



PROJETO DE LEI Nº 026 , de 06 de setembro de 2023.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder direito real de uso resolúvel de bem imóvel público, à empresa Ecoar Soluções Ltda., nos termos da Lei 2958/2013 – “Programa Empresa Ativa” - e dá outras providências.

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder direito real de uso resolúvel, à empresa Ecoar Soluções Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 41.070.636/0001-97, com sede na Rua Aloísio Souza e Silva, 157, CEP: 35450-254, Bairro Praia, neste município de Itabirito/MG, de lote de terreno público de propriedade do Município de Itabirito, localizado no Loteamento Empresarial Farid Aziz Rahme, registrado sob a matrícula imobiliária nº 17.335 (R-2-17335), perante o Cartório de Registro de Imóveis desta comarca denominados neste termo como "Área C" com área de 2.498,79m² (dois mil, quatrocentos e noventa e oito metros quadrados e setenta e nove décimos quadrados).

Parágrafo Único - A área descrita foi avaliada em R\$ 517.000,00 (quinhentos e dezessete mil reais), conforme laudo de avaliação anexo às páginas 52 a 76 do Processo Licitatório 089/2023 - Concorrência Pública 034/2023.

Art. 2º - Destina-se a área à instalação da empresa, que tem como atividade principal a fabricação de produtos químicos inorgânicos e orgânicos; fabricação e reparação de máquinas e equipamentos para o saneamento básico e ambiental; treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial, entre outras atividades.

Art. 3º - A concessão tem por objetivo a promoção do desenvolvimento local, com apoio à diversificação econômica de forma integrada e sustentável, priorizando a geração de emprego e renda, nos termos da Lei Municipal nº 2958, de 23 de outubro de 2013.

Art. 4º - A concessão de direito real de uso de que trata esta Lei terá prazo de 20 (vinte) anos, a partir da assinatura do respectivo instrumento, renováveis por igual período, desde que perdure a motivação da concessão, em especial o "Plano de Negócios" apresentado junto ao Processo Licitatório nº 089/2023 - Concorrência Pública nº 034/2023, mediante a celebração de termo aditivo, demonstradas as razões de interesse público.

Parágrafo Único - A concessão descrita nesta Lei será efetivada mediante a celebração de escritura pública ou termo administrativo, posteriormente inscrito no registro imobiliário, sendo pessoal e intransferível, salvo quando houver prévia e expressa autorização do Poder Concedente.

Art. 5º - A concessão de direito real de uso ora autorizada está sujeita às seguintes condições resolutórias:



- I. gerar 52 (cinquenta e dois) postos de Trabalho na referida área, a partir do período máximo de sua capacidade de produção, conforme descrito à página 634 "Plano de Negócios apresentado junto ao processo licitatório nº 089/2023 - Concorrência Pública 034/2023, devendo 80% (oitenta por cento) desses postos de trabalho ser, preferencialmente, ocupados por pessoas residentes no Município de Itabirito;
- II. promover parcerias de treinamento, na sede do Município, contratação de mão de obra especializada, por meio do: SINE, CEPEP, SENAI e IFMG unidade de Itabirito.
- III. apresentar, para aprovação do Município de Itabirito, projetos de construções, autorizações, licenciamentos e demais autorizações necessárias junto aos órgãos competentes em até 06 (seis) meses, contados da assinatura do contrato de concessão;
- IV. dar início à construção das instalações da empresa no prazo máximo de 16 (dezesesseis) meses e com prazo para o término da construção das instalações em, no máximo, 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da aprovação de todas as licenças necessárias à construção;
- V. V - dar início às atividades da empresa no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados do término da construção das instalações da empresa;
- VI. não alienar, transacionar, oferecer em dação em pagamento, permutar, locar ou ceder, de qualquer forma, a área objeto da concessão;
- VII. recolher pontualmente todos os tributos municipais, durante o período que funcionar no Município;
- VIII. cumprir integralmente o "Plano de Negócios apresentado às páginas 628 a 667 junto ao Processo Licitatório 089/2023 - Concorrência Pública 034/2023, comunicando à Secretaria de Desenvolvimento Econômico o seu desenvolvimento e evolução ao longo do período de concessão e, em especial, eventuais entraves à implantação - devendo a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, neste caso, comunicar de imediato ao Plenário do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, para as providências cabíveis, nos termos da Lei Municipal nº 2958 de 23 de outubro de 2013;
- IX. cumprir todas as exigências da legislação trabalhista, fiscal, seguridade social, posturas, tributação e meio ambiente, nos âmbitos municipal, estadual e federal;
- X. não ter falência decretada ou entrar em processo de recuperação judicial;
- XI. não paralisar as suas atividades no Município durante o período da concessão;
- XII. proceder à prestação de contas do cumprimento dos encargos previstos nesta lei;
- XIII. afixar, em sua sede, em local visível ao público, placa informativa sobre a concessão bida, conforme modelo fornecido pela Administração Municipal.

§ 1º - A concessionária deverá comunicar ao Município, assim que for do seu conhecimento, variações de mercado que originem redução do nível de emprego abaixo de 30% (trinta por cento) do número de postos de trabalho estabelecidos inicialmente.

§ 2º - Na ocorrência da hipótese prevista no parágrafo anterior, as partes empenhar-se-ão na procura de soluções para retornar e, se possível, superar o nível de emprego previsto na presente lei.



Art. 6º - Fica reservado ao Município o direito de fiscalizar, quando julgar necessário, as obras e instalações da concessionária, na área referida no artigo 1º desta Lei.

§ 1º - A empresa concessionária deverá permitir o acesso às suas instalações dos servidores municipais encarregados de fiscalizar, acompanhar e orientar sobre a correta aplicação dos benefícios recebidos através da Lei nº 2958, de 23 de outubro de 2013, que institui o Programa Empresa Ativa.

§ 2º - Compete à concessionária apresentar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, semestralmente, relatórios, certidões e outros documentos que comprovem o cumprimento dos encargos assumidos no contrato firmado no bojo do Processo Licitatório nº 089/2023 - Concorrência Pública nº 034/2023.

Art. 7º - O descumprimento, pela concessionária, de qualquer dispositivo desta lei, inclusive a modificação da finalidade da concessão ou sua desistência, ensejará automaticamente a resolução da concessão de direito real de uso sem que a concessionária tenha direito a qualquer indenização, inclusive ressarcimento por lucros cessantes, ocasionando a imediata reversão do imóvel ao patrimônio municipal com todas as benfeitorias e instalações nele introduzidas.

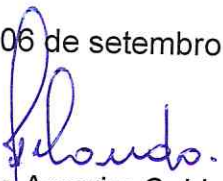
Parágrafo Único - A hipótese de reversão de que trata este artigo ocorrerá automaticamente, independentemente de ações judiciais, dando pleno direito à imediata reintegração de posse pelo Município de Itabirito.

Art. 8º - Todas as despesas decorrentes da transferência dominial da presente concessão correrão às expensas da concessionária.

Art. 9º - A concessionária terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data da publicação da presente Lei, para transferir o domicílio fiscal da sua empresa junto aos órgãos competentes, para a devida tributação no Município de Itabirito.

Art. 10 - Esta lei entra **em vigor na data de sua publicação**, revogadas quaisquer eventuais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 06 de setembro de 2023.


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,
Senhores Vereadores,

Pelo presente, encaminho à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *“autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder direito real de uso resolúvel de bem imóvel público, à empresa Ecoar Soluções Ltda., nos termos da Lei 2958/2013 – ‘Programa Empresa Ativa’ - e dá outras providências”*.

O Distrito Industrial Farid Aziz Rahme está localizado à margem direita da Rodovia BR 356 - Rodovia dos Inconfidentes, Km 58, sentido Ouro Preto, próximo ao “Laticínios Ita”. O Distrito Industrial é composto, pois, de 04 lotes. Atualmente, apenas 02 lotes possuem empresas instaladas: a empresa “Contorno Construtora de Obras Ltda.” e a “B&M alimentos”.

Um terceiro lote foi concedido, através de Lei Autorizativa, à empresa “Heron e Cia. Produtos Alimentícios Ltda.”. Na ocasião, a empresa começou a construção do galpão industrial e, por problemas de engenharia, paralisou as obras e o caso foi parar na justiça. Atualmente, lá encontramos apenas as ruínas do que seria o galpão da referida empresa. A situação é monitorada de perto pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico e, em breve, acredita-se que será possível a reversão do imóvel ao patrimônio municipal.

O único imóvel disponível, no momento, dentro Distrito Industrial Farid Aziz Rahme, possui uma área construída de aproximadamente 360,00 m², em um lote com área de 2.489,79 m²; contudo, o mesmo encontra-se em ruínas, demandando muito esforço e recursos para uma reestruturação. Trata-se do imóvel onde funcionou a “Associação dos Produtores de Palmito da Estrada Real e Região dos Inconfidentes – APERI”.

A referida associação recebeu o imóvel através de Lei Autorizativa de Doação; no entanto, com o encerramento das suas atividades no ano de 2018, o imóvel retornou para o patrimônio do município e, desde então, está à disposição.

No ano de 2020, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico iniciou o processo para captação de nova empresa para ocupação do imóvel, através do processo de licitação 311/2020 - concorrência pública 009/2020; contudo, o mesmo foi deserto, frustrando as perspectivas do município para uma ocupação produtiva do imóvel. Após diversas análises de processos licitatórios realizados em municípios vizinhos, além de uma análise dos erros e acertos cometidos pela Administração Pública nos processos de concessão de áreas públicas ao longo de muitos anos, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico optou por uma modalidade de concorrência desenhada a partir do modelo de negócios apresentado pelas empresas.



Considerando, ainda, que o investimento a ser realizado no imóvel para a sua reestruturação é enorme, optou-se pela gratuidade da concessão. Há que se analisar que o modelo de outorga onerosa, antes idealizado pela Administração Pública, levava em conta que o custo para implantação de uma empresa em seus imóveis era ínfimo e a instalação se daria de forma quase que imediata - vide a ocupação bem sucedida dos imóveis da antiga Delphi pela empresa Ágile Minerals.

Por outro lado, no imóvel em questão, inexistente um atrativo claro ao mercado para ocupação, sendo um imóvel público deteriorado, que necessita de grandes investimentos e que, apesar de sua localização favorável às margens da BR356, possui diversos concorrentes privados com áreas, inclusive mais interessantes do ponto de vista mercadológico e logístico, no entorno.

Assim, foi elaborado o processo licitatório 089/2023 - concorrência pública nº 034/2023, que teve como objeto da licitação a concessão de direito real de uso de forma gratuita de terreno público de propriedade do Município de Itabirito, localizado no Loteamento Empresarial Farid Aziz Rahme, registrados sob a matrícula imobiliária nº 17.335 (R-2-17335), perante o Cartório de Registro de Imóveis, ora denominado como "Área C".

O processo licitatório foi realizado em duas etapas: 1) a primeira etapa, de habilitação, onde as empresas interessadas apresentaram suas credenciais e qualificações para a participação no certame; 2) e a segunda etapa, onde foram apresentados os envelopes com a proposta de investimento no modelo de "Plano de Negócios", a ser efetivado no imóvel objeto da licitação.

Na segunda etapa, foram observados os requisitos da Lei 2958, de 23 de outubro de 2013 e da Lei 2836, de 26 de outubro de 2011. Com efeito, na oportunidade, o Conselho de Desenvolvimento Econômico deliberou pela constituição de uma Câmara Técnica instituída pela Portaria Municipal nº 13863, de 15 de maio de 2023 ao qual foi incumbida de analisar os planos de negócios apresentados.

A análise realizada pela Câmara Técnica do CMDE considerou além de todos os critérios elencados no processo licitatório 089/2023 Concorrência Pública nº 034/2023, a efetiva promoção do desenvolvimento local, a diversificação econômica de forma integrada e sustentável, priorizando as atividades geradoras de emprego e renda, nos termos da Lei Municipal nº 2958, de 23 de outubro de 2013.

Destaca-se que a opção da aprovação de uma lei autorizativa posterior a todo o processo licitatório se dá por motivo de individualização, comprometimento da administração pública, especificidade do objeto e transparência. Vinculando o instrumento de autorização legislativa em stricto sensu ao ato administrativo e a empresa vencedora do certame licitatório.

Ademais, a generalidade de uma autorização ampla para a alienação dos bens municipais poderia causar distorções, considerando a complexidade do mercado e o próprio controle da administração pública sobre seu patrimônio. Ao nosso ver, a intenção



do legislador ao inserir na lei orgânica municipal a obrigatoriedade de autorização legislativa, da avaliação prévia e de licitação na modalidade concorrência visa justamente ao ideal de controle dos atos do poder executivo pelo poder legislativo na disposição dos bens públicos e tal controle deve ser realizado de forma particular em cada caso, para cada imóvel em especial.

Destaca-se que cada bem patrimonial municipal possui uma característica distinta e interesse público específico. Ora, assim, mais que justo uma lei autorizativa específica, com objetivos, regras e compromissos definidos conforme a característica do bem e do concessionário ao qual irá assumir as suas responsabilidades.

Quanto à avaliação, conforme destaca a lei orgânica, esta sim, deve ser prévia a qualquer ato de escolha e interesse, tendo em vista que tal obrigação decorre do próprio controle da administração pública sobre seus bens e seu patrimônio.

Quanto à autorização legislativa, entende-se que a mesma somente deve ser solicitada após o processo de escolha e definição do concessionário, através de procedimento licitatório na modalidade concorrência ao qual dá ampla divulgação e publicidade ao ato.

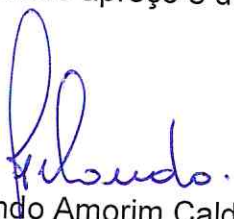
Devidamente selecionado o vencedor do processo e justificado o interesse público, todo procedimento deverá passar então pelo escrutínio do poder legislativo exercendo o seu poder fiscalizador e autorizando ou não o executivo a promover a alienação, concessão ou doação ao selecionado.

Neste sentido, encaminhamos o presente projeto de lei para análise e deliberação de vossas senhorias, contando com a presteza e urgência que o tema merece para busca da tão sonhada diversificação econômica de nosso município.

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente projeto de lei, apreciando-o **em regime de urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL



Itabirito, 06 de setembro de 2023.

Ofício nº 383/2023-GP

Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *"autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder direito real de uso resolúvel de bem imóvel público, à empresa Ecoar Soluções Ltda., nos termos da Lei 2958/2013 – 'Programa Empresa Ativa' - e dá outras providências"*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor
ARNALDO PEREIRA DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.

RECEBIDO

DATA 11/09/2023 HORA 16:28


CÂMARA MUNICIPAL DE ITABIRITO



CONSULTORIA MINAS GERAIS



REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA.

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA/MG 226908/D.

Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel

REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO

Por solicitação da Secretaria de Administração de Itabirito, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para fins de Processo Licitatório para concessão do imóvel localizado na BR 356-km 58 – Distrito Industrial II Farid Aziz Rahme.

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

Avaliadora e Perita Judicial

CREA/MG 226908/D

IBAPE 1074/MG

40.671.657/0001-03

**REURBIS CONSULTORIA
MINAS GERAIS LTDA**

Rua Monsenhor Gonzalez, 618 - Sala 504
Centro - Manhuaçu - CEP: 35.900-023

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS / VANESSA MARTINS FRAGA

FONE: (33) 99970-3079 – E-mail: reurbisconsultoriaminasgerais@gmail.com

Rua Monsenhor Gonzalez, Nº 618, sala 504, Centro, Manhuaçu/MG

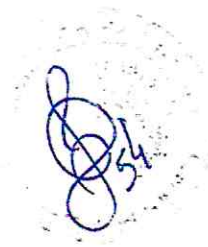


CONSULTORIA MINAS GERAIS

Itabirito

Junho 2022

<u>01. INTRODUÇÃO</u>	<u>03</u>
<u>02. OBJETO</u>	<u>03</u>
<u>03. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS</u>	<u>03</u>
<u>04. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</u>	<u>04</u>
04.1 – Normas pertinentes e bibliografias utilizadas	04
04.2 – Metodologia de Avaliação aplicada	04
<u>05. MEMORIAL DE VISITA</u>	<u>04</u>
<u>06. LOCALIZAÇÃO</u>	<u>05</u>
06.1 – Localização do Imóvel	06
06.2 – Análise da região	06
<u>07. HISTÓRIA DO IMÓVEL</u>	<u>06</u>
<u>08. AVALIAÇÃO</u>	<u>07</u>
08.1 – Conceitos	07
08.2 – Método de Avaliação	07
08.3 Avaliação Final	07
<u>09. CONCLUSÕES</u>	<u>07</u>
<u>10. ANEXOS</u>	<u>08</u>



01 - INTRODUÇÃO

Por solicitação da Secretaria de Administração de Itabirito/MG, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel para fins de Processo Licitatório para concessão do imóvel localizado na BR 356-km 58 – Distrito Industrial II Farid Aziz Rahme.CEP 35450-168, Itabirito/MG. O imóvel descrito possui matrícula nº 17.335 – Livro Nº 2 de Registro Geral, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabirito e possui área total de 2.498,79 m².

Desta Maneira, fez o registro do estado presente do imóvel, bem como a avaliação do valor de mercado e de locação/vistoria/ITBI do imóvel, de acordo com as normas técnicas de referência.

02 – OBJETIVO

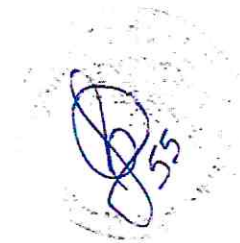
O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade vistoriar, avaliar e determinar tecnicamente o real valor de mercado e de locação/vistoria/ITBI do imóvel localizado na BR 356-km 58 – Distrito Industrial II Farid Aziz Rahme.CEP 35450-168, Itabirito/MG.

As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram;

- a) Diagnóstico da situação encontrada;
- b) Verificação da localização do imóvel e condições de acesso;
- c) Fotografia do atual estado das benfeitorias;
- d) Estudo mercadológico local;
- e) Desenvolvimento de metodologia de avaliação de bens em acordo com as normas vigentes.

03. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.



04. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado:

Programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais - "SisDEA Home".

04.2 - Metodologia de Avaliação Aplicada

Período de pesquisa: de 18/06/2022 a 29/06/2022.

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico -- Venda:

Para se obter o valor de mercado da residência por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 6 (seis) elementos coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653.

Número de Dados de mercado utilizados:

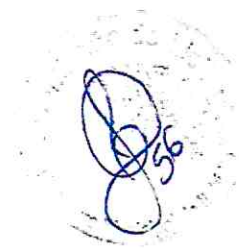
Terranos: 6 elementos efetivamente utilizados.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se anexo II

05. MEMORIAL DE VISITA

As visitas e vistorias ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na data 28/06/2022, pela engenheira Vanessa Martins Fraga com acompanhamento do Welby Gurgel.

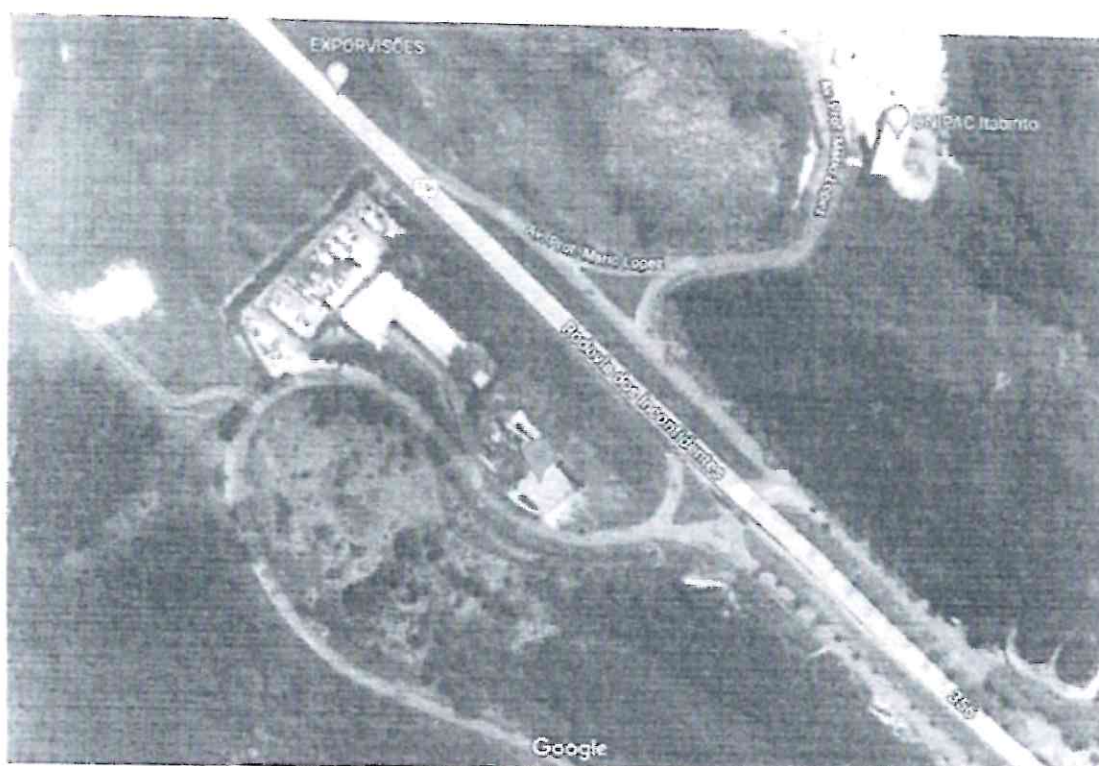
Seguindo rigorosamente as determinações da NBR 14.653/2019 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais), a vistoria teve o objetivo de revisão de ITBI solicitado pelo proprietário seguindo rigorosamente as determinações da NBR 14.653/2019 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais), a vistoria teve o objetivo de revisão de ITBI solicitado pelo proprietário.



06. LOCALIZAÇÃO

06.1 Localização do imóvel

Imóvel localizado BR 356-km 58 – Distrito Industrial II Farid Aziz Rahme.CEP 35150-168, Itabirito/MG.

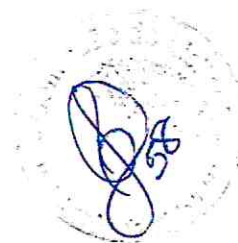


Localização do imóvel avaliado
Fonte: Google Maps. 2022.

06.2 Análise da região

O município de Itabirito, possui uma população de aproximadamente 52.446 habitantes.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel que está sendo avaliado possui padrão médio compatível com o encontrado na região, sendo as áreas similares à maior parte selecionadas na amostra.



09. CONCLUSÃO

Valor do mercado: venda (alienação) :

RS R\$17.000,00 (quinhentos e dezessete mil reais).

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, respectivo a 2.498,79 m² com área construída de 360,00 m², obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Valor do mercado: Aluguel:

RS 10.000,00 (dez mil reais).

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, respectivo a 2.498,79 m² com área construída de 360,00 m², obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

10. ANEXOS

I - Fotos do imóvel avaliando

II - Tratativa de dados

III - Matrícula do imóvel

IV - ART



CONSULTORIA MINAS GERAIS

Anexo I
Fotos do Imóvel Avaliando



CONSULTORIA MINAS GERAIS

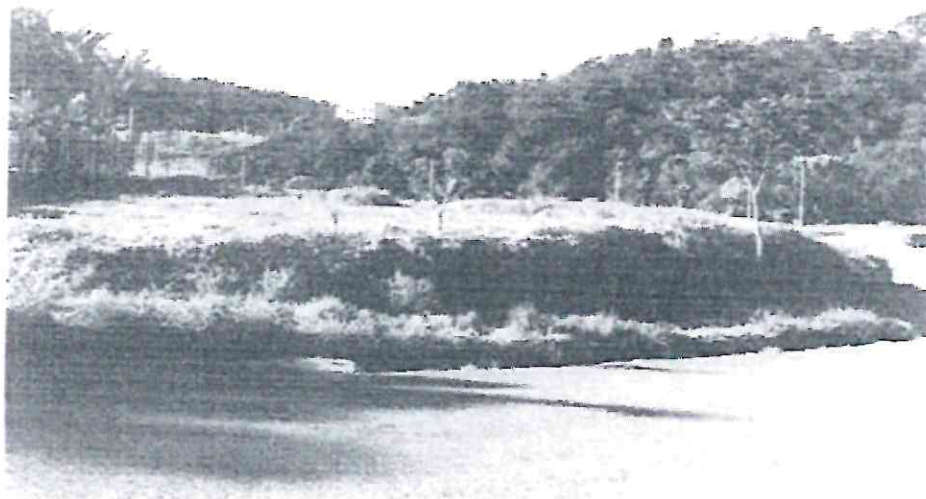
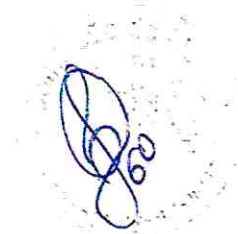


Imagem 2: Imagem da rua de acesso ao imóvel avaliado

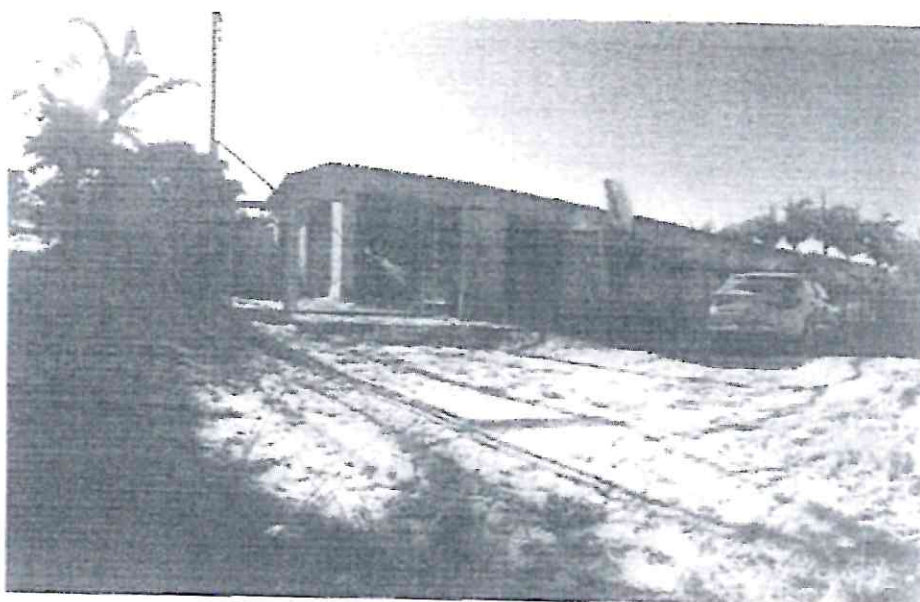


Imagem 3: Foto da vista do imóvel em relação a rua



CONSULTORIA MINAS GERAIS



Imagem 4: Foto da fachada do imóvel

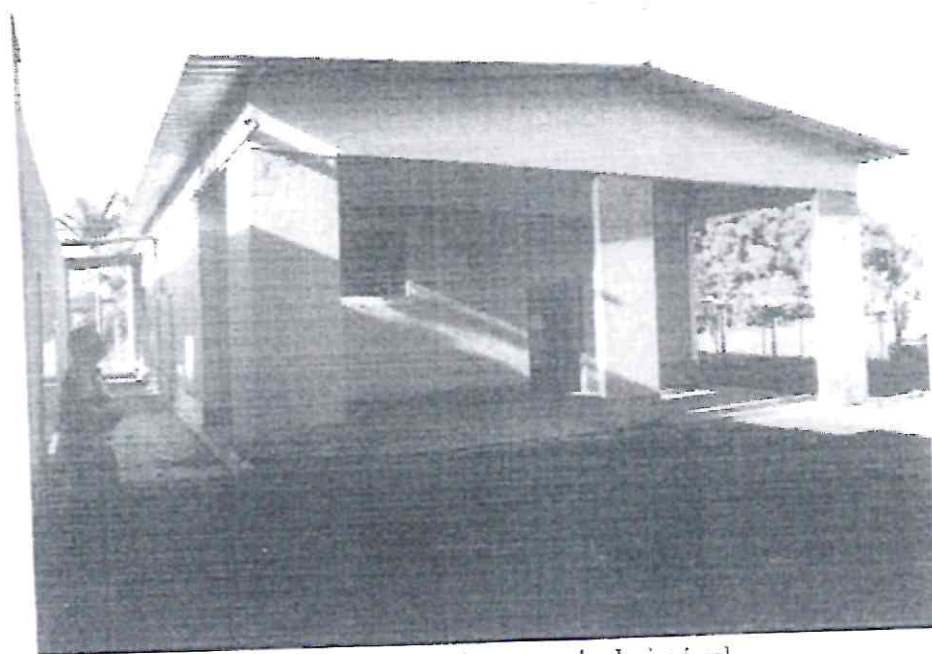


Imagem 5: Foto da esquerda do imóvel



CONSULTORIA MINAS GERAIS

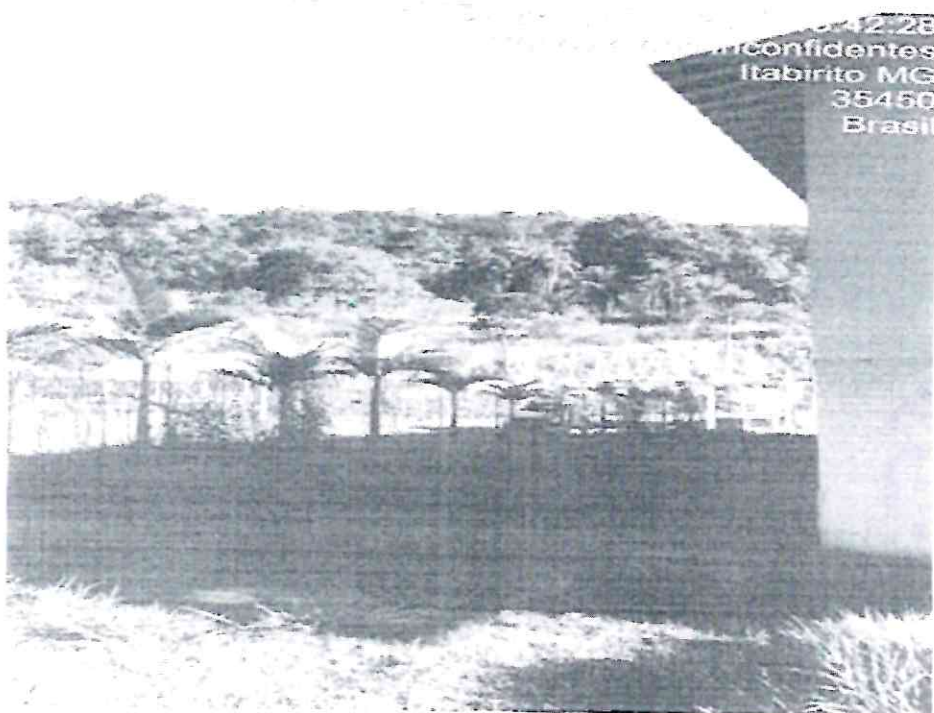
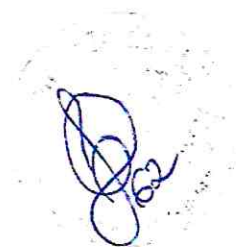


Imagem 6: Foto dos fundos do imóvel



Imagem 7: Hall de entrada do imóvel



Imagem 8: Cômodo interno do imóvel

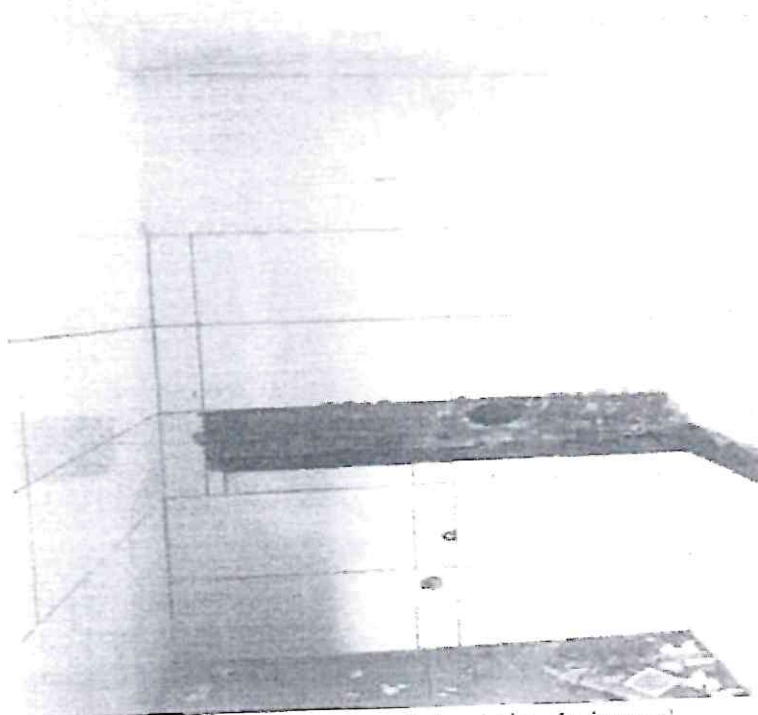


Imagem 9: banheiro do imóvel





CONSULTORIA MINAS GERAIS

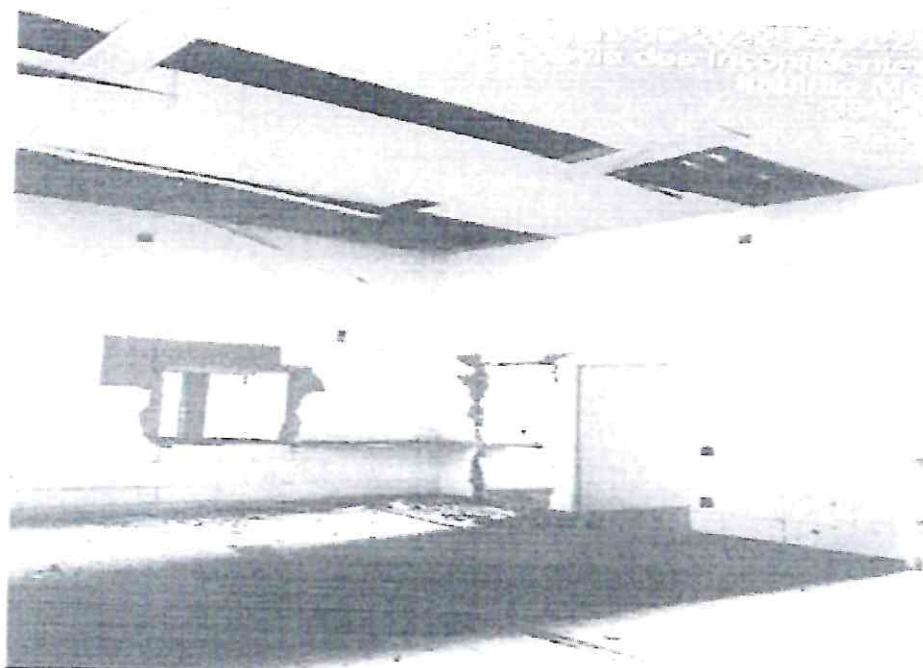
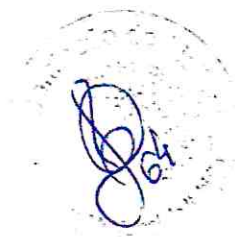


Imagem 10: Área interna do imóvel



Imagem 11: Área de vestuário do imóvel

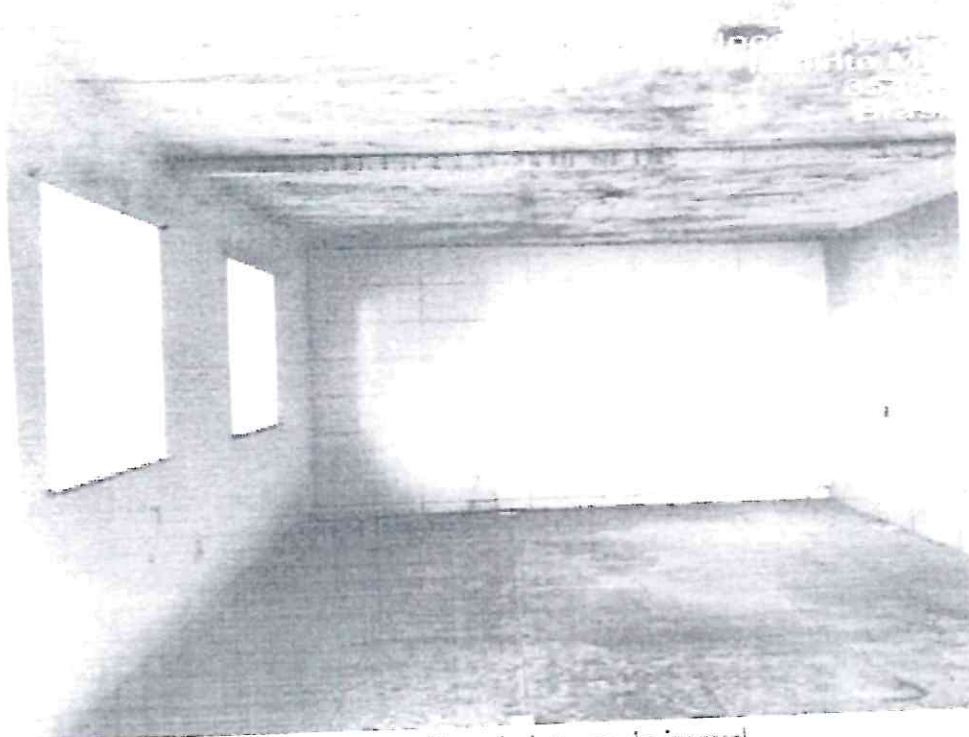
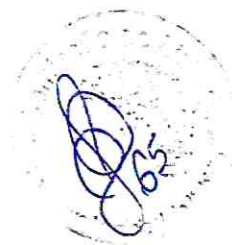


Imagem 12: Cômado interno do imóvel



Imagem 13: Corredor de ligação do imóvel



CONSULTORIA MINAS GERAIS

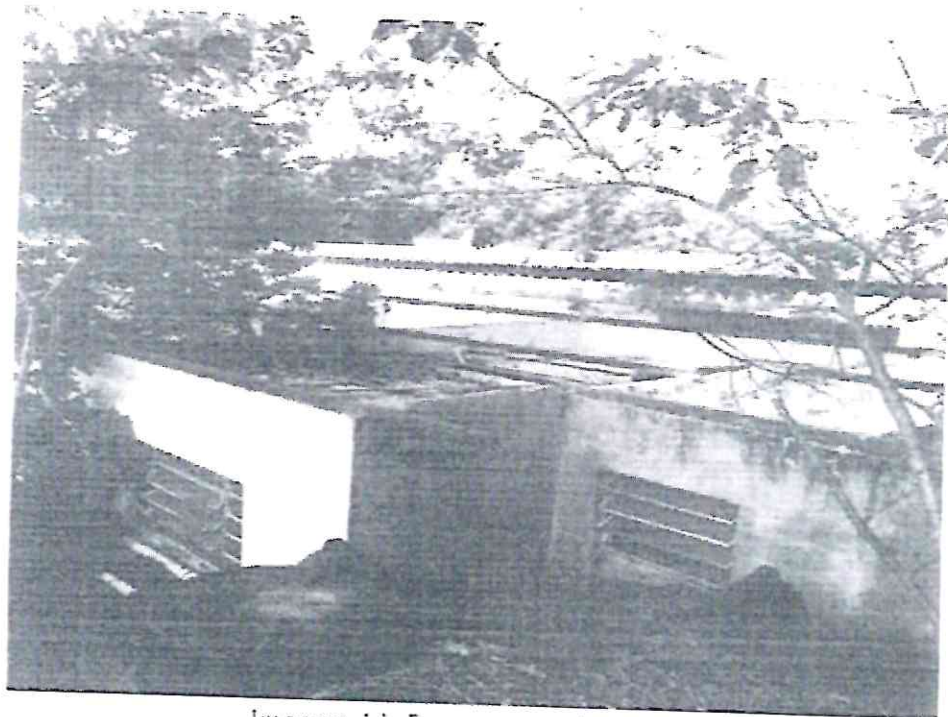
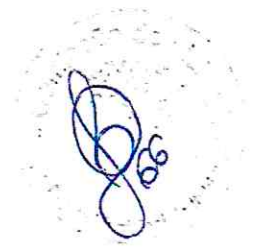


Imagem 14: Foto externa do imóvel

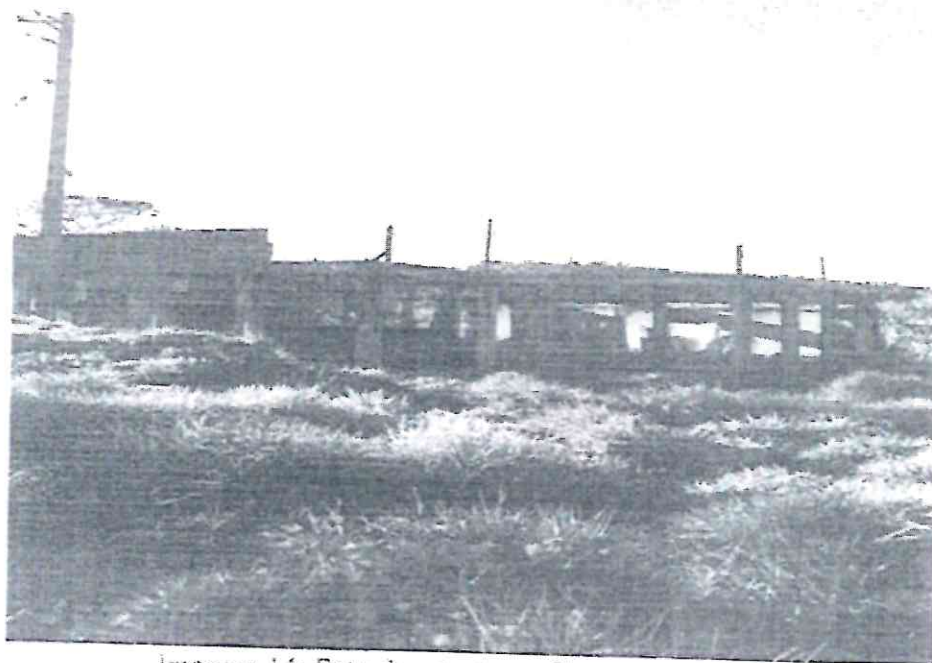


Imagem 14: Foto da estrutura adjacente ao imóvel



CONSULTORIA MINAS GERAIS

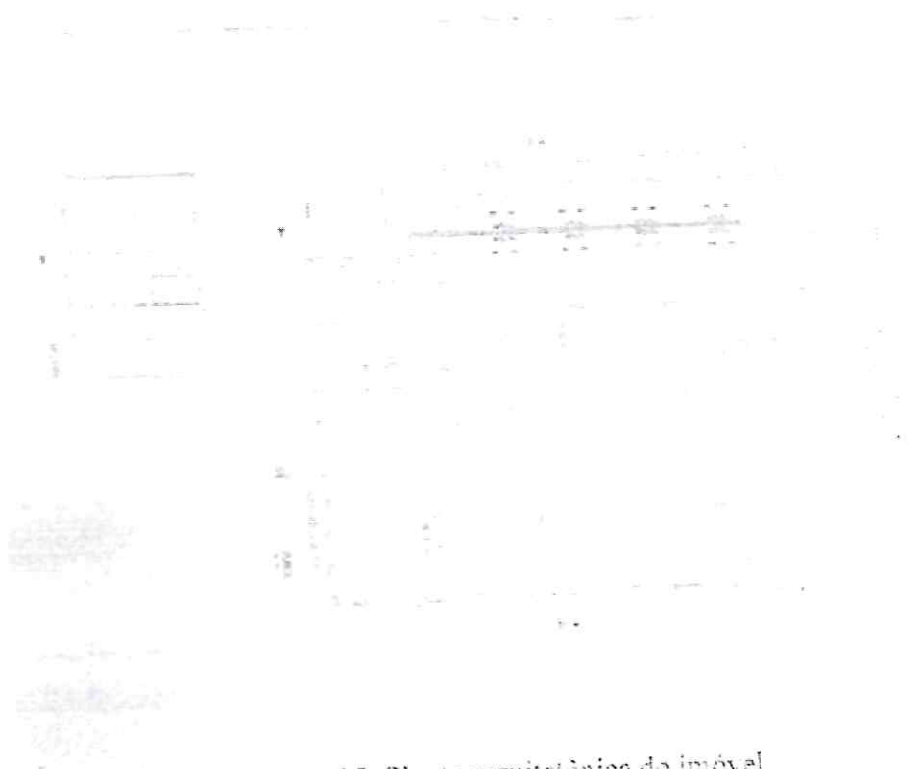
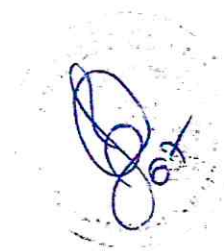
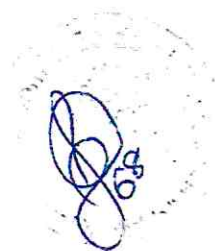


Imagem 15: Planta arquitetônica do imóvel



CONSULTORIA MINAS GERAIS



Anexo II
Tratativa de dados

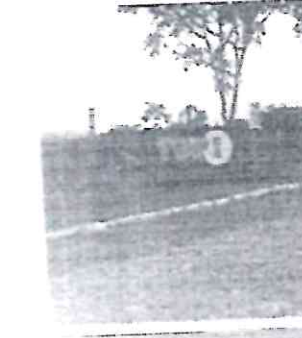
ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS - "INSERIR QUANTOS ELEMENTOS FOREM NECESSÁRIOS DE ACORDO COM A NORMA"



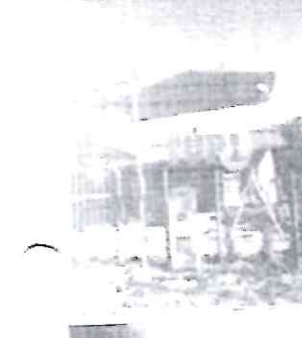
Amostra n.º 1
 Referência:
 Endereço: Matagão
 Bairro: Matagão
 Cidade: Ribeirão
 UF: MG
 Fone: (31) 36237-7523
 Tipo: Telhado
 Topografia: Plano
 Consistência: Equilíbrio
 Área total (m²): 2.000,00
 Área construída (m²): 2.000,00
 Nº dormitórios: 3
 Nº suíte: 1
 Testada (m): 162,00
 Status: A venda
 Preço de venda: R\$ 255.000,00 R\$ m² construído
 Obs: <https://abastomobiliaria.com.br/imovel/5646/chacara-matagao-ribeirao-venda/>



Amostra n.º 2
 Referência:
 Endereço: Mau Selo
 Bairro: Mau Selo
 Cidade: Ribeirão
 UF: MG
 Fone: (31) 32247-7623
 Tipo: Telhado
 Topografia: Plano
 Consistência: Equilíbrio
 Área total (m²): 2.000,00
 Área construída (m²): 2.000,00
 Nº dormitórios: 3
 Nº suíte: 1
 Testada (m): 162,00
 Status: A venda
 Preço de venda: R\$ 250.000,00 R\$ m² construído
 Obs: <https://abastomobiliaria.com.br/imovel/5679/chacara-mau-selo-ribeirao-venda/>



Amostra n.º 3
 Referência:
 Endereço: Recanto da Sirena
 Bairro: Recanto da Sirena
 Cidade: Ribeirão
 UF: MG
 Fone: (31) 3551-3555
 Tipo: Telhado
 Topografia: Plano
 Consistência: Equilíbrio
 Área total (m²): 2.000,00
 Área construída (m²): 2.000,00
 Nº dormitórios: 3
 Nº suíte: 1
 Testada (m): 162,00
 Status: A venda
 Preço de venda: R\$ 255.000,00 R\$ m² construído
 Obs: <http://www.imobiliariaatup.com.br/imovel/chacara-recanto-da-sirena-2669>



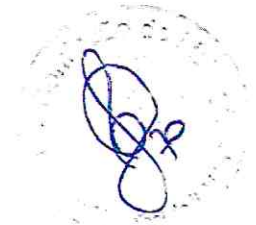
Amostra n.º 4
 Referência:
 Endereço: Quinta dos Incógnitos
 Bairro: Quinta dos Incógnitos
 Cidade: Ribeirão
 UF: MG
 Fone: (31) 3551-3555
 Tipo: Telhado
 Topografia: Plano
 Consistência: Equilíbrio
 Área total (m²): 2.000,00
 Área construída (m²): 2.000,00
 Nº dormitórios: 3
 Nº suíte: 1
 Testada (m): 162,00
 Status: A venda
 Preço de venda: R\$ 250.000,00 R\$ m² construído
 Obs: <http://www.imobiliariaatup.com.br/imovel/chacara-quinta-dos-incognitos-1742>



Amostra n.º 5
 Referência:
 Endereço: Cão González Do Bayão
 Bairro: Cão González Do Bayão
 Cidade: Ribeirão
 UF: MG
 Fone: (31) 3551-3555
 Tipo: Telhado
 Topografia: Plano
 Consistência: Equilíbrio
 Área total (m²): 2.000,00
 Área construída (m²): 2.000,00
 Nº dormitórios: 3
 Nº suíte: 1
 Testada (m): 162,00
 Status: A venda
 Preço de venda: R\$ 400.000,00 R\$ m² construído
 Obs: <http://www.imobiliariaatup.com.br/imovel/cao-gonzalez-do-bayao-1479>



Amostra n.º 6
 Referência:
 Endereço: Cão González Do Bayão
 Bairro: Cão González Do Bayão
 Cidade: Ribeirão
 UF: MG
 Fone: (31) 3551-3555
 Tipo: Telhado
 Topografia: Plano
 Consistência: Equilíbrio
 Área total (m²): 2.000,00
 Área construída (m²): 2.000,00
 Nº dormitórios: 3
 Nº suíte: 1
 Testada (m): 162,00
 Status: A venda
 Preço de venda: R\$ 350.000,00 R\$ m² construído
 Obs: <http://www.imobiliariaatup.com.br/imovel/cao-gonzalez-do-bayao-2250>



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

ALUGU	VALOR	R. GROSSO	Fator Área	Fator Testada	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Acesso	Fator Condição	VALOR
1	R\$ 152.00	0.97	0.97	1.10	1.10	1.20	1.10	1.100	R\$ 202.70
2	R\$ 152.00	0.90	0.90	1.10	1.10	1.20	1.10	1.100	R\$ 247.87
3	R\$ 152.80	0.90	0.97	1.10	1.10	1.20	1.10	1.100	R\$ 201.70
4	R\$ 170.00	0.90	0.97	1.10	1.10	1.20	1.10	1.100	R\$ 201.40
5	R\$ 152.00	0.90	1.00	1.10	1.10	1.20	1.10	1.100	R\$ 201.50
6	R\$ 152.00	0.90	1.00	1.10	1.10	1.20	1.10	1.100	R\$ 201.50

1. ALUGU		
2. R. GROSSO	R\$ 1.000,00	
3. R. GROSSO	R\$	
4. FATOR TESTADA	2.400,70	R\$
5. FATOR ESQUINA	0,00	R\$

Modo =	R\$ 201,70
Coeficiente = 0,30	R\$ 201,70
Intervalo = 0,70	R\$ 160,00
Intervalo = 0,70	R\$ 160,00
Coeficiente = 0,30	R\$ 201,70
Intervalo = 0,70	R\$ 160,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

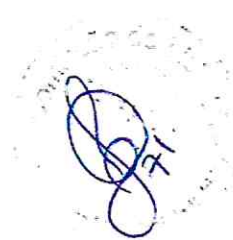
ALUGU	2.400,70
R. GROSSO	R\$ 1.000,00
R. GROSSO	R\$
Valor adotado	R\$ 6.400,00
Coefficiente de ajuste (Lin. Inicial)	0,90
Valor total	R\$ 5.760,00
Valor adotado	R\$ 5.760,00

Numero de dados	0,00
Grav de Liberdade (n-1)	0,00
Intervalo de confiança	0,80
Intervalo de Confiança	0,2
Distribuição t	1,43
t's-Realiz(n-1)	22.930001





CONSULTORIA MINAS GERAIS



Anexo III
Matrícula do imóvel

6

MATRÍCULA 17.335	Livro N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS FOLHA N.º 185	REGISTRO ANTERIOR Nº 1 da Mat. 14.805 do Livro 2.
DATA 13-07-2009		

DESCRIÇÃO: Uma área de terreno designada pela letra "C", situada na Rodovia dos Inconfidentes, na BR 356, município de Itabirito, com a área de 2.498,79m² (dois mil, quatrocentos e noventa e oito metros e setenta e nove decímetros quadrados), divisando pela frente, em curva, com faixa de domínio municipal, na extensão de 89,11m., de um lado com área "B" na extensão de 51,78m. e de outro lado com faixa de domínio do DNIT, na extensão de 60,80m.

PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Itabirito, CNPJ 18.307.835/0001-54. Dou fé. O Oficial Substituto, *S. M. D. S. G.*
Emols.: R\$11,51 – Recivil: R\$0,69 – Tx.fisc.: R\$3,83

R.1 - 17.335 - Em 25 de Março de 2.011. Protocolo 25.815, às fls. 131 do Livro 1-A, em 15 de Março de 2.011.

DOADOR: Município de Itabirito, inscrito no C.G.C/MF 18.307.835/0001-54, neste ato devidamente representado pelo Sr. Prefeito Municipal na pessoa do Exmo. Sr. Dr. Manoel da Mota Neto, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.I. M-230.506-SSP/MG e do CPF de nº 123.954.206-20, residente e domiciliado nesta cidade de Itabirito/MG.

CONATÁRIA: APERI - ASSOCIAÇÃO DOS PRODUTORES DE PALMITO DA ESTRADA REAL REGIÃO DOS INCONFIDENTES, entidade estabelecida nesta cidade de Itabirito/MG, à Praça Dr. Guilherme, s/nº. Complexo Turístico da Estação. Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 07.404.057/0001-03.

DOAÇÃO: Escritura Pública de 14 de Fevereiro de 2.011, lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca de Itabirito/MG, às fls. 212 à 215 do Livro n.º 161.

VALOR: R\$151.276.75. Obs.: A escritura foi gravada com as seguintes cláusulas: 1) Gerar 30 (trinta) novos postos de trabalho no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados da data de início de operação do empreendimento, sendo que 90% (noventa por cento) desses postos de trabalho deverão ser ocupados por pessoas residentes no Município de Itabirito; 2) Construir o galpão industrial, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de publicação desta lei, utilizando nessa construção, mão-de-obra exclusivamente do Município de Itabirito; 3) Não ter falência ou concordata decretada, no prazo de 10 (dez) anos, contados da data da doação do imóvel; 4) Recolher pontualmente todos os tributos municipais, durante todo o período em que funcionar no Município de Itabirito; 5) Não alienar, locar ou ceder, de qualquer forma, o imóvel recebido em doação, no período de 10 (dez) anos, contados da data de doação

do imóvel e, após esse período, apenas nas hipóteses contempladas no art. 3º desta lei: 6) Obedecer a legislação municipal, federal e estadual concernente a posturas, tributação e meio ambiente durante todo o período em que estiver em funcionamento; 7) Comunicar ao Município, assim que for do seu conhecimento variações de mercado que originem redução do nível de emprego abaixo de 30 (trinta) postos de trabalho; 8) Apresentar projeto arquitetônico de implantação de suas instalações para aprovação pelo Município, inclusive com licença ambiental, se necessário; 9) Não paralisar as suas atividades durante o período de 10 (dez) anos, contados da data de doação do imóvel. Consta na escritura a Lei nº 2561, que "Autoriza o chefe do executivo a doar imóvel para a implantação da entidade APERI - Associação dos Produtores de Palmito da Estrada Real da Região dos Inconfidentes, e dá outras providências; e bem assim, a Lei 2799, que "Altera o Art. 1º da Lei Municipal nº 2757, de 31 de Março de 2010 e dá outras providências. Dou fé. O Oficial Substituto,

Encls.: RS903,08

Recivil: RS54,18

Tx. Fis.: RS444,80

R-2-17335 - 28/10/2020 - Protocolo: 41800 - 21/10/2020

TRANSMITENTE: APERI - Associação dos Produtores de Palmito da Estrada Real Região dos Inconfidentes, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.404.057/0001-03, sediada à Praça Dr. Guilherme, s/n.º, Centro, nesta cidade de Itabirito/MG.

ADQUIRENTE: Município de Itabirito, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.307.835/0001-54, sediada à Avenida Queiroz Junior, n.º 635, Centro, nesta cidade de Itabirito/MG.

REVERSÃO: Escritura Pública Reversão ao Patrimônio Público Municipal, lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca de Itabirito/MG, às fls. 103 do Livro nº 255. **AVALIAÇÃO:** R\$1.900.000,00, conforme Laudo Avaliatório Portaria N.º 9643 de 13 de setembro de 2019, e Laudo Avaliatório Portaria N.º 9643, de 29 de novembro de 2019, expedido pela Prefeitura Municipal de Itabirito, que fica arquivado em Cartório. Consta na escritura que o outorgado dispensa a apresentação das certidões negativas de feitos ajuizados, em nome da outorgante e se diz conhecer os riscos inerentes à dispensa destas. Conforme Decreto n.º 12505, de 25 de fevereiro de 2019, determina a reversão ao patrimônio público municipal do imóvel doado à APERI, e da outras providências. Demais cláusulas e condições constantes da escritura ficam fazendo parte integrante deste registro. Dou fé. O Oficial, Subst.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 000319040143, atribuição: Imóveis, localidade: Itabirito. Nº selo de consulta: DZZ09015, código de segurança:

Continua na ficha 2

INSCRIÇÃO

17335

DATA

13/07/2009

Livro Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITABIRITO - MINAS GERAIS

FOLHA Nº 2

REGISTRO ANTERIOR

Mat.14805,Lº2

IMÓVEL

1904111770084878. Ato: 4522, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.929,50. Recome: R\$ 175,76. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.396,86. ISS: R\$ 146,48. Total: R\$ 5.648,60. Ato: 8101, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 12,36. Recome: R\$ 0,74. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,10. ISS: R\$ 0,62. Total: R\$ 17,82. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.960,22. Valor Total do Recome: R\$ 177,60. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.407,83. Valor Total do ISS: R\$ 148,02. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 5.693,67. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



CONSULTORIA MINAS GERAIS



Anexo IV
ART

4

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20221263021

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

VANESSA MARTINS FRAGA

Título profissional: ENGENHEIRA CIVIL

RNP: 1417200035

Registro: MG0000220000D MG

Empresa contratada: REUREIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA

Registro Nacional: 00010103500-MG

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Itabirito

AVENIDA QUEIROZ JUNIOR

Cidade: ITABIRITO

UF: MG

Bairro: Praia

UF: MG

CPF/CNPJ: 10.307.835/0001-54

Nº: 635

CEP: 35450000

3. Data de emissão do documento

Data: 22/06/2022

Data de emissão: 22/06/2022

4. Tipo de contratação: Outros

Tipo de contratação: Pessoa Jurídica do Direito Público

5. Dados da Obra/Serviço

RODOVIA BR 350 km 50

Cidade: ITABIRITO

Data de início: 21/06/2022

Data de término: 07/06/2022

Projetos: OUTROS

Proprietário: Prefeitura Municipal de Itabirito

Nº: 635

Bairro: Distrito Industrial II Farid Aziz Rahme

UF: MG

CEP: 35450100

Coordenadas Geográficas: 0,0

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 10.307.835/0001-54

6. Atividade Técnica

14 - Engenharia

9 - Avaliação > AGRIMENSURA > LOCAÇÃO DE OBRAS CIVIS > DE LOCAÇÃO TOPOGRÁFICA >
ASS 9.1.1 - DE OBRAS CIVIS

Quantidade

2458 79

Unidade

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

7. Observações

Atividade Merceatária para fins do Processo Administrativo para contratação

8. Declarações

• Eu, o responsável técnico, declaro que cumpri as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto nº 12.723/2011.

• A obra ou serviço foi executado de acordo com o projeto e/ou especificações técnicas que serão obrigatórias para a emissão da Certidão de Anotação Técnica - CAT.

• A responsabilidade pela execução e manutenção da obra ou serviço é de responsabilidade do contratante a partir de 01 de janeiro de 2010 (Res. 1.034, Confed).

9. Entidade da Classe

Associação Brasileira de Engenheiros e Arquitetos e Peritos em Engenharia

10. Assinaturas

Assinatura do responsável técnico

Assinatura do responsável técnico

Vanessa Martins Fraga
VANESSA MARTINS FRAGA - CPF: 115.327.320-00

Prefeitura Municipal de Itabirito - CNPJ: 10.307.835/0001-54

11. Informações

12. ART é válida somente quando colada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do CREA

13. Valor

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em: 22/06/2022

Valor pago: R\$ 88,78

Número: 8539025940

Atenção: a validade desta ART pode ser verificada no site: www.crea-mg.org.br ou pelo telefone: 011-3071-2121 ou 011-3071-2122

www.crea-mg.org.br
Tel: 011-3071-2121

Atendimento ao cliente
Fax: 011-3071-2122

CREA-MG



14

15

16

17

18

19

20