



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua Getúlio Vargas, 158 - 2º Andar - Centro

CEP: 39.650-000 - Minas Novas - MG

Fone: (33) 764-1104 - Fax: (33) 764-1252

E-mail: pm@minasnovas.mg.gov.br

Projeto de Lei do Executivo 21/2021

Autoriza o Poder Executivo, em nome do Município de Minas Novas, a adquirir a título oneroso o imóvel que especifica e dá outras providências.

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir onerosamente, em nome do município, o imóvel constituído pela casa nº509, antigo nº208, situado na Rua Mariano de Abreu, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, e seu terreno, formado pelo lote 20, no quarteirão 82, do Bairro Esplanada, antiga Vila Independência, que mede 20,00m de frente e 18,00m de fundos, com área de 346,72m², limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

Registrado sob matrícula 85.814 no livro 2 no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, índice cadastral da prefeitura de Belo Horizonte nº 437.082.020.001-1 conforme IPTU 2021, de propriedade da **SARAMENHA ENGENHARIA E TRANSPORTES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.815.940/0001-55, com sede na Avenida Saramenha, nº1062, loja 02, bairro Guarani, Belo Horizonte/ MG, CEP 31.840-220 representada pelos seus sócios **DENISE APARECIDA SIQUEIRA**, brasileira, casada, comerciante, portadora da CI. M-4.961.781, inscrita no CPF sob nº 735.374.116-34 e **JULIANO QUIRINO ARAÚJO**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, portador da CI. M- 2.720.474 e inscrito no CPF sob o nº 678.985.806-72, ambos residentes e domiciliados na Rua Francisco Lobo, nº558, bairro Esplanada, Belo Horizonte/ MG, CEP- 30.280-080, para que seja criada a Casa de Apoio ao cidadão de Minas Novas no Município de Belo Horizonte, capital do Estado de Minas Gerais.

§1º O imóvel definido no caput deste artigo possui área registrada com área de 346,72m², e possui valor do bem foi estimado em R\$ R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), segundo laudo de avaliação, e terá como objetivo da instalação da Casa de Apoio na Cidade de Belo Horizonte.

§2º A aquisição será formalizada por intermédio da lavratura de escritura pública de compra e venda e posterior registro na matrícula no imóvel.

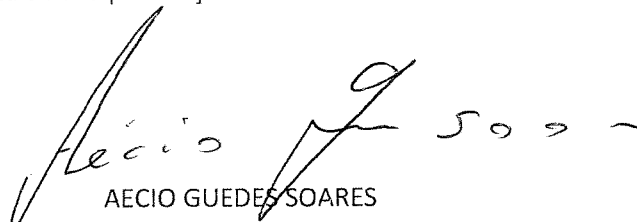
§3º O Poder Executivo incorporará, por ato próprio, ao patrimônio da municipalidade os bens de que trata esta Lei.

Art. 2º A aquisição do imóvel tem amparo no inciso X do art. 24 da Lei Federal no 8.666, de 21 de junho de 1993, e será feita mediante o pagamento do montante avençado de R\$640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), em parcela única.

Art. 3º As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, ficando o poder executivo autorizado a abrir crédito suplementar se insuficientes forem às dotações.

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

Minas Novas, 08/06/2021


AECIO GUEDES SOARES
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua Getúlio Vargas, 158 - 2º Andar - Centro

CEP: 39.650-000 - Minas Novas - MG

Fone: (33) 764-1104 - Fax: (33) 764-1252

E-mail: pm@minasnovas.mg.gov.br

MENSAGEM

Este Projeto de Lei tem por objetivo autorizar o Executivo Municipal a adquirir através de compra, um imóvel constituído pela casa nº509, antigo nº208, situado na Rua Mariano de Abreu, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, e seu terreno, formado pelo lote 20, no quarteirão 82, do Bairro Esplanada, antiga Vila Independência, que mede 20,00m de frente e 18,00m de fundos, com área de 346,72m², limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

Registrado sob matrícula 85.814 no livro 2 no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, índice cadastral da prefeitura de Belo Horizonte nº 437.082.020.001-1 conforme IPTU 2021.

Já HELY LOPES MEIRELLES, na obra "DIREITO MUNICIPAL BRASILEIRO", 13ª ed. pág.317 e 318, preleciona:

O Município, no desempenho normal de sua administração, adquire bens de toda espécie e os incorpora ao patrimônio público para a realização de seus fins. Essas aquisições ou são feitas contratualmente, pelos instrumentos comuns do direito privado, sob a forma de compra, permuta, doação, dação em pagamento, ou se realizam compulsoriamente por desapropriação ou adjudicação em execução de sentença, ou, ainda, se efetivam por força de lei na destinação de áreas públicas nos loteamentos, na forma do art.22 da Lei 6.766, de 1979, e na concessão de domínio de terras devolutas. ... cada modalidade de aquisição tem forma e requisitos específicos para sua efetivação segundo se trate de imóvel, móvel ou semovente e conforme o valor do bem a ser adquirido.

Nesta linha, temos que a COMPRA É INSTITUTO JURÍDICO DEFERIDO à ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, desde que cada caso seja analisado minuciosamente pelo agente público, que deverá primar pelo cumprimento dos princípios legais e constitucionais vigentes. Para que o Executivo possa efetuar a compra de bens imóveis há necessidade de autorização legislativa, avaliando o bem conforme preço de mercado.

Com relação a eventual licitação, cabe citar novamente a doutrina de HELY LOPES MERELLES, na obra acima citada, pág. 319, que trata da possibilidade de aquisição com dispensa de licitação, sem que haja infringência dos princípios norteadores dos atos administrativos: De um modo em geral, toda aquisição onerosa de imóvel para o Município depende de lei autorizativa e de avaliação prévia, podendo dispensar concorrência se o bem escolhido for o único que convenha à Administração;

A Lei n.º 8.666/1993 – Lei de Licitações trata da dispensa de licitação para a compra de imóvel em seu artigo 24, inciso X:

Art. 24. É dispensável a licitação:

...

X- para 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; .. Marçal Justen Filho, em sua obra *Cometários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*, 110ª ed. Dialética, pág. 250/251, ao analisar o inciso X do artigo 24 da Lei 8.666/93, comenta: *Compra ou Locação de Imóveis (Inc. X)*

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

Rua Getúlio Vargas, 158 - 2º Andar - Centro

CEP: 39.650-000 - Minas Novas - MG

Fone: (33) 764-1104 - Fax: (33) 764-1252

E-mail: pm@minasnovas.mg.gov.br

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado; na segunda impossível a locação ou aquisição.

A aquisição ou locação de imóvel destinado à utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipóteses de inexigibilidade de licitação e o caso sujeita-se ao disposto no art. 25. (grifo nosso)

Saliente-se que os incisos do artigo 25 da Lei, tratam de aquisição de produtos, serviços e outros bens móveis, e não fazem qualquer referência à bens imóveis, para os quais, apenas o artigo 23, § 3º, que exige a modalidade de concorrência, com dispensa desta nos casos do inciso X do artigo 24 da Lei em vigor.

Desta forma, o objetivo com a aprovação deste projeto é viabilizar a instalação da Casa de Apoio na Cidade de Belo Horizonte, tendo em vista que o imóvel enquadra em todas as características necessárias.

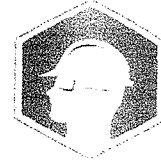
Minas Novas, 08/06/2021



AECIO GUEDES SOARES
PREFEITO MUNICIPAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2021 COMISSÃO DE AVALIAÇÃO



Nº DE IDENTIFICAÇÃO **001/2021**
AMOSTRA **1**

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 614897,78-7798381,23

NOME DO SOLICITANTE

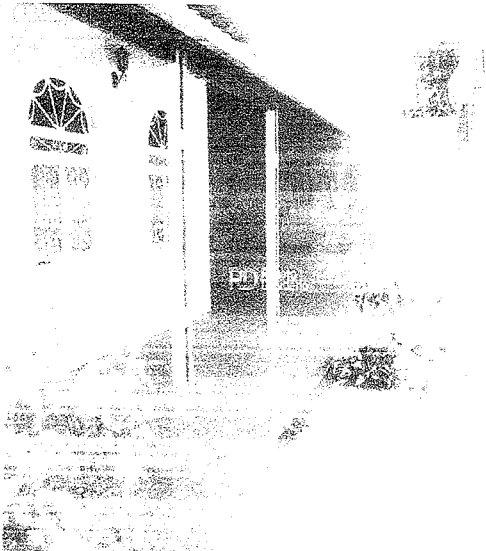
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

NOME DO PROPONENTE

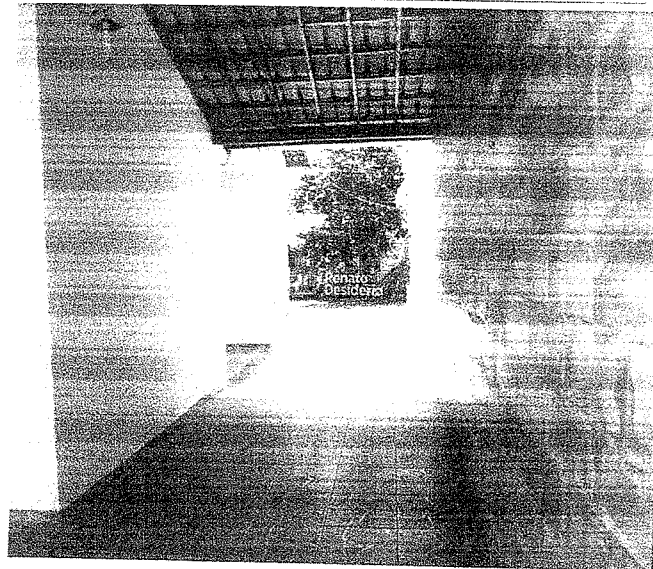
DENISE APARECIDA SIQUEIRA CPF:735.374.116-34
JULIANO QUIRINO ARAUJO CPF:678.985.806-72

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **RESIDENCIAL** CEP **30.820-100** Nº **509** Complemento
Endereço: **RUA MARIANO DE ABREU** Distrito:
Bairro: **ESPLANADA** Cidade: **BELO HORIZONTE** UF: **MG** Zona: **URBANA** Zoneamento: **AZUR**



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF = **R\$ 640.000,00**

Área Privativa **154,00**

Valor / m² **R\$ 1.846,18**

Área Total **346,72**

Valor / m² **R\$ 1.846,18**

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para a área residencial comercial, localizada á Rua Mariano de Abreu nº 509, bairro Esplanada, cidade de Belo horizonte, Estado de Minas Gerais, próxima a diversos imóveis semelhantes e seus polos atrativos, apresentando padrão médio e estado de conservação classificado como sendo bom.
 - * Constatamos na documentação apresentada (matricula) a área de uso privativo do imóvel avaliando. Sendo assim levamos em conta para efeito de cálculo a área verificada no IPTU de 346,72m².
 - * o centro e um bairro em área residencial nobre de Belo Horizonte. O bairro possui moradores com majoritariamente medio poder aquisitivo, rua arborizadas, e uma grande variedade de comércio e serviços.
 - * Nas condições atuais o imóvel oferece condições de habitabilidade? (X) SIM () NÃO.
 - * O imóvel oferece boa garantia? (X) SIM () NÃO.
 - * O imóvel apresenta vícios de construção? Em caso afirmativo justifique. () SIM (x) NÃO.
 - * Avaliação realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado.
 - * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14.653 e as recomendações do IBAPE-MG quando cabíveis.
- O PRESENTE LAUDO, CUJO MODELO E METODOLOGIA FORAM ACORDADOS ENTRE O SOLICITANTE E ESTA EMPRESA, ENCONTRA-SE ENQUADRADO NAS NOVAS NORMAS AVALIATÓRIAS (NBR - 14.653 - PARTES 1 E 2) E CLASSIFICA-SE COMO LAUDO DE USO RESTRITO.**



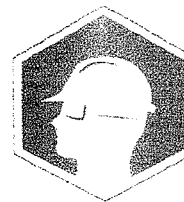
MINAS NOVAS 01 DE JUNHO DE 2021

Guilherme A. Leão - Engº Civil /Engº Seg. do Trabalho-CREA-73550/D

Guilherme A. Leão



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2021



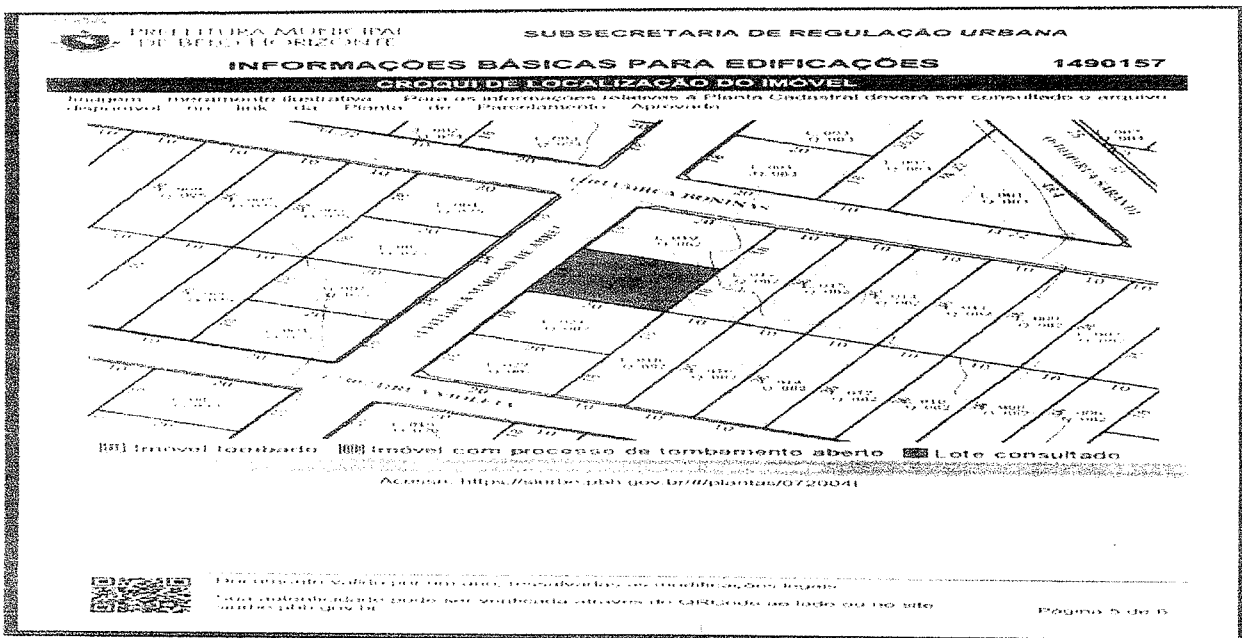
Nº DE IDENTIFICAÇÃO **001/2021**

AMOSTRA **1**

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 614897,78-7798381,23

PRELIMINARES

O presente parecer técnico de Avaliação refere-se procedimento comum com a realização da avaliação do valor venal do imóvel urbano movido pela requerente pela **Prefeitura Municipal de Minas Novas**, foi a Comissão de Avaliação nomeada pela **PORTARIA Nº26 DE FEVEREIRO DE 2021**, assumindo o compromisso de, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.



AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 640.000,00

Área Privativa

184,85 M2

Valor / m²

R\$ 1.846,18

Área Total

184,85 M2

Valor / m²

R\$ 1.846,18

CONSIDERAÇÕES GERAIS

LAUDO DE USO RESTRITO.



MINAS NOVAS, 01 DE JUNHO DE 2021

Guilherme A. Leão
Guilherme A. Leão - Engº Civil / Engº Seg. do Trabalho-CREA-73550/D

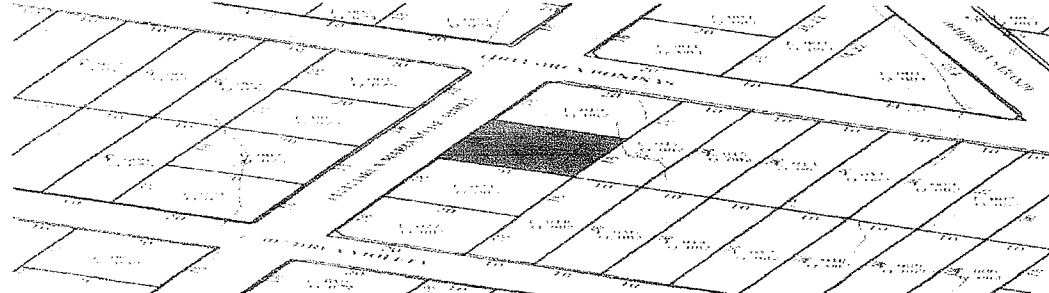


INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

1490157

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Este croqui de localização do imóvel, elaborado em conformidade com a Lei Municipal nº 1.100/2008, deverá ser consultado e arquivado no sistema de informações cadastrais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, no endereço eletrônico: <http://www.belo Horizonte.gov.br/portal/urbanismo>.



(---) Imóvel tombado (---) Imóvel com processo de tombamento aberto (---) Lote consultado

Assessor: <https://sistemas.pbh.gov.br/portal/urbanismo>



Este croqui de localização do imóvel, elaborado em conformidade com a Lei Municipal nº 1.100/2008, deverá ser consultado e arquivado no sistema de informações cadastrais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, no endereço eletrônico: <http://www.belo Horizonte.gov.br/portal/urbanismo>.

1490157

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho

Nível

Tráfego na região

local

Lado esquerdo 20,00

Frente

18,00

Lado direito 20,00

Fundos

18,00

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação Comercial

Acabamento Medio

Riscos de Inundação Inexistente

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Rede de Água
- Galeria de Águas Pluviais
- Telefone
- Guias e Sarjetas
- Rede de Esgoto
- Iluminação Pública
- Pavimentação
- Fossas
- Rede de Elétrica
- Rede de Gás
- Passeio
- Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	Não se aplica	Indústria	Não se aplica
Ônibus	Até 100 metros	Igreja	Até 80 metros
Correio	Até 50 metros	Balneario	Até 500 metros
Comércio	Até 2 metros	Escola	Até 50 metros
Hospital	Até 900 metros	Escola Sup	Até 50 metros
Clube	Até 1200 metros	Shopping	Não se aplica
Praia	Não se aplica	Favela	Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Tipo do Imóvel	TERRENO CONSTRUÍDO	Situação	Otima
Problemas Verificados no terreno	NÃO SE APLICA	Posição	Meio de quadra
		Cobertura	Não
		Muros de Fecho	Alvenaria
		Localização	Otima



Amostra n.º	1	Código	Data	MAIO/2020
Empreendimento:				
Endereço:	RUA SETE DE ABRIL Nº851			
Bairro:	ESPLANADA	Cidade:	BELO HORIZONTE	UF: MG
Fonte/ telefone:	RENATO DESIDERIO	Idade aparente :	20	
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação
Terreno (m²)	360,00	Nota Padrão:	9,00	Área construída (m²)
Área útil (m²)	152,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório	3	N.º suite	1	N.º vagas
Preço de venda	R\$ 730.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 4.802,63	R\$/ m² terreno
Obs.:				

Amostra n.º	2	Código	Data	MAIO/2020
Empreendimento:				
Endereço:	RUA 28 DE SETEMBRO Nº308			
Bairro:	ESPLANADA	Cidade:	BELO HORIZONTE	UF: MG
Fonte/ telefone:	RENATO DESIDERIO	Idade aparente :	20	
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação
Terreno (m²)	396,00	Nota Padrão:	8,00	Área construída (m²)
Área útil (m²)	220,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório	2	N.º suite		N.º vagas
Preço de venda	R\$ 740.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.363,64	R\$/ m² terreno
Obs.:				

Amostra n.º	3	Código	Data	MAIO/2020
Empreendimento:				
Endereço:	RUA SETUBAL Nº 273			
Bairro:	POMPEIA	Cidade:	BELO HORIZONTE	UF: MG
Fonte/ telefone:	RENATO DESIDERIO	Idade aparente :	16	
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação
Terreno (m²)	385,00	Nota Padrão:	9,00	Área construída (m²)
Área útil (m²)	223,92	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório	2	N.º suite		N.º vagas
Preço de venda	R\$ 700.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.126,12	R\$/ m² terreno
Obs.:				

Amostra n.º	4	Código	Data	MAIO/2020
Empreendimento:				
Endereço:	RUA NITEROI Nº75			
Bairro:	SANTA EFIGENIA	Cidade:	BELO HORIZONTE	UF: MG
Fonte/ telefone:	RENATO DESIDERIO	Idade aparente :	20	
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação
Terreno (m²)	360,00	Nota Padrão:	9,00	Área construída (m²)
Área útil (m²)	180,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório	2	N.º suite		N.º vagas
Preço de venda	R\$ 800.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 4.444,44	R\$/ m² terreno
Obs.:				

Amostra n.º	5	Código	Data	MAIO/2020
Empreendimento:				
Endereço:	Rua 9 de Março, Nº			
Bairro:	SANTA EFIGENIA	Cidade:	BELO HORIZONTE	UF: MG
Fonte/ telefone:	RENATO DESIDERIO	Idade aparente :	20	
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação
Terreno (m²)	360,00	Nota Padrão:	8,00	Área construída (m²)
Área útil (m²)	150,00	Área comum(m²)		Área total(m²)
N.º dormitório	3	N.º suite		N.º vagas
Preço de venda	R\$ 880.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 5.866,67	R\$/ m² terreno
Obs.:				



AVALIANDO	
Nota Avaliando:	5,5
Estado de Cons. Aval.:	2
Idade Aparente Aval.:	20
Área Avaliando:	97,45

Estado	Condições		
3,5	Entre reparos simples e importantes		
4	Reparos importantes		
4,5	Entre reparos importantes e sem valor		
5	Sem valor		
2,5	Entre regular e reparos simples		
3	Reparos simples		

[Handwritten signature]

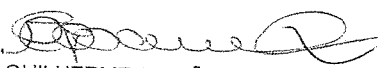
PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	F. Localização	F. Vaga	F. Tamanho	F. Andar	F. Idade / F. Conservação	F. Infra/pad	V.U.Final
1	R\$ 4.802,63	1,00	0,90	1,00	0,90	0,99	0,740	0,61	R\$ 1.745,48
2	R\$ 3.363,64	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,079	0,69	R\$ 2.122,16
3	R\$ 3.126,12	1,00	0,90	1,00	0,95	0,98	0,731	0,61	R\$ 1.166,44
4	R\$ 4.444,44	1,00	0,90	1,00	0,92	0,98	0,740	0,61	R\$ 1.632,67
5	R\$ 5.866,67	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,784	0,69	R\$ 2.564,17
Média =									R\$ 1.846,18
									2400,034
									1292,326
									Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Idade Aparente(anos)	33
Área Útil (m²)	346,72
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 1.846,18
Coefficiente de liquidez	1,00
Valor total	R\$ 640.107,53
Valor adotado	R\$ 640.000,00

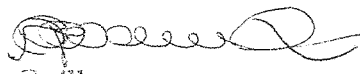
O PRESENTE LAUDO, CUJO MODELO E METODOLOGIA FORAM ACORDADOS ENTRE O SOLICITANTE E ESTA EMPRESA, ENCONTRA-SE ENQUADRADO NAS NOVAS NORMAS AVALIATÓRIAS (NBR - 14.653 - PARTES 1 E 2) E CLASSIFICA-SE COMO LAUDO DE USO RESTRITO.


 GUILHERME A. LEÃO
 ENG° CIVIL/ ENG°DE SEG. DO TRABALHO



AVALIANDO	
Nota Avaliando:	5,5
Estado de Cons. Aval:	2
Idade Aparente Aval:	30
Área Avaliando:	97,45

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor


 Guilherme A. Leão
 Eng^o Civil-CREA- 73550/D
 Esp. Eng^o de Seg. do Trabalho
 Téc. Contabil

7,9E+28

