



Câmara Municipal de Pouso Alegre

Estado de Minas Gerais

- F - C Assessoria Jurídica
- F - C Comissão de Legislação, Justiça e Redação
- F - C Comissão de Ordem Social
- F - C Comissão de Administração Pública
- F - C Comissão de Administração Financeira e Orçamentária
- F - C Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa com Deficiência e da Pessoa Idosa
- F - 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 1.405/2022

Às Comissões, em 14/12/2022

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR O ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Autor: Poder Executivo.

Quórum:

- (X) Maioria Simples
- () Maioria Absoluta
- () Maioria Qualificada

Anotações: _____

1ª Votação	2ª Votação	Única Votação
Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: _____
Por <u>13 x 01</u> votos	Por <u>13 x 01</u> votos	Por _____ votos
em <u>06/01/2023</u>	em <u>06/01/2023</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 1.405 / 2022

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR O ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE 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, tipo Galpão, de uso Comercial / Industrial, situado a Rua Lucy Vasconcellos Teixeira, 100 – Mirante do Paraíso - Pouso Alegre-MG, de propriedade da empresa ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38, com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 1.665,58m² de área construída, sendo salas em estrutura pré-moldado cimento/concreto, piso em todo do galpão em cimento usinado, exceto os escritórios, revestimento interno de manta térmica, rotoplas (circuladores de ar), área coberta para carga e descarga, com 4 Docas, 1 rampa de acesso, Portão automático, 1 guarita com banheiro; sistema hidráulico e elétrico em bom estado, escritórios com laje em concreto e pintura em tinta látex. No primeiro pavimento, partes de escritório em piso cerâmico claro: 1 recepção com banheiro, 1 sala de diretoria com banheiro, 1 sala de reuniões, 1 banheiro, 1 DML. No segundo pavimento, acesso por duas escadas, 1 de estrutura metálica e outra em concreto com corrimão, 1 sala administrativa com divisórias em PVC, 2 banheiros Masculino e Feminino, 1 DML, 2 salas TI, 1 copa com bancada e pia de granito, aspectos construtivos tecnológicos, comparados com a documentação disponível; aspectos arquitetônicos funcionais, inclusive com adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região, num terreno de plano com 2.142,00m², devidamente Registrado por Escritura Pública de Nº 70.025, Livro nº.2 – Registro Geral fls.1, na Circunscrição de Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, Inscrição Cadastral: 004.0692.0680.000 pelo valor de R\$ 8.320.000,00 (oito milhões, trezentos e vinte mil reais), em conformidade com avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 2º O Município efetuará o pagamento da metade do valor após a assinatura da escritura de transferência do imóvel e a outra metade do valor no ato da entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser acrescido até a regularização das certidões.

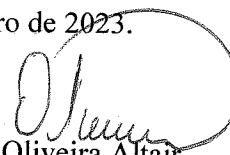
Art. 3º As despesas decorrentes da presente lei correrão à conta da dotação orçamentária: 02.011.0010.0122.0002.1186-3.44.90.61.00.1023000, da Secretaria Municipal de Saúde.

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

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 06 de janeiro de 2023.

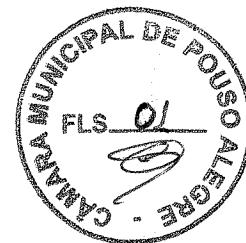

Leandro Moraes

PRESIDENTE DA MESA


Oliveira Altair
1º SECRETÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº 1.405/22

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde 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, tipo Galpão, de uso Comercial / Industrial, situado a Rua Lucy Vasconcellos Teixeira, 100 – Mirante do Paraíso - Pouso Alegre-MG, de propriedade da empresa ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38, com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 1.665,58m² de área construída, sendo salas em estrutura pré-moldado cimento/concreto, piso em todo do galpão em cimento usinado, exceto os escritórios, revestimento interno de manta térmica, rotoplas (circuladores de ar), área coberta para carga e descarga, com 4 Docas, 1 rampa de acesso, Portão automático, 1 guarita com banheiro; sistema hidráulico e elétrico em bom estado, escritórios com laje em concreto e pintura em tinta látex. No primeiro pavimento, partes de escritório em piso cerâmico claro: 1 recepção com banheiro, 1 sala de diretoria com banheiro, 1 sala de reuniões, 1 banheiro, 1 DML. No segundo pavimento, acesso por duas escadas, 1 de estrutura metálica e outra em concreto com corrimão, 1 sala administrativa com divisórias em PVC, 2 banheiros Masculino e Feminino, 1 DML, 2 salas TI, 1 copa com bancada e pia de granito, aspectos construtivos tecnológicos, comparados com a documentação disponível; aspectos arquitetônicos funcionais, inclusive com adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região, num terreno de plano com 2.142,00m², devidamente Registrado por Escritura Pública de Nº 70.025, Livro nº.2 – Registro Geral fls.1, na Circunscrição de Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, Inscrição Cadastral: 004.0692.0680.000 pelo valor de R\$ 8.320.000,00 (oito milhões, trezentos e vinte mil reais), em conformidade com avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 2º O Município efetuará o pagamento da metade do valor após a assinatura da escritura de transferência do imóvel e a outra metade do valor no ato da 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: 02.011.0010.0122.0002.1186-3.44.90.61.00.1023000, 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, 12 de dezembro de 2022.

JOSE DIMAS DA
SILVA FONSECA
34209514691

Assinado digitalmente por JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA:
34209514691
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=videoconferencia,
OU=2502821000395, OU=Secretaria de Receita Federal do
Brasil - RFB, OU=ARQR, OU=RFB e-CPF A3, CN=JOSE
DIMAS DA SILVA FONSECA,34209514691
Resolvi Assinar o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022-12-15 11:55:43
Font Reader Versão: 10.0.1

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal

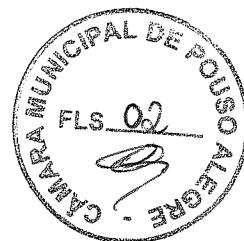
EYDER DE
SOUZA LAMBERT
87852144691

Assinado digitalmente por EYDER DE SOUZA LAMBERT:
87852144691
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=videoconferencia,
OU=2502821000395, OU=Secretaria de Receita Federal do
Brasil - RFB, OU=ARQR, OU=RFB e-CPF A3, CN=EYDER DE
SOUZA LAMBERT,87852144691
Resolvi Assinar o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022-12-15 11:55:12
Font Reader Versão: 10.0.1

Eyder de Souza Lambert
Chefe de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
GABINETE DO PREFEITO



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa o presente Projeto de Lei, que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde e da outras providências."

A Secretaria Municipal de Saúde de Pouso Alegre faz uso atualmente de três espaços destinados a estocagem e acondicionamento de seus insumos, componentes, peças e equipamentos necessários ao bom funcionamento de toda a estrutura de saúde em nossa cidade.

O almoxarifado conceitua-se como local destinado à guarda de materiais, considerando suas naturezas, garantindo a preservação, conservação e disponibilidade dos itens alocados.

Na área de saúde tal espaço cumpre um papel importantíssimo vez que guarda materiais médicos hospitalares, de escritório, higiene e limpeza, medicamentos e equipamentos que possibilitam a plena efetivação de políticas públicas aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS.

No intuito constante do aprimoramento na prestação dos serviços de saúde, surgiu o interesse de unificar todos os armazenamentos num só espaço, otimizando a organização, mão de obra e logística de nossos almoxarifados.

Sendo assim bucou-se um imóvel em nossa cidade que fosse adequado a realidade da Secretaria Municipal de Saúde e dotado de estrutura singular.

Para a unificação citada, levou-se em conta no imóvel ora pretendido, a sua localização privilegiada e de fácil acesso para carga e descarga, a sua acessibilidade, a sua estrutura de alvenaria diferenciada, a divisão adequada para os diversos tipos de itens e todas as suas benfeitorias, como aparelhagem para climatização do espaço que se mostra de grande valia para determinados tipos de remédios e itens médico hospitalares.

A aquisição do imóvel contendo infra estrutura adequada, será um grande investimento voltado a política pública em saúde do município e trará benefícios consideráveis a nossa população.

Considerando o norteamo da moralidade pública, economicidade e eficiência enquanto princípios da administração, foi realizada avaliação imobiliária por profissional técnico, demonstrando o real valor de mercado do imóvel.

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 do imóvel mencionado.

As despesas decorrentes da aquisição do imóvel objeto desta justificativa correrão por conta da dotação: 02.011.0010.0122.0002.1186-3.44.90.61.00.1023000.

Por todo o 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.

Pouso Alegre - MG, 12 de dezembro de 2022.

JOSE DIMAS DA
SILVA FONSECA
34209514691

Assinado digitalmente por JOSE DIMAS DA SILVA
FONSECA:34209514691
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=videoconferencia,
OU=28306021000385, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - SRF, OU=RSBR, OU=RSFB e CPF A3,
CN=JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA:34209514691
Retão: Eu sou o autor deste documento
Localatão: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022-12-15 14:46:22
Foi Recebido Verado: 10.0.1

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal

Prot: 03425/2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO



POUSO ALEGRE, 15 DE DEZEMBRO DE 2022.

OFÍCIO GAPREF Nº 195/22

Senhor Presidente,

Sirvo-me do presente para encaminhar às mãos de Vossa Excelência, para substituição de página, contemplando a correção do número de dotação orçamentária, o Projeto de Lei n. 1.405/2022, que Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde e da outras providências.

Contando com apoio dos ilustres Vereadores, peço seja o Projeto votado, favoravelmente, em única votação.

Com protestos de distinto apreço,

EYDER DE SOUZA LAMBERT
87852144691

Eyder de Souza Lambert
Chefe de Gabinete

Assinado digitalmente por EYDER DE SOUZA LAMBERT: 87852144691
DN: CN=EYDER DE SOUZA LAMBERT, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RSF, OU=SEBRAE-CNPJ, AS=CN=EYDER DE SOUZA LAMBERT: 87852144691
Razão: Sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022.12.15 11:53:47
Fonte: Verificador 10.0.1

Câmara Municipal Pouso Alegre Secretaria 15-DEZ-2022 12:07 007581 1/1

CÂMARA MUNICIPAL RECEBIDO 15/12/2022 12:06 319 1/2

Excelentíssimo Senhor
Vereador Reverendo Dionísio
Presidente da Câmara Municipal
POUSO ALEGRE - MG



PROJETO DE LEI Nº 1.405/22



Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde 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, tipo Galpão, de uso Comercial / Industrial, situado a Rua Lucy Vasconcellos Teixeira, 100 – Mirante do Paraíso - Pouso Alegre-MG, de propriedade da empresa ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38, com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 1.665,58m² de área construída, sendo salas em estrutura pré-moldado cimento/concreto, piso em todo do galpão em cimento usinado, exceto os escritórios, revestimento interno de manta térmica, rotoplas (circuladores de ar), área coberta para carga e descarga, com 4 Docas, 1 rampa de acesso, Portão automático, 1 guarita com banheiro; sistema hidráulico e elétrico em bom estado, escritórios com laje em concreto e pintura em tinta látex. No primeiro pavimento, partes de escritório em piso cerâmico claro: 1 recepção com banheiro, 1 sala de diretoria com banheiro, 1 sala de reuniões, 1 banheiro, 1 DML. No segundo pavimento, acesso por duas escadas, 1 de estrutura metálica e outra em concreto com corrimão, 1 sala administrativa com divisórias em PVC, 2 banheiros Masculino e Feminino, 1 DML, 2 salas TI, 1 copa com bancada e pia de granito, aspectos construtivos tecnológicos, comparados com a documentação disponível; aspectos arquitetônicos funcionais, inclusive com adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região, num terreno de plano com 2.142,00m², devidamente Registrado por Escritura Pública de Nº 70.025, Livro nº.2 – Registro Geral fls.1, na Circunscrição de Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, Inscrição Cadastral: 004.0692.0680.000 pelo valor de R\$ 8.320.000,00 (oito milhões, trezentos e vinte mil reais), em conformidade com avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde.


Art. 2º O Município efetuará o pagamento da metade do valor após a assinatura da escritura de transferência do imóvel e a outra metade do valor no ato da 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: 02.011.0010.0122.0002.1186-3.44.90.61.00.2023000, 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, 12 de dezembro de 2022.


JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal


Eyder de Souza Lambert
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa o presente Projeto de Lei, que “Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde e da outras providências.”

A Secretaria Municipal de Saúde de Pouso Alegre faz uso atualmente de três espaços destinados a estocagem e acondicionamento de seus insumos, componentes, peças e equipamentos necessários ao bom funcionamento de toda a estrutura de saúde em nossa cidade.

O almoxarifado conceitua-se como local destinado à guarda de materiais, considerando suas naturezas, garantindo a preservação, conservação e disponibilidade dos itens alocados.

Na área de saúde tal espaço cumpre um papel importantíssimo vez que guarda materiais médicos hospitalares, de escritório, higiene e limpeza, medicamentos e equipamentos que possibilitam a plena efetivação de políticas públicas aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS.

No intuito constante do aprimoramento na prestação dos serviços de saúde, surgiu o interesse de unificar todos os armazenamentos num só espaço, otimizando a organização, mão de obra e logística de nossos almoxarifados.

Sendo assim bucou-se um imóvel em nossa cidade que fosse adequado a realidade da Secretaria Municipal de Saúde e dotado de estrutura singular.

Para a unificação citada, levou-se em conta no imóvel ora pretendido, a sua localização privilegiada e de fácil acesso para carga e descarga, a sua acessibilidade, a sua estrutura de alvenaria diferenciada, a divisão adequada para os diversos tipos de itens e todas as suas benfeitorias, como aparelhagem para climatização do espaço que se mostra de grande valia para determinados tipos de remédios e itens médico hospitalares.

A aquisição do imóvel contendo infra estrutura adequada, será um grande investimento voltado a política pública em saúde do município e trará benefícios consideráveis a nossa população.

Considerando o norteamento da moralidade pública, economicidade e eficiência enquanto princípios da administração, foi realizada avaliação imobiliária por profissional técnico, demonstrando o real valor de mercado do imóvel.

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 do imóvel mencionado.

As despesas decorrentes da aquisição do imóvel objeto desta justificativa correrão por conta da dotação: 02.011.0010.0122.0002.1186-3.44.90.61.00.2023000.

Por todo o 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.

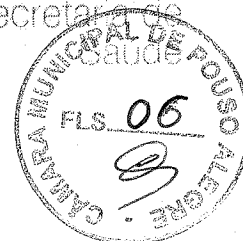
Pouso Alegre - MG, 12 de dezembro de 2022.


JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal
de **Pouso Alegre**

PL 1405
Secretaria de



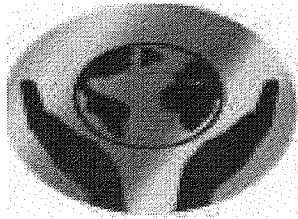
**DECLARAÇÃO DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DE COMPATIBILIDADE COM A LEI DE
DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS E COM O PLANO PLURIANUAL**

DO OBJETO: Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

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).

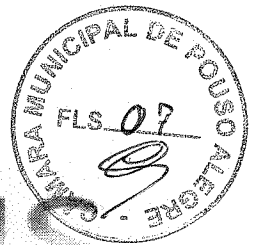
Pouso Alegre, 06 de Dezembro de 2022.

Sílvia Regina Pereira da Silva
Secretária Municipal de Saúde



ACCESSUS

negócios imobiliários



LAUDO DE AVALIAÇÃO – MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG

Endereço do imóvel: – 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 – Secretaria Municipal de Saúde

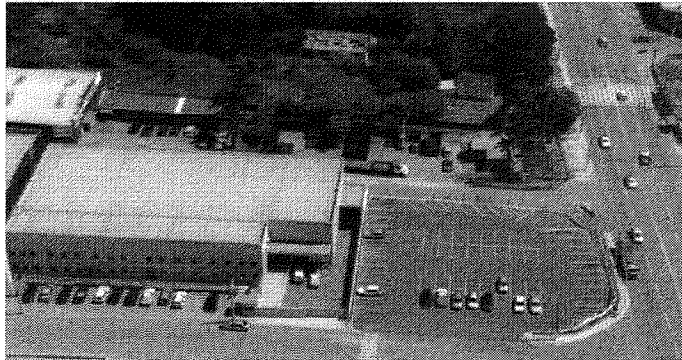


Foto: ÁREA COM GALPÃO

Tipo do Imóvel: COMERCIAL

Área de terreno do Imóvel: 2.142,00m²

Área de construção do imóvel: 1.665,58m²

Metodologia adotada: Método Comparativo de Dados de Mercado- ABNT NBR 14653 - 2

VALOR MÁXIMO DA VENDA: R\$9.173.269,60

VALOR MÉDIO DA VENDA: R\$8.339.336,00

VALOR MÍNIMO DA VENDA: R\$7.505.402,40

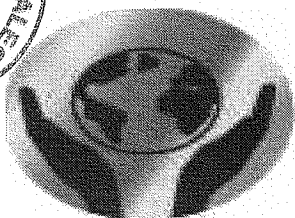
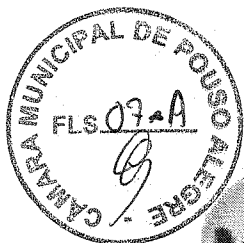
Pressupostos e Ressalvas. Não foram observadas ressalvas no desenvolvimento deste trabalho.

Grau de Fundamentação Avaliação: II

Grau de Precisão da Avaliação: III

Nome dos Responsáveis Técnicos:

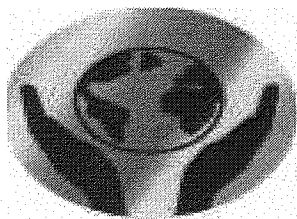
Corretora de Imóveis: ROSELENE P GONÇALVES - CPF: 00917428625 CRECI/MG: 40.272 CNAI: 31.165 - CRECI- PJ -MG 6542



ACCESSUS

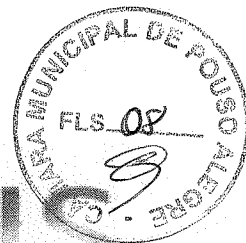
negócios imobiliários

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.....	05
7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA	05
8 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	06
8.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR m ²	06
09 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS.....	10
10 – CONCLUSÃO.....	11
11 - ENCERRAMENTO	12
12 – FONTES DE PESQUISA	13
13 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	14
14 – BIBLIOGRAFIA	25
15 – SITES DE PESQUISA	25
16– MATRÍCULA	18
17 – SELO CERTIFICADOR DIGITAL - COFECI.....	20



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.

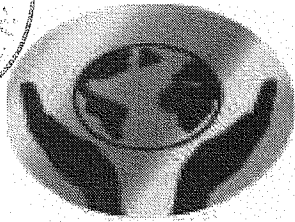
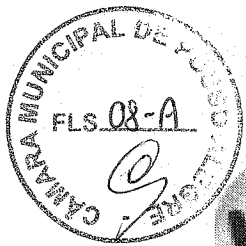
Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT-NBR 14.653-2** – 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, número do pedido informe o 30/2022, para avaliação do imóvel solicitado pela Secretaria Municipal de Saúde, do Galpão que está localizado no Bairro Mirante do Paraíso, Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, 100 – 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 dos dados coletados.

3 IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Tipo: Galpão - de uso Comercial / Industrial
- Prédio Comercial em complexo industrial na cidade de Pouso Alegre - MG
- Proprietária: ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38.
- Endereço: Rua Lucy Vasconcellos Teixeira, 100 – Mirante do Paraíso - Pouso Alegre -MG.
- Descrição do Bem: área construída 1.665,58m² - Galpão Comercial/ Industrial (com infraestrutura climatizada para medicamento);
- com Salas em estrutura pré-moldado cimento/concreto, piso todo do galpão em piso industrial, exceto os escritórios, revestimento interno de manta térmica, rotoplas (circuladores de ar), pé direito bem alto (10m), área coberta para carga e descarga, com 4 Docas, 1 rampa de acesso, portão automático, 1 guarita com banheiro; Sistema hidráulico e elétrico em bom estado, escritórios com laje em concreto e pintura em tinta látex;
- No primeiro pavimento, partes de escritório em piso cerâmico claro: 1 recepção com banheiro; 1 sala de diretoria com banheiro, 1 sala de reuniões, 1 banheiro; 1 DML;
- No segundo pavimento, acesso por duas escadas, 1 de estrutura metálica e outra em concreto com corrimão, 1 sala administrativa com divisórias



ACCESSUS

negócios imobiliários

em PVC, 2 banheiros Masculino e Feminino, 1 DML, 2 salas TI, 1 copa com bancada e pia de granito;

- aspectos construtivos tecnológicos, comparados com a documentação disponível; aspectos arquitetônicos funcionais, inclusive com adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;
- Área de terreno plano com 2.142,00m²
- Registrado Escritura Pública de Nº 70.025, Livro nº.2 – Registro Geral fls.1 Circunscrição: Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG;
- Inscrição Cadastral: 004.0692.0680.000.

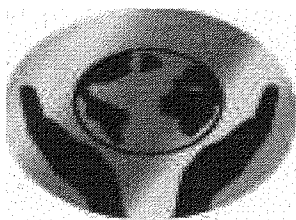
4 GEOGRAFIA – LOCALIZAÇÃO

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.

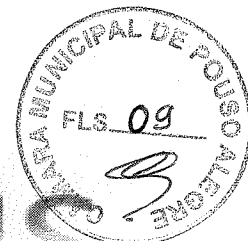
LOCALIZAÇÃO - O imóvel possui localização privilegiada, localiza-se em um Complexo Industrial, em Bairro de fácil acesso, ao lado do Bairro Santa Branca e Bairro Santa Rita, próximo a hotel, comércio local, Supermercado, Fórum da cidade, Fábrica Unilever, Grupo Cimed e demais empresas estabelecidas na mesma localidade.



VISÃO PANORÂMICA DO BAIRRO



ACCESSUS
negócios imobiliários



5 MERCADO IMOBILIÁRIO

Em análise junto ao mercado imobiliário e verificando os elementos comparativos amostrais, podemos considerar que o imóvel avaliando encontra-se com fácil acesso de localização, e pode ser considerado com bom nível estrutural para os fins a que vem a ser usado.

6 VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria realizada em outubro/2022.

Trata-se de um Galpão, com área construída de 1.665,58m².

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se ocupado por uma empresa de medicamentos, a qual não nos permitiu fotografar seu interior, a fim de evitar contaminação ambiental de medicamentos.

A vistoria do imóvel revelou que o local é predominantemente adaptado com climatizadores para receber medicamentos e com boas condições em sua infraestrutura.

O Relatório Fotográfico da vistoria na parte externa encontra-se no Anexo.

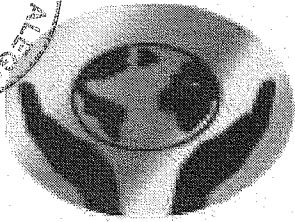
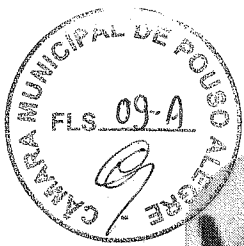
7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

PARA FAZER A AVALIAÇÃO USOU-SE O MÉTODO COMPARATIVO

Fazer a comparação do seu imóvel com outros semelhantes ajuda os investidores imobiliários a obter o valor médio para o imóvel.

A metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória ABNT – Associação Brasileira de Norma 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 avaliando. O método comparativo direito de dados de mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. As fontes de pesquisas foram imobiliárias que atuam na cidade e estendemos a cidades próximas onde há construção de galpão similar.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando. 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.



ACCESSUS

negócios imobiliários

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 (Galpões), considerou principalmente os imóveis efetivamente comercializados e bem localizados, o que determinou a qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas e corretores.

Foram pesquisados (04) elementos amostrais na mesma região do imóvel avaliando, dos quais (04) foram efetivamente aproveitados.

Após os tratamentos, homogeneização foi desenvolvido um modelo de cálculo, onde os seguintes fatores mostram-se consistentes e significativas:

A) Fator Oferta e Localização;

8.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

8.2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

IMÓVEL AVALIANDO: ÁREA: 1.666M²

8.2.1 MÉTODO EMPREGADO:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o *método comparativo direto com homogeneização por fatores*, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-2. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

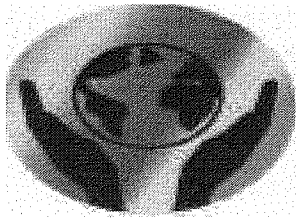
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores: F1: Fator Oferta e Localização

8.2.2 IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:

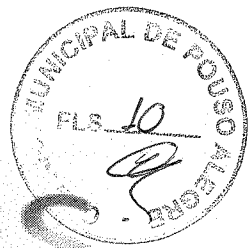
Imóvel 1: Ofertado por Satiro Imóveis	
Área:	700m ²
Valor:	R\$11.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$15.714,29
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,75

Imóvel 2: Ofertado por Classe A Campinas



ACCESSUS

negócios imobiliários



Área:	7.000m ²
Valor:	R\$20.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.857,14
Fator de homogeneização Fator Localização:	0,80

Imóvel 3:Ofertado por Satiro Imóveis	
Área:	2.000m ²
Valor:	R\$6.400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.200,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	1,00

Imóvel 4:Ofertado por Exacto Imóveis	
Área:	18.142m ²
Valor:	R\$50.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.756,04
Fator de homogeneização Fator Oferta:	1,00

8.2.3 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	15.714,29	0,75	11.785,71
2	2.857,14	0,80	2.285,71
3	3.200,00	1,00	3.200,00
4	2.756,04	1,00	2.756,04

8.2.4 VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$/M²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 5.006,87$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2)/(n-1)}$ $S = 4.534,62$

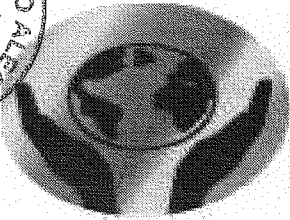
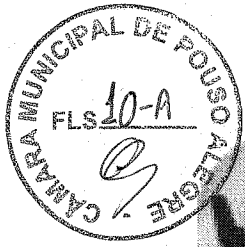
8.2.5 VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = 11.785,71 - 5.006,87 / 4.534,62 = 1,49 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 2.285,71 - 5.006,87 / 4.534,62 = 0,60 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 3.200,00 - 5.006,87 / 4.534,62 = 0,40 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 2.756,04 - 5.006,87 / 4.534,62 = 0,50 < 1,54$	(amostra pertinente)



ACCESSUS

negócios imobiliários

8.2.6 CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li): $Li = 5.006,87 - 1.64 * 4.534,62/\sqrt{4 - 1} = 713,24$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = 5.006,87 + 1.64 * 4.534,62/\sqrt{4 - 1} = 9.300,50$

8.2.7 CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4.506,18 a R\$5.507,55

8.2.8 TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5.006,87

8.2.9 RESULTADO:

Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R\$5.006,87 * 1.665,58 = R\$8.339.336,00
Valor do imóvel avaliando: R\$8.339.336,00

Endereço	Bairro	Informante	Área construída	Vlr. Mínimo	Vlr. Médio	Vlr. Máximo
R. Lucy Vasconcelos Teixeira, nº100	Bairro Mirante Paraíso	Prefeitura Municipal	1.665,58 m ²	R\$7.505.402,40	R\$8.339.336,00	R\$9.173.269,60

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.

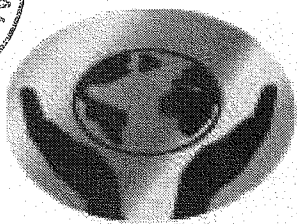
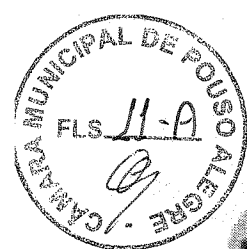
$$AP = \frac{LS-LI}{X} = \frac{5.507,55 - 4.506,18}{5.006,87} = 0,20$$

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

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a



ACCESSUS

negócios imobiliários

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 6 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

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

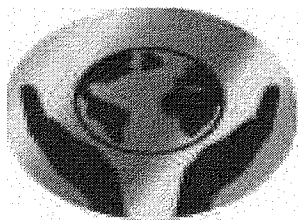
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

10 CONCLUSÃO

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

Localização: Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, 100 – Mirante do Paraíso – Pouso Alegre - MG
Área total terreno m ² : 2.142,00
Área total construída m ² : 1.665,58
Valor mínimo: R\$ 7.505.402,40
Valor médio estimado: R\$8.339.336,00
Valor máximo: R\$9.173.269,60

A presente conclusão desta avaliação se deu na data de 28 de outubro de 2022.



ACCESSUS

negócios imobiliários



11 ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação do imóvel - Galpão empresarial, Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, 100 - Bairro Mirante do Paraíso – Pouso Alegre - MG, se deu por encerrado em 27 de outubro de 2022, seguindo o Empenho 3574 do contrato 36/2021 para avaliação do imóvel, número do pedido informe o 30/2022, solicitado pela Secretaria Municipal de Saúde, este é rubricado pelos avaliadores que subscrevem esta folha de nº. 11.

Obteve-se no presente laudo o valor médio de **R\$8.339.336,00 (oito milhões, trezentos e trinta e nove mil, trezentos e trinta e seis reais)**

Por ocasião da variação dentro do intervalo de confiança, pode-se estimar um valor mínimo R\$7.505.402,40 e máximo R\$9.173.269,60.

Importante destacar que o intervalo de confiança é definido tendo como referência os dados de uma amostra coletada pelo avaliador. Sendo assim, o intervalo de confiança é o intervalo onde a média populacional estará, considerando a confiança predeterminada no estudo. A NBR 14.653-2 (2011) para imóveis urbanos define como nível de confiança o valor de 80% Levando-se em consideração todos os fatores e características, incentivos que possam influenciar no valor do imóvel bem como o estado de conservação constatado na vistoria, tipo de revestimento em manta térmica, sistema de climatização no galpão e toda estrutura de suporte de paletes que compõem o imóvel avaliando, utilizou-se nesse laudo o limite superior de R\$9.173.269,60 , e limite inferior de R\$7.505.402,40.

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, 28 de outubro de 2022

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

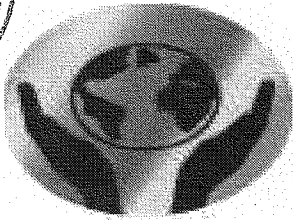
Roselene Pereira Gonçalves – Perita Avaliadora -CRECI 40.272 MG – CNAI 31.165

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



12 FONTES DE PESQUISA – AMOSTRAS

No caso da presente avaliação, como se trata de um padrão construtivo atípico, por se ter um imóvel climatizado e todo estruturado para receber medicamentos, e o mesmo, no momento está alugado por uma empresa de medicamentos, trabalhamos com amostras no padrão de construção galpão industrial.

- 1- <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-francisca-augusta-rios-bairros-pouso-alegre-com-garagem-700m2-venda-RS11000000-id-2521330780/>



R\$11.000.000,00 – 700m² - Galpão/Depósito/Armazém e 6 banheiros à Venda, 700 m² por R\$ 11.000.000 COD. BK3R7U - Avenida Moisés Lopes, 45 - Francisca Augusta Rios, Pouso Alegre – MG – Satiro Imóveis - (35) 99865-8762

- 2- <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-distrito-industrial-cdi-bairros-pouso-alegre-7000m2-venda-RS20000000-id-2552391308/>



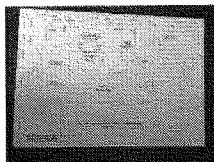
R\$20.000.000,00 – 7.000m² - Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 7000 m² por R\$ 20.000.000 COD. GA0417 - Distrito Industrial CDI, Pouso Alegre – MG ANUNCIANTE: Classe A Campinas - GONCALVES & CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – ME -(19) 98405-2234

- 3- <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-arvore-grande-bairros-pouso-alegre-2000m2-venda-RS6400000-id-2519478782/>

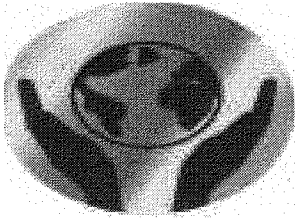


Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 2000 m² por R\$ 6.400.000,00 - COD. 1804402 - Avenida Moisés Lopes, 45 - Árvore Grande, Pouso Alegre – MG Satiro Imóveis - (35) 99865-8762

- 4- <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-bairros-pouso-alegre-com-garagem-18142m2-venda-RS50000000-id-2583516705/>



Galpão/Depósito/Armazém e 10 banheiros à Venda, 18142 m² por R\$ 50.000.000,00 - COD. GA002992- Centro, Pouso Alegre - MG – ANUNCIANTE: Exacto Imóveis-(19) 3307-5005



ACCESSUS

negócios imobiliários



13 CROQUI E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA FACHADA EXTERNA

Magalhães & Sousa
arquitetura especializada

FOLHA

Única

NATUREZA DO PROJETO	PROJETO PARA CONSTRUÇÃO COMERCIAL
RAZÃO SOCIAL DO PROPRIETÁRIO	DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS ALA LTDA.
PROPRIETÁRIO	ALA LTDA.
ENDEREÇO	RUA "A", 5 / N°
LOCAL	MIRANTE DO PARAÍSO
CIDADE	POUSO ALEGRE - MG
CEP	37.560-000

Área Total	2.122,15m²
Área Construída	1.555,00m²
Área Útil	63,77m²
Implantamento	0,77

DECLARO QUE O PROJETO DE PROJETO DE ARQUITETURA IMPLICA NA OBRIGAÇÃO DE SEGUIR AS REGRAS DO TERRENO.

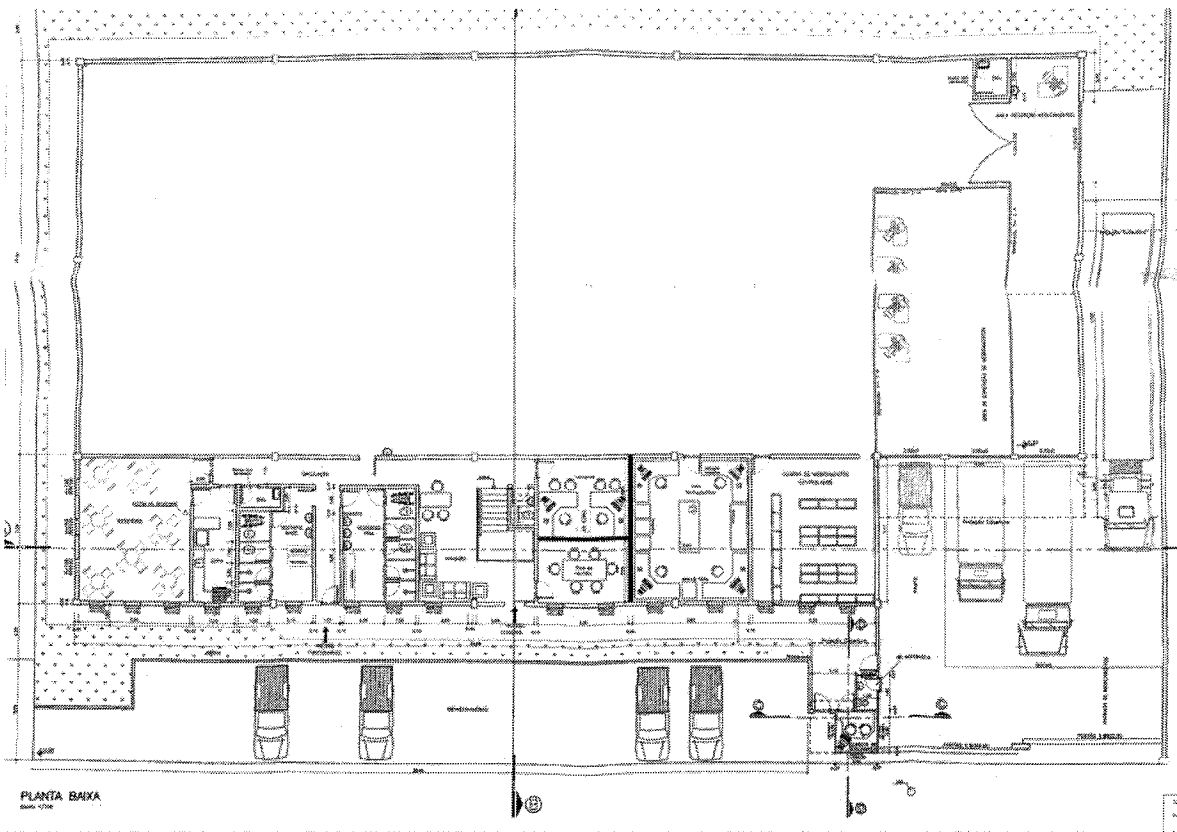
[Signature]
ARQUITETO RESPONSÁVEL

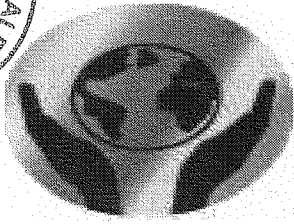
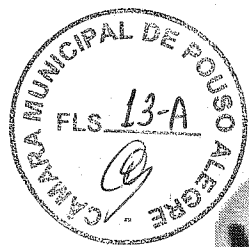
[Signature]
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL

INDICAR:

APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA RECOMENDADO POR PARTE DA PREFEITURA GOVERNO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

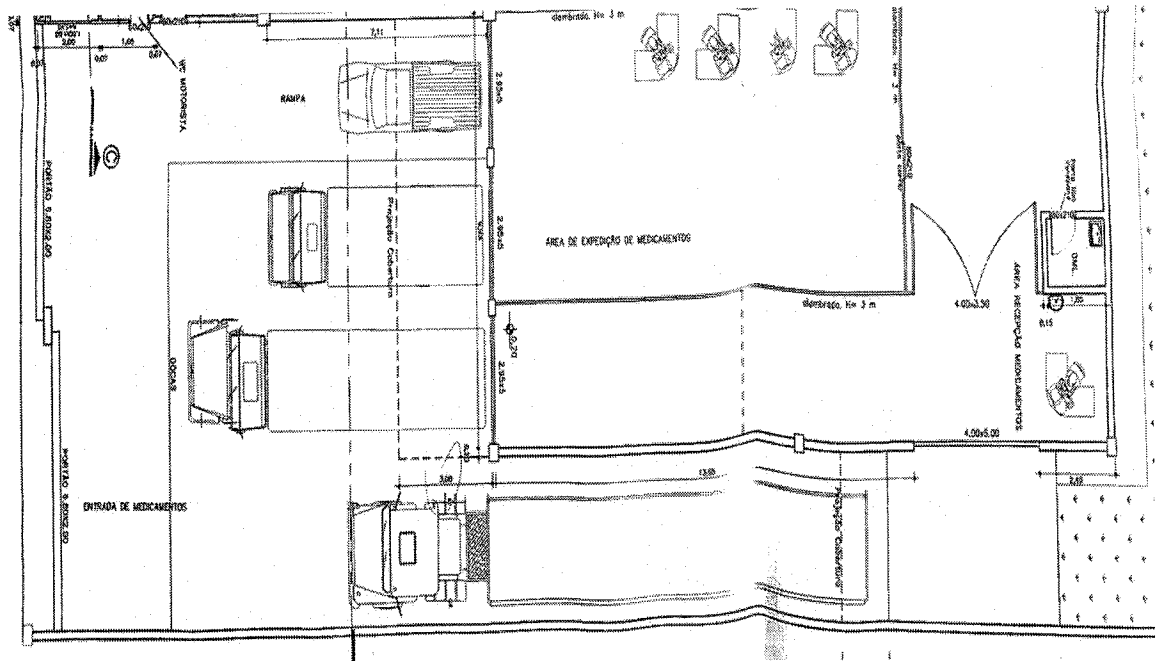
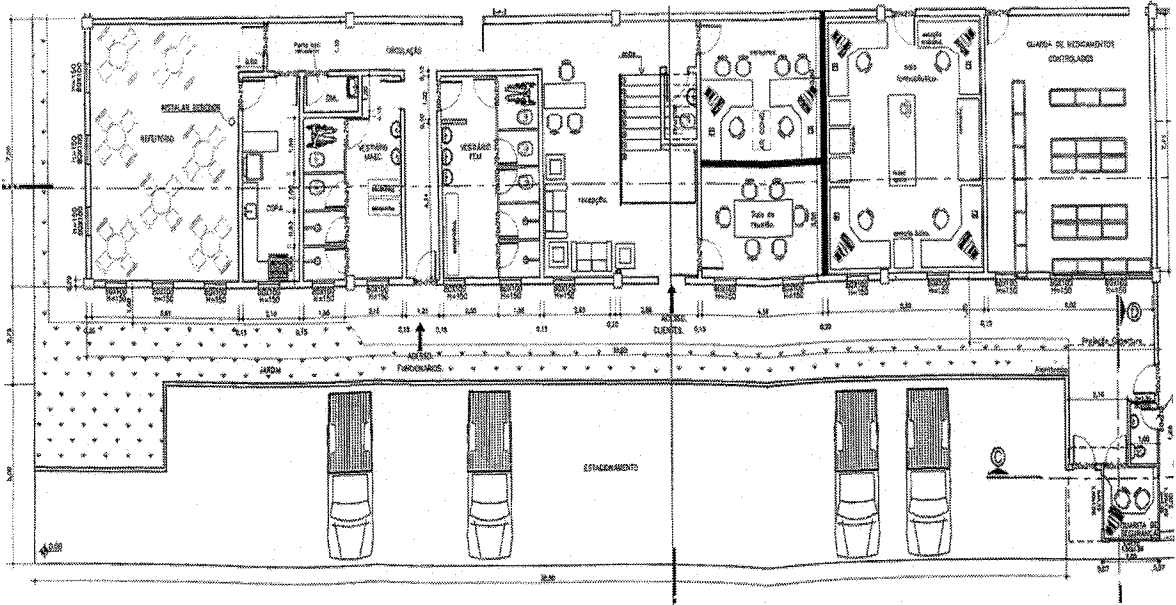
LA	INDICAÇÕES	DATA	DEZEMBRO/2008	DESENHO	ORA LINE
----	------------	------	---------------	---------	----------

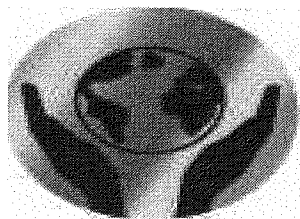




ACCESSUS

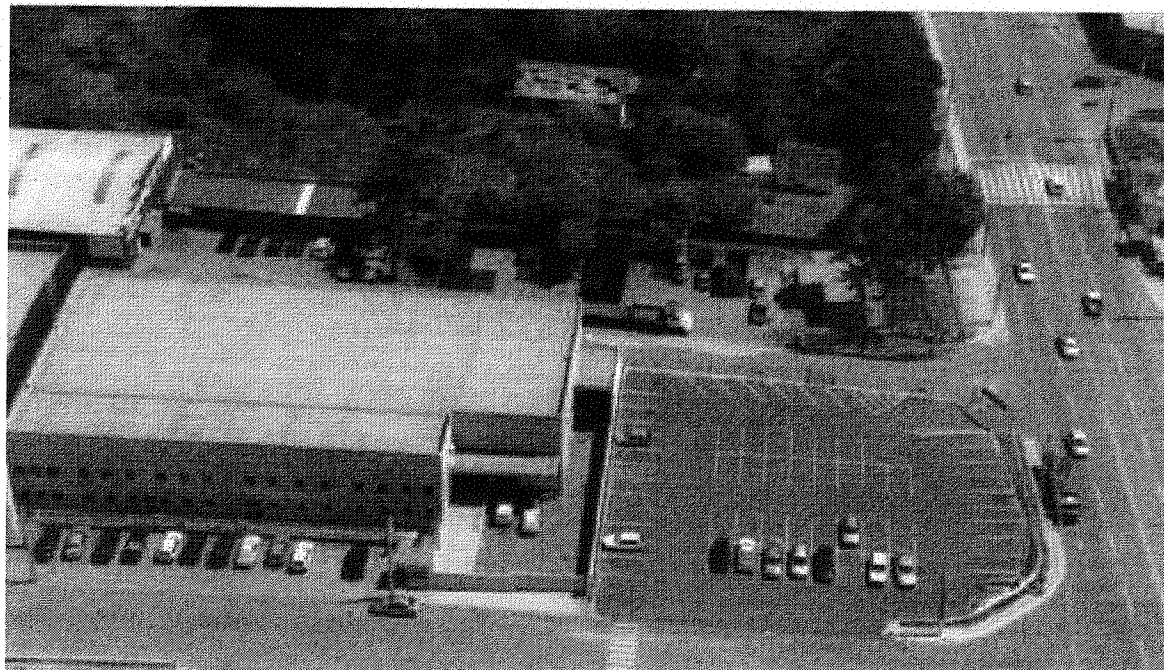
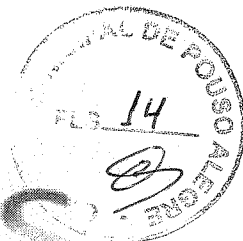
negócios imobiliários

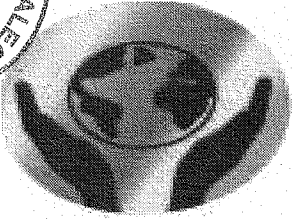
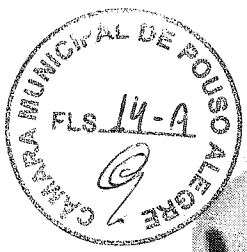




ACCESSUS

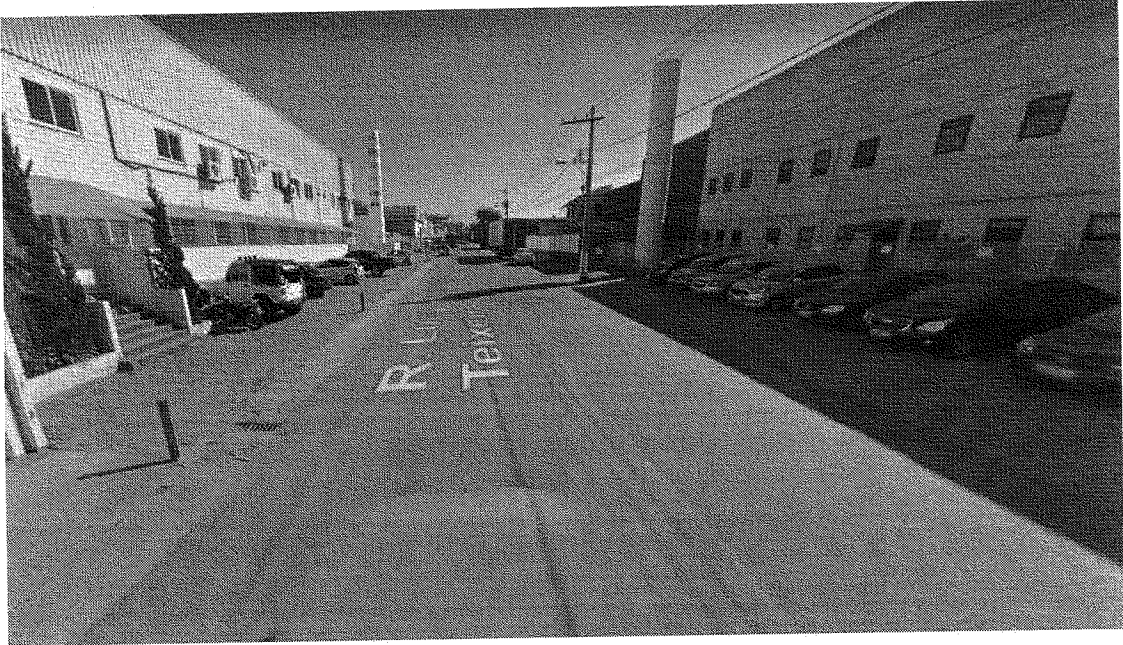
negócios imobiliários





ACCESSUS

negócios imobiliários



14 BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

DANTAS, R.A. *Engenharia de avaliações - uma introdução à metodologia científica*. São Paulo: Pini, 1998.

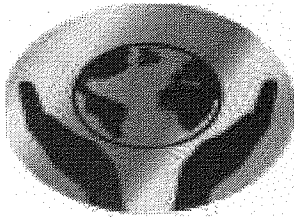
MARCELLO, João Diniz, *Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL* – Porto Alegre 2012.

15 SITES DE PESQUISA

-Wikipedia – www.wikipesia.org

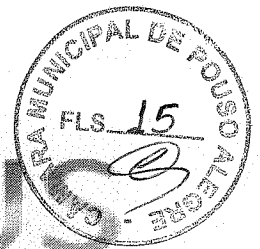
-IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

-Google Earth – www.google.com.br/earth



ACCESSUS

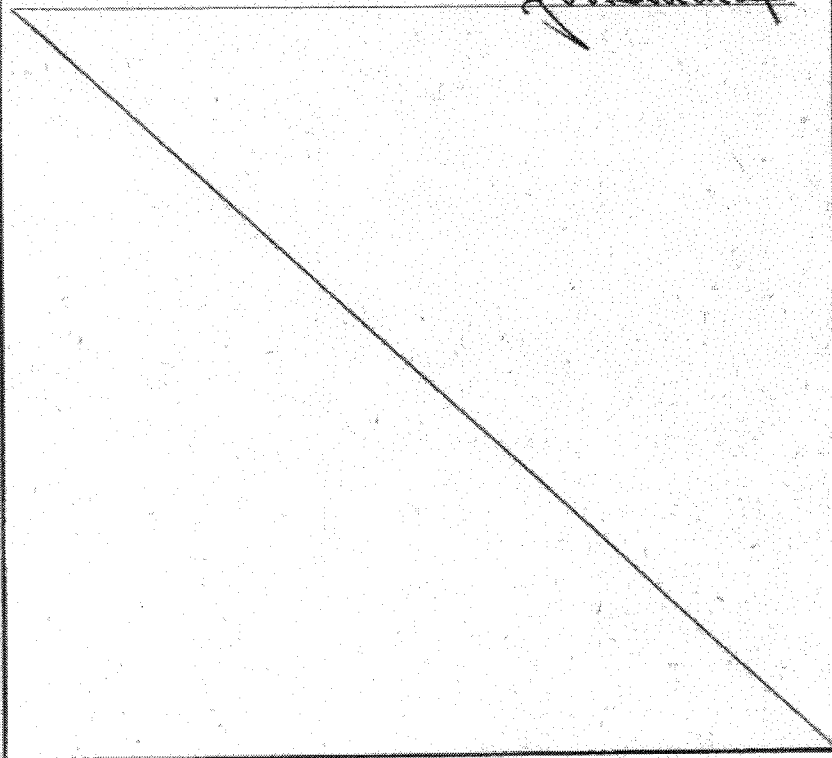
negócios imobiliários

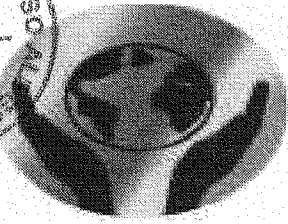
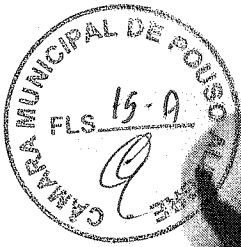


REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Lívia de Almeida Cavaleiro

AV.02 - Pouso Alegre, 29(vinte e nove) de setembro de 2009 - Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, a construção de um galpão comercial, assim descrito: Depósito e Área administrativa, com dois pavimentos, contendo: Salas, refeitório, vestiários e banheiros; edificado para dentro do alinhamento da Rua A, coletada pelo nº 100, no Bairro Paraíso, nesta cidade, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, com a área construída de 1.665,58 metros quadrados, conforme Certidão de Habite-se da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre nº 14050 em data de 20/09/2007 e Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº 181782009-11031030, que se juntam ao requerimento devidamente arquivado neste cartório protocolado sob o nº 191.761 - O OFICIAL:-/





ACCESSUS

negócios imobiliários

16 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CÍVEL - Livro de Matrículas

Cartório Amaral

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

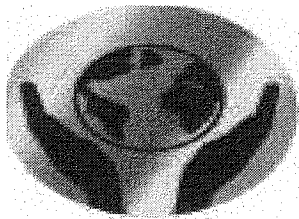
MATRÍCULA Nº

70.025

Denominação do Imóvel: Bairro Paraíso -

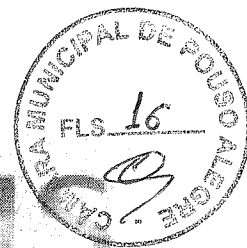
IMÓVEL: Um Terreno denominado **AREA 03**; situado nesta cidade, no Bairro Paraíso, com a área de 2.142,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 56,00 metros de frente para a Rua A do Loteamento Mirante do Paraíso, 56,00 metros nos fundos em divisas com propriedade de Marcos Joaquim Fagundes; 38,25 metros de um lado confrontando com propriedade da Empresa Nova Minas, e 38,25 metros do outro lado, confrontado com a AREA 04 - **PROPRIETÁRIA** - ALA Ltda., com sede nesta cidade, CNPJ 05.465.874.0001/38 - **TÍTULO AQUISITIVO**: Registro 01 das matrículas 70.023 e 70.024 do Livro 02 - Pouso Alegre, 23(vinte e três) de janeiro de 2008. **O OFICIAL** -

R.01 - Pouso Alegre, 23(vinte e três) de janeiro de 2008 - Unificação de Imóvel urbano nesta cidade - **PROPRIETÁRIA** - ALA Ltda., com sede nesta cidade, CNPJ 05.465.874.0001/38 - **TÍTULO**: Unificação - **FORMA DO TÍTULO**: Escritura lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade, Lº 267-B, fls. 137 e 138, em data de 16(dezesseis) de janeiro de 2008. **VALOR**: R\$60.000,00 - **CONDIÇÕES**: Consta na escritura que a presente divisão, unificação e caracterização das áreas ora vendida é feita com fundamento no Ofício expedido pelo Senhor Prefeito Municipal em data de 14 de novembro de 2007, arquivado no 2º Tabelionato de Notas, no Livro de arquivos e documentos de nº 22 a fls. 053, também conforme memorial descritivo e croqui da área, elaborados pelo engenheiro Civil Benedito de Souza Ferreira, inscrito no CRA/MG sob o nº 77.031/D, cujos documentos também encontram arquivados no 2º Tabelionato de Notas, no Livro de registro e Documentos de nº 22, fls. 054; consta ainda que consta no Ofício de autorização para divisão de área, a seguintes condição: Os proprietários assumem expressa e incondicionalmente a responsabilidade por quaisquer obras de infra-estrutura que eventualmente possam vir a ser necessárias para a implantação do desmembramento/membramento sob questão, além do que, o uso predominante do solo será comercial e industrial de pequeno porte, ficando proibido atividades que provoquem ruídos, odores, gases, poeira, fumaça ou qualquer outra emissão incômoda ou prejudicial a vizinhança, além de ter que obedecer o recuo de 6,00(seis) metros para a via pública. (EM 576,80 + 205,96 = 742,46) - **O OFICIAL** -



ACCESSUS

negócios imobiliários



17 ORDEM DE SERVIÇO



Prefeitura Municipal
de Pouso Alegre

Secretaria de
Saúde

Pouso Alegre, 06 de Outubro de 2022.

De: Sílvia Regina Pereira da Silva - Secretária de Saúde.

Para: Silvestre Cândido de Sousa Turbino - Secretário de Finanças.

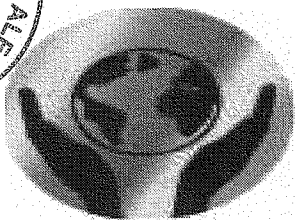
Prezado Secretário,

Solicito a V.Sa. providências quanto a realização de laudo de avaliação mercadológica para aquisição de imóvel, situado a Rua Lucy de Vasconcelos Teixeira, nº 100, Bairro Mirante do Parnaso, Pouso Alegre - MG.

A aquisição do imóvel pretendido incluirá benfeitorias, como a estrutura climatizadora de ambientes para guarda de medicamentos, estantes porta paletês para armazenamento de materiais no sistema de plataformas metálicas e conjunto contra incêndios.

Atenciosamente,


Sílvia Regina Pereira da Silva
Secretária de Saúde



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 00917428825, RG nº M7.910.816 SSP/MG, CRECI nº 40272, Endereço: Victor Laraia 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: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE - AVALIAÇÃO GALPÃO RUA LUCY VASCONCELOS TEIXEIRA, 100 MIRANTE DO PARAISO

POUSO ALEGRE-MG, 27 de Outubro de 2022

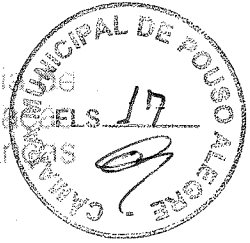
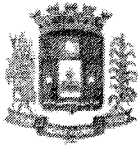
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 032882



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 032882, 27 de Outubro de 2022



INDICAÇÃO DE PRÉVIA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA-IMPACTO

As despesas referentes à aquisição, serão contabilizadas na dotação orçamentária 02.011.0010.0122.0002.1186.344906100, cujo saldo orçamentário atual é de R\$ 8.320.000,00, o qual será suficiente para garantir o empenho de tais despesas no exercício de 2022, as quais são estimadas em R\$ 8.320.000,00 a ser(em) comprometida(s) no(s) mês(es) de Dezembro de 2022.

A referida despesa é objeto de dotações específica e suficiente, estando abrangida por crédito genérico previsto no programa de trabalho constante do orçamento anual, assim como atende a Lei de Diretrizes Orçamentárias e encontra-se adequada aos parâmetros financeiros da administração, não infringindo, portanto, quaisquer disposições da legislação, notadamente os art. 16 e 17 da LC 101/2000.

Estimamos também que o total de tais despesas com a referida aquisição, comprometerá 10,83% da receita estimada para o exercício financeiro atual, igual ao percentual da despesa fixada para o exercício.

METODOLOGIA DE CÁLCULO

Total da receita estimada para o exercício de 2022	R\$ 76.851.540,22
Valor do impacto para o exercício de 2022	R\$ 8.320.000,00
Percentual da despesa sobre a receita estimada	10,83 %

Concluimos portanto, que o Município disporá de recursos orçamentários e financeiros suficientes para a realização desta despesa.

Pouso Alegre-MG, 14 de Dezembro de 2022


Silvestre Cândido de Souza Turbino
Secretário de Administração e Finanças

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



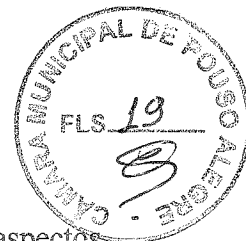
Pouso Alegre, 15 de dezembro de 2022.

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 1.405/2022, de autoria do **Chefe do Poder Executivo** que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR O ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE 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, tipo Galpão, de uso Comercial / Industrial, situado a Rua Lucy Vasconcellos Teixeira, 100 — Mirante do Paraíso – Pouso Alegre-MG, de propriedade da empresa ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38, com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 1.665,58m² de área construída, sendo salas em estrutura pré-moldado cimento/concreto, piso em todo do galpão em cimento usinado, exceto os escritórios, revestimento interno de manta térmica, rotoplas (circuladores de ar), área coberta para carga e descarga, com 4 Docas, 1 rampa de acesso, Portão automático, 1 guarita com banheiro; sistema hidráulico e elétrico em bom estado, escritórios com laje em concreto e pintura em tinta látex. No primeiro pavimento, partes de escritório em piso cerâmico claro: 1 recepção com banheiro, 1 sala de diretoria com banheiro, 1 sala de reuniões, 1 banheiro, 1 DML. No segundo pavimento, acesso por duas escadas, 1 de estrutura metálica e outra em concreto com corrimão, 1 sala administrativa com divisórias em PVC, 2 banheiros Masculino e Feminino, 1 DML, 2 salas TI, 1 copa com bancada e pia de granito, aspectos



construtivos tecnológicos, comparados com a documentação disponível; aspectos arquitetônicos funcionais, inclusive com adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região, num terreno de plano com 2.142,00m², devidamente Registrado por Escritura Pública de N° 70.025, Livro n°2 — Registro Geral fls.1, na Circunscrição de Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre — MG, Inscrição Cadastral: 004.0692.0680.000 pelo valor de R\$ 8.320.000,00 (oito milhões, trezentos e vinte mil reais), em conformidade com avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

O *artigo segundo (2º)* que o Município efetuará o pagamento da metade do valor após a assinatura da escritura de transferência do imóvel e a outra metade do valor no ato da 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: 02.011.0010.0122.0002.1186-3.44.90.61.00.1023000, 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.

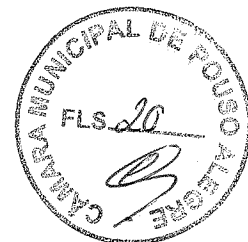
INICIATIVA

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.

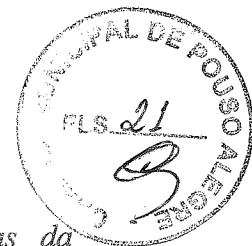
Art. 54. São atribuições do Plenário, entre outras, as seguintes:

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 também o requisito que exige prévia dotação orçamentária (art. 14, Lei nº 8.666/93).¹

Ao encontro do acima, o enunciado do Tribunal de Contas da União dispendo sobre os três requisitos necessários para a aquisição:

Na aquisição de imóvel mediante dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993) faz-se necessária a conjugação de três requisitos: (i) comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípua da Administração; (ii) escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e (iii) compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia. É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração.²

Nelson Nery Costa dispõe, em síntese de todo o exposto, que a aquisição de imóveis pela Administração Pública como compra e venda depende de **avaliação prévia, autorização legal e demonstração de interesse público pelo administrador**, requisitos que devem ser atendidos para constatar legalidade.

Na análise dos requisitos formais deste Projeto de Lei, foi constatado que avaliação prévia está anexa ao Projeto de Lei no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a demonstração de interesse público está na justificativa do mesmo

¹ CARVALHO FILHO, José dos Santos, Manual de Direito Administrativo, 26ª ed., 2013, Atlas, pág. 1157

² Acórdão 5948/2014 – Segunda Câmara, Rel. Raimundo Carreiro, 21/10/2014



e em documento encaminhado, já a autorização legal será conferida por esta Egrégia Casa.

Além disso, há estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que a despesa deva entrar em vigor e nos dois subsequentes, bem como declaração de adequação orçamentária consoante a LOA, PPA e LDO, conforme expressamente exigido pelo art. 16 da Lei Complementar nº 101/2000.

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.



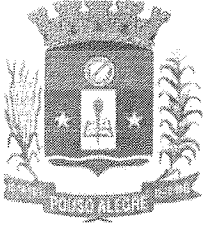
CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se parecer favorável ao regular processo de tramitação do Projeto de Lei 1.405/2022, 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 n° 114.586



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

PARECER Nº249/2022



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 1405/2022** que: **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR O ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE 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, a 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 visa autorizar o Poder Executivo Municipal a adquirir um imóvel urbano, tipo Galpão, de uso Comercial / Industrial, situado a Rua Lucy Vasconcellos Teixeira, 100 — Mirante do Paraíso - Pouso Alegre-MG, de propriedade da empresa ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38, com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 1.665,58m² de área construída para abrigar o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

Na justificativa encontramos que o executivo após avaliação constatou a necessidade de adquirir um imóvel a fim de abrigar a Secretaria Municipal de Saúde de Pouso Alegre que faz uso atualmente de três espaços destinados a estocagem e acondicionamento de seus insumos, componentes, peças e equipamentos necessários ao bom funcionamento de toda a estrutura de saúde em nossa cidade. No intuito constante do aprimoramento na prestação dos serviços de saúde, surgiu o interesse de unificar todos os armazenamentos num só espaço, otimizando a organização, mão de obra e logística de nossos almoxarifados.

No que tange à 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.

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; Ademais, há de se destacar que foi observado, ainda, o disposto no artigo 30, inciso 1, da Constituição Federal, pois, cabe ao Município legislar sobre assuntos de interesse local.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



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 1405/2022 cumpriu as condições legais no que tange à competência e à iniciativa.

CONCLUSÃO

Após análise do presente Projeto de Lei nº 1405/2022, 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, 15 de dezembro de 2022.

ELIZELTO Assinado de forma
GUIDO digital por
PEREIRA:04946602
PEREIRA:04607
946602607 Dados: 2022.12.15
15:01:22 -03'00'

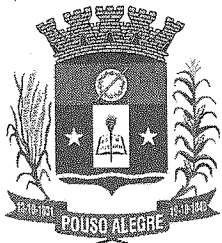
Elizelto Guido
Relator

ANTONIO Assinado de forma
DIONICIO digital por ANTONIO
PEREIRA:342 DIONICIO
09239615 PEREIRA:34209239615
17:00:16 -03'00'

Dionício do Pantano
Presidente

OLIVEIRA Digitally signed by
ALTAIR OLIVEIRA ALTAIR
AMARAL:49564 AMARAL:49564579600
579600 Date: 2022.12.15
17:20:47 -03'00'

Oliveira Altair
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 16 de dezembro 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 1.405/2022 QUE "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL PARA ABRIGAR O ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE 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.

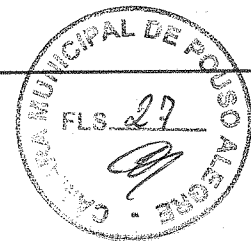
Esta Comissão constatou que o Projeto de lei nº 1.405/2022 tem como objetivo autorizar o Poder Executivo Municipal a adquirir um imóvel urbano, tipo Galpão, de uso Comercial / Industrial, situado a Rua Lucy Vasconcellos Teixeira, 100, bairro Mirante do Paraíso - Pouso Alegre-MG, de propriedade da empresa ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38, devidamente Registrado por Escritura Pública de Nº 70.025, Livro nº.2 — Registro Geral fls.1, na Circunscrição de Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG, Inscrição Cadastral: 004.0692.0680.000 pelo valor de R\$ 8.320.000,00 (oito milhões, trezentos e vinte mil reais), em conformidade



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



com avaliação constante no referido Projeto Lei, para abrigar o Almoarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

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 1.405/2022, 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 DE SOUZA:00277158680
Assinado de forma digital por ODAIR PEREIRA DE SOUZA:00277158680
Dados: 2022.12.15 16:21:36 -03'00'

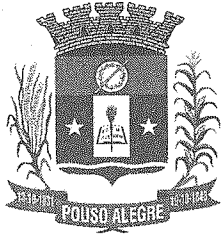
Vereador Odair Quincote
Relator

IGOR PRADO TAVARES:09542853602
Assinado de forma digital por IGOR PRADO TAVARES:09542853602
Dados: 2022.12.15 16:47:00 -03'00'

Vereador Igor Tavares
Presidente

LEANDRO DE MORAIS PEREIRA:089518824645
Assinado de forma digital por LEANDRO DE MORAIS PEREIRA:089518824645
Dados: 2022.12.15 17:18:33 -03'00'

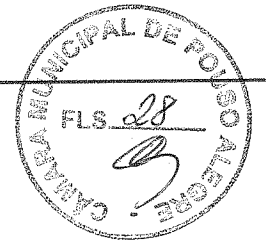
Vereador Leandro Morais
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 14 de dezembro 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 Nº1405, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2022**, que *“autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde e da outras providências”*, 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. Conseqüentemente, a 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:

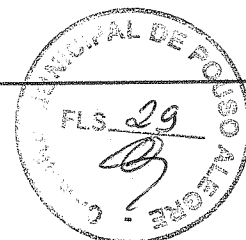
- 1º – Administração Pública em sentido subjetivo, orgânico ou formal é o conjunto de agentes, órgãos e entidades públicas que exercem a função Administrativa.
- 2º – Administração Pública em sentido objetivo, material ou funcional, mais adequadamente denominada “administração pública” (com iniciais minúsculas), é a atividade estatal consistente em defender concretamente o interesse público. No que diz respeito



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



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 imóvel para abrigar o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde e da outras providências*, conforme art. 1º, *verbis*:

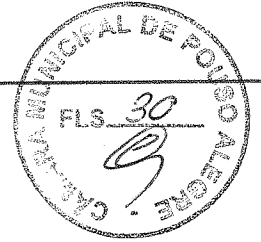
Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir um imóvel urbano, tipo Galpão, de uso Comercial / Industrial, situado a Rua Lucy Vasconcellos Teixeira, 100 – Mirante do Paraíso - Pouso Alegre-MG, de propriedade da empresa ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38, com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 1.665,58m² de área construída, sendo salas em estrutura pré-moldado cimento/concreto, piso em todo do galpão em cimento usinado, exceto os escritórios, revestimento interno de manta térmica, rotoplas (circuladores de ar), área coberta para carga e descarga, com 4 Docas, 1 rampa de acesso, Portão automático, 1 guarita com banheiro; sistema hidráulico e elétrico em bom estado, escritórios com laje em concreto e pintura em tinta látex. No primeiro pavimento, partes de escritório em piso cerâmico claro: 1 recepção com banheiro, 1 sala de diretoria com banheiro, 1 sala de reuniões, 1 banheiro, 1 DME. No segundo pavimento, acesso por duas escadas, 1 de estrutura metálica e outra em concreto com corrimão, 1 sala administrativa com divisórias em PVC, 2 banheiros Masculino e Feminino, 1 DML, 2 salas TI, 1 copa com bancada e pia de granito, aspectos construtivos tecnológicos, comparados com a documentação disponível; aspectos arquitetônicos funcionais, inclusive com adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região; num terreno de plano com 2.142,00m², devidamente Registrado por Escritura Pública de Nº 70.025, Livro nº.2 – Registro Geral fls.1, na Circunscrição de Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG, Inscrição Cadastral: 004.0692.0680.000 pelo valor de R\$ 8.320.000,00 (oito milhões, trezentos e vinte mil reais), em conformidade com avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei,



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



independente de transcrição, para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

Na Justificativa, aduziu o autor do projeto legislativo:

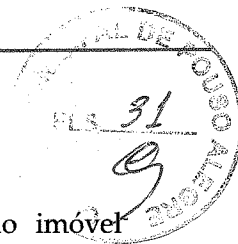
Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa o presente Projeto de Lei, que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde e da outras providências." A Secretaria Municipal de Saúde de Pouso Alegre faz uso atualmente de três espaços destinados a estocagem e acondicionamento de seus insumos, componentes, peças e equipamentos necessários ao bom funcionamento de toda a estrutura de saúde em nossa cidade. O almojarifado conceitua-se como local destinado à guarda de materiais, considerando suas naturezas, garantindo a preservação, conservação e disponibilidade dos itens alocados. Na área de saúde tal espaço cumpre um papel importantíssimo vez que guarda materiais médicos hospitalares, de escritório, higiene e limpeza, medicamentos e equipamentos que possibilitam a plena efetivação de políticas públicas aos usuários do Sistema Único de Saúde — SUS. No intuito constante do aprimoramento na prestação dos serviços de saúde, surgiu o interesse de unificar todos os armazenamentos num só espaço, otimizando a organização, mão de obra e logística de nossos almojarifados. Sendo assim bucou-se um imóvel em nossa cidade que fosse adequado a realidade da Secretaria Municipal de Saúde e dotado de estrutura singular. Para a unificação citada, levou-se em conta no imóvel ora pretendido, a sua localização privilegiada e de fácil acesso para carga e descarga, a sua acessibilidade, a sua estrutura de alvenaria diferenciada, a divisão adequada para os diversos tipos de itens e todas as suas benfeitorias, como aparelhagem para climatização do espaço que se mostra de grande valia para determinados tipos de remédios e itens médico hospitalares. A aquisição do imóvel contendo infra estrutura adequada, será um grande investimento voltado a política pública em saúde do município e trará benefícios consideráveis a nossa população. Considerando o norteamo da moralidade pública, economicidade e eficiência enquanto princípios da administração, foi realizada avaliação imobiliária por profissional técnico, demonstrando o real valor de mercado do imóvel. Ante a tais circunstâncias e considerando os apontamentos relevantes elencados, no intuito de concretizar o pieno atendimento do interesse público através do aprofundamento dos princípios, diretrizes e fundamentos



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



da atenção à saúde, é que se justifica a aquisição do imóvel mencionado. As despesas decorrentes da aquisição do imóvel objeto desta justificativa correrão por conta da dotação: 02.011.0010.0122.0002.1186-3.44.90.61.00.2023000.

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*:

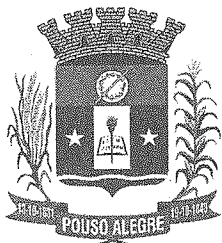
Art. 13. A atividade de administração pública dos Poderes do Estado e a de entidade descentralizada se sujeitarão aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e razoabilidade.

Como ensina Maria Sylvia Z. Di Pietro:

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:

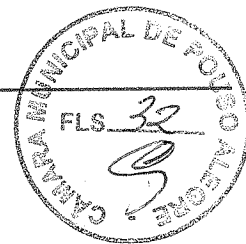
A Lei n. 9.784/99, prevê, assim como a Constituição da República, o princípio da legalidade como de obrigatória observância pelo



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



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).

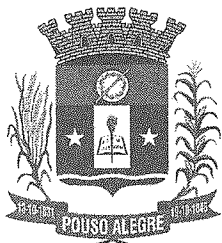
Ademais, a proposta legislativa objetiva a promoção do direito fundamental à saúde, restando patente o interesse público da medida. Como ensina Alexandre Mazza *apud* José Santos Carvalho Filho:

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 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”).

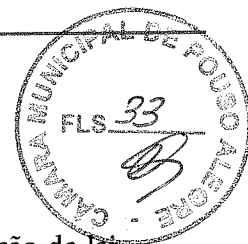
Maria Sylvia Z. Di Pietro arremata:



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



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 consequente ampliação do próprio conceito de serviço público. (...). Surgem, no plano constitucional, novos preceitos que revelam a interferência crescente 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 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 estéreis, 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:

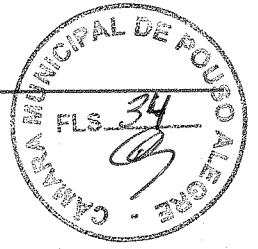
(...) contém uma *força inefável* que lhe confere, “pela própria natureza” (*sic!*), efeito normativo por enunciados só reveláveis aos juristas e provindos de um sujeito suposto personificado na ordem jurídica de um sistema social e político, exclui o PROCESSO como recinto **dialógico** (crítico-discursivo) 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



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



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 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 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).

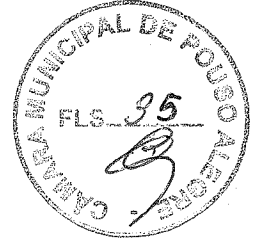
Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



CONCLUSÃO:

Em conclusão, considerando a fundamentação exarada, a Comissão de Administração Pública manifesta-se **FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO** do Projeto de Lei 1405/2022, podendo prosseguir em tramitação nos termos da lei.

IGOR PRADO

Assinado de forma digital
por IGOR PRADO

TAVARES:09542

TAVARES:09542853602

853602

Dados: 2022.12.14 17:37:21
-03'00'

Igor Tavares

Relator

MIGUEL SIMIAO

Assinado de forma digital
por MIGUEL SIMIAO PEREIRA

PEREIRA

JUNIOR:07969256660

JUNIOR:079692566

Dados: 2022.12.15 13:49:35

60

-03'00'

OLIVEIRA ALTAIR

Digitally signed by OLIVEIRA
ALTAIR

AMARAL:495645

AMARAL:49564579600

79600

Date: 2022.12.14 16:46:29
-03'00'

Vereador Miguel Junior Tomatinho

Presidente

Vereador Oliveira Altair

Secretário