



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

Arquivo Público Vereador Ivan José Lopes

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DE MONTES CLAROS

FLASH

10.604

Presidente da Mesa Diretora: Martins Lima Filho

Espécie: Projeto de lei

Categoria: Diversos

Autoria: Executivo Municipal

Data: 13/08/2024

Descrição Sumária: PROJETO DE LEI Nº 132/2024. Autoriza o Poder Executivo a celebrar Acordos Extrajudiciais, nos termos da Lei nº 5.202, de 28/11/2019, para pagamento de aluguel social aos moradores dos imóveis impactados pelas obras da Companhia de Saneamento de Minas Gerais, na Estação de Tratamento – ETA Morrinhos e com Maria Madalena Francisca de Queiróz, para pagamento de indenização decorrente da demolição de imóvel de sua propriedade, localizado no bairro Morrinhos, e dá outras providências. (Referente à Lei nº 5. 739, de 30/08/2024).

Controle Interno – Caixa: 9.8

Posição: 22

Número de folhas: 24



Nº 99/2024

27.08.2024

Câmara Municipal de Montes Claros

PROJETO DE LEI Nº 132/2024

lei nº 5739, de 30/08/2024

AUTOR:

Executivo Municipal.

ASSUNTO:

**Autoriza o Poder Executivo Municipal a Celebrar Acordo
Extrajudicial que Especifica e dá Outras Providências.**

MOVIMENTO

1 - **Entrada dia - 13/08/2024**

2 **Comissão de Legislação e Justiça.**

3 **Comissão de Finanças Orçamento Tomada de Contas.**

4 - **ANUVA DO EM REGIME DE URGEN**

5 - **CIA EM 27.08.2024**

6 -

7 -

8 -

9 -

10 -

13-08



Município de Montes Claros-MG
PROCURADORIA-GERAL

PROJETO DE LEI Nº 132, DE 12 DE AGOSTO DE 2024.



AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A CELEBRAR ACORDOS EXTRAJUDICIAIS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Os cidadãos do Município de Montes Claros/MG, por seus legítimos representantes na Câmara Municipal, aprovaram e o Prefeito Municipal, em seu nome e no uso de suas atribuições, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º – Fica o Município de Montes Claros, através da Procuradoria-Geral, autorizado a celebrar acordo extrajudicial, nos termos da Lei Municipal n.º 5.202, de 28 de novembro de 2019, para pagamento de aluguel social no importe de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais aos moradores dos imóveis impactados pelas obras da COMPANHIA DE SANEAMENTO DE MINAS GERAIS na Estação de Tratamento de Água – ETA Morrinhos, integrante do sistema público municipal de água e esgotamento sanitário.

§1º. Para atendimento do disposto no *caput*, do presente artigo, fica o Município de Montes Claros autorizado a arcar com o pagamento de aluguel social durante o período de realização das obras, limitado ao prazo máximo de 01 (um) ano.

§2º. O Município de Montes Claros poderá, ainda, responsabilizar-se pela mudança dos moradores no momento da desocupação e do retorno aos imóveis próprios.

Art. 2º – Fica o Município de Montes Claros, através da Procuradoria-Geral, autorizado a celebrar acordo extrajudicial, nos termos da Lei Municipal n.º 5.202, de 28 de novembro de 2019, com Maria Madalena Francisca de Queiroz, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 064.699.026-85, para pagamento de indenização decorrente da demolição forçada do imóvel edificado pela moradora na rua Sebastião Honorato, bairro Morrinhos, nesta cidade, em razão das obras a que se refere o *caput* do art. 1º, desta Lei.

Parágrafo único. Para atendimento do disposto no *caput*, do presente artigo, o Município de Montes Claros deverá dar em pagamento o imóvel com área de 187,20m² (cento e oitenta e sete metros e vinte centímetros quadrados), correspondente ao lote de sua propriedade de número 19 (dezenove), em processo de desdobro, situado no loteamento Jardim Olímpico, com a seguinte descrição:

“Lote 19: Partindo da interseção da Rua 34, lote 18 e lote 19;

deste segue limitando com o lote 18 na extensão de 14,00m e parte do lote 17 na extensão de 4,00m até o lote 15; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90° e segue limitando com lote 15 na extensão de 10,00m e parte do lote 14 na extensão de 0,40m até o lote AI03B; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90° e segue limitando com o lote AI03B na extensão de 18,00 até a Rua 34; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90° e segue limitando com a Rua 34 na extensão de 10,40m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo interno final de 90°.

Art. 3º – A celebração dos acordos extrajudiciais, de que trata a presente Lei, deverá ser acompanhada pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais

Art. 4º – As despesas decorrentes desta lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente.

Art. 5º – Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 6º – Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Montes Claros (MG), 12 de agosto de 2024.

Assinado digitalmente por HUMBERTO
GUIMARAES SOUTO:06589235600
Data: 2024.08.12 23:06:19-03'00'

Humberto Guimarães Souto
Prefeito de Montes Claros

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO
E JUSTIÇA
EM 13 DE AGOSTO DE 2024

PRESIDENTE *per*

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
A COMISSÃO DE FINANÇAS ORÇÁ
MENTO TOMADA CONTAS
EM 13 DE AGOSTO DE 2024

PRESIDENTE *per*



Município de Montes Claros-MG
PROCURADORIA-GERAL

Montes Claros (MG), 12 de agosto de 2024

Exmo. Sr.

Vereador Martins Lima Filho

DD. Presidente da Câmara Municipal de Montes Claros

Ofício nº GP-_____/2024

Assunto: encaminhamento de projeto de lei

Senhor Presidente,

Com o presente, encaminho a Vossa Excelência, para apreciação da douta Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei, que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A CELEBRAR O ACORDOS EXTRAJUDICIAIS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**.

Trata-se de Projeto de Lei que visa possibilitar a celebração de acordos extrajudiciais, nos termos da Lei Municipal n.º 5.202, de 28 de novembro de 2019, com moradores da rua Sebastião Honorato, bairro Morrinhos, nesta cidade, para viabilizar a realização de obras pela COMPANHIA DE SANEAMENTO DE MINAS GERAIS na Estação de Tratamento de Água – ETA Morrinhos, integrante do sistema público municipal de água e esgotamento sanitário.

Na certeza de que os benefícios que advirão das medidas contidas no projeto de lei em referência justificam, plenamente, a sua aprovação e em face da urgência de sua implementação, solicitamos que referida proposição seja submetida ao REGIME DE URGÊNCIA, nos termos do art. 53, da LOM.

Contando com a compreensão e o elevado espírito público de Vossa Excelência e dos demais Excelentíssimos integrantes dessa Casa Legislativa, reiteramos os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Assinado digitalmente por HUMBERTO

GUIMARAES SOUTO:06589235600

Data: 2024.08.12 23:06:47-03'00'

Humberto Guimarães Souto

Prefeito de Montes Claros

MEMORIAL DESCRITIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

IDENTIFICAÇÃO : 3. Situação Desdobro – Lote 19 – Loteamento Jardim Olímpico, Montes Claros / MG.

ÁREA TOTAL: 187,20m²

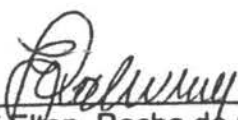
FINALIDADE: Elaborar Lei para atender demanda de permuta com imóvel em situação de risco no bairro Morrinhos

PROPRIETÁRIO: Município de Montes Claros/MG

DESCRIÇÃO

Lote 19: Partindo da interseção da Rua 34, lote 18 e lote 19; deste segue limitando com o lote 18 na extensão de 14,00m e parte do lote 17 na extensão de 4,00m até o lote 15; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90° e segue limitando com lote 15 na extensão de 10,00m e parte do lote 14 na extensão de 0,40m até o lote AI03B; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90° e segue limitando com o lote AI03B na extensão de 18,00 até a Rua 34; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90° e segue limitando com a Rua 34 na extensão de 10,40m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo interno final de 90°.

Montes Claros, 25 de julho de 2024.



RT. Elton Rocha de Oliveira
RNP: 47717173620



PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG
Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de
Montes Claros – Portaria 21 de 24 de abril de 2024



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

PORTARIA Nº 21 DE 24 DE ABRIL DE 2024

MEMBROS:

Fábio de Jesus Ferraz
Ana Kely Alves de Sousa
Marcos Afonso Ribeiro Nobre
Rogério dos Santos Borges
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Isabela Freire Batista
Jefferson Ferreira Reis
Eder Rainan Oliveira Sá
Aline Rodrigues Santos Fonseca
Eliana Rodrigues Martins
José Roberto de Jesus

1 – INTRODUÇÃO

1.1 – PREMISSAS E CONCEITOS BÁSICOS

O presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957/2006 e 1.066/2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM e regulamentam sua forma de elaboração.

1.2 – ELEMENTOS TÉCNICOS ANALISADOS

Como subsídio para o desenvolvimento do presente Parecer, em complementação à vistoria *In loco*, foram feitas visitas à região circunvizinha, consultas nos arquivos municipais, além de pesquisas gerais de mercado. Foram considerados também o mapa da região e fotografias.

Rotineiramente, em nossos trabalhos de avaliação, a Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, acompanha matérias veiculadas pela imprensa, grupo de corretores nas redes sociais, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores do mercado imobiliário, dados coletados *In loco* e informações do cadastro de Imobiliárias da cidade.

No ato da vistoria do imóvel foram levantadas as principais particularidades deste, de forma a permitir aos responsáveis pelos diversos departamentos acima citados um contato tão próximo quanto possível com o objeto da avaliação. Por esta razão, é de fundamental importância fazer uso de toda a documentação que estiver disponível, principalmente fotografias, mapas e a visita *In loco*.

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer Técnico Mercadológico é fazer o levantamento de valores de um imóvel situado no loteamento Jardim Olímpico e um imóvel situado no Morrinhos, descritos no Processo Nº 16.362/2024, em que figura como responsável o **MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG**, inscrito no CNPJ sob o Nº 22.678.874/0001-35 sediado na Av. Cula Mangabeira, nº 211 – Centro, Montes Claros/MG neste ato representado pelo Sr. Humberto Guimarães Souto, brasileiro, prefeito em exercício, viúvo, portador da carteira de identidade nº 30.34-1, expedida pelo TCU, inscrito no CPF sob o Nº 065.892.356-00, residente e domiciliado à Rua São Pedro, nº 765, Bairro Vila Brasília, Montes Claros/MG, com a finalidade de permutar os imóveis entre as partes, sendo utilizados os métodos comparativo direto de dados de mercado e evolutivo, nos termos da



3 – FINALIDADE

O presente trabalho visa promover a determinação de valores mercadológicos, seguindo critérios estabelecidos na NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, correspondentes aos imóveis objetos de permuta no processo administrativo Nº 16.362/2024, avaliando-o dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e outros negócios imobiliários.

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1 – IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

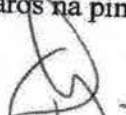
Trata-se de imóvel localizado no loteamento Bairro Jardim Olímpico, nesta cidade de Montes Claros/MG, sendo o lote 19 (dezenove), situado à Rua 34 (trinta e quatro), compreendendo área total de aproximadamente 187,20 m² (cento e oitenta e sete metros e vinte centímetros quadrados), conforme croqui fornecido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano.

As informações relativas à propriedade e área de terreno em questão estão baseadas nos documentos acostados no processo e encontram-se anexadas ao presente Parecer Técnico Mercadológico.

4.2 – IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MARIA MADALENA FRANCISCA DE QUEIROZ

Trata-se de imóvel localizado no bairro Morrinhos da cidade de Montes Claros/MG, situado à Rua Sebastião Honorato, nº 103, compreendendo área total de aproximadamente 86,50 m² (oitenta e seis metros e cinquenta centímetros quadrados).

O imóvel possui edificação com aproximadamente 76,10 m² (setenta e seis metros e dez centímetros quadrados), composta por 02 salas, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro externo e área de serviço. Possui cobertura em telhado cerâmico sem forro. O piso da edificação é em cimento queimado que apresenta sinais intensos de desgaste. A cozinha não possui revestimento cerâmico em todas as paredes, apenas na área exposta aos respingos d'água nas imediações da pia. As instalações hidrossanitárias do banheiro apresentam necessidade de reparo. As instalações elétricas não foram testadas. A edificação apresenta necessidade de reparos na pintura.



5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

5.1 – CÁLCULO APLICADO AO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Trata-se de imóvel constante da declaração de valor de mercado datada de 24 de abril de 2024 (em anexo), onde o imóvel avaliando, carrega as mesmas características das áreas que compõem o desdobro, caracterizada como loteada, cujo valor foi avaliado em R\$300,00 (trezentos reais) o metro quadrado, na qual considerando a área correspondente a 187,20m² (cento e oitenta e sete metros e vinte centímetros quadrados) totaliza o valor de R\$56.160,00 (cinquenta e seis mil e cento e sessenta reais).

5.2 – CÁLCULO APLICADO AO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA EXPROPRIADA MARIA MADALENA FRANCISCA DE QUEIROZ

Para determinar o valor do imóvel avaliando utilizou-se o **Método Evolutivo**, nos termos na NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, item 8.2.4.

O **Método Evolutivo** consiste em identificar o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. A composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

5.2.1 – TERRENO

Para determinação do valor do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual o valor do imóvel é determinado através de comparação com imóveis similares ao imóvel avaliando.

PESQUISA DE MERCADO

Foram realizadas pesquisas por esta Comissão nos dias 24 e 25 de maio de 2024 e, considerando que os fatores de oferta apresentam características semelhantes ao avaliando (mesma região e regiões similares), essa comissão adotou o seguinte valor para o terreno:

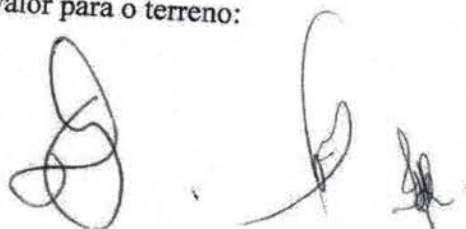


TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS
BAIRRO: MORRINHOS

Valor total	Área de terreno aproximada (m²)	Valor/m²	Fonte	Observações
R\$ 68.262,17	230,00	296,79	ITBI	Transmissão Imobiliária de imóvel localizado na Rua Melo Viana, nº 507, Bairro Morrinhos Avaliado em R\$ 60.000,00 em Novembro/2021 Valor atualizado pelo Fator de Atualização Monetária do TJMG – Tabela Maio/2024
R\$ 360.000,00	1.560,00	230,77	Net Imóveis	Imóvel localizado em quadra com o mesmo zoneamento do imóvel avaliando (SE-3), entretanto, por apresentar testada para a Rua Santa Efigênia, que no trecho apresenta zoneamento ZR-3, foi aplicado Fator de Redução de 10% (dez por cento)
N/A	N/A	210,00	ITBI	Transmissão Imobiliária em Montes Claros no ano de 2023 no bairro Alto dos Morrinhos
Média:	245,85			

Considerando o valor de metro quadrado R\$ 245,85 (duzentos e quarenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), sendo a área de propriedade de Maria Madalena Francisca de Queiroz de 86,50 m² (oitenta e seis metros e cinquenta centímetros quadrados), têm-se que o valor equivalente é de R\$ 21.266,02 (vinte e um mil, duzentos e sessenta e seis reais e dois centavos). Vale ressaltar que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis ofertados pelo mercado imobiliário local e transmissões imobiliárias no município, sendo aplicados os devidos fatores em cada valor de referência.

5.2.2 – BENFEITORIAS

Para determinação dos valores das benfeitorias utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, que consiste em identificar o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção (CUB) ou por planilha orçamentária, sendo aplicado a este cálculo o Custo Unitário Básico (CUB).



Após realizada a vistoria *in loco* e examinadas a edificação e as especificações dos materiais aplicados no imóvel, esta Comissão estimou o padrão construtivo da edificação como sendo R1 – B (Padrão Baixo), uma vez que as especificações dos materiais aplicados ao avaliando se enquadram majoritariamente nesse padrão.

Para fins de cálculo a área a ser utilizada não é a real e sim área equivalente correspondente à real. As áreas da edificação que seguem o padrão construtivo adotado têm área real igual à área equivalente (1:1). As de padrão diferente devem ser corrigidas, gerando áreas equivalentes às reais.

Considerando que o padrão construtivo R1 – B apresenta características nas quais o imóvel avaliando não se enquadra – forros de placa de gesso, placas cerâmicas (azulejo) nas paredes da cozinha, janelas de correr de chapa dobrada, pisos e rodapés em placas cerâmicas, entre outros – esta Comissão adotou um percentual de 50% da área real para estimar as áreas equivalentes.

A área real e sua respectiva área equivalente seguem apresentadas na tabela abaixo:

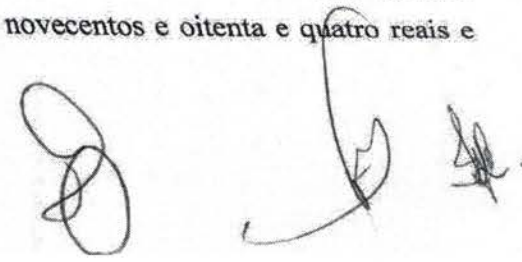
EDIFICAÇÃO		
Descrição	Área real aproximada (m ²)	Área equivalente (m ²)
Área edificada	76,10	38,05
ÁREA PARA FINS DE CÁLCULO		38,05

Para a estimativa do custo de construção, a NBR 14653-2 (ABNT, 2011) recomenda a aplicação de modelo que leva em consideração o valor do Custo Unitário Básico acrescido de orçamento de elevadores e instalações especiais, fundações diretas e especiais, taxa de administração de obra e lucro.

Considerando que no projeto-padrão do CUB foram consideradas fundações diretas até 2,50 metros e ao imóvel avaliando não se aplicam os demais acréscimos, para a estimativa do custo de construção da benfeitoria considerou-se apenas o valor do CUB.

Sendo a Tabela CUB do Sinduscon – MG de Abril/2024 Desonerada utilizada, obtêm-se que o valor do CUB para o Padrão R1 – B corresponde a R\$ 2.141,57 (dois mil, cento e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos).

Posto que na composição Projetos-Padrão Residenciais – Baixo do Sinduscon são consideradas despesas administrativas (engenheiro) e equipamentos (locação de betoneira), esta Comissão, por entender que tais composições não se aplicam ao imóvel avaliando, desconsiderou os valores dos mesmos da composição do CUB Abril/2024 – Obra com Encargos Sociais Desonerados, resultando no valor de R\$ 1.984,07 (hum mil, novecentos e oitenta e quatro reais e sete centavos) para o CUB aplicável ao avaliando.



Sendo assim, o custo de reprodução da área edificada em Abril de 2024 seria de R\$ 75.493,86.

Considerando que o valor encontrado representa o custo de reprodução de um imóvel novo, há a necessidade de se descontar uma parcela devido aos desgastes causados pela idade, utilização, manutenção, entre outros.

A depreciação foi calculada através do critério Ross-Heidecke, que considera a idade da edificação e seu estado de conservação.

Considerando a vida útil de um imóvel sendo 60 anos e esta Comissão estimando a idade do avaliando como superior a 20 anos, mais especificamente 22 anos, temos a seguinte depreciação:

$$\text{Idade em \% de duração} = \text{Idade/Vida útil} \times 100 = 22/60 \times 100 = 36,67\%$$

O percentual de depreciação é obtido através da tabela, considerando a categoria do estado de conservação do imóvel.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e a/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	1,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	33,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,82	11,00	20,70	35,50	34,10	76,00
8,00	4,32	4,55	6,75	12,10	21,60	36,10	34,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	35,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	35,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	36,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	37,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	37,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	38,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	39,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	39,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	40,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	41,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	41,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	42,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	43,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	44,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	45,00	81,70
40,00	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	45,80	82,10
42,00	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	46,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	47,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	48,50	83,50
48,00	35,60	35,60	37,10	40,70	47,20	56,90	49,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	50,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	51,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	52,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	53,50	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	54,50	86,60
60,00	48,80	48,80	49,90	52,20	57,40	65,30	55,50	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,30	59,20	66,70	56,50	87,70
64,00	52,30	52,30	53,70	56,30	61,10	68,30	57,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	58,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	59,70	89,40
70,00	59,20	59,20	60,50	62,80	66,80	72,90	60,80	90,00
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	61,90	90,60
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	63,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	64,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	65,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	66,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	68,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	69,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,00	70,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	71,80	95,70
90,00	85,30	85,30	85,90	86,70	88,10	90,30	73,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,50	90,40	92,20	74,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	75,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,80	95,10	96,00	77,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,50	97,60	98,00	98,00	99,30
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Apresentando o imóvel necessidade de reparos simples, a depreciação física através do critério Ross-Heidecke é de 38,10%, equivalente a R\$ 28.763,16.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado do custo de reprodução do bem, descontada a parcela relativa a sua depreciação. Dessa maneira, o valor da edificação é de R\$ 46.730,70.

5.2.3 - VALOR FINAL DO IMÓVEL

IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MARIA MADALENA	
DESCRIÇÃO	VALOR
Terreno	R\$ 21.266,02
Benfeitorias	R\$ 46.730,70

Para determinação do valor final do imóvel foi utilizado o Método Evolutivo sobre o somatório dos valores do terreno e benfeitorias, levando-se em consideração que o Fator de Comercialização aplicado acompanham as amostragens, que compõem os valores mercadológicos constante na tabela comparativa, parte integrante do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Este Fator visa retratar o comportamento do mercado imobiliário local na época da avaliação, indicando o potencial de atratividade de um tipo de imóvel, onde valores menores que 01 indicam um mercado recessivo, com baixa liquidez, enquanto valores maiores que 01 indicam um mercado aquecido e valorizado.

Esta Comissão adotou o valor 1 para o Fator de Comercialização por considerar que o valor estimado para o terreno já leva em conta o potencial de atratividade do imóvel.

$VI = (VT + VB) \times FC$, onde:




VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DAS BENFEITORIAS

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

$$VI = (21.266,02 + 46.730,70) \times 1$$

$$VI = R\$ 67.996,72$$


6 – CONCLUSÃO

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para a área de propriedade do **Município de Montes Claros**, localizada no loteamento Jardim Olímpico, o valor de **R\$ 56.160,00** (cinquenta e seis mil e cento e sessenta reais) e para o imóvel de propriedade de **Maria Madalena Francisca de Queiroz**, localizado no bairro Morrinhos, o valor de **R\$ 67.996,72** (sessenta e sete mil, novecentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos).

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS OBJETOS DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	
IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS Descrito no item 4.1 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MARIA MADALENA FRANCISCA DE QUEIROZ Descrito no item 4.2 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
VALOR TOTAL: R\$ 56.160,00 (cinquenta e seis mil e cento e sessenta reais)	VALOR TOTAL: R\$ 67.996,72 (sessenta e sete mil, novecentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos)

Montes Claros – MG, 24 de maio de 2024.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz _____
Ana Kely Alves de Sousa _____
Marcos Afonso Ribeiro Nobre _____
Rogério dos Santos Borges _____
João Tyrone Santos Pena _____
Débora Almeida Durães _____
Isabela Freire Batista _____
Jefferson Ferreira Reis _____
Eder Rainan Oliveira Sá _____
Aline Rodrigues Santos Fonseca _____
Eliana Rodrigues Martins _____
José Roberto de Jesus _____

7 – FINALIZAÇÃO

O presente parecer é elaborado em estrita observância da legislação vigente e é composto de páginas rubricadas pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis instituída pela Portaria nº 21 de 24 de abril de 2024.

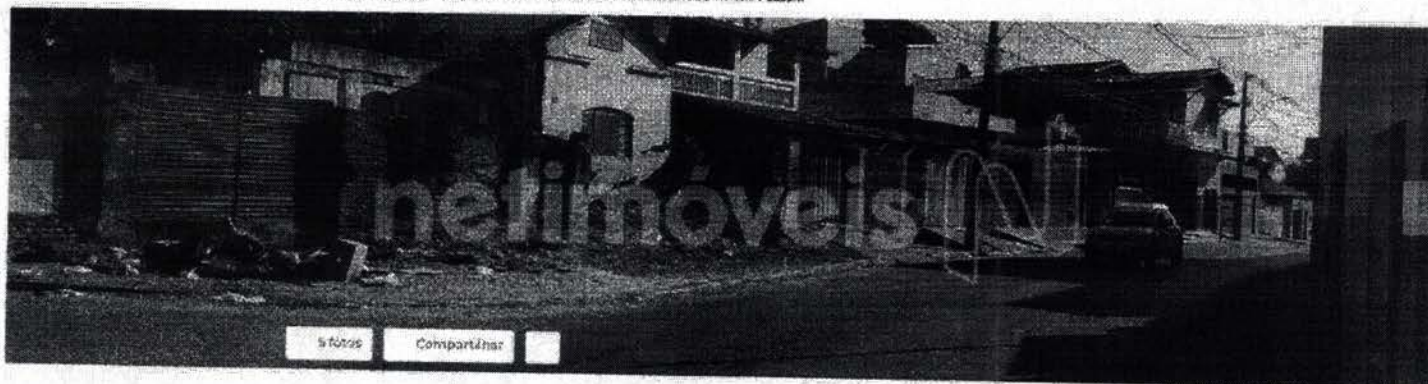
8 – FONTES DE PESQUISA

Net Imóveis

Sinduscon

Transmissão Imobiliária Município de Montes Claros





5 fotos

Compartilhar

ENVIAR WHATSAPP

MAIS INFORMAÇÕES

Lote-Área-Terreno à venda 1.560m² por R\$ 400.000,00

Morrinhos - Montes Claros
Código: 983941

Valor de venda
R\$ 400.000,00

área aproximada
1.560 m²

área do lote
1.560 m²
(aproximada)

Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.

Mais sobre este imóvel

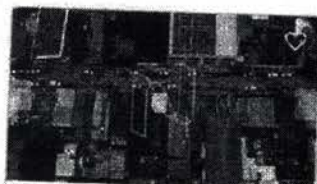
Excelente terreno com frente para a rua Santa Efigênia!

Terreno com uma área de 1560 m², situado em uma região com características comercial, próximo com bares e restaurantes.

O acesso é asfaltado e a localização privilegiada.



Imóveis semelhantes em outras localidades



Lote-Área-Terreno

Majer Planos
Código: 838325

360 m² 0 quarto 0 vaga 0 banheiro

R\$ 425.000,00

VER DETALHE



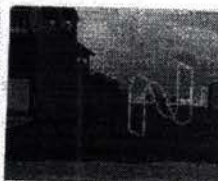
Lote-Área-Terreno

Ibituruna
Código: 698723

481 m² 0 quarto 0 vaga 0 banheiro

R\$ 370.000,00

VER DETALHE



Lote-Área-Terreno

Guaranja
Código: 805070

492 m² 0 quarto 0 vaga

R\$ 400.000,00

VER DETALHE

Anterior

Próximo

ENTRE EM CONTATO

(38) 3201

Ver telefone

ENVIAR WHATSAPP

Seu nome

Seu e-mail

Seu Telefone

Ok, gostaria de mais informações sobre este imóvel, código: 983941 - Lote-Área-Terreno à venda 1.560m² por R\$ 400.000,00.

Por favor, não envie mensagens de spam.

ENTRE EM CONTATO

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	1.105,20	1.242,04	1.184,35	814,05
Mão de Obra	878,87	737,70	693,70	598,86
Despesas Administrativas	151,67	40,33	36,29	37,61
Equipamentos	5,83	5,64	5,91	2,95
Total	2.141,57	2.025,71	1.920,25	1.453,47

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	1.179,00	1.181,91	1.055,68	1.043,53
Mão de Obra	1.206,99	1.067,61	958,83	921,93
Despesas Administrativas	142,41	170,76	78,78	65,20
Equipamentos	0,41	0,08	7,92	7,55
Total	2.528,81	2.420,36	2.101,21	2.038,21

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.733,28	1.471,17	1.443,72
Mão de Obra	1.309,61	1.014,30	1.139,36
Despesas Administrativas	134,63	92,89	80,58
Equipamentos	0,50	7,48	11,33
Total	3.178,02	2.585,84	2.674,99

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	1.250,49	1.015,43	1.370,72
Mão de Obra	1.068,98	964,88	1.284,93
Despesas Administrativas	105,55	83,33	93,47
Equipamentos	13,38	8,48	13,15
Total	2.438,40	2.072,12	2.762,27

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.442,15	1.193,16	1.606,81
Mão de Obra	1.079,21	991,89	1.321,53
Despesas Administrativas	105,56	83,33	93,47
Equipamentos	13,38	8,55	13,05
Total	2.640,30	2.276,93	3.034,86

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	971,68
Mão de Obra	1.150,60
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	7,43
Total	2.129,71

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	574,05
Mão de Obra	536,76
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	3,12
Total	1.113,93

**ILMO SR. OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MONTES CLAROS-MG**

DECLARAÇÃO DE VALOR REAL OU DE MERCADO

Declaro para os devidos fins que, nos termos do art. 103, Provimento 260/CGJ/2013, o valor real ou de mercado dos lotes constantes do croqui para retificação, remembramento e desdobro dos imóveis situados no Bairro Jardim Olímpico, nesta cidade de Montes Claros/MG, objeto da nota devolutiva nº 96590, bem como a nota devolutiva nº 96588 da lavra dessa serventia, foi apurado na data de 30 de outubro de 2019 (Parecer Técnico anexo), quando da permuta objeto da Lei nº 5.226 de 20 de dezembro de 2019, no valor de R\$160,60 (cento e sessenta reais e sessenta centavos) o metro quadrado à época, sendo atualizado com base na tabela de fatores de atualização monetária do TJMG -Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (doc. anexo), na presente data, na qual o valor atualizado é do importe de R\$211,94 (duzentos e onze reais e noventa e quatro centavos), aí caracterizados as áreas não loteadas, conforme segue:

SITUAÇÃO 02 DA NOTA DEVOLUTIVA 96590

ÁREA MEDINDO 5.759,68m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$1.220.706,57**
ÁREA MEDINDO 8.632,90m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$1.829.397,83**

SITUAÇÃO 03

ÁREA MEDINDO 14.392,58m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$3.050.363,40**

SITUAÇÃO 04

ÁREA INSTITUCIONAL 03

Medindo 8.494,37m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$1.800.041,94**

ÁREA INSTITUCIONAL AI03A

Medindo 3.558,21m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$754.127,02**

ÁREAS QUE COMPÕEM O DESDOBRO CARACTERIZADAS LOTEADAS R\$300,00 o metro quadrado

AI03A	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03B	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03C	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03D	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03E	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03F	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03G	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03H	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03I	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03J	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03K	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03L	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03M	medindo 180,00	RS54.000,00
AI03N	medindo 180,00	RS54.000,00



SITUAÇÃO 02 DA NOTA DEVOLUTIVA 96588

AI01 Medindo 556,74m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$117.995,47**

AI02 Medindo 578,64m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$122.636,96**

AV01 Medindo 1.783,26m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$377.944,12**

AV 02 Medindo 1.761,36m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$373.302,63**

SITUAÇÃO 03

AI01 Medindo 2.340,00m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$495.939,60**

AI02 Medindo 2.340,00m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$495.939,60**

AI Remanescente medindo 3.812,32m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$ 807.983,10**

AV Remanescente medindo 7.988,64m² Valor R\$42,39 o metro quadrado **Valor Total R\$338.638,44**

SITUAÇÃO 04 - ÁREAS QUE COMPÕEM O DESDOBRIO CARACTERIZADAS LOTEADAS R\$300,00 o metro quadrado

AI01 à AI26 medindo 180,00 cada uma **Valor por unidade R\$54.000,00**

Estou ciente que esta declaração de valor será utilizada tão somente para fins de recolhimento da TFI e dos emolumentos.

Legislação pertinente:

"Art. 103. O ato notarial ou registral relativo a situação jurídica com conteúdo financeiro será praticado com base nos parâmetros constantes no art. 10, § 3º, da Lei estadual nº 15.424/2004, prevalecendo o que for maior.

§ 1º. Se o preço ou valor econômico do bem ou do negócio jurídico inicialmente declarado pelas partes, bem como os demais parâmetros previstos em lei, estiverem em flagrante dissonância com seu valor real ou de mercado, será previamente observado o seguinte:

I - o tabelião ou oficial de registro, na qualidade de agente arrecadador de taxas, esclarecerá o usuário sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou negócio;

II - sendo acolhida a recomendação, o ato será praticado com base no novo valor declarado, que constará do corpo do ato;

III - não sendo acolhida a recomendação, poderá ser instaurado procedimento administrativo de arbitramento de valor, perante o diretor do foro, adotado o procedimento previsto nos arts. 124 a 135 deste Provimento.

§ 2º. O novo valor declarado ou arbitrado será utilizado tão somente para fins de recolhimento da TFI e dos emolumentos."

Montes Claros-MG, 24 de abril de 2024.

Assinatura declarante
Fábio de Jesus Ferraz
CRECI 52.235



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG
COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER SOBRE PROJETO DE LEI Nº 132/2024

AUTOR: Executivo Municipal

MATÉRIA: Autoriza o Poder Executivo Municipal a Celebrar o Acordos Extrajudiciais que Especifica e Dá Outras Providências.

I – RELATÓRIO

A proposição foi distribuída à Comissão de Legislação, Justiça e Redação em 13/08/2024 com entrada na Sala das Comissões no dia 13/08/2024.

Compete a esta Comissão, nos termos regimentais, emitir parecer sobre a legalidade, constitucionalidade e forma técnica de redação do projeto.

II – FUNDAMENTAÇÃO

O presente projeto de lei trata de autorizar o Poder Executivo Municipal a celebrar acordos extrajudiciais que especifica e dá outras providências.

Nos termos do art. 1º, o Executivo fica autorizado para, através da Procuradoria-Geral, celebrar acordo extrajudicial, nos termos da Lei Municipal n.º 5.202, de 28 de novembro de 2019, para pagamento de aluguel social no importe de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais aos moradores dos imóveis impactados pelas obras da Companhia de Saneamento de Minas Gerais na Estação de Tratamento de Água – ETA Morrinhos, integrante do sistema público municipal de água e esgotamento sanitário.

De acordo com a proposição, o Poder Executivo arcará com o pagamento de aluguel social durante o período de realização das obras, limitado ao prazo máximo de 01 (um) ano.

O projeto de lei autoriza ainda o Município responsabilizar-se pela mudança dos moradores no momento da desocupação e do retorno aos imóveis próprios.

A proposição em análise também autoriza o Município de Montes Claros, através da Procuradoria-Geral, celebrar acordo extrajudicial, nos termos da Lei Municipal n.º 5.202, de 28 de novembro de 2019, com Maria Madalena Francisca de Queiroz, inscrita no CPF sob o nº 064.699.026-85, para pagamento de indenização decorrente da demolição forçada do imóvel edificado pela moradora na Rua Sebastião Honorato, Bairro Morrinhos, nesta cidade, em razão das obras realizadas pela Companhia de Saneamento de Minas Gerais na Estação de Tratamento de Água – ETA Morrinhos.

Como pagamento do acordo extrajudicial que celebrarão, o Município deverá dar em pagamento o imóvel com área de 187,20m² (cento e oitenta e sete metros e vinte centímetros quadrados), correspondente ao lote de sua propriedade de número 19 (dezenove), em processo de desdobro, situado no loteamento Jardim Olímpico, conforme memorial descritivo que instrui o projeto de lei.

A celebração dos acordos extrajudiciais deverá ser acompanhada pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Com relação às despesas decorrentes da lei, consta no art. 4º que correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente.

O Projeto de Lei foi instruído com o memorial descritivo do imóvel e o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, elaborado pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis.

Desta forma verifica-se que a matéria trata de interesse local, de competência exclusiva do Executivo, por versar sobre questões administrativas e orçamentárias, portanto não incide em vício de iniciativa.

III – CONCLUSÃO

Pelo exposto, esta Comissão conclui pela legalidade e constitucionalidade do referido projeto de lei.

Sala das Comissões, 22 de agosto de 2024

Presidente: Ver. Aldair Fagundes Brito

Vice_Presidente: Ver. Igor Gustavo Dias

Relator: Ver. Cláudio Rodrigues de Jesus



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG
COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS

PARECER SOBRE PROJETO DE LEI Nº 132/2024

AUTOR: Executivo Municipal

Matéria: Autoriza o Poder Executivo Municipal a Celebrar o Acordos Extrajudiciais que Especifica e Dá Outras Providências.

I – RELATÓRIO

A proposição foi distribuída às Comissões em 13/08/2024, com entrada na Sala das Comissões no dia 13/08/2024.

Após parecer da Comissão de Legislação, Justiça e Redação, o projeto de lei foi encaminhado à Comissão de Finanças, Orçamento e Tomada de Contas, para, nos termos regimentais, manifestar sobre matéria orçamentária e financeira.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A presente proposição trata de autorizar o Poder Executivo Municipal a celebrar acordos extrajudiciais que especifica e dá outras providências.

Nos termos do art. 1º, o Executivo fica autorizado para, através da Procuradoria-Geral, celebrar acordo extrajudicial, nos termos da Lei Municipal n.º 5.202, de 28 de novembro de 2019, para pagamento de aluguel social no importe de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais aos moradores dos imóveis impactados pelas obras da Companhia de Saneamento de Minas Gerais na Estação de Tratamento de Água – ETA Morrinhos, integrante do sistema público municipal de água e esgotamento sanitário.

De acordo com a proposição, o Poder Executivo arcará com o pagamento de aluguel social durante o período de realização das obras, limitado ao prazo máximo de 01 (um) ano.

O projeto de lei autoriza ainda o Município responsabilizar-se pela mudança dos moradores no momento da desocupação e do retorno aos imóveis próprios.

A proposição em análise também autoriza o Município de Montes Claros, através da Procuradoria-Geral, celebrar acordo extrajudicial, nos termos da Lei Municipal n.º 5.202, de 28 de novembro de 2019, com Maria Madalena Francisca de Queiroz, inscrita no CPF sob o nº 064.699.026-85, para pagamento de indenização decorrente da demolição forçada do imóvel edificado pela moradora na Rua Sebastião Honorato, Bairro Morrinhos, nesta cidade, em razão das obras realizadas pela Companhia de Saneamento de Minas Gerais na Estação de Tratamento de Água – ETA Morrinhos.

Como pagamento do acordo extrajudicial que celebrarão, o Município deverá dar em pagamento o imóvel com área de 187,20m² (cento e oitenta e sete metros e vinte centímetros quadrados), correspondente ao lote de sua propriedade de número 19 (dezenove), em processo de desdobro, situado no loteamento Jardim Olímpico, conforme memorial descritivo que instrui o projeto de lei.

Com relação às despesas decorrentes da lei, consta no art. 4º que correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente.

O projeto de lei foi instruído com o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, elaborado pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, que avaliou o imóvel de propriedade do Município, que será utilizado para pagamento da indenização, no valor de R\$



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG
COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS

56.160,00 (cinquenta e seis mil e cento e sessenta reais), ao passo que o imóvel de propriedade da Senhora Maria Madalena, foi avaliado em R\$ 67.996,72 (sessenta e sete mil, novecentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos).

No mérito, esta Comissão entende que o projeto de lei será importante para subsidiar auxílio financeiro às famílias afetadas pela realização das obras da Companhia de Saneamento de Minas Gerais na Estação de Tratamento de Água – ETA Morrinhos.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Comissão é favorável a aprovação da matéria pelo Plenário.

Sala das Comissões, 22 de agosto de 2024.

Presidente: Ver. Wilton Afonso Dias Soares _____

Vice_Presidente: Ver. Valdecy Fagundes de Oliveira _____

Relator: Ver. Aldair Fagundes Brito _____