



Projeto de Lei 005/2023

Autoriza a aquisição e incorporação do imóvel destinado a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

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

Art. 1º. Fica o Município de Minduri/MG autorizado a adquirir e incorporar um imóvel contendo uma casa residencial com área construída de 556,00 m², e respectivo terreno com 5.109,00 m², situada a Rua Durval de Souza Furtado, Centro, em Minduri - MG, registrada sob o nº 718, Fls. 78, do livro 3M, no cartório de registro de imóveis de Andrelândia-MG, de propriedade de Hans Norremose Petersen e Paulina Norremose, cuja transação de compra ocorrera através de seus herdeiros.

Art. 2º. A aquisição autorizada por esta lei será feita com dispensa de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, mediante processo de compra sob a responsabilidade da Prefeitura Municipal de Minduri, por se tratar de imóvel destinado ao atendimento de finalidades precípuas da Administração Pública: aquisição de imóvel para a área de educação e obras e instalações para atender o objetivo educacional no município de Minduri.

Art. 3º. Pela aquisição do imóvel identificado no art. 1º, o Município de Minduri pagará aos alienantes a importância de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), valor compatível com o preço de mercado do bem, conforme laudo de avaliação que é parte integrante desta lei.

Art. 4º. Para realização da despesa de que trata esta lei, o Prefeito municipal utilizara a seguinte dotação orçamentaria:

- a) 02.03.02.12.361.0003.10002 449051 – Obras e Instalações
- b) 02.03.02.12.361.0003.10002 449061 – Aquisição de Imóvel

Parágrafo único. Fica o Executivo Municipal autorizado a abrir créditos adicionais suplementando as dotações orçamentárias até o limite do valor de aquisição, inclusive elemento de despesa.

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Minduri-MG, 14 de Março de 2023

EDMIR GERALDO SILVA
Prefeito Municipal

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



MENSAGEM

Ao Sr.
Vereador Dilermando Batista do Nascimento
Presidente da Câmara Municipal de Minduri-MG

Senhor Presidente, Senhores/as Vereadores/as:

Encaminho em anexo, para apreciação desta Casa Legislativa, o projeto de lei que dispõe sobre a autorização para adquirir e incorporar um imóvel contendo uma casa residencial com área construída de 556,00 m², e respectivo terreno com 5.109,00 m², situada a Rua Durval de Souza Furtado, Centro, em Minduri - MG, registrada sob o nº 718, Fls. 78, do livro 3M, no cartório de registro de imóveis de Andrelândia-MG, de propriedade de Hans Norremose Petersen e Paulina Norremose, cuja transação de compra ocorrerá através de seus herdeiros.

O imóvel localiza-se à margem da estrada Minduri-Carrancas, a apenas 800 metros da entrada da cidade, e possui ótimas condições de acesso, topografia e infraestrutura para a implementação desses empreendimentos públicos.

O preço negociado é acessível e vantajoso para o Município, sendo a proposta no valor de R\$ 1.000.000,00 milhão, já pactuada com os proprietários.

Este preço é relativamente baixo quando comparado a todos os benefícios sociais e econômicos que poderão ser gerados ao longo dos próximos anos com o bom aproveitamento do terreno.

No tocante ao atendimento escolar, os senhores vereadores são sabedores da necessidade da ampliação da estrutura educacional visando atender as crianças e alunos que buscam uma educação de qualidade, sendo primor no governo municipal.

Além de solucionar um problema educacional, essa iniciativa também propiciará um desenvolvimento econômico de forma indireta, com a ativação do setor de construção civil e de serviços correlatos, a serem envolvidos na construção e ampliação do imóvel e realização de serviços de melhorias e manutenção.

Em relação à segunda finalidade, trata-se de fortalecer uma estratégia que o Município já adota há muitos anos e com bons resultados, buscando a expansão e melhoria educacional, como forma de promover a geração de empregos e, assim, oferecer condições dignas de trabalho e de vida, para que os cidadãos mindurienses possam permanecer no município, inclusive as crianças e os jovens estudarem.

Face ao exposto, espero e confio que, pensando no crescimento e desenvolvimento de nossa cidade, na melhoria das condições de emprego e renda, na



CERTIDÃO

Certificamos para os devidos fins que revendo os arquivos desta Prefeitura, constatamos que encontra-se cadastrado em nome de RUTH NORREMOSE SILVA E OUTROS um imóvel residencial situado à RUA DURVAL SOUZA FURTADO nº: 157 - , Bairro: Centro , com índice cadastral nº: 2760.024.00000002, nesta cidade de Minduri - MG , com terreno de 5.109,00m² (Cinco mil, cento e nove metros quadrados) e com área edificada de 556,70m² (Quinhentos e cinquenta e seis metros quadrados e setenta decímetros quadrados), conforme matrícula de nº 20.831, Livro: 2H4 , Folha(s): 086 , do Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Andrelândia - MG , onde se encontra quites com a Fazenda Municipal.

Por ser verdade, firmamos a presente declaração

Minduri - MG , 14 de MARCO de 2023.



AMARILDO S. GUIMARÃES
Agente Administrativo
C.P.F.: 043.442.636.93





Prefeitura Municipal de Minduri - MG

CNPJ: 17.954.041/0001-10

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - CEP:37447-000 - Minduri - Minas Gerais.

Fone:(035)3326-1219 - Fax:(035) 3326-1444 - Email: municipio@minduri.mg.gov.br

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

PESSOA FÍSICA

Índice Cadastral: 2760.024.00000002-IPTU

N o m e....: RUTH NORREMOSE SILVA E OUTROS

Endereço: RUA DURVAL SOUZA FURTADO -157 - -Centro -37447-000 MINDURI -MG

C.P.F.:060.334.516-60

FIM EXPRESSO A QUE SE DESTINA ESTA CERTIDÃO

PARA FINS DE DIREITO

VALIDADE: 90 Dias

Data validade até: 12/06/2023

CERTIDÃO

Ressalvado à Fazenda Municipal, o direito de cobrar quaisquer débito que venham a ser apurados após o fornecimento desta, certifico que em nome do requerente, não existe débito em aberto até a presente data referente ao(s) tributo(s):

IPTU, I.T.B.I. e RECEITAS DIVERSAS



Minduri - MG, 14 de MARÇO de 2023.


AMARILDO S. GUIMARÃES
Agente Administrativo
C.P.F.:043.442.636.93

17 954 041/0001-10

MUNICÍPIO DE MINDURI

RUA PENHA, 99

CENTRO
MINDURI

CEP 37447-000
MG



Proposta para aquisição de imóvel com fim não residencial para funcionamento da Sede da Secretaria de Educação do Município de Minduri/MG.

INTERESSADO: Município de Minduri/mg – Secretaria Municipal de Educação



TERMO DE JUSTIFICATIVA

Justificativa para aquisição de imóvel com fim não residencial para funcionamento da Sede da Secretaria de Educação do Município de Minduri/MG.

INTERESSADO: Município de Minduri/mg – Secretaria Municipal de Educação

A Diretoria Executiva da Secretaria Municipal de Educação juntamente com a Administração Municipal, no uso de suas atribuições, vem através deste manifestar-se no sentido de justificar a intenção de aquisição de imóvel destinado à implantação da Sede da Secretaria Municipal de Educação de Minduri/MG e Departamentos, nesta cidade.

1- DO OBJETO

A Presente justificativa é a aquisição do imóvel destinado a atender às necessidades de toda equipe da Secretaria Municipal de Educação bem como seus colaboradores.

2 - DO INTERESSADO:

Município de Minduri/MG – Secretaria Municipal de Educação, pessoa jurídica de direito publico interno, inscrita no CNPJ: 17.954.041/0001-10.

3 - DOS PROPRIETÁRIOS:

Hans Norremose Petersen e Herdeiros - Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri/MG.

4 - DO VALOR

A aquisição a ser celebrada terá o valor global de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

5 - DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL:




Prefeitura Municipal de Minduri
Rua Penha, 99 - Vila Vasselo - Minduri - Estado de Minas Gerais
CEP 37447-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10
Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | municipio@minduri.mg.gov.br



A necessidade da aquisição do imóvel em questão fundamenta-se na melhor disposição em relação ao espaço físico para suas atividades e demonstra que o imóvel pesquisado atende as finalidades fundamentais da Administração da Secretaria, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da Secretaria em questão, seus alunos e colaboradores.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende os interesses e as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, vez que os outros imóveis pesquisados não estão adaptados as necessidades específicas dos serviços prestados, sendo desta forma incompatíveis para o desenvolvimento da educação como um todo.

Importante observar que com a aquisição deste imóvel, a Secretaria poderá ampliar seus atendimentos aos pais, alunos e principalmente a população. Dessa forma é imperioso ter uma instalação harmoniosa que possa atrair e acolher alunos e pais a estar participando ativamente das atividades oferecidas pelos programas vinculados a Educação, dando a oportunidade a essas pessoas, oferecendo-lhes aportes psicológico e educacional para enfrentar as adversidades da vida durante o período educacional.

Assim se faz necessário um espaço com área de lazer para realizações de atividades lúdicas, artesanais, atividades ligadas a meio ambiente, cultivos de verduras e legumes e que ofereça conforto as crianças e aos pais atendidos pelo pelos Programas. É importante salientar que o imóvel em questão possui um terreno com área de 5.109,00m², o que possibilita a acomodação com segurança para toda a frota de veículos da Secretaria de Educação.

Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas, além de que está localizado na área central de desenvolvimento do serviço acima referido, com fácil acessibilidade.

Conclui-se, portanto, que o imóvel tem estrutura para atender as necessidades da Secretaria e aos Programa Educacionais, com sala(s) de atendimento individualizado, sala(s) de atividade coletivas e comunitárias e instalações sanitárias, com adequada iluminação, ventilação, conservação, privacidade, salubridade, limpeza e acessibilidade em todos seus ambientes de acordo com as normas da ABNT, e outro de igual estrutura não foi encontrado.

Sobre a situação física do imóvel em questão, foi apresentado laudo de vistoria pela Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos do Município onde não se constatou nenhum problema na estrutura do imóvel que se encontra em boas condições de conservação e seu layout atenderá perfeitamente a implantação da Secretaria e seus Programas, sem ter que fazer ou alterar a arquitetura das





edificações, eliminando consideravelmente gastos com reformas e desta forma preservando a identidade do Casarão que tem relevante importância no Processo Histórico de Minduri/MG.

6 - DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

No que concerne ao presente processo, registra-se a constância de Laudos de Avaliação Imobiliária emitidos, demonstram a harmonia do valor exigido em face daqueles habitualmente praticados no mercado imobiliário de nossa região.

Logo, o preço auferido buscou precipuamente o equilíbrio econômico-financeiro entre os vendedores e administração pública, para que aplicação demasiada de um ou de outro não venha a prejudicar os interesses das partes. Ou seja, o valor do imóvel não poderá ser discrepante maior às avaliações mercadológicas, nem tão pouco poderá diferentes dos valores apontados nos laudos.

7 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da aquisição em análise correrão à conta dos Recursos abaixo declinados:

Dotação Orçamentária nº 203.02.12.361.003.2.0016-449061

8 - DA JUSTIFICAÇÃO FINAL E DESPACHO

Destarte, resta justificada a aquisição em questão, tendo por objeto a compra do imóvel de propriedade do particular acima qualificado, para atender as necessidades de toda equipe da Secretaria Municipal de Educação bem como seus colaboradores e a população de Minduri/MG

Minduri/MG 1 de março de 2023.



Cartório de Registro de Imóveis Andrelândia - Minas Gerais

Rua Joaquim José de Andrade Carvalho, 280 - Centro - CEP: 37-300-000 - Andrelândia - MG - CNPJ/MF n.º 20.420.139/0001-00
Fone: (35) 3325 - 1935 - E-mail: criandrelandia@yahoo.com.br

Certidão n.º 000416, fls. 1.

José Magno de Andrade,
Oficial do Cartório do Registro de Imóveis de Andrelândia,
Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc

MATRÍCULA: 20831 - LIVRO: 2H4 - FOLHA: 086

IMÓVEL: Uma casa residencial com área construída de 556,00 m² e respectivo terreno com área de 5.109,00 m², situada à Rua Durval Souza Furtado, CENTRO, em Minduri/MG, confrontando pela frente com a referida Rua Durval Souza Furtado, pelos fundos com terrenos da casa paroquial, de Paul Bartholdy Norremose e de Uduar Uba; pelo lado esquerdo com a Rua Homero Penha de Andrade; e pelo lado direito com propriedade de Dora Norremose Vieira Marques, herdeiros de Jair Vilela de Andrade, Elaine e Wilson Guimarães Júnior e herdeiros de César Rodrigues Moura. **REGISTRO ANTERIOR:** n.º 718, fls. 78, do livro 3M. **PROPRIETÁRIOS:** HANS NORREMOSE PETERSEN, aposentado, portador da carteira de identidade n.º M-1.721.103, expedida pelo SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 004.154.806-04 e sua mulher PAULINA NORREMOSE, do lar, portadora da carteira de identidade n.º M-834.873, expedida pelo SSP/MG, inscrita no CPF sob o n.º 409.853.936-53, ambos brasileiros, residentes em Minduri/MG. ANDRELANDIA, 16 de outubro de 2013. Dou fé. O Oficial Substituto.

R-1/20831. PROTOCOLO: 41595 datado de 26 de setembro de 2013. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES:** HANS NORREMOSE PETERSEN e sua esposa PAULINA NORREMOSE, acima qualificados. **ADQUIRENTES:** IVONNE NORREMOSE JUNQUEIRA, do lar, inscrita no CPF sob o n.º 675.938.286-20 e seu marido OTO ARANTES JUNQUEIRA, fazendeiro, inscrito no CPF sob o n.º 059.286.996-20, residentes em Cruzília/MG; ELSE NORREMOSE JUNQUEIRA, do lar, inscrita no CPF sob o n.º 731.782.766-53 e seu marido FRANCISCO ARCY MEIRELES JUNQUEIRA, pecuarista, portador da carteira de identidade n.º 593643, expedida pelo SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 001.202.006-00, residentes em Cruzília/MG; DORA NORREMOSE VIEIRA MARQUES, dentista, inscrita no CPF sob o n.º 198.742.006-34 e seu marido RENATO VIEIRA MARQUES, engenheiro, inscrito no CPF sob o n.º 044.192.356-91, residentes em Cruzília/MG; PAUL BARTHOLDY NORREMOSE, técnico em laticínios, inscrito no CPF sob o n.º 059.950.436-68 e sua mulher MARIA DO CARMO RIBEIRO NORREMOSE, do lar, inscrita no CPF sob o n.º 479.774.856-72, residentes em Minduri/MG; WANDA NORREMOSE, do lar, separada judicialmente, inscrita no CPF sob o n.º 456.875.876-91, residente em Belo Horizonte/MG; e RUTH NORREMOSE SILVA, do lar, portadora da carteira de identidade n.º M-859.640, expedida pelo SSP/MG, inscrita no CPF sob o n.º 060.334.516-60 e seu marido LUCIANO RIBEIRO DA SILVA, contabilista, inscrito no CPF sob o n.º 037.754.026-91, residentes em Belo Horizonte/MG; todos brasileiros. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda do Cartório de MINDURI, Comarca de Cruzília/MG, datada de 26 de abril de 2004, livro n.º 20 AUX fls. 159 A 161. **VALOR:** R\$102.000,00, o imóvel constante da presente matrícula.



Certidão emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei n.º 11.977/2009. Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20230207367495429

Continua no verso...

Certidão nº. 000416, verso da folha 1

Andrelândia, 16 de outubro de 2013. Dou fé. O Oficial Substituto.

Obs: Na data de 19 de fevereiro de 2014, o município de Minduri - MG passou a pertencer à Comarca de Cruzília - MG.

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANDRELANDIA

**Selo de Consulta nº GFL99397
Código de Segurança.: 7721.5898.8743.9983**

**Quantidade de atos praticados: 001
Ato(s) praticado(s) por: JOSÉ MAGNO DE ANDRADE - OFICIAL
Ped.Certidão Nº 23/416**

Emol.: R\$ 26,41 + TFJ: R\$ 9,33 = Valor Final: R\$35,74 - ISS: R\$ 0,75



Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: Hans Norremose Petersen e Herdeiros

Endereço: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri/MG

CEP: 37477-000

Área do terreno: 5.109,00m² - **Área construída:** 556,00m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1 - DO TERRENO:

Terreno com ótima localização, topografia regular, porém com desnível moderado na descendente em relação à rua de acesso. Possui uma consistência de solo favorável à edificação. Apresenta uma área de 5.109,00m² (cinco mil, cento e nove metros quadrados) conforme cadastramento junto à Prefeitura Municipal de Minduri/MG. Observando estas características e consideramos a atual conjuntura do País, conclui-se que o metro quadrado de área do imóvel gira em torno de R\$ 100,80 reais (cem reais e oitenta centavos), totalizando assim um montante de R\$ 515.004,07 (quatrocentos e quinze mil, quatro reais e sete centavos).

2 - DA EDIFICAÇÃO:

Imóvel constituído de dois pavimentos, sendo um porão, todo construída em alvenaria de tijolo maciço, tendo cômodos com laje e forro de madeira e cobertura de engradamento de madeira e telhas de barro do tipo francesa com garagem para 06 vaga, uma área edificada nos fundos,

05 dormitórios com piso em tacos de madeira em boas condições de conservação porém precisando de raspagem (aplicação de sinteco), forro de madeira em bom estado de conservação, portas e batentes de madeira maciça em bom estado de conservação, porém precisando de pintura, janelas em madeira e vidro em bom estado de conservação, porém precisando de pintura;

04 dormitórios com piso em tacos de madeira em boas condições de conservação porém precisando de raspagem (aplicação de sinteco), laje, portas





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proprietário: Hans Norremose Petersen e Herdeiros

Endereço: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri/MG

CEP: 37477-000

Área do terreno: 5.109,00m² - **Área construída:** 556,00m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1 - OBJETIVO:

Trata o presente Laudo de avaliação do valor venal de um imóvel residencial. A avaliação do valor do imóvel destina-se a atender uma solicitação dos proprietários para fins comerciais.

2 - 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 assemelhados, 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.





2.1- HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO:

Fator ou Coeficiente de fonte: imóveis, ofertados através de anúncios, placas ou através de imobiliárias, devem ser aplicados uma redução de 6% a título de corretagem.

2.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO SANEADO:

Nesta avaliação foi utilizada a pesquisa imobiliária de imóveis localizados no mesmo município, para avaliar o imóvel em questão. O valor unitário saneado foi calculado conforme a Pesquisa Imobiliária e regras de homogeneização de valores. Ainda foi levada em consideração o estado de conservação do imóvel.

3 - FOTOGRAFIAS DO LOCAL:

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

4 - VISTORIA:

Em visita realizada no imóvel, no dia 14 de fevereiro de 2023 às 10:40h com a finalidade de avaliação, foi constatado que:

4.1 - DO TERRENO:

Terreno com ótima localização, topografia regular, porém com desnível moderado na descendente em relação à rua de acesso. Possui uma consistência de solo favorável à edificação. Apresenta uma área de 5.109,00m² (cinco mil, cento e nove metros quadrados) conforme cadastramento junto à Prefeitura Municipal de Minduri/MG. Observando estas características e consideramos a

Edilson S. da Silva

[Assinatura]

[Assinatura]



atual conjuntura do País, conclui-se que o metro quadrado de área do imóvel gira em torno de R\$ 100,80 reais (cem reais e oitenta centavos), totalizando assim um montante de R\$ 515.004,07 (quatrocentos e quinze mil, quatro reais e sete centavos).

4.2 - DA EDIFICAÇÃO:

Imóvel constituído de dois pavimentos, sendo um porão, todo construída em alvenaria de tijolo maciço, tendo cômodos com laje e forro de madeira e cobertura de engradamento de madeira e telhas de barro do tipo francesa com garagem para 06 vaga, uma área edificada nos fundos,

05 dormitórios com piso em tacos de madeira em boas condições de conservação porém precisando de raspagem (aplicação de sinteco), forro de madeira em bom estado de conservação, portas e batentes de madeira maciça em bom estado de conservação, porém precisando de pintura, janelas em madeira e vidro em bom estado de conservação, porém precisando de pintura;

04 dormitórios com piso em tacos de madeira em boas condições de conservação porém precisando de raspagem (aplicação de sinteco), laje, portas e batentes de madeira maciça em bom estado de conservação porém precisando de pintura; janelas em madeira e vidro em bom estado de conservação, porém precisando de pintura;

02 varandas sendo uma com piso cerâmico em boas condições, toda fechada em alvenaria e esquadrias de metal e vidro em bom estado de conservação e a outra com piso cerâmico, laje circundada com grade de metal em boas condições;

02 salas de estar sendo uma com piso em tacos de madeira em boas condições de conservação, forro em laje e portas e janelas em metal e vidro em boas condições de conservação e a outra em piso de carpete, forro em laje e portas e janelas em madeira e vidro em boas condições de conservação;

02 cozinhas, uma com piso cerâmico, revestimento ate o teto, forrada com laje uma despesa e um fogão a lenha, portas e batentes em madeira maciça, janelas em metal e vidro, tudo em boas condições de conservação e a outra com piso



Galvão Saldan Vilho

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



cerâmico, revestimento até o teto, forrada com laje, portas e batentes em madeira maciça, janelas em metal e vidro, tudo em boas condições de conservação;

01 copa, pise em cimento queimado, forro de laje e janelas em metal e vidro em boas condições de conservação;

02 banheiros, sendo um com piso cerâmico, revestimento a meia parede e forro em laje, janela em metal e vidro tudo em bom estado de conservação e o outro com piso cerâmico, revestimento a meia parede e forro em madeira em estado razoável de conservação, janela em metal e vidro em bom estado de conservação;

Na composição final e considerando que os imóveis apresentam uma idade aproximada/superior de quarenta anos e que requer reparos no seu interior e exterior, conclui-se que o valor do metro quadrado do mesmo gira em torno de R\$ 1.232,01 (um mil, duzentos e trinta e dois reais e um centavos), o que totaliza um valor de R\$ 685.000,96 reais (seiscentos e oitenta e cinco mil reais e noventa e seis centavos).

5 - COMPOSIÇÃO FINAL:

5.1 - Valor do terreno: R\$ 515.004,07 (quinhentos e quinze mil, quatro reais e sete centavos).

5.2 - Valor dos imóveis: R\$ 685.000,96 reais (seiscentos e oitenta e cinco mil reais e noventa e seis centavos).

5.3 - Valor total: $(5.1 + 5.2) = R\$ 1.200.005,03$ (um milhão e duzentos mil e cinco reais e três centavos).

Valor final: R\$ 1.200,005,03 reais

6 - ENCERRAMENTO

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



John Golden

[Signature]

[Signature]



3 - FOTOGRAFIAS DO LOCAL:

FOTOGRAFIA 01



Informações sobre a fotografia apresentada:

- 1) Localização: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri
- 2) Data em que foi tirada a fotografia: 14 de fevereiro de 2023
- 3) Observações: Fachada frontal do referido imóvel.

John Saldan

[Signature]

[Signature]



FOTOGRAFIA 02



Informações sobre a fotografia apresentada:

- 1) Localização: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri
- 2) Data em que foi tirada a fotografia: 14 de fevereiro de 2023
- 3) Observações: Fachada lateral direita do referido imóvel.

José Gilson Silva

[Handwritten signatures]



FOTOGRAFIA 03



Informações sobre a fotografia apresentada:

- 1) Localização: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri
- 2) Data em que foi tirada a fotografia: 14 de fevereiro de 2023
- 3) Observações: Fachada dos fundos do referido imóvel.

John Edson 2023

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Prefeitura Municipal de Minduri

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais
CEP 374-47-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10

Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | municipio@minduri.mg.gov.br



FOTOGRAFIA 04



Informações sobre a fotografia apresentada:

- 1) Localização: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri
- 2) Data em que foi tirada a fotografia: 14 de fevereiro de 2023
- 3) Observações: Fachada lateral esquerda do referido imóvel.

Gabriel Salazar Almeida

[Handwritten signature]



FOTOGRAFIA 05



Informações sobre a fotografia apresentada:

- 1) Localização: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri
- 2) Data em que foi tirada a fotografia: 14 de fevereiro de 2023
- 3) Observações: Garagem do referido imóvel.

Juliano Edson Silva

[Signature]

[Signature]

ADM 2023/076

Prefeitura Municipal de Minduri

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais
CEP 37447-000 | CNPJ 17954.04/0001-10
Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | municipio@minduri.mg.gov.br



FOTOGRAFIA 06



Informações sobre a fotografia apresentada:

- 1) Localização: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri
- 2) Data em que foi tirada a fotografia: 14 de fevereiro de 2023
- 3) Observações: Garagem do referido imóvel.

Durval Saldan

[Signature]

[Signature]



FOTOGRAFIA 07



Informações sobre a fotografia apresentada:

- 1) Localização: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri
- 2) Data em que foi tirada a fotografia: 14 de fevereiro de 2023
- 3) Observações: Sala e dormitório do referido imóvel.

FOTOGRAFIA 08



Informações sobre a fotografia apresentada:

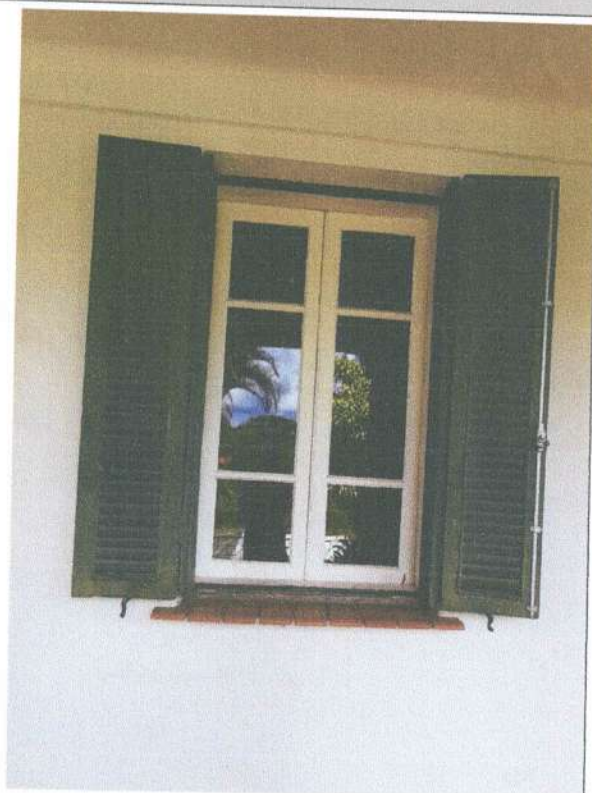
- 1) Localização: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri
- 2) Data em que foi tirada a fotografia: 14 de fevereiro de 2023
- 3) Observações: Cozinha e banheiro do referido imóvel.

Polival Sloban Wlls

Peper *R. Souza*



FOTOGRAFIA 09



Informações sobre a fotografia apresentada:

- 1) Localização: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri
- 2) Data em que foi tirada a fotografia: 14 de fevereiro de 2023
- 3) Observações: Piso e janela do referido imóvel.

Gabriel Saldaninha

[Handwritten signatures]



Comissão de Avaliação

Luiz Claudio de Souza
(Presidente)

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

João Donizete Lopes

(Membro)

Minduri, 14 de fevereiro de 2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proprietário: Hans Norremose Petersen e Herdeiros

Endereço: Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri/MG

CEP: 37477-000

Área do terreno: 5.109,00m²

Área construída Aproximadamente: 556,00m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1 - OBJETIVO:

Trata o presente Laudo de avaliação do valor venal de um imóvel residencial urbano. A avaliação do imóvel destina-se a atender uma solicitação dos proprietários para fins comerciais.

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



2.1- HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO:

Fator ou Coeficiente de fonte: imóveis, ofertados através de anúncios, placas ou através de imobiliárias, devem ser aplicados uma redução de 6% a título de corretagem.

2.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO SANEADO:

Nesta avaliação foi utilizada a pesquisa imobiliária de imóveis 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. Ainda foi levada em consideração as condições atuais do imóvel.

3 - VISTORIA:

Em visita realizada no imóvel, no dia 23 de janeiro de 2023 às 16:00h com a finalidade de avaliação, foi constatado que:

3.1 - DO TERRENO:

Terreno com boa localização, com boa topografia e consistência de solo para a construção civil. Próximo de praças, pontos comerciais e posto de Saúde. Possui toda infra-estrutura necessária para habitação (água, luz, esgoto, meio fio, pavimentação, passeio e coleta de lixo urbano). Possui uma área equivalente a 5.109,00m² (conforme medido em campo).

3.2 - EDFICAÇÃO:

Imóvel constituído de dois pavimentos, Construção residencial constituída por um prédio de 2 andares, sendo o primeiro andar no terre um pouco abaixo do nível da rua, todo o prédio construído em alvenaria e coberto com laje em boas condições de habitação, constituída por:



1º Pavimento:

- Um porão construído em alvenaria de tijolo maciço em boas condições;
- Uma garagem para 6 veículos;

2º Pavimento:

- 06 dormitório com piso em tacos em boas condições de Conservação, foro de madeira, porta e batentes de madeira maciça, janelas de madeiras e vidros tudo em boas condições com pequenos reparos;
 - 04 Dormitórios com piso em tacos, coberto com laje em boas condições;
 - 02 Cozinhas, uma com piso cerâmico, 02 cozinhas, uma com piso cerâmico com laje;
 - 01 copas, pise em cimento queimado.
- 02 Banheiros, sendo um com piso cerâmico, revestimento a meia parede e forro em laje em boas condições.
- Todas as aberturas (portas e janelas) se encontram em bom estado de conservação.

4 - COMPOSIÇÃO FINAL:

4.1 - Do terreno:

Área: 1109,00m²

Valor unitário: R\$ 190,00/m²

Valor total: 1109,00m² x R\$ 190,00/m²

Valor total R\$ 1.021.800,00

4.2 - Das edificações:

4.2.1 - Prédio

Na composição final e considerando que os imóveis apresentam uma idade aproximada/superior de quarenta anos e que requer manutenção e revitalização no exterior e interior, portanto valor do metro quadrado de um imóvel com essa idade e estado de conservação gira em torno de R\$ 935,00/m² que totalizando um valor de **R\$519.860,00 reais.**

4.3 - Valor final:

R\$ 1.021.800,00 + R\$ 519.860,00

Valor total final = R\$ 1.541.660,00 (um milhão quinhentos e quarenta e um mil e seiscentos e sessenta Reais)



5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Saliento que o valor encontrado é um valor sugestivo, podendo haver uma variação de 10% (Dez por cento) para mais ou para menos, levando em consideração a oscilação do mercado e a atual conjuntura econômica do país.

Sem mais nada, dou por encerrado o referido laudo.

Minduri-MG, 27 de Fevereiro de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paulo Cesar de Andrade'.

Paulo Cesar de Andrade
Sócio-Proprietário
Andrade Topografia & Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento à solicitação da **Prefeitura Municipal de Minduri-MG**, como Engenheiro civil e Corretor de Imóveis venho proceder a avaliação do imóvel localizado na Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri/MG CEP: 37477-000, sobre um terreno de 5.109,00 m² e uma edificação com área Construída de 556,00m².

1-LOCALIZAÇÃO:

O imóvel está localizado na Rua Durval Souza Furtado, nº 157 - centro – Minduri/MG CEP: 37477-000.

2-ACESSO:

O acesso ao imóvel é feito através da referida rua com calçamento, possuindo rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone, etc.

3-CARACTERIZAÇÕES DA REGIÃO:

A região onde está situado o imóvel urbano, tem uma rua com declividade com 8% e o terreno é plano para ondulado um pouco acima do nível da rua.

4-DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS AVALIADOS

- a) Um terreno urbano de 5.109,00 m² no centro da cidade de Minduri-MG. O local é provido de infraestrutura urbano, como: rua pavimentada, rede de energia elétrica, água, esgoto e fácil acessibilidade, etc.
- b) Uma Edificação residencial com dois pavimentos sendo um porão, todo construída em alvenaria de tijolo maciço, tendo cômodos com laje e forro de madeira e cobertura de engradamento de madeira e telhas de barro do tipo francesa com garagem para 06 vaga, uma área edificada nos fundos, o imóvel e constituído de 09 dormitórios, com piso em tacos de madeira em boas condições de conservação, forro de madeira em bom estado de conservação, portas e batentes de madeira maciça em bom estado de

conservação, janelas em madeira e vidro em bom estado de conservação, 02 varandas sendo uma com piso cerâmico em boas condições; 02 salas de estar sendo uma com piso em tacos de madeira em boas condições de conservação, forro em laje e portas e janelas em metal e vidro em boas condições de conservação; 02 cozinhas, uma com piso cerâmico, revestimento até o teto, com laje uma despesa e um fogão a lenha, tudo em boas condições de conservação; 01 copa, piso em cimento queimado, forro de laje e janelas em metal e vidro em boas condições de conservação; 02 banheiros, sendo um com piso cerâmico, revestimento a meia parede e forro em laje, e o outro com piso cerâmico, revestimento a meia parede e forro em madeira em estado razoável de conservação.

5-METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

Para a avaliação dos imóveis, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local, semelhante aos do objeto da presente avaliação e também de acordo com os valores da construção civil numa cidade pequena como Minduri-MG. Conforme pesquisa realizada na região dos imóveis avaliados, para apuração do valor de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item:

7.5: "... Para a identificação dos valores de mercado do bem, sempre que possível preferir o método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado o CUB (custo unitário Básico) da tabela do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria de Construção Civil em Minas Gerais), devidamente depreciado em relação ao "estado novo" pela método de "Kuentzle" e de acordo com a norma 14.653-4 (Empreendimentos).

5.1.- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: "Identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Assim, o imóvel citado na alínea "a" do item 4.0, em nossa avaliação, resulta:

Levando em conta que um lote de 300m² na cidade de Minduri-MG no referido Bairro, que se encontra no centro, terreno bom para construção, está em torno de R\$ 80.000,00 que resulta um valor R\$ 266,66/m². Assim, de acordo com o comparativo teremos:

5.109,00 m² x R\$ 266,66 por ser 100% do terreno em solo firme = R\$1.362.366,00.

O imóvel citado na alínea "b" do item 4.0, resulta:

Considerando que a construção de padrão normal pela tabela do SINDUSCO MG no Mês de dezembro/2022 está em R\$ 1.929,42/m², quando a obra se enquadra totalmente em perfeitas condições técnicas, temos:

A obra de 556,00m² foi observada que não apresenta problemas técnicos de construção, estando em condições normais para avaliação pelo valor mínimo da tabela do SINDISCON Mg dezembro de 2022. Foi observado que a obra não possui trincas e rachaduras, banheiros com as dimensões dentro do padrão recomendado pela norma, piso de cerâmica e taco em todos os cômodos, pé direito dentro do padrão recomendado para obra residencial, cobertura de laje com telhado de telhas francesas com mais de 4 águas.

Assim fica: 556,00m² x R\$ 1929,42 = R\$ 1.072.757,52

Fazendo a depreciação pelo tempo da construção pelo método de Kuentzle:

Nesse método, as depreciações são consideradas progressivas (menores nos primeiros anos do imóvel e maiores nos anos finais).

Sua fórmula é:

$$Kd = (N^2 - X^2) / N^2$$

Sendo:

- N = vida útil estimada;
- X = idade real.

Aplicando os dados de um exemplo fictício de um apartamento com vida útil de 80 anos e idade real de 50 anos, temos que :

$$Kd = (80^2 - 50^2) / 80^2$$

$$Kd = (6400 - 2500) / 6400$$

$$Kd = 0,61$$

Fazendo a depreciação pelo tempo da construção pelo método de Kuentzle:

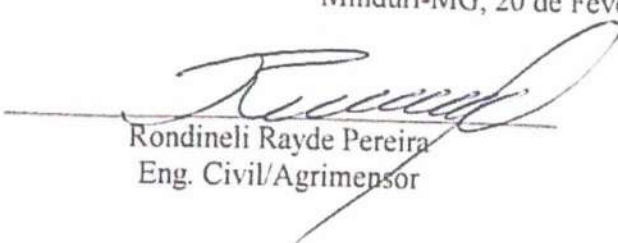
$$\text{Assim fica: } R\$ 1.072.757,52 \times 0,61 = R\$ 654.382,09$$

Assim, o valor total dos bens acima avaliados resulta na somatória de R\$1.362.366,00 + R\$ 654.382,09 = R\$ 2.016.748,02.

Ressalvando o direito de outros profissionais aprofundarem na referida matéria para discordar do valor avaliado através de outro método

Sem mais nada, dou por encerrado o referido laudo.

Minduri-MG, 20 de Fevereiro de 2023.



Rondineli Rayde Pereira
Eng. Civil/Agrimepsor

Rondiney Robson Pereira
Gestor Ambiental/Corretor de Imóveis
CRICI: MGF 40564



Of. Nº:055 /2023
Assunto: Encaminhamento faz
Serviço: Gabinete do Prefeito
Data: 16 de março de 2023

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Com meus cordiais cumprimentos, sirvo-me do presente para encaminhar-lhes o Projeto de Lei 005/2023 com os seguintes anexos:

- **MENSAGEM**
- **TERMO DE JUSTIFICATIVA**
- **CERTIDÕES**
- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DA PREFEITURA (COM FOTOS)**
- **LAUDO DA EMPRESA ANDRADE**
- **LAUDO DO ENG. CIVIL RONDINELI RAYDE PEREIRA**

Para apreciação e votação em caráter de urgência emergência.

Na certeza do atendimento prestados, aproveito o ensejo para reiterar os meus votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


Edmir Geraldo Silva
Prefeito Municipal

Exmo.

Sr. Dilermando Batista do Nascimento

DD. Presidente da Câmara Municipal de Minduri-MG

Minduri-MG