



# NOTA TÉCNICA nº 03/2023

Trata-se de análise técnica referente ao REQUERIMENTO Nº 1864/2023, oriundo da Câmara de Vereadores do Município de Divinópolis.

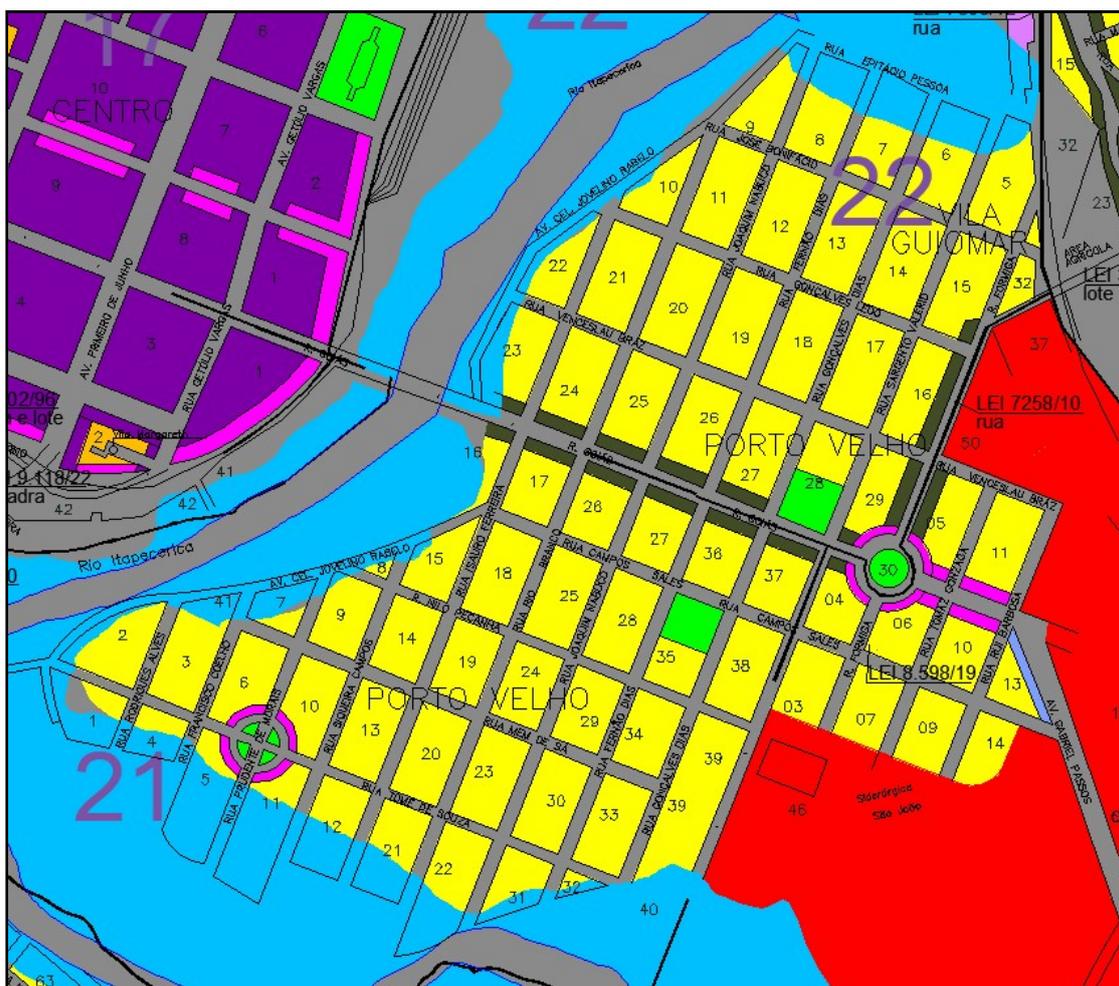
Importante ressaltar que esta Nota Técnica não adentra em aspectos de conveniência e oportunidade da Administração ou da Câmara Municipal.

## HISTÓRICO

A Câmara de Vereadores solicita que seja informada qual o valor médio do metro quadrado de imóveis no bairro Porto Velho, na zona ZR-1, em Divinópolis.

## FUNDAMENTAÇÃO

O bairro Porto Velho inteiro está inserido em ZR-1.





Para se estimar o valor médio do metro quadrado de imóveis no bairro Porto Velho, foi realizada uma pesquisa de mercado referente lotes (uma vez que o tipo de imóvel não foi esclarecido no requerimento) para venda, conforme quadro abaixo:

	ÁREA	VALOR	VALOR/m <sup>2</sup>	LINK
1	618,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 4.045,31	<a href="https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/35095/">https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/35095/</a>
2	718,80	R\$ 735.000,00	R\$ 1.022,54	<a href="https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/30133/">https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/30133/</a>
3	358,80	R\$ 340.000,00	R\$ 947,60	<a href="https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/33040/">https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/33040/</a>
4	360,00	R\$ 105.000,00	R\$ 291,67	<a href="https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/13842/">https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/13842/</a>
5	360,00	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78	<a href="https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/3061/">https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/3061/</a>
6	315,00	R\$ 290.000,00	R\$ 920,63	<a href="https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/27691/">https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/27691/</a>
7	373,00	R\$ 230.000,00	R\$ 616,62	<a href="https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/29350/">https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/29350/</a>
8	300,00	R\$ 320.000,00	R\$ 1.066,67	<a href="https://www.casanovalocadora.com.br/imovel/81630">https://www.casanovalocadora.com.br/imovel/81630</a>
9	306,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.143,79	<a href="https://www.casanovalocadora.com.br/imovel/76331">https://www.casanovalocadora.com.br/imovel/76331</a>
10	720,00	R\$ 800.000,00	R\$ 1.111,11	<a href="https://www.casanovalocadora.com.br/imovel/35756">https://www.casanovalocadora.com.br/imovel/35756</a>
11	300,00	R\$ 300.000,00	R\$ 1.000,00	<a href="https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/lote-a-venda-porto-velho-divinopolis-mg/50142">https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/lote-a-venda-porto-velho-divinopolis-mg/50142</a>
12	373,37	R\$ 199.000,00	R\$ 532,98	<a href="https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/lote-a-venda-porto-velho-divinopolis-mg/48067">https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/lote-a-venda-porto-velho-divinopolis-mg/48067</a>
13	49,00	R\$ 70.000,00	R\$ 1.428,57	<a href="https://www.acheiimobiliaria.com/imovel/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/12387">https://www.acheiimobiliaria.com/imovel/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/12387</a>
14	373,37	R\$ 100.000,00	R\$ 267,83	<a href="https://www.acheiimobiliaria.com/imovel/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/12305">https://www.acheiimobiliaria.com/imovel/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/12305</a>
15	435,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.149,43	<a href="https://www.acheiimobiliaria.com/imovel/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/12051">https://www.acheiimobiliaria.com/imovel/lote-a-venda-porto-velho--divinopolis-mg/12051</a>
16	103,05	R\$ 320.000,00	R\$ 3.105,29	<a href="https://www.cidadeimoveis.net.br/detalhe-imovel/14953">https://www.cidadeimoveis.net.br/detalhe-imovel/14953</a>



17

373,37

R\$ 110.000,00

R\$ 294,61

<https://www.xpimoveis.com/comprar/mg/divinopolis/porto-velho/lote/69923049>

A partir dos valores praticados no mercado imobiliário, temos que a média encontrada para o valor do metro quadrado, considerando-se os lotes anunciados na tabela anterior, é de R\$ 1.130,73.

Ressalte-se que o valor encontrado é uma média simples, não correspondendo necessariamente à realidade do bairro, uma vez que os valores podem variar conforme a localização e o tipo de imóvel, proximidade com APP e máxima cheia.

Para se obter um valor mais confiável só é possível de se aferir através de um laudo de avaliação de bem imóvel realizado em conformidade com a norma da ABNT NBR 14653.

## **CONCLUSÃO**

Por todo o exposto, conclui-se que o metro quadrado no bairro Porto Velho pode estar valendo cerca de R\$ 1.130,73.

Esse é o nosso entendimento.

À consideração superior.

Divinópolis, 25 de outubro de 2023.

**JAMIR PEREIRA DO CARMO JÚNIOR**

Arquiteto e Urbanista | CAU: A532592

Matrícula: 99034887

## Assinantes

---

## Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.  
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **[verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud](https://verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud)** e insira o código abaixo:

**78P****R3V****Q89****D5G**