



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Gabinete do Prefeito

Ofício nº: 093/2023

Serviço: Gabinete do Prefeito

Assunto: **Encaminha Projeto de Lei**

Data: 18-09-2023

Senhor Presidente,

Encaminhamos para apreciação de Vossa Excelência e demais Vereadores o presente Projeto de Lei que **"AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL URBANO REGISTRADO SOB A MATRÍCULA 39.026 DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURVELO"**, cujas justificativas seguem anexas.

Sendo o que se apresenta para o momento, despedimo-nos.

Atenciosamente,


Vanderli de Carvalho Barbosa
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor

Vereador Gino Pinto

DD. Presidente da Câmara Municipal

Felixlândia – Minas Gerais

*Recb. em
19/09/23
JA
17:25*



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Gabinete do Prefeito

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente, da Câmara Municipal de Felixlândia-MG,
Ilustríssimos Senhores Vereadores.

Ao cumprimentarmos os Eminentes Parlamentares, temos a honra de submeter à elevada apreciação desta Casa Legislativa, o Projeto de Lei que **"AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL URBANO REGISTRADO SOB A MATRÍCULA 39.026 DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURVELO"**

O Projeto de Lei em epígrafe visa a indispensável autorização legislativa para a aquisição de um imóvel urbano localizado à Rua Floduardo José Elias, nº 223, bairro Capitão Custódio, neste Município, medindo 636 m² (seiscentos e trinta e seis metros quadrados) de área total do terreno, com uma área construída medindo 231 m² (duzentos e trinta e um metros quadrados) registrado sob a matrícula 39.026 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Curvelo.

Atualmente o Centro de Referência da Assistência Social – CRAS funciona no referido imóvel. De forma concomitante, funcionam ainda no endereço os serviços de fortalecimento de vínculo de pessoas idosas e deficientes, com projetos voltados para esses públicos, como o "Mobilize-se" e o "Feliz Idade".

O município recebeu recursos através do Fundo Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa, que preveem a aquisição de um imóvel para abrigar os programas voltados para os maiores de 60 anos de idade, conforme os citados acima. Vale dizer que o imóvel atualmente despense em gastos mensais o valor de R\$ 1.844,12 (um mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e doze centavos) referentes ao aluguel do imóvel, sem nenhum tipo de retorno para o Município.

Assim, o investimento econômico na aquisição imobiliária torna-se mais vantajoso para a Administração Pública, uma vez que este imóvel será incorporado ao patrimônio do Município, e não mais teremos despesas mensais com aluguel do imóvel. Viabilizará ainda a organização e oferta dos serviços socioassistenciais da Proteção Social Básica do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) nas áreas



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Gabinete do Prefeito

de vulnerabilidade e risco social do município, sendo a principal estrutura física local para a proteção social básica, desempenha papel central no território onde se localiza, possuindo a função exclusiva da oferta pública do trabalho social com famílias.

O imóvel que se pretende adquirir possui uma localização privilegiada, pois situa-se numa área com vantagens mercadológicas em função do avanço da cidade neste sentido, ou seja, o imóvel tende a valorizar com o tempo, e o desenvolvimento do entorno potencializa essa valorização. Importante dizer ainda que o município está em negociação com o proprietário do imóvel, tendo ficado acertado o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), portanto abaixo do valor de mercado do imóvel, ocasionando economia para o erário municipal.

Conta com boa localização e facilidade de acesso ao público, proporciona aos funcionários um ambiente adequado para a execução das suas atividades e aos usuários um atendimento com mais conforto em um local mais acolhedor.

Sob o aspecto financeiro, é importante ressaltar que a transação será realizada com base no laudo de avaliação em anexo e de acordo com os parâmetros aferidos no mercado imobiliário local, o que confere transparência e lisura à presente iniciativa.

Nesse sentido, aguardamos dos nobres pares a apreciação da presente iniciativa legislativa, pedindo a aprovação deste Projeto de Lei, dado o manifesto interesse público envolvido.

Nobres Edis, ao submeter este projeto de lei às Vossas considerações, reitero mais uma vez o compromisso de manter a parceria entre o Executivo e o Legislativo Municipal, condição mister para o atendimento das necessidades de nossa população.

Felixlândia, 18 de setembro de 2023.


Vanderli de Carvalho Barbosa
Prefeito Municipal de Felixlândia



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 029 /2023

“AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL URBANO REGISTRADO SOB A MATRÍCULA 39.026 DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURVELO”.

A Câmara Municipal de Felixlândia aprovou e eu, Vanderli de Carvalho Barbosa, Prefeito Municipal de Felixlândia, no uso de minhas atribuições constantes da lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir bem imóvel situado na zona urbana do Município, registrado sob a matrícula 39.026 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Curvelo, assim descrito:

I- Um imóvel, medindo 636 m² (seiscentos e trinta e seis metros quadrados) de total do terreno, com uma área construída medindo 231 m² (duzentos e trinta e um metros quadrados), situado à Rua Floduardo José Elias, nº 223, bairro Capitão Custódio, Felixlândia/MG.

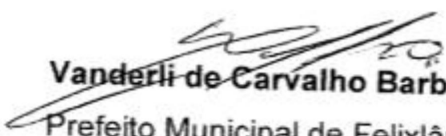
Parágrafo único- Fica o Executivo Municipal, autorizado a dispendar a importância de até R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para aquisição de imóvel, conforme o descrito no laudo de avaliação em anexo, que passa a fazer parte integrante desta Lei.

Art. 2º - A aquisição do imóvel será formalizada por intermédio da lavratura de escritura pública de compra e venda e posterior averbação na matrícula do imóvel.

Art. 3º - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta da dotação orçamentária 02.08.04.08.241.0023.2279.4.4.90.61.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

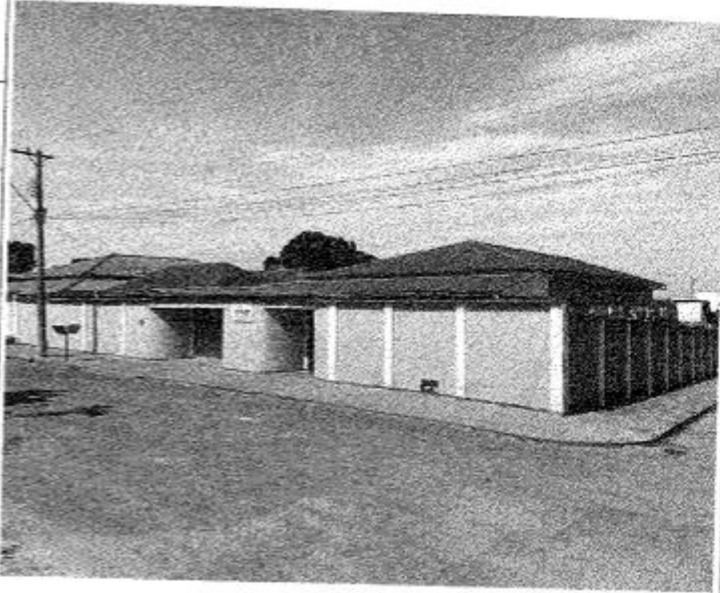
Felixlândia, 18 de setembro de 2023.


Vanderli de Carvalho Barbosa

Prefeito Municipal de Felixlândia

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° – 127/2023



Endereço do imóvel: Rua Floduardo José Elias, 223, Bairro Capitão Custódio, Felixlândia, MG		
Registro: não informado		
Inscrição Municipal: não informado		
Objetivo: Determinar o valor de mercado do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local e condições patológicas do imóvel.		
Finalidade: Comercialização imobiliária.		
Solicitantes: Prefeitura Municipal de Felixlândia		
Tipo de Imóvel: Residencial	Área construída: 231m ²	Área do terreno: 636m ²
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Especificação (fundamentação/precisão): Grau I de Fundamentação e Grau II de Precisão		
Pressupostos e Ressalvas: O imóvel em questão está situado em um local emergente, com vantagens mercadológicas em função do avanço da cidade na direção oeste.		
Valor de mercado: R\$ 625.143,28.		

SUMÁRIO



1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE.....	3
3. OBJETIVO	3
4. ENGENHEIRO AVALIADOR	3
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
6.1 LOCALIZAÇÃO	4
6.2 ACESSO	5
6.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
6.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
6.4.1 TERRENO	6
6.4.2 BENFEITORIA.....	6
6.5 CONDIÇÕES DO IMÓVEL	6
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	14
8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	15
9. METODOLOGIA UTILIZADA.....	16
9.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO – TERRENO	16
9.2 CONSTRUÇÕES: METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DOS CUSTOS DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	17
9.3 MÉTODO DE ROSS E CRITÉRIO DE HEIDECKE	17
9.4 CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	18
9.5 AVALIAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO (TERRENO + CONSTRUÇÃO)	19
10. DECLARAÇÃO DE SIGILO	21



1. SOLICITANTE

Este laudo de Avaliação de bens imóveis foi desenvolvido a pedido do Município de Felixlândia, através da Prefeitura Municipal, a fim de verificar o valor comercial do imóvel, pretendendo a aquisição do mesmo.

2. FINALIDADE

A finalidade deste laudo foi identificar o valor de mercado do imóvel para comercialização imobiliária.

3. OBJETIVO

Este Laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local e verificação se o imóvel encontra-se em boas condições estruturais.

4. ENGENHEIRO AVALIADOR

DANILO SANTOS XAVIER GUIMARÃES, Engenheiro Civil / Avaliador, associado ao Instituto de Avaliações e Perícia de Engenharia com inscrição nº1121 e Perito de Avaliação de Imóveis do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, residente e domiciliado na Praça Cesário Alvim, 125, Centro, Curvelo, MG.

Os engenheiros civis possuem atribuição conforme o artigo 7º da Resolução 218/1973: "Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: Atividade 06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos dos proprietários as informações principais para realização do trabalho. As demais, foram obtidas pelo Engenheiro avaliador ou deduzidas de observações feitas.

Utilizamos também como referência no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no bairro Capitão Custódio, na Rua Floduardo José Elias. A região é completa de infraestrutura completa, com escolas, unidades de saúde, comércios e outros.

Além disso, a localização é estratégica, por estar ao lado do centro da cidade.

O imóvel é uma residência de esquina, possuindo 636m².

Segue imagem do imóvel com sua localização.



IMAGEM 1: localização do imóvel avaliado.

6.2 ACESSO

O acesso ao imóvel se dá pelas vias centrais da cidade, possuindo fácil acesso. A Rua Menino Deus e Rua Oswaldo Cruz são as principais vias de acesso.

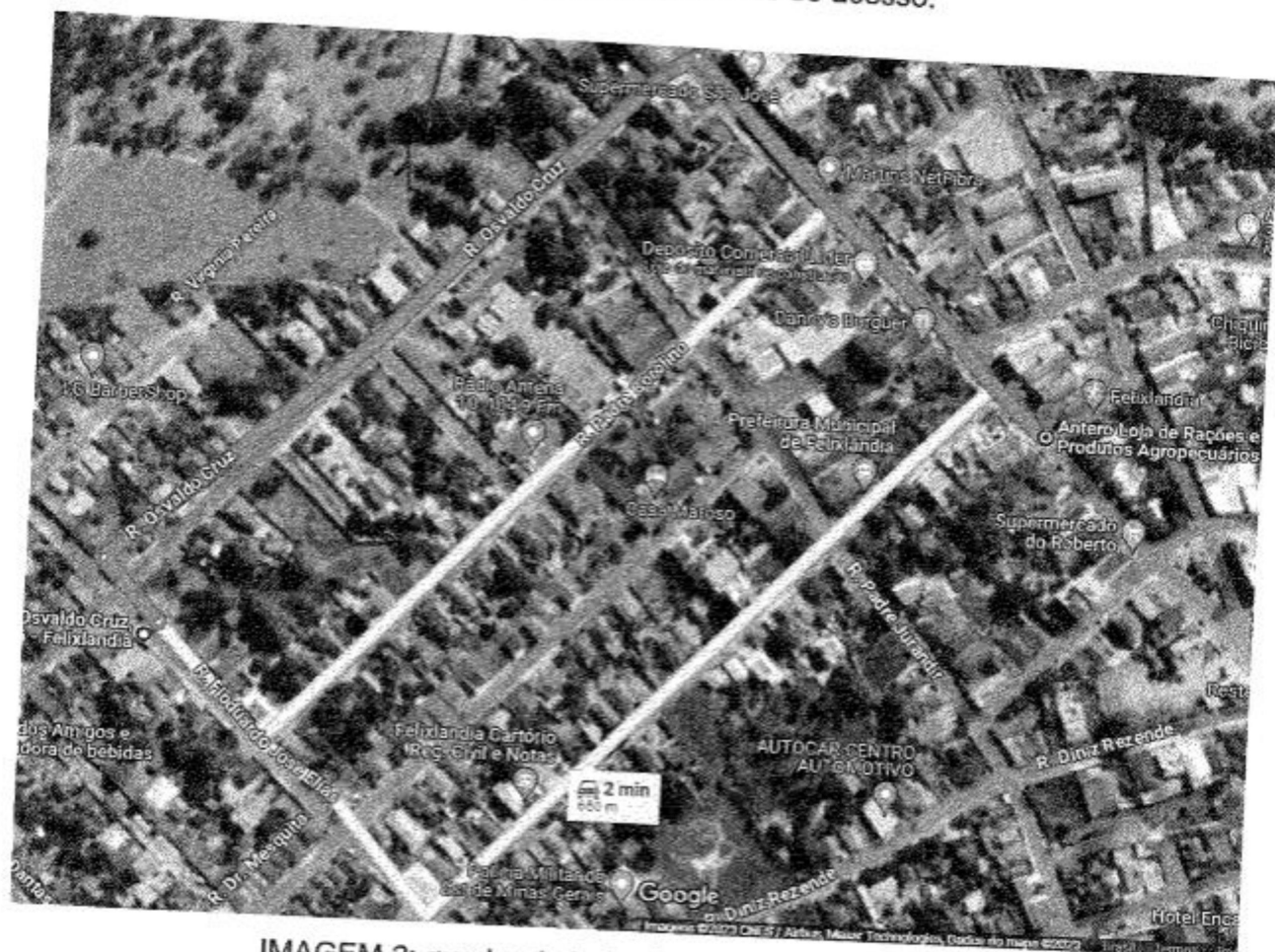


IMAGEM 2: quadra do imóvel, com 3 testadas.

6.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região é composta por uma área urbana em crescimento, mas já consolidada.

O imóvel está de frente para via que é o principal acesso do centro do bairro – Rua Oswaldo Cruz.



6.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.4.1 TERRENO

O terreno possui formato irregular e área estimada de 636m², totalmente plano.

6.4.2 BENFEITORIA

O imóvel possui uma residência com padrão de acabamento médio alto, totalizado 231m² construídos.

6.5 CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Durante a vistoria, foram realizadas fotografias a fim de evidenciar as condições do imóvel e se aspecto construtivo.

Seguem imagens.

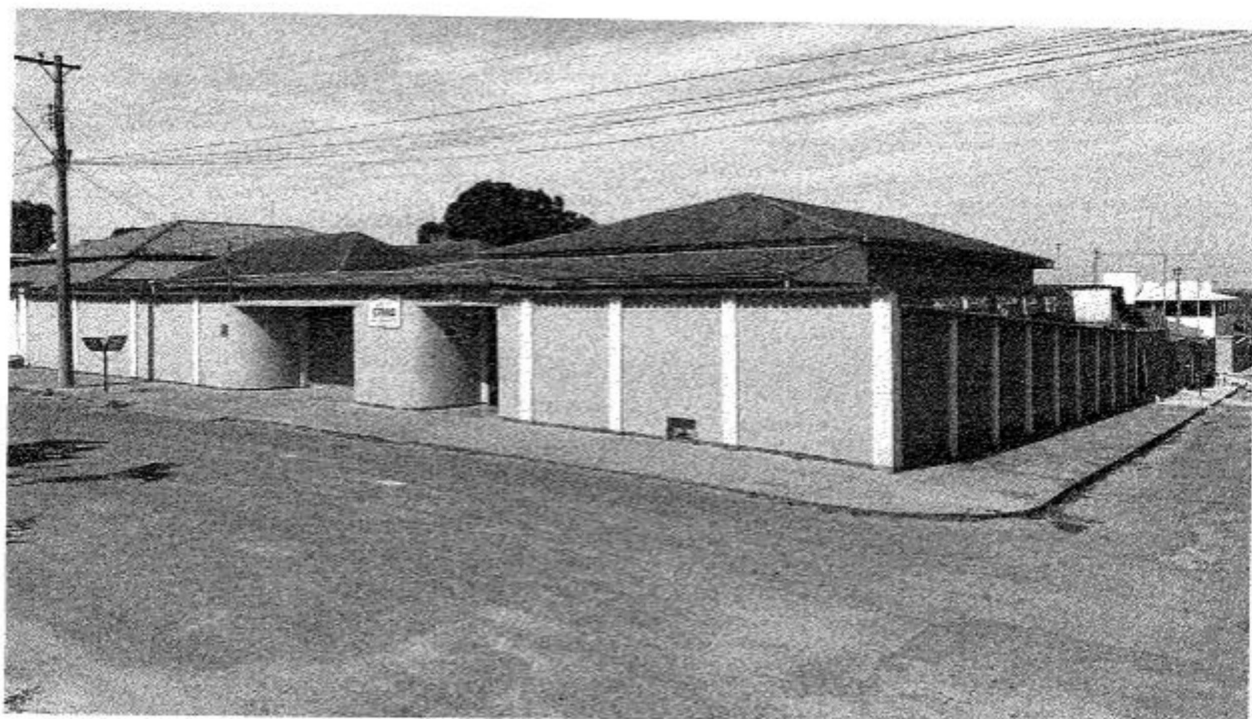


IMAGEM 3: fachada do imóvel.



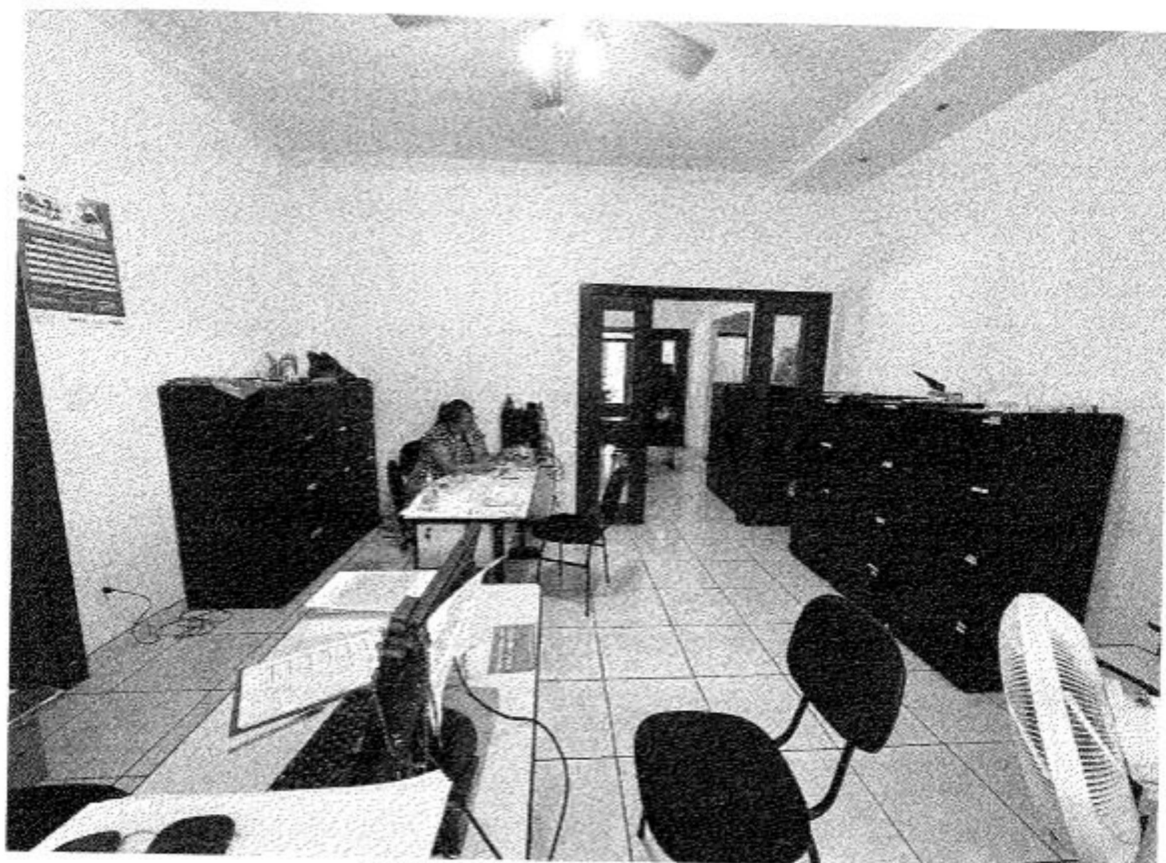


IMAGEM 6: sala de entrada do imóvel.

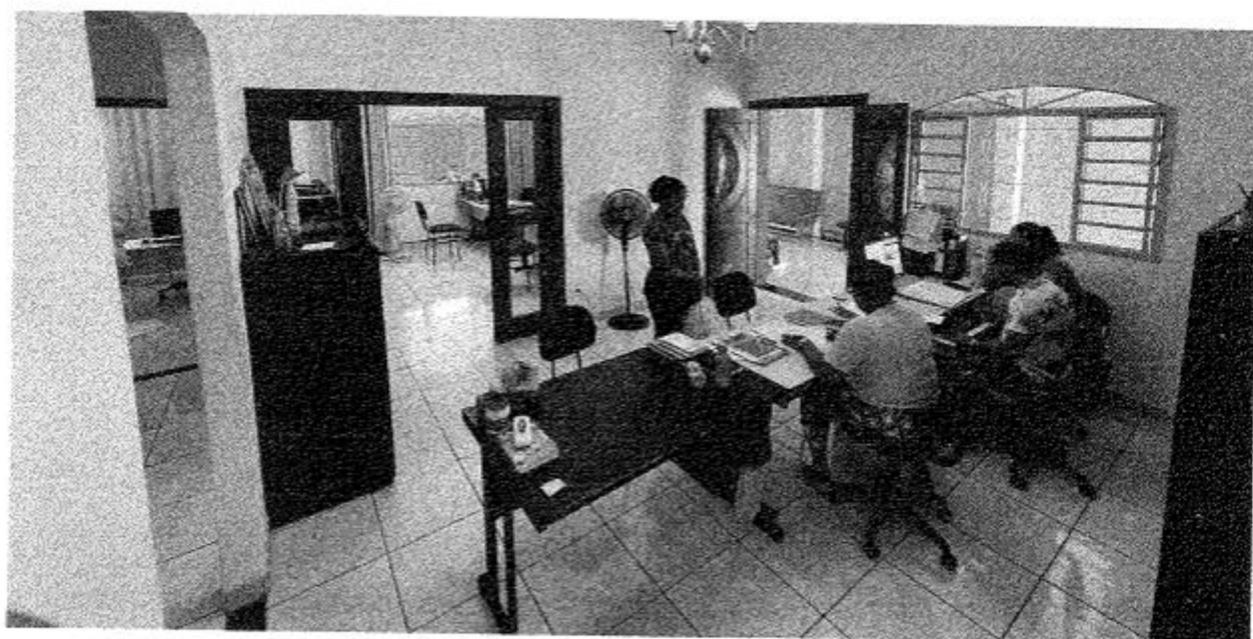


IMAGEM 7: segunda sala do imóvel.



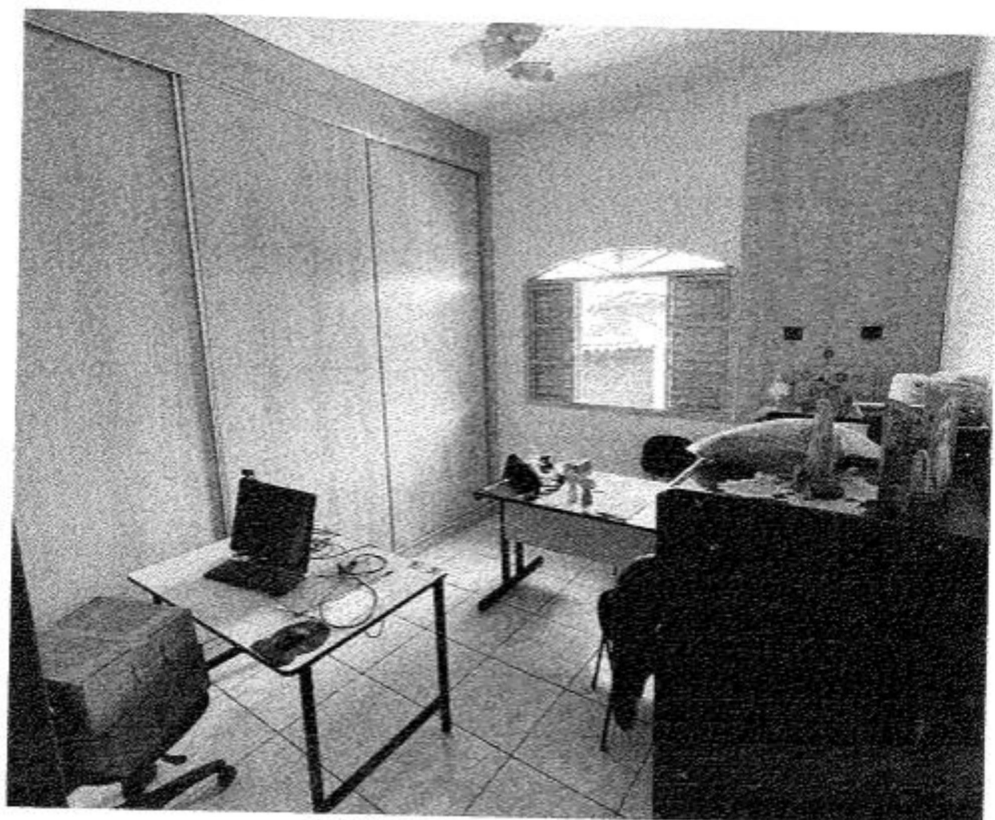


IMAGEM 11: quarto 2 do imóvel.

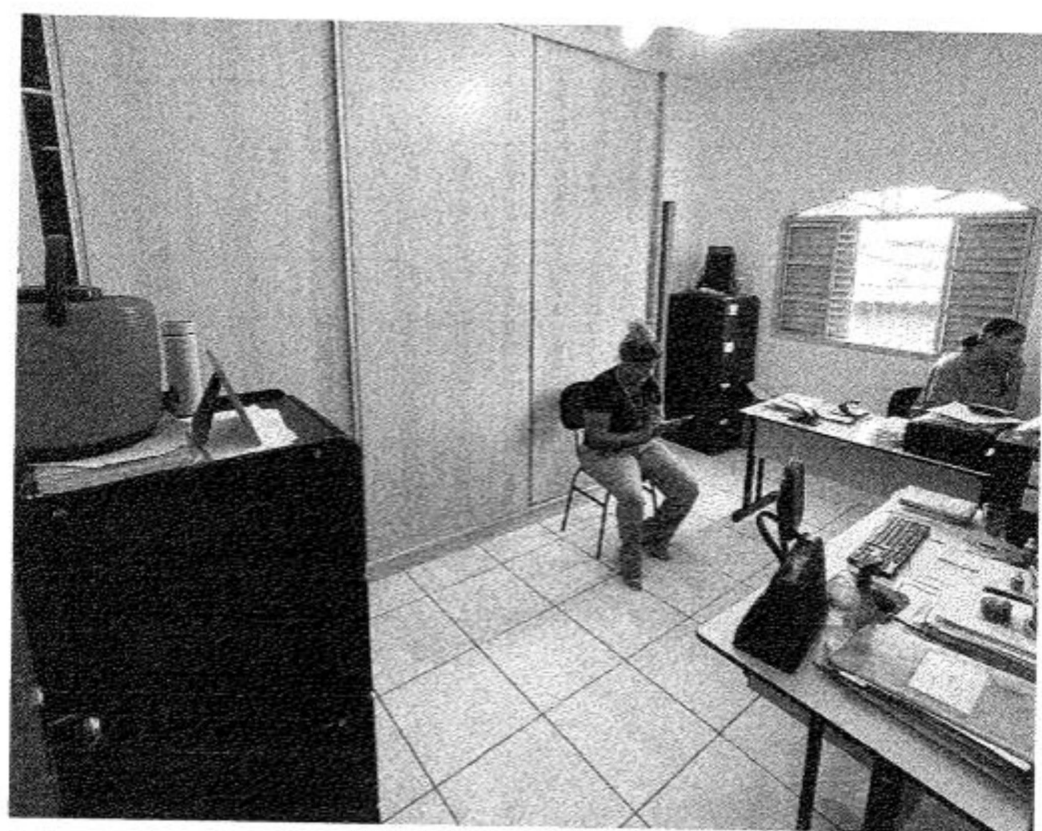


IMAGEM 12: suíte do imóvel.



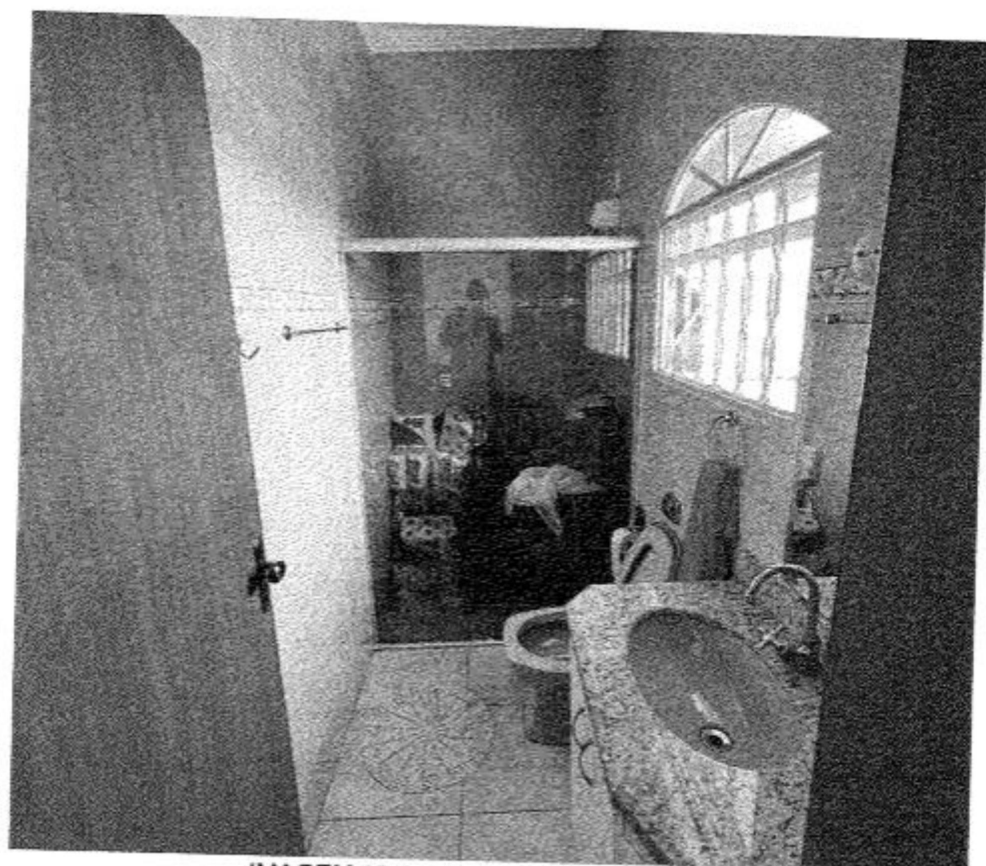


IMAGEM 13: banheiro da suíte do imóvel.

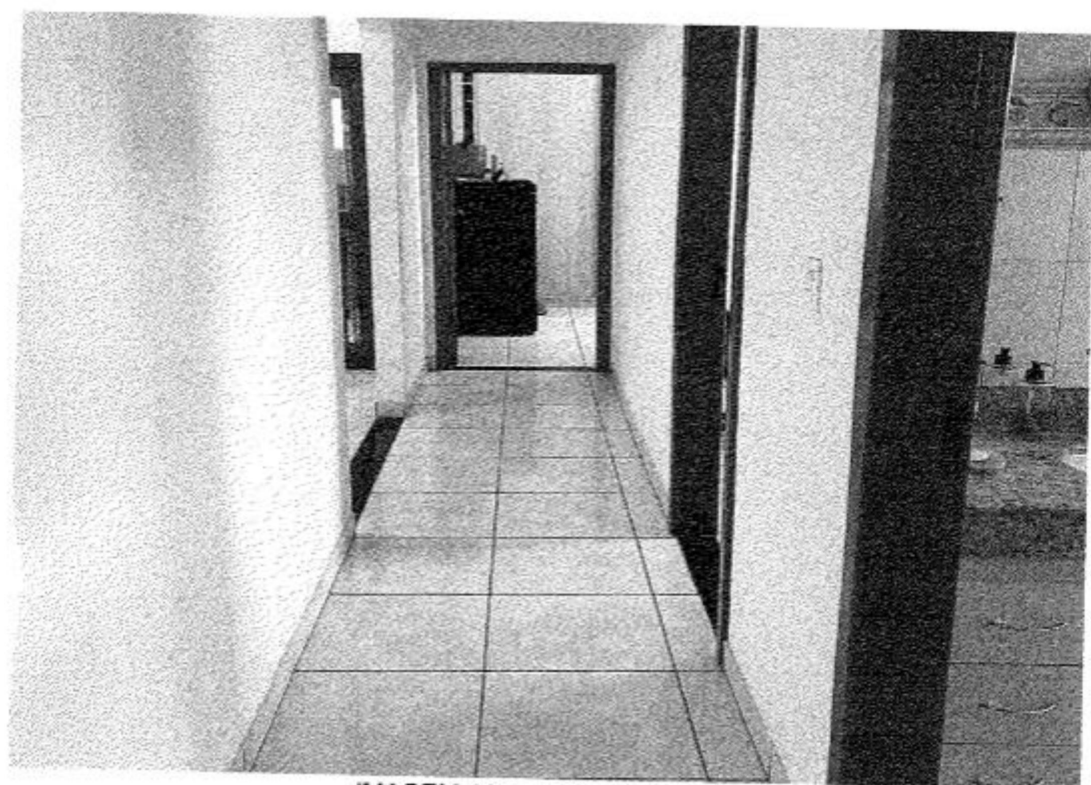


IMAGEM 14: corredor do imóvel.



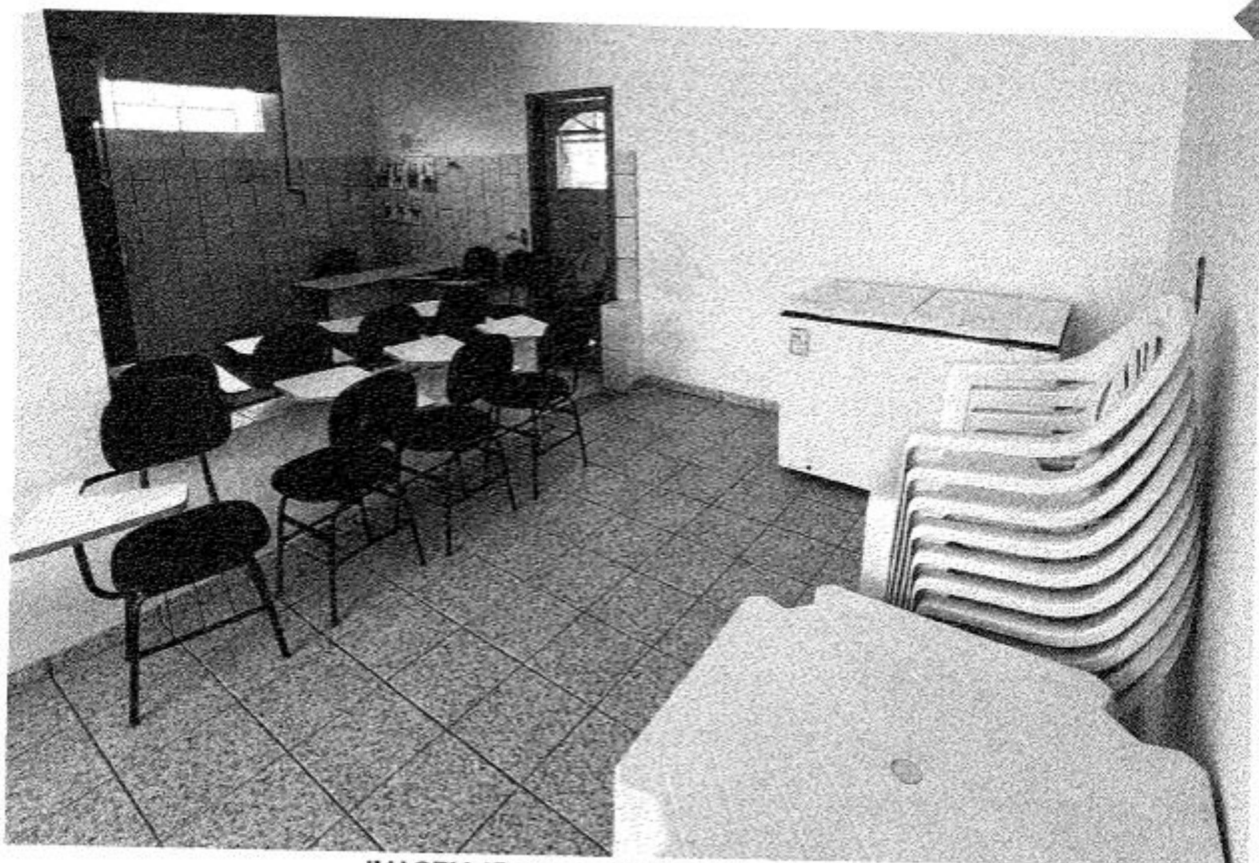


IMAGEM 15: espaço gourmet do imóvel.

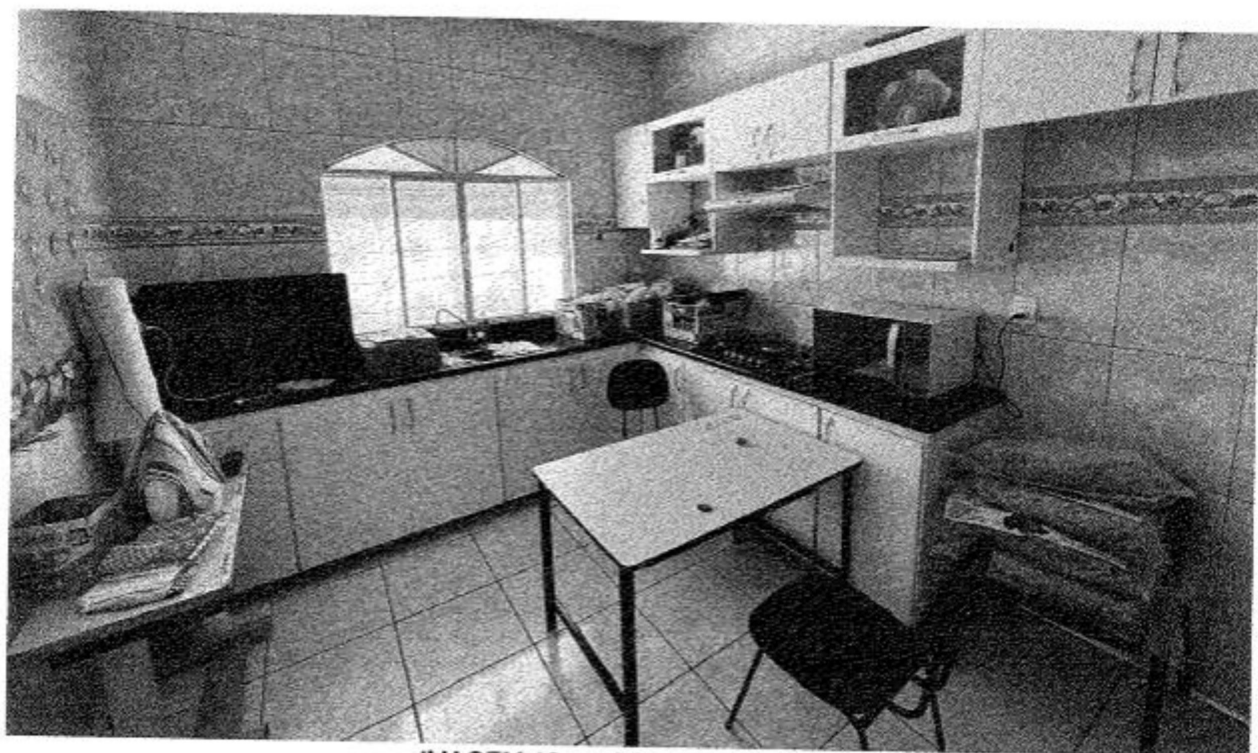


IMAGEM 16: cozinha do imóvel.



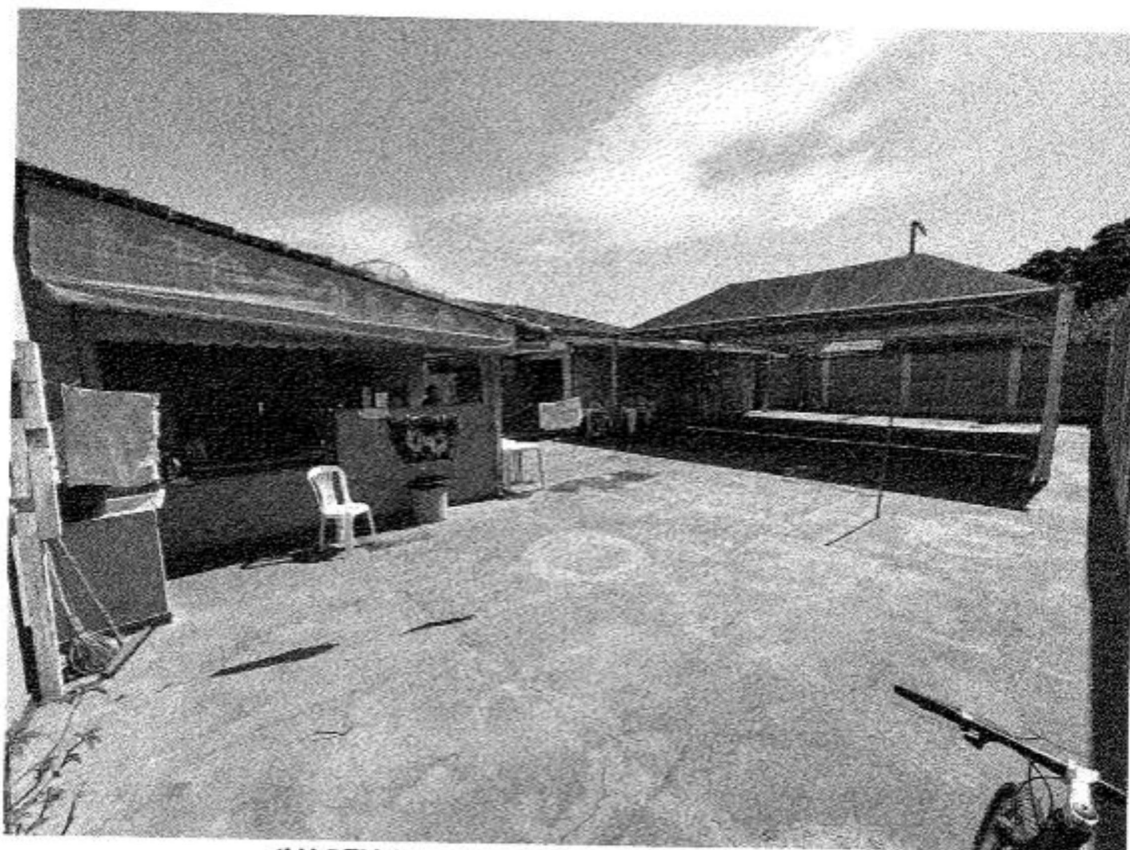


IMAGEM 17: quintal do imóvel com churrasqueira.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Felixlândia vem crescendo em ritmo acelerado, por diversos fatores. O principal, é a consolidação estratégica do município às margens do Lago da Represa de Três Marias, e sua proximidade com Belo Horizonte.

O município de Felixlândia possui elevados índices de desenvolvimento nos principais indicadores de desenvolvimento.

Tudo isso fomenta o desenvolvimento da cidade, fazendo com que o mercado imobiliário adquira características iguais às das cidades polo.

Neste sentido, entendemos o mercado em plenas condições de aceitabilidade do imóvel pelo seu justo valor.

Consideramos então o Fator de Mercado – F_m , igual a 1,0.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho, para o bem avaliado, utilizamos o tratamento de informações locais, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 e Anexo A, da norma ABNT NBR 14653-2:2011.

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados 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
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 superior, 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 superior, 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, de per si e simultaneamente, e em módulo
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: NBR 14653-2 (ABNT, 2011)

9.5 AVALIAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

19

Cálculo do Valor do Terreno – Comparativo Direto

Valor Unitário Médio

Para a determinação do Valor Unitário médio de mercado, procedemos a uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, que estão à venda ou que foram vendidos, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel.

Assim, o levantamento de valores no mercado imobiliário local e a homogeneização dos mesmos, de acordo com as características do imóvel avaliando, resultou em um valor unitário médio de: **R\$ 395,92.**

O terreno possui **636m²**. Sabe-se que: **$V_t = S_t \times V_u$** .

V_t = Valor do terreno;

S_t = área do terreno;

V_u = Valor unitário do terreno.

Logo, o valor do terreno é de R\$ 251.805,12.

Valor Total das Construções e Benfeitorias para Mercado

O valor total das benfeitorias será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário depreciado expresso pela fórmula: **$V_c = S \times V_u \times K_1$**

Onde:

V_c = valor total depreciado das construções e/ou benfeitorias

S = área construída por tipo

V_u = valor unitário novo (Cub Sinduscon-MG)

K_1 = coeficiente de depreciação por idade ou estado de conservação

VALOR DE MERCADO:

O valor de mercado é definido então pelo valor do terreno mais a construção.
Neste sentido, temos:

$$V_m = (V_t + V_c) \times F_m.$$

Logo:

$$V_m = (R\$ 251.805,12 + R\$ 373.338,16) \times 1,0$$

Valor de Mercado = R\$ 625.143,28.

10. DECLARAÇÃO DE SIGILO

A empresa DANILO SANTOS XAVIER GUIMARÃES CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA juntamente com o Eng. Civil DANILO SANTOS XAVIER GUIMARÃES – responsável técnica pela Avaliação do imóvel e elaboração do laudo, se comprometem a manter a confidencialidade e sigilo sobre todas as informações técnicas e pessoais contidas neste laudo.

Para este trabalho, foi elaborada **ART MG20232359841**, anexa.

Curvelo, 06 de setembro de 2023.

Respeitosamente,

Documento assinado digitalmente
gov.br DANILO SANTOS XAVIER GUIMARÃES
Data: 06/09/2023 20:16:23 -0300
Verifique em <https://validar.id.gov.br>

DANILO SANTOS XAVIER GUIMARÃES
CPF: 093.917.356-57
CREA-MG 183.382/D
IBAPE 1121



(38) 9 9881-3636



danilo.guimaraes.civil@gmail.com



daniloguimaraes.eng.civil