



Projeto de Lei nº 029/2022

Autoriza a doação com encargos de imóvel do Município para a empresa Minas Verde Máquinas Ltda.

Faço saber que a Câmara Municipal de Minduri aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal, com base no art. 76, §6º, parte final, da Lei federal nº 14.133, de 2021, autorizado a promover a doação, com encargos e com dispensa de licitação, do lote de terreno urbano, situado no Município de Minduri/MG, na Avenida Paraná, s/nº, no Complexo Industrial, com área de 6.000,00 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), conforme Matrícula nº. 5.822, do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de Cruzília-MG, com as medidas e confrontações expressas no memorial descritivo anexo, à empresa MINAS VERDE MÁQUINAS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 02.541.934/0001-66, para fins de fomentar as atividades comerciais e agrícolas no Município de Minduri.

Parágrafo único. O imóvel mencionado no *caput* deste artigo destinar-se-á exclusivamente à construção e instalação de um estabelecimento de revenda e manutenção de tratores, máquinas e implementos agrícolas.

Art. 2º. Em contrapartida pela doação ora autorizada, a empresa donatária deverá cumprir os seguintes encargos, no intuito de atender ao interesse público e à finalidade social que justificam a doação:

- I - Promover a edificação de suas instalações e iniciar o funcionamento efetivo do empreendimento a que se destina o imóvel no prazo de 18 (dezoito) meses, a contar da concessão do alvará municipal para construção;
- II - Constituir formalmente sua filial neste município, até o início do efetivo funcionamento do empreendimento;
- III- Manter em funcionamento o empreendimento pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos ininterruptos, a contar do início de suas atividades;
- IV - Gerar e manter ativos postos de empregos diretos no empreendimento, sendo que, a partir do quarto ano de atividades, deverá ser observado o quantitativo mínimo de 10 (dez) postos, até o final do prazo fixado no inciso III.
- V - Promover a doação de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) em equipamentos médico-hospitalares em favor do Município de Minduri-MG

§1º. O prazo constante no inciso I deste artigo poderá ser prorrogado pela Administração Municipal, desde que ocorram fatos supervenientes imprevistos, devidamente comprovados.

**Prefeitura Municipal de Minduri**

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais  
CEP 37.447-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10

Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | [municipio@minduri.mg.gov.br](mailto:municipio@minduri.mg.gov.br)



§2º. O encargo a que se refere o inciso V deste artigo deverá ser cumprido até a data de inauguração do empreendimento, observado o prazo previsto no inciso I.

§ 3. E vedado à donatária, até o final do prazo fixado no inciso III:

a) Modificar, sem autorização do Município, a destinação do imóvel ou as atividades econômicas nele desenvolvidas,

b) Dar o imóvel em garantia, a título de fiança bancária ou por qualquer transação financeira ou creditícia, ressalvado o disposto no § 7º do art. 76 da Lei federal 14.133/2021.

§4º. O não cumprimento das obrigações constantes deste artigo ou o descumprimento das vedações previstas no §3º implicará na reversão, ao patrimônio do Município, do terreno doado com todas as benfeitorias que a donatária porventura houver nele realizado, sem que lhe caiba qualquer indenização ou ressarcimento, ressalvadas as benfeitorias removíveis, que poderão ser retiradas.

§5º. Aplica-se o disposto no §4º também às hipóteses de eventual falência ou encerramento das atividades da empresa donatária no município antes do término do prazo fixado no inciso III do *caput* deste artigo.

Art. 3º. Além dos encargos e vedações relacionados no artigo 2º, caberão ainda à donatária as seguintes obrigações acessórias:

I - Custear as despesas de transmissão do imóvel, tais como os emolumentos pela lavratura da escritura pública de doação e pelo respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis;

II - Utilizar, sempre que possível, fornecedores e prestadores de serviços sediados em Minduri, inclusive para as obras de suas instalações, atendido o requisito de igualdade de condições, em nível técnico e de preços dos produtos e serviços;

III - Contratar mão-de-obra local para o quadro de funcionários da empresa sempre que possível;

IV - Atender a legislação municipal e tomar todas as providências previstas na legislação ambiental aplicável, em tempo hábil, junto às autoridades competentes;

V - Cumprir integralmente as suas obrigações trabalhistas e previdenciárias perante os seus empregados.

Art. 4º. Os encargos e obrigações constantes dos artigos 2º e 3º deverão ser transcritos no contrato de doação com encargos e/ou na escritura pública de doação, a qual deverá ser lavrada dentro de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta lei.

Ao:

Excelentíssimo Sr. Edmir Geraldo Silva  
Digníssimo Prefeito do Município de Minduri – Minas Gerais

**Referência: Ofício - Requerimento de Doação de Terreno Para Implantação de Filial da Empresa**

**MINAS VERDE MÁQUINAS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Perdões-MG, na Marginal Jaime Teixeira, s/n, Bairro Vila Nova, CEP 37260-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 02.541.934/0001-66, com contrato social registrado na Junta Comercial de Minas Gerais – JUCEMG - sob o NIRE nº. 31210812406, inscrição estadual nº. 499.740.521-0085, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, pelo seu diretor **CUSTÓDIO AGOSTINHO FREIRE**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 024.947.946-09, portador da Carteira de Identidade nº M-7.231.122, expedida pela SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Tamoios, nº 50, bairro São Francisco, Perdões, Minas Gerais, vem à presença de Vossa Excelência, com respeito, pleitear seja avaliada a possibilidade de doação de um terreno à mesma (Minas Verde Máquinas Ltda), com a finalidade de implantação de uma filial neste importante Município.

**1. Breve Apresentação:** A **Minas Verde Máquinas Ltda**, por força de Contrato de Concessão de Vendas de Veículos Automotores, Máquinas e Implementos Agrícolas, integra a Rede de Concessionários da marca John Deere. Assim, nessa condição de Concessionária, recebeu autorização para realizar a venda de veículos automotores, máquinas agrícolas, implementos agrícolas e componentes originais John Deere, bem como para prestação de serviços de assistência técnica e assemelhados em locais aprovados pela John Deere. Atualmente, a Minas Verde Máquinas Ltda possui 09 (nove) lojas, as quais atendem 208 (duzentos e oito) municípios.

Em franco processo de expansão, a Minas Verde pretende implantar uma filial neste Município de Minduri-MG, tendo em vista o potencial local e também pelo fato de que já possui na região aproximadamente 100 (cem) clientes, sendo certo que, com uma base de apoio mais próxima, tais clientes teriam intensificados o seu atendimento e a qualidade dos serviços. Ademais, a nova filial de Minduri potencializaria ainda um acompanhamento mais próximos aos possíveis novos clientes da região ainda não atendidos pela Minas Verde.

**2. Descrição do Terreno Necessário ao Empreendimento:** Um terreno com área aproximada de 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), localizado no Distrito Industrial do Município de Minduri-MG.

**3. Finalidade:** O referido terreno destina-se à construção, no Município de Minduri-MG, de uma filial da empresa Minas Verde Máquinas Ltda.

**4. Descrição do Projeto - Diretrizes:** Em linhas gerais, será implantando no aludido terreno um empreendimento com aproximadamente 1.200 m<sup>2</sup> de área construída, para uma infraestrutura de apoio de loja, estoque de peças, oficina, bem como 500 m<sup>2</sup> para showroom para exposição de máquinas e equipamentos, sendo que o restante ficará destinado para área de expansão futura da atividade.

Com um investimento aproximado de R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil reais) nas obras de construção da infraestrutura e compra de mobiliário, ferramental especial e equipamentos diversos, a nova filial deverá ensejar, entre outros, os seguintes resultados:

- A geração e manutenção de vagas de empregos diretos no empreendimento a ser instalado, que será de, aproximadamente, 10 (dez) vagas no final do quarto ano de atividades, com mão de obra preferencialmente local.

- O Faturamento médio anual da concessionária, estima-se, iniciará em aproximadamente R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) no primeiro ano do início das atividades no município, devendo atingir aproximadamente R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) já no quarto ano em operação.

**5. Fundamentação - Vantagens para o Município:** A doação da pretendida área à Minas Verde Máquinas Ltda, com a conseqüente implantação do empreendimento mencionado, está de acordo com as Políticas de Desenvolvimento Econômico, de Geração de Emprego e Renda adotada pelos municípios em geral, sendo certo que trará para o Município de Minduri-MG inúmeros benefícios, dentre os quais é possível exemplificar os seguintes:

a) promoção do desenvolvimento econômico, geração de empregos e renda para a população de Minduri, o que está de acordo com as diretrizes previstas nas Políticas de Desenvolvimento Econômico, de Geração de Emprego e Renda;

b) movimentação da economia local, com a aquisição de bens, materiais e serviços para implantação do empreendimento, bem como contratação de mão de obra, ocasionando desenvolvimento econômico, geração de empregos e renda para a população

c) aumento da arrecadação de tributos pela Prefeitura Municipal de Minduri-MG como reflexo da movimentação da economia local;

d) maior facilidade para os Produtores Rurais do Município, os quais terão à sua disposição, na própria cidade de Minduri, máquinas e equipamentos de excelente qualidade, bem como assistência técnica especializada para manutenção de suas máquinas e implementos;

e) melhoria da produtividade agrícola e pecuária na região do Município de Minduri, uma vez que as máquinas e equipamentos fornecidos pela Minas Verde Máquinas Ltda, tendo em vista a sua excelente qualidade e avançada tecnologia, possibilitam uma melhor eficiência da atividade, potencializando os resultados;

f) após a finalização do empreendimento, será possível o aumento da arrecadação da Prefeitura Municipal de Minduri-MG, com a cobrança de tributos sobre a atividade desenvolvida.

**6. Pedido:** Diante disso, requer seja concedida, mediante doação com encargos, à Minas Verde Máquinas Ltda um terreno com área aproximada de 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), localizado no Distrito Industrial do Município de Minduri-MG, a fim de que seja implantado o empreendimento descrito.

Perdões-MG, 01 de setembro de 2.022.

MINAS VERDE  
MAQUINAS  
LTDA:02541934000  
166

Assinado de forma digital por  
MINAS VERDE MAQUINAS  
LTDA:02541934000166  
Dados: 2022.09.01 16:08:12  
-03'00'

**MINAS VERDE MÁQUINAS LTDA**  
**Representante Legal: Custódio Agostinho Freire**



Referência : Avaliação de Imóveis  
Assunto : Alienação de Terrenos Urbanos  
Interessado : Prefeitura Municipal de Minduri  
Local : Área do Município, no Complexo Industrial, Quadra D, com 6.000,00m<sup>2</sup>,  
Avenida Bela Vista / Avenida Paraná.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1-OBJETIVO:

Trata o presente Laudo da apuração do valor de terreno urbano, com metragem total de 6.000,00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), com acesso pela Avenida Bela Vista, descrita Matrícula Imobiliária: nº, 5.822 da Comarca de Cruzília, Estado de Minas Gerais.

### 2-VISTORIA:

Em vistoria ao local foram observados a topografia do imóvel, suas condições de conservação e seu entorno. Dessa forma foi obtida a perfeita compreensão das características do imóvel e de seu contexto na malha urbana.

### 3-FOTOGRAFIAS DO LOCAL:

Ainda na ocasião da vistoria foram captadas fotografias, cuja reprodução encontra-se no Relatório Fotográfico anexo.

### 4-METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação segue as Normas do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 5676 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O método utilizado foi o Comparativo Direto. Neste método o valor dos imóveis é determinado com base em análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis assemelhado, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico. Assim, o valor de mercado é a expressão monetária do bem, estando este em livre negociação entre as partes, não compelidas a efetivá-la, sendo estas conhecedoras do imóvel e todas as suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do seguimento da qual esteja o bem integrado. Para a determinação do valor unitário básico a ser utilizado na avaliação é necessária à





homogeneização dos valores unitários pesquisados no mercado imobiliário, levando-se em consideração os fatores que possam influenciar na avaliação.

#### 4.1- HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO:

Fator ou Coeficiente de fonte: terrenos postos à venda, ofertados através de anúncios, placas ou através de imobiliárias, serão aplicados uma redução de 10% para atender a natural elasticidade dos negócios.

#### 4.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO SANEADO:

Nesta avaliação foi utilizada a pesquisa imobiliária de terrenos localizados no mesmo município, para avaliar a área em questão. O valor unitário saneado foi calculado conforme a Pesquisa Imobiliária e regras de homogeneização de valores.

#### 4.3 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

DESCRIÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (R\$)
TERRENO	6.000,00	420.000,00

### 5- ENCERRAMENTO

Esta avaliação é composta de 2 (duas) páginas, impressas somente no averso, rubricadas uma a uma, sendo esta última datada e assinada.

Minduri, 05 de setembro de 2022.

#### Comissão de Avaliação

**Luiz Claudio de Souza**  
(Presidente)

**Gabriel Saldones Vilela**  
Engenheiro Civil: MG 257494/D  
(Membro)

**João Donizete Lopes**  
(Membro)

# REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE CRUZÍLIA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

5.822

Ficha

01F

Matrícula nº 5.822 - Data: 28/07/2022

**Imóvel:** Lote de terreno urbano, situado no município de Minduri/MG, na Avenida Paraná, s/nº, no Complexo Industrial, com área de **6.000,00 m<sup>2</sup>** e as seguintes medidas lineares e confrontações: inicia no ponto "00" (zero) do perímetro encravado na divisa do imóvel e a Avenida Bela Vista, no alinhamento com o imóvel de Daniel de Souza Cunha - ME; Partindo deste ponto "00", na direção nordeste, em linha reta, na distância de 48,40 metros, confrontando com o imóvel de Daniel de Souza Cunha - ME até o ponto "01"; Do ponto "01", parte com deflexão de 72° à direita, por 16,90 metros em linha reta, confrontando com o imóvel de Daniel de Souza Cunha - ME até o ponto "02"; Do ponto "02", parte com deflexão de 69° à esquerda, por 20,00 metros em linha reta, confrontando com o imóvel de Cerâmica Araújo Ribeiro Minduri LTDA ME, até o ponto "03"; Do ponto "03", parte com deflexão de 86° à esquerda, por 68,00 metros em linha reta, confrontando com o imóvel de Cerâmica Araújo Ribeiro Minduri LTDA ME, até o ponto "04"; Do ponto "04", parte com deflexão de 83° à esquerda, por 2,50 metros em linha reta, confrontando com a Avenida Paraná, até o ponto "05"; Do ponto "05", parte com deflexão de 11° à esquerda, por 67,85 metros em linha reta, confrontando com a Avenida Paraná, até o ponto "06"; Do ponto "06", parte com deflexão de 7° à esquerda, por 35,20 metros em linha reta, confrontando com a Avenida Paraná, até o ponto "07"; Do ponto "07", parte com deflexão de 9° à esquerda, por 19,70 metros em linha reta, confrontando com a Avenida Paraná, até o ponto "08"; Do ponto "08", parte com deflexão de 66° à esquerda por 10,00 metros em linha reta, confrontando com a Avenida Bela Vista, até o ponto "09". Do ponto "09", parte com deflexão de 61° à esquerda, por 58,40 metros em linha reta, confrontando com a Avenida Bela Vista, retornando ao ponto "00" inicial. Inscrição cadastral: Não possui. **Proprietário: MUNICÍPIO DE MINDURI**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 17.954.041/0001-10, com sede em Minduri/MG, na Rua Penha, nº 99, Bairro Vila Vassalo, CEP: 37.447-000. **Registro anterior:** Matrícula nº 5.813 desta Serventia. Emol: R\$ 53,95; RC: R\$ 3,24; TFJ: R\$ 17,99; ISSQN: R\$ 2,70; VFU: R\$ 77,88. Cod. 4401-6-1 Qtd: 1. Selo Eletrônico de Consulta nº FKC79245. Cód. Seg.: 7238-3912-2574-0361. Dou fé. Cruzília, 28 de julho de 2022. O Oficial,

*Melo*

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo nº 8.431. ESTA CERTIDÃO NÃO É VÁLIDA PARA LAVRATURA DE ESCRITURA (Lei 7.433/85 - Decreto nº 93.240/86). Cruzília, 08 de agosto de 2022. Emol.: R\$ 23,59. Recompe: R\$ 1,42. TFJ: R\$ 8,83. ISSQN: R\$ 1,18. Valor Final: R\$ 35,02. Cód.: :8401-2. Qtd.: 1. O Oficial.

**JULIANO PACIELLO**  
**ALVES:10312950705**

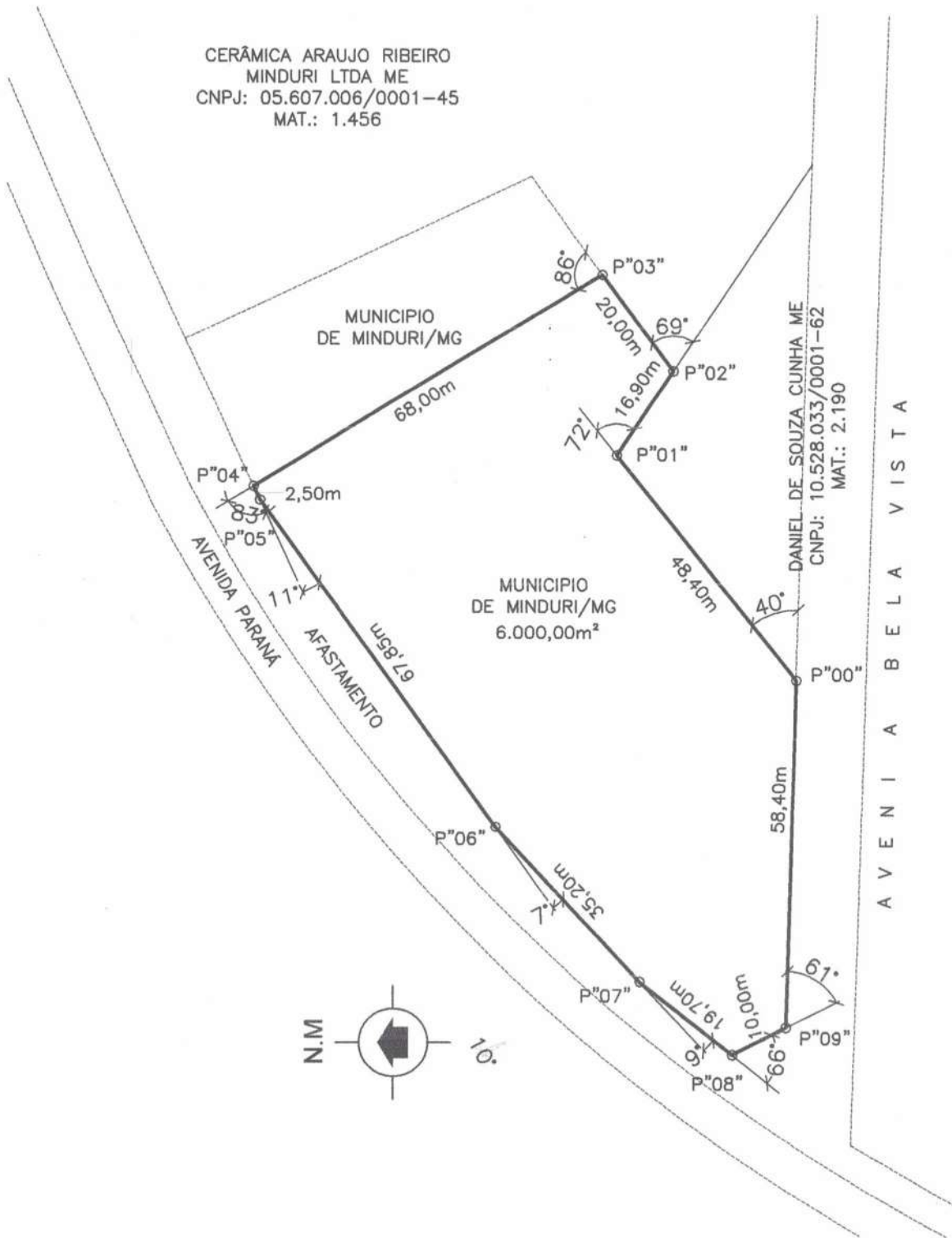
Assinado de forma digital por  
JULIANO PACIELLO  
ALVES:10312950705  
Dados: 2022.08.08 13:23:17 -03'00'

<b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b> Ofício do Registro de Imóveis de Cruzília - MG - CNS: 15.255-3	
Selo Eletrônico nº FKC79705 Cód. Seg.: 5569.2679.0367.6008	
Quantidade de Atos Praticados: 1 Ato(s) praticado (s) por: Rildo Silveira Carvalho - Escrevente Emol.: R\$ 23,59. RC: R\$ 1,42. TFJ: R\$ 8,83. Valor Final: R\$ <b>33,84</b> <b>Consulte a validade deste Selo no site:</b> <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	

*A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200-2/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital. Prazo de validade: 30 dias.*  
<https://www.crimg.com.br>



CERÂMICA ARAUJO RIBEIRO  
 MINDURI LTDA ME  
 CNPJ: 05.607.006/0001-45  
 MAT.: 1.456



SOB O Nº 5.822 DO OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZÍLIA/MG

ART.: MG20221159264

DADOS DO PROJETO	RESPONSÁVEL TÉCNICO:	CAU OU CREA:
	 GABRIEL SALDONES VILLELA	MG 257494/D
	PREFEITURA MUNICIPAL DE MINDURI/MG:	333.754.026-00
TÍTULO:	DEMARCAÇÃO DE TERRENO	DATA:
Avenida Paraná, sem número - Quadra D - Complexo Industrial Minduri/MG		19/05/2022
		PRANCHA:
		01/01

## DEMARCAÇÃO DE TERRENO

**Proprietário:** Município de Minduri - MG

**Local:** Av. Bela Vista / Avenida Paraná – Complexo Industrial – Quadra D - Minduri, MG

Sob o nº 5.822 do ofício de Registro de Imóveis de Cruzília/MG

A.R.T.: MG20221159264

### MEMORIAL DESCRITIVO

A presente descrição inicia no ponto "00" (zero) do perímetro encravado na divisa do imóvel e a **Avenida Bela Vista**, no alinhamento com o imóvel de **Daniel de Souza Cunha - ME**; Partindo deste ponto "00", na direção nordeste, em linha reta, na distância de 48,40m, confrontando com o imóvel de **Daniel de Souza Cunha - ME** até o ponto "01"; Do ponto "01", parte com deflexão de 72° à direita, por 16,90m em linha reta, confrontando com o imóvel de **Daniel de Souza Cunha - ME** até o ponto "02"; Do ponto "02", parte com deflexão de 69° à esquerda, por 20,00m em linha reta, confrontando com o imóvel de **Cerâmica Araújo Ribeiro Minduri LTDA ME**, até o ponto "03"; Do ponto "03", parte com deflexão de 86° à esquerda, por 68,00m em linha reta, confrontando com o imóvel de **Cerâmica Araújo Ribeiro Minduri LTDA ME**, até o ponto "04"; Do ponto "04", parte com deflexão de 83° à esquerda, por 2,50m em linha reta, confrontando com a **Avenida Paraná**, até o ponto "05"; Do ponto "05", parte com deflexão de 11° à esquerda, por 67,85m em linha reta, confrontando com a **Avenida Paraná**, até o ponto "06"; Do ponto "06", parte com deflexão de 7° à esquerda, por 35,20m em linha reta, confrontando com a **Avenida Paraná**, até o ponto "07"; Do ponto "07", parte com deflexão de 9° à esquerda, por 19,70m em linha reta, confrontando com a **Avenida Paraná**, até o ponto "08"; Do ponto "08", parte com deflexão de 66° à esquerda, por 10,00m em linha reta, confrontando com a **Avenida Bela Vista**, até o ponto "09"; Do ponto "09", parte com deflexão de 61° à esquerda, por 58,40m em linha reta, confrontando com a **Avenida Bela Vista**, retornando ao ponto "00" inicial. O perímetro total de caminhamento foi de 346,95m e computou-se uma área de **6.000,00m<sup>2</sup>** (seis mil metros quadrados) para o terreno. Integra e complementa esta descrição, uma planta de situação.

Minduri, 19 de maio de 2022.



**Gabriel Saldones Villela**  
Engenheiro Civil  
CREA-MG 257494/D



# MINAS VERDE

Projeto de abertura nova  
filial no município de Miduri  
- MG



JOHN DEERE

Minas Verde

# Quem somos

MINAS VERDE  
JOHN DEERE



MINAS VERDE  
SEMINOVOS



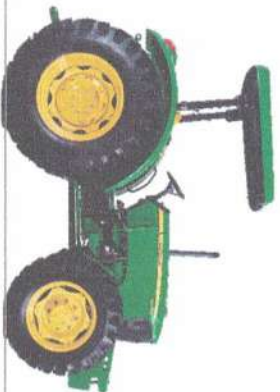
Concessionário  
John Deere  
desde 2007

Grupo com 45  
anos no  
mercado de  
insumos e  
máquinas  
agrícolas

Atualmente  
possui 9 filiais.  
Todas contam  
com vendas e  
pós vendas.

Uma unidade  
de máquinas  
agrícolas  
seminovas

Atuação no Sul  
e Sudoeste de  
Minas Gerais.  
Total de 208  
cidades.



MINAS VERDE  
JOHN DEERE

# Visão Estratégica



**Missão:**  
Contribuir para o desenvolvimento de nossos clientes.

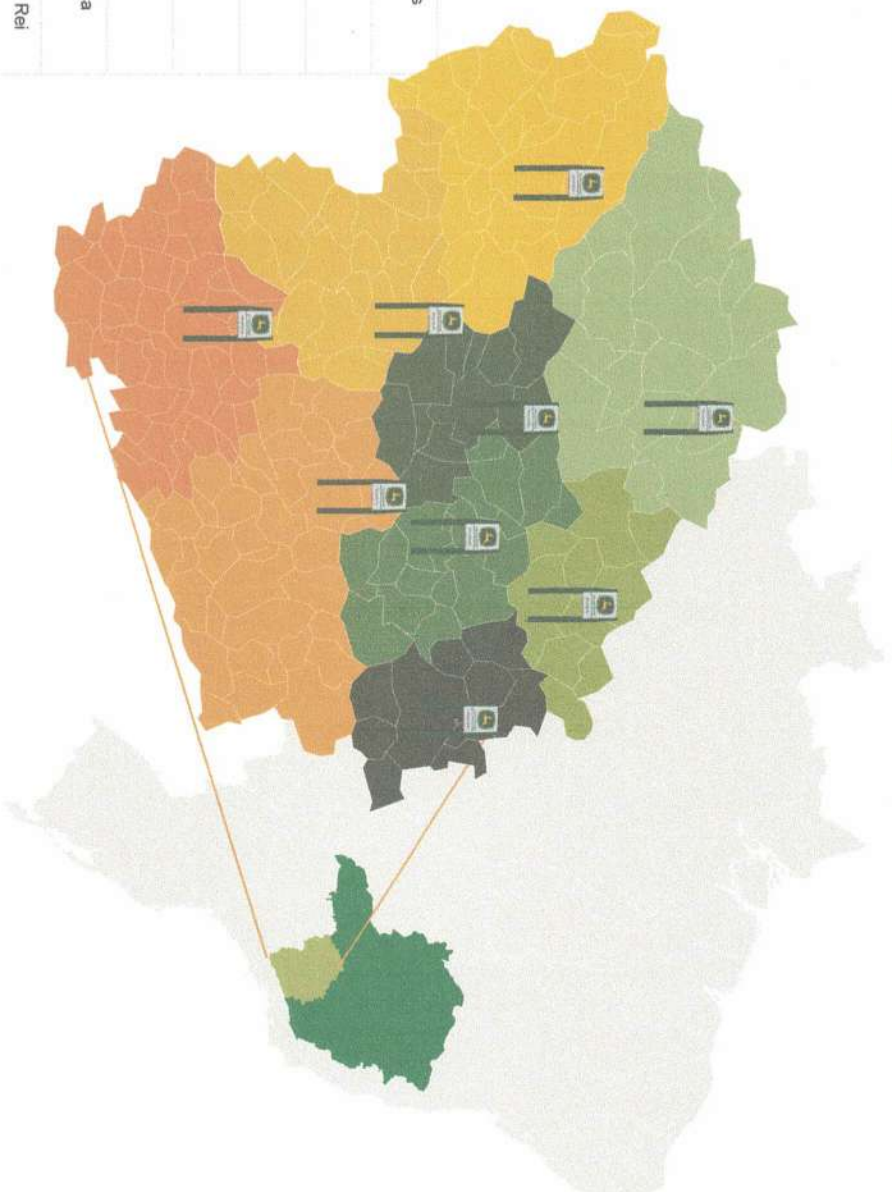


**Visão:**  
Ser líder em vendas atingindo elevados padrões de excelência



**Valores:**  
Integridade acima de tudo.  
Simplicidade com qualidade.  
Comprometimento e trabalho duro em busca de resultados.  
Dinamismo e agilidade no dia a dia.  
Empreendedorismo e crescimento no mercado.

# ONDE ATUAMOS



SOMOS  
**MAIS DE 300**  
COLABORADORES

ENGAJADOS EM OFERECER SOLUÇÕES  
INTEGRADAS AO AGRONEGÓCIO

CONECTANDO MÁQUINAS, TECNOLOGIAS,  
PESSOAS E INTELIGÊNCIA

PARA MAIOR EFICIÊNCIA E RENTABILIDADE  
DOS CLIENTES DE FORMA SUSTENTÁVEL.

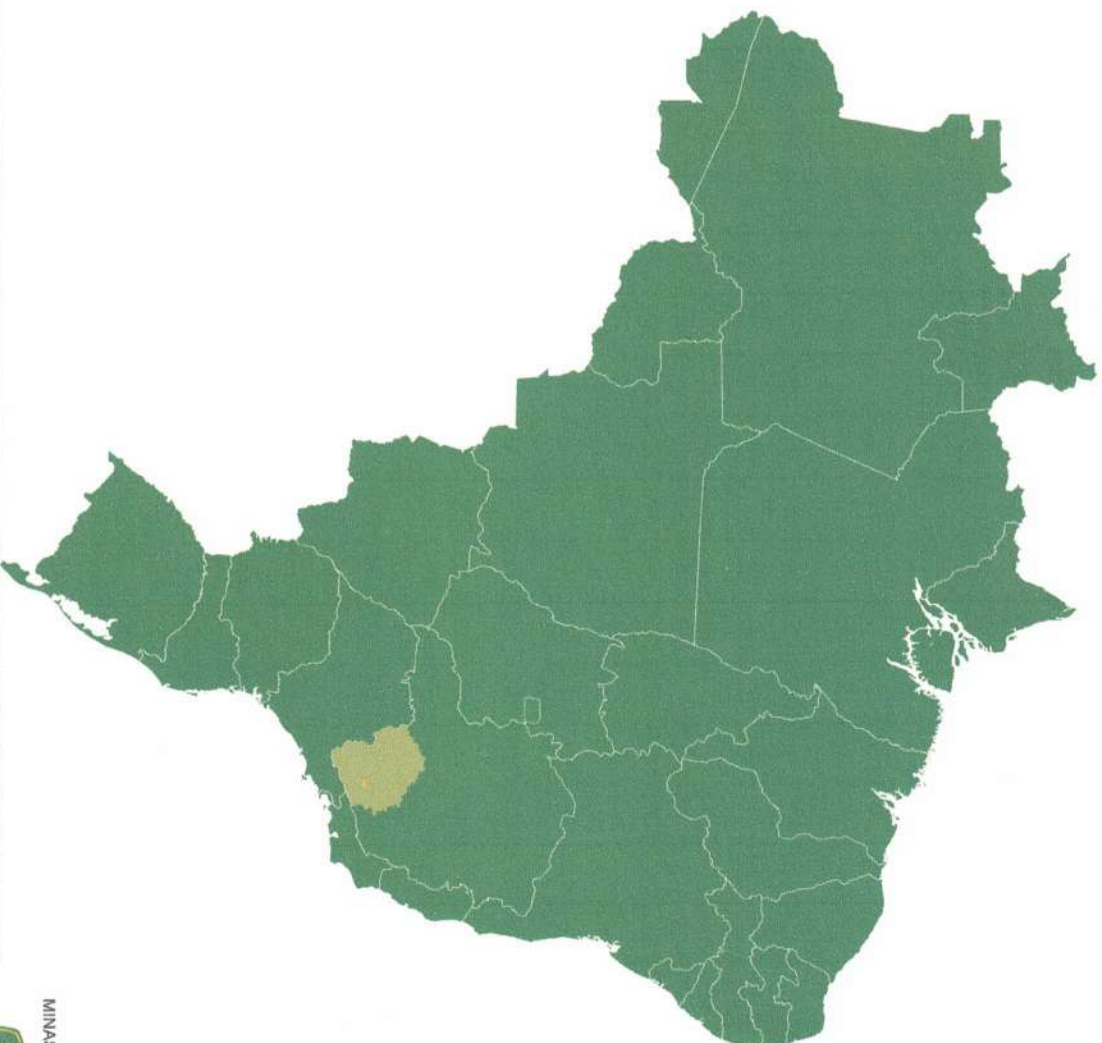
09 LOJAS  
208 CIDADES  
+ 20 MIL PRODUTORES



# SEMINOVOS

Desde 2018

26 Estados atendidos



MINAS VERDE



JOHN DEERE

# PORTIFÓLIO DE SOLUÇÕES

---



JOHN DEERE



JOHN DEERE  
BANCO



E TODA LINHA DE IMPLEMENTOS AGRICOLAS

---



Casale  
BALDAN



CADIOLI

HARAMAQ



Jumil





# Projeto

Este projeto tem por objetivo apresentar o Plano para abertura de uma nova filial da Empresa Minas Verde John Deere no município de Minduri-MG, caso seja possível a doação de um terreno, com aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup>, no distrito industrial do município.



# Potencial e

## diretrizes

---

A Minas Verde John Deere já possui na região aproximada 100 clientes que com uma base de apoio mais próxima teriam potencializados o seu atendimento e qualidade nos serviços.

A nova filial de Minduri viabilizaria ainda um acompanhamento mais próximos aos potenciais novos clientes da região ainda não atendidos pela Minas Verde John Deere.

Algumas diretrizes:

- Localização no distrito industrial de Minduri;
- Terreno com aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup> para construção de uma infraestrutura com aproximadamente 1200 m<sup>2</sup> de construção inicial. O restante do terreno será utilizado para pátios de exposição, manobras e área de expansão. A Minas Verde verde se compromete a cercar e zelar por toda área do terreno.

# Investimentos

---

Com um investimento aproximado de R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil reais) em obras de construção da infraestrutura e compra de mobiliário, ferramental especial e equipamentos diversos, a nova filial deverá gerar os seguintes resultados:

A geração e manutenção de vagas de empregos diretos no empreendimento a ser instalado, será de no mínimo 10 vagas, com mão de obra preferencialmente local, até o quarto ano de funcionamento.

O Faturamento médio anual da concessionária deverá iniciar em aproximadamente R\$ 1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais) no primeiro ano do início das atividades no município devendo atingir aproximadamente R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) já no quarto ano em operação.



MINAS VERDE

JOHN DEERE

# Resumo do projeto

## Investimentos:

Obra Imovel	1.000.000,00
Moveis	20.000,00
Informatica	20.000,00
Ar comprimido	9.000,00
Ferramental movim	50.000,00
Bancadas	20.000,00
Ferramental tecnico	30.000,00
Ferramental Especial	30.000,00
Prateleiras	40.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.219.000,00</b>

## Equipe Administrativa e técnica:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Gerente				1
Tecnico				3
Auxiliar				2
Analista Serv				1
Analista Peças				1
Consultor Peças				1
Assistente ADM				1
				10

## Previsão de Faturamento:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Pecas	1.200.000,00	1.500.000,00	2.000.000,00	2.500.000,00
Serviços	200.000,00	240.000,00	288.000,00	345.600,00
	<b>1.400.000,00</b>	<b>1.740.000,00</b>	<b>2.288.000,00</b>	<b>2.845.600,00</b>

**MINAS VERDE**



**JOHN DEERE**

**Equipe Administrativa e técnica:**

	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>
Gerente	indefinido	indefinido	indefinido	1
Tecnico	indefinido	indefinido	indefinido	3
Auxiliar	indefinido	indefinido	indefinido	2
Analista Serv	indefinido	indefinido	indefinido	1
Analista Peças	indefinido	indefinido	indefinido	1
Consultor Peças	indefinido	indefinido	indefinido	1
Assistente ADM	indefinido	indefinido	indefinido	1
				<b>10</b>

**Previsão de Faturamento:**

	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>
Peças	1.200.000,00	1.500.000,00	2.000.000,00	2.500.000,00
Serviços	200.000,00	240.000,00	288.000,00	345.600,00
	<b>1.400.000,00</b>	<b>1.740.000,00</b>	<b>2.288.000,00</b>	<b>2.845.600,00</b>

**Investimentos:**

Obra Imovel	1.000.000,00
Moveis	20.000,00
Informatica	20.000,00
Ar comprimido	9.000,00
Ferramental movim	50.000,00
Bancadas	20.000,00
Ferramental tecnico	30.000,00
Ferramental Especial	30.000,00
Prateleiras	40.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.219.000,00</b>



## PARECER DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Ao:

Exmo. Sr. Prefeito Municipal  
Edmir Geraldo Silva

Finalidade: Análise do Requerimento da Empresa Minas Verde Máquinas Ltda - Avaliação de Interesse Público na Doação de Terreno à Empresa Minas Verde Máquinas Ltda para Instalação de Filial no Município de Minduri/MG

O Município de Minduri/MG, de acordo com o último censo, tem aproximadamente 4.000 (quatro mil) habitantes e como se sabe, tem forte vocação agrícola, sendo que a economia local e a população de um modo geral dependem, em grande parte, do bom desempenho desse ramo de atividade.

Pesquisa realizada junto ao IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – disponível no sítio <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/minduri/pesquisa/24/76693>, referente ao último Censo Agropecuário realizado em 2017, revela importantes dados sobre economia local, que permitem concluir pela necessidade premente de se ter instalada no Município de Minduri uma concessionária de tratores, máquinas e implementos agrícolas e respectiva assistência técnica, de modo a dar o suporte necessário ao Produtor Rural local e viabilizar o maior desenvolvimento da atividade agrícola.

De acordo com o referido Censo Agropecuário realizado pelo IBGE, temos os seguinte dados concretos acerca da atividade agrícola no Município:

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

IBGE Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / **Minduri**

Selecionar local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

### Censo Agropecuário

Ano: 2017 - Resultados definitivos Fonte

TABELA

Minduri Adicionar comparação Adicionar comparação

Notas

**✓ CARACTERÍSTICAS DOS ESTABELECIMENTOS**

**✓ ÁREA DOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS**

Condição legal do produtor		
PRODUTOR INDIVIDUAL	11.475	hectares
<b>✓ Utilização das terras</b>		
<b>✓ LAVOURAS</b>		
Permanentes	135	hectares
Temporárias	3.448	hectares

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

IBGE Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / **Minduri**

Selecionar local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

**✓ PASTAGENS**

Naturais	4.643	hectares
Plantadas em boas condições	1.939	hectares
<b>✓ MATAS OU FLORESTAS</b>		
Naturais	206	hectares
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	2.866	hectares
Florestas plantadas	550	hectares
<b>✓ Sistema de preparo do solo</b>		
PLANTIO DIRETO NA PALHA	2.620	hectares
<b>✓ NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS</b>	<b>95</b>	<b>estabelecimentos</b>
<b>✓ Condição legal do produtor</b>		
CONDOMÍNIO, CONSÓRCIO OU UNIÃO DE PESSOAS	24	estabelecimentos





BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

**IBGE** Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / **Minduri**  
Selecionar local

Panorama  
Pesquisas  
História & Fotos  
Mapas

PRODUTOR INDIVIDUAL	69	estabelecimentos
SOCIEDADE ANÔNIMA OU POR COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	1	estabelecimentos
OUTRA CONDIÇÃO	1	estabelecimentos
<b>Condição do produtor em relação às terras</b>		
PROPRIETÁRIO(A) INCLUSIVE OS(AS) COPROPRIETÁRIOS(AS) DE TERRAS TITULADAS COLETIVAMENTE	90	estabelecimentos
ARRENDATÁRIO(A)	5	estabelecimentos
<b>Sexo do produtor</b>		
MASCULINO	88	estabelecimentos
FEMININO	6	estabelecimentos
NÃO SE APLICA	1	estabelecimentos

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

**IBGE** Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / **Minduri**  
Selecionar local

Panorama  
Pesquisas  
História & Fotos  
Mapas

<b>Assistência técnica</b>		
RECEBE	51	estabelecimentos
NÃO RECEBE	43	estabelecimentos
<b>Adubação</b>		
FEZ ADUBAÇÃO	77	estabelecimentos
NÃO FEZ ADUBAÇÃO	18	estabelecimentos
<b>Agrotóxicos</b>		
UTILIZOU	57	estabelecimentos
NÃO UTILIZOU	38	estabelecimentos
<b>Financiamentos/Empréstimos</b>		
OBTEVE	36	estabelecimentos

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

IBGE Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / Minduri

Selecione local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

Financiamentos/Empréstimos			
OBTEVE	36		estabelecimentos
NÃO OBTEVE	59		estabelecimento
Utilização das terras			
LAVOURAS			
Permanentes	10		estabelecimentos
Temporárias	76		estabelecimentos
PASTAGENS			
Naturais	08		estabelecimentos
Plantadas em boas condições	27		estabelecimentos
Plantadas em más condições	1		estabelecimentos

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

IBGE Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / Minduri

Selecione local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

Sistema de preparo do solo			
CULTIVO CONVENCIONAL	17		estabelecimentos
CULTIVO MÍNIMO	15		estabelecimentos
PLANTIO DIRETO NA PALHA	51		estabelecimentos

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

IBGE Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / Minduri

Selecione local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

LAVOURA TEMPORÁRIA			
ABÓBORA, MORANGA, JERIMUM			
Número de estabelecimentos agropecuários	2		estabelecimentos
CANA-DE-AÇÚCAR			
Número de estabelecimentos agropecuários	12		estabelecimentos
Quantidade produzida	457		toneladas
Área colhida	12		hectares
Valor da produção	79.500		(x 1000) RS

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

IBGE Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / Minduri

Selecione local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

CANA-DE-AÇÚCAR FORRAGEIRA			
Número de estabelecimentos agropecuários	5		estabelecimentos
Quantidade produzida	720		toneladas
Área colhida	20		hectares
Valor da produção	54.053		(x 1000) RS

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

**IBGE** Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / **Minduri**  
 Selecionar local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

FEIJÃO		
Grão		
COR		
Número de estabelecimentos agropecuários	10	estabelecimentos
Quantidade produzida	579	toneladas
Área colhida	407	hectares
Valor da produção	1.389,362	(x 1000) R\$
PRETO		
Número de estabelecimentos agropecuários	4	estabelecimentos
Quantidade produzida	145	toneladas
Área colhida	02	hectares
Valor da produção	304,479	(x 1000) R\$

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

**IBGE** Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / **Minduri**  
 Selecionar local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

MILHO		
Grão		
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	47	estabelecimentos
QUANTIDADE PRODUZIDA	16.830	toneladas
ÁREA COLHIDA	2.080	hectares
VALOR DA PRODUÇÃO	8.496,561	(x 1000) R\$
MILHO FORRAGEIRO		
Número de estabelecimentos agropecuários	21	estabelecimentos
Quantidade produzida	8.193	toneladas
Área colhida	186	hectares
Valor da produção	858,645	(x 1000) R\$

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

**IBGE** Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / **Minduri**  
 Selecionar local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

SOJA		
Grão		
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	8	estabelecimentos
QUANTIDADE PRODUZIDA	3.153	toneladas
ÁREA COLHIDA	1.039	hectares
VALOR DA PRODUÇÃO	3.590,566	(x 1000) R\$

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

IBGE Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / Minduri

Selecionar local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

PECUÁRIA		
ASININOS		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	estabelecimentos
BOVINOS		
Efetivo do rebanho	5.886	cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	73	estabelecimentos
Leite de vaca		
QUANTIDADE PRODUZIDA NO ANO	4.315	(x 1000) litros
VALOR DA PRODUÇÃO	4.714.148	(x 1000) R\$

BRASIL CORONAVÍRUS (COVID-19) Simplifique! Participe Acesso à Informação Legislação Canais

IBGE Página Inicial Aniversários dos Municípios O que você procura?

Brasil / Minas Gerais / Minduri

Selecionar local

Panorama Pesquisas História & Fotos Mapas

PESSOAL OCUPADO EM ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS		
COM LAÇO DE PARENTESCO COM O PRODUTOR	171	pessoas
Sexo		
MASCULINO	120	pessoas
FEMININO	51	pessoas
SEM LAÇO DE PARENTESCO COM O PRODUTOR		
Permanentes	180	pessoas
Temporários	69	pessoas
TRATORES, IMPLEMENTOS E MÁQUINAS		
TRATORES	101	unidades
SEMEADEIRAS/PLANTADEIRAS	41	unidades
COLHEITADEIRAS	15	unidades
ADUBADEIRAS E/OU DISTRIBUIDORAS DE CALCÁRIO	29	unidades

Embora os dados acima tenham sido colhidos no ano de 2017, tem-se que os mesmos revelam-se suficientemente atualizados para fins da presente avaliação, até porque desde então a importância da atividade do agronegócio tem se tornado cada vez maior no cenário nacional. Com base nesses dados, é fácil perceber que a atividade agropecuária desempenha importante papel na economia do Município, sendo fonte de emprego e sustento para várias famílias, movimentando o comércio local, gerando riquezas e tributos.

Prefeitura Municipal de Minduri

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais

CEP 37.447-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10

Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | [municipio@minduri.mg.gov.br](mailto:municipio@minduri.mg.gov.br)



Conforme se infere dos dados referentes a Tratores, Implementos e Máquinas, tem-se que no Município de Minduri existem cerca de 101 (cento e um) tratores, 41 (quarenta e uma) semeadeiras/plantadeiras, 15 (quinze) colheitadeiras e 29 (vinte e nove) adubadeiras/distribuidoras de calcário.

Diante desses dados, fica bastante claro que a instalação de uma concessionária de tratores, máquinas e implementos agrícolas no Município de Minduri/MG, que possa oferecer ao Produtor Rural máquinas e equipamentos com tecnologia de ponta, com consultoria especializada, com um atendimento mais próximo, focado nas particularidades locais, com certeza ensejará o fomento da atividade, refletindo em aumento da eficiência e da produtividade.

Os Produtores Rurais há muito reivindicam o apoio do Município no sentido de atrair para o Município de Minduri/MG um empresa com o mix de soluções oferecidas pela empresa Minas Verde Máquinas Ltda, sendo que, muitos deles já são clientes fidelizados da referida concessionária.

Com a presença de uma filial da empresa Minas Verde Máquinas Ltda no Município de Minduri/MG, os Produtores Rurais que já são clientes poderão ser melhor e mais prontamente atendidos, evitando-se deslocamentos até outras cidades onde estão sediadas outras filiais da empresa e possibilitando que as operações sejam realizadas no âmbito do Município de Minduri, com o recolhimento dos respectivos tributos em favor do erário local.

Da mesma forma, a presença da Minas Verde Máquinas Ltda no Município de Minduri/MG possibilitará o atendimento a outros Produtores Rurais que ainda não são clientes, ensejando a oportunidade de modernização de suas lavouras e o aumento de produtividade. Com base nos dados acima colados, extraídos do último Censo Agropecuário realizado pelo IBGE em 2017, verifica-se que existe grande número de Produtores Rurais que não ainda não recebem assistência técnica (43) e outros tantos que ainda se utilizam de técnicas rudimentares de produção.

Considerando-se a ótima qualidade do solo na região do Município de Minduri/MG, se esses Produtores Rurais forem bem orientados e puderem contar com o emprego dos insumos adequados – tratores, máquinas e implementos agrícolas com alta tecnologia, o Município poderá se desenvolver ainda mais na atividade agropecuária.

Ademais, a empresa Minas Verde Máquinas Ltda, ao instalar a sua filial no Município de Minduri, irá montar também a respectiva oficina mecânica para prestar a devida assistência técnica aos seus clientes. Com isso, os Produtores Rurais mapeados no aludido Censo Agrícola, que apontou a existência no Município de cerca de 101 (cento e um) tratores, 41 (quarenta e uma) semeadeiras/plantadeiras, 15 (quinze) colheitadeiras e 29 (vinte e nove) adubadeiras/distribuidoras de calcário poderão contar com a assistência técnica para as máquinas e implementos que já possuem e isso dentro do Município, sem a necessidade deslocamentos até outras cidades, o que gera gastos e ocasiona demora indesejados.





Além disso, conforme se infere do requerimento apresentado pela empresa Minas Verde Máquinas Ltda, na implantação de sua filial nesse Município de Minduri/MG, a mesma se compromete ao cumprimento dos seguintes encargos:

a) providenciar as adequações necessárias no terreno e despesas com a obra para o funcionamento da atividade, sem ônus para o Município; b) gerar e manter empregos diretos no empreendimento, com o compromisso de chegar a pelo menos 10 (dez) empregos diretos no quarto ano de atividades, aumentando este número de acordo com o crescimento da atividade, com preferência pela contratação de mão de obra local; c) ter faturamento anual, a partir do início das atividades, de no mínimo R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), devendo atingir o faturamento anual de pelo menos R\$2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) no quarto ano de atividade; ter investimento em maquinários e equipamentos diversos, obras e outros, de no mínimo R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), concluídos nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses da doação.

Vale acrescentar que a Minas Verde Máquinas Ltda, conforme apurado, trata-se de uma empresa sólida, fazendo parte de um grupo econômico com mais de 45 (quarenta e cinco) anos no mercado de insumos e máquinas agrícolas, contando com 09 (nove) filiais ativas e uma loja de seminovos, com atuação em 208 (duzentos e oito) cidades. Ou seja, trata-se de empresa muito bem estruturada, com profunda experiência em seu ramo de atividade, que tem muito a contribuir com o progresso da atividade agrícola no Município de Minduri/MG.

A par disso, de acordo com dados divulgados pelo CEPEA - Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada Departamento de Economia, Administração e Sociologia - ESALQ - Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz - USP - Universidade de São Paulo :

“O PIB do agronegócio brasileiro, calculado pelo Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada), da Esalq/USP, em parceria com a CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil), alcançou recordes sucessivos em 2020 e em 2021, com esse biênio se caracterizando como um dos melhores da história do agronegócio nacional. (...) Entre os segmentos do agronegócio, apenas o de insumos cresceu no primeiro trimestre (9,61%). Pesquisadores do Cepea indicam que esse desempenho foi impulsionado sobretudo pelas valorizações dos insumos agrícolas, como fertilizantes, defensivos e máquinas – o que se reflete na pressão de custos sobre a agricultura, como mencionado.” (fonte: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx> ).

De seu turno, o Município de Minduri possui áreas sem utilização, que inclusive revelam-se vulneráveis a ataques de vandalismo ou até mesmo invasões, além de sua manutenção ser onerosa para os cofres públicos, como é o caso de terrenos localizados no Complexo Industrial, às margens da MGT-383. Tais terrenos poderão ser utilizados para fins empresariais e ou industriais, contribuindo para o desenvolvimento econômico do município, gerando diversos empregos e aumentando a arrecadação fiscal. Para o presente caso, revela-se adequado o imóvel objeto da **matrícula nº. 5.822**, do Registro de Imóveis da Comarca de Cruzília-MG, com área de 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil reais).



Além disto, conforme já destacado, o município de Minduri possui vocação agrícola, sendo interessante para os produtores rurais locais que sejam atraídas para o Municípios empresas do setor do agronegócio, de modo a suprir as suas necessidades e contribuir para o desenvolvimento da região.

Diante de tudo isso, o nosso Parecer é no sentido de que o interesse público está plenamente justificado no presente caso, sendo viável a doação com encargos e cláusula de reversão do terreno pleiteado pela empresa Minas Verde Máquinas Ltda.

Minduri/MG, 05de setembro de 2022

---

Secretário de Administração e Finanças



## Parecer Jurídico da Procuradoria do Município de Minduri-MG

Ao:

**Ilmo. Sr. Prefeito Municipal**  
**Edmir Geraldo Silva**

### 1. Relatório – Interesse Público:

Cuida-se a espécie de Parecer Jurídico solicitado à Procuradoria do Município de Minduri/MG com vistas à avaliação, do ponto de vista jurídico, da viabilidade de doação de um terreno à empresa Minas Verde Máquinas Ltda para instalação de uma filial no Município de Minduri/MG e da possibilidade de dispensa de licitação na referida doação.

Pois bem! Verifica-se que a empresa Minas Verde Máquinas Ltda manifestou junto à Administração Pública Municipal a sua intenção de promover a instalação de uma filial neste Município de Minduri/MG, oportunidade em que fez a sua apresentação, a demonstração de sua estrutura, da sua área de atuação, e da sua expertise no setor agrícola; informou sobre a existência de vários clientes – Produtores Rurais – estabelecidos no Município, aproximadamente 100 (cem) clientes e esclarecendo sobre o potencial de conquistar novos clientes a partir de uma filial estabelecida no município; discorreu acerca do potencial agrícola da região do Município de Minduri, ressaltando que, com uma atuação mais focada na região, a partir das atividades desenvolvidas por uma filial no Município, terá muito a contribuir com o progresso da atividade agrícola local, possibilitando maior produtividade e eficiência aos Produtores Rurais locais.

Na mesma oportunidade, a empresa Minas Verde Máquinas Ltda se comprometeu ao cumprimento dos seguintes encargos, caso lhe seja doado terreno para implantação de uma filial: a) providenciar as adequações necessárias no terreno e despesas com a obra para o funcionamento da atividade, sem ônus para o Município; b) gerar e manter empregos diretos no empreendimento, com o compromisso de chegar a no mínimo 10 (dez) empregos diretos até o quarto ano, aumentando este número de acordo com o crescimento da atividade, com preferência pela contratação de mão de obra local; c) ter faturamento anual, a partir do início das atividades, de no mínimo R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), devendo atingir o faturamento anual de pelo menos R\$2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) no quarto ano de atividade; d) ter investimento em maquinários e equipamentos diversos, obras e outros, de no mínimo R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), concluídos nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses da doação.

Ao final, a empresa Minas Verde Máquinas Ltda requereu a doação de um terreno com 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados) para instalação de uma filial no Município de Minduri/MG.

Antes que o presente procedimento fosse encaminhado a essa Assessoria Jurídica do Município, verifica-se que o Ilmo. Sr. Prefeito havia solicitado o Parecer da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a fim de que fosse avaliado se a pretendida doação atenderia ao interesse público do Município de Minduri/MG.

**Prefeitura Municipal de Minduri**

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais  
CEP 37.447-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10

Fone 35 3326.1219 | Fax 35 3326.1444 | [municipio@minduri.mg.gov.br](mailto:municipio@minduri.mg.gov.br)





Verifica-se que o Ilmo. Sr. Secretário Municipal, por meio de seu respeitável Parecer, demonstrou de forma bastante clara e técnica, inclusive com fundamento em dados obtidos junto ao IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística<sup>1</sup> – e junto ao CEPEA - Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada Departamento de Economia, Administração e Sociologia - ESALQ - Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz - USP - Universidade de São Paulo<sup>2</sup>, que a pretendida doação do terreno à empresa Minas Verde Máquinas Ltda atende perfeitamente ao interesse público do Município.

Portanto, no que se refere à demonstração do interesse público justificado, a fim de não incorrer em desnecessária repetição, peço licença ao Ilmo. Sr. Secretário Municipal para adotar toda explação e fundamentação contidas em seu Parecer Técnico, as quais ficam aqui ratificadas.

## 2. Fundamentação quanto à Possibilidade de Dispensa de Licitação

Feito esse breve relato, reconhecida a presença do interesse público justificado na doação do imóvel para implantação da filial da empresa Minas Verde Máquinas Ltda, passa-se agora à análise da possibilidade de dispensa de licitação.

Com efeito, dispõe a norma contida no artigo 76, §6º, da Lei nº. 14.133/2021:

"Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

(...)

§ 6º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, **dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado.** (grifo nosso)

A Lei Orgânica do Município de Minduri segue no mesmo sentido, conforme artigo 98, §1º:

Art. 98. (...)

**§ 1º - A licitação poderá ser dispensada por lei, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público, a entidades assistenciais, ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado.**

No caso em tela, conforme se evidencia do r. Parecer técnico exarado pelo Ilmo. Sr. Secretário Municipal, cujos fundamentos ficam aqui reiterados para todos os efeitos, de modo a não incidir em cansativa repetição, o relevante interesse público encontra-se devidamente justificado, tendo em vista as inúmeras vantagens apontadas ao Município, aos Produtores Rurais e à economia local.

Além disso, cumpre também ressaltar que a Lei Orgânica do Município de Minduri, em seus artigos 142 e seguintes, dispõe o seguinte sobre a Política Rural:

### Da Política Rural

1 Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/minduri/pesquisa/24/76693>

2 Fonte: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>



Art. 142 – A Política de desenvolvimento rural, estabelecida de conformidade com as diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo **orientar a ação do poder público no planejamento e na execução das atividades de apoio à produção, comercialização armazenamento, transporte e abastecimento de insumos e produtos.**

Art. 143 - O Município, para operar sua política rural assentada na livre iniciativa e nos superiores interesses da comunidade, terá como instrumento básico o plano diretor.

Art. 144 - O Município criará e manterá serviços e programas que fomentem o aumento da produção e produtividade agropecuária, objetivando:

I - diversificar essa atividade, com um melhor aproveitamento do clima e solo, sem depredação deste e dos recursos naturais;

II - gerar mais empregos e fixar o trabalhador no meio rural;

III - melhorar a condição sócio-econômica do rurícola;

IV - garantia de abastecimento interno.

Art. 145 - O Município implantará programas de fomento à produção, dando prioridade ao pequeno produtor, através de alocação de recursos orçamentários próprios e oriundos de orçamentos específicos da União e do Estado e de contribuição do setor privado, para:

I - manter serviços de assistência técnica e extensão rural gratuita ao pequeno produtor e sua família, inclusive assistência educativo-profissional;

II - dotar o meio rural de infra-estrutura de serviços sociais básicos;

(...)

Diante disso, verifica-se que a doação do terreno à Minas Verde Máquinas Ltda, além de atender ao relevante interesse público, conforme devidamente justificado no Parecer técnico do Sr. Secretário Municipal, também importa em cumprimento pela Administração Pública Municipal das atribuições que lhe são impostas pela Lei Orgânica do Município, no que se refere à Política Rural, entre as quais se destacam as seguinte:

- a) planejamento e execução das atividades de apoio à produção, comercialização armazenamento, transporte e abastecimento de insumos e produtos (art. 142);
- b) fomentar o aumento da produção e produtividade agropecuária, objetivando:
  - b.1) diversificar essa atividade, com um melhor aproveitamento do clima e solo, sem depredação deste e dos recursos naturais (art. 144, I);
  - b.2) gerar mais empregos e fixar o trabalhador no meio rural (art. 144, II);
  - b.3) melhorar a condição socioeconômica do rurícola (art. 144, III);
  - b.4) garantia de abastecimento interno (art. 144, IV);
- c) implantar programas de fomento à produção, mantendo serviços de assistência técnica (art. 145, I).

Revela-se evidente que a concessão de incentivo à empresa Minas Verde Máquinas Ltda para implantação de uma filial no Município de Minduri atende a todas as ações acima determinadas pela Lei Orgânica do Município, haja vista que, quando mesma estiver em plena atividade, ocorrerá na região considerável aumento da produção e produtividade agropecuária, melhor aproveitamento do clima e solo, sem depredação deste, geração de mais empregos e fixação do trabalhador no meio rural, melhoraria da condição socioeconômica do rurícola, garantia de abastecimento interno e oferta de serviços de assistência técnica.

Isso porque, como se sabe, o emprego de máquinas e implementos agrícolas com tecnologia de ponta, como são aqueles comercializados pela empresa Minas Verde Máquinas Ltda, aliado ao suporte por ela oferecido ao Produtor Rural, possibilita um melhor aproveitamento do solo, garantindo maior eficiência, maior produtividade, e de forma sustentável.

Com isso, ocorrerá também a geração de mais empregos e os trabalhadores terão mais interesse em se manter no meio rural, já que, com o emprego das máquinas e tecnologias



adequadas, conseguirão melhores resultados com as suas atividades, melhorando a sua condição socioeconômica.

Além disso, com a maior produtividade, a oferta interna de alimentos no município irá aumentar, favorecendo toda a população com alimentos de melhor qualidade e a preços mais baixos.

Ademais, com a instalação da referida empresa no município, os Produtores Rurais terão acesso aos produtos e insumos necessários às suas atividades, bem como terão à disposição serviços de assistência técnica de qualidade.

Portanto, no presente caso concreto, considerando-se as particularidades demonstradas no caso concreto, restou devidamente **justificado o interesse público**, de modo que revela-se possível a dispensa de licitação com base neste requisito.

O entendimento sedimentado nos Tribunais Pátrios é nesse sentido, sendo oportuno colacionar os seguintes Julgados recentes do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÕES - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE DOAÇÃO PÚBLICA DE BEM IMÓVEL - AJUIZAMENTO PELO MUNICÍPIO DE PRATÁPOLIS - TERRENO DESTINADO À ATIVIDADE INDUSTRIAL - ENCERRAMENTO IRREGULAR - INTERVENÇÃO DE TERCEIROS - FUNCIONÁRIOS DESGUARNECIDOS - PENHORA DO BEM EM AÇÕES TRABALHISTAS - INTERESSE JUSTIFICADOR DO INGRESSO COMO ASSISTENTES NESTA CONTENDA - LEGITIMIDADE RECURSAL CONSTATADA - PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE DOS APELOS - VÍCIO DE CIENTIFICAÇÃO - EXTEMPORANEIDADE AFASTADA - OPOSIÇÃO MANEJADA EM FEITO APARTADO - PROLAÇÃO SENTENCIAL SIMULTÂNEA - ART. 865, DO CPC - INOBSERVÂNCIA - AUSÊNCIA DE PREJUÍZO - MERA IRREGULARIDADE - NULIDADE SENTENCIAL AFASTADA - INVOCAÇÃO MERITÓRIA DA ILEGALIDADE DA DOAÇÃO POR AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO E LICITAÇÃO - ART. 17, DA LEI N. 8.666/93 - NÃO CONFIGURAÇÃO - ADI N. 927 - SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA VEDAÇÃO À DOAÇÃO PÚBLICA ESTADUAL E MUNICIPAL A PARTICULARES - **EXPRESSA PREVISÃO NORMATIVA ACERCA DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA LICITATÓRIA NOS CASOS ENVOLVENDO RELEVANTE INTERESSE PÚBLICO - CONFIGURAÇÃO - EXERCÍCIO POR CONSIDERÁVEL PERÍODO DE ATIVIDADE FORMENTADORA DA ECONOMIA LOCAL - GERAÇÃO DE EMPREGOS, RENDA E RECEITAS FISCAIS - DISTRITO INDUSTRIAL - ESCOPO PÚBLICO ATINGIDO - ILEGALIDADE NÃO CONFIGURADA - DOAÇÃO LEGÍTIMA - SENTENÇA REFORMADA - RECURSOS PROVIDOS.**

- Afigura-se suficiente para o ingresso na lide, na qualidade de assistente, o interesse dos funcionários da donatária requerida na manutenção da higidez da doação debatida, haja vista a busca pela expropriação do bem em inúmeras ações trabalhistas.
- A configuração de vício de cientificação acerca da prolação da sentença afasta a configuração da intempestividade recursal invocada nas contrarrazões apresentadas.
- Embora inobservada a simultaneidade disposta no artigo 685, do CPC, a prolação de sentenças distintas para a ação principal e a oposição manejada em feito apartado, ante a inexistência de qualquer prejuízo ao direito de defesa do oponente recorrente, configura mera irregularidade impassível de gerar a nulificação dos julgados, por força do artigo 283, do CPC.
- A busca pela consecução dos princípios constitucionais da impessoalidade e da igualdade impõe, em regra, que a disposição de bem público seja precedida do correspondente processo licitatório. **Entrementes, consoante explicitado no próprio Texto Constitucional (art. 37, XXI), afigura-se admitida a instituição legal de exceções à exigência referida, sempre à luz da configuração concreta do interesse público na dispensa a ser perpetrada.**
- Tendo em conta a suspensão dos efeitos jurídicos, aos Estados e Municípios, da



limitação de disposição instituída pelo artigo 17, I, "b", da Lei n. 8.666/91 (ADI n. 927), remanesce deferida à esfera legiferante local a possibilidade discricionária de concretização de doação de bens públicos dominiais a particulares, desde que realizada com vistas à consecução de relevante interesse público.

- **Constatada "in casu" e existência de expressa previsão na Lei Orgânica Municipal (art. 13), não se afigura ilegal a realização de doação de terreno público destinado ao uso industrial mediante a dispensa de prévia avaliação e licitação, máxime no caso corrente, em que estabelecidos pela lei específica concessiva os encargos da doação e a reversão, caso configurado o correspondente descumprimento.**  
- Além de não remanescer desnaturada pela municipalidade autora a presunção legal irradiada da expressa autorização legislativa da doação (e da conseqüente concretização executiva), afigura-se inofensivo a configuração de relevante interesse público na busca pelo fomento da atividade industrial geradora de empregos, renda e arrecadação fiscal à comunidade local.

- Ilegalidade da doação afastada. Sentença reformada. Recurso provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0529.10.002760-4/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/10/2020, publicação da súmula em 16/10/2020)

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DOAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO PELO MUNICÍPIO DE LAGOA DA PRATA - PLEITO LIMINAR DE SOBRESTAMENTO DOS EFEITOS DA ESCRITURA DE DOAÇÃO E INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA DO BEM - ACOLHIMENTO - NÃO COMPROVAÇÃO DA ADOÇÃO DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO OU DA DEVIDA DISPENSA DE LICITAÇÃO - AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA - REQUISITOS INOBSERVADOS - RECURSO PROVIDO.**

- **A teor do disposto no artigo 17, da Lei 8.666/93, é autorizada à Administração Pública a doação de imóveis públicos às pessoas jurídicas de direito privado, desde que observadas as exigências legais de prévia autorização legislativa, de avaliação do bem e de realização do competente procedimento licitatório, o qual é dispensado na hipótese em que verificado o interesse público devidamente justificado.**

- **Em caso de dispensa da licitação, é imprescindível a demonstração fundamentada do interesse público que a justifique, assim como da realização do prévio processo administrativo de dispensa, devidamente instruído, por força do disposto nos incisos do parágrafo único, do artigo 26, da Lei 8.666/93.**

- Desatendidas as determinações legais na doação efetivada pelo ente municipal, há de ser deferida a medida liminar pleiteada na exordial, a fim de, cautelarmente, obstaculizar a disposição do imóvel e a modificação na situação fática do bem, até o deslinde da ação civil pública. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0372.19.000422-9/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/03/2020, publicação da súmula em 11/03/2020)

No presente caso, como o interesse público está devidamente justificado e analiticamente demonstrado no caso concreto, além de ter sido formalizado procedimento de dispensa de licitação, revela-se perfeitamente possível a doação do imóvel à pessoa jurídica de direito privado com dispensa de licitação.

Além disso, verifica-se que não existem outras empresas interessadas na mesma área, com a finalidade de implantar a mesma atividade no Município.

Nesse passo, recomenda-se que a doação do imóvel seja realizada com encargos e com cláusula de reversão, de modo a resguardar os interesses do Município na hipótese de descumprimento dos encargos pela empresa donatária, possibilitando a retomada do imóvel.

Quanto aos encargos da doação, recomenda-se que conste no contrato que a empresa Minas Verde Máquinas Ltda, deverá destinar o referido terreno para implantação de sua filial nesse Município de Minduri/MG, se comprometendo ao cumprimento dos seguintes encargos:



a) providenciar as adequações necessárias no terreno e despesas com a obra para o funcionamento da atividade, sem ônus para o Município, devendo iniciar as atividades no prazo de 18 (dezoito) meses, a contar da concessão de todas as licenças necessárias ao início das obras; b) gerar e manter empregos diretos no empreendimento, devendo chegar a no mínimo 10 (dez) empregos diretos no quarto ano, aumentando este número de acordo com o crescimento da atividade, com preferência pela contratação de mão de obra local; c) ter faturamento anual, a partir do início das atividades, de no mínimo R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), devendo atingir o faturamento anual de pelo menos R\$2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) no quarto ano de atividade; d) ter investimento em maquinários e equipamentos diversos, obras e outros, de no mínimo R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), concluídos nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses da doação; e) promover a doação de R\$30.000,00 (trinta mil reais) em equipamentos médico-hospitalares em favor do Município de Minduri/MG.

É importante constar também que a doação do imóvel ficará sujeita à cláusula de reversão, de modo que, caso os encargos não sejam cumpridos a tempo e modo, o imóvel doado retornará à esfera de disponibilidade do Município de Minduri/MG.

Deverá também ser realizada a avaliação do imóvel, conforme exigência legal, bem como seja a doação submetida a autorização legislativa da Colenda Câmara Municipal do Município de Minduri/MG.

### 3. CONCLUSÃO

Face ao exposto, revela-se devidamente justificado no presente caso concreto o interesse público, de modo que poderá ser realizada a doação à empresa Minas Verde Máquinas Ltda, do imóvel objeto da matrícula nº. 5.822, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cruzília-MG. Ademais, conforme explicado, de modo a resguardar os interesses do Município, é importante que a doação do imóvel seja realizada com os encargos acima enumerados e com cláusula de reversão. Recomenda-se, por fim, a avaliação do imóvel objeto da doação e seja a doação submetida à autorização legislativa.

Minduri/MG, 05 de setembro de 2022

\_\_\_\_\_  
**Procurador Jurídico do Município de Minduri/MG**