LEI Nº 3247, de 18 de abril de 2018.

Autoriza o Poder Executivo Municipal adquirir imóveis da Caixa Econômica Federal e dá outras providências.

O Povo do Município de Itabirito, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a adquirir, mediante a realização de processo de compra, atendidos os requisitos da Lei 8.666/93, os bens imóveis assim descritos:

I - Terreno com área de 2.025,00 m², situado no local denominado "Meia Volta", no Bairro Nossa Senhora de Fátima, consoante Matrícula nº 10.153 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabirito/MG.

II - Terreno com área de 21.030,00 m², situado no local denominado "Meia Volta", no Bairro Nossa Senhora de Fátima, consoante Matrícula nº 10.154 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabirito/MG.

Parágrafo Único - Os imóveis foram avaliados pelo Município de Itabirito em R$ 3.713,057,00 (três milhões, setecentos e treze mil e cinquenta e sete reais).

Art. 2º - Os imóveis de que trata o artigo anterior serão destinados à implantação de políticas públicas nas áreas de educação, esportes, saneamento e desenvolvimento econômico.

Art. 3º - Os imóveis serão adquiridos pelo valor de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) considerando a aprovação pela Caixa Econômica Federal da proposta apresentada pelo Município, podendo ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) parcelas, mediante a celebração de contrato junto à Caixa Econômica Federal.

Art. 4º - As despesas decorrentes da presente aquisição correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

15.452.1505.1650 AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, OBRAS, INST. AQUISIÇÕES, EQUIPAMENTOS, VEÍCULOS, MAT. PERMANENTE P. SECRETARIA MUN. URBANISMO
4.4.90.61.00.00 Aquisição de Imóveis
Fonte 100
Ficha 420

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

Prefeitura Municipal de Itabirito, 18 de abril de 2018.

Alexander Silva Salvador de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL

Objeto da avaliação:

Tipo do bem: Terreno

Endereço: Avenida Queiroz Junior, s/nº, bairro Nossa Senhora de Fátima - Local denominado Meia Volta – Itabirito/MG.

Área do Terreno (m²): 21.030,00m²

Futura ocupação: Desenvolvimento Econômico, Social, Esporte, Lazer e Educação.

Características do Imóvel:

O terreno avaliando apresenta área total de 21.030,00 m² (vinte e um mil e trinta metros quadrados), topografia em declive, fácil, acesso, excelente localização na cidade, localizado em área industrial da cidade, com acesso pela Avenida Queiroz Junior e Rua Laura Margarida Queiroz, bairro Nossa Senhora de Fátima.

Proprietário:

Banco Nacional de Habitação

Objetivo:

Laudo de avaliação para fins de elaboração de ITBI.

Interessado (a):

Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Itabirito/MG.

Fatores Analisados para formação do Valor:

Localização do imóvel em relação às áreas urbanizadas, infra-estrutura existente no local, topografia, solo e área.

Laudo de Avaliação

Em atendimento à solicitação da diretoria da Secretaria Municipal de planejamento da Prefeitura Municipal de Itabirito/MG, delegou-se a corretora imóveis Emanuelle Gomes a incumbência de proceder à avaliação do referido imóvel.

1 - -Solicitante / Interessado

Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Itabirito/MG.

2 - Finalidade

Negociação junto a Caixa Econômica Federal

3 – Objetivo

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário do município de Itabirito.

4 – Proprietário

Banco Nacional de Habitação

5 – Objeto da avaliação

Tipo do bem: Terreno

Endereço: Avenida Queiroz Junior, s/nº, bairro Nossa Senhora de Fátima - Local denominado Meia Volta.

Área do Terreno (m²): 21.030,00m²

Futura ocupação: Desenvolvimento Econômico, Social, Esporte, Lazer, Educação.

6 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

A área adotada na avaliação foi obtida através do registro de imóveis.

7 - Identificação e caracterização do Bem avaliado

Data de vistoria: 12/12/2017

7.1 – Caracterização da região

Trata-se de um município brasileiro do estado de Minas Gerais. Segundo informações do IBGE, o município conta com uma população de aproximadamente 45.449 mil habitantes e uma área de 542.609km².

O forte da economia da cidade está baseada na mineração.

A região possui ocupação mista – comercial / residencial, multifamiliar, com infraestrutura urbana (redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, entre outros).
O terreno avaliando se encontra em área industrial da cidade.

7.2 – Caracterização do imóvel avaliando

O terreno avaliando apresenta área total de 21.030,00 m² (vinte e um mil e trinta metros quadrados), topografia em declive, fácil, acesso, excelente localização na cidade, localizado em área industrial da cidade, com acesso pela Avenida Queiroz Junior e Rua Laura Margarida Queiroz.

8 – Metodologia Empregada

Para a definição do valor do terreno será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

8.1 - Método comparativo de dados de mercado

No método comparativo direto de dados de mercado o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado relativos a imóveis de características semelhantes ou assemelhadas ao imóvel avaliando.

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1/2001, a conceituação do método comparativo de dados de mercado é a seguinte:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

8.2 – Avaliação logística do terreno

8.2.1- Localização Geográfica do imóvel avaliando



9.0 – Pesquisa mercadológica : Avaliação do terreno

Amostra	Bairro	Área	Valor	Preço
L1	Funcionários	40.000,00	3.000.000,00	75,00
L2	Santa Efigênia	11.800,00	2.500.000,00	211,86
L3	Álvaro Maia	33.161,18	4.000.000,00	120,62

Foi considerado para montagem do quadro amostral, topografia, infraestrutura, acessibilidade, localização, e área aproveitada dos terrenos.

Média aritmética: R$75.00 + 211.86 + 120,62 = 407,48/3 = R$135,82

Levando em consideração que o terreno avaliando se encontra em região industrial, com maior valorização do que as dos terrenos das amostras a avaliadora considera justo uma valorização do metro quadrado de 30% sobre o valor encontrado.

Considerando as características do objeto da avaliação, a disponibilidade de terrenos com as características do terreno avaliando e a realidade econômica da região, a avaliadora entende que o valor do m² para região é de R$176,56

Valor do m²: R$176.56 x 21.030,00 = R$3.713.056,80

10. Resultado da avaliação e conclusão

Considerando a autonomia de arbítrio da avaliadora, adotamos para o imóvel avaliando o valor de mercado de **R$3.713.057,00 (três milhões setecentos e treze mil e cinquenta e sete reais).**

O presente laudo da avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2-Avaliação de imóveis urbanos e o resultado final esta de acordo com o mercado de imóveis praticados na cidade de Itabirito/MG.

11 – Profissional responsável

Nada mais sendo a acrescentar, o presente laudo de avaliação é encerrado com 04 folhas impressas, sendo a última assinada, além de seus anexos.

Emanuelle Gomes/ CRECI 26016

Corretora de imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Rosalino Gonçalves Magalhães, n° 59, LJ.04
Centro - Itabirito/MG - CEP:35.450-00
Telefone: (31)3561-3279

Cláudio Manoel Simões
Oficial do Registro
Domingos Sávio Lopes Simões
Vera Lúcia de Faria Rodrigues
Substitutos

CERTIDÃO
Inteiro Teor

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 10153 de 07/02/1995 verifiquei constar:

MATRÍCULA - 10.153 -	Livro N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS ITABIRITO - MINAS GERAIS FOLHA N.º 128	REGISTRO ANTERIOR Nº 4005, fls. 137 do Livro nº 3-C.
DATA 07-02-1995		

IMÓVEL Um terreno situado na cidade de Itabirito-MG., no lugar denominado "Meia Volta", com a área de 2.025,00m2 (dois mil e vinte e cinco metros quadrados), constituído pelos lotes 03 a 11 da Quadra "A", com as seguintes confrontações: com frente de 30,00m. no alinhamento da Rua 3, lado direito medindo 76,50m. no alinhamento da Rua 6, fundos com 25,00m. em divisa com o lote 12 e lado esquerdo em 3 segmentos, o primeiro com 54,00m. em divisa com os fundos dos lotes 25 a 30, o segundo com 5,00m. em divisa parcial com o lote 30 e o terceiro segmento, medindo 22,50m. em divisa lateral com o lote 2.

PROPRIETÁRIA: SERVIÇO FEDERAL DE HABITAÇAO E URBANISMO.

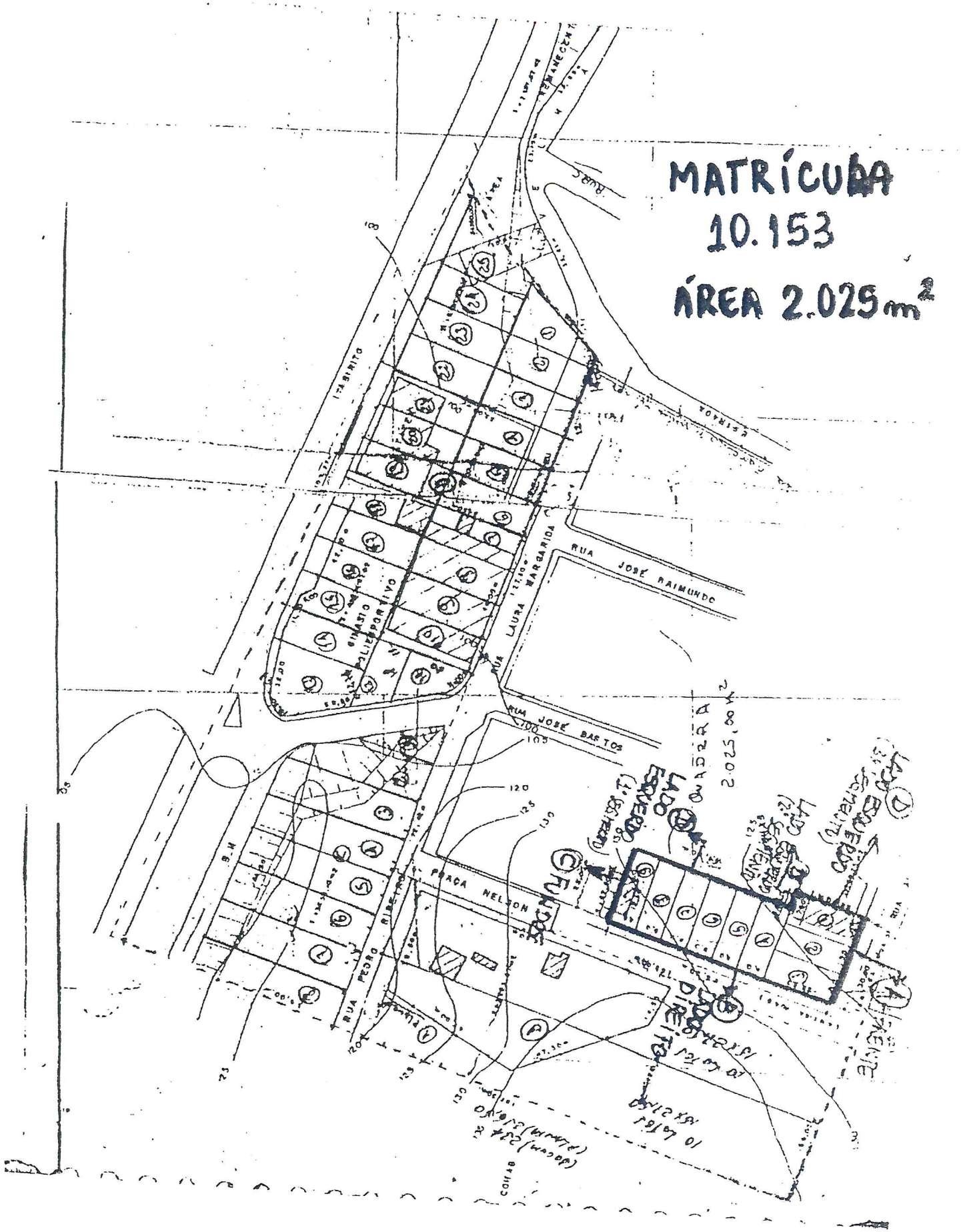
R. 1-10.153 - Em 07 de fevereiro de 1.995. Protocolo 12.082, à fls. 449 do Livro nº 1, em 01 de fevereiro de 1.995.

TRANSMITENTE: Serviço Federal de Habitação e Urbanismo - SERFHAU, com sede na Rua Debret, 23, 10º andar, no Rio de Janeiro-RJ.

ADQUIRENTE: BANCO NACIONAL DA HABITAÇAO, empresa públiça com personalidade jurídica de direito privado e patrimonio proprio.

TRANSFERÊNCIA: Termo de Transferência datado de 04 de junho de 1.975. VALOR: da transferência - Cr$611,00 (moeda da época) fiscal - R$83.228,55, abrangendo o imóvel matriculado sob o nº 10.154. OBS.: As partes se obrigam pelas demais clausulas e condições constantes do Termo, que ficam fazendo parte integrante do Registro. - A SERFHAU transferiu ao BNH o imovel constante desta Matrícula. Dou fé. A Oficial Interina, Vera Lúcia de Faria

Emols.: R$306,95 20% R$61,39


MATRÍCULA
10.153
ÁREA 2.025 m²
RUA JOSÉ RAIMUNDO
RUA JOSÉ BASTOS
PRAÇA NELSON
RUA PEDRO
RUA LAURA MARGARIDA
2.025,00 m²

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Rosalino Gonçalves Magalhães, nº 59, LJ.04
Centro - Itabirito/MG - CEP:35.450-00
Telefone: (31)3561-3279

Cláudio Manoel Simões
Oficial do Registro
Domingos Sávio Lopes Simões
Vera Lúcia de Faria Rodrigues
Substitutos

CERTIDÃO
Inteiro Teor

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 10154 de 07/02/1995 verifiquei constar:

MATRÍCULA - 10.154 -	Livro N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS ITABIRITO - MINAS GERAIS FOLHA N.º 1087	REGISTRO ANTERIOR Nº 4005, fls. 137 do Livro nº 3-C.
DATA 07-02-1995		

IMÓVEL Um terreno situado na cidade de Itabirito-MG., no lugar denominado "Meia Volta", com a área de 21.030,00m2 (vinte e um mil e trinta metros quadrados), de terreno acidentado, dentro dos seguintes limites, em comprimentos aproximados: frente de 68,00m. em curva, no alinhamento da antiga Estrada Belo Horizonte - Itabirito, lado direito em 3 segmentos retos, o primeiro com 215,00m. no alinhamento da Rua 5, o segundo medindo 159,00m. no alinhamento da Rua 6 e o terceiro com 55,00m., em divisa com terrenos dos doadores ou sucessores. Os fundos medem 234,00m. em linha reta, divisando com quem de direito e o lado esquerdo com dois segmentos retos, que medem respectivamente 242,00m. e 55,00m., estão no alinhamento da Rodovia Inconfidentes.

PROPRIETÁRIA: SERVIÇO FEDERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO.

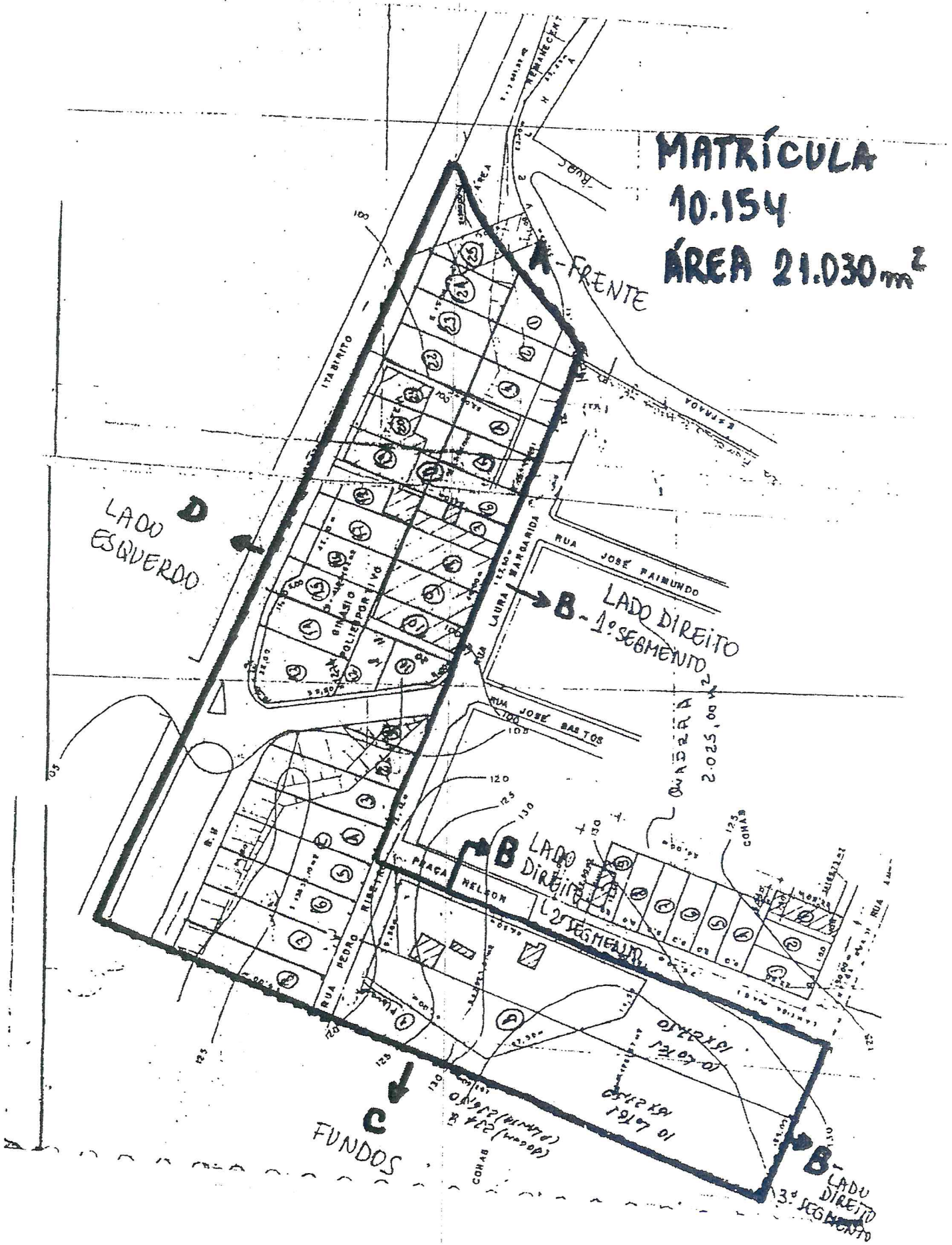
R. 1-10.154 - Em 07 de fevereiro de 1.995. Protocolo 12.082, à fls. 449 do livro nº 1, em 01 de fevereiro de 1.995.

TRANSMITENTE: Serviço Federal de Habitação e Urbanismo - SERFHAU, com sede na Rua Debret, 23, 10º andar, no Rio de Janeiro - RJ.

ADQUIRENTE: BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, empresa públiça com personalidade jurídica de direito privado e patrimonio proprio.

TRANSFERÊNCIA: Termo de Transferência datado de 04 de junho de .. 1.975. VALOR: da transferencia - Cr$11,00 (moeda da epoca) fiscal R$83.228,55, abrangendo o imovel matriculado sob o nº 10.153. OBS.: - As partes se obrigam pelas demais clausulas e condições constantes do Termo, que ficam fazendo parte integrante do Registro. - A SERFHAU transferiu ao BNH o imovel constante desta Matrícula, Dou fé. A Oficial Interina, Vera Lúcia de Faria

Emols.: R$306,95 20% R$61,39


MATRÍCULA
10.154
ÁREA 21.030m²
A - FRENTE
LADO ESQUERDO
D
B - 1º SEGMENTO
LADO DIREITO
RUA JOSÉ RAIMUNDO
RUA JOSÉ BASTOS
LAURA MARGARIDA
2.025,00m²
B
LADO DIREITO
2º SEGMENTO
PRAÇA NELSON
RUA PEDRO RIBEIRO
C
FUNDOS
B
LADO DIREITO
3º SEGMENTO