



Ouro Branco, 16 de Novembro de 2023

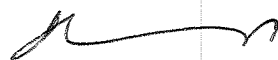
Ofício: 131/2023

Senhora Presidente,

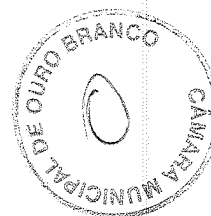
Ilmo(a) Sr. (a) presidente da comissão de legislação da câmara municipal de Ouro Branco.

**AUTORIZA O MUNICÍPIO A PROCEDER A DOAÇÃO DO
IMÓVEL QUE ESPECIFICA**

Cordialmente,


Hélio Márcio Campos
Prefeito Municipal

Exma. Sra.
Nilma Aparecida Silva
Presidente da Câmara Municipal de Ouro Branco





MENSAGEM

Senhor Presidente,

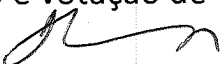
Senhores Vereadores,

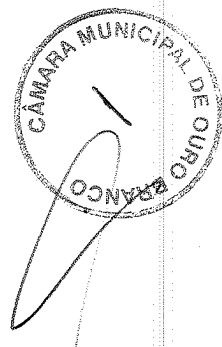
Trata-se de projeto de lei que tem por objetivo colher a autorização dessa colenda casa de leis para que o Município de Ouro Branco, possa regularizar uma situação fática que vem ocorrendo ao longo de todos esses anos, doando ao Estado de Minas Gerais, imóvel registrado sob o nº 3.587, com área de 7.370,00m², localizado no Bairro Siderurgia, onde sempre foi ocupado e utilizado por uma instituição de Ensino Estadual, qual seja, a Escola Estadual Iracema de Almeida.

A medida é de suma importância, pois é sabido por toda comunidade ourobranquense, que a referida Instituição de Ensino funciona no local, desde a edificação de prédio, porém, consta registralmente em nome do Município de Ouro Branco. Essa situação vem impedindo a Escola pleitear e receber verbas de subsidio estatal, para reformas, adequações, manutenção e modernização de suas instalações.

É sabido que, com o passar dos anos, as exigências para liberação de verbas públicas, estão cada dia mais difíceis sendo necessário comprovação registral, para acesso às mesmas.

Nessa toada, contando com o costumeiro apoio dessa c. Casa encaminhamos o presente projeto para apreciação e votação de V. Exas


Hélio Márcio Campos
Prefeito Municipal





Câmara Municipal de Ouro Branco
Protocolo Geral

Nº 1378 Data entrada 16.11.23
Horário 16:55 Data saída 11
Destino Presidência

Isabel da Cristina
Assessoria Jurídica

PROJETO DE LEI Nº 157, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2023

AUTORIZA O MUNICÍPIO A PROCEDER A DOAÇÃO DO IMÓVEL QUE ESPECIFICA

O Povo do Município de Ouro Branco, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Município de Ouro Branco autorizado a doar ao Estado de Minas Gerais, o imóvel registrado sob o número 3.587, referente ao lote nº 05, da quadra nº 10, setor 14, com área de 7.370,00m², com suas edificações e benfeitorias, localizado na Av. Santa Olímpia, s/n, Bairro Siderurgia, nesta cidade, devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóvel de Ouro Branco.

Parágrafo único – O imóvel a que se refere o caput destina-se à prestação de serviços públicos de Educação.

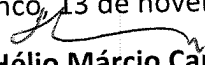
Art. 2º – O imóvel de que trata esta lei, está avaliado em R\$6.307.826,13 (seis milhões, trezentos e sete mil, oitocentos e vinte e seis reais e treze centavos), conforme laudo de avaliação, anexo.

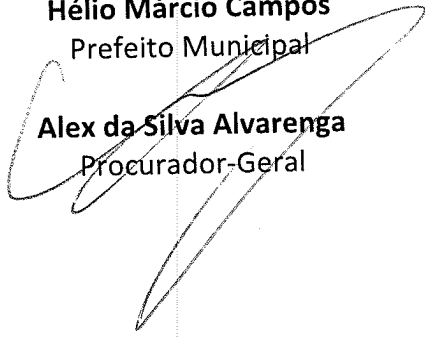
Art. 3º - Em caso de descumprimento da destinação de utilização do imóvel ou do encerramento das atividades da escola estadual no bem em questão, este retrocederá ao patrimônio Municipal.

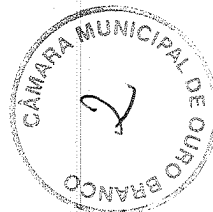
Art. 4º – Todos os custos e emolumentos cartorários para transferência registral, será suportado pelo Ente donatário.

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em sentido contrário.

Ouro Branco, 13 de novembro de 2023

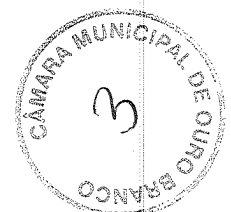

Hélio Márcio Campos
Prefeito Municipal


Alex da Silva Alvarenga
Procurador-Geral





ANEXO – DOCUMENTAÇÃO E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



CARTÓRIO MASSOTE

Registro de Imóveis de Ouro Branco

Tel: (31)3741-1216 / Email: massotec@gmail.com - Ouro Branco - MG

Tabelião/Oficial: Maurício Massote

Certidão

Certifico, a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo neste serviço o Livro 2 de Registro Geral, Matrícula nº 3587 de 21/05/1987, verifiquei constar:

MATRÍCULA
3.587

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Ouro Branco - MG

Oficial: Maurício Massote

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

Data: 21-05-87: Lote de terreno nº 05, da quadra nº 10, Setor 4, com área de 7.370,00m², do Bairro da Siderurgia, 1ª Seção, desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: Tem começo no vértice da cerca à margem da via de acesso à Escola junto ao portão de entrada principal; deste ponto segue pela referida cerca, margeando a via de acesso à Escola, no sentido Sudoeste, por uma distância de aproximadamente 91,00m até o vértice; segue no sentido Sudeste por uma distância de aproximadamente 66,00m, confrontando com o lote 4 da quadra 10 até o vértice e, ainda no mesmo sentido, por mais 17,00m com a via de pedestres S4-VP38 até o seu bordo, próximo a área de estacionamento de Rua da Santa Olímpia; toma-se sentido Nordeste, confrontando com a referida área de estacionamento, por aproximadamente 35,00m até o vértice e passando pelo portão de entrada, junto ao estacionamento, segue, ainda, no sentido Nordeste por aproximadamente 17,00m, Noroeste por aproximadamente 113,00m, confrontando com a via pedestre S4-VP3-39 e com o lote 6 da Quadra 10 até chegar ao portão de entrada principal da Escola; segue no sentido Sudoeste, passando pelo portão a uma distância de aproximadamente 12,00m até o vértice na margem da via de acesso à Escola, ponto de início desta descrição. Proprietário: **MUNICÍPIO DE OURO BRANCO**. Área institucional destinada à educação de domínio Público Municipal. Título anterior: M-308, deste Cartório. Dou fé. O Oficial,

AV-01-3.587 - Protocolo nº 6.977 - Data: 21-05-87: **HABITE-SE/CND/RFB:** Foram expedidos alvará de licença para a construção nº 103/81, e respectivo "HABITE-SE" exercício 1.981, nº 002, datados de 29-01-81, em nome de COJAN ENGENHARIA LTDA., para o imóvel situado à Área da Açominas, Núcleo Habitacional nº 01, de acordo com o projeto aprovado pela PMOB, que concedeu a competente "BAIXA" da obra 151, referente ao contrato nº IF03037, firmado entre a requerente/construtora e a Açominas, constante de 01 (uma) unidade escolar com 1.254,50m². Apresentado o CND expedido pelo IAPAS agência de Belo Horizonte, MG, em 27/11/1986, protocolo nº 411-502.10.02/2160/86, arquivados neste serviço. Dou fé. O Oficial,

O referido é verdade e dou fé. Ouro Branco, 17 de junho de 2022.

Assinado digitalmente por: Maurício Massote - Oficial Titular

"A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta."

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000459040189, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Branco. Nº selo de consulta: FNV61665, código de segurança :

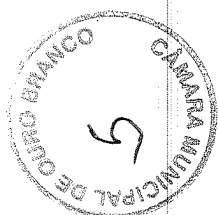
Código para validação: MS2022061406240754
Assinado digitalmente por MAURICIO MASSOTE
Documento Nº: 00248766665 - consulta e autenticação em <https://www.crimg.com.br>





MG20220616406240754

Código para Validação: MG20220616406240754
Assinado digitalmente por MAURICIO MARESCHE
Documento Nº: 0022074866 - para mais detalhes consulte o site <https://selos.tjmg.jus.br>

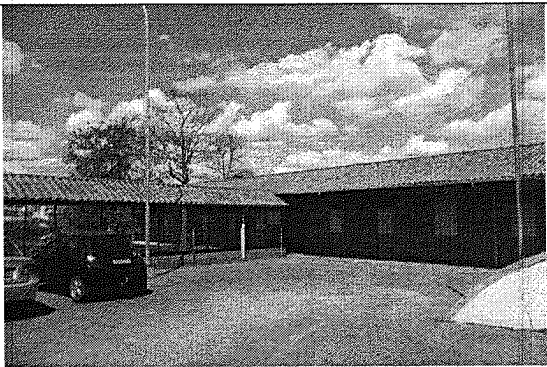




SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Conselheiro Lafaiete, 19 de outubro de 2023.

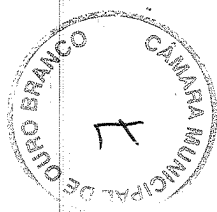
<u>Endereço do imóvel:</u> Rua Santa Olímpia S/Nº - Bairro Siderurgia	
<u>Cidade:</u> Ouro Branco - MG	
<u>Objetivo da Avaliação:</u> Determinar o justo valor venal do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local.	
<u>Finalidade:</u> Compor processo em andamento de doação do imóvel do município de Ouro Branco para o Estado de Minas Gerais	
<u>Solicitante e/ ou Interessado:</u> Prefeitura Municipal de Ouro Branco e Diretor da Diretoria de Patrimônio da Secretaria de Estado de Educação de Minas Gerais.	
<u>Proprietária:</u> Prefeitura Municipal de Ouro Branco.	
<u>Tipo de Imóvel:</u> Terreno com edificação do prédio escolar Escola Estadual Iracema de Almeida.	
<u>Metodologia:</u> Método Evolutivo.	Área do terreno (m²): 7.370,00 m²
	Área construída (m²): 853,58 m²
	Especificação (fundamentação): Grau I
<u>Pressupostos e Ressalvas:</u> A área adotada na avaliação foi obtida através do registro de imóveis, e croqui (vide anexo III), e trata-se da real área averbada em registro 7.370,00 m² Utilizamos também como referência no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.	
<u>Valor Adotado:</u> R\$ 6.307.826,13 (seis milhões trezentos e sete mil, oitocentos e vinte e seis reais e treze centavos).	





ÍNDICE

1. SOLICITANTE / INTERESSADO	3
2. FINALIDADE	3
3. OBJETIVO	3
4. PROPRIETÁRIA.....	3
5. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	4
7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	8
9. METODOLOGIA EMPREGADA.....	8
9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	9
9.1.1. APROVEITAMENTO EFICIENTE.....	9
9.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	9
9.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.....	10
10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	10
10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	10
10.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	11
10.3. MÉTODO EVOLUTIVO	12
11. TRATAMENTO DOS DADOS.....	13
12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO.....	14
13. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:	14





**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento à solicitação do Diretor da Diretoria de Patrimônio da Secretaria de Estado de Educação de Minas Gerais, delegou-se o engenheiro Paulo Rogério Felipe de Souza, a incumbência de proceder à avaliação do referido imóvel e a elaboração do referido laudo.

1. SOLICITANTE / INTERESSADO

Diretor da Diretoria de Patrimônio da Secretaria de Estado de Educação de Minas Gerais e Prefeitura Municipal de Ouro Branco.

2. FINALIDADE

Compor processo em andamento de doação do imóvel do Município de Ouro Branco para o Estado de Minas Gerais

3. OBJETIVO

Determinar o justo valor venal do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local.

4. PROPRIETÁRIA

Prefeitura Municipal de Ouro Branco.

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

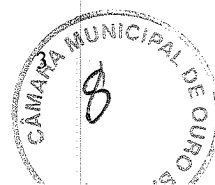
Tipo do bem: Terreno com edificação onde funciona a Escola Estadual Iracema de Almeida.

Endereço: Rua Santa Olimpia, s/nº bairro siderurgia, município de Ouro Branco

Área do Terreno (m²): 7.370,00

Área Construída (m²): 853,58

Doação do terreno e edificação, onde encontra-se a E.E. Iracema de Almeida, pelo município de Ouro Branco, para o Estado de Minas Gerais





6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A área adotada na avaliação, objeto de nossa análise, foi obtida através do registro de imóveis e croqui de situação (vide anexo III) com aferição “in loco” limitada, visto o uso de equipamento (trena) com restrições no que tange a precisão.

Utilizamos também como referência no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Data da vistoria: 16/10/2023.

7.1. Caracterização da Região

Trata-se de um município brasileiro do estado de Minas Gerais que pertence à Mesorregião Metropolitana de Belo Horizonte, à 100 km da capital do estado, Belo Horizonte e à Microrregião do Alto Paraopeba.

De acordo com a mais recente estimativa realizada pelo IBGE em 2022, sua população é de 38.724 habitantes.

A região foi desbravada por ex-integrantes da Bandeira chefiada por Borba Gato, atraídos pela existência de ouro. Consta que em fins do século XVII, aqueles antigos bandeirantes, subindo o rio das Velhas até as suas nascentes, transpuseram os altos da Cachoeira de Itabira do Campo e localizaram-se ao pé da Serra de Ouro Branco. Ouro Branco nasceu no caminho do ouro e foi uma de suas fronteiras. A primeira mina das Minas Gerais foi encontrada em Itaverava, uma cidade próxima. Não demorou para que os aventureiros percebessem que toda a região era um grande depósito aurífero, que se estendia até os fabulosos veios de Ouro Preto e Mariana. Estava nos leitos dos rios, na beira do caminho, aos olhos de todos. Ouro Branco era um desses lugares. Miguel Garcia rumou para oeste, descendo um rio da serra. Lá ele encontrou Ouro de cor amarela, ficando assim conhecido como branco, 'ouro branco'. Nascia o ciclo do ouro no





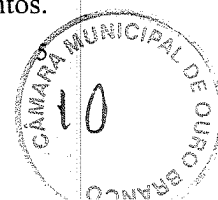
**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

arraial de Santo Antônio de Ouro Branco e data desta época a Matriz de Santo Antônio, construída no período de 1717 a 1779, consagrando-se como uma das mais antigas de Minas Gerais. Grande patrimônio histórico e religioso, a igreja passou por reformas introduzidas por Aleijadinho. Também recebeu o talento, retratado nas pinturas do mestre Manoel da Costa Ataíde. Apesar de ser um monumento de importância para a cidade, são poucas as informações e documentos existentes sobre a matriz. O arraial ficava no trajeto da 'Estrada Real' e viu de perto o desenrolar de importantes acontecimentos históricos de Minas. Nas margens do caminho, hoje uma rodovia asfaltada, fica um prédio conhecido 'Casa de Tiradentes', que fazia parte da fazenda das Carreiras. O antigo casarão, construído em pedra e madeira de lei, serviu para hospedar ilustres visitantes. Há quem afirme que os inconfidentes se reuniram na 'Casa de Tiradentes' por diversas vezes. Entretanto esta teoria gera controvérsia. O local era pouso de tropas, portanto pouco apropriado e discreto para reuniões em que se discutia a libertação do Brasil de Portugal.

O mais provável é que os inconfidentes se reuniam na Estalagem Varginha (município vizinho de Conselheiro Lafaiete). Tanto é assim que Tiradentes, depois de morto e esquartejado, teve sua perna direita pendurada numa gameleira, que existe lá até hoje ao lado das ruínas da antiga estalagem.

A Economia de Ouro Branco é baseada basicamente na mineração e siderurgia, que emprega grande parte da população, pois o município fica localizado próximo de grandes mineradoras e indústrias siderúrgicas como a CSN, Ferrous, a Gerdau Açominas, Logsteel, MRS Logística, NAMISA, Vallourec & Sumitomo Tubos do Brasil, Cimento Tupi, USIMINAS Vagões, a Vale e Real Mix Concretos.

A região possui ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, (como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação e telefone), baixa intensidade de tráfego de veículos. O município possui alguns edifícios, que na maioria das vezes não passam de 5 pavimentos.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

A maioria se situa na área central da cidade. O município de Ouro Branco possui 40 bairros. O imóvel encontra-se no bairro chamado siderurgia.

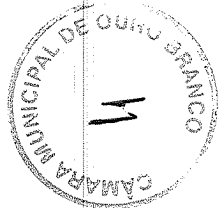
Bairro Siderurgia:

Na década de 1960 começaram as perspectivas de execução do projeto de implantação de uma usina siderúrgica onde hoje é o município de Ouro Branco. Por fim, na década de 1970, na esteira dos planos de desenvolvimento do governo Militar da época, que incluíam grandes projetos de infraestrutura com vistas a alavancar o desenvolvimento econômico, com centralidade para o empreendimento estatal, a usina foi implantada. A Açominas.

Para atender às demandas surgidas com a construção da Açominas, uma nova cidade seria erguida. Para tanto, a empresa tornou-se proprietária de quase a totalidade das áreas urbanas e em expansão do município. Iniciaram-se os trabalhos de remoção de grandes “quantidades de terra no local da planta industrial, desapropriação maciça e compulsória de diversas áreas no entorno da planta até a criação da infraestrutura da cidade” (FONSECA, 2001), com a construção dos novos bairros, de escolas e de um hospital.

Para abrigar os trabalhadores da Açominas e seus familiares, que vieram de várias partes do país, foram construídos cinco novos bairros, os “núcleos industriais”, a **Escola Estadual Iracema de Almeida (1979)** e o Hospital Fundação Ouro Branco (FOB) (1985). O primeiro bairro a ser construído foi o **Siderurgia**. Em seguida, seriam erguidos os bairros Primeiro de Maio, Metalúrgicos, Pioneiros e Inconfidentes. Os núcleos industriais datam do início da década de 1980.

As novas moradias da cidade, destinadas aos empregados diretos da Açominas, obedeciam a uma rígida lógica de estratificação social, segundo o critério de renda dos trabalhadores e cargos ocupados na empresa. Da mesma forma, o projeto urbanístico da cidade reproduzia as relações existentes na usina. Seguindo a lógica sócio espacial





**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

hierarquizante e estratificada, aos operários menos qualificados foram destinados os bairros mais próximos à Açominas: Primeiro de Maio e Metalúrgicos. A estrutura das moradias assemelhava-se às construções da COHAB (Companhia de Habitação), consistiam em prédios de dois andares, que abrigavam até duas famílias. A cerca de 5km e longas avenidas de distância, nos bairros **Siderurgia** e **Pioneiros** residiriam os empregados de nível técnico da Açominas. As casas construídas eram mais amplas e com maior área externa. Em direção noroeste da cidade, ao pé da Serra, o bairro Inconfidentes foi reservado aos trabalhadores mais especializados. As residências ali construídas possuíam dois ou três andares, com estilo arquitetônico semelhante a chalés europeus.

FONSECA, V. L. B. Neoliberalismo e privatizações. Os impactos sócio espaciais da privatização da Açominas no município de Ouro Branco, a partir de informantes chave. Trabalho de conclusão de curso (Monografia). ICG/ UFMG, 2001. Disponível em: <http://www.oocities.org/br/madsonpardo/ven/index2.htm>. Acesso em: 14 set 2017.

7.2. Caracterização do Imóvel Avaliando

Trata-se de imóvel com finalidade escolar, conforme vistoria “in loco”.

O terreno possui formato irregular e de acordo com certidão de imóvel apresenta área de 7.370,00 m². Contém 3 prédios (blocos) de 01 pavimento totalizando área construída de 853,58 m². Possui também uma área em piso cimentado descoberto aos fundos da escola, onde são realizadas práticas de educação física, porém não pode ser caracterizada como quadra uma vez que é descoberta e está sem manutenção há muito tempo

A estrutura a ser doada (todo prédio escolar e terreno) já possui elementos de infraestrutura, tais como: rua principal calçada, saneamento (água e esgoto), energia (CEMIG) e telefonia.

No entorno existe construções residenciais (vizinhança)



8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Ouro branco tem limite com os seguintes municípios: Congonhas, Ouro Preto, Conselheiro Lafaiete e Itaverava.

Sua economia está baseada:

- ✓ Agropecuária: Na Agropecuária tem como os principais produtos agrícolas desenvolvidos no município: O arroz, batata, tangerina, feijão, mandioca, tomate e milho. Principais efetivos: Bovinos, Suínos, Muares e Galináceos.
- ✓ Comércio: Ouro Branco possui um comércio basicamente local, com estabelecimentos comerciais, como lojas, restaurantes, serviços, entre outros, que atende basicamente as necessidades locais.
- ✓ Indústria: A Economia é baseada basicamente na mineração e siderurgia, que emprega grande parte da população, pois o município fica localizado próximo de grandes mineradoras e indústrias siderúrgicas como a CSN, Ferrous, a Gerdau Acominas, Logsteel, MRS Logística, NAMISA, Vallourec & Sumitomo Tubos do Brasil, Cimento Tupi, USIMINAS Vagões, a Vale e Real Mix Concretos.

9. METODOLOGIA EMPREGADA

Devido o bem avaliando apresentar características “sui generis” (características peculiares, que implicam na inexistência de dados de mercado em número suficiente para aplicação do método comparativo direto de dados de mercado), assim optou-se pela utilização do **método evolutivo**.





**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

Conforme o item 8.2.4 da NBR 14.653-2/2011, a conceituação do método é a seguinte:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.”

9.1. Método comparativo direto de dados de mercado

Para a definição do valor do terreno será utilizado o método comparativo de dados de mercado. Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1/2001, a conceituação do método é a seguinte:

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

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

9.1.1. Aproveitamento eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2/2011:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

9.2. Método da quantificação do custo

Para a definição do custo da benfeitoria será utilizado o método da quantificação do custo, conforme o item 8.3.1 da NBR 14.653-2/2011.



SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

“Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.”

9.3. Fator de Comercialização

Em função da conjuntura do mercado na época da avaliação, o fator de comercialização pode ser maior ou menor do que a unidade.

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

10.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

No desenvolvimento do presente trabalho, para a avaliação do terreno, 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 14653-2/2011

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	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 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 um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

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 é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 10 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso foi atingido o Grau II de fundamentação.

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 14653-2:2011.

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	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

TABELA 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO DE FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011.

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

10.2- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

No desenvolvimento do presente trabalho, para a avaliação da benfeitoria, foi utilizado o método da quantificação de custo, fundamentados por estudos conforme o item 8.3.1.1.3, da norma em questão.



SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

TABELA 6 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS – Item 9.3 – ABNT NBR 14653-2/2011

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

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 é a soma de todos os pontos obtidos.

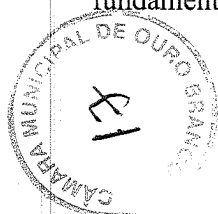
Neste trabalho foram contabilizados 05 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso deveria ter atingido o Grau II de fundamentação, porém como os itens obrigatórios do grau correspondente não foram satisfeitos, assim enquadrou-se no Grau I de fundamentação.

TABELA 7 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS – Item 9.3.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	I, com os demais no mínimo no Grau II	I e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

10.3- MÉTODO EVOLUTIVO

Para a avaliação do valor total imóvel, foi utilizado o método evolutivo, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.4 da norma em questão.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

TABELA 10 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – Item 9.5 – ABNT
NBR 14653-2/2011

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inserido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

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 é a soma de todos os pontos obtidos.

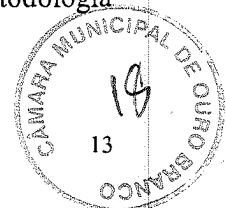
Neste trabalho foram contabilizados 05 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso deveria ter atingido o Grau II de fundamentação, porém como os itens obrigatórios do grau correspondente não foram satisfeitos, assim enquadrou-se no **Grau I de fundamentação**.

TABELA 11 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – Item 9.5.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

11. TRATAMENTO DOS DADOS

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível, tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia do método comparativo de dados de mercado que exige:





**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade desse pelo método involutivo.
- b) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época de avaliação.

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO

Considerando a autonomia de arbítrio do Avaliador, adotamos para o imóvel avaliando o Valor de Mercado de **R\$ 6.307.826,13 (seis milhões trezentos e sete mil, oitocentos e vinte e seis reais e treze centavos)**, este valor se refere ao valor médio arredondado ($\pm 1\%$).

O presente Laudo de Avaliação atende os preceitos da NBR 14.653 parte 1 e 2 e o resultado final esta de acordo com o mercado de imóveis praticado na Cidade de Ouro Branco e seus distritos no mês de outubro de 2023.

13. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo de avaliação é encerrado com 14 (quatorze) folhas impressas, sendo a última assinada, além de seus anexos.

Conselheiro Lafaiete, 20 de outubro de 2023

Paulo Rogério Felipe de Souza

Eng. Civil – SRE de Conselheiro Lafaiete

CREA: 90.437/D





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO



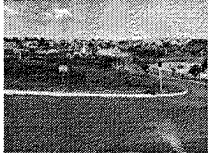


SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

1. AVALIAÇÃO LOCATÍCIA DO TERRENO:

1.1. Pesquisa Mercadológica:

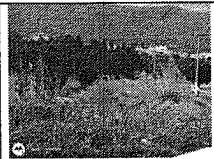
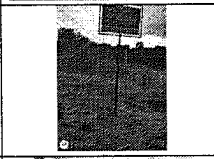
Dados conforme planilha abaixo:

AMOSTRA	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (M²)	VALOR (R\$)	preço/m² (R\$)	FONTE	PLANTA GENÉRICA (R\$/m²)	FOTO
L1	Praça Governador Ozanan Coelho.	Siderurgia	1.505,00	1.300.000,00	863,78	https://www.mansurimobiliaria.com	147,11	
L2	Av Mariza de Souza Mendes	Siderurgia	1.1140,00	930.000,00	815,78	https://www.mansurimobiliaria.com	304,82	
L3	Av. Maria Firmina da Silva com Av. Antônio Francisco Lisboa	Siderurgia	350,00	350.000,00	1000,00	https://www.mansurimobiliaria.com	147,11	
L4	rua Geraldo Pascoal próximo da ciclovia	Siderurgia	362,00	300.000,00	828,72	https://www.mansurimobiliaria.com	147,11	
L5	Av. Mariza de Souza Mendes, 1322	Pioneiros/siderurgia	1250,00	850.000,00	680,00	https://www.mansurimobiliaria.com	304,82	
L6	Bairro siderurgia Ouro branco	Siderurgia	660,00	660000,00	1000,00	https://www.robertoi moveisob.com.br	304,82	
L7	próximo a Av. Mariza de Souza Mendes	Siderurgia	410,00	400.000,00	975,60	https://www.robertoi moveisob.com.br	147,11	
L8	próximo a avenida Maria Firmina e o posto Xikito	Siderurgia	439,00	330.000,00	751,70	https://www.chavesnamao.com.br	147,11	





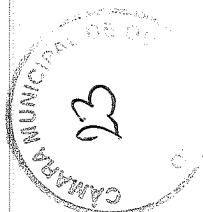
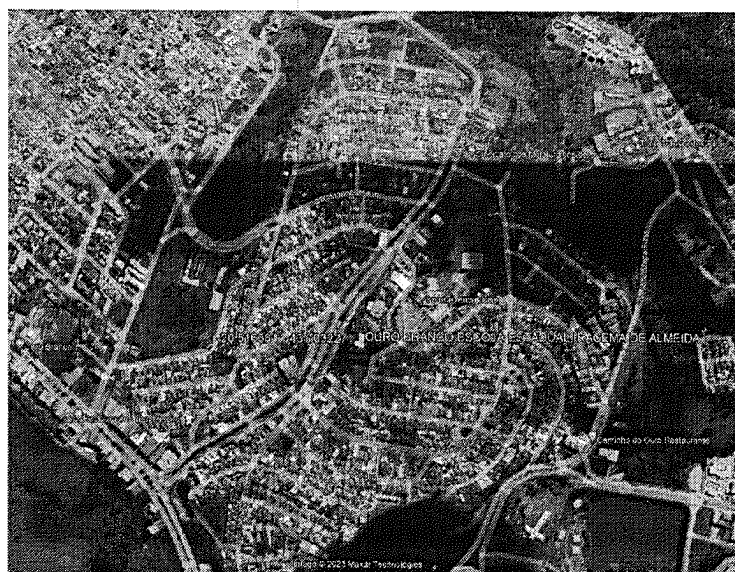
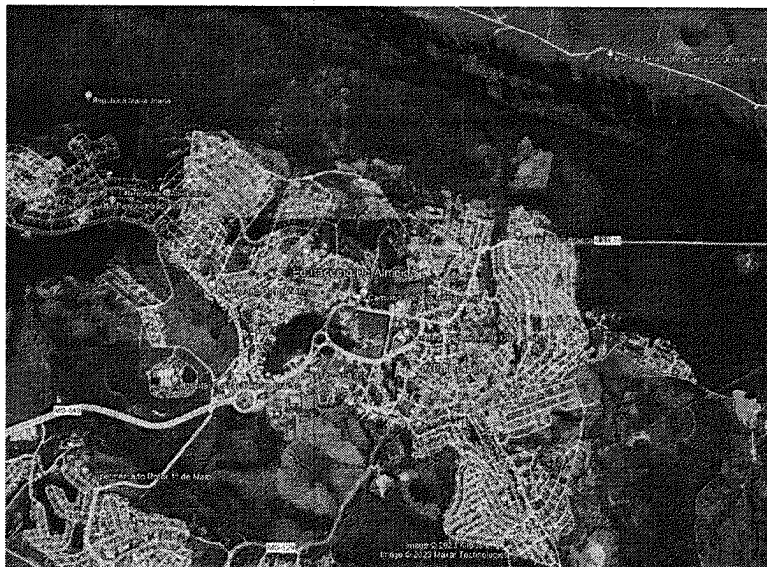
SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

L9	Avenida Maria Firmina da Silva	Siderurgia	283,42	200.000,00	705,66	http://www.ouobrancoimoveis.com.br	147,11	
L10	Avenida Maria Firmina da Silva	Siderurgia	361,61	245.000,00	677,52	http://www.ouobrancoimoveis.com.br	147,11	
L11	Avenida Maria Firmina da Silva	Siderurgia	425,00	280.000,00	658,82	http://www.ouobrancoimoveis.com.br	147,11	





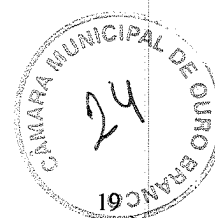
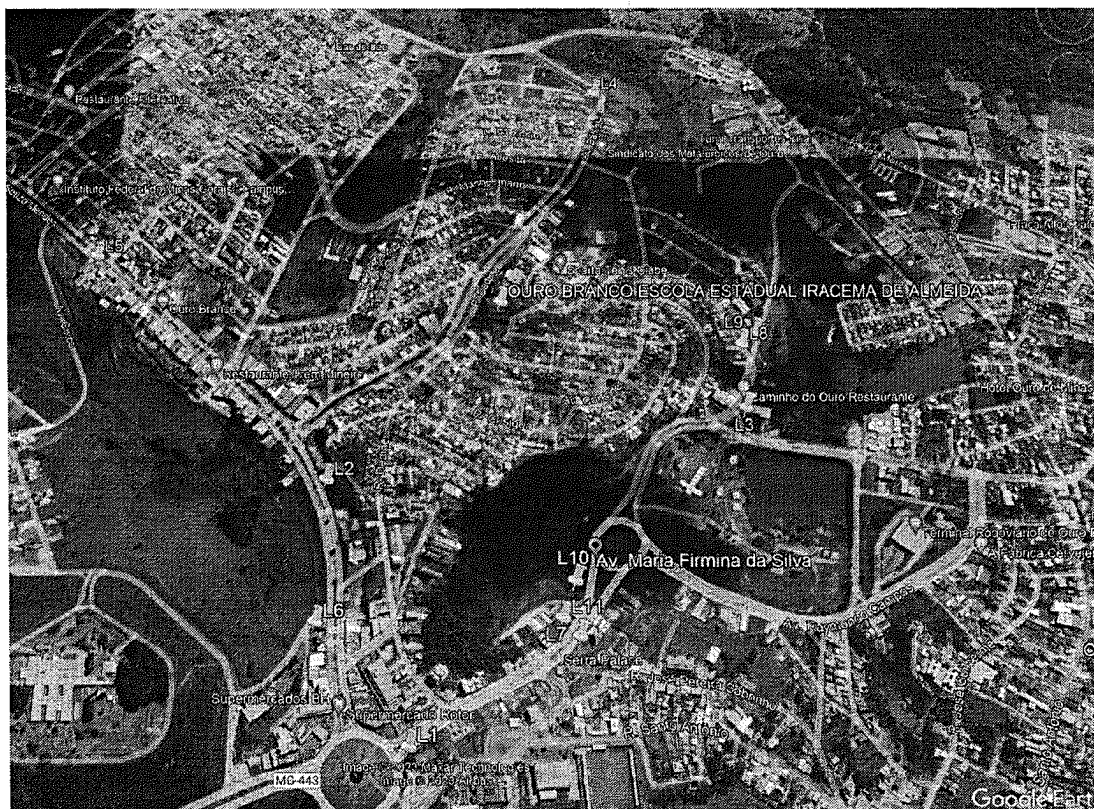
Localização Geográfica do bairro do imóvel Avaliando





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

Localização Geográfica das Pesquisas





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

1.2. Homogeneização das Fontes

Foram adotados os seguintes fatores de correção com o objetivo de realizar o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os de bem avaliando.

O intervalo de ajuste para cada fator deverá estar contido entre 0,80 e 1,20. É vedada a utilização de fatores que estejam fora desse intervalo.

AMOSTRA	Preço/m² (R\$)	Fatores de Homogeneização			Preço/m² Homogeneizado (R\$)
		FO	FT	F	
L1	863,78	0,90	1,00	0,90	777,40
L2	815,78	0,90	0,80	0,80	652,62
L3	1000,00	0,90	1,00	0,90	900,00
L4	828,72	0,90	1,00	0,90	745,85
L5	680,00	0,90	0,80	0,80	544,00
L6	1000,00	0,90	0,80	0,80	800,00
L7	975,60	0,90	1,00	0,90	878,04
L8	751,70	0,90	1,00	0,90	676,53
L9	705,66	0,90	1,00	0,90	635,09
L10	677,52	0,90	1,00	0,90	609,77
L11	658,82	0,90	1,00	0,90	592,94

Onde:

FO = Fator Oferta;

FT = Fator Transposição;

F = Fator Homogeneização = FO x FT.

1.2.1– Fator de Oferta (Fo)

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados (à venda) podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados (vendidos), em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual a 1,0.

A amostra obtida foi de terrenos em oferta, assim usou-se um deflator igual a 0,90.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

1.2.2 – Fator de localização ou transposição (Ft)

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, uma vez que por mais assemelhados que os elementos sejam, a amostragem possui discrepâncias relativas à localização, ou seja, o Ft corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Podem ser obtidos pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

Os índices fiscais são valores unitários de terrenos expressos em R\$/m², estabelecidos pela Prefeitura (Planta Genérica) através de pesquisas de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

$$\text{Fator de transposição} = \frac{\text{Índice Fiscal do imóvel em estudo}}{\text{Índice Fiscal do elemento pesquisado}}$$

(Exemplo: Índice Fiscal do Imóvel Objeto de Avaliação = R\$1.000/m² Índice Fiscal do Elemento Comparativo = R\$ 900/m² ∴ Fator Localização = 1000/900=1,11)

1.2.3- Cálculo da Média Aritmética:

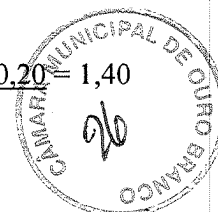
$$X = \frac{\sum_{i=1}^n x}{n} = 710,20$$

1.2.4- Cálculo do Desvio Padrão:

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x - x_i)^2}{n - 1}} \quad S = 118,14$$

1.2.5- Cálculo do Saneamento Amostral:

$$\text{Limite Inferior} = d/s = \frac{|\text{menor preço}/\text{m}^2 - \text{média}|}{\text{desvio}} = d/s = \frac{544,00 - 710,20}{118,14} = 1,40$$





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

$$\text{Limite Superior} = d/s = \frac{menorpreço/m^2 - média}{desvio} = d/s = \frac{900,00 - 710,20}{118,14} = 1,60$$

d/s crítico para n= 11:

d/s = 1,99 (Pela tabela de Chauvenet)

Tabela Chauvenet:

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

**d/s crítico > d/s calculado
a amostra permanece, caso
contrário retira-se a amostra**

Ao se aplicar o Critério de Chauvenet para eliminar valores duvidosos, em primeiro lugar calcula-se a média das amostras e o desvio padrão do conjunto de dados.
O desvio das amostras extremas (maior e menor) é comparado com o desvio padrão, conforme os valores da Tabela de Chauvenet, para assim se eliminar os pontos duvidosos, (caso necessário, repetir os cálculos para as amostras subseqüentes).
Para a apresentação dos dados finais, um novo valor médio e um novo desvio padrão deverão ser calculados, sem incluir as amostras eliminadas.
O critério poderia até ser repetido mais uma vez, para a eliminação de mais amostras, entretanto o procedimento não é recomendável, basta uma vez.
Se diversas amostras extrapolarem o critério-limite estabelecido, é provável que a pesquisa seja inadequada.
Como já vimos, erros em pesquisas podem ser caracterizados por uma função normal, e o desvio padrão *s* pode ser reduzido aumentando-se o número de amostras pesquisadas.

Não há necessidade de saneamento amostral, a amostra pode ser aproveitada em sua totalidade.

1.2.6- Intervalo de Confiança:

No presente caso, essa faixa foi calculada com base na distribuição "t" de STUDENT, dentro de um nível de confiabilidade de 80% e 5 graus de liberdade, encontrando os parâmetros abaixo, aplicando-se a fórmula que se segue:





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

$$L(80\%) = \bar{X} \pm \frac{SxT}{\sqrt{n-1}}$$

$$L(80\%) = 710,20 \pm \frac{118,14 \times 1,37}{\sqrt{11-1}}$$

$$L(80\%) = 710,20 \pm 51,19$$

O intervalo de confiança é, portanto de R\$ 659,01/m² a R\$ 761,39/m².

Tabela de distribuição de Student (simplificada)

Somente para um nível de confiabilidade de 80%

n-1	80%	n'-1	80%	n'-1	80%
1	3,08	11	1,36	21	1,32
2	1,89	12	1,36	22	1,32
3	1,64	13	1,35	23	1,32
4	1,53	14	1,34	24	1,32
5	1,48	15	1,34	25	1,32
6	1,44	16	1,34	26	1,32
7	1,42	17	1,33	27	1,31
8	1,40	18	1,33	28	1,31
9	1,38	19	1,33	29	1,31
10	1,37	20	1,32	30	1,31

n-1 Graus de liberdade = nª de amostras menos 1

1.2.7- Grau de Precisão

Amplitude do intervalo de confiança obtido pela seguinte fórmula:

$$\frac{Ls - Li}{Média} \times 100 = \frac{761,39 - 659,01}{710,20} \times 100 = 23,44\%$$

Menor do que 30%, grau III de precisão.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

TABELA 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO DE FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011.

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

1.2.8- Campo de Arbítrio da Avaliação

Campo de Arbítrio é definido em 3.8 da ABNT NBR 14.653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

Média ±15%

$V_{med} = R\$ 710,20/m^2$

$V_{máx} = R\$ 816,73 /m^2$

$V_{min} = R\$ 603,67 /m^2$

Considerando-se as características do objeto da avaliação, a disponibilidade de terrenos com a característica do terreno avaliando e a realidade econômica da região, entendemos que o valor venal de mercado mais representativo para o terreno em questão é de R\$ 710,20/m².

1.3. Determinação do valor venal do terreno

Foi considerada a área informada no registro de imóvel de 7.370,00 m².

$$V_{TERRENO} = Am^2 \times p/m^2 \Rightarrow V = 7.370,00 \text{ m}^2 \times R\$ 710,20/m^2.$$

$$V_{TERRENO} = Am^2 \times p/m^2 \Rightarrow V = R\$ 5.234.174,00$$

1.3.1- Valor venal do terreno

$V_{TERRENO} = R\$ 5.234.174,00$ (cinco milhões duzentos e trinta e quatro mil, cento e setenta e quatro reais).

2. AValiação da Benfeitoria:

Para a avaliação da benfeitoria será utilizado o método da quantificação de custo, sendo apropriado pelo Custo Unitário Básico de Construção (CUB em R\$/m²) respectivo fornecido pelo SINDUSCON-MG com data base SETEMBRO de 2023.





**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

Como se trata de imóvel usado deve-se considerar o coeficiente de depreciação.

Foi seguido o seguinte procedimento:

2.1. Vistoria:

Em vistoria “in loco” foi avaliado as especificações dos materiais aplicados para se estimar o padrão construtivo, o estado de conservação e idade aparente do imóvel.

Os dados recolhidos foram confrontados com as informações documentais contidas em registro de imóveis e através do cadastro das unidades escolares fornecidos pela SEE/MG (Secretaria do Estado da Educação).

2.2. Padrão Construtivo

A NBR 14.653 define padrão construtivo como a qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

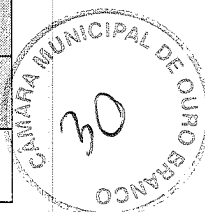
2.3. Custo unitário básico

O imóvel avaliando, trata-se de um prédio escolar, então com as características deste imóvel e seus materiais empregados, determinou-se o padrão construtivo para melhor enquadrá-lo no custo unitário básico da edificação obtido através do SINDUSCON.

Para determinação desse padrão foi utilizada a tabela de caracterização dos padrões construtivos em função dos materiais utilizados desenvolvida na Escola de Engenharia da UFMG.

**Tabela: Caracterização da construção de acordo com os materiais utilizados
P A D R Ã O**

LOCAL	ALTO	NORMAL	BAIXO
Portas	Maciça	Compensado encerado	Compensado pintado
Janelas	Madeira – Alumínio	Madeira – Alumínio	Esquadrias de aço
Banheiros	Granito	Mármore	Cerâmica espelhada
Acessórios - Banheiros	Metais de luxo Cuba Inox luxo	Metais cromados Bacias simples	Metais niquelados Bacias louça branca





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

Cozinha	Bancada granito Cuba inox luxo	Bancada mármore Cuba inox simples	Bancada ardósia - Cuba inox simples
Revestimento parede Salas	Sistema tradicional	Massa paulista	Gesso
Revestimento Cozinha e banhos	Cerâmica Fôrmica	Cerâmica comum	Azulejo branco
Revestimento Externo Fachada	Granito Cerâmica de luxo	Cerâmica comum pastilha - tinta acrílica	Tinta PVA (sem emassamento)
Pintura	Tinta Acrílica	Tinta PVA (com emassamento)	Tinta PVA (sem emassamento)

Determinamos que o padrão construtivo do imóvel avaliando fosse caracterizado como baixo.

Para se determinar o CUB também é necessário definir o tipo de projeto a ser utilizado. Como já foi dito o avaliando trata-se de um prédio escolar e optamos por definir o tipo de projeto através daquele que possui características e áreas mais próximas deste objeto avaliando.

Assim definimos o CUB pelo projeto-padrão residencial PP-4 (Prédio popular – padrão baixo: Pilotis e 4 pvtos-tipo, residência multifamiliar vide anexo III), com o valor por metro quadrado de **R\$ 2.065,39** (dois mil e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos).

2.4. Área construída

A área construída foi obtida através de informações do sistema de cadastramento escolar da SEE/MG, e medições realizadas no local, totalizando **853,58 m²**. Sendo esta área construída total da escola

2.5. Cálculo da Depreciação

Depreciação é a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Para avaliar a depreciação alguns itens devem ser analisados, tais como:





**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

- a) Vida Útil de um Bem que é o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta, já o valor residual é o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Para se obter a vida útil e o valor residual do imóvel avaliando, utilizamos a tabela abaixo:

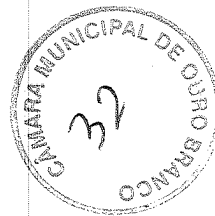
Tabela exemplo da literatura - Vida útil e valores residuais típicos

TIPO	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL
CASA	60	0,20
APARTAMENTO	50	0,10
SALA	50	0,10
LOJA	60	0,20
GALPÃO	60	0,20

Foi considerando o tipo como apartamento, levando em conta o projeto padrão analisado no item custo unitário básico, assim a vida útil será de 50 anos e o valor residual 0,10.

- b) Idade real que é o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

A idade real do avaliando em questão é de 44 anos (construído em 14 de fevereiro de 1979), porém ele passou por uma intervenção em 2015 reestabelecendo parte de sua vida útil, assim será considerada a idade de 25 anos com estado de conservação regular ,tendo 50% de vida útil (obtido por regra de três, em relação à vida útil acima citada).





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

50 anos ----- 100%

OBS: apartamento vida útil

25 anos ----- X

50 anos (tabela)

X = 50 %

c) Porcentagem a ser depreciada

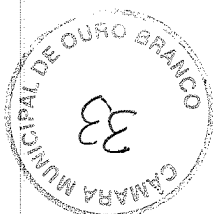
O método de cálculo usado foi o de ROSS-HEIDECKE cuja fórmula é a seguinte:

$d = 100 - k / 100$, com k obtido na tabela de ROSS-HEIDECKE.

Para a obtenção do valor de k é necessário o enquadramento do estado de conservação nas tabelas abaixo:

Tabela de HEIDECKE

ESTADO	DEPRECIÇÃO
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	58,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1

Levando os dados do imóvel na tabela de ROSS-HEIDECKE obtemos $K = 39,10$.
(50% de vida útil e estado de conservação “c” – regular)

Substituindo o valor de K na fórmula:

$$d = (100 - K) / 100$$

$$d = (100 - 39,10) / 100$$

$$d = 0,609$$

Temos que o percentual de depreciação da edificação é $d = 60,90\%$.

2.6. Custo de Reedição da Benfeitoria

Para quantificar o custo da benfeitoria algumas definições são importantes, tais como:





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

- a) Valor novo é o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos, já o valor depreciável é o valor novo menos o valor residual.

Assim o CUSTO de Reedição da benfeitoria é:

$$V_{\text{BENFEITORIA}} = A \text{ m}^2 \times \text{CUB R\$/m}^2 \times \text{depreciação}$$

$$V_{\text{BENFEITORIA}} = 853,58 \text{ m}^2 \times 2065,39 \text{ R\$/m}^2 \times 0,609$$

$$V_{\text{BENFEITORIA}} = \text{R\$ } 1.073.652,13$$

2.7. Valor Venal da Benfeitoria

$V_{\text{BENFEITORIA}} = \text{R\$ } 1.073.652,13$ (Um milhão setenta e tres mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e treze centavos).

3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Em função da conjuntura do mercado na época da avaliação, o fator de comercialização pode ser maior ou menor do que a unidade. Por tratar-se de unidade escolar, onde não há comercialização, foi arbitrado uma unidade (1) como fator de comercialização.

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL:

Os valores da benfeitoria e do terreno bem como o fator de comercialização obtidos foram:

- a) Benfeitoria = VB = R\$ 1.073.652,13
- b) Terreno = VT = R\$ 5.234.174,00
- c) Fator de comercialização = FC = 1 (arbitrado 1 porque não há comercialização de escolas).





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

Valor Total do Imóvel

$$d) V_{\text{IMÓVEL}} = (VT + VB) \times FC = (5.234.174,00 + 1.073.652,13) \times 1$$

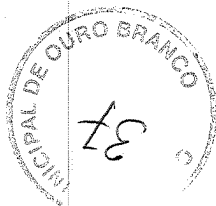
$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 6.307.826,13$ (seis milhões trezentos e sete mil, oitocentos e vinte e seis reais e treze centavos).





ANEXO II

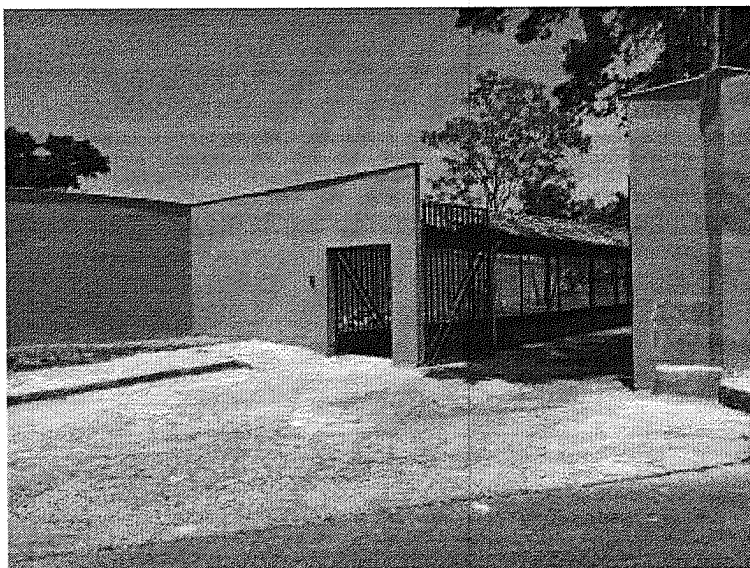
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



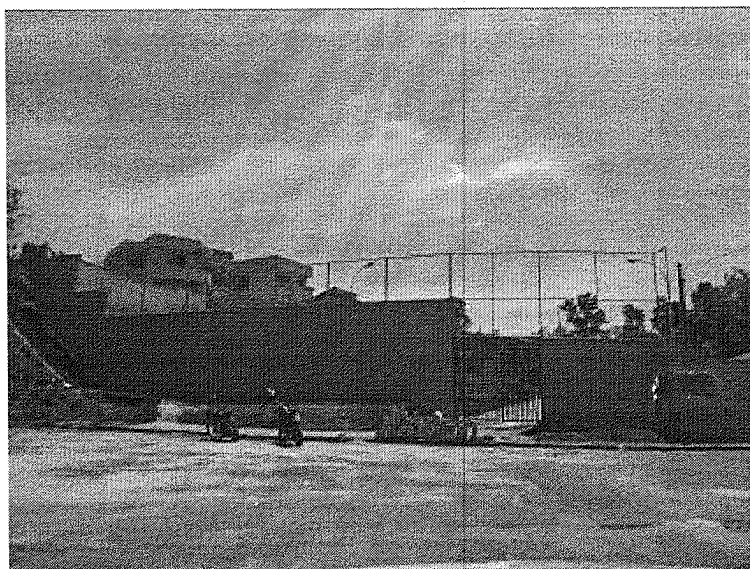


**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

Fachada

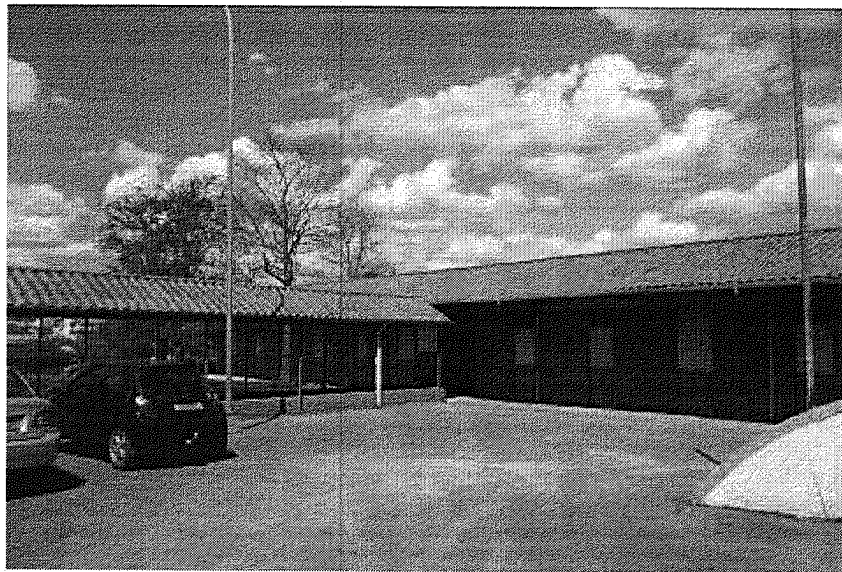


Fundos da escola

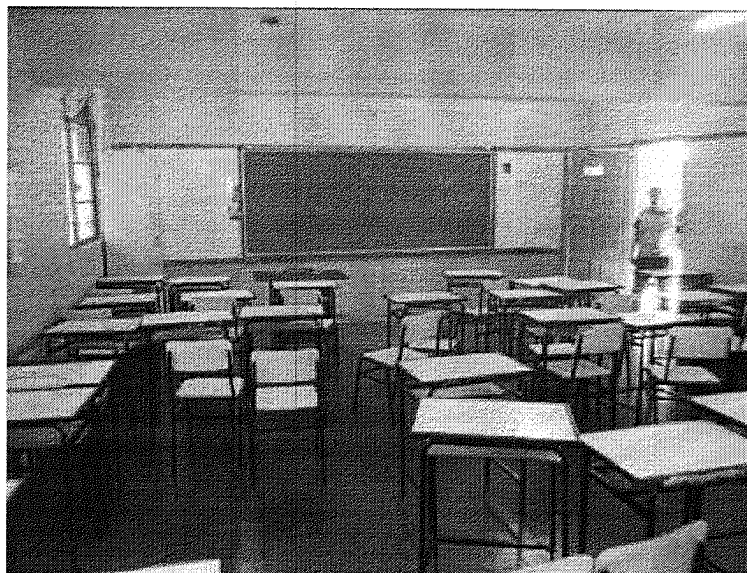




Entrada da escola



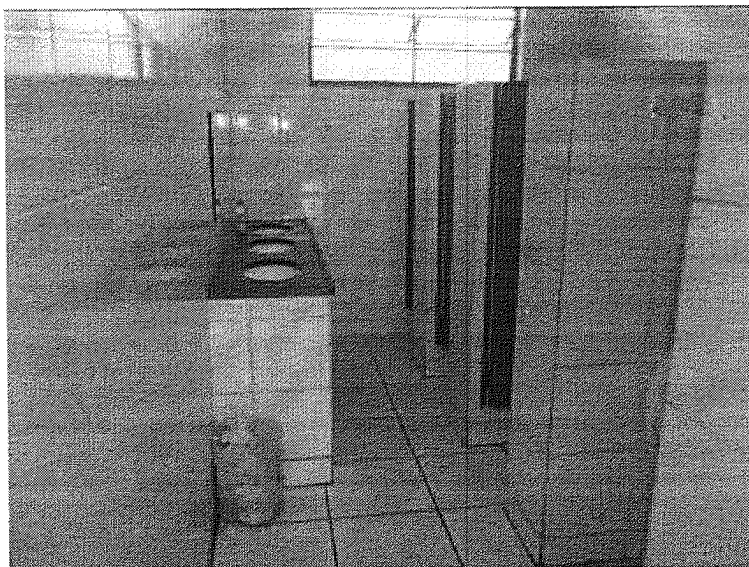
Salas de aula



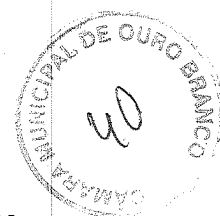
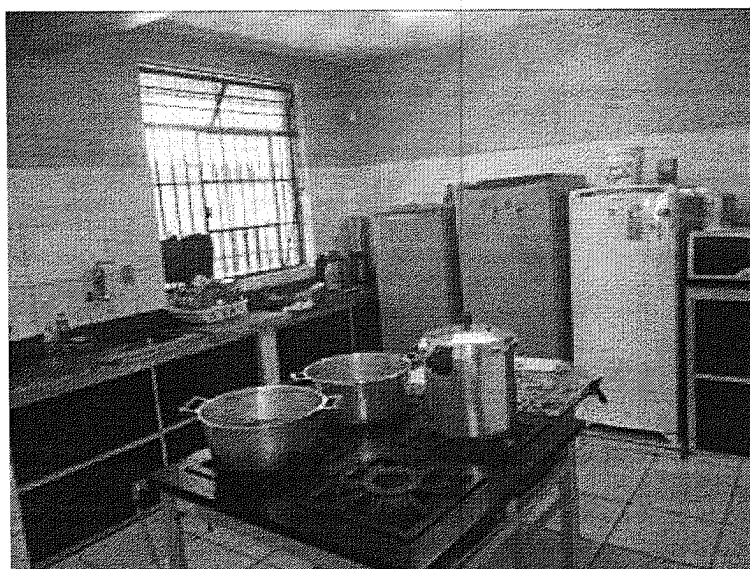


SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

Banheiro

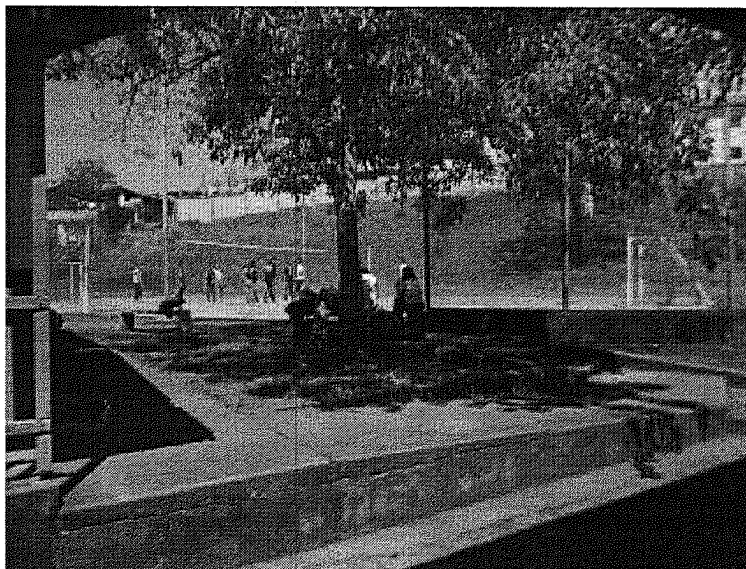


Cozinha

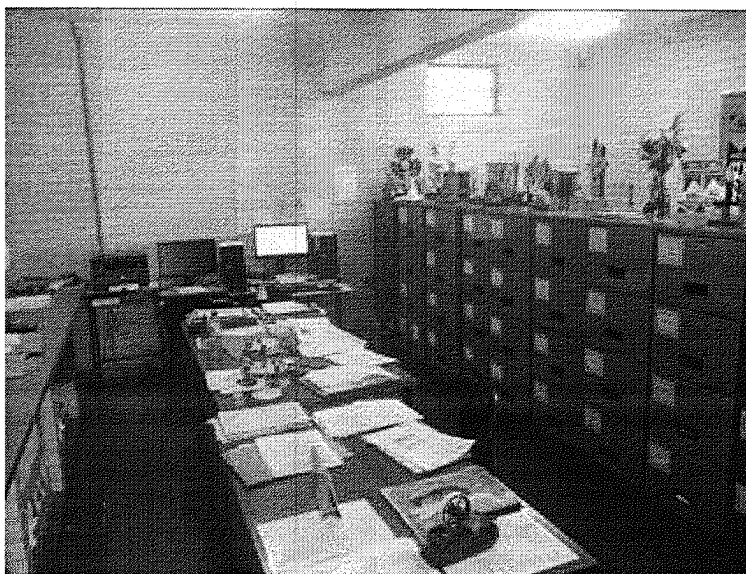




Pátio Descoberto



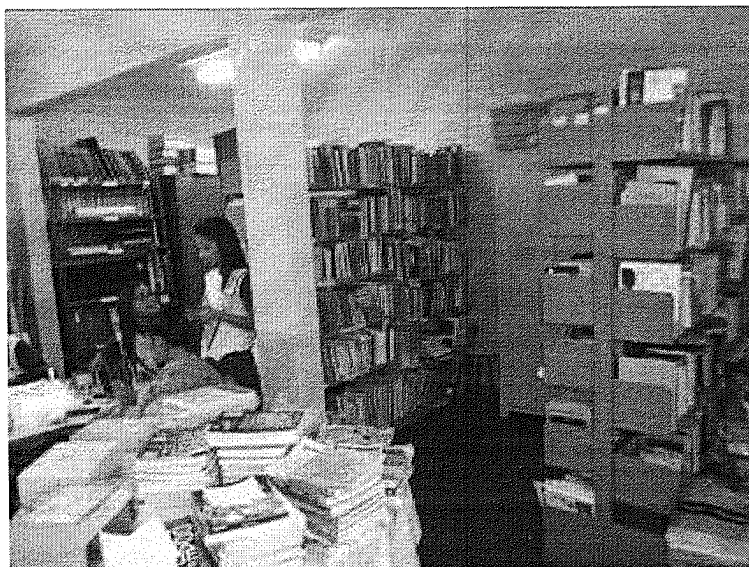
Área Administrativa





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

Biblioteca



Refeitório

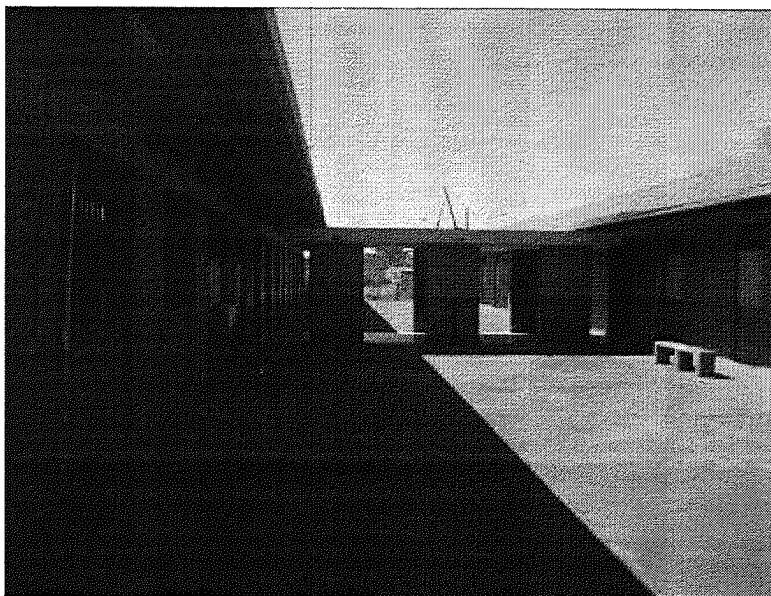




Informática



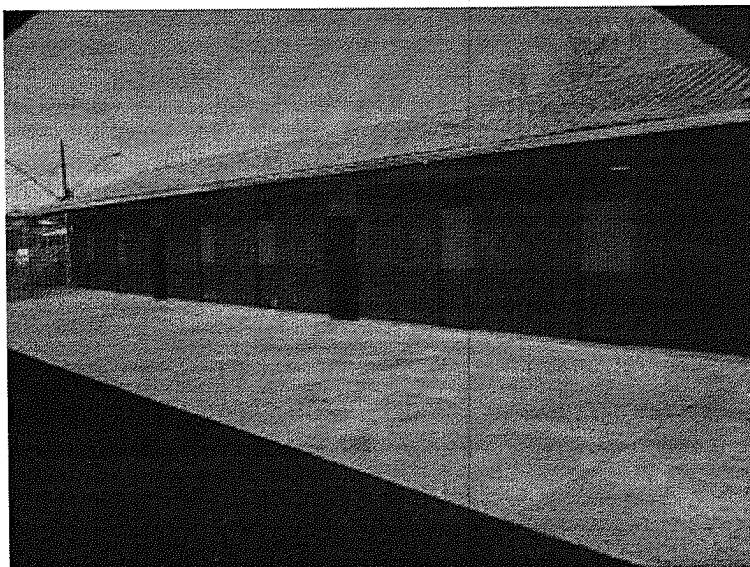
Pátio entre blocos



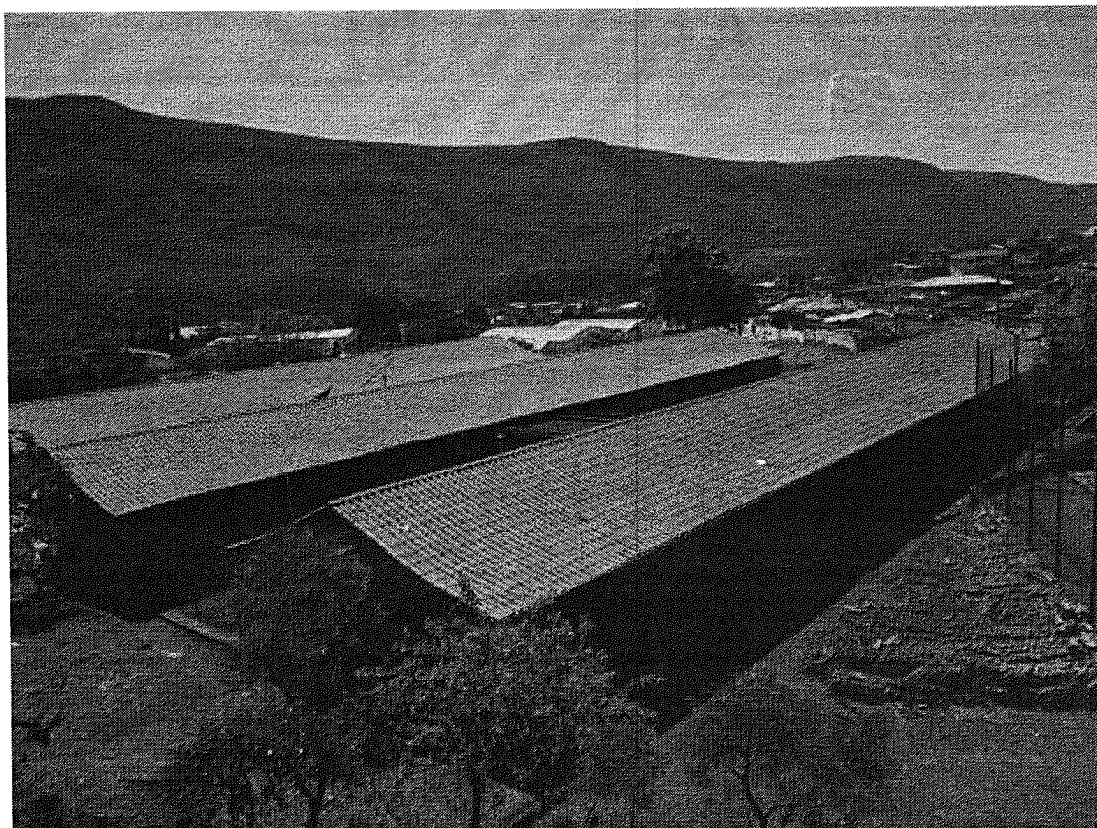


SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

Visão geral bloco 3



Visão geral dos três blocos





ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA





**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

Lei nº 2235 de 28 de dezembro de 2017
Planta genérica de valores região do imóvel avaliando





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO LEI Nº. 2.235 DE 28 DEZEMBRO DE 2017.

Confere com o original

Data: 29 / 12 / 17

VICE-PRESIDENTE

SECRETÁRIO

ALTERA A LEI Nº 2171, DE 20 DE
DEZEMBRO DE 2016 – CÓDIGO
TRIBUTÁRIO MUNICIPAL, REVISA A
PLANTA GENÉRICA DE VALORES E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Ouro Branco, por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei nº 2.171, de 20 de dezembro de 2016, passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

I – O Anexo I, Tabela III.1, ZONAS FISCAIS, passa a vigorar com as seguintes alterações:

- a) Ficam excluídos da Zona Fiscal 2, os Bairros Metalúrgicos (Todas as ruas), o Bairro 1º de Maio (Av. Ouro Preto, Av. Cons. Lafaiete e Demais ruas) e incluídas na Zona Fiscal 4; e o Bairro Rotor (Demais ruas e Av. Fernando de Oliveira Silva) e incluídas na Zona Fiscal 3A, passando o quadro da ZONA FISCAL 2 vigorar com a seguinte redação:

ZONA FISCAL 2

Centro	
Das Mercês	
Novo Horizonte	
Todas as ruas	
Bandeirantes	
Av. Fernão Dias Paes Leme	
Av. Bartolomeu Bueno	
Demais	
Cidade Jardim	
Todas as ruas	

- b) Ficam excluídos da Zona Fiscal 4, o Bairro Pioneiros (Av. Mariza de Souza Mendes, Av. Intendente Câmara, Av. João Monlevade, Av. Barão de Eschwege e Demais Ruas) e incluídas na Zona Fiscal 3C.
- c) Ficam excluídos da Zona Fiscal 4, o Bairro Pioneiros (Praça José Bonifácio Andrada, Rua Gil Guatimosim, Rua José Ermírio de Moraes, Rua José Brandão, Rua Albert Scharlet e Avenida Augusto Barbosa e as

"Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

seguintes faces de quadra na Av. João Monlevade, lado ímpar, do número 41 ao número 203, na Rua Getúlio Vargas, nº 172 a nº 325 e Rua Amintas Jacques, nº 15 a 525 e Demais Ruas), e incluídas na Zona Fiscal 3A.

- d) Ficam excluídas da Zona Fiscal 4, Av. João Monlevade e demais Ruas e incluídas na Zona Fiscal 3B.
- e) Ficam excluídas da Zona Fiscal 4, Rua Getúlio Vargas (Demais Números) e Rua Amintas Jacques de Moraes (Demais Números) e incluídas na Zona Fiscal 3C.
- f) Ficam incluídos na Zona Fiscal 4, os Bairros Metalúrgicos (Todas as ruas) e o Bairro 1º de Maio (Av. Ouro Preto, Av. Cons. Lafaiete e Demais ruas), passando o quadro da ZONA FISCAL 4 a vigorar com a seguinte redação:

ZONA FISCAL 4

Estiva
Estiva
Siderurgia
Av. Mariza de Souza Mendes
Av. da Patriótica
Demais ruas
Centro
José Fortunato
Rua da Lavoura
Praça Edmundo Pinto
Rua Antônio Fernandes Tôres
Rua João XXIII
Demais ruas
Metalúrgico
Todas as ruas
1º de Maio
Av. Ouro Preto
Av. Cons. Lafaiete
Demais

- g) Ficam excluídas da Zona Fiscal 3, as Demais Ruas do Bairro Inconfidentes e incluídas na Zona Fiscal 3B.

"Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

- h) Fica incluída na Zona Fiscal 3, a Avenida Cônego Luiz Vieira da Silva, no Bairro Pioneiros; passando o quadro da Zona Fiscal 3 a vigorar com a seguinte redação:

ZONA FISCAL 3

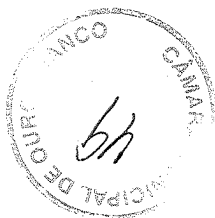
Inconfidentes
Av. Mariza de Souza Mendes
Av. Cônego Luiz Vieira da Silva
Minas Talco
Todas as ruas
Soledade
Av. Mariza de Souza Mendes
Demais ruas
Centro
Rua Santo Antônio
Praça Santa Cruz
Praça Sagrados Corações
Rua Benedito Valadares
Praça Nossa Senhora Mãe dos Homens
Pioneiros
Av. Cônego Luiz Vieira da Silva

- i) Fica criada a Zona Fiscal 3A, excluindo-se da Zona Fiscal 4, e incluído os Bairro Rotor (Av. Fernando de Oliveira Silva e Demais ruas) e parte do Bairro Pioneiros, sendo a Praça José Bonifácio Andrada, Rua Gil Guatimosim, Rua José Ermírio de Moraes, Rua José Brandão, Rua Albert Scharlet e Avenida Augusto Barbosa e as seguintes faces de quadra na Av. João Monlevade, lado ímpar, do número 41 ao número 203, na Rua Getúlio Vargas, toda extensão do lado ímpar e do lado par a partir do nº276 e Rua Amintas Jacques, nº 15 a 525, passando o quadro da ZONA FISCAL 3A a vigorar com a seguinte redação:

ZONA FISCAL 3ª

Rotor
Demais ruas
Av. Fernando de Oliveira Silva
Pioneiros
Praça José Bonifácio Andrada
Rua Gil Guatimosim
Rua José Ermírio de Moraes
Rua José Brandão
Rua Albert Scharlet

*Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Avenida Augusto Barbosa
Av. João Monlevade, lado ímpar, do número 41 ao número 203.
Rua Getúlio Vargas, toda extensão do lado ímpar e do lado par a partir do nº 276.
Rua Amintas Jacques, do nº 15 a nº 525

- j) Fica criada a Zona Fiscal 3B e inclusas a Av. João Monlevade, demais números e Demais Ruas do Bairro Inconfidentes, com a seguinte redação:

ZONA FISCAL 3B

Pioneiros
Av. João Monlevade, demais números
Inconfidentes
Demais Ruas

- k) Fica criada a Zona Fiscal 3C e incluídas a Rua Getúlio Vargas, demais números, Rua Amintas Jacques de Moraes, demais números e Demais Ruas do Bairro Pioneiros, Av. Mariza de Souza Mendes Av. Barão de Eschwege e Demais Ruas.

ZONA FISCAL 3C

Pioneiros
Rua Getúlio Vargas, demais números
Rua Amintas Jacques, demais números
Av. Mariza de Souza Mendes, Av. Barão de Eschwege, Av. Intendente Câmara, e demais ruas

- II - Alteração de valores, na Tabela III. 2, na Zona Fiscal 4, nas modalidades Barraco e Casa:

ZONA FISCAL 4

0001-Barraco

Faixa de 0,00 a 13,00	200,74
Faixa de 14,01 a 25,00	251,42
Faixa de 26,00 a 40,00	448,12

0003-Casa

Faixa de 0,00 a 13,00	445,50
Faixa de 14,01 a 25,00	495,00
Faixa de 26,00 a 40,00	550,00

- III - Alteração de valores, na Tabela III. 2, na Zona Fiscal 3, com a seguinte redação:

"Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.

Procuradoria
Jurídica
Município de Ouro Branco





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

ZONA FISCAL 3

0001-Barraco

Faixa de 0,00 a 13,00	810,00
Faixa de 14,01 a 25,00	900,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1000,00

0002-Galpão

Faixa de 0,00 a 13,00	810,00
Faixa de 14,01 a 25,00	900,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1000,00

0003-Casa

Faixa de 0,00 a 13,00	1.458,00
Faixa de 14,01 a 25,00	1.620,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1.800,00

0004-Edifício de Apartamento

Faixa de 0,00 a 13,00	1.620,00
Faixa de 14,01 a 25,00	1.800,00
Faixa de 26,00 a 40,00	2.000,00

0005-Loja/Comércio

Faixa de 0,00 a 13,00	1012,50
Faixa de 14,01 a 25,00	1125,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1250,00

0006- Salão/Clube/Cinema/Teatro/ Hotel

Faixa de 0,00 a 13,00	1012,50
Faixa de 14,01 a 25,00	1125,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1250,00

0007- Indústria

Faixa de 0,00 a 13,00	303,75
Faixa de 14,01 a 25,00	337,50
Faixa de 26,00 a 40,00	375,00

IV -Inclusão, na Tabela III. 2, da Zona Fiscal 3A, com os seguintes valores:

ZONA FISCAL 3A

0001-Barraco

Faixa de 0,00 a 13,00	759,37
Faixa de 14,01 a 25,00	843,75
Faixa de 26,00 a 40,00	937,50

*Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

0002-Galpão

Faixa de 0,00 a 13,00	810,00
Faixa de 14,01 a 25,00	900,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1000,00

0003-Casa

Faixa de 0,00 a 13,00	1.296,00
Faixa de 14,01 a 25,00	1.440,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1.600,00

0004-Edifício de Apartamento

Faixa de 0,00 a 13,00	1.518,75
Faixa de 14,01 a 25,00	1.687,50
Faixa de 26,00 a 40,00	1.875,00

0005-Loja/Comércio

Faixa de 0,00 a 13,00	1012,50
Faixa de 14,01 a 25,00	1125,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1250,00

0006- Salão/Clube/Cinema/Teatro/ Hotel

Faixa de 0,00 a 13,00	1012,50
Faixa de 14,01 a 25,00	1125,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1250,00

0007- Indústria

Faixa de 0,00 a 13,00	303,75
Faixa de 14,01 a 25,00	337,50
Faixa de 26,00 a 40,00	375,00

V - Inclusão, na Tabela III. 2, da Zona Fiscal 3B, com os seguintes valores:

ZONA FISCAL 3B

0001-Barraco

Faixa de 0,00 a 13,00	721,40
Faixa de 14,01 a 25,00	801,56
Faixa de 26,00 a 40,00	890,62

0002-Galpão

Faixa de 0,00 a 13,00	810,00
Faixa de 14,01 a 25,00	900,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1000,00

"Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

0003-Casa

Faixa de 0,00 a 13,00	1.215,00
Faixa de 14,01 a 25,00	1.350,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1.500,00

0004-Edifício de Apartamento

Faixa de 0,00 a 13,00	1.366,87
Faixa de 14,01 a 25,00	1.518,75
Faixa de 26,00 a 40,00	1.687,50

0005-Loja/Comércio

Faixa de 0,00 a 13,00	1012,50
Faixa de 14,01 a 25,00	1125,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1250,00

0006- Salão/Clube/Cinema/Teatro/ Hotel

Faixa de 0,00 a 13,00	1012,50
Faixa de 14,01 a 25,00	1125,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1250,00

0007- Indústria

Faixa de 0,00 a 13,00	303,75
Faixa de 14,01 a 25,00	337,50
Faixa de 26,00 a 40,00	375,00

VI - Inclusão, na Tabela III. 2, da Zona Fiscal 3C, com os seguintes valores:

ZONA FISCAL 3C

0001-Barraco

Faixa de 0,00 a 13,00	607,50
Faixa de 14,01 a 25,00	675,00
Faixa de 26,00 a 40,00	750,00

0002-Galpão

Faixa de 0,00 a 13,00	486,00
Faixa de 14,01 a 25,00	540,00
Faixa de 26,00 a 40,00	600,00

0003-Casa

Faixa de 0,00 a 13,00	972,00
Faixa de 14,01 a 25,00	1.080,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1.200,00

*Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

0004-Edifício de Apartamento

Faixa de 0,00 a 13,00	1.215,00
Faixa de 14,01 a 25,00	1.350,00
Faixa de 26,00 a 40,00	1.500,00

0005-Loja/Comércio

Faixa de 0,00 a 13,00	607,50
Faixa de 14,01 a 25,00	675,00
Faixa de 26,00 a 40,00	750,00

0006- Salão/Clube/Cinema/Teatro/ Hotel

Faixa de 0,00 a 13,00	607,50
Faixa de 14,01 a 25,00	675,00
Faixa de 26,00 a 40,00	750,00

0007- Indústria

Faixa de 0,00 a 13,00	182,25
Faixa de 14,01 a 25,00	202,50
Faixa de 26,00 a 40,00	225,00

VII – O Anexo I da Lei 2171 de 20 de dezembro de 2016 passa a vigorar conforme o Anexo I da presente Lei.

VIII – O Art 243 passa a vigorar acrescido do inciso XIII, com a seguinte redação:

“Art 243

(...)

XIII - A Bandeira, o Emissor, a Credenciadora e quaisquer outros partícipes do arranjo de pagamento referente aos serviços descritos no subitem 15.01.”

Art. 2º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Ouro Branco, 28 de dezembro de 2017.

Hélio Márcio Campos
Prefeito Municipal

Dr. Eduardo Lourenço Viana
Procurador Geral- Interino

Publicado no quadro aviso
em 29/12/2017
Artigo 96 II - Lei Orgânica
Resp. *Silvana Rocha*
nº 614

“Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

ANEXO I

TABELA I

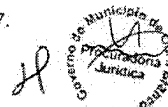
Alíquota do IPTU

TIPOS DE IMÓVEIS	ALÍQUOTAS
I – Imóvel Edificado	0,15% sobre o valor do imóvel
II – Imóvel Não Edificado/ ou em ruínas/ ou construção paralisada	0,30% sobre o valor do imóvel
III – Imóvel não residencial/exceto industrial	0,20% sobre o valor do imóvel
IV - Imóvel Industrial (indústria localizada em quaisquer zonas fiscais)	0,50% sobre o valor do imóvel

TABELA II

Bairros/Ruas	VALOR DE POR M²
Amália Rodrigues	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Alto do Chalé	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Belvedere	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Bela Vista	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Dom Orione	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Jardim Belo Horizonte	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Jardim Monte Belo	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Jardim Belo Vale	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Luzia Augusta da Silva	
Av. Augusta dos Reis Pinto	R\$ 116,97

*Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





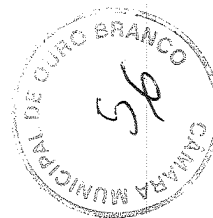
SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Rua São Paulo	R\$ 107,98
Demais	R\$ 66,60
Nova Serrana	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Serra	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Serra Verde	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Taiobas	
Todas as ruas	R\$ 20,82
Vale do Engenho	
Todas as ruas	R\$ 66,60
1º de Maio	
Av. Ouro Preto	R\$ 173,00
Av. Cons. Lafaiete	R\$ 173,00
Demais	R\$ 112,98
Bandeirantes	
Av. Fernão Dias Paes Leme	R\$ 173,00
Av. Bartolomeu Bueno	R\$ 112,98
Demais	R\$ 112,98
Cidade Jardim	
Todas as ruas	R\$ 173,00
Fazenda do Cadete	
Todas as ruas	R\$ 86,48
Metalúrgico	
Todas as ruas	R\$ 95,60
Novo Horizonte	
Todas as ruas	R\$ 112,98
Pé do Morro	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Campo Novo	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Condomínio de Minas	
Todas as ruas	R\$ 66,60
Carreiras	
Rua Geraldo Francisco de Miranda	R\$ 37,65
Demais ruas	R\$ 37,65
Das Flores	
Todas as ruas	R\$ 37,65
São Francisco	

*Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Demais ruas	R\$ 181,23
Estiva	
Estiva	R\$ 147,11
Siderurgia	
Av. Mariza de Souza Mendes	R\$ 304,82
Av. da Patriótica	R\$ 235,62
Demais ruas	R\$ 147,11

FATORES CORRETIVOS DE TERRENO - FCs

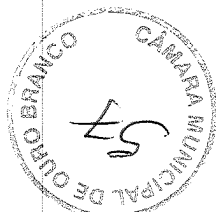
SITUAÇÃO	FC
Uma frente	1,00
Duas frentes	1,10
Três frentes	1,20
Quatro frentes ou mais	1,30
Vila	0,90
Encravado	0,70
Aglomerado	0,40
Gleba	0,50

TOPOGRAFIA	FC
Plana	1,00
Aclive	0,95
Declive	0,85
Irregular	0,70

PEDOLOGIA	FC
Normal	1,00
Inundável	0,80
Alagadiço	0,80
Rochoso	0,70
Arenoso	0,70

SITUAÇÃO AMBIENTAL	FC
Área de APP	0,50
Área verde	0,50

"Esta Lei é oriunda do Poder Executivo, resultante do Projeto de Lei nº 74/2017.





**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA**

Registro de imóvel EE Iracema de Almeida





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

CARTÓRIO MASSOTE

Registro de Imóveis de Ouro Branco

Tel: (31)3741-1216 / Email: massotec@gmail.com - Ouro Branco - MG

Tabella Oficial: Maurício Massote

Certidão

Certifico, a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo neste serviço o Livro 2 de Registro Geral, Matrícula nº 3587 de 21/05/1987, verifiquei constar:

MATRÍCULA
3.587

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Ouro Branco - MG

Oficial: Maurício Massote

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

Data: 21-05-87: Lote de terreno nº 05, da quadra nº 10, Setor 4, com área de 7.370,00m², do Bairro da Siderurgia, 1ª Seção, desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: Tem começo no vértice da cerca à margem da via de acesso à Escola junto ao portão de entrada principal; deste ponto segue pela referida cerca, margeando a via de acesso à Escola, no sentido Sudoeste, por uma distância de aproximadamente 91,00m até o vértice; segue no sentido Sudeste por uma distância de aproximadamente 66,00m, confrontando com o lote 4 da quadra 10 até o vértice e, ainda no mesmo sentido, por mais 17,00m com a via de pedestres S4-VP38 até o seu bordo, próximo a área de estacionamento de Rua da Santa Olímpia; torna-se sentido Nordeste, confrontando com a referida área de estacionamento, por aproximadamente 35,00m até o vértice e passando pelo portão de entrada, junto ao estacionamento, segue, ainda, no sentido Nordeste por aproximadamente 17,00m, Noroeste por aproximadamente 113,00m, confrontando com a via pedestre S4-VP3-39 e com o lote 6 da Quadra 10 até chegar ao portão de entrada principal da Escola; segue no sentido Sudoeste, passando pelo portão a uma distância de aproximadamente 12,00m até o vértice na margem da via de acesso à Escola, ponto de início desta descrição. Proprietário: **MUNICÍPIO DE OURO BRANCO**. Área institucional destinada à educação de domínio Público Municipal. Título anterior: M-308, deste Cartório. Dou fé. O Oficial, *[Assinatura]*

AV-01-3.587 - Protocolo nº 6.977 - Data: 21-05-87: HABITE-SE/CND/RFB: Foram expedidos alvará de licença para a construção nº 103/81, e respectivo "HABITE-SE" exercício 1.981, nº 002, datados de 29-01-81, em nome de COJAN ENGENHARIA LTDA., para o imóvel situado à Área da Açominas, Núcleo Habitacional nº 01, de acordo com o projeto aprovado pela PMOB, que concedeu a competente "BAIXA" da obra 151, referente ao contrato nº IF03037, firmado entre a requerente/construtora e a Açominas, constante de 01 (uma) unidade escolar com 1.254,50m². Apresentado o CND expedido pelo (APAS agência de Belo Horizonte, MG, em 27/11/1986, protocolo nº 411-502.10.02/2160/86), arquivados neste serviço. Dou fé. O Oficial, *[Assinatura]*

O referido é verdade e dou fé. Ouro Branco, 03 de novembro de 2021.



[Assinatura]
Diogo Henrique Leão - Escrevente Autorizado

Poder Judiciário - TJMG - Comarca de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000459040189, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Branco. Nº selo de consulta: EZ140848, código de segurança: 5095138569581141. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomeço: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recomeço: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

Custos unitários básicos de construção
SINDUSCON – MG SET /2023





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.501, de 10/12/04 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Setembro/2023. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submersamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$100

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.100,55	R-1	2.580,18	R-1	3.252,20
PP-4	2.005,30	PP-4	2.474,27	R-8	2.643,20
R-8	1.658,58	R-8	2.157,05	R-10	2.740,02
PIS	1.400,07	R-10	2.001,10		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.408,06	CAL-8	2.608,04
CSL-8	2.134,06	CSL-8	2.330,06
CSL-10	2.848,54	CSL-10	3.121,30

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.200,71
GI	1.152,28

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Setembro/2023)

Número índice: 321,076 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,13%

Sinduscon-MG

Data de emissão: 05/10/2023 14:54





SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DE MINAS GERAIS
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA ESCOLAR
DIRETORIA DE GESTÃO DA REDE FÍSICA

Planta de Situação e Baixa
E. E. IRACEMA DE ALMEIDA



