

Câmara Municipal de Pouso Alegre

Estado de Minas Gerais

- C Assessoria Jurídica
- C Comissão de Legislação, Justiça e Redação
- F - C Comissão de Ordem Social
- C Comissão de Administração Pública
- C Comissão de Administração Financeira e Orçamentária
- F - C Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa com Deficiência e da Pessoa Idosa
- C Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal
- F - C Comissão de Educação, Cultura, Esporte e Lazer
- F - C Comissão de Defesa dos Direitos do Consumidor
- F - C Comissão de Defesa dos Direitos da Mulher
- F - C Comissão de Defesa dos Direitos da Criança e do Adolescente

PROJETO DE LEI Nº 1.390/2022

Às Comissões, em 18/10/2022

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR EQUIPE DA ESTRATÉGIA SAÚDE DA FAMÍLIA VINCULADA À UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO BAIRRO JARDIM BRASIL E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Quórum:

Maioria Simples

Maioria Absoluta

Maioria Qualificada

Autor: Poder Executivo

Anotações: _____

1ª Votação	2ª Votação	Única Votação
Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: _____
Por <u>14 x 0</u> votos	Por <u>13 x 0</u> votos	Por _____ votos
em <u>25 / 10 / 2022</u>	em <u>01 / 11 / 2022</u>	em <u> / /</u>
Ass.: <u>[assinatura]</u>	Ass.: <u>[assinatura]</u>	Ass.: _____



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI Nº 1.390 / 2022

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR EQUIPE DA ESTRATÉGIA SAÚDE DA FAMÍLIA VINCULADA À UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO BAIRRO JARDIM BRASIL E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir um imóvel urbano, sendo uma casa, situado a Rua Maria Aparecida Fagundes, nº. 1515, Bairro Parque Real, em Pouso Alegre/MG, de propriedade de Juliano Alailson dos Santos, brasileiro, bancária, solteiro, portador do CPF 089.273.736-00 e RG MG 15745580 SSP/MG com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 125,77 metros de construção e 200 metros de terreno, contendo estrutura em alvearia com laje, telhado com telhas fibra cimento, fachada de muro com portão basculante de ferro, entrada em piso claro, portas e janelas em blindex transparentes, paredes pintadas com tinta PVA, piso de acabamento em porcelanato laminado, ampla sala com cozinha, dois banheiros revestidos em piso claro, corredor de acesso aos três dormitórios/salas, portas de madeira no interior do imóvel, conforme matrícula 83.485 junto ao Cartório de Registro de Imóveis, pelo valor de R\$453.000,00 (quatrocentos e cinquenta e três mil reais), conforme avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar a Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil.

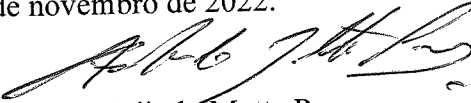
Art. 2º O Município efetuará o pagamento em quinze dias úteis após a assinatura da escritura de transferência do imóvel com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser acrescido até a regularização das certidões.

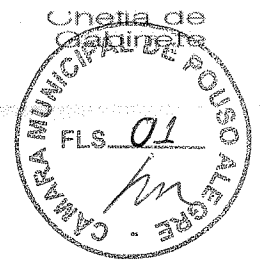
Art. 3º As despesas decorrentes da presente lei correrão à conta da dotação orçamentária: 02.011.0010.0122.0002.1186-3449061.00, da Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 4º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 01 de novembro de 2022.


Reverendo Dionísio
PRESIDENTE DA MESA


Dr. Arlindo Motta Paes
1º SECRETÁRIO



PROJETO DE LEI Nº 1.390, DE 17 DE OUTUBRO DE 2022

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada à Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil e da outras providências.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:


Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir um imóvel urbano, sendo uma casa, situado a Rua Maria Aparecida Fagundes, nº. 1515, Bairro Parque Real, em Pouso Alegre/MG, de propriedade de Juliano Alailson dos Santos, brasileiro, bancária, solteiro, portador do CPF 089.273.736-00 e RG MG 15745580 SSP/MG com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 125,77 metros de construção e 200 metros de terreno, contendo estrutura em alvearia com laje, telhado com telhas fibra cimento, fachada de muro com portão basculante de ferro, entrada em piso claro, portas e janelas em blindex transparentes, paredes pintadas com tinta PVA, piso de acabamento em porcelanato laminado, ampla sala com cozinha, dois banheiros revestidos em piso claro, corredor de acesso aos três dormitórios/salas, portas de madeira no interior do imóvel, conforme matrícula 83.485 junto ao Cartório de Registro de Imóveis, pelo valor de R\$453.000,00 (quatrocentos e cinquenta e três mil reais), conforme avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar a Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil.

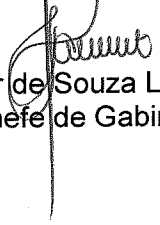
Art. 2º O Município efetuará o pagamento em quinze dias úteis após a assinatura da escritura de transferência do imóvel com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser acrescido até a regularização das certidões.

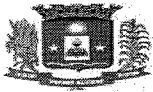
Art. 3º As despesas decorrentes da presente lei correrão à conta da dotação orçamentária: 02.011.0010.0122.0002.1186-3449061.00, da Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 4º. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre – MG, 17 de outubro de 2022.


JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal


Eyder de Souza Lambert
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA



Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Devido ao crescimento populacional na região do Bairro Parque Real e afim de atender à população referenciada no mesmo, a Secretaria Municipal de Saúde visa adquirir um imóvel para abrigar a Equipe de Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do Bairro Jardim Brasil.

A Unidade de Saúde da Equipe Estratégia Saúde da Família Jardim Brasil III, atualmente sediada no Bairro Jatobá, atende em torno de 4.500 pessoas cadastradas, sendo que praticamente 80% desse total vinculadas ao Bairro Parque Real.

Diante do cenário de atendimentos, observou-se por questão de logística territorial a importância de estabelecer sede para a Equipe Saúde da Família dentro do Bairro Parque Real a fim de atender a população nele existente.

Tal medida trará extremos benefícios aos moradores do bairro ora citado, tendo em vista que não mais precisarão deslocar para outras regiões a fim de receberem atendimentos na área de saúde.

A aquisição de imóvel, com bom espaço de circulação, com área para recepção, sala de curativos, consultórios para atendimentos médicos e psicológicos, cozinha para funcionários, banheiro público e privativo, enfim, bem localizado, de fácil acesso, ou seja, contendo infra estrutura adequada, será um grande investimento voltado a política pública em saúde do município.

Quanto ao valor de aquisição, foi realizada avaliação imobiliária, demonstrando o real valor de mercado do imóvel, considerando o norteamento da moralidade pública, economicidade e eficiência enquanto princípios da administração.

Ante a tais circunstâncias e considerando os apontamentos relevantes elencados, no intuito de concretizar o pleno atendimento do interesse público através do aprofundamento dos princípios, diretrizes e fundamentos da atenção à saúde, é que se justifica a aquisição de imóvel mencionada.

As despesas decorrentes da aquisição do imóvel objeto desta justificativa correrão por conta da dotação: 02.011.0010.0122.0002.1186-3449061.00.

Diante ao exposto, rogamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nessa Laboriosa Casa Legislativa no sentido da discussão e aprovação da presente propositura.


JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal
de **Pouso Alegre**

Secretaria de

Saúde



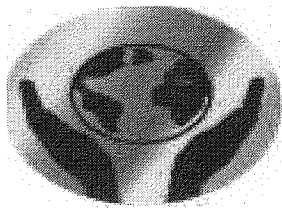
**DECLARAÇÃO DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DE COMPATIBILIDADE COM A LEI DE
DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS E COM O PLANO PLURIANUAL**

DO OBJETO: Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do Bairro Jardim Brasil.

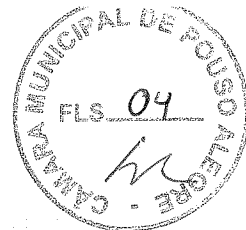
Declaro, para os devidos fins, que o objeto da propositura em comento é compatível com a LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias) no que se refere às metas da Administração, assim como é compatível com o PPA (Plano Plurianual).

Pouso Alegre, 14 de Outubro de 2022.


Deise Cristina Lissoni de Souza
Superintendente Municipal de Saúde

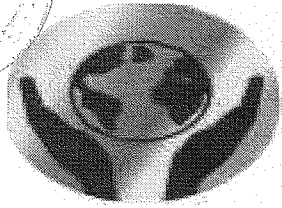


ACCESSUS
negócios imobiliários



LAUDO DE AVALIAÇÃO – MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE - MG

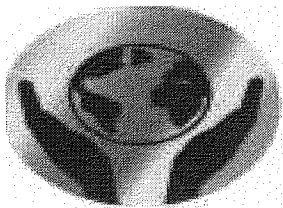
Endereço do imóvel: Rua Maria Aparecida Fagundes, 1515 – Bairro Parque Real – Pouso Alegre - MG	
Objetivo da avaliação: Elaborar Laudo de Avaliação de Valor venal do Imóvel para o Município de Pouso Alegre - MG	
Finalidade da avaliação: Avaliar imóvel para fins de venda.	
Solicitante: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – Gestão Patrimonial	
Foto: Fachada do Imóvel	
Tipo do Imóvel: Urbano	
Área privativa do Imóvel construída: 125,77m ²	
Metodologia adotada: MCDDM Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - ABNT NBR 14653	
-	
VALOR MÁXIMO DA VENDA: R\$453.215,40 (quatrocentos e cinquenta e três mil, duzentos e quinze reais e quarenta centavos)	
VALOR MÉDIO DA VENDA: R\$428.187,98	
VALOR MÍNIMO DA VENDA: R\$403.160,56	
Pressupostos e Ressalvas. Não Foram observadas ressalvas ou fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho;	
Grau de Fundamentação Avaliação: III	
Grau de Precisão da Avaliação: III	
Nome dos Responsáveis Técnicos: Corretora de Imóveis: ROSELENE P GONÇALVES - CPF: 00917428625 CRECI/MG: 40.272 CNAI: 31.165 - CRECI-MG 6542	



ACCESSUS

negócios imobiliários

INDICE.....	02
1 – INTRODUÇÃO.....	03
2 - OBJETO.....	03
3 – IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM	03
4 – GEOGRAFIA – LOCALIZAÇÃO	04
5 – MERCADO IMOBILIÁRIO	05
6 – VISTORIA DO IMÓVEL.....	06
7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA	06
8 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	06
8.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR m ²	08
8.2 – RELATÓRIO ESTATÍSTICO.....	09
09 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS.....	10
10 – CONCLUSÃO.....	13
11 - ENCERRAMENTO	14
12 – FONTES DE PESQUISA	15
13 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	18
14 – BIBLIOGRAFIA	28
15 – SITES DE PESQUISA	28
16– CROQUIS.....	28
17 – MATRÍCULA	29
18 – SELO CERTIFICADOR DIGITAL - COFECI.....	34
19- ORDEM DE SERVIÇO.....	35
20 – TABELA CUB DE MINAS GERIAS.....	36
21- GRÁFICOS.....	37



ACCESSUS
negócios imobiliários



1 INTRODUÇÃO

ACCESSUS AVALIAÇÕES DE BENS E IMOVEIS LTDA, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 38.284.506/0001-42, visa determinar avaliação de imóvel, atendendo à solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG.

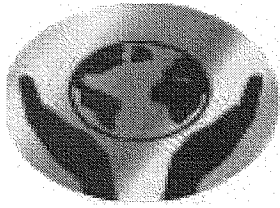
Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2 OBJETIVO

Avaliação mercadológica para fins de valor do imóvel para mercado, seguindo Empenho:3574; Contrato/ 36/2021, Autorização 023/2022, para avaliação do imóvel, que está localizado à Rua Maria Aparecida Fagundes, 1515 – Parque Real – Pouso Alegre - MG, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor provável de negociação, após tratamento estatístico dos dados coletados.

3 IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Tipo: Imóvel do tipo urbano
- Endereço: Rua Maria Aparecida Fagundes, 1515 – Parque Real Pouso Alegre - MG.
- Descrição do Bem: Casa com área total construída do imóvel: 125,77m², área principal de terreno 200,00m², pavimento térreo.
- Registrado Escritura Pública DE Nº 83.485 - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG;
- O imóvel possui uma estrutura em alvearia com laje, telhado com telhas fibra cimento; fachada de muro com portão basculante de ferro, entrada em piso claro, portas e janelas em blindex transparentes; paredes pintadas com tinta PVA, piso de acabamento em porcelanato laminado; rebaixamento na sala de entrada em sanca de gesso e nos demais cômodos com terminado em gesso;
- Ampla sala dividida com a cozinha por um balcão terminado em granito preto (estilo cozinha americana), 2 banheiros (social/suíte) revestidos em piso claro, sem box, balcão da pia em granito preto; corredor de acesso aos 3 dormitórios; portas de madeira no interior do imóvel; o imóvel apresenta ótimo estado de estabilidade e solidez;



ACCESSUS

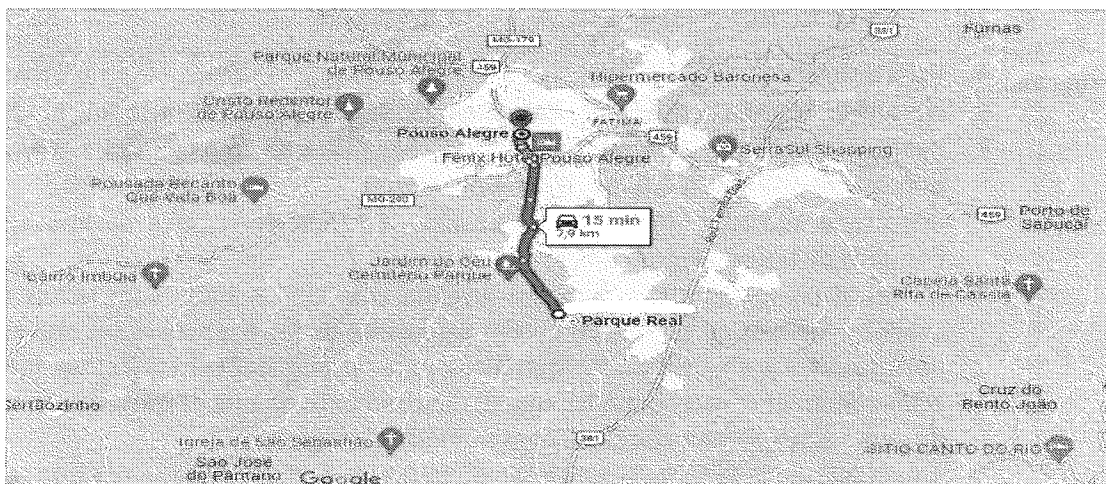
negócios imobiliários

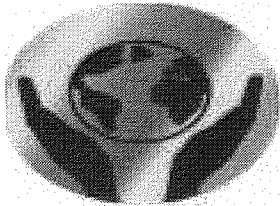
4 GEOGRAFIA – LOCALIZAÇÃO

Pouso Alegre é um município brasileiro no estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se no sul mineiro e sua população estimada em julho de 2021 era de 154 293 habitantes. Localiza-se a uma latitude 22°13'48" sul e a uma longitude 45°56'11" oeste, estando a uma altitude de 832 metros. Pouso Alegre localiza-se às margens da Rodovia Fernão Dias, a 373 km de Belo Horizonte. No município estão localizadas várias empresas de transportes e logística e centros de distribuição, já que ele é um importante entroncamento rodoviário, servido por 5 rodovias: MG-179, MG-173, MG-290, BR-381 e BR-459. Pouso Alegre é sede da Autopista Fernão Dias, concessionária do grupo Arteris que administra a Rodovia Fernão Dias.

LOCALIZAÇÃO - O imóvel possui localização privilegiada, localizado no bairro Parque Real em Pouso Alegre -MG, um local de grande fluxo de pessoas e de fácil acesso. Existem estacionamentos rotativos nas ruas, próximo ao aeroporto da cidade, próximo ao Centro de estudos Instituto Federal, fácil acesso a uma das saídas da cidade sentido São Paulo.

Existem no bairro muitos estabelecimentos comerciais distribuídos entre vários segmentos da cadeia do comércio, serviços, lojas dentre outros, lanchonetes, bairro com infraestrutura, iluminação pública, Rede de água, Luz domiciliar, telefone, Coleta de lixo, Transportes públicos, Vias pavimentadas, estas com guias e sarjetas.





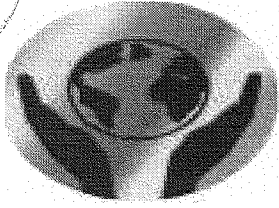
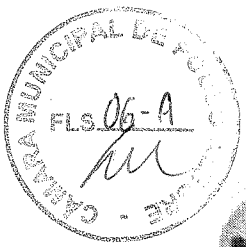
ACCESSUS

negócios imobiliários



5 MERCADO IMOBILIÁRIO

Região de uso misto ocupada por imóveis comerciais de pequeno, médio e grande porte com padrão construtivo baixo, médio e alto; conforme pesquisa in loco, pode-se constatar a existência de uma quantidade razoável de ofertas de imóveis comerciais na região do avaliando e em outras próximas, sendo, porém, com vários imóveis com as mesmas características do avaliando. Classifica-se a liquidez como alto.



ACCESSUS
negócios imobiliários

6 VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico foi realizada em 08/2022. Através do laudo de avaliação obtém-se um documento que prova o valor real do imóvel, para sua venda com preço justo e tem valor legal em processos judiciais, laudo de avaliação relata as condições atuais do imóvel, assegurando que este esteja ciente do estado real do estabelecimento.

7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Fazer a comparação do seu imóvel com outros semelhantes ajuda os investidores imobiliários a obter o valor médio para a área, para o bairro. E para isso, você deve estar atento às características do imóvel. A metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Determina-se do valor de mercado do imóvel a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

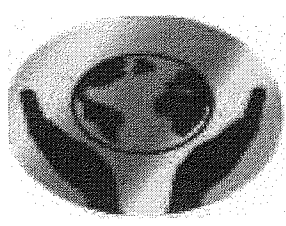
O método comparativo direto de dados de mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado. As fontes de pesquisa foram imobiliárias que atuam na cidade.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliado. É identificado o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes das amostras. O tratamento técnico desses atributos foi realizado por meio de regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os investidores imobiliários devem tentar encontrar pelo menos três composições de valor para uma análise precisa do mercado. A pesquisa de mercado imobiliário concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliado quanto a localização, dimensões em M² e infraestrutura urbana, e considerou principalmente os imóveis efetivamente comercializados, o que determinou a qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas (local) e corretores.

Foram pesquisados (14) elementos amostrais na mesma região do imóvel avaliando, dos quais (13) foram efetivamente aproveitados.



ACCESSUS

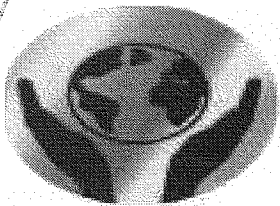
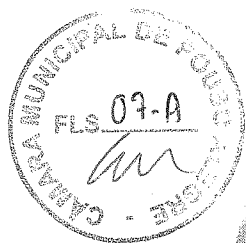
negócios imobiliários

Após os tratamentos, homogeneização e testes estatísticos foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostram-se consistentes e significativas:

- A) Localização (V1): variável independente, tipo códigos alocados, que informa a distância entre os elementos amostrais e o polo valorizante. Nesse caso, definiu-se um ponto no bairro Centro como polo valorizante pois é a zona com maior número de comércios e serviços da cidade.
 - 3= imóveis localizados até 500m de distância do polo valorizante considerado no modelo;
 - 2= imóveis localizados até 1000m de distância do polo valorizante considerado no modelo;
 - 1= imóveis localizados a mais de 1000m de distância do polo valorizante considerado no modelo;
- B) Área construtiva (V2): variável independente e quantitativa, correspondente à área construída de cada imóvel. 1- Padrão Baixo; 2- Normal; 3- Alto
- C) Valor unitário (V3): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor ofertado do imóvel e sua respectiva área construída.

8.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Bairro	Informante	Telefone do informante	Area privativa	Padrão construtivo	Valor unitário
			M ²		
Parque Real	Souza Santos Imóveis	35-99745-8562	250	2	R\$ 530.000,00
Parque Real	Souza Santos Imóveis	35-99745-8562	115	3	R\$ 430.000,00
Parque Real	Souza Santos Imóveis	35-99745-8562	120	3	R\$ 480.000,00
Parque Real	Souza Santos Imóveis	35-99745-8562	85	2	R\$ 320.000,00
Parque Real	Souza Santos Imóveis	35-99745-8562	82	2	R\$ 350.000,00
Parque Real	Realce Imóveis	35-99886-3020	96	2	R\$ 300.000,00
Parque Real	Realce Imóveis	35-99886-3020	80	3	R\$ 320.000,00
Parque Real	Realce Imóveis	35-99886-3020	90	3	R\$ 370.000,00
Parque Real	Wagner Vilela	35-99881-9211	70	2	R\$ 230.000,00
Parque Real	Wagner Vilela	35-99881-9211	76	1	R\$ 270.000,00
Parque Real	Wagner Vilela	35-99881-9211	65	2	R\$ 250.000,00
Parque Real	Tadeu Imóveis	35-98862-2217	79	3	R\$ 238.000,00
Parque Real	Tadeu Imóveis	35-98862-2217	85	2	R\$ 220.000,00
Parque Real	Tadeu Imóveis	35-98862-2217	70	1	R\$ 235.000,00

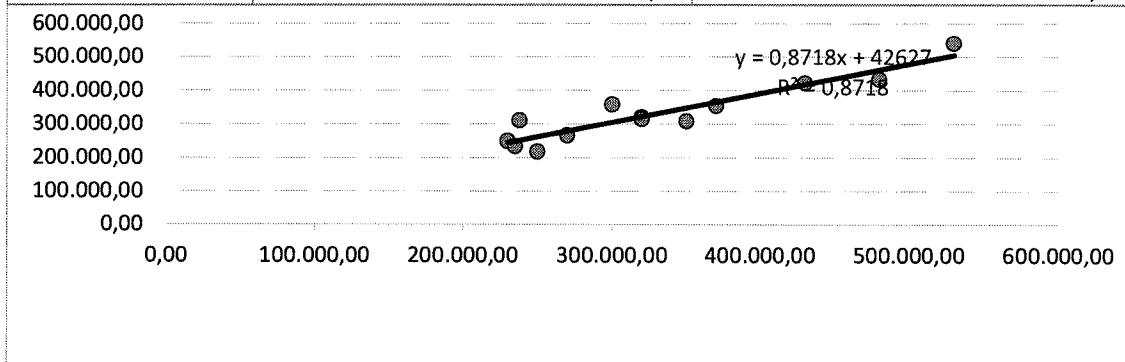


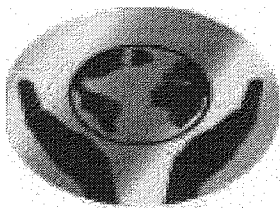
ACCESSUS

negócios imobiliários

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	sim

Dado	Observado	Estimado
1	530.000,00	540.262,38
2	430.000,00	422.096,52
3	480.000,00	432.374,03
4	320.000,00	320.009,29
5	350.000,00	307.800,14
6	300.000,00	358.247,67
7	320.000,00	314.182,66
8	370.000,00	353.579,79
9	230.000,00	248.498,55
10	270.000,00	265.459,52
11	250.000,00	217.327,20
12	238.000,00	309.694,38
14	235.000,00	233.467,87





ACCESSUS

negócios imobiliários



Endereço	Comple-mento	Bairro	Informante	Padrão construtivo	Valor unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Rua Maria Aparecida Fagundes	1515	Parque Real	Prefeitura Municipal	2-normal	3.404,53 0 m ² construído	R\$ 428.187,98	R\$ 403.160,56	R\$ 453.215,40

Valor do Imóvel = valor do m² X Média Final (com base no relatório estatístico em anexo)

VT = 125,77M² X R\$3.404,53 = R\$428.187,98

8.2 - Relatório Estatístico - Regressão Linear

- Rua Maria Aparecida Fagundes

Data de referência: sexta-feira, 26 de agosto de 2022

1) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	13

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9337090 / 0,9337090
Coefficiente de determinação:	0,8718125
Fisher - Snedecor:	34,01
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

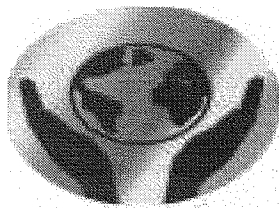
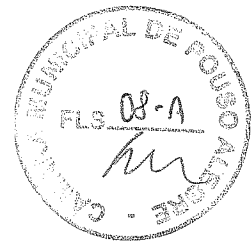
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	98519375433,2	2	49259687716,6	34,005
	31		15	



ACCESSUS

negócios imobiliários

Não Explicada	14485855336,0 00	10	1448585533,60 0
Total	113005230769, 231	12	

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +623664,7407 -28365928,18 / Area privativa +15030,67532 * Padrão construtivo

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Area privativa	1/x	-7,46	0,01
Padrão construtivo	x	0,94	36,94
Valor unitário	y	9,55	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,32	0,14
Valor unitário	-0,93	0,92
Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,40	0,28

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO –

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

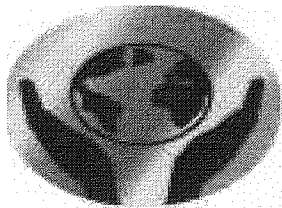
A presente avaliação possui grau III de Fundamentação e grau III de Precisão. As tabelas a demonstram detalhadamente o enquadramento deste laudo no grau III de Fundamentação e grau III de Precisão, de acordo com os Itens da Norma Técnica Brasileira NBR 14.653-2-2011.

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

GRAU DE PRECISÃO

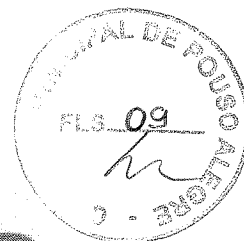
Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

O **grau de precisão** é a amplitude do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central.



ACCESSUS

negócios imobiliários

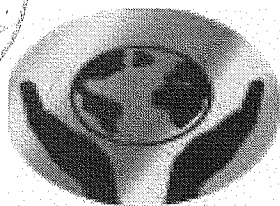
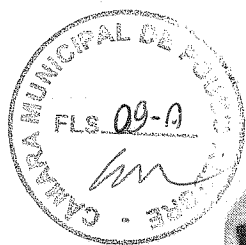


$$AP = \frac{LS - LI}{X} = \frac{3.603,52 - 3.205,53}{3.404,53} = 0,11$$

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

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2



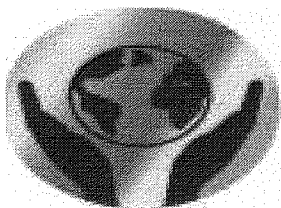
ACCESSUS

negócios imobiliários

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

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 15 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.



ACCESSUS
negócios imobiliários

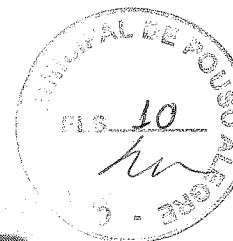


TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 15 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem à exigência da norma no grau III, conseqüentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU III**.

10 CONCLUSÃO

- a) Valores de determinação do valor de mercado do imóvel avaliando:

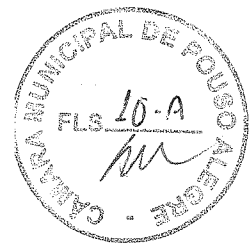
Localização: Rua Maria Aparecida Fagundes, 1515 – Parque Real – Pouso Alegre - MG
Área construída m ² : 125,77
O valor médio estimado do m ² construído: R\$ 3.404,53
Limite inferior: R\$ 3.205,53
Limite Superior: R\$ 3.603,52

A presente conclusão desta avaliação se deu na data de 29 de agosto de 2022.

-Padrão de acabamento: Alto – R1-N Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel). De acordo com Sinduscom - MG

-Estado de conservação: Necessidade de conclusão da obra;

-Idade aparente: recém acabada



ACCESSUS

negócios imobiliários

11 ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação do imóvel da Rua Maria Aparecida Fagundes, 1515 – Parque Real – Pouso Alegre - MG, se deu por encerrado em 29 de agosto de 2022, seguindo o Empenho 3574 do contrato 36/2021 para avaliação do imóvel, este é rubricado pelos avaliadores que subscrevem esta folha de nº. 14.

Considerando os elementos amostrais coletados, verificando suas características e todos os fatores influenciáveis, bem como o estado de conservação constatado na vistoria, utilizou-se nesse laudo o valor máximo de intervalo de confiança, obtendo-se o **valor final** para venda de **R\$453.215,40 (quatrocentos e cinquenta e três mil, duzentos e quinze reais e quarenta centavos)**

Por ocasião da variação dentro do intervalo de confiança, estima-se um valor mínimo para de R\$403.160,56 e médio de R\$428.187,98.

Profissionais Responsáveis:

Os autores desta avaliação não têm no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando. Para execução do laudo foram observadas as normas técnicas para avaliação de imóveis, estipuladas pela NBR 14.653 - e NBR 14.653-2 da ABNT (associação Brasileira de Normas Técnicas) pelos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Pouso Alegre, 29 de agosto de 2022

Corretora de Imóveis: ROSELENE P GONÇALVES - CPF: 00917428625 CRECI/MG: 40.272 CNAI: 31.165 - CRECI-MG 6542

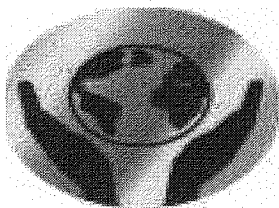
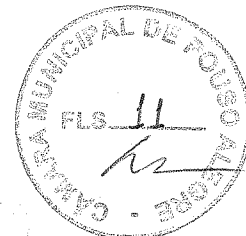
Roselene Pereira Gonçalves – Perita Avaliadora -CRECI 40.272 MG – CNAI 31.165

Renato Faria de Carvalho – Avaliador/ vistoriador de Imóveis

Augusto Schad de Abreu – Avaliador / vistoriador de Imóveis

Priscila Ribeiro Cruz de Abreu – Avaliadora/ vistoriadora de Imóveis

Daniel Silva Rezende – Engenheiro -CREA 230 284 D



ACCESSUS

negócios imobiliários

12 FONTES DE PESQUISA

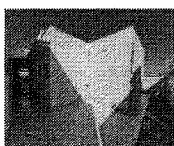
AMOSTRAS

<https://www.souzasantosimoveis.com.br/543/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-parque-real-pouso-alegre-mg>



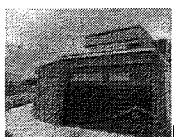
R\$530.000,00 - Casa com 250 m² de terreno e 127 m² de área construída, Bairro Pq. Real - ref.543 – Imobiliária Souza Santos Imóveis (35)99745-8562

<https://www.souzasantosimoveis.com.br/497/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-parque-real-pouso-alegre-mg>



R\$430.000,00 - Área construída de 115m²; Bairro Pq. Real – Ref. 497 - Imobiliária Souza Santos Imóveis (35)99745-8562

<https://www.souzasantosimoveis.com.br/458/imoveis/venda-casa-2-dormitorios-parque-real-pouso-alegre-mg>



R\$480.000,00 – Área construída 120,00m²; Bairro Pq. Real – Ref. 458 - Imobiliária Souza Santos Imóveis (35)99745-8562

<https://www.souzasantosimoveis.com.br/438/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-parque-real-pouso-alegre-mg>

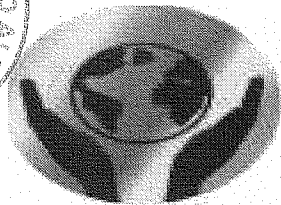
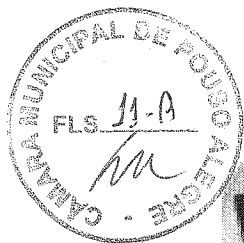


R\$320.000,00 – Área construída 85,00m²; Bairro Pq. Real – Ref. 438 - Imobiliária Souza Santos Imóveis (35)99745-8562

<https://www.souzasantosimoveis.com.br/347/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-parque-real-pouso-alegre-mg>



R\$350.000,00 – Área construída 82,00m²; Bairro Pq. Real - Ref. 347 - Imobiliária Souza Santos Imóveis (35)99745-8562



ACCESSUS

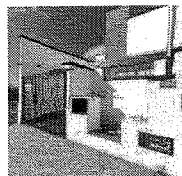
negócios imobiliários

<https://www.realceimoveis.com.br/imovel/casa-de-96-m-parque-real-pouso-alegre-a-venda-por-300000/CA0243-RIHT?from=sale>



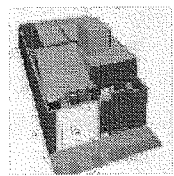
R\$300.000,00 – Área construída 96,00m² - Pq. Real – Ref. CA0243-RIHT – Realce Imóveis
(35)99886-3020

<https://www.realceimoveis.com.br/imovel/casa-de-80-m-parque-real-pouso-alegre-a-venda-por-320000/CA0286-RIHT?from=sale>



R\$320.000,00 – Área construída 80,00m² - Pq. Real – Ref. CA0286RIHT - Realce Imóveis
(35)99886-3020

<https://www.realceimoveis.com.br/imovel/casa-de-90-m-parque-real-pouso-alegre-a-venda-por-370000/CA0369-RIHT>



R\$370.000,00 – Área construída 90,00m² - Pq. Real – Ref. CA0369RIHT - Realce Imóveis
(35)99886-3020

<https://wagnervilelacorretor.com.br/imovel/casa-no-bairro-parque-real-21/>

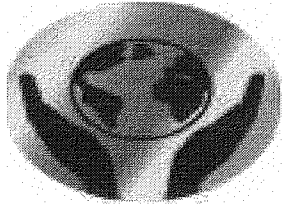


R\$230.000,00 – Área Construída 70,00m² - Pq. Real – Ref. CA141 – Wagner Vilela (35)99881-9211

<https://wagnervilelacorretor.com.br/imovel/casa-no-bairro-parque-real-33/>



R\$270.000,00 – Área Construída 76,00m² - Pq. Real – Ref. CA348 - Wagner Vilela (35)99881-9211



ACCESSUS

negócios imobiliários

<https://wagnervilelacorretor.com.br/imovel/casa-no-bairro-parque-real-7/>



R\$250.000,00 – Área construída 65,00m² - Pq. Real – Ref. CA034 - Wagner Vilela (35)99881-9211

<https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-de-79-m-parque-real-pouso-alegre-a-venda-por-r-238-000/CA1890-TAZ?from=sale>



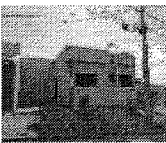
R\$238.000,00 – Área construída 79m² - Pq. Real – Ref. CA1890 – Tadeu Imóveis

<https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-com-2-dormitorios-a-venda-85-m-por-220000-parque-real-pouso-alegre-mg/CA1795-TAZ>

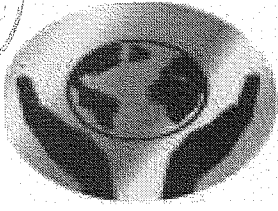
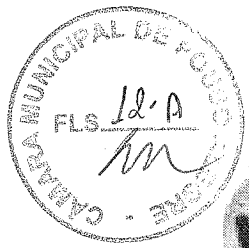


R\$220.000,00 – Área Construída 85,00m² - Pq. Real – Ref. CA1795 – Tadeu Imóveis

<https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/casa-de-96-m-parque-real-pouso-alegre-a-venda-por-r-300-000/CA1656-TAZ>



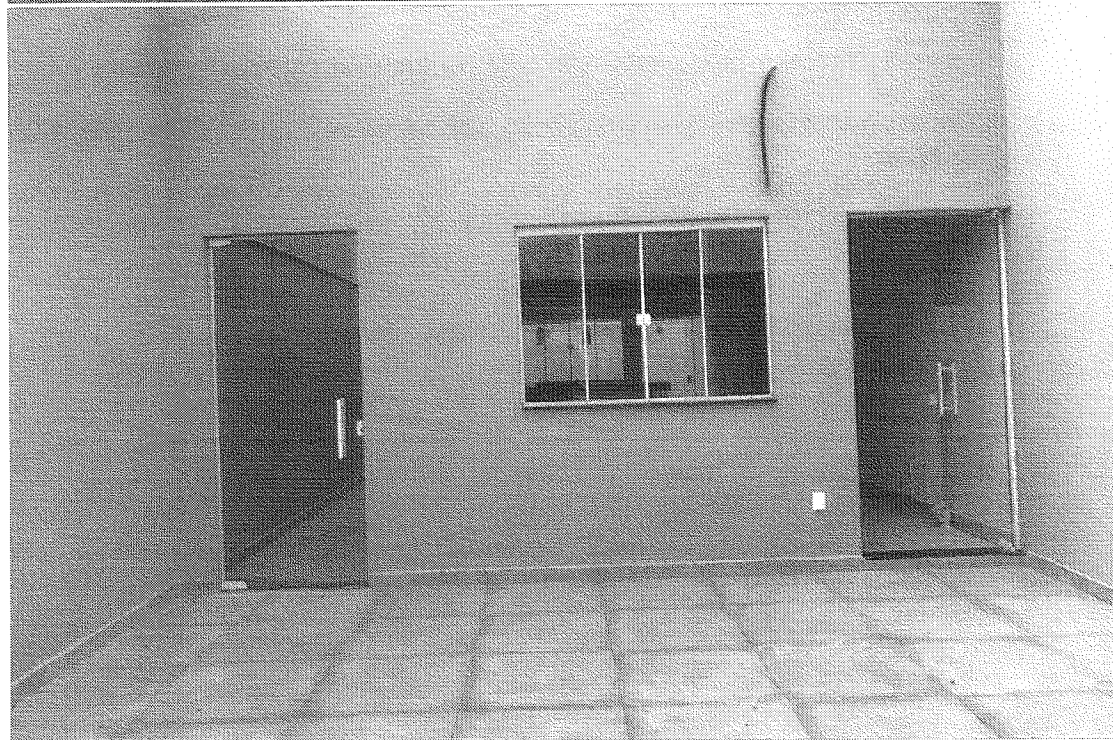
R\$235.000,00 – 70m² - Pq. Real – Ref. CA1656 – Tadeu Imóveis

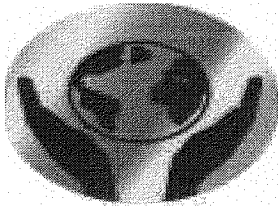


ACCESSUS

negócios imobiliários

13 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

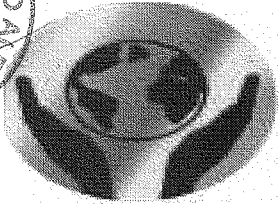
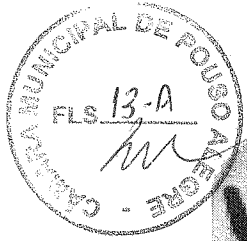




ACCESSUS

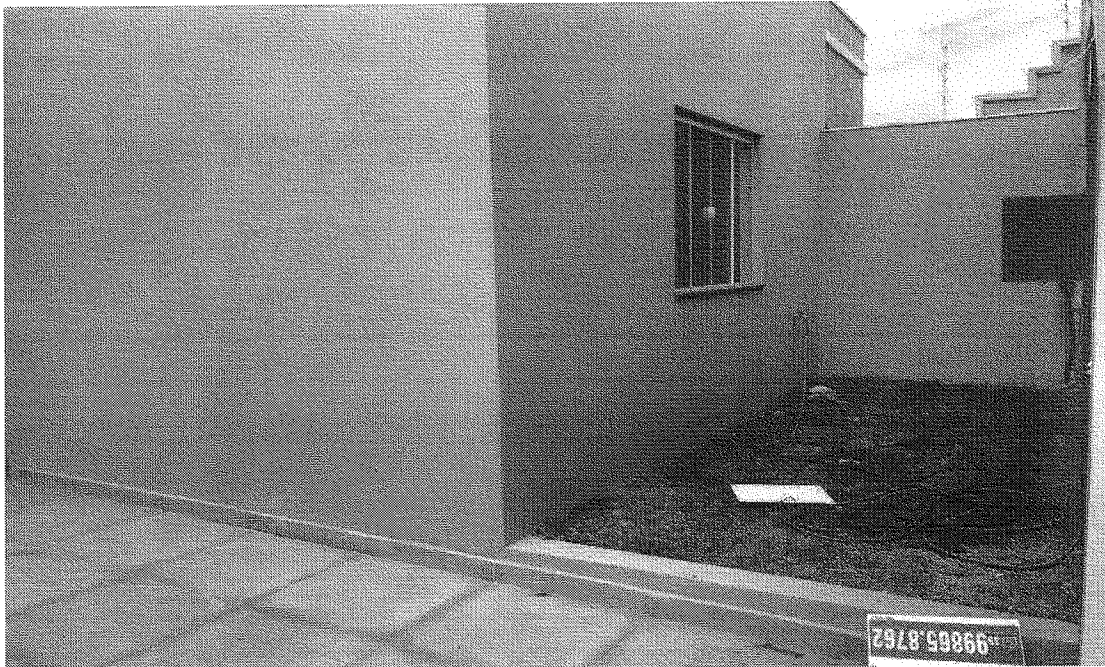
negócios imobiliários

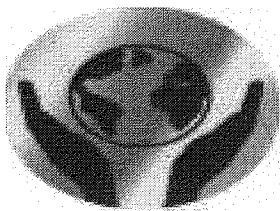




ACCESSUS

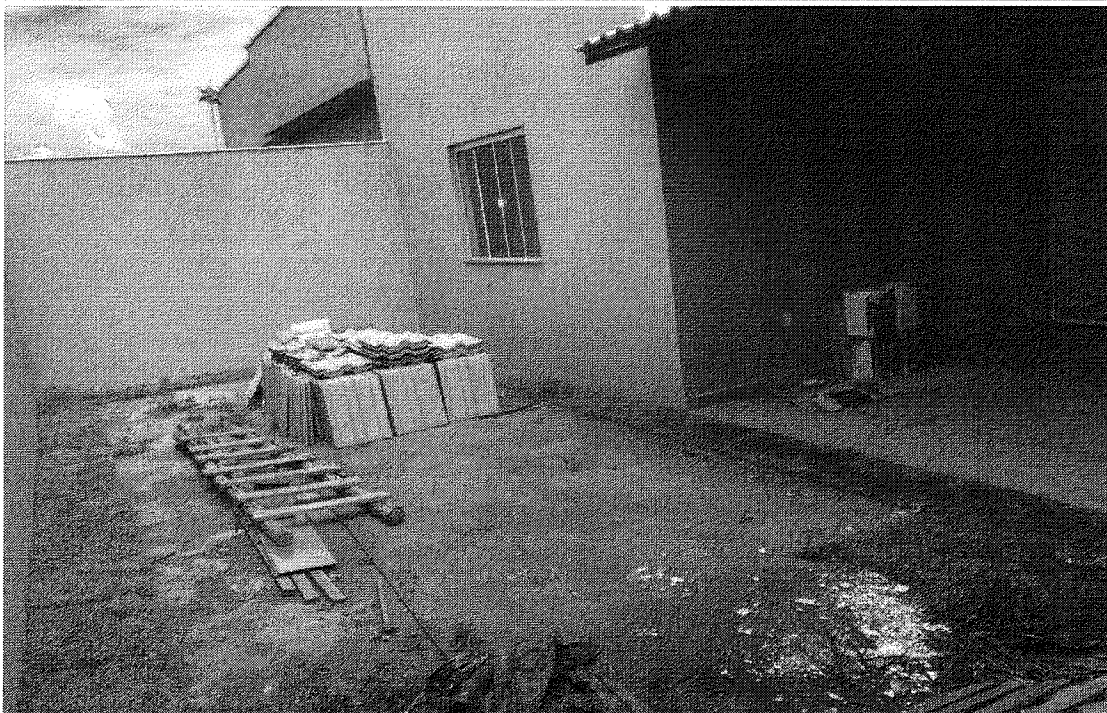
negócios imobiliários

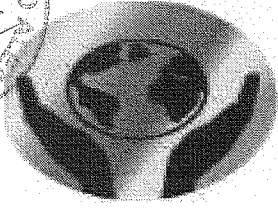
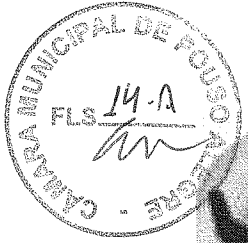




ACCESSUS

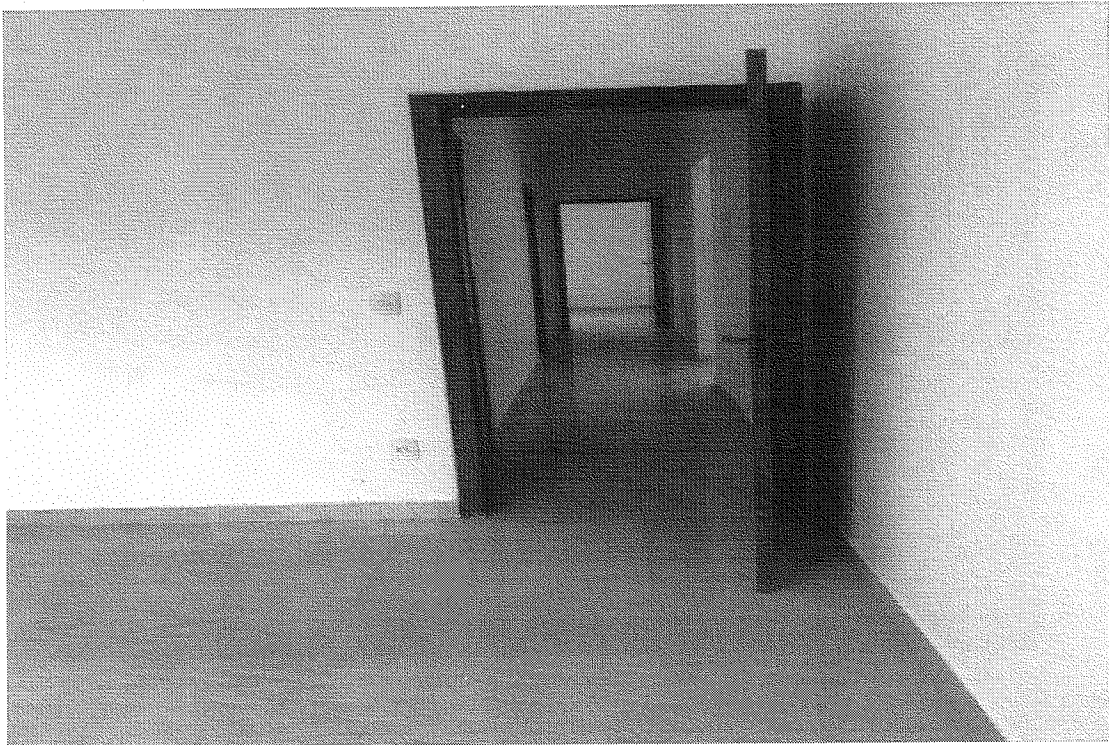
negócios imobiliários

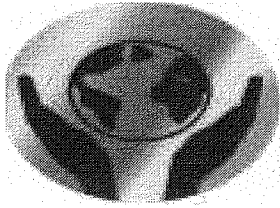




ACCESSUS

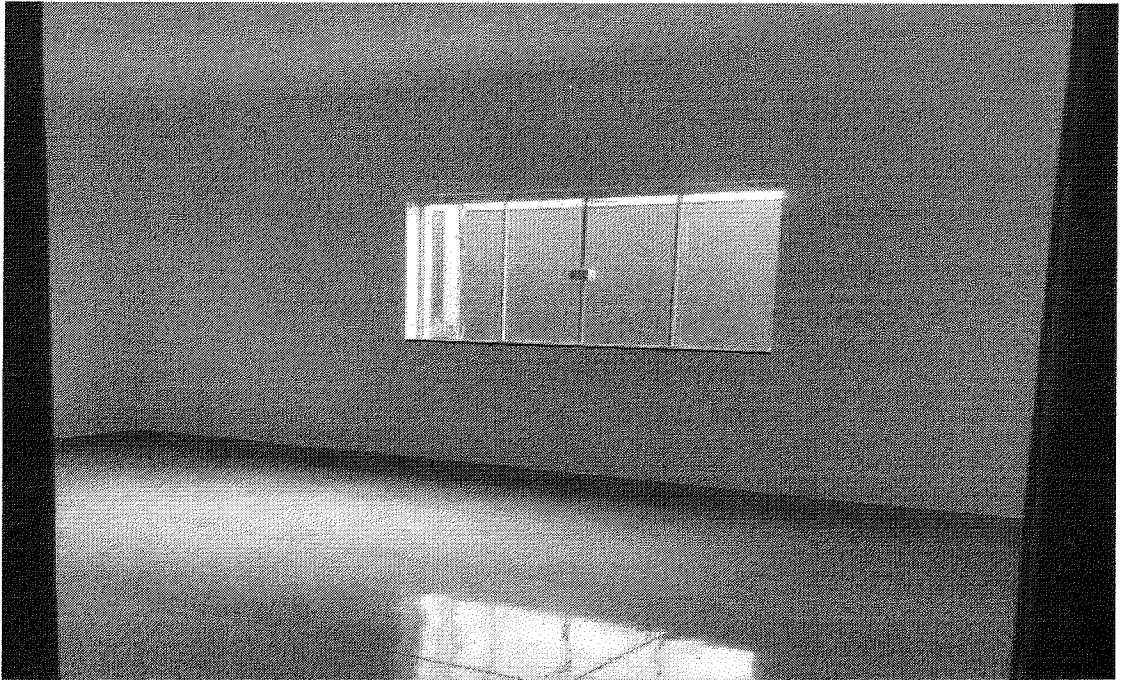
negócios imobiliários

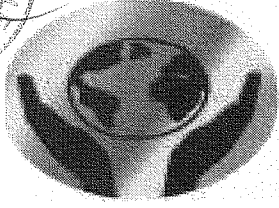
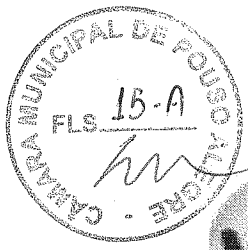




ACCESSUS

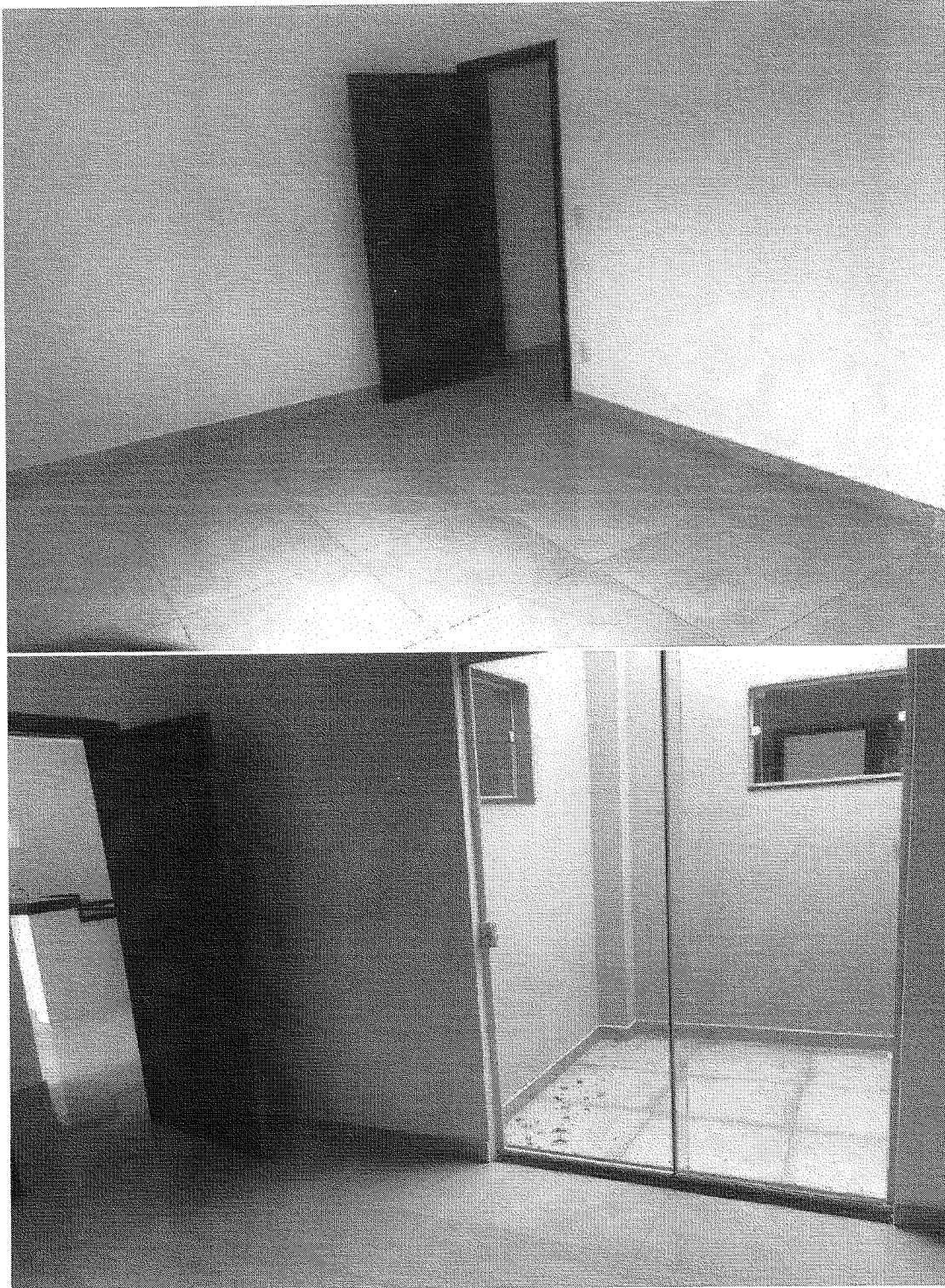
negócios imobiliários



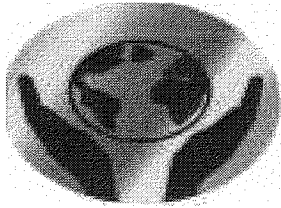


ACCESSUS

negócios imobiliários

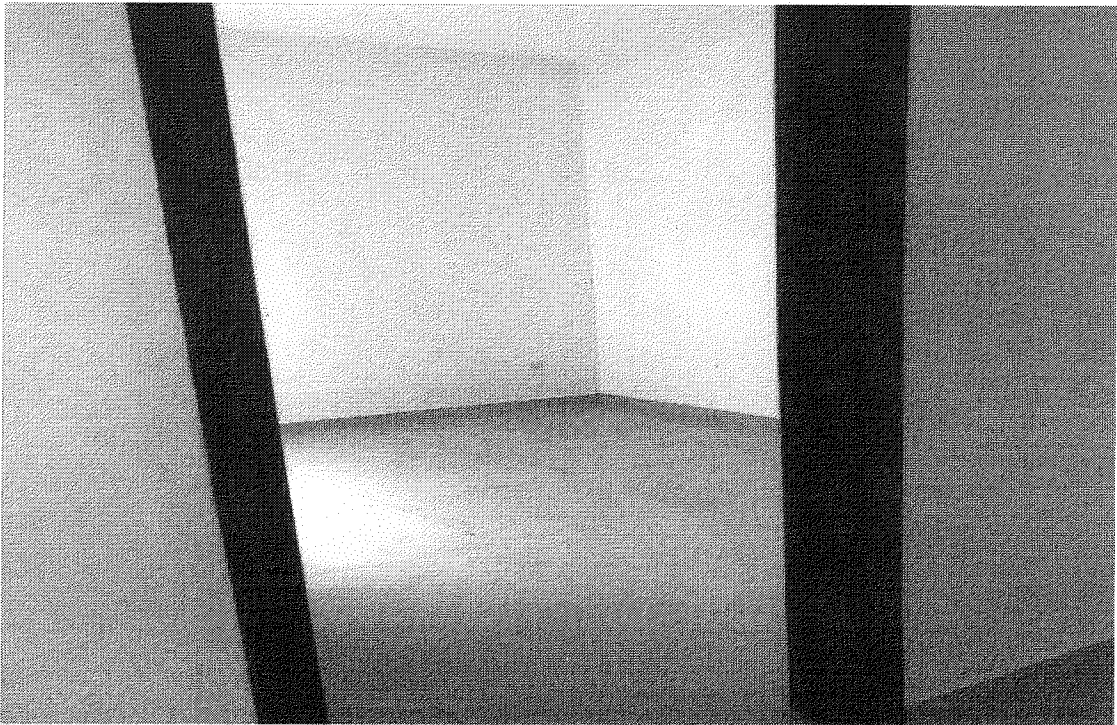


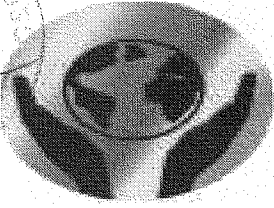
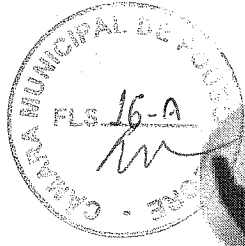
AL DE FOUSSA
16
h



ACCESSUS

negócios imobiliários

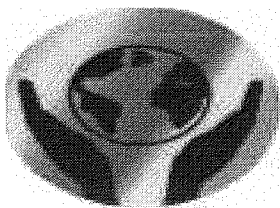




ACCESSUS

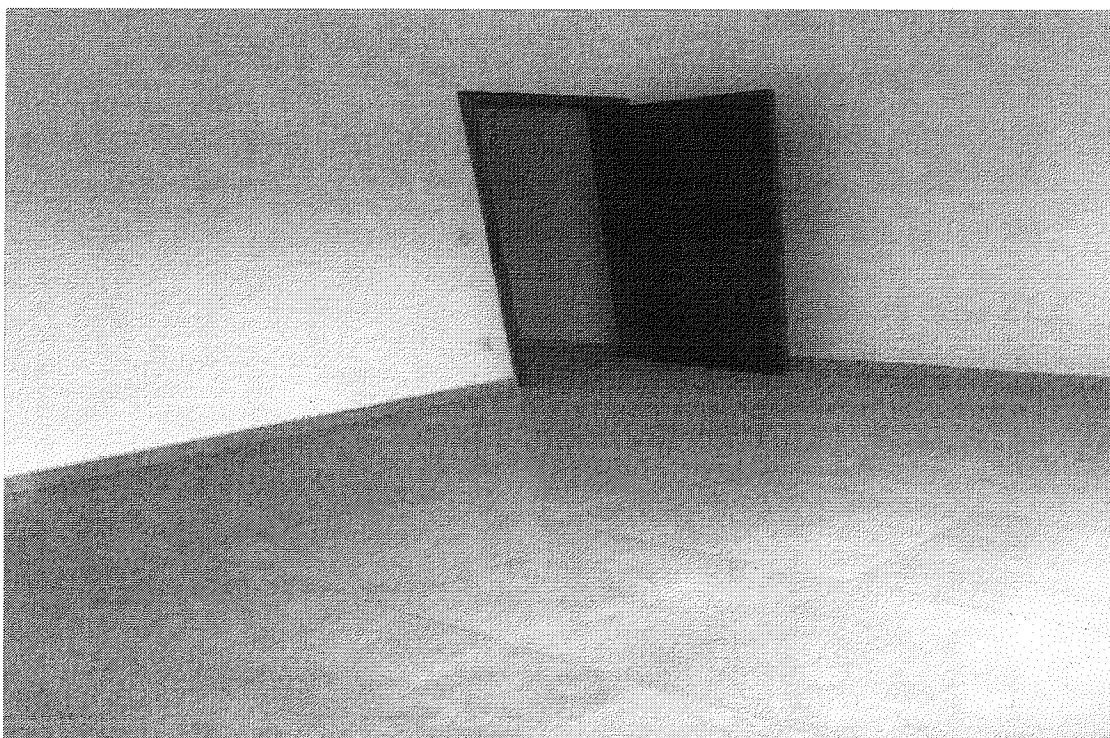
negócios imobiliários

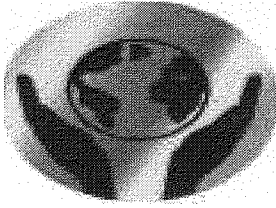




ACCESSUS

negócios imobiliários



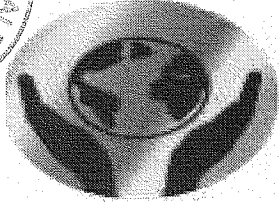
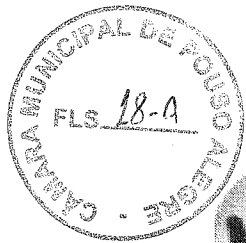


ACCESSUS
negócios imobiliários



17 MATRÍCULA E ALVARÁ

	ALVARÁ Nº 128/2021	1ª VIA			
PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG					
EXERCÍCIO DE 2021					
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO					
<p>PELO PRESENTE ALVARÁ, FICA CONCEDIDO À, JULIANO ALAILSON DOS SANTOS, LICENÇA PARA 1 - OBRA NOVA SITO A RUA MARIA APARECIDA FAGUNDES, Nº 1515 - QUADRA: A1 - LOTE: 0006 - BAIRRO: PARQUE REAL, COM ÁREA TOTAL DE 125,77 M², CONFORME PROJETO APROVADO NESTA SECRETARIA. OBSERVAÇÃO: USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</p>					
<p>VISTO TER PAGO AS RESPECTIVAS TAXAS CONFORME REQUERIMENTO. DEPARTAMENTO DE URBANISMO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE. POUSO ALEGRE, 22 de fevereiro de 2021.</p>					
<p>PROTOCOLO Nº: 280133/2020 INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 004.1169.0364</p>					
<table border="1"><tr><td style="width: 100px; height: 20px;">RESPONSÁVEL</td></tr><tr><td style="width: 100px; height: 20px;"></td></tr></table>				RESPONSÁVEL	
RESPONSÁVEL					
<p>PRAZO PARA INÍCIO: Edificações com área até 1000,00m² - 08 MESES Edificações com área entre 1000,00m² e 2000,00m² - 08 MESES Edificações com área entre 2000,00m² e 3000,00m² - 10 MESES Edificações com área superior a 3000,00m² - 12 MESES PRAZO PARA TÉRMINO: 24 MESES</p>					



ACCESSUS

negócios imobiliários

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Cidade: Pouso Alegre

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.-.

MATRÍCULA Nº 83.485.-.

Denominação do Imóvel: "Loteamento Parque Real"

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 06 da quadra "A1", situado nesta cidade, no Loteamento Parque Real, com a área de 200,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para o Prolongamento da Rua 01; 20,00 metros do lado direito com o Lote 07; 20,00 metros do lado esquerdo com o Lote 05; e, 10,00 metros nos fundos com o Lote 29.-

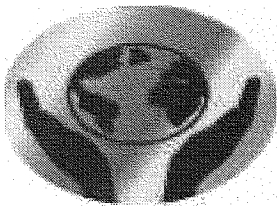
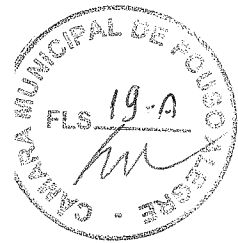
CONDIÇÕES DO LOTEAMENTO: De acordo com o Decreto nº 3836/12 de 24(vinte e quatro) de maio de 2012 da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre -

Art.5º - Fica expressamente proibida a subdivisão de lotes sob quaisquer condições e pretextos. - **PROPRIETÁRIOS:** Parque Real Urbanizadora SPE

Ltda., CNPJ 15.345.516/0001-45, com sede nesta cidade; e, Setpar Parque Real Urbanizadora SPE Ltda., CNPJ sob o nº 14.062.980/0001-61, com sede no

município de São José do Rio Preto - SP. - **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula 81.122 do Livro 02.-Protocolo nº 221.969 em 09/11/2012.-Data do registro: Pouso Alegre, 13/12/2012.- (EM-13,96+TFJ-4,39=18,35) Doc. - **O OFICIAL:** -

Continua na ficha 02



ACCESSUS

negócios imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

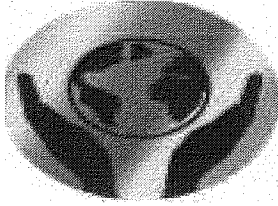
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE POUSO ALEGRE - MG

DOL Dou fé. Custas - Quant. 01 - Código: 4515 - Emol.: R\$ 813,70, Recompe: R\$ 48,87, TFI: R\$ 332,33, Total: R\$ 1.194,85. Pouso Alegre, 21/03/2019. Oficial e

AV-3-83.485 - RETIFICAÇÃO DE NOME - Prot. 291.028 de 22/02/2019. Reapresentado em 08/03/2019. Por requerimento constante na Escritura registrada no R-2, e dados constantes na cópia autenticada da Certidão de Casamento, emitida em 03/12/2018, pelo Registro Civil de Pouso Alegre/MG, procedo a presente averbação para fazer constar que o nome correto da esposa do proprietário é **DEBORA RENATA PESSIN DE CARVALHO FERRAZ**. Dou fé. Custas - Quant: 01 - Código: 4160. Emol: R\$ 16,16; Recompe: R\$ 0,97; TFI: R\$ 5,38; Total: R\$ 22,51. Pouso Alegre, 21/03/2019. Oficial e

AV-4-83.485 - PACTO ANTENUPCIAL - Prot. 291.028 de 22/02/2019. Reapresentado em 08/03/2019. Nos termos dos artigos 167, II, 1, e 244, todos da Lei Federal 6.015/1973 e art. 699 do Provimento 260/CGJ/2013; e por requerimento constante na Escritura registrada no R-2, procedo esta averbação para constar que **WILLEN DELGADO OLIVEIRA PINTO FERRAZ** e sua esposa **DEBORA RENATA PESSIN DE CARVALHO FERRAZ**, já qualificados, pactuaram como regime de bens de seu casamento a separação de bens, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada no Registro de Imóveis desta Serventia, sob o n° 14.977, Livro 03 - Registro Auxiliar. Dou fé. Custas - Quant. 01 - Código: 4160. Emol: R\$ 16,16; Recompe: R\$ 0,97; TFI: R\$ 5,38; Total: R\$ 22,51. Pouso Alegre, 21/03/2019. Oficial e

R-5-83.485 - COMPRA E VENDA - Protocolo n° 304.692, em 09/10/2020 - Título: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 21/09/2020, lavrada nas folhas 166, do Livro 456-E, do 3° Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG. Transmitedor: **WILLEN DELGADO OLIVEIRA PINTO FERRAZ**, representado por sua procuradora Thais Ferraz Gonçalves, CPF: 052.016.136-08, nos termos da procuração lavrada nas fls. 23 do Livro 292 do 3° Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG. Adquirente: **JULIANO ALAILSON DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, bancário, portador da CI n.º MG-15.745.580 SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 089.273.736-00, residente e domiciliado na Praça Wenceslau Braz, 92, Bairro Centro, Itajubá/MG. Objeto: 100% do imóvel objeto desta matrícula. Valor: R\$70.000,00. Valor Fiscal: R\$70.000,00. Recolhido o ITBI, conforme consta na escritura - Código de Certificação n° WTB041201-11434-QPXTRLLCSFTS-6. (Emolumentos: R\$1.015,64 Recompe: R\$60,93 TFI: R\$414,84 ISS: R\$53,83 Total: R\$1.545,24. Cod.4516-1 Qtd: 1 Selo Usado: EAL47214 Cód. Segurança: 2010-5649-1286-5273). Dou fé. Pouso Alegre, 16/10/2020. Escrevente autorizado: Pedro Guilherme de Almeida da Silva Pedro



ACCESSUS

negócios imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESPALDA DE LÍQUIDAÇÃO - ESPALDA DE FOLHA REC
CARTÃO DE REGISTRO DE IMÓV
Cidade: Vila de Antônio Carlos

CERTIDÃO

1 - Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 83.485 a que se refere.


É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

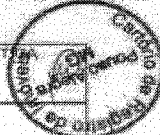
Pouso Alegre/MG, 19 de agosto de 2022

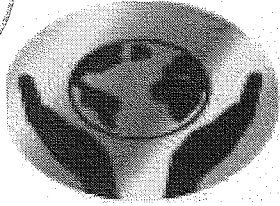
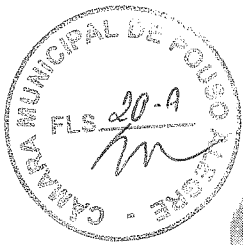
Rosilene Eugenio Borges - Escrevente

Custas: Emol: R\$ 23,59 - Recome: R\$ 1,42 - TFJ: R\$ 6,83 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,09 (Código do Ato: 8461).

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre - Atos CNS: 05.402-3	
SELO DE CONSULTA: FYQ77346 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3161673305287830	
Quantidade de ato praticado(s): 01 Ato(s) praticado(s) por: Rosilene Eugenio Borges - Escrevente Emol: R\$ 23,59 - TFJ: R\$ 6,83 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,09 Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.jmg.jus.br	





ACCESSUS
negócios imobiliários

18 SELO CERTIFICADOR DIGITAL COFECI

Anexo V

COFECI

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Roselene Pereira Gonçalves, CPF nº 00917428625, RG nº M7.910.816 SSP/MG, CRECI nº 40272, Endereço: R. Victor Larala 173/casa 173 Casa Jardim Santa Lucia, Pouso Alegre-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG - RUA MARIA APARECIDA FAGUNDES, 1515 - PARQUE REAL

POUSO ALEGRE-MG, 29 de Agosto de 2022

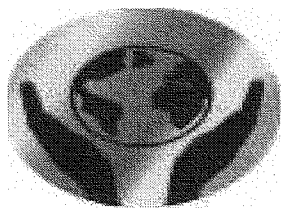
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 029368



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 029368, 29 de Agosto de 2022

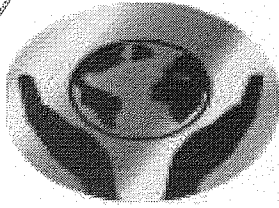


ACCESSUS

negócios imobiliários

19 – AUTORIZAÇÃO – ORDEM DE SERVIÇO

 Prefeitura Municipal de Pouso Alegre	Secretaria de Administração e Finanças
AUTORIZAÇÃO PARA SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
EMPENHO Nº: 3574 CONTRATO Nº: 36/2021	AUTORIZAÇÃO Nº: 023/2022
AO AVALIADOR :	Accessus Avaliações de Bens Imóveis Ltda.
A Prefeitura Municipal de Pouso Alegre através deste, autoriza a realização do serviço de avaliação imobiliária com fornecimento de laudo, do imóvel e para a finalidade abaixo descritos:	
Secretaria Solicitante:	Secretaria Municipal de Saúde
Servidor:	Jorge
Descrição do Serviço:	Avaliação do imóvel para fins de aquisição situado à Rua Maria Aparecida Fagundes, nº. 1515, Bairro Parque Real, Pouso Alegre - MG
Descrição do Imóvel:	Matrícula
	PROTOCOLO 78534/2022
Pouso Alegre/MG, 15/08/2022.	
 EUGÊNIO MOZART SILVA FILHO GERENTE DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO PATRIMONIAL	
<small>P.S.: Os pagamentos referentes às avaliações, só ocorrem com a apresentação desta autorização, assinada pelo Setor de Gestão Patrimonial.</small>	



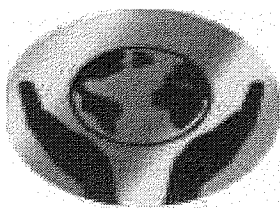
ACCESSUS

negócios imobiliários

20 – TABELA CUB/M² MINAS GERAIS MÊS JULHO/2022

CUB/m ²		Custos Unitários Básicos de Construção		Sinduscon/MS	
NBR 12.721:2006 - CUB 2006 - Julho/2022					
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m ²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.591, de 19/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2022. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto no ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de organização e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2007.					
*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 subterráneas, paredes-diafragma, forros, reassentimento de lençóis freáticos, elevadores, equipamentos e instalações, taxa como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, inclinação, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, clubes, playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), arborização, instalação e regulamentação da condôminos; e outros serviços que devem ser discriminados no Anexo A - quadro B); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projeto especial; remuneração da construtora; manutenção da incorporação.					
VALORES EXPRESSOS*					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.114,42	R-1	2.810,34	R-1	3.100,16
RP-4	1.574,38	RP-4	2.366,20	R-8	2.533,97
R-8	1.875,99	R-8	2.071,84	R-16	2.527,43
PS	1.418,87	R-16	2.001,22		
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO			
CAL-6	2.375,81	CAL-8	2.554,60		
CSL-8	2.049,19	CSL-8	2.333,89		
CSL-16	2.737,66	CSL-16	2.984,33		
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	2.125,72				
GI	1.155,05				
Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Julho/2022)					
Número Índice:		309,279 (Base Fev/2007 = 100)			
Variação Global:		0,85%			
Sinduscon/MS		Data de emissão: 01/08/2022 16:35			

R1-N Residência unifamiliar **padrão** normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).



ACCESSUS

negócios imobiliários

21 GRÁFICOS

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

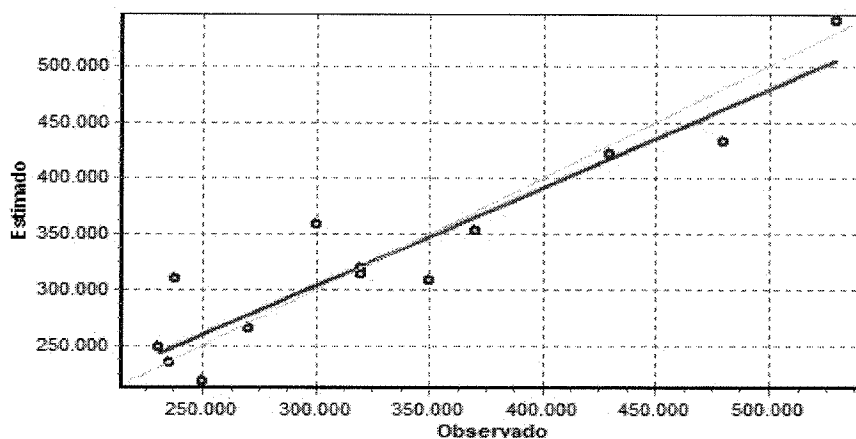
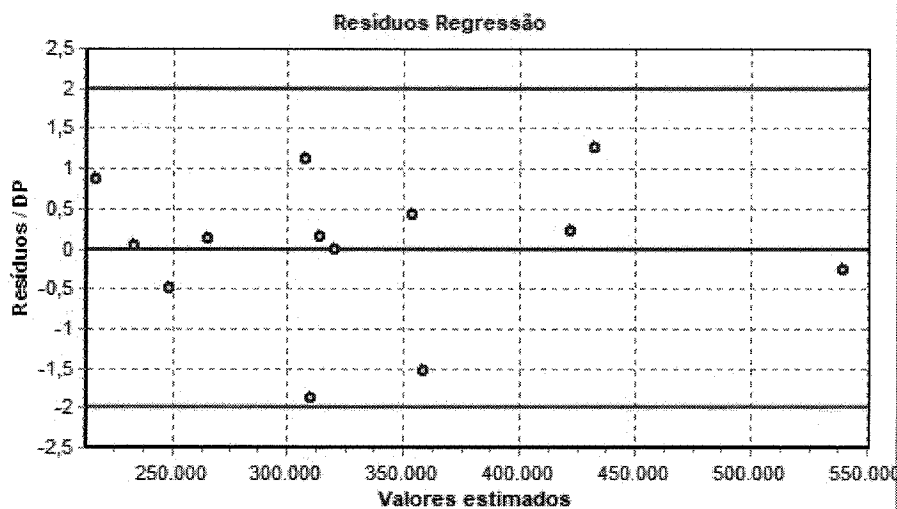
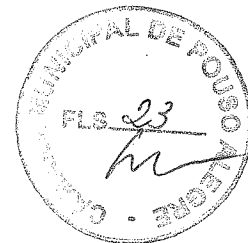


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre-MG.

Pouso Alegre, 20 de outubro de 2022.

PARECER JURÍDICO

Autoria – Poder Executivo

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do Projeto de Lei nº 1.390/2022, de autoria do **Chefe do Poder Executivo** que “**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR EQUIPE DA ESTRATÉGIA SAÚDE DA FAMÍLIA VINCULADA À UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO BAIRRO JARDIM BRASIL E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**”

O Projeto de Lei em análise, nos termos do *artigo primeiro (1º)*, determina que fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir um imóvel urbano, sendo uma casa, situado a Rua Maria Aparecida Fagundes, nº. 1515, Bairro Parque Real, em Pouso Alegre/MG, de propriedade de Juliano Alailson dos Santos, brasileiro, bancária, solteiro, portador do CPF 089.273.736-00 e RG MG 15745580 SSP/MG com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 125,77 metros de construção e 200 metros de terreno, contendo estrutura em alvearia com laje, telhado com telhas fibra cimento, fachada de muro com portão basculante de ferro, entrada em piso claro, portas e janelas em blindex transparentes, paredes pintadas com tinta PVA, piso de acabamento em porcelanato laminado, ampla sala com cozinha, dois banheiros revestidos em piso claro, corredor de acesso aos três dormitórios/salas, portas de madeira no interior do imóvel, conforme matrícula 83.485 junto ao Cartório de Registro de Imóveis, pelo valor de R\$453.000,00 (quatrocentos e cinquenta e três mil reais), conforme avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar

Câmara Municipal Pouso Alegre Secretaria 24-OIT-2022 15:02 007241/11



a Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil.

O *artigo segundo (2º)* que o Município efetuará o pagamento em dez dias úteis após a assinatura da escritura de transferência do imóvel com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser acrescido até a regularização das certidões.

O *artigo terceiro (3º)* que as despesas decorrentes da presente lei correrão à conta da dotação orçamentária: 02.011.0010.0122.0002.1186-3449061.00, da Secretaria Municipal de Saúde.

O *artigo quarto (4º)* que revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

INICIATIVA

A iniciativa do Chefe do Executivo está conforme a Lei Orgânica do Município prevê em seu artigo 45 c/c artigo 69:

Art. 45. São de iniciativa privativa do Prefeito, entre outros, os projetos de lei que disponham sobre:

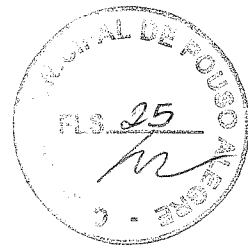
V – a criação, estruturação e atribuições dos órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 69. Compete ao Prefeito:

II – exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo;

V – iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nessa lei;

XIII – dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo.



COMPETÊNCIA

A competência desta Casa de Leis para decidir sobre a matéria está definida no artigo 12, caput, da Lei Orgânica Municipal c/c artigo 54, inciso IV, alínea b, do Regimento Interno:

Art. 12. A aquisição de bem imóvel, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

Art. 54. São atribuições do Plenário, entre outras, as seguintes:

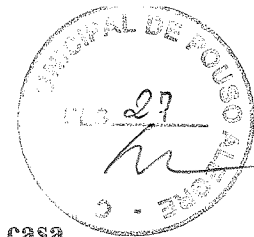
IV – autorizar, sob a forma de lei, observadas as restrições constitucionais e legais, os seguintes atos e negócios administrativos: (...) c) aquisição onerosa de bens imóveis;

Em conformidade aos princípios explícitos, elencados no caput do art. 37, CR/88, quais sejam legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, a aquisição de bens imóveis pela Administração prescreve a adoção de algumas condições e procedimentos especiais. O mesmo doutrinador supracitado afirma que:

A aquisição de bens públicos através de contrato não atribui ao administrador público a mesma liberdade que possuem os particulares em geral para manifestar a vontade aquisitiva, e nem poderia ser de outra maneira. Como a Administração Pública só se legitima se estiverem conformidade com a lei, é natural que esta prescreva algumas condições especiais para que os agentes do Estado possam representá-lo em contratos para a aquisição de bens.

Exemplo de condição para a aquisição de bens por contrato de compra é a prévia exigência de licitação, como decorre da disciplina traçada pela Lei nº 8.666/1993. Se se trata de aquisição de imóvel para o atendimento de finalidades básicas da Administração, cujos fatores de instalação e localização indiquem certa escolha, a licitação é dispensável (art. 24, X).

Outro exemplo é a demonstração da utilidade do bem para a atividade administrativa, evitando-se eventual dilapidação do erário público sem motivo justificável. Merece ser lembrado



Não obstante isso, se faz necessária a atuação das comissões temáticas da casa, em especial a Comissão de Justiça e Redação; Administração Pública e Administração Financeira e Orçamentária para que analisem detidamente a justificativa encaminhada pelo Poder Executivo que ocasionou a escolha do respectivo imóvel, de modo a balizar a avaliação prévia efetuada, possibilitando, dessa forma, o exercício fiscalizatório atinente às funções legislativas.

Insta registrar que este Parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais formais de tramitação, cabendo à Comissão de Administração Pública, Financeira e Orçamentária, bem como à Comissão de Legislação, Justiça e Redação, analisar os demais documentos anexados ao Projeto de Lei. A questão de mérito cabe unicamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.

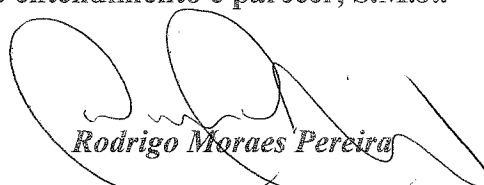
QUORUM

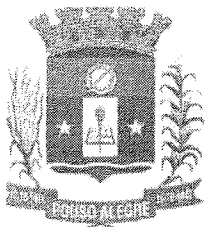
Oportuno esclarecer que é exigido maioria simples, nos termos do artigo 53 da L.O.M. e do artigo 56, III, do R.I.C.M.P.A.

CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se parecer favorável ao regular processo de tramitação do Projeto de Lei 1.390/2022, não havendo constatação de qualquer óbice legal por este Departamento Jurídico.

Salienta-se que o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis. É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..

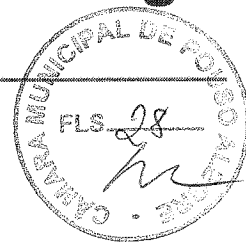

Rodrigo Moraes Pereira
OAB/MG nº 114.586



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



PARECER Nº 221/2022

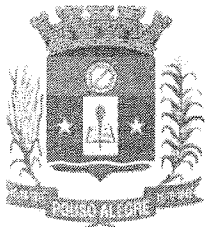
RELATÓRIO

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Pouso Alegre-MG, no uso de suas atribuições legais para exame **DO PROJETO DE LEI Nº 1.390/2022- que “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR EQUIPE DA ESTRATÉGIA SAÚDE DA FAMÍLIA VINCULADA À UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO BAIRRO JARDIM BRASIL E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento interno desta Casa, combinado com o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica do Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação cabe especificamente, nos termos do artigo 68, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes às matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

O Projeto de Lei em análise, nos termos do artigo primeiro (1º), determina que fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir um imóvel urbano, sendo uma casa, situado a Rua Maria Aparecida Fagundes, nº. 1515, Bairro Parque Real, em Pouso Alegre/MG, de propriedade de Juliano Alailson dos Santos, brasileiro, bancária, solteiro, portador do CPF 089.273.736-00 e RG MG 15745580 SSP/MG com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 125,77 metros de construção e 200 metros de terreno, contendo estrutura em alvenaria com laje, telhado com telhas fibrocimento, fachada de muro com portão basculante de ferro, entrada em piso claro, portas e janelas em blindex transparentes, paredes pintadas com tinta PVA, piso de acabamento em porcelanato laminado, ampla sala com cozinha, dois banheiros revestidos em piso claro, corredor de acesso aos três dormitórios/salas, portas de madeira no interior do imóvel, conforme matrícula 83.485 junto ao Cartório de Registro de Imóveis, pelo valor de R\$453.000,00 (quatrocentos e cinquenta e três mil reais), conforme avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar a Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil. O artigo segundo (2º) que o Município efetuará o pagamento em dez dias úteis após a assinatura da escritura de transferência do imóvel com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser acrescido até a regularização das certidões. O artigo terceiro (3º) que as despesas decorrentes da presente lei correrão à conta da dotação orçamentária: 02.011.0010.0122.0002.1186-3449061.00, da Secretaria Municipal de Saúde. O artigo quarto (4º) que revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Devido ao crescimento populacional na região do Bairro Parque Real e afim de atender à população referenciada no mesmo, a Secretaria Municipal de Saúde visa adquirir um imóvel para abrigar a Equipe de Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do Bairro Jardim Brasil. A Unidade de Saúde da Equipe Estratégia Saúde da Família Jardim Brasil II, atualmente sediada no Bairro Jatobá, atende em torno de 4.500 pessoas cadastradas, sendo que praticamente 80% desse total vinculadas ao Bairro Parque Real. Diante do cenário de atendimentos, observou-se por questão de logística territorial a importância de estabelecer sede para a Equipe Saúde da Família dentro do Bairro Parque Real a fim de atender a população nele existente. Tal medida trará extremos benefícios aos moradores do bairro ora citado, tendo em vista que não mais precisarão deslocar para outras regiões a fim de receberem atendimentos na área de saúde. A aquisição de imóvel, com bom espaço de circulação, com área para recepção, sala de curativos, consultórios para atendimentos médicos e psicológicos, cozinha para funcionários, banheiro público e privativo, enfim, bem localizado, de fácil acesso, ou seja, contendo infraestrutura adequada, será um grande investimento voltado a política pública em saúde do município. Quanto ao valor de aquisição, foi realizada avaliação imobiliária, demonstrando o real valor de mercado do imóvel, considerando o norteammento da moralidade pública, economicidade e eficiência enquanto princípios da administração. Ante a tais circunstâncias e considerando os apontamentos relevantes elencados, no intuito de concretizar o pleno atendimento do interesse público através do aprofundamento dos princípios, diretrizes e fundamentos da atenção à saúde, é que se justifica a aquisição de imóvel mencionada. As despesas decorrentes da aquisição do imóvel objeto desta justificativa correrão por conta da dotação: 02.011.0010.0122.0002.1186-3449061.00.

No tocante a iniciativa verifica-se que o projeto está de acordo com a Lei Orgânica do Município.

Art. 45 – São de iniciativa privativa do Prefeito, entre outros, os projetos de lei que disponham sobre:

V – a criação, estruturação e atribuições dos órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 69. Compete ao Prefeito:

II – exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo;

V – iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nessa lei;

XIII – dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo.

Na legislação encontramos:

A competência desta Casa de Leis para decidir sobre a matéria está definida no artigo 12, caput, da Lei Orgânica Municipal e no artigo 54, inciso IV, alínea c, do Regimento Interno:

Art. 12. A aquisição de bem imóvel, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

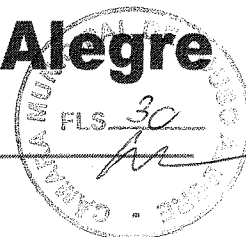
Art. 54. São atribuições do Plenário, entre outras, as seguintes:



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



IV – autorizar, sob a forma de lei, observadas as restrições constitucionais e legais, os seguintes atos e negócios administrativos: (...)

c) aquisição onerosa de bens imóveis

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer **FAVORÁVEL** à tramitação do Projeto de Lei em estudo, eis que não foram constatados obstáculos legais à tramitação do aludido Projeto de Lei.

Dessa forma, esta Comissão concluiu que o Projeto de Lei nº 1390/2022 cumpriu as condições legais no que tange à competência e à iniciativa.

CONCLUSÃO

Após análise do presente Projeto de Lei nº 1390/2022, a Comissão verificou que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação **EXARA PARECER FAVORÁVEL** à tramitação do referido Projeto de Lei, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.

Pouso Alegre, 24 de outubro de 2022.

ELIZELTO
GUIDO
PEREIRA:04
946602607

Assinado de forma digital por ELIZELTO GUIDO PEREIRA:04946602607
Dados: 2022.10.24 15:21:58 -03'00'

Elizelto Guido
Relator

ANTONIO
DIONICIO
PEREIRA:34209
239615

Assinado de forma digital por ANTONIO DIONICIO PEREIRA:34209239615
Dados: 2022.10.25 15:14:23 -03'00'

Dionício do Pantano
Presidente

OLIVEIRA
ALTAIR
AMARAL:49
564579600

Digitally signed by OLIVEIRA ALTAIR AMARAL:49564579600
Date: 2022.10.25 15:43:00 -03'00'

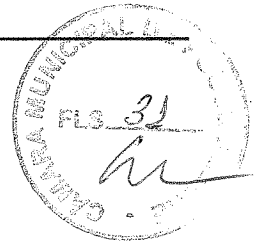
Oliveira Altair
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 08 de Agosto de 2022

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (CAP)

RELATÓRIO:

A Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame **PROJETO DE LEI Nº1390, DE 17 DE OUTUBRO DE 2022**, que “*autoriza o poder executivo municipal a adquirir o imóvel para abrigar Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada à Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil*”, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

A Constituição da República Federativa do Brasil assegura aos Municípios o direito de legislar sobre assuntos de interesse local, conforme art. 30, I. Conseqüência da CRFB, o art. 39 da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre, carrega para o Poder Legislativo municipal o dever de “*identificar os interesses da comunidade*”, e “*dispor normativamente sobre eles*”.

A seu turno, garantindo o devido processo legislativo, o artigo 37 e parágrafos da Lei Orgânica, e o artigo 67 e seguintes do Regimento Interno Câmara Municipal de Pouso Alegre, atribuem às Comissões Permanentes, o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas, competindo a Comissão de Administração Pública (art. 70, RICMPA), o dever de examinar as proposições referentes as matérias desta natureza, vale dizer:

A expressão “Administração Pública” pode ser empregada em diferentes sentidos:

1º – Administração Pública em sentido subjetivo, orgânico ou formal é o conjunto de agentes, órgãos e entidades públicas que exercem a função Administrativa.

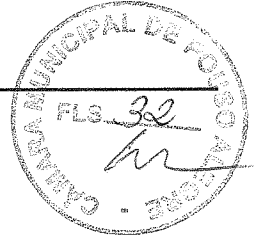
2º – Administração Pública em sentido objetivo, material ou funcional, mais adequadamente denominada “administração pública” (com iniciais minúsculas), é a atividade estatal consistente



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



em defender concretamente o interesse público. No que diz respeito ao aspecto material da administração pública, isto é, utilizada a expressão para designar uma atividade estatal, pode-se distinguir a administração pública lato sensu, compreendendo tanto a função administrativa quanto a função política (ou de governo). Já administração pública stricto sensu abrange exclusivamente o desempenho da função administrativa (MAZZA, Alexandre. *Manual de direito administrativo*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2012).

Neste contexto, a Comissão de Administração Pública analisou o Projeto de Lei nº 1390/2022, que *autoriza o poder executivo municipal a adquirir o imóvel para abrigar Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada à Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil*, conforme art. 1º, *verbis*:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir um imóvel urbano, sendo uma casa, situado a Rua Maria Aparecida Fagundes, nº. 1515, Bairro Parque Real, em Pouso Alegre/MG, de propriedade de Juliano Alailson dos Santos, brasileiro, bancária, solteiro, portador do CPF 089.273.736-00 e RG MG 15745580 SSP/MG com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 125,77 metros de construção e 200 metros de terreno, contendo estrutura em alvenaria com laje, telhado com telhas fibra cimento, fachada de muro com portão basculante de ferro, entrada em piso claro, portas e janelas em blindex transparentes, paredes pintadas com tinta PVA, piso de acabamento em porcelanato laminado, ampla sala com cozinha, dois banheiros revestidos em piso claro, corredor de acesso aos três dormitórios/salas, portas de madeira no interior do imóvel, conforme matrícula 83.485 junto ao Cartório de Registro de Imóveis, pelo valor de R\$453.000,00 (quatrocentos e cinquenta e três mil reais), conforme avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar a Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil.

Na Justificativa, aduziu o autor do projeto legislativo:

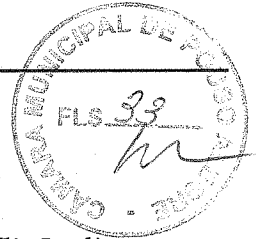
Devido ao crescimento populacional na região do Bairro Parque Real e afim de atender à população referenciada no mesmo, a Secretaria Municipal de Saúde visa adquirir um imóvel para abrigar a Equipe de Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do Bairro Jardim Brasil.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



A Unidade de Saúde da Equipe Estratégia Saúde da Família Jardim Brasil II, atualmente sediada no Bairro Jatobá, atende em torno de 4.500 pessoas cadastradas, sendo que praticamente 80% desse total vinculadas ao Bairro Parque Real.

Diante do cenário de atendimentos, observou-se por questão de logística territorial a importância de estabelecer sede para a Equipe Saúde da Família dentro do Bairro Parque Real a fim de atender a população nele existente.

Tal medida trará extremos benefícios aos moradores do bairro ora citado, tendo em vista que não mais precisarão deslocar para outras regiões a fim de receberem atendimentos na área de saúde.

A aquisição de imóvel, com bom espaço de circulação, com área para recepção, sala de curativos, consultórios para atendimentos médicos e psicológicos, cozinha para funcionários, banheiro público e privativo, enfim, bem localizado, de fácil acesso, ou seja, contendo infraestrutura adequada, será um grande investimento voltado a política pública em saúde do município.

Quanto ao valor de aquisição, foi realizada avaliação imobiliária, demonstrando o real valor de mercado do imóvel, considerando o norteamento da moralidade pública, economicidade e eficiência enquanto princípios da administração.

Ante a tais circunstâncias e considerando os apontamentos relevantes elencados, no intuito de concretizar o pleno atendimento do interesse público através do aprofundamento dos princípios, diretrizes e fundamentos da atenção à saúde, é que se justifica a aquisição de imóvel mencionada.

As despesas decorrentes da aquisição do imóvel objeto desta justificativa correrão por conta da dotação: 02.011.0010.0122.0002.1186-3449061.00.

É importante assinalar que o projeto de lei objetiva conferir a prerrogativa de ação para Administração Pública municipal, a teor do art. 2º, do projeto de lei, c/c art. art. 37 da CRFB e art. 13 da Constituição de Minas Gerais, *verbis*:

Art. 13. A atividade de administração pública dos Poderes do Estado e a de entidade descentralizada se sujeitarão aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e razoabilidade.

Como ensina Maria Sylvia Z. Di Pietro:



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Segundo o princípio da legalidade, a Administração Pública só pode fazer o que a lei permite. No âmbito das relações entre particulares, o princípio aplicável é o da **autonomia da vontade**, que lhes permite fazer tudo o que a lei não proíbe. Essa é a ideia expressa de forma lapidar por Hely Lopes Meirelles (2003:86) e corresponde ao que já vinha explícito no artigo 4º da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789: “a liberdade consiste em fazer tudo aquilo que não prejudica a outrem; assim, o exercício dos direitos naturais de cada homem não tem outros limites que os que asseguram aos membros da sociedade o gozo desses mesmos direitos. Esses limites somente podem ser estabelecidos em lei”. No direito positivo brasileiro, esse postulado, além de referido no artigo 37, está contido no artigo 5º, inciso II, da Constituição Federal que, repetindo preceito de Constituições anteriores, estabelece que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. Em decorrência disso, a Administração Pública não pode, por simples ato administrativo, conceder direitos de qualquer espécie, criar obrigações ou impor vedações aos administrados; para tanto, ela depende de lei (*Direito administrativo* – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020).

Hely Lopes Meirelles complementa:

A Lei n. 9.784/99, prevê, assim como a Constituição da República, o princípio da legalidade como de obrigatória observância pelo administrador público, de forma que a atuação deste não depende de qualquer vontade pessoal, estando vinculado a lei administrativa que, normalmente, trata de matéria de ordem pública cujos preceitos não poderão ser descumpridos, ou seja, a natureza da função pública determina que os gestores devam cumprir os deveres e exercer os poderes que a lei impõe (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 28. ed. São Paulo: Malheiros, 2012).

Ademais, a proposta legislativa objetiva a promoção do direito fundamental à saúde, restando patente o interesse público da medida. Como ensina Alexandre Mazza *apud* José Santos Carvalho Filho:

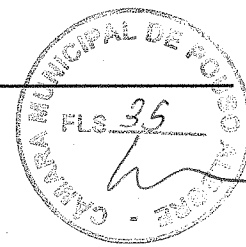
Em defesa da concepção clássica de supremacia do interesse público, José dos Santos Carvalho Filho faz “a crítica da crítica” ao considerar a nova corrente como “pretensamente modernista”, e que, na



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



verdade, não seria possível negar a existência do princípio em nosso sistema porque:

- a) trata-se de corolário do regime democrático, calcado na preponderância das maiorias;
- b) se é evidente que em determinados casos o sistema jurídico assegura aos particulares garantias contra o Estado em certos tipos de relação jurídica, é mais evidente ainda que, como regra, deva respeitar-se o interesse coletivo em confronto com o interesse particular;
- c) a existência de direitos fundamentais não exclui a densidade do princípio da supremacia do interesse público;
- d) a "desconstrução" do princípio espelha uma visão distorcida e coloca em risco a própria democracia;
- e) a supremacia do interesse público suscita, não uma desconstrução, uma "reconstrução" por meio da necessária adaptação dos interesses individuais à dinâmica social.

E conclui José dos Santos Carvalho Filho observando que a existência do princípio é inevitável em qualquer grupo de pessoas, impondo-se que o interesse do grupo tenha primazia sobre o interesse dos indivíduos que o integram. Nas palavras do autor: "Elidir o princípio se revela inviável, eis que se cuida de axioma inarredável em todo tipo de relação entre corporação e indivíduo. A solução, destarte, está em ajustá-lo para que os interesses se harmonizem e os confrontos sejam evitados ou superados").

Maria Sylvia Z. Di Pietro arremata:

Esse princípio está presente tanto no momento da elaboração da lei como no momento da sua execução em concreto pela Administração Pública. Ele inspira o legislador e vincula a autoridade administrativa em toda a sua atuação (...) em primeiro lugar, as normas de direito público, embora protejam reflexamente o interesse individual, têm o objetivo primordial de atender ao interesse público, ao bem-estar coletivo (...). Em nome do primado do interesse público, inúmeras transformações ocorreram. Houveram uma ampliação das atividades assumidas pelo Estado para atender às necessidades coletivas, com a conseqüente ampliação do próprio conceito de serviço público. (...). Surgem, no plano constitucional, novos preceitos que revelam a interferência crescentê do Estado na vida econômica e no direito de propriedade; assim são as normas que permitem a intervenção do Poder Público no funcionamento e na propriedade das empresas, as



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



que condicionam o uso da propriedade ao bem-estar social (...). Tudo isso em nome dos interesses públicos que incumbe ao Estado tutelar (Di Pietro, Maria Sylvia Zanella Direito administrativo / Maria Sylvia Zanella Di Pietro. – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020; grifos).

A legalidade e o interesse público encontram-se compassados com os fundamentos do Estado Democrático de Direito, que traz à baila o *Estado atuante sob o império do Direito com a missão de concretizar direitos e garantias na comunidade nacional*, vale dizer, a legitimidade e efeito normativo do Direito não decorrem de estruturas legislativas estereis, mas são revelados no devido processo legislativo, que respalda recinto isonômico e pertinente para o debate dialógico entre cidadãos despojados da *“presunçosa autocracia (tirania) de “eus” solipsistas, inatos e pressupostamente contextualizados em seus absolutos e estratégicos saberes deontológicos”*. (LEAL, Rosemiro Pereira, *“Direitos Fundamentais do Processo na Desnaturalização dos Direitos Humanos.” In O Brasil que queremos. Reflexões sobre o Estado Democrático de Direito*, Marcelo Galuppo (org.), Editora PUC-Minas, 2006, ps. 665-675). O Direito:

(...) contém uma *força inefável* que lhe confere, “pela própria natureza” (*sic!*), efeito normativo por enunciados só reveláveis aos juristas e provindos de um sujeito suposto personificado na ordem jurídica de um sistema social e político, exclui o PROCESSO como recinto **dialógico** (crítico-discursivo) de adrede escolha teórica à produção e balizamento do sentido normativo na criação, atuação, aplicação ou extinção do DIREITO. O **livre-arbítrio** na criação e aplicação ou extinção da norma fora do núcleo discursivo do PROCESSO, a partir de uma **livre-vontade** que não atende aos princípios autocríticos do PROCESSO na formação das opiniões e vontades, mistifica (mitifica) a produção e atuação do direito, tendo em vista que a vontade humana centrada num “eu” soberano (sábio em seu reinado) ou inatamente puro e isento de influências malévolas (razão pura ou dádiva metódica por certezas adquiridas na metodização) cria uma fé num direito natural fundador do justo e do certo e consequentemente delator obsessivo do injusto e do incerto. (LEAL, ob. cit.)

A seu turno, o Estado Democrático de Direito tem como elemento nuclear, ponto de partida e destino de todas as ações, a dignidade da pessoa humana, categoria axiológica aberta, heterogênea e plural que não se restringe à matriz kantiana, de modo a conformar apenas autonomia, autodeterminação e liberdade de cada pessoa, mas corresponde a um *“feixe de deveres e direitos”* que demanda o “reconhecimento e



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



proteção pela ordem jurídica”, a “consideração e respeito por parte do Estado e da comunidade” (PIOVESAN, Flávia. *Direitos humanos e o direito constitucional internacional*. 5ª edição, revista ampliada e atualizada. São Paulo: Max Limonad, 2002). A proposta legislativa é capaz de tutelar o direito à mobilidade, fomentar o desenvolvimento econômico e social, e promover todos demais projeto de vida, reconhecendo-os como válidos e relevantes (GALUPPO, Marcelo Campos. *Hermenêutica e jurisdição constitucional*. In: SAMPAIO, José Adércio Leite. CRUZ, Álvaro Ricardo de Sousa (coord.). *Hermenêutica e jurisdição constitucional*. Belo Horizonte: Del Rey, 2004).

Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

CONCLUSÃO:

Em conclusão, considerando a fundamentação exarada, a Comissão de Administração Pública manifesta-se **FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO** do Projeto de Lei 1390/2022, podendo prosseguir em tramitação nos termos da lei.

IGOR PRADO
TAVARES:09542853602
53602

Assinado de forma digital por IGOR PRADO TAVARES:09542853602
Dados: 2022.10.24 17:54:44 -03'00'

Igor Tavares
Relator

MIGUEL SIMIAO PEREIRA
JUNIOR:0796925660
60

Assinado de forma digital por MIGUEL SIMIAO PEREIRA JUNIOR:0796925660
Dados: 2022.10.21 11:53:10 -03'00'

Vereador Miguel Junior Tomatinho
Presidente

Vereador Oliveira Altair
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 24 de outubro de 2022.

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA (CAFO)

RELATÓRIO:

A Comissão de Administração Financeira e Orçamentária da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame ao **PROJETO DE LEI Nº 1.390/2022 QUE "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR EQUIPE DA ESTRATÉGIA SAÚDE DA FAMÍLIA VINCULADA À UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO BAIRRO JARDIM BRASIL E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA COMISSÃO:

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, a esta Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária cabe especificamente, nos termos do art.º 69, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes as matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

Esta Comissão constatou que o Projeto de lei nº 1.390/2022 tem como objetivo autorizar o Chefe do Poder Executivo a adquirir um imóvel urbano, sendo uma casa, situado a Rua Maria Aparecida Fagundes, nº. 1515, Bairro Parque Real, em Pouso Alegre/MG, para abrigar a Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil.

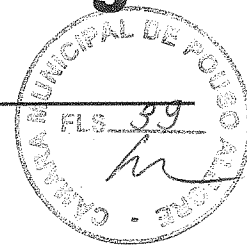
Câmara Municipal Pouso Alegre Secretaria 25-10-2022 14:14 007257 M



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer Favorável, a Tramitação do Projeto em Estudo, eis que não foram constatados obstáculos legais à tramitação do aludido Projeto de Lei.

CONCLUSÃO:

Após análise do presente Projeto de Lei nº 1.390/2022, verificou-se que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária **EXARA PARECER FAVORÁVEL** à tramitação do referido Projeto, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.

ODAIR PEREIRA Assinado de forma digital por ODAIR PEREIRA DE SOUZA:00277158680
DE SOUZA:00277158680
SOUZA:00277158680 Dados: 2022.10.24 14:53:56 -03'00'

Vereador Odair Quincote

Relator

IGOR PRADO Assinado de forma digital por IGOR PRADO TAVARES:09542853602
TAVARES:09542853602 Dados: 2022.10.25 13:42:02 -03'00'

Vereador Igor Tavares
Presidente

LEANDRO Assinado de forma digital por LEANDRO DE MORAIS PEREIRA:08918824645
DE MORAIS PEREIRA:08918824645
PEREIRA:08918824645 Dados: 2022.10.24 15:02:04 -03'00'

Vereador Leandro Morais
Secretário

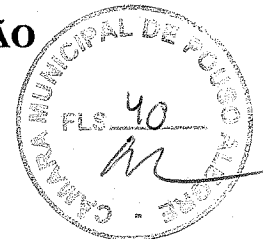


Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

PARECER DA COMISSÃO DE SAÚDE, MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL



RELATÓRIO:

A Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal da Câmara Municipal de Pouso Alegre- MG, no uso de suas atribuições legais, em análise ao **Projeto de Lei N° 1.390/2022, que "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR EQUIPE DA ESTRATÉGIA SAÚDE DA FAMÍLIA VINCULADA À UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO BAIRRO JARDIM BRASIL E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

A Comissão, cumprido os regulares procedimentos, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

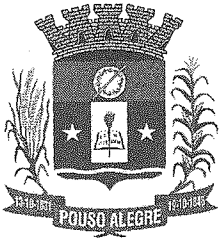
FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

Conforme o artigo 67, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, a esta Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal, cabe especificamente, nos termos do artº 71-B, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes às matérias desta natureza que trata esse referido Projeto de Lei.

Esta Relatoria constatou, que o Projeto de Lei nº 1.390/2022, autoriza o Poder Executivo de adquirir um imóvel urbano para abrigar a Equipe de Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do Bairro Jardim Brasil. De acordo com o artigo 1º, do projeto, segue dados do imóvel;

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir um imóvel urbano, sendo uma casa, situado a Rua Maria Aparecida Fagundes, nº. 1515, Bairro Parque Real, em Pouso Alegre/MG, de propriedade de Juliano Alailson dos Santos, brasileiro, bancária, solteiro, portador do CPF 089.273.736-00 e RG MG 15745580 SSP/MG com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 125,77 metros de construção e 200 metros de terreno, contendo estrutura

Câmara Municipal Pouso Alegre Secretaria 25-01-2022 15:42:00 007259 1/1



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



em alvearia com laje, telhado com telhas fibra cimento, fachada de muro com portão basculante de ferro, entrada em piso claro, portas e janelas em blindex transparentes, paredes pintadas com tinta PVA, piso de acabamento em porcelanato laminado, ampla sala com cozinha, dois banheiros revestidos em piso claro, corredor de acesso aos três dormitórios/salas, portas de madeira no interior do imóvel, conforme matrícula 83.485 junto ao Cartório de Registro de Imóveis, pelo valor de R\$453.000,00 (quatrocentos e cinquenta e três mil reais), conforme avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar a Equipe da Estratégia Saúde da Família vinculada a Unidade Básica de Saúde do bairro Jardim Brasil.

Tendo como finalidade este projeto, atender à população referenciada no mesmo, a Secretaria Municipal de Saúde, devido ao crescimento populacional na região do Bairro Parque Real, e a alta procura por atendimento nas unidades vizinhas.

A Unidade de Saúde da Equipe Estratégia Saúde da Família Jardim Brasil II, que atualmente é sediada no Bairro Jatobá, atende em torno de 4.500 pessoas cadastradas, sendo que praticamente 80% desse total vinculadas ao Bairro Parque Real. Sendo visível a necessidade de estabelecer sede para a Equipe Saúde da Família dentro do Bairro Parque Real a fim de atender a população nele existente.

Lembrando que o imóvel atende todos os critérios para a instalação do posto, com infraestrutura adequada, será um grande investimento voltado a política pública em saúde do município.

Portanto a aprovação deste Projeto e de extrema importância, uma vez que a medida trará extremos benefícios aos moradores do bairro a fim de receberem melhorias nos atendimentos na área de saúde.

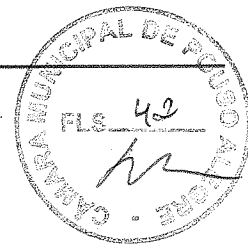
Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentado.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal, após análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 1.390/2022.**

Pouso Alegre, 25 de outubro de 2022.

Miguel S. Pereira Júnior
Vice-Presidente

Vereador Miguel Júnior Tomatinho

Relator


Vereador Arlindo Motta Paes

Presidente


Vereador Hélio da Van

Secretário