



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI Nº 21/2025

AUTORIZA A ALIENAÇÃO DE
BEM IMÓVEL PERTENCENTE
AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
MUNICIPAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Ijaci, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º – Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a proceder, em nome do Município de Ijaci, à alienação do bem imóvel descrito no Anexo Único desta Lei.

§ 1º – A alienação constante do *caput* será realizada mediante processo licitatório, conforme disposições da legislação vigente, nas modalidades de concorrência ou leilão.

§ 2º – O bem público será objeto de alienação no estado de conservação em que se encontrar.

Art. 2º – O preço do imóvel deverá ser pago à vista, na forma estabelecida no Edital de Licitação.

Parágrafo único – O valor do imóvel poderá ser atualizado de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário e/ou por índices oficiais de correção, não podendo, em hipótese alguma, ser fixado valor inferior ao estipulado nesta Lei.

Art. 3º – O imóvel descrito nesta Lei fica desafetado de sua destinação pública original, passando a integrar o patrimônio disponível do Município.

Art. 4º – As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta do orçamento vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

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

Art. 6º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Ijaci, 25 de setembro de 2025.


NELSON MESQUITA GALVINO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

ANEXO ÚNICO DA LEI MUNICIPAL Nº 21/2025

IMÓVEL PÚBLICO URBANO

- Lote: B
- Matrícula nº 35.029, registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- Endereço: Rua Vigilato Vilas Boas. S/N
- Área do lote: 339 m²
- Valor do imóvel: R\$ 130.700,09 (levantado pelo Engenheiro Civil Hafez Tadeu Sadi, consoante ABNT NBR 14653)



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

MENSAGEM (JUSTIFICATIVA)

Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

Encaminhamos à apreciação desta Colenda Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que autoriza a alienação de bem imóvel pertencente ao patrimônio municipal.

O referido imóvel encontra-se em posse da empresa de telefonia móvel há vários anos, em razão da instalação de torre de transmissão no Município, ocasião em que foi cedido como condição para a prestação de serviços.

Recentemente, em tratativas informais com a operadora Vivo, foi manifestado o interesse na regularização da situação jurídica mediante alienação, observando-se o valor de mercado e os trâmites legais.

Assim, considerando que o bem não se mostra mais útil aos interesses diretos do Município, entendemos ser mais vantajosa e oportuna sua alienação, de modo a proporcionar ingresso de recursos financeiros nos cofres públicos, que poderão ser aplicados em políticas públicas de maior relevância social.

Dessa forma, confiamos no apoio dos nobres Vereadores para aprovação da presente proposição.


NELSON MESQUITA GALVINO
Prefeito Municipal de Ijaci



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

OFÍCIO nº 0397/2025/SEMDU

De: Hafez Tadeu Sadi Junior.

Para: Assessoria Jurídica do Município de Ijaci

Assunto: Parecer Técnico de avaliação de valor de mercado.

Prezado,

Venho por meio deste apresentar avaliação do imóvel localizado na Rua Vigilato Vilas Boas "Lote B" Matrícula 35.029 do Registro de Imóveis de Lavras.

Face ao exposto e justificado em anexo, conclui-se que o valor do lote é de **R\$130.700,09**.

Coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento.

Ijaci, 17 de setembro de 2025

Atenciosamente,

Hafez Tadeu Sadi Junior

Engenheiro Civil - CREA 150.340/D

Prefeitura Municipal de Ijaci



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$130.700,09

Imóvel avaliado

Lote B da matrícula nº 35.029, situado na Rua Vigilato Vilas Boas

Área: 339m²

Método empregado:

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

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

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Rua João Correa, 72, Centro de Ijaci

Área: 335m²

Valor: R\$130.000,00

Valor por metro quadrado: R\$387,77

Imóvel 2:

Lote 09 Jardim Copaiba, Rua Vigilato Vilas Boas

Área: 298m²

Valor: R\$114.406,18

Valor por metro quadrado: R\$384,46

Imóvel 3:

Lote 08 Jardim Copaiba, Rua Vigilato Vilas Boas

Área: 296m²

Valor: R\$113.403,82

Valor por metro quadrado: R\$383,46

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	387,77	387,77
2	384,46	384,46
3	383,46	383,46

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 385,23$

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

$S = 2,26$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = 387,77 - 385,23 / 2,26 = 1,13 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 384,46 - 385,23 / 2,26 = 0,34 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 383,46 - 385,23 / 2,26 = 0,78 < 1,38$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

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

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 385,23 - 1,89 * 2,26/\sqrt{(3 - 1)} = 382,21$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 385,23 + 1,89 * 2,26/\sqrt{(3 - 1)} = 388,25$$

Cálculo do campo de arbitrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbitrio: de R\$382,21 a R\$388,25

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbitrio: 387,77 (amostra 1); 384,46 (amostra 2); 383,46 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$385,23

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$385,23 * 339,28 = R\$130.700,09$$

Valor do imóvel avaliado:

R\$130.700,09