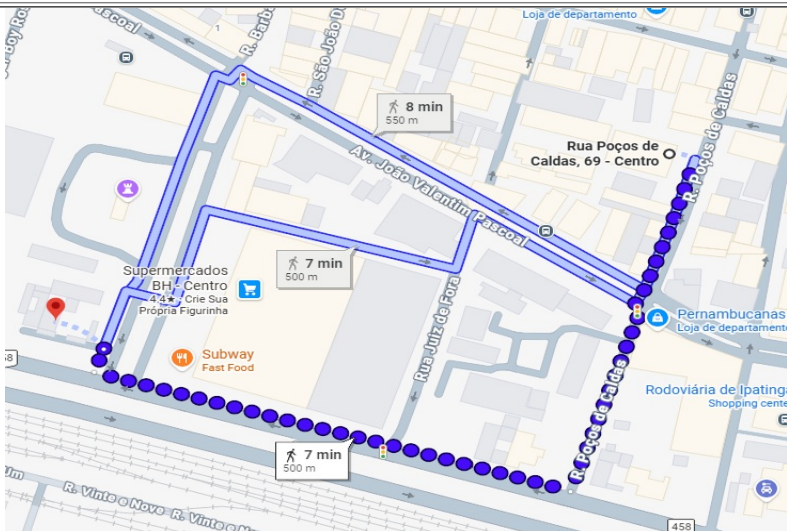


RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Unidade	IPATINGA
Endereço:	Rua Poços de Caldas,° 69 - 2º Andar - Centro/Ipatinga
Contrato de Locação (8.666/1993)	9287814/2021
Datas de Assinatura e Publicação	Assinatura: 15/07/2021; Publicação: 30/07/2021;
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:	Concreta Participações S/A
01	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Imóvel:	Andar comercial
Descritivo do imóvel	Trata-se de um andar corrido localizado no 2º pavimento, subdividido em 20 salas por meio de divisórias em MDF. O imóvel dispõe de 5 banheiros e 1 copa. As paredes internas são revestidas com reboco e pintura. O piso é cerâmico, a estrutura conta com laje maciça e a cobertura possui telhado embutido com telhas galvanizadas. As janelas são de vidro tipo Blindex, com esquadrias de alumínio, e as portas são do tipo prancheta pintada. O imóvel também dispõe de vagas de garagem coberta.
Área do Imóvel	624,00m²
DESCRIÇÃO GERAL DA LOCALIZAÇÃO: O imóvel encontra-se em localização privilegiada, nas imediações do Fórum de Ipatinga. Trata-se de um ponto estratégico, situado em região central 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	500m
Mapa – distância do Fórum atual	

02	FOTOS
	
Vista atendimento	Vista entrada

	
---	--



Vista gabinete		vista interna/circulação
03		ANÁLISE DA INFRAESTRUTURA ORIGINAL E IMPLEMENTADA

03.01 - Estado de conservação do Imóvel:

O imóvel está em ótimo estado de conservação, tendo em vista que foi a primeira locação para a DPMG

03.02. Estruturações implementadas pelo proprietário para ocupação da Defensoria:

- Execução de duas instalação sanitária adaptada a NBR 9050;
- Execução de divisórias;
- 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 dos equipamentos de informática;
- Execução de guichês;
- Climatização dos ambientes - complemento.

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-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	5	27,32	136,60
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	100	3,92	392,00
ED-15752	CONJUNTO DE UMA (1) TOMADA DE DADOS (CONECTOR RJ45 CAT .6E), COM PLACA 4"X2" DE UM (1) POSTO, INCLUSIVE	un	7	40,66	284,62

	FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO, SUPORTE, MÓDULO E PLACA				
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	10	25,94	259,40
ED-48365	CABO UTP 4 PARES CATEGORIA 6 COM REVESTIMENTO EXTERNO NÃO PROPAGANT	m	100	9,28	928,00
ED-48374	PATCH PANEL 48 POSIÇÕES, CATEGORIA COM GUIA TRASEIRO	cj	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 CONFECCÃO DE PORTA DE DIVISÓRIA	m2	18	101,23	1.822,14
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					R\$ 7.298,99

03.02.01.02 - Diárias de viagem da equipe empenhada na estruturação:

Profissional	Diárias de Viagem	Valor Unitário da Diária R\$	Valor Total das Diárias de Viagem R\$
Daniel Luiz Silva de Vargas	4,35	294,00	1.278,90
Leonardo Eustáquio Milanez	1,35	294,00	396,90
Fernando Ferreira	4,35	294,00	1.278,90
Fernando Mendonça	1,35	294,00	396,90
Ivan Damião da Silva	4,35	294,00	1.278,90
Mônica Ribeiro de Paiva	5,7	294,00	1.675,8
Renato da Silva Fortunato	4,35	294,00	1.278,90
Valmir da Silva Luna	4,35	294,00	1.278,90
SOMA			R\$ 9.951,90

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	2	R\$ 2.418,60	R\$ 4.837,20
Aparelho de Ar Cond. 18.000 BTUs	Unidade	1	R\$ 3.520,03	R\$ 3.520,03
SOMA				R\$ 8.357,23

03.02.01.04 - Despesas com outros serviços contratados:

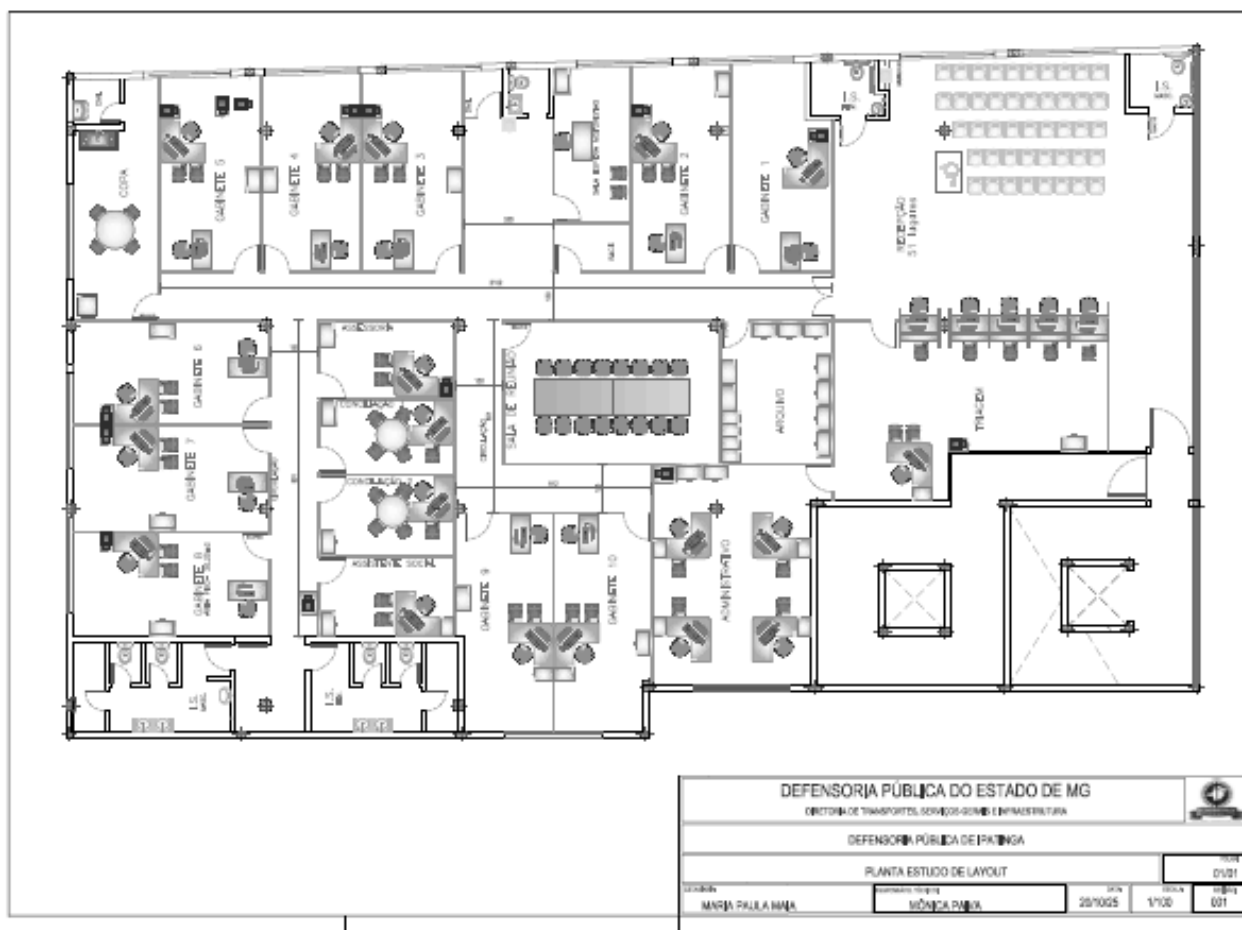
Nº Contrato	Contratada	Objeto	Valor Faturado
9473248/2025	Apolo Refrigeração	Serviços de Instalação de Aparelhos de Ar Condicionado	R\$ 12.660,00
SOMA			R\$ 12.660,00

03.02.02 - Custo estimado total da estruturação realizada pela Defensoria:

Item	Valor
Serviços	R\$ 7.298,99
Diárias	R\$ 9.951,90
Climatização	R\$ 8.357,23
Outros Serviços Contratados	R\$ 12.600,00
SOMA	R\$ 38.208,12

04

LAYOUT ATUALIZADO



Objetivo:	Este item tem por objeto avaliar os valores praticados no mercado imobiliário local, com vistas a apurar a compatibilidade ou não do valor de aluguel pago pela DPMG atualmente.
Metodologia:	Diretrizes gerais e recomendações da NBR-14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Para a avaliação do valor de locação pago atualmente, adotou-se o "Método Comparativo", por meio do qual é realizada a comparação de dados obtidos junto ao mercado imobiliário.

Valor do aluguel atualizado (A)	R\$ 20.000/mês
Valor do condomínio atualizado (B):	Não se aplica
Valor mensal do IPTU atualizado (C):	Não se aplica
Valor do metro quadrado atual (A+B+V)/m²:	R\$ 32,05/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 01	Concreta Participações S/A	Rua Poços de Caldas, 69 - Centro	0,5	Andar corrido	624,0	20.000,00	32,05
23685	Certa Imóveis	Bairro Cidade Nobre	4,9	Galpão	360,0	15.000,00	41,67
23431	Certa Imóveis	Bairro Canaã	4,8	Loja	160,0	5.000,00	31,25
23503	Certa Imóveis	Edifício Life - Bairro Horto	5,9	Sala	56,0	1.850,00	33,04
3199	Diferencial Imóveis	Bairro Veneza	1,4	Andar corrido	375,0	15.000,00	40,00
4529	Diferencial Imóveis	Bairro Centro	0,6	Andar corrido	270,0	8.000,00	29,63
5666	Oliveira Imóveis	Rua Jequitibá, 180 - Horto	3,7	Prédio comercial	300,0	9.900,00	33,00
LO910	Portal Imóveis	Bairro Iguaçu	4,2	Loja	126,0	6.000,00	47,62
3155	Ipatinga Imóveis	Ipatinga Tower -	5,3	Sala	40,0	2.500,00	62,50

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:

Certa Imóveis CRECI-PJ: 4982 ----- Telefone: (31) 3828.4700
 Oliveira Imóveis ----- Telefone: (31) 3821.4000
 Diferencial Imóveis ----- Telefone: (31) 99944.2500
 Alex Imóveis CRECI-PJ: 3774 ----- Telefone: (31) 3822.3000
 Dommus Soluções Imobiliárias ----- Telefone (31) 3830.3100
 Portal Imóveis CRECI-PJ: 4274 ----- Telefone (31) 3822.5720

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 5,9km de distância do fórum local, têm um valor de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética e limites inferior e superior:

- **Média Aritmética = R\$ 350,75/9 = R\$ 38,97/m²;**

- Limite inferior = R\$ 38,97/m² x 0,70 = R\$ 27,28/m²;

- Limite superior = R\$ 38,97/m² x 1,30 = R\$ 50,66/m²;

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\$ 38,97, e que o valor do m² pago atualmente é de R\$ 32,05, 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 N° 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. Foi instalado sistema de CFTV, 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 imóvel conta com elevador, duas instalações sanitária adaptadas, 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 ampla área de espera, salas de atendimento, sala de conciliação, 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 Ipatinga. Trata-se de um ponto estratégico, situado em região central e de grande visibilidade, que alia facilidade de acesso para os assistidos a 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.
- O proprietário se dispôs a fazer estruturas imprescindíveis e necessárias propostas pela DMPG 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 500m do 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, 18 de junho de 2026.

Mônica Ribeiro de Paiva
Engenheira



Documento assinado eletronicamente por **Mônica Ribeiro de Paiva, Engenheira**, em 26/06/2026, às 14:47, 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 **0841338** e o código CRC **8B90DB0A**.

9990000001.007219/2026-63

0841338v50