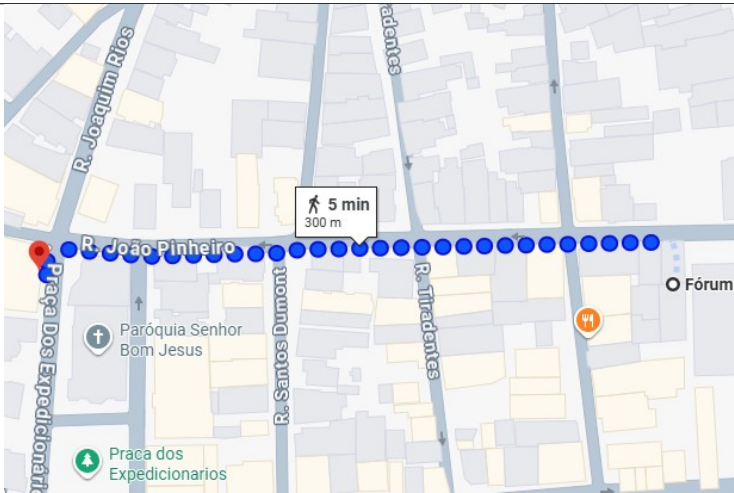


RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Unidade:	CAMPO BELO
Endereço:	Praça do Expedicionários, nº16, Centro - Campo Belo
Contrato de Locação (8.666/1993)	9396898/2023
Datas de Assinatura e Publicação	Assinatura: 07/11/2023; Publicação: 08/11/2023;
Vigência:	60 meses a partir da assinatura / publicação.
Objetivo do Relatório: Compor o procedimento administrativo para transição legal do contrato de locação firmado com base na Lei Federal 8.666/93 para a Nova Lei de Licitações e Contratos (NLLC) 14.133/2021.	
Finalidade do Relatório: Analisar as condições de infraestrutura e comerciais envolvidas na locação do imóvel para a sede da unidade supracitada, com base nos critérios estabelecidos no Art. 1º da resolução DPG Nº 2473/2024.	
Proprietários:	Dalmy Cassio Miguel
01	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Imóvel:	Casa comercial
Descritivo do imóvel	Trata-se de uma casa comercial composta de 4 quartos, 2 salas, 1 copa, dois banheiros e ainda um jardim de inverno. O imóvel conta ainda com uma área externa para estacionamento. As paredes internas são rebocadas e pintadas, o tipo de piso é cerâmico. O telhado é embutido e em telha de amianto. As Janelas de ferro pintado com venezianas e vidro, as portas em prancheta pintada. Além disso o imóvel conta com vagas cobertas de garagem.
Área do Imóvel	263,13m²
DESCRIÇÃO GERAL DA LOCALIZAÇÃO O imóvel encontra-se em localização privilegiada, nas imediações do Fórum de Campo Belo, de frente para a praça onde está situada a nova Igreja Matriz, referência central da cidade. Trata-se de um ponto estratégico, situado em região nobre e de grande visibilidade, que alia facilidade de acesso para os assistidos à ampla oferta de transporte público, além da proximidade com diversos equipamentos e serviços essenciais do centro urbano. Essas características tornam a localização especialmente adequada para a operação da Defensoria Pública.	
Distância do fórum	270 m

Mapa – distância do Fórum atual



02	FOTOS
	
Vista fachada	Vista atendimento

03	ANÁLISE DA INFRAESTRUTURA ORIGINAL E IMPLEMENTADA
----	---

03.01 - Estado de conservação do Imóvel:

o O imóvel está em ótimo estado de conservação, tendo em vista que foi totalmente revitalizado para ser locado para a DPMG

03.02. Estruturações implementadas para ocupação da Defensoria:

- Execução de uma instalação sanitária adaptada a NBR 9050;
- Reforma de um banheiro, transformado em dois totalmente novos
- Reforma geral da cobertura;
- Execução de divisórias;
- Substituição da bancada da pia;
- Instalação de luminárias;
- Execução da infraestrutura e instalação de tomadas de rede e elétricas;
- Climatização dos ambientes;

03.02.01. Estruturações implementadas pela Defensoria:

1) Implantação do layout aprovado:

Período: 19/02/2024 a 23/02/2024;

- Instalação de luminárias;
- Execução da infraestrutura e instalação de tomadas de rede (inclusive equipamentos de informática) e elétricas;
- Execução de guichês;
- Climatização dos ambientes.

03.02.01.01 - Composição dos serviços realizados com base na tabela de preços referenciais da SEINFRA/MG:

Código	Descrição	Unidade de medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
ED-49393	LUMINÁRIA COMERCIAL CHANFRADA DE SOBREPOR COMPLETA, PARA DUAS (2) LÂMPADAS TUBULARES FLUORESCENTE 2X32WØT8, FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO, INCLUSIVE BASE, REATOR E LÂMPADAS	un	40	228,74	9.149,60
ED-15748	CONJUNTO DE UMA (1) TOMADA PADRÃO, TRÊS (3) POLOS, CORRENTE 10A, TENSÃO 250V, (2P+T/10A-250V), COM PLACA 4"X2" DE UM (1) POSTO, INCLUSIVE FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO, SUPORTE, MÓDULO E PLACA	un	38	27,32	1.038,16
ED- 48951	CABO DE COBRE FLEXÍVEL, CLASSE 5, ISOLAMENTO TIPO LSHF/ ATOX, NÃO HALOGENADO, ANTICHAMA, TERMOPLÁSTICO, UNIPOLAR, SEÇÃO 2,5 MM2, 70°C, 450/750V	m	500	3,92	1.960,00
ED-15752	CONJUNTO DE UMA (1) TOMADA DE DADOS (CONECTOR RJ45 CAT .6E), COM PLACA 4"X2" DE UM (1) POSTO, INCLUSIVE FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO, SUPORTE, MÓDULO E PLACA	un	32	40,66	1.301,12
ED-49061	CANALETA EM PVC PARA INSTALAÇÃO ELÉTRICA APARENTE, INCLUSIVE CONEXÕES, DIMENSÕES 50 X 20 MMELETRODUTO DE PVC RÍGIDO ROSCÁVEL, DN 20 MM (3/4"), INCLUSIVE CONEXÕES, SUPORTES E FIXAÇÃO	m	65	25,94	1.686,10
ED-48365	CABO UTP 4 PARES CATEGORIA 6 COM REVESTIMENTO EXTERNO NÃO PROPAGANT	m	1830	9,28	16.982,40
ED-48374	PATCH PANEL 48 POSIÇÕES, CATEGORIA COM GUIA TRASEIRO	ej	1	1.865,25	1.865,25
ED-32151	PATCH CORD RJ45/RJ45 UTP-4P METÁLICO CATEGORIA 6, PINAGEM T568A (VOZ), COMPRIMENTO 2 METROS	un	50	28,81	1.440,50
ED-48537	DIVISÓRIA EM PAINEL REMOVÍVEL, NÚCLEO COMPENSADO NAVAL , EM PERFIL DE ALUMÍNIO TIPO C, INCLUSIVE ACESSÓRIOS, EXCLUSIVE VIDRO E FERRAGENS PARA CONFECÇÃO DE PORTA DE DIVISÓRIA	m2	23	101,23	2.328,29
ED-27549	FECHADURA TIPO TUBULAR, EM DIVISÓRIA, COM MAÇANETA E ACABAMENTO EM ZAMAC, INCLUSIVE ACESSÓRIOS PARA FIXAÇÃO E DUAS (2) CHAVES	un	2	85,24	170,48
SOMA					37.921,90

03.02.01.02 - Diárias de viagem da equipe empenhada na estruturação:

Profissional	Diárias de Viagem	Valor Unitário da Diária	Valor Total das Diárias de Viagem
Cassius Renato correa	4,35	258,00	1.728,60

Edmar Moreira Faustino	6,7	258,00	1.122,30
Fernando Ferreira	6,7	258,00	1.728,60
Fernando Mendonça	4,35	258,00	1.122,30
Ivan Damião da Silva	3,35	258,00	864,30
Mônica Ribeiro de Paiva	6,7	258,00	1.728,60
Rogério Alves dos Santos	4,35	258,00	1.728,60
Valmir da Silva Luna	4,35	258,00	1.728,60
SOMA R\$ 10.539,0			

03.02.01.03 - Climatização da Unidade:

Equipamento / Serviço	Unidade de Medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total do Equipamento (A)
Aparelho de Ar Cond. 12.000 BTUs	Unidade	5	R\$ 3.200,00	R\$ 16.000,00
Aparelho de Ar Cond. 18.000 BTUs	Unidade	1	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00
Aparelho de Ar Cond. 24.000 BTUs	Unidade	1	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00
SOMA				R\$ 26.000,00

03.02.01.04 - Despesas com outros serviços contratados:

Nº Contrato	Contratada	Objeto	Valor Faturado
9405795/2023	COLD CLIMATE	Serviços de Instalação de Aparelhos de Ar Condicionado	R\$ 37.185,60
SOMA			R\$ 37.185,60

03.02.02 - Custo estimado total da estruturação realizada pela Defensoria:

Item	Valor
Serviços	R\$ 37.921,90
Diárias	R\$ 10.539,30
Climatização	R\$ 26.000,00
Outros Serviços Contratados	R\$ 37.185,60
SOMA	R\$111.646,80

Valor do metro quadrado atual (A+B+V)/m²:		R\$ 27,08/m²					
Tabela 01: Dados obtidos no mercado imobiliário, referentes à mesma região do imóvel ocupado atualmente							
Código	Fonte	Endereço	Distância do Fórum (km)	Tipologia	Área(m²)	Valor (R\$)	R\$/m2
Imóvel Atual	Jussara Assunção Miguel	Praça dos Expedicionários, Nº 16 - Centro	0,550	Casa comercial	263,13	7.005,51	26,62
2374	Bom Imóvel	Av Afonso Pena, Nº 900 - Bairro São Francisco	0,700	Loja	500,0	10.500,00	21,00
2344	Bom Imóvel	Rua Santos Dumond - Bairro centro	0,600	Loja	524,00	15.000,00	28,63
AT1025	Atlas Imobiliária	Avenida Prefeito Wanderley Luiz Maia Bairro Cabo Divino	1,3	Loja	190,0	5.000,00	26,32
AT989	Atlas Imobiliária	Rua Dom Pedro II - Bairro Centro	0,800	Loja	168,0	4.500,00	26,79

Nota 1: O imóvel 01 é o objeto deste relatório.

Nota 2: Os demais imóveis não atenderam às demandas da DPMG, mas serviram de base de dados para elaboração da Tabela 01

Fontes:

- Bom Imóvel ----- (35)3732-2697
- Atlas Imobiliária ----- (35) 99997-7321
- WR Corretora de Imóveis --- (35)98801-0864

Análise da Tabela 01:	
Com base nos dados obtidos no mercado e dispostos na Tabela 01, aplicando-se a metodologia proposta, podemos observar que o valor do m² dos imóveis localizados até 1,3km de distância do fórum local, têm um valor de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética e limites inferior e superior:	
• Média Aritmética = $R\\$129,35/5 = R\\$ 25,87/m^2$; - Limite inferior = $R\\$ 25,87/m^2 \times 0,80 = R\\$ 20,70/m^2$; - Limite superior = $R\\$ 25,87/m^2 \times 1,25 = R\\$ 32,34/m^2$;	
Conclusão: Desta forma, considerando que o valor médio do m² apurado para imóveis comerciais na mesma região do imóvel ocupado pela Defensoria atualmente foi de R\$ 25,87, e que o valor do m² pago atualmente é de R\$ 27,08, temos que o valor pago atualmente é compatível com o valor praticado no mercado imobiliário local , restando entre o limite inferior e superior da metodologia de cálculo aplicada.	

06	CONCLUSÃO
Com base nas informações descritas neste relatório, fazemos as seguintes considerações, sob o prisma dos Requisitos Mínimos para instalação de unidades da DPMG, estabelecidos por meio do Projeto Estratégico 03, bem como em consonância com o disposto no Art. 1º da resolução DPG Nº 2473/2024, que regulamenta os procedimentos administrativos para locação de imóveis pela DPMG:	
Foram observados critérios de análise objetivos e já consagrados na busca de imóveis de interesse da DPMG, sempre praticados em nossos processos de locação como segurança, acessibilidade, dimensões do imóvel, padronização dos ambientes e sua localização.	
06.01 - Segurança:	
O imóvel conta com atributos internos de segurança que visam preservar a integridade de usuários e servidores. Há separação física entre a área de espera e os espaços de atendimento, conforme padrão implantado pela DPMG, garantindo maior controle de fluxo e privacidade.	
Todas as janelas possuem grades. Adicionalmente, o projeto prevê ainda a possibilidade de estruturação de espaço específico para vigilância armada, caso necessário.	
poderão ser instalados sistemas de CFTV e alarme, conforme a demanda e disponibilidade, a fim de ampliar a segurança preventiva e monitoramento contínuo do imóvel.	

06.02 - Acessibilidade:

No que diz respeito à **acessibilidade**, o imóvel atende plenamente às exigências da NBR 9050, norma técnica que regula a acessibilidade para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida. O espaço conta com uma instalação sanitária adaptada, garantindo que as pessoas com necessidades especiais possam utilizá-las com conforto e segurança.

06.03 - Dimensões do imóvel:

O imóvel se destaca por suas características arquitetônicas e, especialmente, pelas dimensões que superam a área mínima estipulada pelo PE03 para implantação da sede. Após as adequações necessárias, propostas pela DPMG e executadas pelo proprietário, o espaço passou a contar com área de espera, salas de atendimento, sala de conciliação, ampla sala destinada aos estagiários, além de ambientes específicos para assessor e setor administrativo. O imóvel dispõe ainda de uma copa bem estruturada, oferecendo o suporte adequado para a plena realização das atividades da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais (DPMG).

06.04 - Padronização dos ambientes:

Com as características arquitetônicas ímpares do imóvel, o layout proposto inclui mobiliários padronizados, disponíveis pela DPMG. Além disso, o fluxo dos assistidos respeita a lógica de minimização de circulação interna preservando o atendimento interno e criando área ampla de espera com mais conforto para os que aguardam atendimento. Também foram criados guichês do Sistema de Atendimento Processual (SAP), o que colabora na redução do tempo de espera do assistido e ajuda a esclarecer dúvidas.

06.05 – Localização do imóvel:

O imóvel encontra-se em localização privilegiada, nas imediações do Fórum de Campo Belo, de frente para a praça onde está situada a nova Igreja Matriz, referência central da cidade. Trata-se de um ponto estratégico, situado em região nobre e de grande visibilidade, que alia facilidade de acesso para os assistidos à ampla oferta de transporte público, além da proximidade com diversos equipamentos e serviços essenciais do centro urbano. Essas características tornam a localização especialmente adequada para a instalação e operação da Defensoria Pública.

06.06 – Informações complementares:

O imóvel apresentou ainda mais vantagens na sua escolha que serão listados abaixo:

- O imóvel está preparado para receber um bom fluxo de pessoas, pois, conta com salas amplas e banheiro adaptado.
- Sua área adequada possibilitou a implantação do Centro de Conciliação e Mediação, tão importante para se evitar a judicialização de vários processos, e que hoje está prejudicado devido sua área já comprometida na atual unidade.
- O proprietário se dispôs a fazer estruturas imprescindíveis e necessárias propostas pela DPMG o que trouxe uma melhoria considerável em relação ao atendimento dos assistidos e no trabalho dos defensores;
- O valor proposto pelo proprietário ficou dentro do valor de mercado apurado durante a prospecção isto já considerado que foram atendidas todas as reformas e estruturas imprescindíveis para a ocupação.
- O imóvel possui estacionamento coberto.
- A localização do imóvel é privilegiada, está a 260m do novo Fórum.

Diante dos dados e análises presentes neste relatório, considerando as características gerais de localização, estrutura construtiva e arquitetônica, infraestrutura implementada pela Defensoria e seus custos, bem como a análise de oportunidade e conveniência, apoiada, sobretudo, no princípio da eficiência, entendemos que o imóvel ocupado atualmente pela Defensoria Pública se apresenta como opção singular para ocupação.

Cabe salientar que, o imóvel atual foi devidamente estruturado e o custeio das adaptações absorvido pelos cofres públicos da DPMG. Neste sentido, ainda que houvessem imóveis que pudessem atender à demanda de implantação da sede da Defensoria Pública na unidade objeto deste relatório, isto representaria um dispêndio adicional imediato, dada a necessidade de mobilização de mão de obra para a mudança e nova estruturação. Ademais, seria necessária uma nova adaptação, tanto para o público interno como externo, podendo causar a interrupção temporária dos serviços prestados pela unidade objeto deste relatório.

Belo Horizonte, 02 de outubro de 2025

Mônica Ribeiro de Paiva
Engenheira Civil



Documento assinado eletronicamente por **Mônica Ribeiro de Paiva, Engenheira**, em 07/10/2025, às 19:35, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0646192** e o código CRC **96791FC3**.

9990000001.007173/2025-00

0646192v70