

Quartel Geral, 11 de setembro de 2026.

OFÍCIO Nº 69/2026

DE: Gabinete do Prefeito

PARA: CÂMARA MUNICIPAL DE QUARTEL GERAL

ASSUNTO: Remessa de Projeto e documentos

Excelentíssimo Senhor Presidente

Pelo presente remeto a V. Exa. substitutivo ao Projeto de Lei de número 014/2026, que ***“Autoriza o Executivo Municipal a fazer doação de imóvel urbano e dá outras providências”***, pugnando por sua tramitação nos termos regimentais.

Anexo ao referido substitutivo ao Projeto de Lei, a documentação necessária à sua instrução e apreciação.

Sem mais para o momento, reitero votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



GASPAR CARLOS FILHO
Prefeito Municipal

À Sua Excelência
DD. Presidente da Câmara Municipal de Quartel Geral
Quartel Geral-MG



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 34 /2026

"Autoriza o Executivo Municipal a fazer doação de imóvel urbano a particular e dá outras providências."

O Povo do Município de Quartel Geral/MG, Estado de Minas Gerais, por seus Representantes Legais na Câmara Municipal de Quartel Geral, aprova e eu, Prefeito Municipal SANCIONO a seguinte Lei:

Art.1º. Esta lei tem por finalidade Autorizar o Executivo Municipal a fazer doação de imóvel urbano a particular.

Art.2º. Fica o executivo Municipal autorizado a doar a área de **2.344,99 m²** (dois mil trezentos e quarenta e quatro metros e noventa e nove centímetros quadrados) ao particular André Luiz Gonzaga, inscrito no CPF: 046.776-196-54.

Art.3º. A área objeto da doação está localizada na rodovia MG 176, na Fazenda Experimental II registrada no Cartório de Registro de Imóveis da comarca sob matrícula 19.078, de propriedade do Município de Quartel Geral, da qual deverá ser desmembrada.

Parágrafo Único: O imóvel a ser doado a que se refere o caput deste artigo tem os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **01**, de coordenadas **N 7.868.702,21 m e E 442.235,63m**, DIVISA SEM TAPUMES; deste segue confrontando com o TERRENO DA FAZENDA EXPERIMENTAL II- M: 19.078, com os seguintes azimutes e distâncias: 175°55'30" e 35,00 m até o vértice **2**, de coordenadas **N 7.868,667,30 m e E 442.238,12m**; 266°05'2" e 67,00 m até o vértice **3** de coordenadas **N 7.868.662,73m e E 442.171,28m**; CERCA; deste segue confrontando com a MG 176, com os seguintes azimutes e distâncias 355°55'30" e 35 m até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.868,697,64 m e E 442.168,79m**; CERCA; deste segue confrontando com as propriedades de CLÉRIO FERREIRA, MATRICULAS m 13.938 e 13.984, com os seguintes azimutes e distâncias: 86°05'23" e 67,00 m até o vértice **1**, ponto inicial desta descrição.

Art.4º. Todas as despesas com o desmembramento, escritura de doação, inclusive aquelas relativas a emolumentos e registros, serão pagas exclusivamente pelo donatário.

Art. 5º. Da Finalidade

A presente doação tem por **finalidade exclusiva:**

I. A instalação e o funcionamento de um hotel.


Gaspar Carlos Filho
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Quartel Geral – MG

GOVERNANDO PARA TODOS | ADM: 2025 – 2028

II. O fomento ao desenvolvimento socioeconômico, a geração de empregos e a prestação de serviços em benefício da coletividade local.

Art. 6º Dos Encargos e Prazos

Constituem encargos obrigatórios da donatária, a serem cumpridos sob pena de reversão do bem ao patrimônio público:

I. Iniciar as obras de construção no prazo máximo de 06(seis) meses, contados da data de assinatura da escritura pública de doação.

II. Concluir as referidas obras no prazo máximo de 1(um) anos.

III. Dar início às atividades-fim no prazo de 30 dias após a conclusão da obra.

IV. Manter a atividade estipulada no Artigo 5º pelo prazo mínimo de 10(dez) anos, sendo vedada a alteração da destinação sem prévia autorização legislativa.

V. Não alienar, ceder, transferir ou dar em garantia o imóvel a terceiros, a qualquer título, antes de cumpridos todos os encargos estabelecidos nesta Lei.

Art. 7º Da Cláusula de Reversão

O descumprimento de qualquer um dos encargos previstos no Artigo 6º acarretará a **resolução automática da doação**, com a consequente **reversão do imóvel** ao patrimônio do Município.

Parágrafo único. A reversão operar-se-á de pleno direito, independentemente de indenização por quaisquer benfeitorias realizadas pelo donatário, as quais passarão a integrar o patrimônio municipal.

Art.8º. O levantamento planimétrico é parte integrante desta lei

Art.9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições que a contrarie.

Município de Quartel Geral, 08/09/2026.



Gaspar Carlos Filho
Prefeito Municipal



LAUDO DE AVALIAÇÃO

=====

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS A FIM DE ATENDER AS NECESSIDADES DO MUNICÍPIO DE QUARTEL GERAL- MG.

Em atendimento a solicitação da SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, apresentamos a avaliação prévia objetivando a alienação gratuita de bem imóvel em atendimento ao questionamento da câmara municipal na forma que segue:

Trata-se de 01(um) lote urbano vago com **2.344,99m²** (dois mil trezentos e quarenta e quatro metros e noventa e nove centímetros quadrados) de área, localizado na rua Rodovia MG 176, KM 18, bairro José Caetano de Faria em Quartel Geral-MG, a ser desmembrada da Fazenda Experimental II, matrícula 19.078 de propriedade do Município de Quartel Geral-MG.

O imóvel está localizado no bairro José Caetano de Faria no município de Quartel Geral-MG, próximo ao Posto de combustível, em via com asfalto (ROD MG 176), de fácil acesso a comércio, escola e academias, em região privilegiada do município de Quartel Geral, com infraestrutura energia elétrica, água e esgoto de fácil instalação, conforme matrícula em anexo.

Considerando a localização, formato, dimensões, e média de preços da região, avaliamos o dito imóvel em R\$200.000,00 (duzentos mil reais) o lote.

Segue o presente laudo de avaliação de imóvel urbano digitado em 2 (duas) laudas, todas datadas e rubricadas.

Quartel Geral, 08/09/2026.

Voninho Alves da Silva
Presidente

Marlene Mendes da Silva
Membro

Leonel César de Oliveira
Membro- Engenheiro Civil

RELATÓRIO JUSTIFICATIVO

=====

O **Município de Quartel Geral-MG**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Hipólito Pinto, nº240, Centro, Quartel Geral, MG, inscrita no CNPJ 18.296.699/0001-44, vem justificar a doação da área de 2.344,99 m² ao particular André Luiz Gonzaga, CPF 046.776.196-54.

O Donatário e sua família possui um empreendimento na confrontação da referida área, com o aumento da demanda de seu negócio na cidade, se faz necessário que sua infraestrutura física seja ampliada e para tal se faz necessário adquirir a área em questão.

O Município tem o dever constitucional de estimular a atividade econômica e o turismo como vetores de bem-estar social (Art. 170 e Art. 180 da Constituição Federal). O imóvel objeto desta propositura, atualmente sem uso social ou administrativo (bem dominical), será convertido em um estabelecimento gerador de emprego e renda em nossa comunidade.

A construção e ampliação do empreendimento hoteleiro em questão trará impactos positivos imediatos e de longo prazo com as seguintes finalidades:

Finalidade Social

- **Acolhimento e bem-estar:** Proporciona um ambiente seguro de descanso e lazer para turistas e viajantes de negócios.
- **Geração de empregos:** Cria oportunidades de trabalho diretas e indiretas, promovendo a qualificação profissional da comunidade.
- **Integração cultural:** Facilita o intercâmbio de pessoas de diferentes regiões e países, estimulando a convivência e a valorização local.

Finalidade Econômica

- **Movimentação do turismo:** Funciona como pilar fundamental para atrair visitantes, alimentando o comércio e os serviços da região.
- **Arrecadação de tributos:** Gera impostos e receitas para o governo e municípios através da atividade comercial e hoteleira.
- **Retorno financeiro:** Busca o lucro e a sustentabilidade financeira para o empreendedor, garantindo a manutenção e o crescimento do negócio, gerando renda em nosso município.

Encargos e Prazos

- Constituem encargos obrigatórios da donatária, a serem cumpridos sob


Gaspar Carlos Filho
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Quartel Geral – MG

GOVERNANDO PARA TODOS | ADM: 2025 – 2028

pena de reversão do bem ao patrimônio público:

- **I.** Iniciar as obras de construção no prazo máximo de 06(seis) meses, contados da data de assinatura da escritura pública de doação.
- **II.** Concluir as referidas obras no prazo máximo de 1(um) anos.
- **III.** Dar início às atividades-fim no prazo de 30 dias após a conclusão da obra.
- **IV.** Manter a atividade estipulada no Artigo 5º pelo prazo mínimo de 10(dez) anos, sendo vedada a alteração da destinação sem prévia autorização legislativa.
- **V.** Não alienar, ceder, transferir ou dar em garantia o imóvel a terceiros, a qualquer título, antes de cumpridos todos os encargos estabelecidos nesta Lei.

Dessa forma, a doação com encargos ora proposta se mostra uma medida altamente vantajosa para o Município, transformando um patrimônio estático em um motor de desenvolvimento social e econômico.

Quartel Geral, 08/09/2026.



Gaspar Carlos Filho

Prefeito Municipal

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 17203306**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICONome Civil/Social: DONEY RICARDO OLIVEIRA
Título Profissional: Arquiteto(a) e UrbanistaCPF: 090.XXX.XXX-59
Nº do Registro: 00A1034782**2. DETALHES DO RRT**Nº do RRT: SI17203306I00CT001
Data de Cadastro: 13/08/2026
Data de Registro: 13/08/2026Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 25002412

Pago em: 13/08/2026

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**Contratante: ANDRÉ LUIZ GONZAGA
Tipo: Pessoa Física
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.200,00CPF/CNPJ: 046.XXX.XXX-54
Data de Início: 13/08/2026
Data de Previsão de Término: 14/08/2028**3.1.1 Endereço da Obra/Serviço**País: Brasil
Tipo Logradouro: RODOVIA
Logradouro: MG 176 KM 18
Bairro: -CEP: 35625000
Nº: -
Complemento: -
Cidade/UF: QUARTEL GERAL/MG**3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)**Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.1.3 - GeorreferenciamentoQuantidade: 2.344,999
Unidade: metro quadrado**3.1.3 Tipologia**

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

GEORREFERENCIAMENTO

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
-----------	-------------	-------------------	------------------

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 17203306**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

SI17203306I00CT001**ANDRÉ LUIZ GONZAGA****INICIAL****13/08/2026****5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE**

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista DONEY RICARDO OLIVEIRA, registro CAU nº 00A1034782, na data e hora: 2026-08-13 14:47:49, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.cau.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 08/09/2026 às 13:39:41 por: siccau, ip 10.244.6.12.



DECLARAÇÃO

Em atendimento a solicitação da Câmara municipal a Divisão municipal de Obras e Urbanismo vem declarar o que segue:

A área da Fazenda experimental II, de **matrícula nº19.078**, imóvel localizado no bairro José Caetano de Faria no município de Quartel Geral-MG, próximo ao Posto de combustível, em via com asfalto (ROD MG 176), de fácil acesso, não se destina a equipamentos comunitários, nem áreas verdes ou diretrizes do sistema viário municipal, sendo assim poderá ser da mesma desmembrado a área de **2.344,99m²** (dois mil trezentos e quarenta e quatro metros e noventa e nove centímetros quadrados) objeto de processo de doação.

Quartel Geral, 08/09/2026.

Rafael Messias Barbosa da Silva

Chefe da Divisão de Obras



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Herbert Teixeira Cândido
Oficial de Registro Interino

Avenida Francisco Campos, 490-A - Centro - CEP: 35610-000 - Dolores do Indaiá
Fone: (37) 9 9945-0404 - E-mail: cartorioimoveis.dolores@gmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR MATRÍCULA

Herbert Teixeira Cândido, Oficial de Registro Interino do Registro de Imóveis da Comarca de Dolores do Indaiá, Estado de Minas Gerais, na forma da lei, etc...

19078 - 29/01/2024

M. 19.078 - Prot. 47.329 - 17/11/2023.

Um terreno urbano com a área de 72,00,49 ha (setenta e dois hectares, e quarenta e nove ares) de terras, denominado GLEBA 02, situado no lugar denominado "FAZENDA AGRÍCOLA EXPERIMENTAL I", localizado no Município de QUARTEL GERAL/MG; com as seguintes divisas e confrontações: Trata-se de uma gleba com uma área total de 72,0049 ha sendo: 16,0000 ha de reserva legal averbada e 56,0049 ha de pastagem. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.869.822,86m e E 442.721,03m; Cerca; deste, segue confrontando com RAMON SANTOS DE ARAÚJO, com os seguintes azimutes e distâncias: 207°04'25" e 119,63 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.869.716,33m e E 442.666,58m; 191°43'46" e 67,05 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.869.650,68m e E 442.652,95m; 178°01'19" e 355,29 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.869.295,61m e E 442.665,22m; 174°26'01" e 95,18 m até o vértice 5, de coordenadas N 7.869.200,88m e E 442.674,45m; 174°26'02" e 4,68 m até o vértice 6, de coordenadas N 7.869.196,22m e E 442.674,90m; 184°41'06" e 6,19 m até o vértice 7, de coordenadas N 7.869.190,06m e E 442.674,40m; 171°02'46" e 8,18 m até o vértice 8, de coordenadas N 7.869.181,97m e E 442.675,67m; 171°58'28" e 85,52 m até o vértice 9, de coordenadas N 7.869.097,29m e E 442.687,61m; Cerca; deste, segue confrontando com JOSÉ DE OLIVEIRA COSTA, com os seguintes azimutes e distâncias: 170°27'08" e 10,23 m até o vértice 10, de coordenadas N 7.869.087,20m e E 442.689,31m; 175°27'42" e 158,11 m até o vértice 11, de coordenadas N 7.868.929,58m e E 442.701,82m; 185°59'43" e 43,91 m até o vértice 12, de coordenadas N 7.868.885,91m e E 442.697,23m; 187°44'36" e 201,24 m até o vértice 13, de coordenadas N 7.868.686,51m e E 442.670,12m; 184°13'56" e 92,72 m até o vértice 14, de coordenadas N 7.868.594,04m e E 442.663,28m; 179°33'35" e 123,52 m até o vértice 15, de coordenadas N 7.868.470,52m e E 442.664,23m; 215°32'29" e 107,24 m até o vértice 16, de coordenadas N 7.868.383,26m e E 442.601,89m; 200°21'06" e 167,11 m até o vértice 17, de coordenadas N 7.868.226,58m e E 442.543,77m; 220°29'51" e 96,48 m até o vértice 18, de coordenadas N 7.868.153,21m e E 442.481,11m; 223°22'02" e 59,51 m até o vértice 19, de coordenadas N 7.868.109,95m e E 442.440,25m; RUA MANOEL DA COSTA; deste, segue confrontando com PREFEITUA MUNICIPAL DE



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GG8BZ-6T9T6-QLTGX-C5AX4>

QUARTEL GERAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 291°45'44" e 128,85 m até o vértice 20, de coordenadas N 7.868.157,72m e E 442.320,58m; 302°01'11" e 79,05 m até o vértice 21, de coordenadas N 7.868.199,63m e E 442.253,56m; 313°45'06" e 128,32 m até o vértice 22, de coordenadas N 7.868.288,37m e E 442.160,86m; MG 176; deste, segue confrontando com DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES E ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE MINAS GERAIS, com os seguintes azimutes e distâncias: 28°14'55" e 5,80 m até o vértice 23, de coordenadas N 7.868.293,48m e E 442.163,61m; 26°04'03" e 10,79 m até o vértice 24, de coordenadas N 7.868.303,17m e E 442.168,35m; 21°11'51" e 16,51 m até o vértice 25, de coordenadas N 7.868.318,56m e E 442.174,32m; 18°22'03" e 6,80 m até o vértice 25, de coordenadas N 7.868.318,56m e E 442.174,32m; 15°13'23" e 27,48 m até o vértice 27, de coordenadas N 7.868.351,53m e E 442.183,68m; 8°16'25" e 17,46 m até o vértice 28, de coordenadas N 7.868.368,81m e E 442.186,19m; 4°10'16" e 27,33 m até o vértice 29, de coordenadas N 7.868.396,07m e E 442.188,18m; 358°41'31" e 9,42 m até o vértice 30, de coordenadas N 7.868.405,48m e E 442.187,96m; 358°35'39" e 9,50 m até o vértice 31, de coordenadas N 7.868.414,98m e E 442.187,73m; 356°57'27" e 12,46 m até o vértice 32, de coordenadas N 7.868.427,43m e E 442.187,07m; 356°22'06" e 32,15 m até o vértice 33, de coordenadas N 7.868.459,51m e E 442.185,03m; 356°11'14" e 157,84 m até o vértice 34, de coordenadas N 7.868.617,00m e E 442.174,54m; 355°55'30" e 80,84 m até o vértice 35, de coordenadas N 7.868.697,64m e E 442.168,79m; AUTO POSTO ESTRELA DA GUIA; deste, segue confrontando com CLERIO FERREIRA DA SILVA, com os seguintes azimutes e distâncias: 86°05'23" e 67,00 m até o vértice 36, de coordenadas N 7.868.702,21m e E 442.235,63m; 356°05'23" e 150,00 m até o vértice 37, de coordenadas N 7.868.851,86m e E 442.225,41m; 266°05'22" e 22,00 m até o vértice 87, de coordenadas N 7.868.850,36m e E 442.203,46m; GLEBA 01; deste, segue confrontando com TERRENO DA MUNICIPALIDADE, com os seguintes azimutes e distâncias: 356°10'33" e 150,00 m até o vértice 86, de coordenadas N 7.869.000,03m e E 442.193,45m; 266°05'01" e 45,00 m até o vértice 42, de coordenadas N 7.868.996,96m e E 442.148,56m; MG 176; deste, segue confrontando com DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES E ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE MINAS GERAIS, com os seguintes azimutes e distâncias: 357°26'32" e 9,65 m até o vértice 43, de coordenadas N 7.869.006,60m e E 442.148,13m; 358°00'06" e 15,79 m até o vértice 44, de coordenadas N 7.869.022,38m e E 442.147,58m; 359°39'27" e 23,89 m até o vértice 45, de coordenadas N 7.869.046,27m e E 442.147,43m; 0°02'02" e 16,61 m até o vértice 46, de coordenadas N 7.869.062,88m e E 442.147,44m; 1°48'56" e 12,11 m até o vértice 47, de coordenadas N 7.869.074,99m e E 442.147,83m; 2°25'20" e 18,23 m até o vértice 48, de coordenadas N 7.869.093,20m e E 442.148,60m; 2°50'20" e 22,46 m até o vértice 49, de coordenadas N 7.869.115,64m e E 442.149,71m; 4°48'26" e 12,94 m até o vértice 50, de coordenadas N 7.869.128,53m e E 442.150,80m; 5°57'20" e 87,39 m até o vértice 51, de coordenadas N 7.869.215,45m e E 442.159,86m; 6°08'55" e 79,65 m até o vértice 52, de coordenadas N 7.869.294,64m e E 442.168,39m; 6°02'48" e 108,54 m até o vértice 53, de coordenadas N 7.869.402,58m e E 442.179,83m; 7°11'24" e 57,04 m até o vértice 54, de coordenadas N 7.869.459,17m e E 442.186,97m; 18°18'00" e 23,42 m até o vértice 55, de coordenadas N 7.869.481,41m e E 442.194,32m; POSTO SÃO SEBASTIÃO DA ALDEIRA; deste, segue confrontando com POSTO SÃO SEBASTIÃO DA ALDEIA LTDA,, com os seguintes azimutes e distâncias: 120°04'22" e 80,00 m até o vértice 56, de coordenadas N 7.869.441,32m e E 442.263,55m; 27°29'01" e 120,01 m até



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GG8BZ-6T9T6-QLTGX-C5AX4>

vértice 57, de coordenadas N 7.869.547,79m e E 442.318,94m; 29°30'56" e 80,00 m até o vértice 58, de coordenadas N 7.869.587,20m e E 442.249,32m; MG 176; deste, segue confrontando com DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES E ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE MINAS GERAIS, com os seguintes azimutes e distâncias: 38°31'22" e 15,66 m até o vértice 59, de coordenadas N 7.869.599,45m e E 442.259,07m; 44°01'57" e 31,02 m até o vértice 60, de coordenadas N 7.869.621,75m e E 442.280,63m; 46°32'05" e 9,30 m até o vértice 61, de coordenadas N 7.869.628,15m e E 442.287,38m; 48°01'12" e 25,09 m até o vértice 62, de coordenadas N 7.869.644,93m e E 442.306,04m; 57°14'16" e 95,28 m até o vértice 63, de coordenadas N 7.869.696,50m e E 442.386,16m; 57°50'03" e 94,71 m até o vértice 64, de coordenadas N 7.869.746,92m e E 442.466,34m; 59°56'46" e 8,98 m até o vértice 64, de coordenadas N 7.869.746,92m e E 442.466,34m; 61°11'12" e 10,75 m até o vértice 64, de coordenadas N 7.869.746,92m e E 442.466,34m; 62°30'54" e 11,89 m até o vértice 64, de coordenadas N 7.869.746,92m e E 442.466,34m; 63°52'03" e 9,47 m até o vértice 66, de coordenadas N 7.869.756,60m e E 442.483,53m; 67°27'15" e 10,99 m até o vértice 64, de coordenadas N 7.869.746,92m e E 442.466,34m; 63°00'28" e 11,32 m até o vértice 68, de coordenadas N 7.869.766,26m e E 442.502,58m; 66°59'46" e 10,74 m até o vértice 64, de coordenadas N 7.869.746,92m e E 442.466,34m; 66°56'47" e 11,62 m até o vértice 70, de coordenadas N 7.869.775,61m e E 442.522,82m; 69°36'54" e 11,98 m até o vértice 73, de coordenadas N 7.869.788,53m e E 442.554,62m; 67°52'05" e 11,91 m até o vértice 74, de coordenadas N 7.869.793,02m e E 442.565,66m; 69°16'12" e 10,07 m até o vértice 74, de coordenadas N 7.869.793,02m e E 442.565,66m; 71°28'29" e 10,86 m até o vértice 74, de coordenadas N 7.869.793,02m e E 442.565,66m; 72°28'48" e 10,02 m até o vértice 74, de coordenadas N 7.869.793,02m e E 442.565,66m; 74°41'35" e 10,20 m até o vértice 76, de coordenadas N 7.869.800,03m e E 442.585,37m; 75°38'02" e 10,38 m até o vértice 74, de coordenadas N 7.869.793,02m e E 442.565,66m; 76°43'15" e 11,58 m até o vértice 78, de coordenadas N 7.869.805,74m e E 442.604,76m; 75°42'52" e 10,59 m até o vértice 74, de coordenadas N 7.869.793,02m e E 442.565,66m; 76°37'03" e 10,88 m até o vértice 80, de coordenadas N 7.869.810,97m e E 442.626,09m; 79°23'59" e 10,57 m até o vértice 74, de coordenadas N 7.869.793,02m e E 442.565,66m; 80°56'01" e 10,73 m até o vértice 82, de coordenadas N 7.869.816,10m e E 442.646,93m; 81°00'53" e 11,87 m até o vértice 85, de coordenadas N 7.869.821,59m e E 442.679,63m; 88°14'59" e 41,42 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 8.580 do livro 02. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE QUARTEL GERAL/MG**, pessoa jurídica de direito interno, inscrito no 18.296.699/0001-44, com sede à Rua Hipólito Pinto, 240, Centro, Quartel Geral/MG. O prazo do protocolo foi prorrogado de acordo com artigo 768, § 1º do Provimento Conjunto n. 93/2020. Dou fé. Doris do Indaiá, 29 de janeiro de 2024. Oficiala Interina: Daniella Ferreira Zica Lauriano.

Selo Eletrônico: HAQ98713. Código de Segurança: 5109.7042.3771.0137. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4125-1, Quant.: 3, Cód. Tabela: 4135-0, Quant.: 2, Cód. Tabela: 4190-5, Quant.: 2, Cód. Tabela: 4401-6, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 16, Cód. Tabela: 8101-8, Quant.: 2, Cód. Tabela: 8401-2, , Emolumentos: R\$3.814,48, Recompe: R\$228,89, TUF: R\$2.020,92, Total: R\$6.064,29.



Valide aqui
este documento

Av - 1/ M. 19.078 - Prot. 47.329 - 17/11/2023.

AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE - RESERVA LEGAL. Existe averbado na matrícula anterior no Av. 2, em 10/08/1998, o Termo de Responsabilidade de 27/07/1998, assinado pelas partes em Quartel Geral, MG, fica gravada como de utilização limitada a floresta ou forma de vegetação existente na área de 16,00,00 Ha com cobertura florestal tipo cerrado, divisando com a cidade de Quartel Geral, adquirentes de Alberto Caetano e terreno da própria fazenda, não podendo ser feita qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IEF. Dou fé. Doris do Indaiá, 29 de janeiro de 2024. Oficiala Interina: Daniella Ferreira Zica Lauriano. (Ato isento conforme artigo 10, § 2º da Lei de Emolumentos - Lei nº. 15.424/2004).

O referido é verdade e dou fé.

DORES DO INDAIÁ, 08 de setembro de 2026

Assinado Digitalmente por: ANA CARLA MORAES PEREIRA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Doris do Indaiá - MG

SELO DE CONSULTA: KJM19300
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1805299608034051

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: ANA CARLA MORAES PEREIRA - Auxiliar

Emol.: R\$ 30,36 - TFI: R\$ 10,72 -
Valor final: R\$ 41,08 - ISS: R\$ 0,00



Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GG8BZ-6T9T6-QLTGX-C5AX4>

NOTA TÉCNICA

Compatibilidade da doação patrimonial com o PPA, a LDO, a LOA e a Lei de Responsabilidade Fiscal

INTERESSADO: Município de Quartel Geral/MG

ASSUNTO: Doação de imóvel urbano a particular para instalação e funcionamento de empreendimento hoteleiro

REFERÊNCIA: Projeto de Lei Municipal

EMENTA. Doação de imóvel público avaliado em R\$ 200.000,00 para implantação de hotel. Compatibilidade material com o Programa 136 - Promoção do Turismo Municipal, previsto na LDO e na LOA de 2026. Inexistência de receita de alienação orçada, de desembolso financeiro, de aumento de despesa obrigatória e de renúncia tributária. Repercussão exclusivamente patrimonial, com necessidade de apuração do valor contábil líquido, fiscalização dos encargos e análise jurídica da forma de alienação. Manifestação técnico-contábil favorável.

RELATÓRIO

Submete-se à análise técnico-contábil o Projeto de Lei Municipal, por meio do qual se pretende autorizar o Poder Executivo do Município de Quartel Geral a doar ao particular André Luiz Gonzaga, inscrito no CPF sob o nº 046.776.196-54, uma área de 2.344,99 m², a ser desmembrada do imóvel denominado Fazenda Experimental II, registrado sob a matrícula nº 19.078 no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A proposição vincula o imóvel à instalação e ao funcionamento de estabelecimento hoteleiro e declara como finalidades o fomento ao desenvolvimento socioeconômico, a geração de empregos, a ampliação da infraestrutura turística e a prestação de serviços em benefício da coletividade local. O projeto estabelece que as obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de seis meses, contado da assinatura da escritura pública, e concluídas no prazo máximo de um ano, devendo as atividades finalísticas começar em até trinta dias após a conclusão. Determina, ainda, a manutenção da atividade hoteleira pelo prazo mínimo de dez anos, proíbe a alienação, a cessão, a transferência ou a oferta do imóvel em garantia antes do cumprimento dos encargos e atribui ao donatário todas as despesas relativas ao desmembramento, à escritura, aos emolumentos e aos registros. O descumprimento dos encargos acarretará a reversão do imóvel e das benfeitorias ao patrimônio municipal, sem indenização.

A análise considera o próprio projeto de lei, o Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão de Avaliação Prévia para Alienação de Bens Imóveis do Município em 8

de setembro de 2026, a Lei Municipal nº 1.508/2025 e seus anexos, que estabelecem as diretrizes orçamentárias para 2026, a Lei Municipal nº 1.513, de 10 de dezembro de 2025, e os anexos da Lei Orçamentária Anual de 2026, bem como as referências à Lei Municipal nº 1.509, de 11 de novembro de 2025, que instituiu o Plano Plurianual de Ação Governamental para o quadriênio de 2026 a 2029, e à Lei Municipal nº 1.512, de 10 de dezembro de 2025, que promoveu alterações nesse planejamento plurianual.

O exame possui natureza técnica e se limita aos aspectos contábeis, patrimoniais, orçamentários, financeiros e fiscais. A presente Nota Técnica não substitui a análise jurídica quanto à legalidade da alienação, à forma de seleção do beneficiário, à aplicação da legislação de licitações e contratos, ao regime dos bens públicos e aos demais requisitos indispensáveis à validade do negócio jurídico.

ANÁLISE TÉCNICA

O ponto de partida da análise é a precisa identificação do conteúdo econômico da operação. De acordo com o Laudo de Avaliação, trata-se de lote urbano vago, com área de 2.344,99 m², localizado na Rodovia MG-176, km 18, Bairro José Caetano de Faria, no Município de Quartel Geral, a ser desmembrado do imóvel denominado Fazenda Experimental II, objeto da matrícula nº 19.078. A Comissão registrou que o bem está situado em região privilegiada, próximo a posto de combustível, servido por via pavimentada e com disponibilidade de infraestrutura de energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário. Considerando sua localização, formato, dimensões e os preços praticados na região, atribuiu-lhe o valor de R\$ 200.000,00, correspondente à dimensão econômica estimada do benefício patrimonial destinado ao particular.

A existência de avaliação prévia permite dimensionar com transparência o patrimônio envolvido e impede que a análise se reduza a uma autorização abstrata de transferência. O valor de R\$ 200.000,00, contudo, representa o valor econômico de avaliação e não necessariamente o valor contábil líquido constante do sistema patrimonial municipal. Essa distinção é essencial: a avaliação demonstra a expressão econômica do benefício concedido e subsidia o juízo de interesse público e economicidade, enquanto a baixa contábil deverá considerar o valor pelo qual a parcela estiver efetivamente reconhecida no ativo, depois de individualizada e, se necessário, atualizada ou reavaliada.

Quadro 1 - Caracterização econômica e patrimonial da operação

Elemento	Informação apurada
Bem	Lote urbano vago a ser desmembrado da Fazenda Experimental II.
Área	2.344,99 m².
Origem registral	Matrícula nº 19.078 do Cartório de Registro de Imóveis competente.
Localização	Rodovia MG-176, km 18, Bairro José Caetano de Faria, Quartel Geral/MG.
Valor de avaliação	R\$ 200.000,00, conforme Laudo de Avaliação de 8 de setembro de 2026.
Destinação vinculada	Instalação e funcionamento de estabelecimento hoteleiro.
Efeito contábil	Baixa pelo valor contábil líquido da parcela individualizada, com reconhecimento da correspondente variação patrimonial diminutiva.

O quadro evidencia que o valor de avaliação cumpre função decisória e de transparência, ao passo que o lançamento contábil dependerá do valor efetivamente registrado no ativo municipal. Essa separação evita que o impacto patrimonial seja estimado de forma artificial e assegura que a escrituração represente com fidelidade o fenômeno econômico ocorrido.

COERÊNCIA COM O PLANEJAMENTO GOVERNAMENTAL

A compatibilidade com o planejamento municipal deve ser examinada como relação de coerência entre a finalidade da operação e os objetivos previamente incorporados aos instrumentos de governo. A Lei Municipal nº 1.509/2025 instituiu o Plano Plurianual de Ação Governamental para o quadriênio de 2026 a 2029, e a Lei Municipal nº 1.512/2025 promoveu alterações nos respectivos programas. Embora o arquivo desta última lei contenha a autorização legislativa para alterar o PPAG, não foram apresentados, no mesmo documento, os anexos com a consolidação dos programas alterados. Essa limitação recomenda que os anexos atualizados sejam juntados ao processo, não porque a finalidade turística esteja ausente dos demais instrumentos, mas para que a cadeia documental do planejamento permaneça completa e formalmente demonstrável.

A política pública que fundamenta a doação aparece expressamente na Lei de Diretrizes Orçamentárias. O art. 2º da Lei Municipal nº 1.508/2025 atribui precedência às prioridades e metas constantes de seus anexos, e esses anexos contemplam o Programa 136 - Promoção do Turismo Municipal e a Ação Desenvolvimento e Fomento do Turismo Municipal. O objetivo declarado do programa é incentivar o desenvolvimento turístico municipal, buscar meios para a capacitação profissional do setor, aumentar o fluxo e a permanência do turista na cidade e preservar e resgatar os patrimônios culturais. A implantação de um estabelecimento hoteleiro não é apenas



genericamente relacionada ao turismo: ela amplia diretamente a capacidade de hospedagem, favorece a permanência de visitantes, estimula a profissionalização do setor e cria condições concretas para o fortalecimento do comércio e dos serviços locais. Há, portanto, aderência material clara entre a finalidade do projeto e a prioridade formalmente estabelecida na LDO.

A Lei Municipal nº 1.513/2025, que estima a receita e fixa a despesa de 2026 em R\$ 38.500.000,00, confirma essa orientação. Seus anexos contemplam, no âmbito da Função 23 - Comércio e Serviços, da Subfunção 695 - Turismo e do Programa 0136 - Promoção do Turismo Municipal, a Ação Desenvolvimento e Fomento do Turismo Municipal, com dotação de R\$ 2.000,00, classificada no elemento 3.3.90.30.00 - Material de Consumo e financiada pela fonte 1.500.000.0000 - Recursos não vinculados de impostos. A dotação não se destina à contabilização da doação e não será utilizada para a baixa do imóvel, pois a transferência gratuita de ativo não financeiro constitui fato patrimonial sem empenho. Sua relevância consiste em comprovar que o fomento do turismo integra efetivamente a programação orçamentária municipal e não foi criado apenas para justificar, posteriormente, uma operação isolada.

Quadro 2 - Aderência aos instrumentos de planejamento e orçamento

Instrumento	Evidência documental	Conclusão técnica
PPA 2026-2029	Lei Municipal nº 1.509/2025, alterada pela Lei nº 1.512/2025; os anexos consolidados da alteração não acompanharam a cópia examinada.	Aderência material reconhecida, recomendando-se a juntada dos anexos atualizados para reforço da instrução documental.
LDO 2026	Programa 136 - Promoção do Turismo Municipal; Ação Desenvolvimento e Fomento do Turismo Municipal.	Compatibilidade direta com a ampliação da hospedagem, do fluxo e da permanência de turistas.
LOA 2026	Função 23, Subfunção 695, Programa 0136 e Ação Desenvolvimento e Fomento do Turismo Municipal, com dotação de R\$ 2.000,00 no elemento 3.3.90.30.00.	Confirmação de que o fomento turístico integra a programação anual; a dotação não será utilizada para registrar a doação.
Convergência	Identidade de denominação, programa e finalidade programática nos instrumentos examinados.	Compatibilidade material e formal entre a política pública e a finalidade da doação.

A leitura conjunta do quadro confirma que a doação não inaugura finalidade estranha ao planejamento. O empreendimento materializa, por meio de ativo municipal vinculado a encargos, uma diretriz turística já incorporada à LDO e à LOA. A

correspondência entre a finalidade da medida e a política pública vigente está, portanto, material e formalmente demonstrada, recomendando-se apenas a juntada dos anexos atualizados do PPA para reforçar a completude documental do processo.

COMPATIBILIDADE COM A LDO E A DESTINAÇÃO AO SETOR PRIVADO

Os arts. 19 e 20 da Lei Municipal nº 1.508/2025 disciplinam a inclusão de dotações destinadas a subvenções sociais, auxílios e contribuições para entidades privadas sem fins lucrativos, enquanto o art. 21 condiciona a execução dessas ações à autorização específica exigida pelo art. 26 da Lei Complementar nº 101/2000. A operação examinada, entretanto, não constitui subvenção social, auxílio ou contribuição orçamentária, não envolve transferência de numerário e não se destina a entidade privada sem fins lucrativos. Sua natureza é predominantemente patrimonial, razão pela qual as condições específicas daqueles dispositivos não incidem diretamente sobre a doação.

Isso não significa que a transferência ao setor privado esteja dispensada de justificação. Ao contrário, a destinação gratuita de patrimônio municipal a pessoa física para exploração de atividade econômica reclama autorização legislativa específica, demonstração objetiva do interesse público, aderência ao planejamento, avaliação prévia, encargos proporcionais e mecanismos efetivos de fiscalização. O projeto, uma vez aprovado e sancionado, constituirá a autorização legislativa específica; o Laudo de Avaliação mensura o benefício em R\$ 200.000,00; a LDO e a LOA demonstram a inserção do turismo entre as prioridades municipais; e os encargos de implantação, funcionamento e manutenção da atividade, associados à reversão do imóvel e das benfeitorias, procuram assegurar que a vantagem pública projetada não permaneça apenas no plano retórico.

A solidez dessa construção depende de transformar os resultados esperados em obrigações verificáveis. A simples referência à geração de empregos e ao desenvolvimento econômico é relevante, mas deve ser complementada pela definição do investimento mínimo, do número mínimo de empregos diretos, do prazo de manutenção desses postos, do cronograma físico de implantação, da obrigação de prestação periódica de informações, dos critérios de comprovação do funcionamento do hotel e da unidade municipal responsável pela fiscalização. Quanto mais objetivos forem os encargos, mais nítida será a proporcionalidade entre o patrimônio transferido e o retorno socioeconômico exigido.

AUSÊNCIA DE RENÚNCIA DE RECEITA

O art. 35 da LDO estabelece que a lei que conceda ou amplie incentivo ou benefício de natureza tributária somente poderá ser aprovada se atendidas as



exigências do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal. Coerentemente, o Demonstrativo VII do Anexo de Metas Fiscais informa que não existe previsão de renúncia de receita para os exercícios projetados.

A doação do imóvel não concede anistia, remissão, isenção, crédito presumido, redução de alíquota, alteração da base de cálculo ou qualquer outro tratamento tributário diferenciado. Por isso, não configura renúncia de receita nos termos do art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 e não exige as medidas compensatórias próprias dos benefícios tributários. Essa conclusão se limita à transferência do imóvel. Eventual concessão adicional de isenção de IPTU, ITBI, taxas ou outros tributos deverá ser examinada em demonstração específica, com estimativa do impacto no exercício de início e nos dois subsequentes e atendimento das demais condições legais.

INEXISTÊNCIA DE FRUSTRAÇÃO DE RECEITA ORÇAMENTÁRIA

A LOA 2026 estimou receitas de capital no valor de R\$ 300.000,00, integralmente classificadas como transferências de capital provenientes da União e destinadas ao Sistema Único de Saúde. Não foi prevista receita de alienação de bens móveis ou imóveis. Os anexos da LDO também projetam valor igual a zero para alienação de bens nos exercícios de 2025, 2026, 2027 e 2028.

Esse dado é decisivo para a análise fiscal. Como o orçamento não contou com ingresso proveniente da venda do imóvel, sua doação não frustrará receita orçada, não reduzirá a receita primária projetada, não exigirá reestimativa das receitas, não prejudicará a programação financeira e não imporá limitação de empenho por perda de arrecadação esperada. O Município abre mão de um ativo, mas não de ingresso financeiro incorporado às metas do exercício.

IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO

O projeto atribui ao donatário todas as despesas relativas ao desmembramento, à escritura pública, aos emolumentos e aos registros. Mantida essa premissa, a operação não gera despesa orçamentária direta, emissão de empenho, pagamento ou desembolso financeiro municipal em 2026, 2027 ou 2028. Também não provoca frustração de receita prevista nem aumenta a dívida pública. O benefício econômico concedido concentra-se em 2026 e corresponde ao valor avaliado de R\$ 200.000,00, enquanto a redução contábil do ativo corresponderá ao valor contábil líquido ainda a ser apurado.

A conclusão de impacto orçamentário e financeiro igual a zero pressupõe que o Município não executará terraplanagem, pavimentação, redes de água, esgoto ou energia, não fornecerá materiais ou equipamentos, não concederá aporte financeiro e

não assumirá qualquer outra obrigação relacionada à implantação ou ao funcionamento do empreendimento. Se alguma dessas obrigações vier a ser incorporada ao projeto, será indispensável elaborar nova estimativa, indicar a dotação específica e emitir a declaração do ordenador da despesa exigida pelo art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Quadro 3 - Demonstração do impacto orçamentário e financeiro

Componente	2026	2027	2028	Fundamento da conclusão
Receita de alienação frustrada	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	A LDO projeta alienação de bens igual a zero e a LOA não prevê receita dessa natureza.
Despesa orçamentária municipal	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	Desmembramento, escritura, emolumentos e registros são atribuídos ao donatário.
Desembolso financeiro municipal	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	A transferência do ativo não exige pagamento pelo Município.
Renúncia de receita tributária	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	O projeto não concede isenção, anistia, remissão ou outro benefício tributário.
Despesa obrigatória continuada	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	Não se cria obrigação corrente municipal de execução superior a dois exercícios.
Repercussão patrimonial	Baixa do ativo	Monitoramento	Monitoramento	A baixa ocorrerá pelo valor contábil líquido; os encargos e a condição resolutiva permanecerão sob controle.

A demonstração acima não atribui valor zero ao patrimônio transferido. Ela evidencia, com precisão, que o valor econômico de R\$ 200.000,00 não se converte em despesa orçamentária ou saída de caixa. O sacrifício econômico é patrimonial e será reconhecido pela baixa do valor contábil líquido, enquanto os efeitos orçamentários e financeiros permanecem nulos nas condições expressamente assumidas pelo projeto.

REFLEXOS SOBRE AS METAS FISCAIS

O Anexo de Metas Fiscais da LDO fixou, para 2026, receita total de R\$ 36.190.000,00, receita primária de R\$ 34.193.346,00, despesa total de R\$ 36.190.000,00 e despesa primária de R\$ 34.952.302,00. Projetou resultado primário negativo de R\$ 758.956,00, resultado nominal negativo de R\$ 375.959,67, dívida pública consolidada de R\$ 5.002.373,79 e dívida consolidada líquida negativa de R\$ 2.647.116,77.

A doação não gera receita ou despesa orçamentária, não movimenta disponibilidades financeiras, não constitui operação de crédito, não representa

assunção de dívida e não cria obrigação de pagamento. Consequentemente, não altera diretamente a receita total, a receita primária, a despesa total, a despesa primária, o resultado primário, o resultado nominal ou o montante da dívida pública. A compatibilidade fiscal decorre, portanto, não de uma compensação artificial, mas da própria natureza não orçamentária e não financeira da operação.

Também não incidem, nas condições atuais, os arts. 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal. O projeto não cria, expande ou aperfeiçoa ação governamental que acarrete aumento de despesa orçamentária, nem institui despesa corrente de execução obrigatória por período superior a dois exercícios. Não há, por isso, necessidade de indicar fonte de custeio permanente ou de compensar a medida mediante aumento permanente de receita ou redução permanente de despesa. A presente demonstração é elaborada para conferir transparência e evidenciar o efeito patrimonial, e não porque exista aumento de despesa sujeito àqueles dispositivos.

Quadro 4 - Metas fiscais da LDO 2026 e efeito direto da doação

Indicador	Meta para 2026	Efeito direto da operação
Receita total	R\$ 36.190.000,00	Sem alteração direta.
Receita primária	R\$ 34.193.346,00	Sem alteração direta.
Despesa total	R\$ 36.190.000,00	Sem alteração direta.
Despesa primária	R\$ 34.952.302,00	Sem alteração direta.
Resultado primário	R\$ -758.956,00	Sem alteração direta.
Resultado nominal	R\$ -375.959,67	Sem alteração direta.
Dívida pública consolidada	R\$ 5.002.373,79	Sem alteração direta.
Dívida consolidada líquida	R\$ -2.647.116,77	Sem alteração direta.

O quadro demonstra que nenhuma variável fiscal é pressionada pela operação: não há ingresso orçamentário perdido, gasto criado, disponibilidade consumida ou dívida assumida. A neutralidade fiscal direta, todavia, convive com repercussão patrimonial real, razão pela qual a regularidade do ato depende do correto registro da baixa e da preservação do retorno público pactuado.

REPERCUSSÃO PATRIMONIAL E REGISTRO CONTÁBIL

A inexistência de impacto orçamentário não torna a operação neutra. A doação reduzirá o ativo imobilizado municipal e produzirá variação patrimonial diminutiva correspondente ao valor contábil líquido da parcela efetivamente transferida. Antes da escritura, o setor de patrimônio deverá identificar o valor registrado para o imóvel da matrícula nº 19.078, individualizar a área de 2.344,99 m², verificar a necessidade de atualização ou reavaliação, promover o desmembramento cadastral, registral e patrimonial e efetuar a baixa do ativo pelo valor contábil líquido.

O controle contábil não se encerra com a baixa. A condição resolutiva e os encargos deverão permanecer registrados e acompanhados durante o período mínimo de dez anos. Se ocorrer descumprimento, a reversão do imóvel e das benfeitorias exigirá novo reconhecimento patrimonial. O registro deve observar o regime de competência, o Plano de Contas Aplicado ao Setor Público, o Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público e as Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público.

O Demonstrativo IV da LDO informa que o patrimônio líquido da Administração Municipal evoluiu de R\$ 19.755.180,00 em 2022 para R\$ 22.435.436,99 em 2023 e R\$ 25.400.890,84 em 2024. Apenas como referência de materialidade, o valor econômico da área, de R\$ 200.000,00, equivale a aproximadamente 0,79% do patrimônio líquido apurado ao final de 2024. Esse percentual não representa o impacto contábil definitivo, que somente será conhecido após a apuração do valor contábil líquido do bem na data da baixa.

PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO

O art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal veda a aplicação de receitas de capital derivadas da alienação de bens no financiamento de despesas correntes, salvo a destinação legal aos regimes de previdência. A regra não incide diretamente sobre a operação, porque a doação não produz receita de capital. Os anexos da LDO demonstram, ademais, que as receitas de alienação realizadas nos exercícios anteriores decorreram de bens móveis, sem registro de alienação de bens imóveis, e que para 2026 a previsão é igual a zero.

A preservação patrimonial deve ser compreendida de forma mais ampla do que a simples manutenção física de todos os ativos. Um imóvel público pode ser destinado à realização de política de desenvolvimento quando a vantagem coletiva for

demonstrada, mensurada e protegida por encargos eficazes. Nesse contexto, a avaliação prévia, a finalidade turística expressamente prevista no planejamento, a ausência de custos financeiros para o Município, os prazos de implantação, a obrigação de funcionamento pelo período mínimo de dez anos e a reversão sem indenização formam um conjunto capaz de preservar o interesse público, desde que acompanhado por fiscalização efetiva e por contrapartidas objetivamente mensuráveis.

RESULTADOS SOCIOECONÔMICOS ESPERADOS

A instalação de empreendimento hoteleiro possui aptidão para ampliar a infraestrutura turística, aumentar a capacidade de hospedagem, elevar o fluxo e a permanência de visitantes, gerar empregos diretos e indiretos, estimular o comércio e a prestação de serviços, ampliar a circulação de renda e produzir incremento futuro da arrecadação tributária. Esses efeitos são coerentes com o Programa 136 e oferecem fundamento econômico à medida.

Em observância ao princípio da prudência, nenhum desses benefícios foi lançado como receita adicional nesta Nota Técnica. Não foram apresentadas projeções quantitativas de investimento, empregos, faturamento ou arrecadação, e seria inadequado antecipar contabilmente resultados ainda dependentes da execução do empreendimento. O potencial econômico reforça a finalidade pública, mas a conclusão fiscal permanece sustentada por dados existentes: ausência de receita de alienação projetada, inexistência de desembolso municipal, não criação de despesa obrigatória e mensuração do ativo em R\$ 200.000,00.

RECOMENDAÇÕES DE CONTROLE E EXECUÇÃO

O conjunto documental permite reconhecer a compatibilidade material e fiscal da medida e sustenta conclusão favorável. Sem prejuízo dessa conclusão, recomenda-se a adoção de providências destinadas a ampliar a segurança, a transparência e a rastreabilidade do processo, entre elas a juntada dos anexos atualizados do PPA 2026-2029 e a certificação da correspondência do Programa 136 com o planejamento plurianual vigente.

O setor de patrimônio deverá apurar o valor contábil líquido da área, individualizar a parcela de 2.344,99 m² e certificar que o bem está livre, desembaraçado, desafetado e disponível para alienação, bem como que não se encontra vinculado a convênio, fundo, operação de crédito ou finalidade específica.

Também deverá ser certificada a inexistência de obrigações financeiras municipais relacionadas ao empreendimento.

Os encargos deverão ser aperfeiçoados por indicadores de investimento, emprego e funcionamento, com designação formal da unidade responsável pela fiscalização. A condição resolutiva deverá constar da escritura pública e ser levada à matrícula do imóvel, assegurando eficácia perante terceiros. O processo deverá, ainda, receber manifestação do controle interno e parecer jurídico favorável quanto à legalidade e à forma da alienação, inclusive à luz das exigências aplicáveis aos bens imóveis públicos.

Quadro 5 - Recomendações de controle e execução

Providência	Responsabilidade e finalidade
Juntar os anexos atualizados do PPA 2026-2029.	Planejamento: comprovar formalmente a correspondência do Programa 136 com o planejamento plurianual vigente.
Apurar o valor contábil líquido e individualizar a área.	Patrimônio e contabilidade: efetuar desmembramento cadastral e baixa pelo valor correto.
Certificar a situação jurídica e a ausência de vinculações.	Patrimônio e assessoria jurídica: confirmar que o bem está livre, desembaraçado, desafetado e disponível para alienação.
Certificar a inexistência de obrigações financeiras municipais.	Órgãos responsáveis: preservar a conclusão de impacto orçamentário e financeiro igual a zero.
Definir metas mensuráveis de investimento, emprego e funcionamento.	Administração: demonstrar proporcionalidade entre o benefício patrimonial e o retorno socioeconômico.
Designar a unidade fiscalizadora e estabelecer prestação periódica de informações.	Administração e controle interno: acompanhar os encargos durante o período mínimo de dez anos.
Inserir e registrar a condição resolutiva.	Assessoria jurídica e patrimônio: assegurar reversão eficaz do imóvel e das benfeitorias em caso de descumprimento.
Obter manifestação do controle interno e parecer jurídico favorável.	Órgãos competentes: completar a análise de legalidade, controle e forma da alienação.

Essas providências possuem natureza preventiva e não afastam a conclusão favorável alcançada a partir dos elementos examinados. Sua implementação permitirá ao Município demonstrar, durante toda a execução dos encargos, não apenas que a doação atende ao planejamento e não compromete as metas fiscais, mas também que o patrimônio transferido permanece juridicamente subordinado ao resultado público que justificou a medida.

CONCLUSÃO

A análise integrada dos documentos demonstra que a proposição se insere em política pública previamente reconhecida pelos instrumentos municipais de planejamento. O imóvel foi avaliado em R\$ 200.000,00, e sua destinação à implantação de estabelecimento hoteleiro apresenta aderência direta ao Programa 136 - Promoção do Turismo Municipal, previsto entre as metas e prioridades da LDO 2026 e contemplado na LOA do mesmo exercício. A coincidência entre a finalidade legalmente proposta e o objetivo programático de ampliar o desenvolvimento turístico, aumentar o fluxo e a permanência de visitantes e qualificar o setor fornece fundamento material consistente à operação.

A estrutura fiscal do Município não será afetada diretamente. Não existe previsão de receita de alienação de bens para 2026, de modo que a doação não frustra ingresso orçado. Não haverá despesa orçamentária ou desembolso financeiro, desde que todos os custos permaneçam sob responsabilidade do donatário. A medida não configura renúncia tributária, não cria ação governamental com aumento de despesa, não institui despesa obrigatória continuada e não interfere diretamente nas metas de resultado primário, resultado nominal ou dívida pública.

O efeito concreto recairá sobre o patrimônio: o Município transferirá ativo economicamente avaliado em R\$ 200.000,00 e deverá reconhecer a baixa pelo valor contábil líquido da área. Esse impacto é transparente, mensurável e compatível com a política de desenvolvimento turístico, desde que a vantagem pública seja protegida por encargos objetivos, fiscalização contínua e reversão eficaz.

Diante dessas razões, esta unidade técnica manifesta-se pela compatibilidade contábil, patrimonial, orçamentária, financeira e fiscal do Projeto de Lei Municipal com a Lei Municipal nº 1.508/2025, que institui a LDO 2026, e com a Lei Municipal nº 1.513/2025, que institui a LOA 2026, reconhece sua aderência material ao planejamento plurianual e conclui **FAVORAVELMENTE** à aprovação da matéria.

Sem prejuízo da conclusão favorável, recomenda-se a juntada dos anexos atualizados do PPA 2026-2029, a certificação da correspondência do Programa 136 com o planejamento plurianual vigente, a apuração do valor contábil líquido do imóvel, a comprovação de sua disponibilidade jurídica e ausência de vinculações, a formalização de metas socioeconômicas mensuráveis, a implantação dos controles patrimoniais e dos mecanismos de fiscalização e a manifestação jurídica sobre a legalidade e a forma de alienação.

Esta Nota Técnica possui natureza opinativa e restringe-se aos aspectos contábeis, patrimoniais, orçamentários, financeiros e fiscais. Não substitui a análise

jurídica, a manifestação do controle interno, a apreciação das comissões legislativas, a deliberação plenária nem o juízo político-administrativo de conveniência e oportunidade dos agentes competentes.

Quartel Geral/MG, 10 de setembro de 2026.

ELDER NELITON
GOMES
LAMOUNIER:1051301
8662

Assinado de forma digital
por ELDER NELITON GOMES
LAMOUNIER:10513018662
Dados: 2026.09.11 12:27:39
-03'00'

ELDER NÉLITON GOMES LAMOUNIER

Contador – CRC/MG 124434