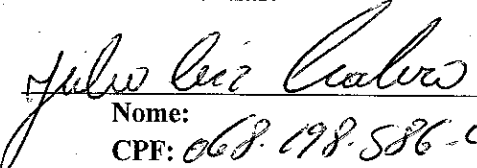


RICARDO FREDERICO FERREIRA
P/P/ DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.
LOCADOR

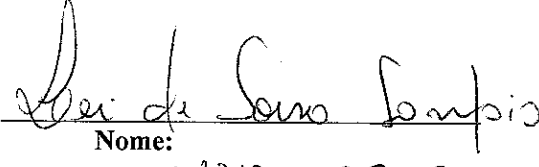


Décio Camargos de Aguiar Junior
Secretário Municipal de Segurança e Convivência Cidadã
LOCATÁRIO

Testemunhas:



Nome:
CPF: 068.198.586-04



Nome:
CPF: 09317205755



6



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

ANEXO I – TERMO DE REFERENCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO

O presente termo tem por objetivo a locação do imóvel situado na Rua Argentina, 195, bairro Cariru, Ipatinga/MG para atender o Acordo de Cooperação nº 18/2022 da Prefeitura Municipal de Ipatinga e Polícia Federal.

JUSTIFICATIVAS

REGIME JURÍDICO: Dispensa de licitação, artigos 24, X, e 26, parágrafo único, ambos da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações.

Trata-se da locação de um imóvel, em favor da empresa Imobiliária Dommus Soluções Imobiliárias LTDA inscrita CNPJ:11.931.224/0001-33, sendo o proprietário do imóvel supracitado Sr. Ricardo Frederico Ferreira, inscrito no CPF nº 049.755.866-14, identidade MG 922.9577, residente na Rua Palmeiras, 194, apto 101 - Horto, Ipatinga/MG, pelo período de 12 (doze) meses, no valor mensal de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais), conforme documentos em anexo. DAS RAZÕES DE ESCOLHA Tendo em vista também que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados pela Polícia Federal, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é capaz de atender as necessidades da Polícia Federal, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação. A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 24, inciso X, e do artigo 26, parágrafo único ambos da Lei n.º 8.666/93, como se depreende pelo texto transcrito: Art. 24. É Dispensável a Licitação X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994) Art. 26. Parágrafo único. O processo de dispensa de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos: I- omissos; II- razão da escolha de fornecedor ou executante; III- justificativa do preço; Saliente-se que a razão da escolha, assim como a justificativa do preço constante nesta justificativa e Laudo de Avaliação constantes nos autos, encontra-se amparadas na dispensa do Art. 24 inciso X, bem como por satisfazerem o perfil desejado para funcionamento da Polícia Federal conforme cláusula primeira do Acordo de Cooperação nº 18/2022.

Faz-se necessário a locação do imóvel, para o alcance do objeto pactuado, os partícipes obrigam-se a cumprir o plano de trabalho que do presente Acordo de Cooperação, disponibilizando ou locando um imóvel para manutenção/instalação da Unidade Especial de Repressão à Falsificação de Moeda e Documentos Federais - UERF/DFAZ/CGPFAZ/DICOR/PF ou outra que venha a substituí-la;

DESCRIÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Argentina, 195, bairro Cariru, Ipatinga/MG e sua locação será realizada por contrato com a imobiliária Dommus Soluções Imobiliárias, inscrita CNPJ:11.931.224/0001-33, sendo o proprietário do imóvel supracitado Sr. Ricardo Frederico Ferreira, inscrito no CPF nº 049.755.866-14, identidade MG 922.9577, residente na Rua Palmeiras, 194, apto 101 - Horto, Ipatinga/MG

DAS RESPONSABILIDADES

DO LOCADOR

- Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;
- Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;



7



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

- Acompanhar a vistoria do imóvel;
- Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel.
- Abrir processo administrativo no protocolo central da Prefeitura Municipal destinando o referido processo à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, solicitando o pagamento do aluguel, anexando Recibo referente ao período devido, juntamente com certidões negativas assumindo o pagamento das despesas relativas aos encargos fiscais e trabalhistas.

DO LOCATÁRIO

- Executar às suas expensas as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;
- Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;
- Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato.
- Arcar com as despesas IPTU, durante o período do contrato, de acordo com o Art. 1º, o inciso V da Lei nº N°3.950, de 30 de julho de 2019.

DO CONTRATO E DA VALIDADE

- O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado, a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG e nos termos da Lei nº 8245 de 1991.
- Observar-se-ão, na formalização do Contrato a ser firmado, os dispositivos deste Termo de Referência e do artigo 55 da Lei n.º 8.666/93.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

O valor global da locação será de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sendo o valor mensal de R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA




As despesas correntes da presente contratação correrão por conta da dotação orçamentária nº. 2141.3.3.90.39 APOIO ÀS POLÍCIAS E AO CORPO DE BOMBEIROS, e por outra que vir a substituí-la no Exercício subsequente. A fonte de recursos será própria.

DA FISCALIZAÇÃO

- Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato o servidor Júlio César Teodoro, matrícula 129744-1 e Levi de Sousa Sampaio, matrícula 136147-8.
- A designação do fiscal do contrato deverá ser publicada em ato específico no Diário Oficial Eletrônico do Município de Ipatinga no momento da Homologação do certame.

DISPOSIÇÕES FINAIS

- Aos casos omissos aplicar-se-ão as demais disposições constantes da Lei Federal n.º 10.520/2002, Decreto Federal n.º 3.555/00, Decreto Municipal n.º 5.298/2005, Lei Complementar n.º 123/2006 e, subsidiariamente, da Lei n.º 8.666/1993 e de outras normas aplicáveis ao objeto.

  
8



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

- O foro para dirimir questões relativas ao presente Termo de Referência será o da Comarca de Ipatinga/MG, com exclusão de qualquer outro.

DATA E APROVAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

As ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS constantes no presente Termo de Referência definem os elementos necessários e suficientes para caracterização do objeto, em consonância às exigências legais e ao interesse público. Nestes termos, APROVO o Termo de Referência.

Ipatinga, 11 de maio de 2022.

DÉCIO CAMARGOS DE AGUIAR JUNIOR
SECRETÁRIO DE SEGURANÇA PÚBLICA E CONVIVÊNCIA CIDADÃ
MV 34201-0





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CONTRATO Nº 150/2022

DISPENSA N.º 050/2022 –SESCON

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E MORADIA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã, Sr. Décio Camargo de Aguiar Júnior, Carteira de Identidade: RG: MG7124514, CPF: 032.603.856-65, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e Marta Gouvêa de Miranda, inscrita no CPF sob o nº 329.123.586-04, representada por **MORADIA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ N.º 18.063.750/0001-78, localizada na Avenida Macapá, nº 135, Bairro Veneza, em IPATINGA - MG, CEP 35.164-253, neste ato representada pela Sra. Luciene Araújo Lima Souza, inscrito no CPF sob o nº 084.933.296-65, doravante denominada **LOCADORA**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no Processo Administrativo nº 19383/2022, na DISPENSA n.º 050/2022 – SESCO, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:

- a) Dispensa n.º 050/2022 - SESCO;
- b) A proposta do LOCADOR;
- c) Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Avenida Kiyoshi Tsunawaki, nº 50, Bairro das Águas, Ipatinga/MG, em conformidade com o Acordo de Cooperação nº 18/2022 da Prefeitura Municipal de Ipatinga e Polícia Federal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES

3. São responsabilidades:

3.1. DO LOCADOR

- 3.1.1 Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;
- 3.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;
- 3.1.3 Acompanhar a vistoria do imóvel;

MORADIA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DISPENSA 050/2022 - P.A. 19383/2022

Contrato de Locação (6021307)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 818





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

3.1.4 Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda das atividades, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel.

3.1.5 Entregar os documentos na Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã para abrir processo administrativo, solicitando o pagamento do aluguel, anexando a nota fiscal ou fatura referente ao período devido, juntamente com as certidões negativas, assumindo o pagamento das despesas relativas aos encargos fiscais e trabalhistas.

3.2. DO LOCATÁRIO

3.2.1 Executar às suas expensas as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;

3.2.2 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;

3.2.3 Arcar com as despesas com IPTU, durante a vigência do contrato, de acordo com o art. 1º, inciso V, da Lei Municipal nº 3.950/2019;

3.2.4 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

4. A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal Segurança Pública e Convivência Cidadã.

4.1 Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato os servidores Levi de Sousa Sampaio, matrícula 136147-8 e Júlio César Teodoro, matrícula 129744-1;

4.2 A existência de fiscalização não eximirá o LOCADOR de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

5. O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG e nos termos da Lei nº 8245 de 1991;

5.1 Observar-se-ão, na formalização do Contrato a ser firmado, os dispositivos do Termo de Referência e do artigo 55 da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6. Anualmente o Município de Ipatinga poderá repassar, a título de reajuste, o percentual obtido através da variação do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

6.1 O reajuste deverá ser solicitado através de protocolo na Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã, que deverá juntar os documentos nos autos e promover com a devida tramitação;

MORADIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DISPENSA 050/2022 - P.A. 19383/2022

Contrato de Locação (6021307)

SEI 19.876.424/0001-42/2023-18 / pg. 819





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

6.2 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO

7. O valor global da locação será de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), sendo o valor mensal de R\$ R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais).

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8. O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá nas dotações orçamentárias 2141.339039– Ficha 1166 Fonte 100, do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO

9. O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

- a) em moeda corrente;
- b) em parcelas mensais no valor de R\$ R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais);
- c) Até 30 dias subsequentes a apresentação da nota fiscal ou recibo no setor competente, emitida em nome do LOCATÁRIO e devidamente instruída pela Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã;
- d) Através de depósito bancário identificado, na conta corrente e agência bancária indicadas pelo LOCADOR;
- e) Em caso de atraso no pagamento os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado *pro rata tempore*, entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;
- f) a atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III da Lei nº 8.666/93;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS MULTAS

MORADIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DISPENSA 050/2022 - P.A. 19383/2022

Contrato de Locação (6021307)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 820

Número do documento: 23092217583900700009993015225

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583900700009993015225>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:06








PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

11. O LOCADOR sujeitar-se-á à multa nos seguintes casos, calculada sobre o valor global do Contrato:

- a) caso venha se conduzir culposamente, infringindo, por negligência, imprudência ou imperícia, as cláusulas deste Contrato, ser-lhe-á cominada multa de 4% (quatro por cento);
- b) por se conduzir dolosamente durante o contrato, ser-lhe-á cominada multa de 5% (cinco por cento).

11.1. As multas serão descontáveis dos créditos que o LOCADOR tenha junto ao LOCATÁRIO, devendo ser aplicadas por representação da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã;

11.2. Serão considerados fatos de força maior, para isenção de multa:

- a) interrupção do contrato de locação, por determinação do Município de Ipatinga, motivada por conveniência administrativa;
- b) calamidades públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

12. Constituirão motivos para a rescisão do Contrato:

- a) o descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas;
- b) por interesse de qualquer das partes, mediante comunicação prévia e por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- c) razões de interesse público;
- d) acordo entre as partes.

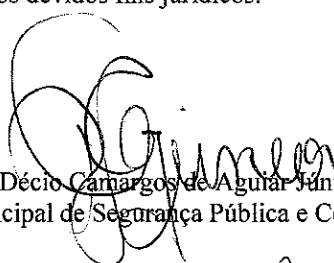
12.1. Na rescisão aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

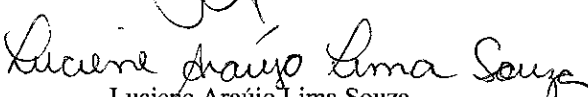
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13. Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga.

13.1 E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente, em 06 (seis) vias de igual teor, junto às testemunhas quem também assinam, para que produza os devidos fins jurídicos.

Ipatinga, 24 de novembro de 2022.


Décio Camargos de Aguiar Júnior
Secretário Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã


Luciene Araújo Lima Souza
Moradia Empreendimentos Imobiliários Ltda
Locador

TESTEMUNHAS:

CPF:

CPF:

MORADIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DISPENSA 050/2022 - P.A. 19383/2022

Contrato de Locação (6021307)  19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 821





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CONTRATO N.º 102/2023

DISPENSA N.º 20/2023 - SMS

CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

O MUNICÍPIO DE IPATINGA, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de saúde, Sr. Leonardo Seixas de Oliveira, inscrito no CPF sob o nº 082.896.326-65 e RG nº MG 15.257.962, denominado **LOCATÁRIO**, e Bruno Perrouet Suhel Silva, inscrito sob o CPF nº 050.694.426-35 e RG nº MG -10103603, e Liv Perrouet Suhel Silva Schuffner, inscrita no CPF sob o nº 046.499.486-14 e RG nº 10087392, representados pela Empresa **DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, com sede na Av. Monteiro Lobato, nº 135, CEP 35.162-394, Bairro Cidade Nobre, em Ipatinga/MG, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 11.931.224/0001-33, neste ato representada, nos termos do seu Estatuto Social, por Jonérleia de Cássia Miranda Chaves, inscrita sob o CPF nº 027.603.756-17 e RG nº 8.738431 SSP/MG, denominada **LOCADORA**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, Lei 8.245/91 (Inquilinato) e no **Processo Administrativo nº 4566/2023 - DISPENSA n.º 20/2023**, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 Integram este Contrato, naquilo que não contrariar as suas disposições:

1.1.1 **Dispensa n.º 20/2023;**

1.1.2 A proposta da LOCADORA.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 Constitui objeto do presente contrato a **locação do imóvel localizado na Rua Juiz de Fora, nº 18, 4º andar, bairro Centro, nesta cidade, para continuidade do funcionamento das Seções de Vigilância Epidemiológica e Seção de Vigilância Sanitária;**

2.1.1 Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização à LOCADORA, salvo por prévia autorização e aprovação jurídica, além do consentimento das partes;

2.2 Trata-se de imóvel localizado na Rua Juiz de Fora, nº 18, 4º andar, bairro Centro, nesta cidade, SQLS 201 001 0020 008;

2.2.1 A edificação é estruturada, com quatro pavimentos, sendo o objeto deste contrato somente o 4º pavimento integral. Trata-se de pavimento sem divisão interna e com paredes externas de alvenaria com pintura sobre reboco, bem como pintura sobre reboco no teto. Possui sete instalações sanitárias e é acessado por escada e elevador. Os pisos são revestidos com cerâmica, assim como nas paredes das instalações sanitárias até a altura do teto. A área construída total do citado pavimento é de 397,25 m², conforme projeto arquitetônico aprovado e arquivado na Seção de Licenciamento de Obras - SELO/SESUMA e também no Cadastro da Seção de Tributos Imobiliários - SETI/SMF. Seguindo a descrição exhaustiva no rol do checklist para verificação de imóveis anexo aos autos do presente processo;

2.2.2 O 4º pavimento, objeto do aluguel, é compartimentado com divisórias readaptáveis/removíveis, instaladas pela Prefeitura;

2.3 O LOCATÁRIO dará ao imóvel, objeto da presente locação, a finalidade exclusivamente não residencial,





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

não sendo permitida a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES

3.1 DA LOCADORA:

3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta e livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas, incluindo o IPTU, como dispõe o artigo 123 do Código Tributário Nacional (CTN) e Art.1º, V da Lei nº 3.950 de 30/07/2019;

3.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;

3.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica, capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

3.1.4 Acompanhar a vistoria do imóvel;

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6 Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel;

3.1.7 Abrir processo administrativo no protocolo central da Prefeitura Municipal destinando o referido processo à Secretaria Municipal de Saúde, solicitando o pagamento do aluguel, anexando Nota Fiscal (ou Boleto Bancário) referente ao período devido;

3.1.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.9 Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.1.10 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3.2. DO LOCATÁRIO:

3.2.1 Executar, às suas expensas, as reformas necessárias no imóvel, com finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;

3.2.2 Entregar o imóvel findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto reformá-lo, ou indenizar a LOCADORA pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;

3.2.3 Arcar com as despesas com impostos, taxas, fornecimento de água, energia elétrica;

3.2.4 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbacões de terceiros;

3.2.5 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

3.2.6 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.2.7 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.2.8 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;

3.2.9 Emitir laudo de vistoria do imóvel (Checklist) antes do recebimento das chaves, através do LOCATÁRIO, com cópia anexada aos autos;

3.2.10 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições apontadas no laudo de vistoria inicial, podendo, para tanto, reformá-lo ou indenizar a LOCADORA pelos danos por ventura a ele causados, mediante prévia avaliação e comprovação do dano e a indicação do preço de reparação compatível com o mercado, atestado por no mínimo três orçamentos, dos quais será eleito o de menor valor.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

4.1 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato, competem ao Departamento de Vigilância em Saúde da Secretaria Municipal de Saúde, bem como emanará do mesmo todas as instruções sobre procedimentos a serem adotados para cumprimento do serviço contratado;

4.2 Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato os servidores designados conforme o Termo de Designação anexo aos autos;

4.3 A existência de fiscalização não eximirá a LOCADORA de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

5.1 O contrato poderá ser prorrogado até o limite de 60 (sessenta) meses, observando-se como parâmetro o art. 57, II, da Lei Federal n.º 8666, de 21 de Junho de 1.993 e a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8.245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADORA e LOCATÁRIO;

5.1.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e relatório expedido pela Comissão de Avaliação de Imóveis, certificando a compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado;

5.2 A vigência do contrato, para os fins de incidência do aluguel, iniciará no dia da emissão da ordem de serviços e findará após 12 meses;

5.3 Na data estipulada para o término do contrato, o LOCATÁRIO se compromete a restituir o bem à LOCADORA, salvo se ocorrer a prorrogação do contrato por meio de instrumento próprio, não equivalendo a prorrogação contratual a simples demora na entrega do imóvel, sendo devidos nos termos do presente contrato os meses subsequentes ao seu término que não forem alvo de novo contrato ou Termo Aditivo de Prorrogação;

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1 Anualmente o Município de Ipatinga poderá repassar, a título de reajuste, o percentual obtido através do índice IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou outro índice que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

da data do último reajuste, para os subsequentes;

6.2 O reajuste deverá ser solicitado através de protocolo na Secretaria Municipal de Saúde, anexando documento que o justifique, sendo o mesmo juntado aos autos do processo de Dispensa 20/2023 para a devida tramitação, nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

6.3 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO

7.1 O valor global da locação será de R\$ 93.600,00 (noventa e três mil e seiscentos reais), sendo o valor mensal de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais), vencendo o primeiro aluguel 30 dias após a emissão da ordem de serviços, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato, correrá na dotação orçamentária nº **2.048.3.3.90.39.00/10** do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-la no próximo exercício.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO

9.1 O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

91.1 Em moeda corrente;

91.2 Em parcelas mensais no valor de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais);

91.3 No 30º (trigésimo) dia subsequente a apresentação do BOLETO BANCÁRIO/NOTA FISCAL/FATURA no setor competente, emitida em nome da LOCADORA e devidamente instruído(a) pela Secretaria Municipal de Saúde;

91.4 **Através de depósito bancário identificado na conta de nº 123307-6, agência 2107, Banco Bradesco, de titularidade da LOCADORA;**

91.5 Mediante empenho na Dotação Orçamentária nº **2.048.3.3.90.39.00/10** do orçamento vigente ou daquela que vier a substituí-la no próximo exercício;

9.2 Em caso de atraso no pagamento, os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado "pro rata tempore", entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;

9.2.1 A atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO;

9.3 pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA;

9.4 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS

10.1 A LOCADORA concede, previamente, pela assinatura deste pacto, autorização ao LOCATÁRIO, para pequenas reformas no imóvel a fim de resguardar o bom andamento de suas atividades, desde que tais reformas não depreciem o valor de mercado do bem ou alterem substancialmente a estrutura, finalidade ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

utilidade do imóvel;

10.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

10.3 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91;

10.4 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

10.5 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, conforme disposto no art. 36 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ENTREGA DO IMÓVEL

11.1 O imóvel objeto do contrato será entregue ao LOCATÁRIO após a emissão da ordem de serviços, para que possa realizar toda e qualquer reparação que entender necessária a suas próprias expensas, com a finalidade única de adequar o imóvel para o seu uso de acordo com as suas necessidades;

11.2 Com a entrega das chaves, a LOCADORA concede ao LOCATÁRIO posse do imóvel, quando passará a ser responsável por sua guarda e conservação nos termos deste contrato, sendo certo que o LOCATÁRIO declara ter amplo conhecimento do estado em que o mesmo se encontra, especialmente quanto às benfeitorias nele existentes, pelo que nada mais poderá pleitear quanto ao seu estado de conservação e acerca de sua estrutura.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência da LOCADORA, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Saúde:

12.1.1 Advertência;

12.1.2 Multa;

12.1.3 Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III, da Lei nº 8.666/93;

12.1.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS MULTAS

13.1 A LOCADORA sujeitar-se-á à multa nos seguintes casos, calculada sobre o valor global do Contrato:

13.1.1 Caso venha se conduzir culposamente, infringindo por negligência, imprudência ou imperícia as cláusulas deste Contrato, ser-lhe-á cominada multa de 4% (quatro por cento);

13.1.2 Por se conduzir dolosamente durante o contrato, ser-lhe-á cominada multa de 5% (cinco por cento);

13.1.3 As multas serão descontáveis dos créditos que a LOCADORA tenha junto ao LOCATÁRIO, devendo ser aplicadas por representação da Secretaria Municipal de Saúde;

Contrato de Locação (6021360)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 826

Número do documento: 23092217583900700009993015225

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583900700009993015225>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:06

Num. 9996931056 - Pág. 43





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

13.2. Serão considerados fatos de força maior para isenção de multa:

13.2.1 Interrupção do contrato de locação, por determinação do Município de Ipatinga, motivada por conveniência administrativa;

13.2.2 Calamidades públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

14.1.1 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

14.2 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

14.3 Caso por razões de interesse público, devidamente justificados, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, devendo notificar a LOCADORA por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

14.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

14.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento;

14.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

14.7 O contrato poderá ainda, ser rescindido por acordo entre as partes;

14.8 Na rescisão, aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Conforme dispõe o art. 1º, inciso V, da Lei Municipal nº 3.950, de 30 de julho de 2019, fica isento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, o imóvel cedido em comodato ou locado a órgão da administração direta ou autarquia do Município de Ipatinga;

15.1.1 A isenção do IPTU será concedida desde que requerido pela LOCADORA, através de protocolo no setor competente da Secretaria de Fazenda, até a data prevista no calendário fiscal, nos termos da lei 3.950/2019 e Decreto 10.463/2023.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1 Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga;

16.2 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato, reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições;

16.3 E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente, em 06 (seis) vias de igual teor, junto às testemunhas quem também assinam, para que produza os devidos fins jurídicos.

Ipatinga, 28 de agosto de 2023.

Jomélia de Cássia Miranda

DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
LOCADORA

Leonardo Seixas de Oliveira
Secretário Municipal de Saúde
LOCATÁRIO

Testemunhas:

Rebeca Araújo Rodrigues
M 131794-0
Oficial de Administração

Rinara Santos
BUES - Departamento Fundo de Saúde
Mat. 128209-8







Prefeitura Municipal de Ipatinga
Departamento de Compras
AVN MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100
CEP: 35160-011 - CENTRO - IPATINGA/MG
CNPJ: 19.876.424/0001-42
Fone/Fax: 3829-8000
Email: licitacoes.ipatinga@gmail.com.br
Site: www.ipatinga.mg.gov.br

ORDEM
DE
SERVIÇO / FORNECIMENTO
4394/2023

1a Via - Fornecedor 3a Via - Almoxarifado
2a Via - Proc. de Pgto. 4a Via - Secretaria
5a Via - Processo

Mod. DISPENSA DE LICITACAO Nro 20/2023 UG P. M. I

Números RS's	142 / 2023
Valor Total (R\$)	Valor total por extenso
93.600,00	NOVENTA E TRÊS MIL SEISCENTOS REAIS

Unid. Gestora Requisitante P. M. I

Fornecedor 067893 DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
Nome Fantasia DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
Endereço AVN MONTEIRO LOBATO 135
Bairro CIDADE NOBRE
Cidade IPATINGA Estado MG Cep 35162-394
CNPJ/CPF 11.931.224/0001-33 Telefone (31) 3830-3100 Fax
End. de Internet
E-mail
Banco 0237 Agência/Conta

Condição Pagto
Prazo Entrega 12
Local Entrega RUA JUIZ DE FORA 18
Bairro Entrega CENTRO Cep Entrega 35160-031
Fonte de Recursos/Convênio RECURSO FEDERAL
Observação

Processo	Unidade Requisitante	Nota de Empenho (NE)	Dotação/Elemento de Despesa
00004566/2023	002.010.002.000.000	07700/2023	407 002.010.103050004.2048 / 3.3.90.39.00 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

DEPTO DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE - FMS

Item	Código	Unid.	Quantidade	Marca	Valor Unitário	Valor Total	Garantia
1	7.12.41.0007.1	SV	12,000	.	7.800,0000	93.600,00	

LOCAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO DA SEÇÃO DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA E VIGILÂNCIA EPIDEMIOLÓGICA, LOCALIZADO À RUA JUIZ DE FORA - Nº 18 - QUARTO ANDAR - BAIRRO CENTRO - IPATINGA/MG. - 7 12 41 0007 1

Locação de imóvel será referente ao período de 12 meses, situado à Rua Juiz de Fora- nº 18 – Bairro Centro- Ipatinga para funcionamento de atividades e de pessoal das Seções de Vigilância Epidemiológica e Vigilância Sanitária.

Total 93.600,00

Nota :

Leonardo Seixas de Oliveira
Secretário Municipal de Saúde - P.M.I.
CPF 087.636.326-65
Matrícula M-12.8.822

Autorizo a execução do serviço

IPATINGA/MG, 01 de setembro de 2023

MCR22300 - SMARAPD Informática Ltda.

Usuário : 0031794



Prefeitura Municipal de Ipatinga
 Departamento de Compras
 AVN MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100
 CEP: 35160-011 - CENTRO - IPATINGA/MG
 CNPJ: 19.876.424/0001-42
 Fone/Fax: 3829-8000
 Email: licitacoes.ipatinga@gmail.com.br
 Site: www.ipatinga.mg.gov.br

**ORDEM
 DE
 SERVIÇO / FORNECIMENTO**
 4394/2023

1a Via - Fornecedor 3a Via - Almoxarifado
 2a Via - Proc. de Pgto. 4a Via - Secretaria
 5a Via - Processo

Autorização da Compra

Leonardo Sérgio de Oliveira
 Secretário Municipal de Saúde - P.M.I.
 CPF nº 2.896.326-65
 Matrícula M-13.8352-R

MCR22300 - SMARAPD Informática Ltda.

Usuário: *[assinatura]* 31794



CERTIDÃO

Certifico, que em contato telefônico na data de hoje, a notificada Maria Aparecida de Lima, informou não ser possível comparecer na oitiva designada, sendo assim, ficou designada nova data para o dia 21/09/2023, às 10h00.

Ipatinga - MG, 20 de setembro de 2023

Anna Luiza Virtuoso
Contínua

Processo SEI: 19.16.2452.0120738/2023-18 / Documento SEI: 6025097

Gerado por: PGJMG/IPTPJ/IPTPJ-10PJ

AVENIDA JAPAO, 381 2º andar - Bairro CARIRU - Ipatinga/ MG

CEP 35160118 - www.mpmg.mp.br



ATA DE DEPOIMENTO

Inquérito Civil MPMG n.º 0313.22.001568-6

Nome: Maria Aparecida de Lima, brasileira, vereadora na cidade de Ipatinga/MG, portadora do RG M-7330149, inscrita no CPF sob o n.º 029.421.716-93

Aos 21 de setembro de 2023, na sala de audiência da 10ª Promotoria de Justiça, situada na Av. Japão, n.º 381, Cariru, Ipatinga/MG, **compareceu** a pessoa acima qualificada, acompanhada de sua assessora, Maria da Conceição Soares Toledo, em atendimento à notificação realizada pelo Ministério Público.

Após determinação do Promotor de Justiça e aquiescência da declarante, procedeu-se com a colheita de depoimento de suas declarações, **gravadas em vídeo**, na forma da Resolução n.º 181/2017 do CNMP, lavrando-se, após a conclusão, o presente termo.

Humberto Henrique Rufino de Miranda

Promotor de Justiça

Maria Aparecida de Lima

Declarante/Vereadora do Município de Ipatinga/MG



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
 SECRETARIA NACIONAL DE TRANSITO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2º 1º NOME E SOBRENOME: MARIA DA CONCEICAO SOARES TOLEDO 1ª HABILITAÇÃO: 02/09/1988

3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO: 06/05/1968 ACUCENA/MG

4ª DATA EMISSÃO: 24/05/2023 4ª VALIDADE: 23/05/2028 ACC: D

4º DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: M3910585 SSP MG

4ª CPF: 576.772.186-34 5ª Nº REGISTRO: 02873085092 6ª CAT. HAB: B

NACIONALIDADE: BRASILEIRO

FILIAÇÃO: ANTONIO TEIXEIRA DE SOUSA

ANTONIA SOARES TEIXEIRA

7 ASSINATURA DO PORTADOR

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 2607527203

9	10	11	12	9	10	11	12
ACC	05			D			
A	05			D1			
A1				BE			
B		23/05/2028		CE			
B1				C1E			
C				DE			
C1				D1E			

12 OBSERVAÇÕES

A:

LOCAL: IPATINGA, MG

ASSINATURA DO EMISSOR: 8882091168 MG640215316

MINAS GERAIS

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DAS CIDADES
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME: MARIA APARECIDA DE LIMA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: M7390149 SSP MG

CPF: 029.421.716-93 DATA NASCIMENTO: 12/07/1972

FILIAÇÃO: PEDRO VITOR DE LIMA
 ROSALINA DE JESUS LIMA

PERMISSÃO: ACC: CAT. HAB: B3

Nº REGISTRO: 00886243067 VALIDADE: 08/08/2023 1ª HABILITAÇÃO: 23/09/1999

OS OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR: Maria Aparecida de Lima

LOCAL: IPATINGA, MG DATA EMISSÃO: 08/08/2018

ASSINATURA DO EMISSOR: Alexandre Amaro da Matta Diretor DETRAN/MG 87053231500 MG539011240

MINAS GERAIS

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 1656848418

PROIBIDO PLASTIFICAR
 1656848418

Depoimento (6038173)





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

CERTIDÃO DE TRIAGEM

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

ASSUNTO: [Enriquecimento ilícito]

Ministério Público - MPMG CPF: não informado

GUSTAVO MORAIS NUNES CPF: 076.093.246-80, PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO CPF: 030.709.166-00, VALTER MARTINS DOS REIS CPF: 290.175.306-00, MATHEUS LIMA BRAGA CPF: 099.911.026-80, FAUSTO GUALBERTO LARA CPF: 008.179.966-72, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES CPF: 344.275.116-00, ANTONIO GOMES BATISTA CPF: 049.508.106-00, ,

Certifico que:

- 1 - () não está correta a classe processual / vinculação de assuntos;
- 2 - () não houve juntada de comprovante de recolhimento das custas;
- 3 - () há divergência entre o valor recolhido e o valor efetivo da causa, mencionado na petição inicial;
- 4 - () a parte autora não está regularmente representada;
- 5 - () não houve marcação no sistema do pedido de segredo de justiça, de justiça gratuita, de liminar ou de antecipação de tutela, constante na petição inicial;
- 6 - () não foram apresentados os seguintes documentos relacionados na inicial _____
- 7 - () há outro processo envolvendo mesmas partes, objeto e causa de pedir, nesta comarca, conforme pesquisa no SISCOM/PJE – Processo nº _____
- 8 - () trata-se de Cumprimento de Sentença de processo originário de outro sistema. Processo nº _____



9 - () realizada a conferência inicial, foram feitas, de ofício, as seguintes retificações :

10 - (X) realizada a conferência inicial, os documentos apresentados e as informações inseridas no sistema estão em conformidade com as orientações da CGJ (Novo Código de Normas da Corregedoria – Provimento 355);

11 - () há outras ações ajuizadas pelo mesmo autor (só para autor Pessoa Física) conforme pesquisa realizada no banco de dados do PJe;

12- () não houve juntada de comprovante de endereço pela parte autora.

Ipatinga, data da assinatura eletrônica.

RAQUEL TREVENZOLI DE SOUZA ANDRADE

Servidor(a)





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

ASSUNTO: [Enriquecimento ilícito]

AUTOR: Ministério Público - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA e outros (9)

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de ação civil por ato de improbidade c/c nulidade/revisão de contrato e obrigação de fazer proposta pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em desfavor de **MUNICÍPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO EMPREENDIMENTOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, visando à declaração de nulidade do contrato, o ressarcimento do valor irregularmente despendido, a condenação em ato de improbidade e em danos moais coletivos.

Relata o membro do *Parquet* que a partir de representação, instaurou-se o inquérito civil de n. 0313.22.001568-6 para apuração de irregularidades na Dispensa de Licitação de 06/2022. pontuou que restou apurado diversas irregularidades no procedimento: “*i) Que a sua abertura do procedimento se deu em 11 de fevereiro de 2022 (pág. 36), por requerimento (não assinado) oriundo da Secretaria Municipal de Administração. Ademais, que a autorização*



da abertura da dispensa foi dada pela Secretaria Municipal de Administração (que também requereu a própria abertura), então gerida pelo demandado Matheus Lima Braga. Ademais, a autorização também foi dada pela Secretaria Municipal de Educação, cuja Secretária é a demanda Patrícia Avelar Soares Doneiro (pág. 38). A participação da Secretaria de Educação, como se verá adiante, se deu a pretexto de justificar (sem sucesso) a indevida utilização de verbas da pasta. ii) Que já havia requisições de compra desde o dia 24 de maio de 2022 (subscritas pela demandada Patrícia Avelar Soares Doneiro, pelo demandado Valter Martins dos Reis e por Vanderlei de Souza Santos – págs. 39/41). ii) Que o termo de autorização de abertura (pág. 38) indica que a locação do imóvel visou atender às Secretarias Municipais, não somente à Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação, vejamos: “Desta forma, indubitável que as atividades administrativas do poder público não podem ser prejudicadas. O interesse público é indisponível, portanto, a Administração buscou dentro dos limites geográficos da cidade, encontrar outro imóvel capaz de satisfazer às necessidades de funcionamento administrativo do Poder Executivo Municipal e, dentro do existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais do Município de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade (...)” – grifei. iii) Que, na mesma toada, está a justificativa apresentada no Termo de Referência (datado de 19 de maio de 2022 – págs. 50/59) do procedimento de dispensa, a qual pontuou que: “(...) dentro do que existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade. Além do mais, no quesito preço, a Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento atestou que os valores pactuados para a pretendia locação são inferiores ao valor de mercado, o que demonstra vantajoso para o Município a referida locação (...)” – grifei. iv) Que o Termo de Referência indicava que a locação seria feita na modalidade prevista no art. 47-A da Lei n.º 12.462/11 (“built to suit”), ou seja, que havia necessidade de “reforma substancial” no imóvel. v) Ainda, que o demandado Matheus Lima Braga enviou proposta de locação do imóvel (pág. 61) para o demandado Carlos Eduardo de Almeida Gomes no dia 17 de março de 2022 (ou seja, dias após o requerimento de abertura formulado pela sua Secretaria). Como se exporá, a proposta foi enviada antes mesmo de qualquer estudo preliminar e de ser confeccionado Projeto Básico ou Termo de Referência. No e-mail, Matheus registra que está “retomando as negociações” da locação que “pretende se estabelecer por 15 meses” e por “parcelas mensais de R\$ 260.000,00”. Assim, verificou-se que as “negociações” tiveram início antes mesmo do dia 17 de março, aproximando-a ainda mais do dia da abertura. Tal fato corrobora, como se exporá, com o fato de que não houve pesquisa de mercado para atestar que o imóvel locado era ao único que atendia às necessidades da Prefeitura Municipal. A propósito, o documento acostado aos autos como “laudo de avaliação” prévio (que como se exporá, nada possui de avaliativo) foi subscrito em 25 de março de 2022 (pág. 64), ou seja, após a proposta de locação enviada pelo demandado Matheus Lima Braga com o valor de R\$ 260.000,00. Tal proceder apenas confirma que já havia um ajuste entre os demandados, e que o pagamento já fora ajustado sem sequer ter sua compatibilidade de valor analisada. vi) Foi constatado, também, que no dia 21 de março de 2022, o demandado Carlos Eduardo de Almeida Gomes respondeu o demandado Matheus Lima Braga com a aceitação da proposta (pág. 62). Afirma, ainda, que está “providenciando a minuta de locação”. vii) Foi acostado ao procedimento, como se “laudo de avaliação” fosse, o documento de pág. 64, assinado em 25 de março 2022 (ou seja, em data posterior ao “acerto” dos demandados Matheus e Carlos Eduardo – uma esdrúxula espécie de “avaliação prévia” “posterior”) por Maysa Vaz de Sales Bicalho e Wilton Carlos Pinto, indicando que o locador anterior (Faculdade Pitágoras) pagava o valor de R\$ 256.000,00, “valor compatível” com a finalidade buscada pela municipalidade, “com ínfimas adaptações” ao prédio. Como se nota, o “laudo de avaliação” considerou como suficiente a análise (àquela altura sem qualquer comprovação documental) do valor pago anteriormente na locação do prédio2. A propósito, o parecer elaborado pelo setor jurídico da Prefeitura Municipal, acostado aos autos em 30 de maio de 2022 (págs. 161/167), apontou a ausência de Termo de Vistoria do imóvel, a confirmar que o “laudo de avaliação” foi



feito sequer sem uma visita ao local. viii) Que foi designado fiscal de contrato pelo demandado Valter Martins dos Reis em 11 de fevereiro de 2022 (pág. 66). ix) Que foram juntados documentos de habilitação relacionados a "Ideal Empreendimentos" e "Alego Empreendimentos" que apontam como seu representante legal o demandado Fausto Gualberto Lara (págs. 105/121). Contudo, no instrumento particular de constituição da "Ideal em SCP" (formada pela "Ideal SM" e Antônio Gomes Batista – proprietário do imóvel -, como sócio oculto) quem assina pela "Ideal SM Empreendimentos" é o demandado Carlos Eduardo (pessoa até então absolutamente estranha aos documentos constitutivos) – págs. 181/190. Ademais, no referido instrumento, a assinatura da testemunha Luiz Felipe Felix Gomes, filho de Carlos Eduardo, destoa visivelmente de sua assinatura em documentos oficiais³ (compare-se com a assinatura de pag. 298). Tais inconsistências foram intencionalmente ignoradas pelos demandados como agentes públicos. x) Foi acostado aos autos da dispensa um despacho de "instrução do feito" (pág. 134), no qual os demandados Valter Martins dos Reis (então Secretário Municipal de Administração) e Patrícia Avelar Soares Doneiro (Secretária Municipal de Educação), visando conferir aparente legalidade, atestam os elementos do procedimento e registram que foram "atendidas todas as condições impostas para utilização de recurso público". xi) Constatou-se, ainda, que após a juntada de minuta contratual, o parecer jurídico da SECOL (subscrito em 30 de maio de 2022 – págs. 161/167) indicou a necessidade de juntada aos autos de Termo de Vistoria do imóvel a ser locado, e de publicação na Imprensa Oficial do aviso de dispensa (até então, a dispensa corria sem a devida transparência). Ainda, que não havia sido localizado documento apto a demonstrar que a empresa "Ideal Empreendimentos" possuía legitimidade para figurar na locação (veja-se: a Prefeitura Municipal estava entabulando contrato com empresa que, formalmente, não havia ainda comprovado "poderes" de locação do imóvel). xii) Que, em seguida, os demandados Patrícia Avelar e Valter Martins informam em despacho (pág. 171) que "o laudo de vistoria será anexado" (e compulsando o feito, verifica-se que não houve juntada posterior). Foi juntado ao feito o instrumento particular de constituição da Sociedade em Conta de Participação da Ideal Empreendimentos (págs. 181/189). Dele se extrai que a "Ideal SM SCP" foi constituída já com o propósito de locação do imóvel agora locado pela Prefeitura Municipal. A constituição foi datada de 10 de janeiro de 2022 (apenas um mês antes da abertura do procedimento e quase que simultaneamente ao "surgimento" da oportunidade de locação). xiii) Que a homologação foi subscrita pelos demandados Patrícia Avelar e Valter Martins (pág. 217). xiv) Finalmente, que o contrato foi subscrito pelos demandados Patrícia Avelar, Valter Martins e Fausto Gualberto Lara aos 7 de junho de 2022 (págs. 234/249).

Destacou o depoimento do proprietário do imóvel alugado Antônio Carlos que firmou uma parceria com a Ideal Empreendimento para a construção de um shopping no local. No depoimento o demandado explicou, em síntese, que Carlos Eduardo – representante da Ideal Empreendimentos fez as negociações com a Prefeitura de Ipatinga e que recebe o valor de R\$ 120.000,00, sendo que o remanescente é passado para Carlos e que o valor do aluguel quando o imóvel constava como locatária a Faculdade Pitágoras, era de R\$ 256.000,00. Prosseguiu o *Parquet* com a afirmação de que a estrutura do imóvel alugado é absolutamente incompatível com as necessidades da Prefeitura, pois a simples instalação de guias de direcionamento e acessibilidade para pessoas com deficiência traria um prejuízo de R\$ 100.000,00. Aduziu a fraude quanto a dispensa/inexigibilidade de licitação, visto que não restou demonstrado o interesse da administração, pesquisa de mercado e outros requisitos da Lei 8.666/93. Destacou que o procedimento foi forjado e a locação previamente firmada, visto que as tratativas da locação tiveram início sem qualquer estudo preliminar. Afirmou que : a Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG está utilizando recursos próprios de Manutenção e Desenvolvimento do Ensino – MDE – na locação de imóvel para todas as instalações de gestão municipal (sede da Prefeitura Municipal). Sustentou que Alego Empreendimentos LTDA possui como sócio oculto a pessoa do demandado Antônio Gomes Batista, verdadeiro proprietário registral do imóvel em tela. Ressalvadas as demais considerações da peça de ingresso,



pleiteou o pedido liminar de suspensão do contrato com com a revisão contratual do contrato de locação diretamente com o demandado Antônio Gomes Batista pelo valor de R\$ 120.000,00 com a consignação do valor sobressalente em juízo até o deslinde da demanda, sob pena de multa de R\$ 5.000,00.

Juntou documentos.

É o relatório. Decido.

Trata-se de pedido liminar de improbidade administrativa em que se pretende a suspensão do contrato e a rescisão por outro deste meio para que seja então realizado o depósito judicial do valor de R\$ 120.000,00 referente ao aluguel diretamente na conta do proprietário do imóvel que está sendo objeto de locação para a sede temporária da prefeitura municipal de Ipatinga

O inquérito civil de n 0313.22.001568-6, demonstra a possível existência de irregularidades no procedimento de dispensa de licitação n. 06/2022 realizada pela Prefeitura de Ipatinga/MG para contratação da empresa “Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA”, ao valor total de R\$ 3.640.000,00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais) para locação do imóvel onde atualmente funciona a sede provisória da Administração Municipal de Ipatinga/MG.

O procedimento licitatório pela Administração Pública deve seguir os preceitos indicados nas legislações federais. A dispensa de licitação que justificou o aluguel fora baseada no art. 24, inciso X da Lei 8666/92, que transcrevo:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

O art. 71 da Lei 14.133/21 assim preceitua:

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.

No entanto, consoante os documentos que instruem o inquérito civil apenso aos autos, verifica-se que a Administração Pública deixou de realizar no processo de dispensa de licitação, dentre outras coisas, a pesquisa de mercado e estudo de viabilidade locacional, o que gerou o sobrepreço do valor do aluguel que restou fixado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais.

Há de se fazer menção aos documentos que indicam que as tratativas ocorreram anteriormente ao processo administrativo, constando a proposta para o demandado Carlos Eduardo, apesar de o suplicado não figurar como sócio da pessoa jurídica que assinou o contrato.

Ressalta-se o depoimento do Senhor Antônio - proprietário do imóvel – quando afirmou que não conhece o sócio-administrador da pessoa jurídica indicada, Ideal SM Participações (Fausto), pois todas as negociações eram perfectibilizadas pelo suplicado Carlos Eduardo. Ademais, destacou que recebe o montante de R\$ 120.000,00, sendo o restante (R\$ 140.000,00) direcionado a Carlos Eduardo.

Exatamente por isto e sem maiores delongas quanto às demais irregularidades informadas pelo Ministério Público, vislumbra-se que o pedido liminar merece acolhida, posto que demonstrou o Ministério Público os requisitos do *fumus boni iuris* e *dopericulum in mora*.

Da análise dos documentos, não ficou claro que o imóvel locado seria o ideal para a sede da Administração, sobretudo diante da notícia de necessidade de reparos que ultrapassariam o montante de R\$ 100.000,00. Outrossim, a pesquisa de local e preço realizada pelo Ministério Público indica que outro lugar poderia ser utilizado por preço bem inferior.

Noutro lado, há notícia de que o valor expressivo utilizado para o pagamento de aluguel é proveniente de verba destinada à educação, o que corrobora com os indícios de irregularidades que devem ser melhores analisadas no decorrer da instrução.

Faço o apontamento de que o pedido liminar é para resguardar o erário e as partes, visto que o montante que ultrapassa ao valor recebido pelo demandado Antônio será objeto de depósito judicial que poderá, eventualmente, se assim for o caso, ser levantado pela parte que tem o direito.

Por todo o exposto, **DEFIRO O PEDIDO LIMINAR** para determinar a IMEDIATA SUSPENSÃO dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º



06/2022, determinando-se ao Município de Ipatinga/MG, pelo demandado GUSTAVO MORAIS NUNES (obrigação de fazer), que proceda a REVISÃO CONTRATUAL, de modo a firmar o contrato de locação DIRETAMENTE com o demandado Antônio Gomes Batista, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, com a consignação do valor sobressalente (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) em juízo, até o deslinde da presente, demanda, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial.

Intime-se com urgência.

CITAR para, no prazo de 30 (trinta) dias, oferecer contestação, nos termos do §7º, do art. 17 da Lei 14.230/2021.

Apresentada a contestação, vista ao Ministério Público, para réplica, oportunidade, em que, querendo, poderá, novamente, indicar com precisão a tipificação do ato de improbidade administrativa imputável ao demandado, ressaltando-se que, para cada ato de improbidade administrativa, somente por ser apontado apenas um tipo dentre aqueles previstos nos arts. 9º, 10 e 11 da Lei 8.429/92.

Após, venham os autos conclusos para decisão, nos termos do art. 17, § 10-C e § 10-D, sendo que, somente após referida decisão é que as partes serão intimadas a especificar as provas que pretendem produzir.

Cumpra-se.

Ipatinga, data da assinatura eletrônica.

Assinado Eletronicamente

Luiz Flávio Ferreira

Juiz de Direito





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

ASSUNTO: [Enriquecimento ilícito]

AUTOR: Ministério Público - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICÍPIO DE IPATINGA e outros (9)

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de ação civil por ato de improbidade c/c nulidade/revisão de contrato e obrigação de fazer proposta pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em desfavor de **MUNICÍPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO EMPREENDIMENTOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, visando à declaração de nulidade do contrato, o ressarcimento do valor irregularmente dispendido, a condenação em ato de improbidade e em danos moais coletivos.

Relata o membro do *Parquet* que a partir de representação, instaurou-se o inquérito civil de n. 0313.22.001568-6 para apuração de irregularidades na Dispensa de Licitação de 06/2022. pontuou que restou apurado diversas irregularidades no procedimento: “*i) Que a sua abertura do procedimento se deu em 11 de fevereiro de 2022 (pág. 36), por requerimento (não assinado) oriundo da Secretaria Municipal de Administração. Ademais, que a autorização*



da abertura da dispensa foi dada pela Secretaria Municipal de Administração (que também requereu a própria abertura), então gerida pelo demandado Matheus Lima Braga. Ademais, a autorização também foi dada pela Secretaria Municipal de Educação, cuja Secretária é a demanda Patrícia Avelar Soares Doneiro (pág. 38). A participação da Secretaria de Educação, como se verá adiante, se deu a pretexto de justificar (sem sucesso) a indevida utilização de verbas da pasta. ii) Que já havia requisições de compra desde o dia 24 de maio de 2022 (subscritas pela demandada Patrícia Avelar Soares Doneiro, pelo demandado Valter Martins dos Reis e por Vanderlei de Souza Santos – págs. 39/41). ii) Que o termo de autorização de abertura (pág. 38) indica que a locação do imóvel visou atender às Secretarias Municipais, não somente à Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação, vejamos: “Desta forma, indubitável que as atividades administrativas do poder público não podem ser prejudicadas. O interesse público é indisponível, portanto, a Administração buscou dentro dos limites geográficos da cidade, encontrar outro imóvel capaz de satisfazer às necessidades de funcionamento administrativo do Poder Executivo Municipal e, dentro do existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais do Município de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade (...)” – grifei. iii) Que, na mesma toada, está a justificativa apresentada no Termo de Referência (datado de 19 de maio de 2022 – págs. 50/59) do procedimento de dispensa, a qual pontuou que: “(...) dentro do que existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade. Além do mais, no quesito preço, a Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento atestou que os valores pactuados para a pretendia locação são inferiores ao valor de mercado, o que demonstra vantajoso para o Município a referida locação (...)” – grifei. iv) Que o Termo de Referência indicava que a locação seria feita na modalidade prevista no art. 47-A da Lei n.º 12.462/11 (“built to suit”), ou seja, que havia necessidade de “reforma substancial” no imóvel. v) Ainda, que o demandado Matheus Lima Braga enviou proposta de locação do imóvel (pág. 61) para o demandado Carlos Eduardo de Almeida Gomes no dia 17 de março de 2022 (ou seja, dias após o requerimento de abertura formulado pela sua Secretaria). Como se exporá, a proposta foi enviada antes mesmo de qualquer estudo preliminar e de ser confeccionado Projeto Básico ou Termo de Referência. No e-mail, Matheus registra que está “retomando as negociações” da locação que “pretende se estabelecer por 15 meses” e por “parcelas mensais de R\$ 260.000,00”. Assim, verificou-se que as “negociações” tiveram início antes mesmo do dia 17 de março, aproximando-a ainda mais do dia da abertura. Tal fato corrobora, como se exporá, com o fato de que não houve pesquisa de mercado para atestar que o imóvel locado era ao único que atendia às necessidades da Prefeitura Municipal. A propósito, o documento acostado aos autos como “laudo de avaliação” prévio (que como se exporá, nada possui de avaliativo) foi subscrito em 25 de março de 2022 (pág. 64), ou seja, após a proposta de locação enviada pelo demandado Matheus Lima Braga com o valor de R\$ 260.000,00. Tal proceder apenas confirma que já havia um ajuste entre os demandados, e que o pagamento já fora ajustado sem sequer ter sua compatibilidade de valor analisada. vi) Foi constatado, também, que no dia 21 de março de 2022, o demandado Carlos Eduardo de Almeida Gomes respondeu o demandado Matheus Lima Braga com a aceitação da proposta (pág. 62). Afirma, ainda, que está “providenciando a minuta de locação”. vii) Foi acostado ao procedimento, como se “laudo de avaliação” fosse, o documento de pág. 64, assinado em 25 de março 2022 (ou seja, em data posterior ao “acerto” dos demandados Matheus e Carlos Eduardo – uma esdrúxula espécie de “avaliação prévia” “posterior”) por Maysa Vaz de Sales Bicalho e Wilton Carlos Pinto, indicando que o locador anterior (Faculdade Pitágoras) pagava o valor de R\$ 256.000,00, “valor compatível” com a finalidade buscada pela municipalidade, “com ínfimas adaptações” ao prédio. Como se nota, o “laudo de avaliação” considerou como suficiente a análise (àquela altura sem qualquer comprovação documental) do valor pago anteriormente na locação do prédio2. A propósito, o parecer elaborado pelo setor jurídico da Prefeitura Municipal, acostado aos autos em 30 de maio de 2022 (págs. 161/167), apontou a ausência de Termo de Vistoria do imóvel, a confirmar que o “laudo de avaliação” foi



feito sequer sem uma visita ao local. viii) Que foi designado fiscal de contrato pelo demandado Valter Martins dos Reis em 11 de fevereiro de 2022 (pág. 66). ix) Que foram juntados documentos de habilitação relacionados a "Ideal Empreendimentos" e "Alego Empreendimentos" que apontam como seu representante legal o demandado Fausto Gualberto Lara (págs. 105/121). Contudo, no instrumento particular de constituição da "Ideal em SCP" (formada pela "Ideal SM" e Antônio Gomes Batista – proprietário do imóvel -, como sócio oculto) quem assina pela "Ideal SM Empreendimentos" é o demandado Carlos Eduardo (pessoa até então absolutamente estranha aos documentos constitutivos) – págs. 181/190. Ademais, no referido instrumento, a assinatura da testemunha Luiz Felipe Felix Gomes, filho de Carlos Eduardo, destoa visivelmente de sua assinatura em documentos oficiais³ (compare-se com a assinatura de pag. 298). Tais inconsistências foram intencionalmente ignoradas pelos demandados como agentes públicos. x) Foi acostado aos autos da dispensa um despacho de "instrução do feito" (pág. 134), no qual os demandados Valter Martins dos Reis (então Secretário Municipal de Administração) e Patrícia Avelar Soares Doneiro (Secretária Municipal de Educação), visando conferir aparente legalidade, atestam os elementos do procedimento e registram que foram "atendidas todas as condições impostas para utilização de recurso público". xi) Constatou-se, ainda, que após a juntada de minuta contratual, o parecer jurídico da SECOL (subscrito em 30 de maio de 2022 – págs. 161/167) indicou a necessidade de juntada aos autos de Termo de Vistoria do imóvel a ser locado, e de publicação na Imprensa Oficial do aviso de dispensa (até então, a dispensa corria sem a devida transparência). Ainda, que não havia sido localizado documento apto a demonstrar que a empresa "Ideal Empreendimentos" possuía legitimidade para figurar na locação (veja-se: a Prefeitura Municipal estava entabulando contrato com empresa que, formalmente, não havia ainda comprovado "poderes" de locação do imóvel). xii) Que, em seguida, os demandados Patrícia Avelar e Valter Martins informam em despacho (pág. 171) que "o laudo de vistoria será anexado" (e compulsando o feito, verifica-se que não houve juntada posterior). Foi juntado ao feito o instrumento particular de constituição da Sociedade em Conta de Participação da Ideal Empreendimentos (págs. 181/189). Dele se extrai que a "Ideal SM SCP" foi constituída já com o propósito de locação do imóvel agora locado pela Prefeitura Municipal. A constituição foi datada de 10 de janeiro de 2022 (apenas um mês antes da abertura do procedimento e quase que simultaneamente ao "surgimento" da oportunidade de locação). xiii) Que a homologação foi subscrita pelos demandados Patrícia Avelar e Valter Martins (pág. 217). xiv) Finalmente, que o contrato foi subscrito pelos demandados Patrícia Avelar, Valter Martins e Fausto Gualberto Lara aos 7 de junho de 2022 (págs. 234/249).

Destacou o depoimento do proprietário do imóvel alugado Antônio Carlos que firmou uma parceria com a Ideal Empreendimento para a construção de um shopping no local. No depoimento o demandado explicou, em síntese, que Carlos Eduardo – representante da Ideal Empreendimentos fez as negociações com a Prefeitura de Ipatinga e que recebe o valor de R\$ 120.000,00, sendo que o remanescente é passado para Carlos e que o valor do aluguel quando o imóvel constava como locatária a Faculdade Pitágoras, era de R\$ 256.000,00. Prosseguiu o *Parquet* com a afirmação de que a estrutura do imóvel alugado é absolutamente incompatível com as necessidades da Prefeitura, pois a simples instalação de guias de direcionamento e acessibilidade para pessoas com deficiência traria um prejuízo de R\$ 100.000,00. Aduziu a fraude quanto a dispensa/inexigibilidade de licitação, visto que não restou demonstrado o interesse da administração, pesquisa de mercado e outros requisitos da Lei 8.666/93. Destacou que o procedimento foi forjado e a locação previamente firmada, visto que as tratativas da locação tiveram início sem qualquer estudo preliminar. Afirmou que : a Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG está utilizando recursos próprios de Manutenção e Desenvolvimento do Ensino – MDE – na locação de imóvel para todas as instalações de gestão municipal (sede da Prefeitura Municipal). Sustentou que Alego Empreendimentos LTDA possui como sócio oculto a pessoa do demandado Antônio Gomes Batista, verdadeiro proprietário registral do imóvel em tela. Ressalvadas as demais considerações da peça de ingresso,



pleiteou o pedido liminar de suspensão do contrato com com a revisão contratual do contrato de locação diretamente com o demandado Antônio Gomes Batista pelo valor de R\$ 120.000,00 com a consignação do valor sobressalente em juízo até o deslinde da demanda, sob pena de multa de R\$ 5.000,00.

Juntou documentos.

É o relatório. Decido.

Trata-se de pedido liminar de improbidade administrativa em que se pretende a suspensão do contrato e a rescisão por outro deste meio para que seja então realizado o depósito judicial do valor de R\$ 120.000,00 referente ao aluguel diretamente na conta do proprietário do imóvel que está sendo objeto de locação para a sede temporária da prefeitura municipal de Ipatinga

O inquérito civil de n 0313.22.001568-6, demonstra a possível existência de irregularidades no procedimento de dispensa de licitação n. 06/2022 realizada pela Prefeitura de Ipatinga/MG para contratação da empresa “Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA”, ao valor total de R\$ 3.640.000,00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais) para locação do imóvel onde atualmente funciona a sede provisória da Administração Municipal de Ipatinga/MG.

O procedimento licitatório pela Administração Pública deve seguir os preceitos indicados nas legislações federais. A dispensa de licitação que justificou o aluguel fora baseada no art. 24, inciso X da Lei 8666/92, que transcrevo:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

O art. 71 da Lei 14.133/21 assim preceitua:

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.

No entanto, consoante os documentos que instruem o inquérito civil apenso aos autos, verifica-se que a Administração Pública deixou de realizar no processo de dispensa de licitação, dentre outras coisas, a pesquisa de mercado e estudo de viabilidade locacional, o que gerou o sobrepreço do valor do aluguel que restou fixado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais.

Há de se fazer menção aos documentos que indicam que as tratativas ocorreram anteriormente ao processo administrativo, constando a proposta para o demandado Carlos Eduardo, apesar de o suplicado não figurar como sócio da pessoa jurídica que assinou o contrato.

Ressalta-se o depoimento do Senhor Antônio - proprietário do imóvel – quando afirmou que não conhece o sócio-administrador da pessoa jurídica indicada, Ideal SM Participações (Fausto), pois todas as negociações eram perfectibilizadas pelo suplicado Carlos Eduardo. Ademais, destacou que recebe o montante de R\$ 120.000,00, sendo o restante (R\$ 140.000,00) direcionado a Carlos Eduardo.

Exatamente por isto e sem maiores delongas quanto às demais irregularidades informadas pelo Ministério Público, vislumbra-se que o pedido liminar merece acolhida, posto que demonstrou o Ministério Público os requisitos do *fumus boni iuris* e *dopericulum in mora*.

Da análise dos documentos, não ficou claro que o imóvel locado seria o ideal para a sede da Administração, sobretudo diante da notícia de necessidade de reparos que ultrapassariam o montante de R\$ 100.000,00. Outrossim, a pesquisa de local e preço realizada pelo Ministério Público indica que outro lugar poderia ser utilizado por preço bem inferior.

Noutro lado, há notícia de que o valor expressivo utilizado para o pagamento de aluguel é proveniente de verba destinada à educação, o que corrobora com os indícios de irregularidades que devem ser melhores analisadas no decorrer da instrução.

Faço o apontamento de que o pedido liminar é para resguardar o erário e as partes, visto que o montante que ultrapassa ao valor recebido pelo demandado Antônio será objeto de depósito judicial que poderá, eventualmente, se assim for o caso, ser levantado pela parte que tem o direito.

Por todo o exposto, **DEFIRO O PEDIDO LIMINAR** para determinar a IMEDIATA SUSPENSÃO dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º



06/2022, determinando-se ao Município de Ipatinga/MG, pelo demandado GUSTAVO MORAIS NUNES (obrigação de fazer), que proceda a REVISÃO CONTRATUAL, de modo a firmar o contrato de locação DIRETAMENTE com o demandado Antônio Gomes Batista, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, com a consignação do valor sobressalente (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) em juízo, até o deslinde da presente, demanda, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial.

Intime-se com urgência.

CITAR para, no prazo de 30 (trinta) dias, oferecer contestação, nos termos do §7º, do art. 17 da Lei 14.230/2021.

Apresentada a contestação, vista ao Ministério Público, para réplica, oportunidade, em que, querendo, poderá, novamente, indicar com precisão a tipificação do ato de improbidade administrativa imputável ao demandado, ressaltando-se que, para cada ato de improbidade administrativa, somente por ser apontado apenas um tipo dentre aqueles previstos nos arts. 9º, 10 e 11 da Lei 8.429/92.

Após, venham os autos conclusos para decisão, nos termos do art. 17, § 10-C e § 10-D, sendo que, somente após referida decisão é que as partes serão intimadas a especificar as provas que pretendem produzir.

Cumpra-se.

Ipatinga, data da assinatura eletrônica.

Assinado Eletronicamente

Luiz Flávio Ferreira

Juiz de Direito



Certifico a expedição do mandado para intimação do MUNICÍPIO DE IPATINGA respeito da decisão de ID 10006830951.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de IPATINGA/Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

CARTA PRECATÓRIA - CITAÇÃO

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313 - RTSA

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

AUTOR: Ministério Público - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA e outros (9)

Pessoas a serem Citadas:

1. FAUSTO GUALBERTO LARA - CPF: 008.179.966-72

Endereço: Rua dos Senadores, nº 73, Bairro Balneário Água Limpa, Condomínio Ville Des Lacs, Nova Lima/MG - CEP: 34018-294.

2. CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES - CPF: 344.275.116-00

Endereço: Praça Samuel Rossi, nº 25, Bairro Balneário Água Limpa, Condomínio CDM Ville Des Lacs, Nova Lima/MG, CEP: 34018-249.

Juízo Deprecado: MM. Juiz de Direito da Comarca de Nova Lima/MG.

Justiça Gratuita: SIM

O **Dr. Luiz Flávio Ferreira**, Juiz de Direito, na Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga/MG, no exercício de seu cargo na forma da lei, faz saber que tramita neste Juízo o processo supracitado e, como os atos processuais devem ser realizados fora dos limites territoriais desta comarca, DEPRECA a V. Exa. que determine a **CITAÇÃO dos réus acima qualificados**, para, querendo, no prazo de 30 (trinta) dias, contestar a ação, observando-se as formalidades e cautelas legais.



DECISÃO JUDICIAL COMPLEMENTAR: “*Por todo o exposto, **DEFIRO O PEDIDO LIMINAR** para determinar a **IMEDIATA SUSPENSÃO** dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º 06/2022, determinando-se ao Município de Ipatinga/MG, pelo demandado **GUSTAVO MORAIS NUNES** (obrigação de fazer), que proceda a **REVISÃO CONTRATUAL**, de modo a firmar o contrato de locação **DIRETAMENTE** com o demandado Antônio Gomes Batista, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, com a consignação do valor sobressalente (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) em juízo, até o deslinde da presente, demanda, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial. **Intime-se com urgência.**”.*

Dado e passado nesta cidade e comarca de Ipatinga/MG, aos 27 dias do mês de setembro de 2023.

Luiz Flávio Ferreira

Juiz de Direito

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, IPATINGA - MG - CEP: 35160-011



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de IPATINGA/Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

CARTA PRECATÓRIA - CITAÇÃO

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313 - RTSA
CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)
AUTOR: Ministério Público - MPMG
RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA e outros (9)

Pessoa a ser Citada: VALTER MARTINS DOS REIS - CPF: 290.175.306-00
Endereço: Rua José Eduardo Vieira, nº 0, Nova Brasília, Ji-paraná/RO, CEP: 76908-404.
Juízo Deprecado: MM. Juiz de Direito da Comarca de Ji-Paraná/RO.
Justiça Gratuita: **SIM**

O **Dr. Luiz Flávio Ferreira**, Juiz de Direito, na Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga/MG, no exercício de seu cargo na forma da lei, faz saber que tramita neste Juízo o processo supracitado e, como os atos processuais devem ser realizados fora dos limites territoriais desta comarca, DEPRECA a V. Exa. que determine a **CITAÇÃO do réu acima qualificado**, para, querendo, no prazo de 30 (trinta) dias, contestar a ação, observando-se as formalidades e cautelas legais.

DECISÃO JUDICIAL COMPLEMENTAR: *“Por todo o exposto, **DEFIRO O PEDIDO LIMINAR** para determinar a **IMEDIATA SUSPENSÃO** dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º 06/2022, determinando-se ao Município de Ipatinga/MG, pelo demandado **GUSTAVO MORAIS NUNES** (obrigação de fazer), que proceda a **REVISÃO CONTRATUAL**, de modo a firmar o contrato de locação **DIRETAMENTE** com o demandado Antônio Gomes Batista, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, com a consignação do valor sobressalente (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) em juízo, até o deslinde da presente, demanda, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial. **Intime-se com urgência.**”.*

Dado e passado nesta cidade e comarca de Ipatinga/MG, aos 27 dias do mês de setembro de 2023.

Luiz Flávio Ferreira

Juiz de Direito

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, IPATINGA - MG - CEP: 35160-011



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de IPATINGA/Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

CARTA PRECATÓRIA - CITAÇÃO

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313 - RTSA
CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)
AUTOR: Ministério Público - MPMG
RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA e outros (9)

Pessoa a ser Citada: MATHEUS LIMA BRAGA - CPF: 099.911.026-80

Endereço: Rua Joaquim Gomes Lima, nº 104, Centro, São Domingos do Prata/MG,
CEP: 35.995-000.

Juízo Deprecado: MM. Juiz de Direito da São Domingos do Prata/MG.

Justiça Gratuita: **SIM**

O **Dr. Luiz Flávio Ferreira**, Juiz de Direito, na Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga/MG, no exercício de seu cargo na forma da lei, faz saber que tramita neste Juízo o processo supracitado e, como os atos processuais devem ser realizados fora dos limites territoriais desta comarca, DEPRECA a V. Exa. que determine a **CITAÇÃO do réu acima qualificado**, para, querendo, no prazo de 30 (trinta) dias, contestar a ação, observando-se as formalidades e cautelas legais.

DECISÃO JUDICIAL COMPLEMENTAR: *“Por todo o exposto, **DEFIRO O PEDIDO LIMINAR** para determinar a **IMEDIATA SUSPENSÃO** dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º 06/2022, determinando-se ao Município de Ipatinga/MG, pelo demandado **GUSTAVO MORAIS NUNES** (obrigação de fazer), que proceda a **REVISÃO CONTRATUAL**, de modo a firmar o contrato de locação **DIRETAMENTE** com o demandado Antônio Gomes Batista, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, com a consignação do valor sobressalente (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) em juízo, até o deslinde da presente, demanda, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial. **Intime-se com urgência.**”*

Dado e passado nesta cidade e comarca de Ipatinga/MG, aos 27 dias do mês de setembro de 2023.

Luiz Flávio Ferreira

Juiz de Direito



Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, IPATINGA - MG - CEP: 35160-011



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de IPATINGA/Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

CARTA PRECATÓRIA - CITAÇÃO

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313 - RTSA
CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)
AUTOR: Ministério Público - MPMG
RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA e outros (9)

Pessoas a serem Citadas:

- ALEGO SERVIÇOS LTDA - CNPJ: 21.222.483/0001-49**
- IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ: 43.394.991/0001-47**

Endereço: Avenida Barão Homem de Melo, nº 3.382, Sala 601, Estoril, Belo Horizonte/MG,
CEP: 30.494-270.

Juízo Deprecado: MM. Juiz de Direito da Comarca de Belo Horizonte/MG.

Justiça Gratuita: **SIM**

O **Dr. Luiz Flávio Ferreira**, Juiz de Direito, na Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga/MG, no exercício de seu cargo na forma da lei, faz saber que tramita neste Juízo o processo supracitado e, como os atos processuais devem ser realizados fora dos limites territoriais desta comarca, DEPRECA a V. Exa. que determine a **CITAÇÃO dos réus acima qualificados**, para, querendo, no prazo de 30 (trinta) dias, contestar a ação, observando-se as formalidades e cautelas legais.

DECISÃO JUDICIAL COMPLEMENTAR: “*Por todo o exposto, DEFIRO O PEDIDO LIMINAR para determinar a IMEDIATA SUSPENSÃO dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º 06/2022, determinando-se ao Município de Ipatinga/MG, pelo demandado GUSTAVO MORAIS NUNES (obrigação de fazer), que proceda a REVISÃO CONTRATUAL, de modo a firmar o contrato de locação DIRETAMENTE com o demandado Antônio Gomes Batista, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, com a consignação do valor sobressalente (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) em juízo, até o deslinde da presente, demanda, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial. Intime-se com urgência.*”.

Dado e passado nesta cidade e comarca de Ipatinga/MG, aos 27 dias do mês de setembro de 2023.



Luiz Flávio Ferreira

Juiz de Direito

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, IPATINGA - MG - CEP: 35160-011





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga
Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

TERMO DE JUNTADA DE MANDADO

PROCESSO Nº 5019455-54.2023.8.13.0313

[CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO SERVICOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Certifico e dou fé que, junto aos autos o(s) seguinte(s) documento(s): mandado 4

Ipatinga, data da assinatura eletrônica





PJe
Processo Judicial
eletrônico



Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

URGENTE

Ipatinga

Vara da Fazenda Pública e Autarquias de Ipatinga

PC. DOS TRÊS PODERES - CENTRO - 3822-2580

Ação Civil de Improbidade Administrativa

254 - MANDADO DE INTIMAÇÃO

FAZENDA PÚBLICA

PROCESSO: 5019455-54.2023.8.13.0313

(PROCESSO ELETRÔNICO)

MANDADO: 4

NOSSO N°: 513358-1

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU/RÉ: GUSTAVO MORAIS NUNES e Outro(s).

Pessoa a ser intimada:

MUNICIPIO DE IPATINGA - CNPJ: 19.876.424/0001-42

Endereço:

AV. CARLOS CHAGAS, 789 - Fone:

CIDADE NOBRE - CEP: 35162359 - IPATINGA/MG

O(A) Juiz(iza) de Direito da vara supra manda ao(à) Oficial(a) de Justiça Avaliador(a) abaixo nominado(a) que, em cumprimento a este, proceda à INTIMAÇÃO da parte nome e endereço acima, para os termos do despacho transcrito.

DESPACHO JUDICIAL

PROCEDA COM A INTIMAÇÃO da parte supra para o cumprimento IMEDIATO da decisão de ID 10006830951 (em anexo), QUE DEFERIU O PEDIDO LIMINAR para determinar a IMEDIATA SUSPENSÃO dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º 06/2022, determinando-se ao Município de Ipatinga/MG, pelo demandado GUSTAVO MORAIS NUNES (obrigação de fazer), que proceda a REVISÃO CONTRATUAL, de modo a firmar o contrato de locação DIRETAMENTE com o demandado Antônio Gomes Batista, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, com a consignação do valor sobressalente (R\$ 140.000,00 - cento e quarenta mil reais) em juízo, até o deslinde da presente, demanda, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial.

Ciente:

[Assinatura]

DAB: 43684

Cláudio Roberto Feresca

Ao comparecer em Juízo, esteja munido de doc. de identificação e trajando vestimenta adequada ao ambiente forense.

<p>Nome do Oficial que deverá se identificar com sua Carteira Funcional: ÂNGELA SILVEIRA E SILVA REGIÃO: 999 - REGIÃO DE URGÊNCIA</p>	<p>Mandado: 4 VINCULADO AO N°: 1 Certidão: <input type="checkbox"/> Verso <input type="checkbox"/> Anexa</p>
---	--

O HORÁRIO DE ATENDIMENTO ÀS PARTES NAS SECRETARIAS DE JUÍZO É DE 12:00 ÀS 18:00 HORAS
É dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil. Para denúncia, disque: 100.

Diego H. M. Araújo
Diego Henrique Moreira Araújo
Oficial Judiciário
Mat.: 9511837

URGENTE

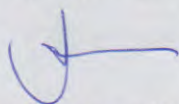
IPATINGA, 26 de setembro de 2023.

Escrivã(o) Judicial
por ordem do(a) Juiz(a) de Direito



CERTIDÃO

Certifico que em cumprimento ao respeitável mandado retro, extraído dos autos nº 5019455-54.2023.8.13.0313, no dia 27/09/23, às 11h10min, dirigi-me à av. Carlos Chagas, nº 789, bairro Cidade Nobre, Prefeitura Municipal de Ipatinga, onde intimei o Município de Ipatinga, na pessoa de seu representante legal, Dr. Cláudio Lobato Fonseca, Procurador do Município, OAB/MG 43684, dando-lhe ciência de todo o conteúdo do mandado, entregando-lhe a cópia do mandado e dos documentos a ele anexados, colhendo sua assinatura. O referido é verdade e dou fé. Ipatinga, 27 de setembro de 2023.



Ângela Silveira e Silva Palhares
Of. Justiça Aval. III
PJPI055699



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga
Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

TERMO DE JUNTADA DE MANDADO

PROCESSO Nº 5019455-54.2023.8.13.0313

[CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO SERVICOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Certifico e dou fé que, junto aos autos o(s) seguinte(s) documento(s): mandado 2

Ipatinga, data da assinatura eletrônica





PJe
Processo Judicial
eletrônico



Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

URGENTE

Ipatinga

Vara da Fazenda Pública e Autarquias de Ipatinga

PÇ. DOS TRÊS PODERES - CENTRO - 3822-2580

Ação Civil de Improbidade Administrativa

204 - MANDADO DE CITAÇÃO

FAZENDA PÚBLICA

PROCESSO: 5019455-54.2023.8.13.0313

(PROCESSO ELETRÔNICO)

MANDADO: 2

NOSSO N°: 513358-1

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU/RÉ: GUSTAVO MORAIS NUNES e Outro(s).

Pessoa a ser citada:

PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO - RG: - CPF: 03070916600

Data de Nascimento: 11/01/1977

MÃE: ELENA APARECIDA SOARES

Endereço:

AV. CARLOS CHAGAS, 789 - Fone:

CIDADE NOBRE - CEP: 35162359 - IPATINGA/MG

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito da vara supra manda ao(à) Oficial(a) de Justiça Avaliador(a) abaixo nominado(a) que, em cumprimento a este, CITE a parte ré, nome e endereço acima, para oferecer contestação no prazo de 30 dias.

Adverta-a, outrossim, que, não sendo contestada a ação, será considerada revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor na petição inicial, cuja cópia segue anexa.

COMPLEMENTO / DESPACHO JUDICIAL

Além da citação para contestar a ação, DEVERÁ O OFICIAL DE JUSTIÇA intimar a parte supra a respeito da decisão de ID 10006830951, que DEFERIU O PEDIDO LIMINAR para determinar a IMEDIATA SUSPENSÃO dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º 06/2022.

Em anexo: Decisão de ID 10006830951 e orientações para retirada de contrafé.

Ciente: _____

Ao comparecer em Juízo, esteja munido de doc. de identificação e trajando vestimenta adequada ao ambiente forense.

<p>Nome do Oficial que deverá se identificar com sua Carteira Funcional: ÂNGELA SILVEIRA E SILVA REGIÃO: 999 - REGIÃO DE URGÊNCIA</p>	<p>Mandado: 2 VINCULADO AO N°: 1</p> <p>Certidão: <input type="checkbox"/> Verso <input type="checkbox"/> Anexa</p>
---	--

O HORÁRIO DE ATENDIMENTO ÀS PARTES NAS SECRETARIAS DE JUÍZO É DE 12:00 ÀS 18:00 HORAS
É dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil. Para denúncia, disque: 100.

26/9
 Execução Educação
 Ana Cristina Veloz Abreu
 27/9
 11:05
 R. Von Grollier, 171/101



Diego H.M. Araújo
Diego Henrique Moreira Araújo
Oficial Judiciário
Mat.: 0311837

URGENTE

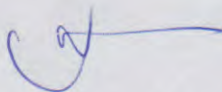
IPATINGA, 26 de setembro de 2023.

Escrivã(o) Judicial
por ordem do(a) Juiz(a) de Direito



CERTIDÃO

Certifico que em cumprimento ao respeitável mandado retro, extraído dos autos nº 5019455-54.2023.8.13.0313, no dia 27/09/23, às 11h15min, dirigi-me à av. Carlos Chagas, nº 789, bairro Cidade Nobre, Prefeitura Municipal de Ipatinga, onde deixei de citar e intimar **Patricia Avelar Soares Doneiro** por não a encontrar. Certifico mais, que fui infirmada por Ana Cristina Neves Abreu, na Secretaria Municipal de Educação, que a citanda se encontra em licença médica, conforme documentos anexos. Certifico, ainda, que Ana Cristina informou o endereço residencial da citanda, rua Von Goethe, 171, bairro Cidade Nobre, onde, neste mesmo dia, às 11h25min, **citei e intimei Patricia Avelar Soares Doneiro**, dando-lhe ciência de todo o conteúdo do mandado, entregando-lhe a cópia do mandado e dos documentos a ele anexados, colhendo sua assinatura. O referido é verdade e dou fé. Ipatinga, 27 de setembro de 2023.



Ângela Silveira e Silva Palhares
Of. Justiça Aval. III
PJPI055699

Atestado

Atesto para os devidos fins, que Sr (a).PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO, compareceu no São Miguel Hospital e necessita afastar-se de suas atividades profissionais, por um período de 14 DIAS, A PARTIR DO DIA 25/09/2023, POR MOTIVO DE INTERVENÇÃO CIRURGICA.

CID Z54.0

Ipatinga, 23/09/2023


Dr. LILIAN CAPPELLI COUTINHO
CRM: 28770



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**SMA - SEÇÃO DE MEDICINA E SEGURANÇA DO TRABALHO
Estado de Minas Gerais**Ocorrência de Pessoal
SESMET**

Uso Interno

Data:

27/09/2023

N°:

IDENTIFICAÇÃO

Nome: PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO **Matricula:** 121940 **Secretaria:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO
Cargo: SECRETARIO MUNICIPAL **Lotação:** GABINETE DA SME

OCORRENCIA

5 - Auxilio Doença até 15 dias RGPS**Período:** 25/09/2023 a 08/10/2023 - 14 Dia(s)**Retorno ao Trabalho:** 09/10/2023**Observações:** _____**Visto:**ESTAGIÁRIO
SESMET - Seção de Segurança
e Medicina do Trabalho

1ª Via Orgão de Lotação - 2ª Via Servidor

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**SMA - SEÇÃO DE MEDICINA E SEGURANÇA DO TRABALHO
Estado de Minas Gerais**Ocorrência de Pessoal
SESMET**

Uso Interno

Data:

27/09/2023

N°:

IDENTIFICAÇÃO

Nome: PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO **Matricula:** 121940 **Secretaria:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO
Cargo: SECRETARIO MUNICIPAL **Lotação:** GABINETE DA SME

OCORRENCIA

5 - Auxilio Doença até 15 dias RGPS**Período:** 25/09/2023 a 08/10/2023 - 14 Dia(s)**Retorno ao Trabalho:** 09/10/2023**Observações:** _____**Visto:**ESTAGIÁRIO
SESMET - Seção de Segurança
e Medicina do Trabalho

1ª Via Orgão de Lotação - 2ª Via Servidor



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga
Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

TERMO DE JUNTADA DE MANDADO

PROCESSO Nº 5019455-54.2023.8.13.0313

[CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO SERVICOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Certifico e dou fé que, junto aos autos o(s) seguinte(s) documento(s): mandado 3

Ipatinga, data da assinatura eletrônica





Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

URGENTE

Ipatinga

Vara da Fazenda Pública e Autarquias de Ipatinga

PÇ. DOS TRÊS PODERES - CENTRO - 3822-2580

Ação Civil de Improbidade Administrativa

204 - MANDADO DE CITAÇÃO

FAZENDA PÚBLICA

PROCESSO: 5019455-54.2023.8.13.0313

(PROCESSO ELETRÔNICO)

MANDADO: 3

NOSSO N°: 513358-1

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU/RÊ: GUSTAVO MORAIS NUNES e Outro(s).

Pessoa a ser citada:

ANTONIO GOMES BATISTA - RG: - CPF: 04950810600

Data de Nascimento: 17/07/1944

PAI: JOSÉ MATIAS GOMES

MÃE: MARIA ANTONIA GOMES

Endereço:

R.MACHADO DE ASSIS, 27, CASA - Fone:

CIDADE NOBRE - CEP: 35162386 - IPATINGA/MG

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito da vara supra manda ao(à) Oficial(a) de Justiça Avaliador(a) abaixo nominado(a) que, em cumprimento a este, CITE a parte ré, nome e endereço acima, para oferecer contestação no prazo de 30 dias.

Advirta-a, outrossim, que, não sendo contestada a ação, será considerada revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor na petição inicial, cuja cópia segue anexa.

COMPLEMENTO / DESPACHO JUDICIAL

Além da citação para contestar a ação, DEVERÁ O OFICIAL DE JUSTIÇA intimar a parte supra a respeito da decisão de ID 10006830951, que DEFERIU O PEDIDO LIMINAR para determinar a IMEDIATA SUSPENSÃO dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º 06/2022.

Em anexo: Decisão de ID 10006830951 e orientações para retirada de contrafé.

Ciente:

Ao comparecer em Juízo, esteja munido de doc. de identificação e trajando vestimenta adequada ao ambiente forense.

<p>Nome do Oficial que deverá se identificar com sua Carteira Funcional:</p> <p>ÂNGELA SILVEIRA E SILVA</p> <p>REGIÃO: 999 - REGIÃO DE URGÊNCIA</p>	<p>Mandado: 3</p> <p>ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA</p> <p>Certidão: <input type="checkbox"/> Verso <input type="checkbox"/> Anexa</p>
---	--

O HORÁRIO DE ATENDIMENTO ÀS PARTES NAS SECRETARIAS DE JUÍZO É DE 12:00 ÀS 18:00 HORAS
É dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil. Para denúncia, disque: 100.

URGENTE

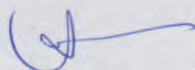
Diego H. M. Araújo
Diego Henrique Moreira Araújo
Oficial Judiciário
Mat.: 0511837

IPATINGA, 26 de setembro de 2023.

Escrivã(o) Judicial
por ordem do(a) Juiz(a) de Direito

CERTIDÃO

Certifico que em cumprimento ao respeitável mandado retro, extraído dos autos nº 5019455-54.2023.8.13.0313, no dia 27/09/23, às 12h03min, dirigi-me à rua Machado de Assis, nº 27, bairro Cidade Nobre, onde **citei e intimei o sr. Antônio Gomes Batista**, dando-lhe ciência de todo o conteúdo do mandado, entregando-lhe a cópia do mandado e dos documentos a ele anexados, colhendo sua assinatura. O referido é verdade e dou fé. Ipatinga, 27 de setembro de 2023.



Ângela Silveira e Silva Palhares
Of. Justiça Aval. III
PJPI055699



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICÍPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO SERVICOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que o mandado nº 04 de intimação do Município de Ipatinga, retornou devidamente cumprido, disparando o prazo.

Ipatinga, 28 de setembro de 2023.

RAQUEL TREVENZOLI DE SOUZA ANDRADE

Servidor(a)





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga
Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

TERMO DE JUNTADA

PROCESSO Nº 5019455-54.2023.8.13.0313

[CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO SERVICOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Certifico e dou fé que, junto aos autos o(s) seguinte(s) documento(s): Comprovantes de Distribuição de Carta Precatória (Belo Horizonte e São Domingos do Prata).

Certifico ainda, que devido ao erro no sistema PJe, não foi possível salvar o comprovante de distribuição da CP distribuída à Comarca de Nova Lima/MG, mas que esta fora distribuída sob o nº 5011177-51.2023.8.13.0188.

Ipatinga, data da assinatura eletrônica

RAQUEL TREVENZOLI DE SOUZA ANDRADE

Servidor





Processo Judicial Eletrônico - 1º Grau
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Comprovante de protocolo

Processo

Número do processo: **5230894-72.2023.8.13.0024**
Órgão julgador: **Vara de Precatórias Cíveis da Comarca de Belo Horizonte**
Jurisdição: Belo Horizonte
Classe: [CÍVEL] CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)
Assunto principal: Citação
Valor da causa: R\$ 8.139.247,28
Partes: Ministério Público - MPMG
ALEGO SERVICOS LTDA (21.222.483/0001-49) e outro

Audiência

Documentos protocolados	Tipo	Tamanho (KB)
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - 5019455-54.2023.8.13.0313-1695900603764-30653788-decisao.pdf	Decisão	4525,12
Petição Inicial	Petição Inicial	0,17
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - ALEGO E IDEAL - BH.pdf	Carta Precatória	906,21
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - 5019455-54.2023.8.13.0313-1695900365730-30653788-mpmg-acp - inicial - ic - 0313.22.001568-6 - improbidade - 1- parte_compressed.pdf	PETIÇÃO INICIAL	4272,63
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - 5019455-54.2023.8.13.0313-1695900365730-30653788-mpmg-acp - inicial - ic - 0313.22.001568-6 - improbidade - 2- parte_compressed.pdf	PETIÇÃO INICIAL	4993,42

Assuntos	Lei
DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO (8826) / Objetos de cartas precatórias/de ordem (11781) / Citação (11783)	CPC

AUTOR	RÉU/RÉ
Ministério Público - MPMG	ALEGO SERVICOS LTDA IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Distribuído em: 28/09/2023 08:58

Protocolado por: RAQUEL TREVENZOLI DE SOUZA ANDRADE





Processo Judicial Eletrônico - 1º Grau
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Comprovante de protocolo

Processo

Número do processo: **5001485-23.2023.8.13.0610**
Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de São Domingos do Prata**
Jurisdição: **São Domingos do Prata**
Classe: **[CÍVEL] CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)**
Assunto principal: **Citação**
Valor da causa: **R\$ 8.139.247,28**
Partes: **Ministério Público - MPMG**
MATHEUS LIMA BRAGA (099.911.026-80)

Audiência

Documentos protocolados	Tipo	Tamanho (KB)
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - MATHEUS - SÃO DOMINGOS DO PRATA.pdf	Carta Precatória	876,52
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - 5019455-54.2023.8.13.0313-1695900603764-30653788-decisao.pdf	Decisão	4525,12
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - 5019455-54.2023.8.13.0313-1695900365730-30653788-mpmg-acp - inicial - ic - 0313.22.001568-6 - improbidade - 2- parte_compressed.pdf	PETIÇÃO INICIAL	4993,42
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - 5019455-54.2023.8.13.0313-1695900365730-30653788-mpmg-acp - inicial - ic - 0313.22.001568-6 - improbidade - 1- parte_compressed.pdf	PETIÇÃO INICIAL	4272,63
Petição Inicial	Petição Inicial	0,17

Assuntos

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO (8826) / Objetos de cartas precatórias/de ordem (11781) / Citação (11783) **Lei**
CPC

AUTOR

Ministério Público - MPMG

RÉU/RÉ

MATHEUS LIMA BRAGA

Distribuído em: 28/09/2023 08:50

Protocolado por: RAQUEL TREVIZOLI DE SOUZA ANDRADE





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga
Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

TERMO DE JUNTADA

PROCESSO Nº 5019455-54.2023.8.13.0313

[CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICIPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO SERVICOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Certifico e dou fé que, junto aos autos o(s) seguinte(s) documento(s): comprovante de distribuição de carta precatória - Ji-paraná/RO.

Ipatinga, data da assinatura eletrônica

RAQUEL TREVENZOLI DE SOUZA ANDRADE

Servidor





Comprovante de protocolo

Processo

Número do processo: **7011672-76.2023.8.22.0005**
Órgão julgador: **Ji-Paraná - 4ª Vara Cível**
Jurisdição: Comarca de Ji-Paraná
Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)
Assunto principal: Citação
Valor da causa: R\$ 8.139.247,28
Partes: Ministério Público do Estado de Minas Gerais
VALTER MARTINS DOS REIS (290.175.306-00)

Audiência

Documentos protocolados	Tipo	Tamanho (KB)
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - 5019455-54.2023.8.13.0313-1695900603764-30653788-decisao.pdf	OUTROS DOCUMENTOS	4525,12
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - 5019455-54.2023.8.13.0313-1695900365730-30653788-mpmg-acp - inicial - ic - 0313.22.001568-6 - improbidade - 1-i-parte_compressed.pdf	PETIÇÃO	4272,63
PETIÇÃO INICIAL	PETIÇÃO INICIAL	0,21
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - 5019455-54.2023.8.13.0313-1695900365730-30653788-mpmg-acp - inicial - ic - 0313.22.001568-6 - improbidade - 2-i-parte_compressed.pdf	PETIÇÃO	4993,42
PROCESSO 5019455-54.2023.8.13.0313 - [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - VALTER - JI PARANÁ RO.pdf	OUTROS DOCUMENTOS	834,67

Assuntos

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO (8826) / Objetos de cartas precatórias cíveis/de ordem (11781) / Citação (11783) **Lei**
CPC

DEPRECANTE

Ministério Público do Estado de Minas Gerais

REPRESENTADO

VALTER MARTINS DOS REIS

Distribuído em: **28/09/2023 08:38**Protocolado por: **RAQUEL TREVENZOLI DE SOUZA ANDRADE**