



OFÍCIO EM Nº 021/2026
Divinópolis, fevereiro de 2026

Excelentíssimo Senhor
Israel da Farmácia
DD Presidente da Câmara Municipal de Divinópolis-MG

Assunto: Encaminha Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária
Referência: Ofício CM – 132/2025 Procuradoria/Consultoria Legislativa - Projeto de Lei EM nº 081/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente:

O Executivo Municipal em atendimento ao Ofício supramencionado encaminha o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária que se refere ao imóvel tratado no Projeto de Lei EM 081/25, protocolado nesta Nobre Casa no dia 03/11/2025, sob o nº 3466/2025, para que seja anexado à citada proposição legislativa.

Certos de contar com a habitual atenção antecipamos agradecimentos.

Valemo-nos da oportunidade para reiterar a V. Exa. e seus ilustres pares, os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

(assinado eletronicamente)

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
SEM-FUP – SECRETARIA MUNICIPAL DE FISCALIZAÇÃO URBANA E PATRIMÔNIO
DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Por convocação do Presidente da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, o Sr. Emerson Gregório da Silva, no dia 17 de setembro de 2025, nas dependências da Diretoria de Fiscalização e Aprovação de Projetos, reuniu-se a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária (C.M.A.I.) e participaram os seguintes membros: Willian de Araújo, Leonardo Teixeira Antunes, Cláudia Gonçalves de Sousa e Edmar de Oliveira Barreto. Foram avaliados, além de outros, os seguintes imóveis:

Objeto da avaliação: Área de 453,30 M² (quatrocentos e trinta e três metros e trinta centímetros quadrados), situada entre o lote nº 053, da quadra 064, da zona 08 e o lote nº 247, da quadra 057, da zona nº 08, correspondente a parte do leito da Rua Cataguases com Rua Coronel Bragança, no bairro Santa Luzia.

Características da região: A Região de Planejamento Sudoeste de Divinópolis é uma área heterogênea em consolidação, com predominância residencial, presença de comércio local e setores em expansão. Apresenta boa acessibilidade em alguns trechos, mas ainda enfrenta carências em infraestrutura, como saneamento e pavimentação. A população é majoritariamente de renda média, o que sustenta um mercado imobiliário ativo e diversificado. A região possui potencial de crescimento, desde que haja planejamento urbano e investimentos públicos contínuos.

O bairro Santa Luzia, inserido nessa região, é predominantemente residencial, com construções variadas e crescimento gradual. Conta com infraestrutura básica em grande parte, embora ainda necessite de melhorias, especialmente nas áreas periféricas. Possui boa acessibilidade e comércio local que atende à população de renda média e baixa, mantendo forte demanda habitacional. Trata-se de um bairro em consolidação, com potencial de valorização atrelado a melhorias urbanas.

Características do imóvel: O imóvel em avaliação trata-se de terreno que fora destinado para continuidade da Rua Cataguases, no entanto ela foi alvo de ocupação antrópica. Possui proximidade com a Avenida Autorama, dando-lhe uma característica bastante expressiva quanto à mobilidade urbana.

Informações referentes aos imóveis objetos dessa avaliação foram encaminhadas a todos os membros presentes com antecedência, para conhecimento e pesquisas de mercado, sem que fosse apresentado o laudo de avaliação completo elaborado pelo Senhor Jamir Pereira do Carmo Junior – Arquiteto e Urbanista – CAU/MG A532592

Iniciada a reunião, foi apresentado o laudo de avaliação completo e prestadas informações neles contidas, tais como:

Para os cálculos inferenciais e estatísticos, foi utilizado o programa de regressão linear múltipla SisDEA, utilizado por diversas instituições públicas e privadas, que confere grande isenção de subjetividade ao trabalho. Os graus de fundamentação e precisão estão descritos na capa do laudo de avaliação elaborado pelo Sr. **JAMIR PEREIRA DO CARMO JÚNIOR.**

Insta salientar que o laudo de avaliação elaborado por perito da Prefeitura e que também passou pela apreciação da CMAI, possui natureza de Ato Administrativo Enunciativo, do tipo Parecer Técnico, sendo uma OPINIÃO, não vinculando a Administração Municipal.

Neste contexto, não cabe ao perito ou à CMAI analisar questões de mérito de conveniência e oportunidade referente à possível permuta intentada pela Administração Municipal, ficando adstrito somente aos aspectos puramente técnicos da avaliação, em conformidade com as normas da avaliação de bens da ABNT.

É importante observar que os valores apresentados nas pesquisas contemplam **dados de mercado somente de ofertas**. Sabe-se que é comum as ofertas estarem com preços superestimados e que costumam ser ajustados durante as negociações até ocorrer a efetiva transação comercial do imóvel. **Assim, pode-se aplicar uma variação de até 15% do preço médio, pra mais ou pra menos, conforme autoriza a ABNT:**

A avaliação foi realizada com base nos preços de lotes localizados no entorno do imóvel, em área dotada de infraestrutura urbana. Entretanto, o imóvel objeto da presente avaliação não possui tais melhorias, estando situado em um trecho de via desprovido de infraestrutura.

Apresentado o laudo pericial, bem como o método utilizado para a amostragem dos preços de mercado, os senhores Edmar de Oliveira Barreto, Leonardo Teixeira Antunes, Cláudia Gonçalves de Sousa e Willian de Araújo consideraram elevado o valor atribuído pelo perito, em comparação com os praticados na região para imóveis em condições semelhantes.

Diante disso, deliberaram por fixar o valor de compra e venda em 60% do montante indicado no laudo pericial, estabelecendo a quantia de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) para o imóvel situado na confluência da Rua Cataguases com a Rua Coronel Bragança, bairro Santa Luzia, nesta cidade.

Divinópolis, 17 de setembro de 2025.

EMERSON GREGÓRIO DA SILVA
Presidente da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária
Diretor de Fiscalização e Aprovação de Projetos

Assinantes

✓ Emerson Gregorio Da Silva

Assinou em 19/09/2025 às 11:01:14 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF *****.253.596-****

Eu, Emerson Gregorio Da Silva, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

RD2**89Q****W00****YWN**

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** e insira o código abaixo:

2X9**PEE****M7D****N6P**