PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12 DE 2022

DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO PARA DAÇÃO EM PAGAMENTO EM IMÓVEIS COM O ESTADO DE MINAS GERAIS.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou:

Art. 1º - Fica o Município de Conselheiro Lafaiete autorizado a confessar a existência de dívida, no valor de R$ 23.634.990,54 (vinte e três milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, novecentos e noventa reais e cinquenta e quatro centavos), com o Estado de Minas Gerais oriunda da desaprovação de contas do Convênio nº 306/2009 e a renúncia expressa ao prosseguimento das defesas e recursos administrativos bem como do ajuizamento de ações judiciais visando discutir a referida dívida.

Parágrafo único - Até a efetiva ocorrência do pagamento, nos termos do art. 4º da Lei Estadual nº 14.699/2003, a dívida ora confessada estará sujeita a revisão, atualização e a incidência de juros de mora, todos calculados pela taxa SELIC.

Art. 2º - Fica o Município de Conselheiro Lafaiete autorizado a realizar o pagamento da dívida indicada no art. 1º mediante dação em pagamento com imóvel, listado no anexo único desta lei.

§1º - O imóvel indicado no anexo único foi avaliado em R$ 24.109.731,45 (vinte e quatro milhões, cento e nove mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e cinco centavos).

§2º - O pagamento da dívida nos termos do *caput*, dá, ao Município de Conselheiro Lafaiete, a quitação do montante indicado no art. 1º no limite do valor dos imóveis dados em pagamento. Deve, se for este o caso, ser efetuado o pagamento do valor da dívida confessada remanescente ao objeto da dação em pagamento.

§3º - Deverá ocorrer nova avaliação do imóvel se transcorridos mais de 12 (doze) meses entre adata da elaboração do laudo e a efetivação da dação em pagamento.

Art. 3º - Ficarão a cargo do Estado de Minas Gerais todos os procedimentos administrativos e normativos para viabilizar o recebimento do imóvel nos ativos imobiliários estaduais de que trata esta lei.

Art. 4º - Caso o valor do bem dado em pagamento nos termos desta lei seja, eventualmente, superior à dívida do município, na data da efetiva dação ao Estado, não haverá restituição do saldo remanescente por parte do Estado, nos termos do art. 4º, §5º, da Lei Estadual nº 14.699/2003.

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

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS DEZOITO DIAS DO MÊS DE ABRIL DE 2022.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador Municipal

À Procuradoria do legislativo
para Parecer
19 / 04 / 22

JUSTIFICATIVA

Conselheiro Lafaiete, 18 de abril de 2022.

Exmº Sr.
OSWALDO ALVES BARBOSA
Presidente da Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete – MG.

Sr. Presidente da Câmara Municipal,
Senhores Vereadores,

A Administração do Município de Conselheiro Lafaiete encaminha à esta Casa Legislativa, proposta legislativa, necessária à finalização de acordo realizado com o Governo do Estado de Minas Gerais, para retomada das obras do Hospital Regional de Conselheiro Lafaiete.

O Município, para edificação da estrutura, firmou convênio com o Governo Estadual, no ano de 2009 (Convênio nº 306/2009). Em razão da não-conclusão da obra, foi instaurada tomada de contas, cuja conclusão foi pela devolução, pelo ente federado menor, da quantia de R$ 23.634.990,54 (vinte e três milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, novecentos e noventa reais e cinquenta e quatro centavos).

Com valores decorrentes da indenização da empresa Vale, pela tragédia no Município de Brumadinho, o Governo Estadual apresentou proposta de retomada das obras do Hospital Regional de Conselheiro Lafaiete, dentre outras estruturas, porém, condicionando a retomada à estadualização do terreno.

É necessário pontuar, que em razão da conclusão da tomada de contas, que apontou a exigência de devolução ao erário estadual, dos valores decorrentes do convênio, Estado e Município acordaram que a quitação da dívida relacionada à tomada de contas, poderia ser adimplida, por meio da dação em pagamento, com o terreno onde a obra foi iniciada.

Nesse sentido, o Governo Estadual avaliou o imóvel, chegando à cifra de R$24.109.731,45 (vinte e quatro milhões, cento e nove mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e cinco centavos), conforme laudo de avaliação anexo.

A condição de estadualização do terreno, é conditio, para a retomada das obras e, conforme se observa, fica preservado o interesse público, na medida em que será encerrada a tomada de contas.

É oportuno salientar, que a medida é assemelhada aos acordos firmados entre os Municípios de Juiz de Fora, Divinópolis, Governador Valadares e outros, para retomada das obras dos hospitais regionais.

Nessas condições, evidenciadas as razões que embasam a iniciativa encaminhamos o presente projeto de lei para apreciação, na expectativa de sua aprovação.

Ao ensejo, reiteramos reconhecimento de elevada estima e distinta consideração a toda Edilidade.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador Municipal

REQUERIMENTO

Conselheiro Lafaiete, 18 de abril de 2022.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores.

Requeremos, nos termos do art. 226, do Regimento Interno desta Casa Legislativa, tramitação com urgência do presente Projeto de Lei que DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO PARA DAÇÃO EM PAGAMENTO EM IMÓVEIS COM O ESTADO DE MINAS GERAIS.

Justificativa: O Requerimento de urgência justifica-se pela necessidade de estadualização do terreno objeto da presente lei para a retomada das obras do Hospital Regional, necessário para o Município e para a Região.

Por tais fatos encaminhamos o presente requerimento para apreciação, na expectativa de seu deferimento.

Ao ensejo, reiteramos reconhecimento de elevada estima e distinta consideração a toda Edilidade.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador Municipal

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Secretaria de Estado de Saúde
Comissão de Tomada de Conta Especial

Memorando.SES/GAB-CTCE.nº 35/2022

Belo Horizonte, 02 de fevereiro de 2022.

Para: Erick Michalsky Cardoso
Assessor do Secretário de Estado Adjunto de Saúde

Assunto: Em resposta ao despacho 034/2022 - **Convênio nº 306/2009** - Hospital Regional de Conselheiro Lafaiete.

Referência: [Caso responda este documento, indicar expressamente o Processo nº 1320.01.0075820/2021-43].

Senhor Assessor,

Cumprimentando-o cordialmente, em resposta ao **Despacho nº 34/2022/SES/GAB-ADJ** (41563900) encaminhamos **atualização até (Março/2022)** dos valores dos repasses, do **convênio nº 306/2009**, diante da reprovação das contas, conforme consulta à Auditoria setorial por meio do Memorando.SES/GAB-CTCE.nº 37/2022 (41721676) e, resposta através do Memorando.CGE/SES_CSET-NATI.nº 21/2022 (43126360) - planilha infra relacionada:

Convênio nº 306/2009					
Projeção - Atualização do valor do débito					
Data inicial	**Valor original do débito**	**Data final**	**Percentual Taxa Selic**	**Valor da atualização**	**Valor original + atualização**
29/01/2010	R$ 1.300.000,00	Março/2022	103,10%	R$ 1.340.300,00	R$ 2.640.300,00
30/04/2010	R$ 5.200.000,00	Março/2022	101,08%	R$ 5.256.160,00	R$ 10.456.160,00
05/09/2011	R$ 3.000.000,00	Março/2022	86,00%	R$ 2.580.000,00	R$ 5.580.000,00
05/12/2011	R$ 3.500.000,00	Março/2022	83,35%	R$ 2.917.250,00	R$ 6.417.250,00
28/06/2012	R$ 2.326.793,75	Março/2022	78,80%	R$ 1.833.513,48	R$ 4.160.307,23
Valor histórico total do débito + atualização					**R$ 29.254.017,23**
Atualização do valor ressarcido					
Data do ressarcimento	**Valor ressarcido constante no DAE**	**Data final**	**Percentual Taxa Selic**	**Valor da atualização**	**Valor original + atualização**

Convênio nº 306/2009					
Projeção - Atualização do valor do débito					
25/09/2014	3.520.472,83	Março/2022	59,61%	R$ 2.098.553,85	R$ 5.619.026,68
Valor histórico total do ressarcimento + atualização					**R$ 5.619.026,68**
Total (diferença entre o valor original atualizado e o valor ressarcido atualizado)					**R$ 23.634.990,54**

Sendo assim, conforme a orientação da CGE/SES_CSET-NATI, o valor atualizado até **março/2022** é de **R$23.634.990,54.**

Atenciosamente,

Rosana da Cruz Rocha
Presidente da Comissão de Tomada de Contas Especial

Documento assinado eletronicamente por **Rosana da Cruz Rocha**, **Presidente(a)**, em 09/03/2022, às 18:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **41634759** e o código CRC **0B870989**.

Referência: Processo nº 1320.01.0075820/2021-43 SEI nº 41634759

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Secretaria de Estado da Saúde de Minas Gerais
Superintendência Regional de Saúde de Juiz de Fora



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 07 /2021

Solicitante: Coordenação de Formalização de Cessões

Rua Rodovia MG 129, KM 206
Bairro Hípica
Conselheiro Lafaiete – MG

ÍNDICE

1 – INTERESSADO: 3

2 – OBJETIVO: 3

3 – PROPRIETÁRIO: 3

4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: 3

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 4

6 – METODOLOGIA UTILIZADA 6

7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 7

8 - GRAU DE PRECISÃO 9

9 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO 10

10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO 10

11 – CONCLUSÃO: 12

Laudo de Avaliação Imóveis Hospital Regional Conselheiro Lafaiete (36508938) SEI 1320.01.0075820/2021-43 / pg. 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 07/2021

Em atendimento à solicitação da Diretoria de Infraestrutura Física e Engenharia, delegou-se à funcionária Gisele de Paula e Silva, MAT: 85585-9, a incumbência de proceder a avaliação do imóvel localizado na Rodovia MG 129, KM 206, Bairro Hípica, em Conselheiro Lafaiete – MG.

1 – INTERESSADO:

Coordenação de Formalização de Cessões

2 – OBJETIVO:

Determinar o valor venal do imóvel.

3 – PROPRIETÁRIO:

Município de Conselheiro Lafaiete, registrado sob Matrícula 20.291, Registro nº R-7-20-291, pág. 03, livro 2-BV do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Conselheiro Lafaiete.

4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Recebemos da Gerencia Regional de Saúde de Conselheiro Lafaiete, documentação referente ao imóvel localizado na Rodovia MG 129, KM 206 - Bairro Hípica em Conselheiro Lafaiete/MG, onde está sendo construído o Hospital Regional de Conselheiro Lafaiete na qual, juntamente com a Coordenação de Formalização de Cessões, solicitam avaliação do mesmo. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel, foram considerados os quantitativos constantes do projeto apresentado e medições *in loco* sendo adotados na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.
Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em

condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1- Localização

Rodovia MG 129, KM 206 - Bairro Hípica em Conselheiro Lafaiete - MG.
Coordenadas: Latitude: 20°38'12.0" S
Longitude: 43°47'09.3"W

5.2 – Acesso

O acesso ao imóvel se faz pela Rodovia MG 129, KM 206 - Bairro Hípica.

5.3 - Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, serviço de transporte público, etc., e com densidade ocupacional: residencial e comercial.

5.4- Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel urbano onde está sendo construído o Hospital Regional de Conselheiro Lafaiete, constituído de uma edificação em construção. A área utilizada possui formato irregular com aproximadamente 35.613,35 m², conforme Lei Complementar nº 090, de 21 de dezembro de 2015 do município de Conselheiro Lafaiete, por meio da qual o município é autorizado a doar o terreno onde estão sendo executadas as obras para construção do Hospital Regional de Conselheiro Lafaiete ao Estado de Minas Gerais.

5.4.1- Terreno

Área de 35.613,35 m² situada na cidade de Conselheiro Lafaiete, no Bairro Hípica, possui formato irregular.

5.4.2 - Descrição das Edificações e Benfeitorias:

Prédio 1 - Área 8.361,20 m²

Ocupação: - subsolo: serviço de nutrição e dietética, SAMU, central de material esterilizado (C.M.E.), lavanderia, laboratório e farmácia.

- 1º pavimento: recepção, consultórios, área de imagem, emergência, bloco cirúrgico e CTI.

- 2º pavimento: área administrativa e área técnica.

- 3º pavimento: enfermaria, salas administrativas, sala de lazer/criança, solário, sala de equipamentos, refeitório/sala de estar, enfermarias feminina, masculina e infantil.

Prédio de 3 pavimentos e subsolo, em alvenaria de tijolo cerâmica e divisórias em "dry wall", com estrutura em concreto armado, cobertura em telha metálica.

Piso: piso cerâmico está parcialmente instalado, e em algumas salas de cirurgias foram instalados o piso condutivo.

Paredes: dry wall e alvenarias de bloco cerâmico inconclusas,

Forro: ainda não executado.

Instalação elétrica: parcialmente iniciadas,

Instalação Hidráulica: parcialmente iniciadas,

Padrão de acabamento: Normal

Estado de conservação: Reparos simples a importantes

Idade aparente: 10 anos

Kia= 0,683

Prédio 2 (anexo) - Área 185,32 m²

Ocupação: Subestação, áreas de armazenamento de lixo, central de ar comprimido e de vácuo.

Prédio de 1 pavimento, executado em alvenaria de tijolo cerâmica e divisória em "dry wall", com estrutura em concreto armado, cobertura em telha metálica.

Piso: revestimento de piso ainda executado,

Paredes: revestimentos de parede ainda não foram executados,

Forro: Laje de concreto com cobertura em telha metálica.

Instalação elétrica: ainda não executada,
Instalação Hidráulica: ainda não executada,
Padrão de acabamento: Normal
Estado de conservação: Reparos simples a importantes
Idade aparente: 10 anos
Kia= 0,683

6 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.
Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5:
"... Para a identificação do valor 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 da Construção Civil em Minas Gerais), devidamente depreciados em relação ao "estado novo" pela tabela de "Hoss Heideck" e de acordo com a norma 14.653-4 (Empreendimentos), incidindo BDI – Benefícios e Despesas Indiretas de 15% sobre as benfeitorias. Algumas benfeitorias serão atribuídas verbas conforme composições de custos para sua construção baseadas em informativos orçamentários da construção civil.

6.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *"Identifica 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 que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Laudo de Avaliação Imóveis Hospital Regional Conselheiro Lafaiete (36508938) SEI 1320.01.0075820/2021-43 / pg

6.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:
"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes".

7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50[a]
[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados **07 pontos**, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

Laudo de Avaliação Imóveis Hospital Regional Conselheiro Lafaiete (36508038) SEI 1320.01.0075820/2021-43 / pg

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado **07 pontos** e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II.**

8 - GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II.**

9 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.
Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.
Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e topografia.

O que prevê a NBR 14653-2:
*1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**
2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis
3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.
A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, esta compreendida no estipulado para o **grau de fundamentação II**, que considera uma amostra de **5 referências.**

10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se

pode arbitrar o valor do bem pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R$)	Valor Médio (R$)	Valor Máximo (R$)
Terreno	35.613,35m²	8.060.013,37	10.695.757,41	13.331.145,31

Acrescentou-se ao terreno o valor das benfeitorias e edificações determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel.

Os cálculos de valores das benfeitorias e edificações existentes no imóvel estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área	Valor Mínimo (R$)	Valor Médio (R$)	Valor Máximo (R$)
Terreno	35.613,35m²	8.060.013,37	10.695.757,41	13.331.145,31
Edificações/ Benfeitorias	13.413.974,04			
TOTAL	8.546,52m²	21.473.987,41	24.109.731,45	26.745.119,35

Laudo de Avaliação Imóveis Hospital Regional Conselheiro Lafaiete (36508938) SEI 1320.01.0075

11 – CONCLUSÃO:

De acordo com a análise técnica realizada informamos que o Valor Venal para o imóvel em questão é de: **R$ 24.109.731,45 (vinte e quatro milhões cento e nove mil setecentos e trinta e um reais e quarenta e cinco centavos);**

O presente laudo de avaliação consta de 12 (doze) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

Juiz de Fora, 13 de outubro de 2021.

Funcionária: Gisele de Paula e Silva
MAT: 85585-9
CREA: 93.196/D

Anexos:
Anexo I – Memória de cálculo
Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando
Anexo III – Imagem de localização – Google Earth
Anexo IV – Documentação do imóvel
Anexo V – Planta do imóvel

Anexo I

Memória de cálculo

Laudo de Avaliação Imóveis Hospital Regional Conselheiro Lafaiete (36508938) SEI 1320.01.0075820/2021-12

1.0 – AVALIAÇÃO

1.1 - Pesquisa Mercadológica:

F1 – Santos Netimóveis – Fone: (31) 3763-1500 – www.santosimoveismg.com.br
Lote 10 m de frente, plano, no Bairro Morada do Sol.
Preço: R$ 130.000,00
Área: 444 m²
Preço/m²: 292,79

F2 Santos Netimóveis – Fone: (31) 3763-1500 – www.santosimoveismg.com.br
Lote 10 m de frente, em declive, no Bairro Morada do Sol.
Preço: R$ 75.000,00
Área: 200 m²
Preço/m²: 375,00

F3 – Santos Netimóveis – Fone: (31) 3763-1500 – www.santosimoveismg.com.br
Dois Lotes de 12 m de frente e 60 m de lado cada, em declive, no Bairro Lima Dias.
Preço: R$ 75.000,00
Área: 720 m²
Preço/m²: 104,17

F4 – Santos Netimóveis – Fone: (31) 3763-1500 – www.santosimoveismg.com.br
Lote em declive, no Bairro Lima Dias.
Preço: R$ 110.000,00
Área: 741,50 m²
Preço/m²: 148,35

F5 – Jaqueline Imóveis – Fone: (31) 3763-8387 – www.jaquelineimoveismg.com.br
Lote no Bairro Morada do Sol.
Preço: R$ 120.000,00
Área: 200 m²
Preço/m²: 600

F6 – Lafaiete Imóveis – Fone: (31) 3721-1158 – www.lafaieteimoveis.com.br
Lote no Bairro Morada do Sol.
Preço: R$ 105.000,00
Área: 200 m²
Preço/m²: 525

F7 - Lafaiete Imóveis – Fone: (31) 3721-1158 – www.lafaieteimoveis.com.br
Lote no Bairro Lima Dias.
Preço: R$ 120.000,00
Área: 360 m²
Preço/m²: 333,33

OBS.: Devido a pandemia do Corona Vírus, a pesquisa para obtenção dos preços foi realizada via internet em 07/10/2021.

1.2 - Homogeneização das Fontes:

Foram adotados os seguintes fatores de correção com o objetivo de realizar o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os de bem avaliando.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO								
Fontes	Valores			Fatores Homogeneizantes				Valor Ajustado
	Preço (R$)	Area(m²)	R$/m²	F_o	F_{tr}	Ftop	F_{hom}	R$/m²
1	130.000,00	444,00	292,79	0,9	1,0	1,0	0,900	263,51
2	75.000,00	200,00	375,00	0,9	1,0	1,0	0,900	337,50
3	75.000,00	720,00	104,17	0,9	1,0	1,0	0,900	93,75
4	110.000,00	741,50	148,35	0,9	1,0	1,0	0,900	133,51
5	120.000,00	200,00	600,00	0,9	1,0	1,0	0,900	540,00
6	105.000,00	200,00	525,00	0,9	1,0	1,0	0,900	472,50
7	120.000,00	360,00	333,33	0,9	1,0	1,0	0,900	300,00

Média aritmética (X) $X = \frac{\sum_{i=1}^{n} x}{n}$ Desvio padrão (S) $S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (x - xf)^2}{n-1}}$

Intervalo de confiança $L(80\%) = Xs \pm \frac{SxT}{\sqrt{n-1}}$

n: nº de fontes válidas
Xs: média saneada
T: t de student

Média Aritmética:		305,82
	lim inf 70%:	214,07
	lim sup 130%:	397,57
fontes expurgadas:		4
Média Saneada:		**300,33**
Desvio Padrão:		45,308
Intervalo de Confiança:		33,52
T de Student:		1,886
Intervalo de Confiança:	**Limite Inferior:**	**226,32**
	Limite Superior:	**374,33**

FAIXA DE ARBITRAMENTO			
Imóvel avaliando			35.613,35m²
Vr. Mínimo:	226,32	R$	8.060.013,37
Vr. Médio:	300,33	R$	10.695.757,41
Vr. Máximo:	374,33	R$	13.331.145,31

Adotamos o valor de **R$ 10.695.757,41 (dez milhões seiscentos e noventa e cinco mil setecentos e cinquenta e sete reais e quarenta e um centavos)** como o valor mais representativo do mercado de valor venal, correspondente ao terreno, objeto da presente avaliação em Conselheiro Lafaiete/MG.

2.0 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para o cálculo de reedição da benfeitoria foi utilizada a Tabela de Custos Unitários de Construção do Sinduscon – MG, abaixo reproduzida:

2.1 – EDIFICAÇÕES/ BENFEITORIAS:

Para o cálculo das edificações e benfeitorias usaremos o método da quantificação de custo da forma simplificada.

VB = S x P/m² x Fia x Fadm x BDI
VB = Valor da benfeitoria = ?
S = Área construída = 8.546,52 m²
P/m² = Preço por metro (CUB/SINDUSCON / MG / SETEMBRO / 2021)
Kad = Fator Administração 10% = 1,10
Kia = Fator idade aparente = 0,683
BDI = Bônus de Bonificação Indireta = 15% = 1,15

Laudo de Avaliação Imóveis Hospital Regional Conselheiro Lafaiete (36508938) SEI 1320.01.0075820

QUADRO - EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

QUADRO DA AVALIAÇÃO							
Prédio	Área (m²)	CUB R$/m²	K_{ad}	K_{ia}	BDI	R$	
1	8.361,20	1.816,59	1,10	0,683	1,15	R$	13.123.109,73
2	185,32	1.816,59	1,10	0,683	1,15	R$	290.864,31
VERBAS							
TOTAL						R$	13.413.974,04

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

Sinduscon-MG

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2021

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Setembro/2021**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, coletação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.840,11	R-1	2.171,84	R-1	2.723,42
PP-4	1.729,39	PP-4	2.073,77	R-8	2.229,62
R-8	1.653,36	R-8	1.818,87	R-16	2.308,41
PIS	1.248,33	R-16	1.757,22		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.117,22	CAL-8	2.271,38
CSL-8	1.816,59	CSL-8	1.973,80
CSL-16	2.431,37	CSL-16	2.640,72

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.837,74
GI	1.027,51

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Setembro/2021)

Número índice: 270,661 (Base Fev/2007 = 1,00)
Variação Global: 0,91%

Sinduscon-MG — Data de emissão: 01/10/2021 10:01

Anexo II

Relatório fotográfico do imóvel avaliando



Fachada fundos



Circulação 1º pavimento





Fotos geral 1º pavimento



Foto geral 1º pavimento



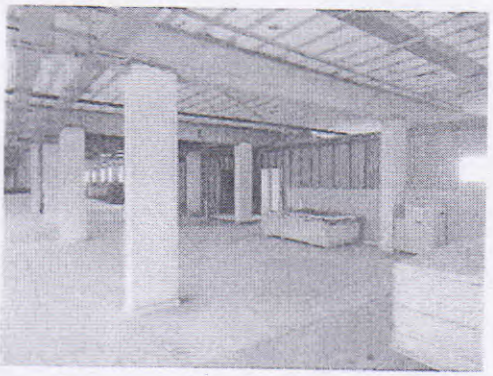
Escada acesso 2º pavimento

Laudo de Avaliação Imóveis Hospital Regional Conselheiro Lafaiete (36508938) SEI 1320 01 0077





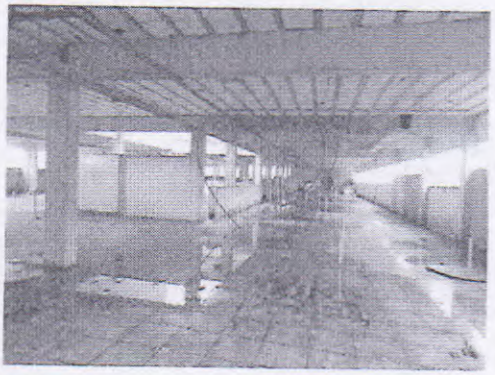
Fotos geral 2º pavimento





Fotos geral 2º pavimento

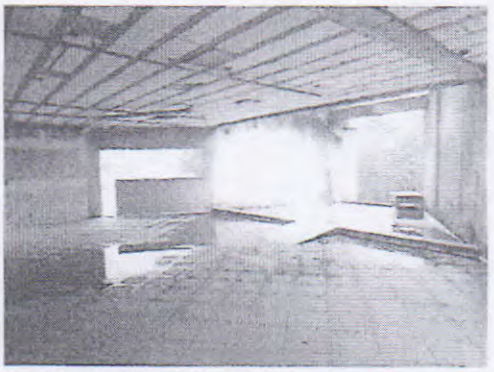
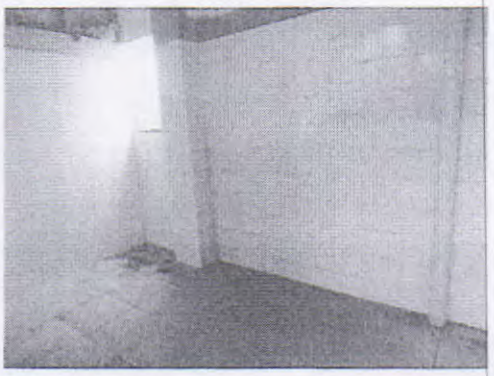




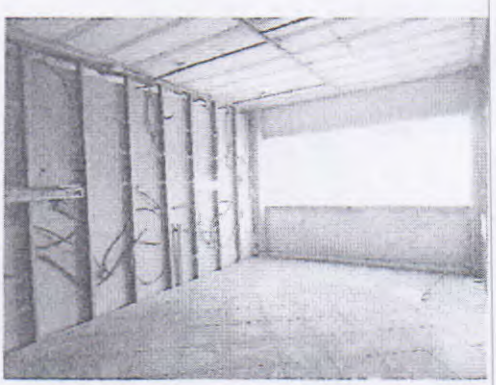
Fotos geral 2º pavimento




Fotos geral 2º pavimento

Fotos geral 3º pavimento

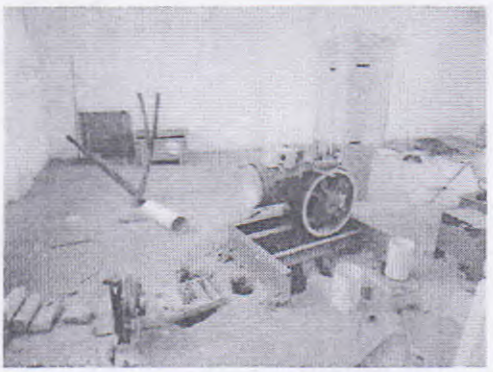
Fotos geral 3º pavimento




Fotos geral 3º pavimento




Fotos telhado




Fotos casa de máquinas elevador

Hospital Regional Conselheiro Lafaiete (06508038) SEI 1320.01.0075820/2021-43





Fotos anexo



Entrada ambulância



Fachada lateral



Fachada lateral



Acesso ao Hospital

Anexo III

Imagens de localização – Google Earth


Pesquisar nesta área
Obras do futuro
Hospital Regional
MORADA DO SOL
Igreja de Santo Expedito
Cervejaria Mar d'Mouros
ARCADIA JK
NOSSA SRA. DA CONCEIÇÃO
OSCAR CORREA
SUPERMERCADOS BH
LIMA DIAS
SÃO BENEDITO
ARLINDO PEDRO
SANTO AGOSTINHO
Resultados 1 2


Pesquisar nesta área
Faculdade Santa Rita - FASAR
Obras do futuro Hospital Regional
Vale Morro da Mina
MORRO DA MINA
Boulevard Stande de Vendas - Lafaiete
Obras futuro Hospital Regional
Igreja de Santo Expedito
Cervejaria Mar d'Morros
Capitólio Engenharia
Supermercados BH
Cruz de Nossa Senhora das Graças
OSCAR CORREA
ARCADIA JK
Arcádia Mateiais de Construção e...
NOSSA SRA. DA CONCEIÇÃO
BELLAVINHA
E.M. Marinho Fernand
LIMA DIAS
SÃO BENEDITO
ARLINDO PEDRO DA SILVA
SANTO AGOSTINHO
Resultados 1 - 2

Anexo IV

Documentação do imóvel

GOVERNO DO MUNICIPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 090, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2015.

AUTORIZA O MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE A DOAR O IMÓVEL QUE ESPECIFICA AO ESTADO DE MINAS GERAIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou e eu, Prefeito Municipal em seu nome, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica o Município de Conselheiro Lafaiete autorizado a doar ao ESTADO DE MINAS GERAIS/MG, CNPJ 05.461.142/0001-70, área de terreno medindo aproximadamente 35.613,35 m² (trinta e cinco mil, seiscentos e treze vírgula trinta e cinco metros quadrados) localizada às margens da Rodovia MG-129 que liga Conselheiro Lafaiete a Ouro Branco, com as descrições e confrontações constantes na Matrícula 20.291, Registro nº R-7-20.291, pág. 03, livro 2-BV do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Conselheiro Lafaiete, bem como as suas benfeitorias, conforme croqui e memoriais descritivos que fazem parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 2º – O imóvel doado destina-se exclusivamente à implantação de instalações hospitalares.

Art. 3º - O imóvel objeto da presente doação será gravado com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade, e será revertido à Municipalidade, independentemente de interpelação judicial, se não cumpridas as exigências da presente Lei Complementar.

Art. 4º – Ficam sob a responsabilidade do Estado de Minas Gerais, as despesas decorrentes da lavratura e registro da escritura do imóvel ora doado, devendo esta Lei Complementar ser transcrita em seu inteiro teor na mesma, bem como serem os artigos e condições gravados no registro da escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conselheiro Lafaiete.

Art. 6º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS VINTE E UM DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE 2015.

Ivar de Almeida Cerqueira Neto
Prefeito Municipal

Luiz Antônio Teixeira Andrade
Procurador Geral

PLC 014-E/2015 – LC nº 090/2015 1/1

REGISTRO DE IMÓVEIS

— REGISTRO GERAL —

Livro Nº 2 - 5V -

1º OFÍCIO DA COMARCA DE CONSELHEIRO LAFAIETE - MG

Folha Nº 03

Matrícula Nº 20.291

= CONTINUAÇÃO DE FLS. 20.291-A

Data 10/ 10 / 2011

R-7-20291 - 10 de outubro de 2011. Protocolo Lº 1-D, nº 61.262, 06/09/2011. DESAPROPRIAÇÃO. - Desapropriada: Empresa **VALE MANGANES S/A**, CNPJ nº 15.144.306/0001-99, com sede na Rodovia BR 324, KM 24, s/nº, Bairro Água Comprida, município de Simões Filho - BA, de acordo com os arts. 15 e 20 do estatuto social da Vale Manganês S/A e da ata da assembleia geral extraordinária realizada em 21.09.2010 registrada na junta comercial do Estado da Bahia em 28.10.2010 sob o nº 37043856, neste ato legalmente representada por seu Diretor de Operações Brasil, Mauro Sebastião Alves, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, CI 561.869 SSP/MG e CPF 285.476.106-78, residente na Rua Professor Manoel Lino, nº 10, Bairro Museu, na cidade de Conselheiro Lafaiete, MG, e, por seu Diretor Comercial, Adme Pinto de Oliveira, brasileiro, casado, advogado, CI M-1.652.441 SSP/MG e CPF 317.283.086-15, com endereço comercial na Av. de Ligação, nº 3580, prédio 03, na cidade de Nova Lima, MG, ambos ora de passagem por esta cidade. - Desapropriante: **MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE**, CNPJ nº 19.718.360/0001-51, com sede na Rua Prefeito Mário Pereira, 10, Bairro Centro, Conselheiro Lafaiete - MG, legalmente representada neste ato por seu Prefeito Municipal, José Milton de Carvalho Rocha, brasileiro, casado, advogado, CI M-1.911.371 SSP/MG e CPF 078.980.883-87, residente e domiciliado na cidade de Conselheiro Lafaiete - MG. - Título: Escritura Pública de 20/06/2011, do Cartório do 1º Ofício de Notas de Ouro Preto, Lº 149-E, Fls. 274/276. - Preço: R$105.594,44, quitados. - OBSERVAÇÕES: 1) Desapropriada uma área de 35.613,65m² do imóvel constante da Matrícula nº M-20291, retro, com suas divisas e confrontações constantes da respectiva escritura, cuja cópia fica arquivada neste Imobiliário. - 2) Apresentados o memorial descritivo e a planta topográfica, efetuados em 18.05.2009 e 18.08.2009, tendo como responsável técnico o Topógrafo, Jackson Weser de Souza, que ficam arquivados neste Imobiliário. - E as demais cláusulas e condições constantes desta escritura, cuja cópia fica arquivada neste Imobiliário. - Do Te. O Oficial.

E=903,08 R=54,18 TFJ=444,80 VFU=1.402,06 (4518-7)

R-8-20291 - 23 de novembro de 2012. Protocolo Lº 1-E, nº 64.696, pág. 61, 24.10.2012. DESMEMBRAMENTO DE ÁREAS. Instrumento Particular de, datado de 02.08.2012, em uma via, que fica arquivada neste Imobiliário. - Do imóvel constante do registro de nº M-20291 e averbações de nº AV-1 e AV-6-20291, retros, foi desmembrada uma área de 297,7142 ha, na forma estabelecida pela Lei nº 10.931, de 02.08.2004, conforme memorial descritivo e levantamento planimétrico, efetuados em 02.08.2012, feitos por LUME - Projetos e Topografia Ltda, tendo como responsável técnico, o Engenheiro Civil e Agrimensor - Paulo Enio de Siqueira Filho - CREA 65354/D, e que ficam arquivados neste Imobiliário. - imóvel este de propriedade da requerente, **VALE MANGANÊS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.144.306/0001-99, sediada na Rodovia BR 324, Km 24, Centro Industrial de Aratu, em Simões Filho/BA, e que declara, juntamente com o responsável técnico que efetuou o levantamento topográfico Paulo Enio de Siqueira Filho, e que assina conjuntamente com o mesmo o requerimento, que é a completa e exata indicação do proprietário e confrontantes do imóvel e é de sua exclusiva responsabilidade e do profissional que elaborou a planta e o memorial descritivo, e declaram ainda, terem conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, inserido na Lei nº 6.015 de 31.12.1973, e, pela nova Lei nº 10.931, de 02.08.2004, e, declaram, ainda, sob as penas da lei, que não existem outros proprietários titulares de direito ou ainda possuidores de terrenos vizinhos e confrontantes com a propriedade ora retificada, senão os que assinaram o requerimento acima citado, e, conforme aprovação do respectivo desmembramento feita pelo GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE, através do Decreto nº 314, de 02.12.2011, devidamente assinado pelo Prefeito Municipal - José Milton de Carvalho Rocha, pelo Procurador Geral - Jorcelino de Oliveira, e, pelo Secretário Municipal de Planejamento - Hamylton Reis Simões; - passando o imóvel desmembrado, a ser assim descrito: - Um imóvel situado nesta cidade de Conselheiro Lafaiete, situado no Bairro Morro da Mina, medindo a área de 297,7142ha, perímetro 13.902,75m, com a seguinte descrição: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V1, de coordenadas N 7.717.476,03m e E 626.109,26m; Cerca; deste, segue confrontando com PAULO ROBERTO FERREIRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 338°52'31" e 2,83 m até o vértice V2, de coordenadas N 7.717.478,67m e E 626.108,24m; 301°05'04" e 11,41 m até o vértice V3, de coordenadas N 7.717.484,56m e E 626.098,47m; 3°14'04" e 78,70 m até o vértice V4, de coordenadas N 7.717.563,13m e E 626.102,91m; 5°50'28" e 76,05 m até o vértice V5, de coordenadas N 7.717.653,01m e E 626.108,75m; 8°43'03" e 90,07 m até o vértice V6, de coordenadas N 7.717.728,67m e E 626.116,49m; 326°34'32" e 130,38 m até o vértice V7, de coordenadas N 7.717.837,49m e E 626.044,67m; 321°58'23" e 49,92 m até o vértice V8, de coordenadas N

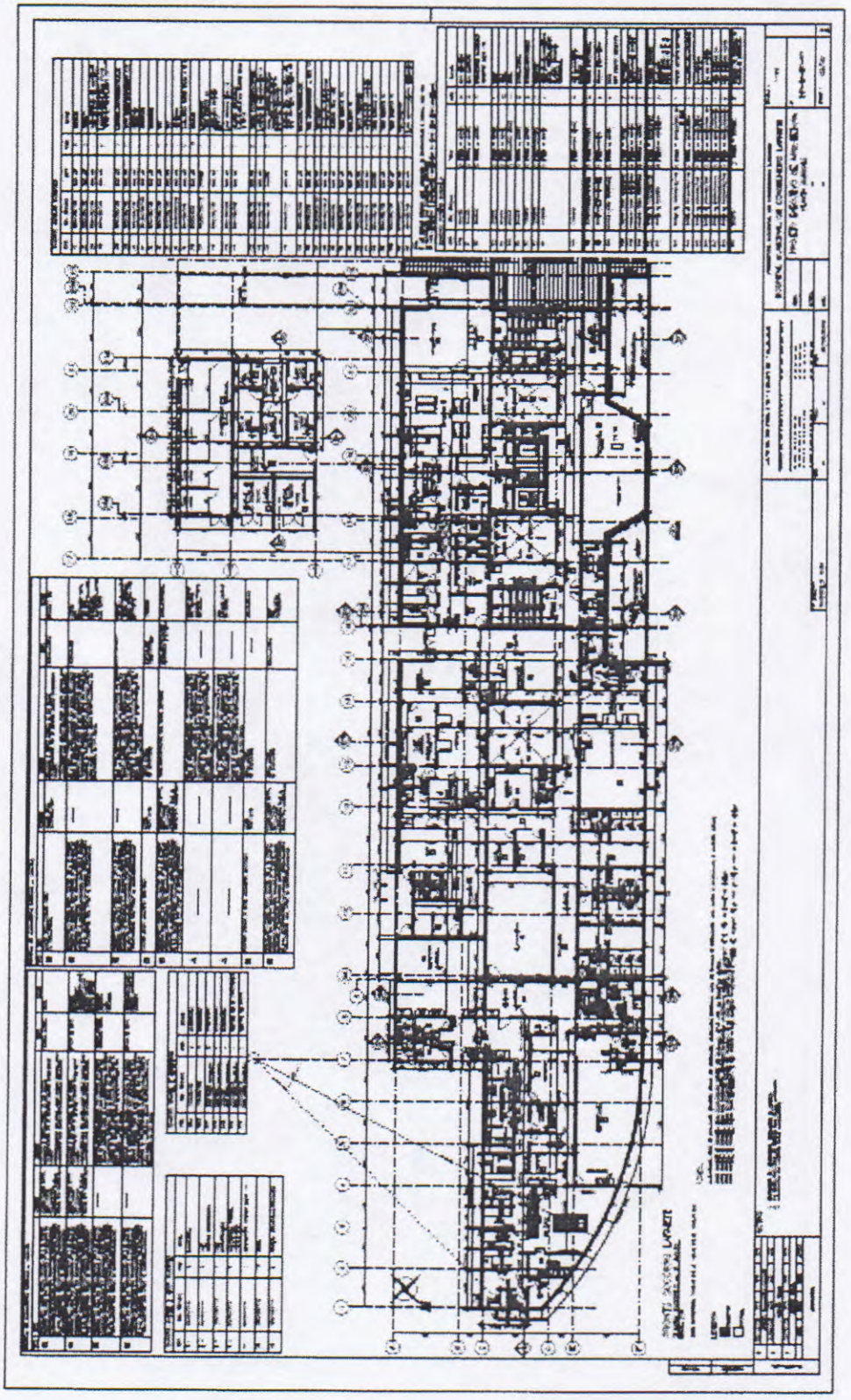
Pedido de Certidão nº 53.493

Laudo de Avaliação Imóveis Hospital Regional Conselheiro Lafaiete (3670893) SEI 1320.01.0075552/2021-61

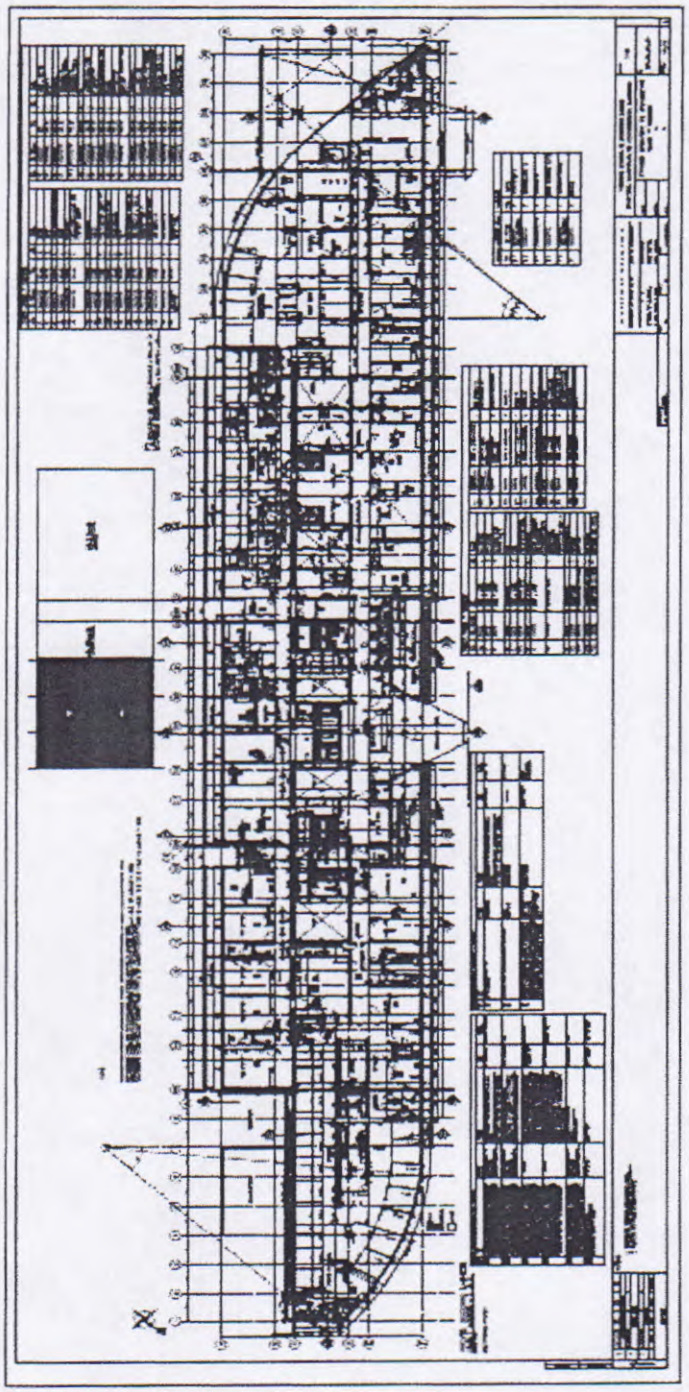
Anexo V

Planta do imóvel

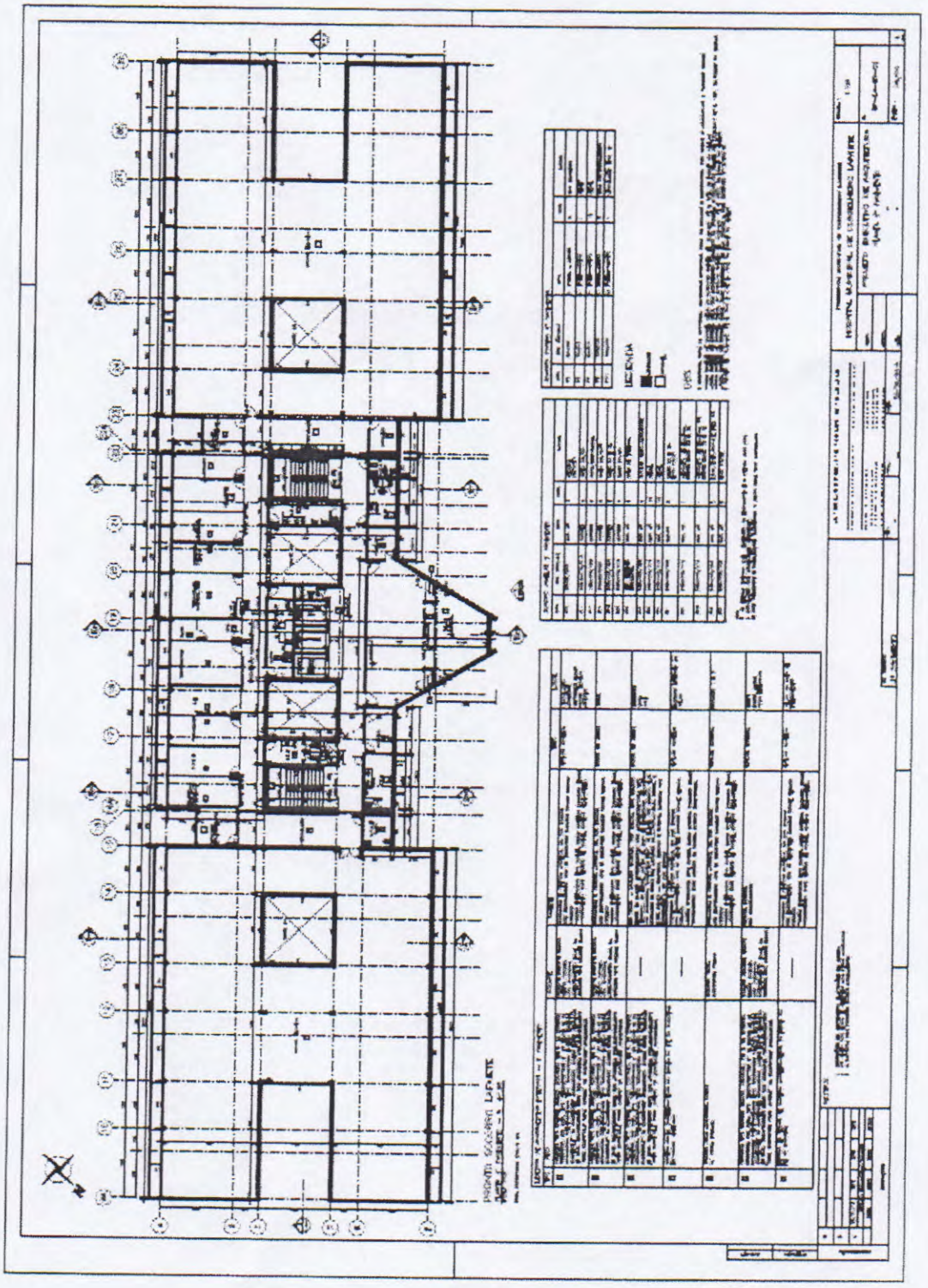
Subsolo e anexo



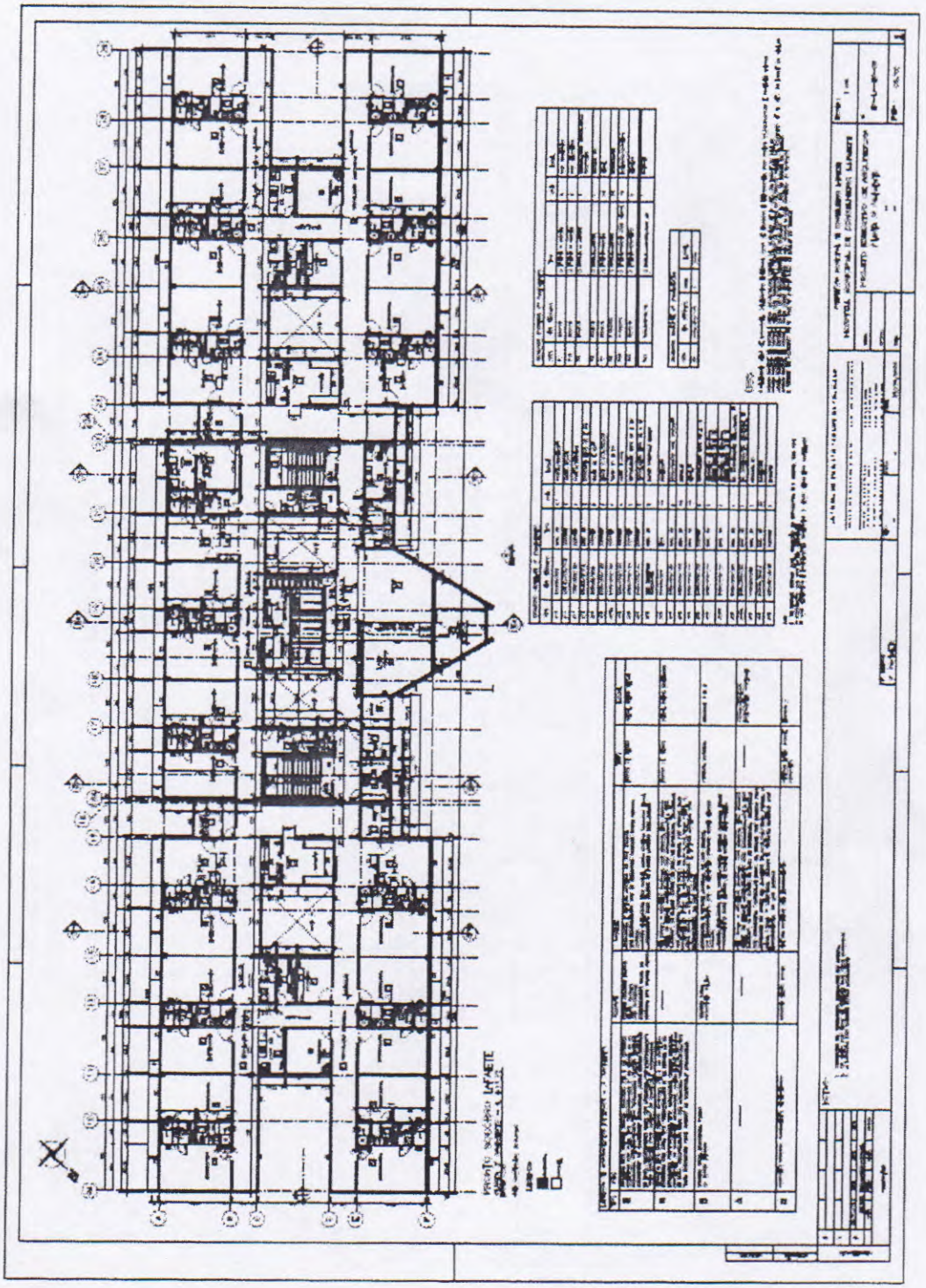
1º Pavimento



2º Pavimento



3º Pavimento



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
PROCURADORIA GERAL

Conselheiro Lafaiete, 19 de abril de 2022.

Ofício n°: 112/2022/PMCL/PROC

Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

A Procuradoria Municipal vem, com o devido respeito, encaminhar à Mesa Legislativa o Projeto de Lei a seguir, instruído com justificativa e outros documentos pertinentes, para apreciação e votação:

"DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO PARA DAÇÃO EM PAGAMENTO EM IMÓVEIS COM O ESTADO DE MINAS GERAIS"

Ao ensejo, reiteramos reconhecimento de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente

Marina Mendes de Oliveira Sallum
Gerente de Legislação

Exm° Oswaldo Alves Barbosa
MD Presidente da Câmara Municipal do Município de Conselheiro Lafaiete
Nesta

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG
-19-Abr-2022-14:43-039261-1/2