



LEI Nº 1894, DE 15 DE JANEIRO DE 2025.

“Dispõe sobre autorização para concessão de uso de bem imóvel que específica e dá outras providências”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DOM SILVÉRIO

Faço saber que a Câmara Municipal de Dom Silvério aprovou, e eu, sanciono a seguinte lei complementar:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal, para fins do art. 105 da Lei Orgânica Municipal, autorizado a promover outorga de concessão de uso em favor da empresa Forjados São Romão Ltda de uma área de terreno urbano de propriedade do Município devidamente descrita e caracterizada no Anexo Único desta Lei.

Art. 2º A concessão de uso observará os seguintes requisitos:

I – Prazo de vigência de até cinco anos, prorrogável por período de cinco anos;

II – Pagamento mensal correspondente a concessão onerosa de uso, em valor a ser apurado pelo Município;

III – Natureza precária da concessão de uso, podendo a mesma ser cancelada a qualquer tempo, mediante interesse público, devendo o imóvel ser restituído no prazo de sessenta dias, vedado o pagamento de qualquer ressarcimento ou indenização à empresa beneficiada com a concessão;

IV – Fica vedada ao outorgado da concessão a realização de qualquer edificação ou benfeitoria, sejam elas de quaisquer naturezas, salvo a construção de muro para cercamento da área objeto da concessão de uso, desde que edificado na mesma altura do muro existente nos fundos da área, ressaltando que toda e qualquer edificação ou benfeitoria, útil ou necessária, ao final da concessão de uso será incorporada ao patrimônio do Município, sendo defeso ao outorgado da concessão pleitear retenção do bem público ou indenização financeira”; (*Inciso vetado pelo Prefeito Municipal, mantido pela Câmara Municipal e promulgado na forma do art.53, §5º da Lei Orgânica Municipal*).

V – A instalação de qualquer equipamento ou maquinário que posteriormente, ao final da concessão de uso, não seja retirado será incorporado ao patrimônio do Município ou será promovida a retirada compulsória do equipamento e cobrado os custos de retirada em desfavor da outorgada da concessão;

VI – A concessão onerosa será atualizada monetariamente pelo índice INPC acumulado em períodos de 12 (doze) meses e incidirá sobre o valor mensal a que se refere o inciso II.

Parágrafo único. As disposições constantes dos incisos I a VI do *caput* deste artigo deverão constar do termo de outorga de concessão de uso, sendo que



em relação aos incisos IV e V do *caput* deste artigo deverá o beneficiário da concessão formalizar expressa e irretratável ciência e anuência aos seus termos como condição e validade e eficácia da outorga a ser efetivada.

Art. 3º A concessão de uso autorizada por esta Lei será efetivada mediante dispensa de licitação pública conforme previsto no art. 102, §1º c/c o art. 105, §1º da Lei Orgânica Municipal, justificada a dispensa de licitação em razão do interesse público na manutenção e ampliação das atividades industriais desenvolvida pela beneficiária e que importam na geração de emprego e renda/atividade econômica no Município.

Parágrafo único. O(A) outorgado(a) da concessão fica obrigado a realizar a pavimentação asfáltica e/ou com bloquetes de concreto de toda a área em que for realizada a circulação de caminhões, empilhadeiras, automóveis e/ou máquinas pelo(a) outorgado(a) da concessão, seja referente a área objeto da concessão de uso, seja de qualquer área do Parque de Exposições Municipal onde os referidos veículos e/ou maquinários circularem, a fim de se evitar a dissipação de partículas de poeira no ar e, via de consequência, minimizando a poluição do ar. (*Parágrafo vetado pelo Prefeito Municipal, mantido pela Câmara Municipal e promulgado na forma do art. 53, §5º da Lei Orgânica Municipal*).

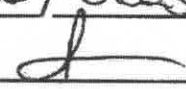
Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Dom Silvério, 15 de janeiro de 2025.


José Bráulio Aleixo
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM SILVERIO
Documento publicado no quadro de Avisos
Do Saguão da Prefeitura.

Data 15, 01, 2025.


Pela Prefeitura

Anexo Único
Memorial Descritivo da Área Objeto da Concessão de Uso

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Dom Silvério – MG

Objetivo: Determinar o valor justo de mercado da locação mensal de uma porção de terreno situada no Parque de Exposições de Dom Silvério

Finalidade: Locação do imóvel

Localização do imóvel: Praça Vigário Felisberto, s/n, Santa Rita, Dom Silvério – MG

Metodologia: Remuneração do capital com a determinação do valor venal do imóvel pelo método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores

VALOR DO ALUGUEL MENSAL: R\$ 3.500,00

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

GRAU DE PRECISÃO: II

DATA: 13/12/2024

Responsável Técnico: Fernando Ricardo Felix

Engenheiro Civil – CREA-MG 165907/D

1. IDENTIFICAÇÃO DO(A) SOLICITANTE DO TRABALHO

Prefeitura Municipal de Dom Silvério – MG, inscrita no CNPJ nº 18.297.226/0001-61 e situada na Praça Presidente Vargas, 143, Centro, Dom Silvério/MG, CEP: 35440-000.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor justo de mercado da locação mensal de uma porção de terreno situada no Parque de Exposições de Dom Silvério.

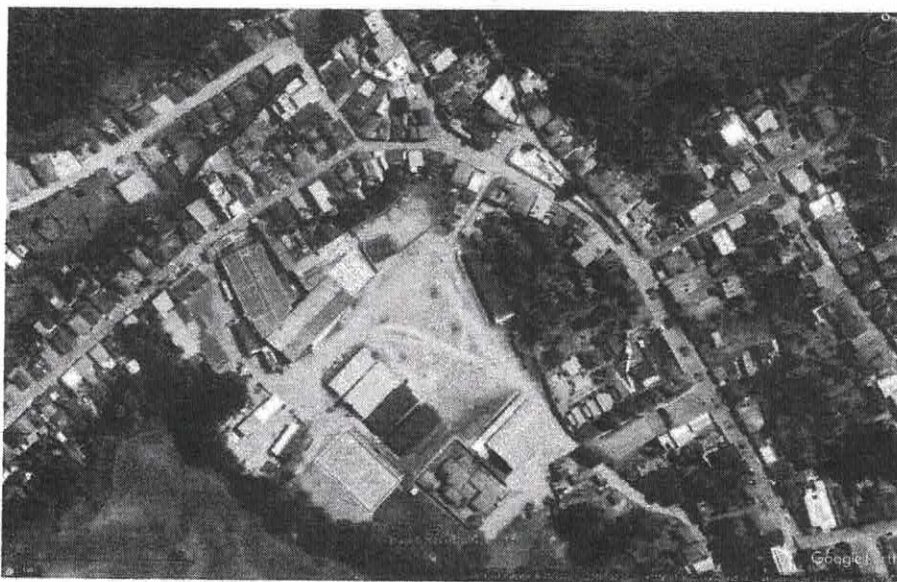
3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Locação do imóvel.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

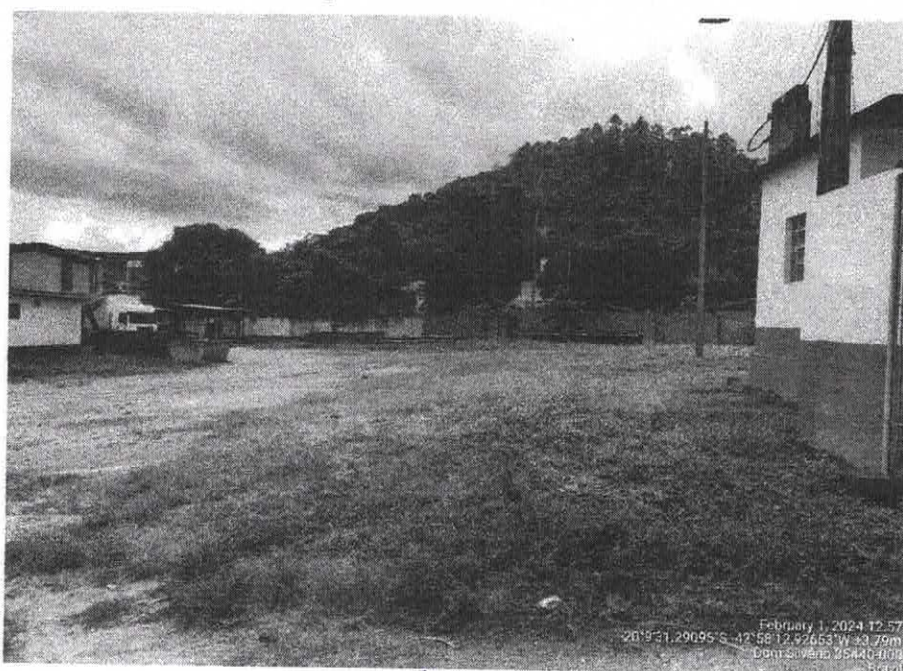
Trata-se de uma porção de terreno do Parque de Exposições de Dom Silvério, localizado na praça Vigário Felisberto, s/n, Santa Rita, Dom Silvério – MG. Ele possui área aproximada de 1.150,00 m² e confronta: à direita com a Indústria de Forjados São Romão, aos fundos com imóveis de terceiros, à esquerda também com imóveis de terceiros e à frente com o Município de Dom Silvério (Parque de Exposições). O bairro é provido de infraestrutura essencial, com vias pavimentadas, água potável servida por concessionária, energia elétrica e rede de internet. A vizinhança é composta preponderantemente de imóveis residenciais de padrão médio. Apesar disso, a região também possui uma empresa de pré-moldados de concreto, uma empresa de cosméticos, a Câmara Municipal de Dom Silvério e o almoxarifado do Município, além de outros pontos comerciais.

Figura 1 – Vista de satélite do terreno avaliando e de seu entorno



Fonte: Google Earth (2024)

Figura 2 – Vista do imóvel



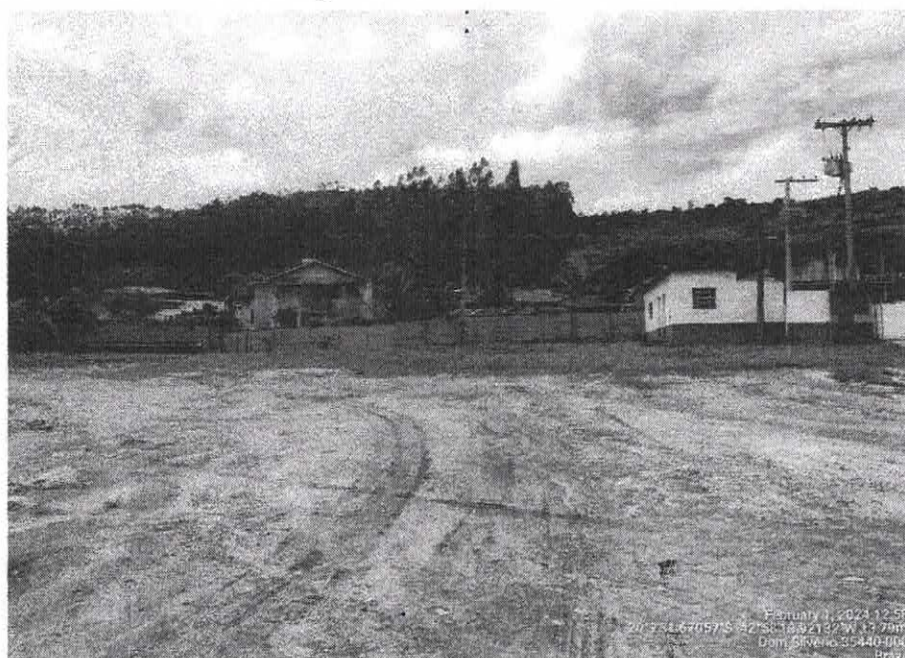
Fonte: Do autor (2024)

Figura 3 – Vista do imóvel



Fonte: Do autor (2024)

Figura 4 – Vista do imóvel



Fonte: Do autor (2024)

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Foram utilizados os seguintes documentos como referência técnica:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **ABNT NBR 14653-1: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais.** Rio de Janeiro: ABNT, 2019;
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **ABNT NBR 14653-2: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.** Rio de Janeiro: ABNT, 2011;
- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE SP. **Norma para avaliação de imóveis urbanos.** São Paulo: IBAPE SP, 2011.

6. MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) para identificar o valor de mercado do bem, como recomenda a ABNT (2011, p. 13), no seu item 8.1.1; a ABNT (2019, p. 12), no seu item 6.6; e o IBAPE SP (2011, p. 10), no seu item 8.5. Os dados de mercado colhidos foram tratados por fatores, visto a disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, a natureza do bem avaliando e a finalidade da avaliação (ABNT, 2019, p. 13). Já o valor do aluguel mensal, que é o objetivo desta avaliação, foi determinado pela metodologia da remuneração do capital, nos termos da ABNT (2011, p. 33), item 11.4.2.

7. PRESSUPOSOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Em qualquer avaliação imobiliária, algumas condições limitantes são intrínsecas da metodologia utilizada e elas afetam as análises e conclusões do laudo. No presente trabalho, foi utilizada a metodologia da remuneração do capital para a determinação do valor justo do aluguel mensal. Para isso, o valor venal do imóvel foi determinado através do MCDDM com tratamento por fatores, cuja escolha dependeu precipuamente da quantidade de informações de mercado colhidas.

No levantamento da amostra, buscou-se construí-la com dados com características mais semelhantes possíveis ao do avaliando. A situação do imóvel, embora possua tendência para uso residencial horizontal médio, detém características mais próximas de zona industrial, exceto sua área, que possui dimensões típicas de galpões, segundo o IBAPE SP (2011, p. 20). Essas características singulares, todavia, não puderam ser compreendidas na investigação mercadológica. Por isso, foram utilizados terrenos menores, situados em outras localidades e com usos distintos. Além disso, a área em questão é parte do Parque de Exposições do Município e não comunica diretamente com a via pública.

Na homogeneização da amostra, os dados foram tratados com o coeficiente de localização e o fator de topografia. Aquele foi calculado segundo a planta de valores genéricos para lançamento do IPTU de 2024, fornecida pela Prefeitura Municipal. Os índices fiscais observados, contudo, não possuem discriminação precisa nem variação significativa de valor de localidade para localidade. Já este foi obtido através do IBAPE SP (2011), item 10.5.2. Os fatores corretivos relativos à topografia, porém, são genéricos e não abrangem todas as situações, necessitando de adaptação para alguns casos singulares.

O valor justo do aluguel mensal, visto a indisponibilidade de dados mercado para a adoção do método comparativo direto de dados de mercado, foi determinado a partir da remuneração do capital. Nesse método, o valor locatício é encontrado com a aplicação de um fator de remuneração sobre o valor venal do imóvel. Dom Silvério e as cidades vizinhas, no momento desta avaliação, encontram-se num período inflacionário em relação a imóveis, que são comercializados a preços equivalentes aos encontrados em centros urbanos maiores e mais desenvolvidos. Esse fato se deve às elevadas indenizações pagas aos cidadãos por causa do rompimento da barragem de Fundão, em Mariana. Entretanto, a supervalorização das alienações imobiliárias não reflete nos aluguéis. Sendo assim, a adoção de uma taxa de remuneração arbitrada torna-se mais compatível com a realidade local em vez de uma taxa justificada.

Por fim, ressalta-se que as fontes de informação foram consideradas idôneas e que as informações obtidas e os documentos apresentados são legítimos e de

boa fé. Ainda, pressupõe-se que o imóvel avaliando está com a documentação correta e desembaraçado de qualquer ônus.

8. AMOSTRAGEM

Foram levantados 4 dados de mercados para realização da avaliação. O levantamento da amostra foi feito em fevereiro de 2024 e junho de 2023. Os imóveis foram vistoriados pelo engenheiro responsável pelo presente trabalho.

9. TRATAMENTO DOS DADOS

Os dados mercadológicos foram tratados pelos seguintes fatores de homogeneização:

- coeficiente de localização, conforme o IBAPE SP (2011, p. 17), item 10.2; e
- fator de topografia, conforme o IBAPE SP (2011, p. 21), item 10.5.2.

10. DADOS EFETIVAMENTE UTILIZADOS

Depois da homogeneização da amostra, ela foi saneada por meio do intervalo de valores homogêneos de mais ou menos 30% em torno da média (IBAPE SP, 2011, p.24) e por meio do Critério de Chauvenet. Concluído saneamento, foram mantidos 3 dados, que foram efetivamente utilizados.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O valor venal do imóvel foi arbitrado em R\$ 582.530,73 (quinhentos e oitenta e dois mil quinhentos e trinta reais e setenta e três centavos) por causa de sua singularidade (área do Parque) e da ausência dos fatores corretivos que contemplem sua falta de comunicação direta com a via pública. A taxa de remuneração obtida foi 0,60% ao mês, arbitrada de acordo com a realidade local. Ato contínuo, encontrou-se o valor justo do aluguel mensal de **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais) – valor arbitrado com a aplicação da taxa de remuneração e com arredondamento de até 1% (ABNT, 2019, p.13) –, cuja data de referência é de **7 de fevereiro de 2024**.

**12. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO
PELA AVALIAÇÃO**

Responsável técnico: Fernando Ricardo Felix

Título: Engenheiro Civil

CREA-MG nº: 165907/D

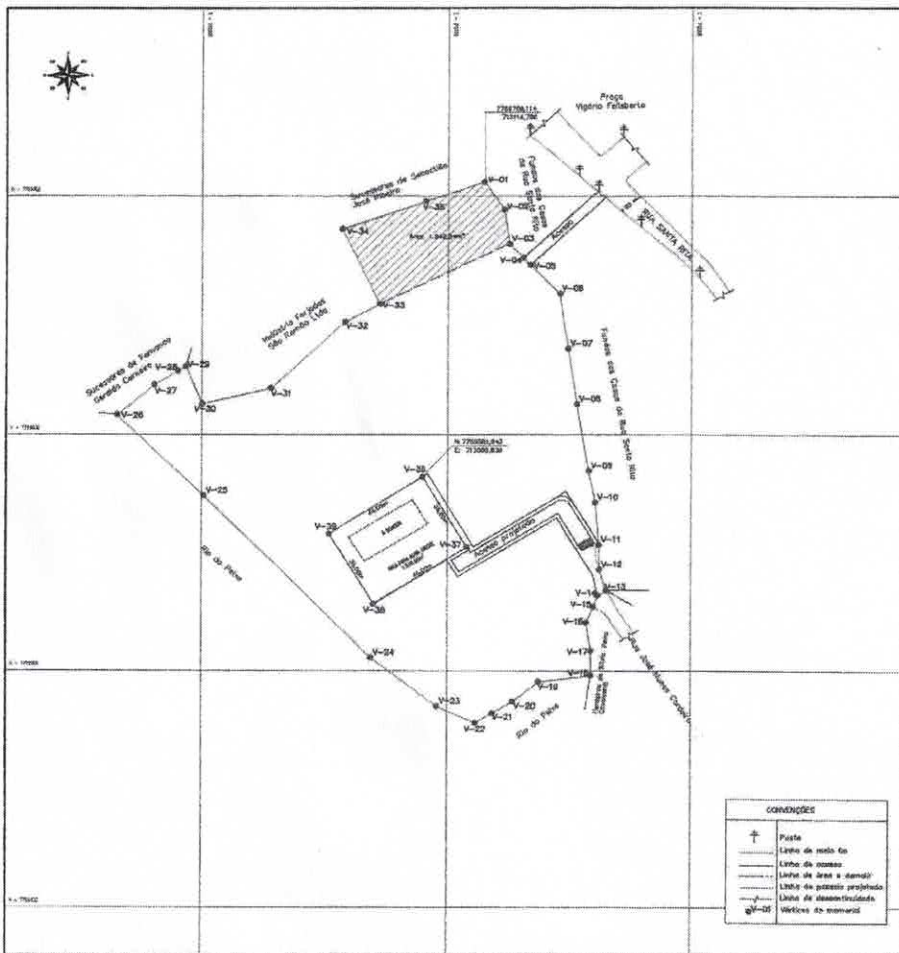
Dom Silvério, 13 de dezembro de 2024.

Assinado digitalmente por:
FERNANDO RICARDO FELIX
CPF: ***.951.806-**
Certificado emitido por AC DOM SILVERIO
Data: 13/12/2024 15:03:05 -03:00



Fernando Ricardo Felix

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'G' or 'F'.



ÁREA TOTAL

Ordem	Área	Perímetro	Observações
01	14.81	10.77	Proça Vigário Felizardo
02	12.14	10.77	Santidade de São João
03	18.14	10.77	Rua Santa Rita
04	18.14	10.77	Rua Santa Rita
05	18.14	10.77	Rua Santa Rita
06	18.14	10.77	Rua Santa Rita
07	18.14	10.77	Rua Santa Rita
08	18.14	10.77	Rua Santa Rita
09	18.14	10.77	Rua Santa Rita
10	18.14	10.77	Rua Santa Rita
11	18.14	10.77	Rua Santa Rita
12	18.14	10.77	Rua Santa Rita
13	18.14	10.77	Rua Santa Rita
14	18.14	10.77	Rua Santa Rita
15	18.14	10.77	Rua Santa Rita
16	18.14	10.77	Rua Santa Rita
17	18.14	10.77	Rua Santa Rita
18	18.14	10.77	Rua Santa Rita
19	18.14	10.77	Rua Santa Rita
20	18.14	10.77	Rua Santa Rita
21	18.14	10.77	Rua Santa Rita
22	18.14	10.77	Rua Santa Rita
23	18.14	10.77	Rua Santa Rita
24	18.14	10.77	Rua Santa Rita
25	18.14	10.77	Rua Santa Rita
26	18.14	10.77	Rua Santa Rita
27	18.14	10.77	Rua Santa Rita
28	18.14	10.77	Rua Santa Rita
29	18.14	10.77	Rua Santa Rita
30	18.14	10.77	Rua Santa Rita
31	18.14	10.77	Rua Santa Rita
32	18.14	10.77	Rua Santa Rita

ÁREA A SER DEMOLIDA

Ordem	Área	Perímetro	Observações
01	14.81	10.77	Proça Vigário Felizardo
02	12.14	10.77	Santidade de São João
03	18.14	10.77	Rua Santa Rita
04	18.14	10.77	Rua Santa Rita
05	18.14	10.77	Rua Santa Rita
06	18.14	10.77	Rua Santa Rita
07	18.14	10.77	Rua Santa Rita
08	18.14	10.77	Rua Santa Rita
09	18.14	10.77	Rua Santa Rita
10	18.14	10.77	Rua Santa Rita
11	18.14	10.77	Rua Santa Rita
12	18.14	10.77	Rua Santa Rita
13	18.14	10.77	Rua Santa Rita
14	18.14	10.77	Rua Santa Rita
15	18.14	10.77	Rua Santa Rita
16	18.14	10.77	Rua Santa Rita
17	18.14	10.77	Rua Santa Rita
18	18.14	10.77	Rua Santa Rita
19	18.14	10.77	Rua Santa Rita
20	18.14	10.77	Rua Santa Rita
21	18.14	10.77	Rua Santa Rita
22	18.14	10.77	Rua Santa Rita
23	18.14	10.77	Rua Santa Rita
24	18.14	10.77	Rua Santa Rita
25	18.14	10.77	Rua Santa Rita
26	18.14	10.77	Rua Santa Rita
27	18.14	10.77	Rua Santa Rita
28	18.14	10.77	Rua Santa Rita
29	18.14	10.77	Rua Santa Rita
30	18.14	10.77	Rua Santa Rita
31	18.14	10.77	Rua Santa Rita
32	18.14	10.77	Rua Santa Rita

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO com Memorial Descritivo

Localização: Rua Santa Rita, nº 100, São João del-Rei, Minas Gerais.

Proprietário: João da Silva.

Objeto: Demolição de área para construção de novo edifício.

Escala: 1:1000.

Data: 10/10/2023.

Assinatura: [Assinatura]

Carimbo: [Carimbo]

OK