



**PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
Av. Paraná, 2601 - Bairro: São José  
Cep: 35.501-170 - Divinópolis, MG  
(37) 3229-8109

Divinópolis, 21 de fevereiro de 2022  
Ofício/SEGOV – 242/2022

**Ilmo. Senhor**  
**Vereador Hilton de Aguiar**  
**Presidente da Comissão de Justiça, Legislação e Redação da Câmara Municipal**

**ASSUNTO: Responde Ofício 003/2022 Procuradoria/Consultoria Legislativa**

Ilmo. Senhor,

Com os cordiais cumprimentos, vimos através deste, respondendo ao ofício supracitado, conforme solicitado, encaminhar o Parecer elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária (anexo), referente ao PLEM 115/2021.

Manifestando nossa estima e consideração, despedimos.

Atenciosamente,

  
**Janete Aparecida Silva Oliveira**  
**Secretária Municipal de Governo**

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE DIVINÓPOLIS - 21/02/2022 - 21:11:00 - 2576-102

PA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:**

Por convocação do Presidente da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, o Sr. Emerson Gregório da Silva, no dia 18 de fevereiro de 2022, nas dependências da Diretoria de Cadastro, Fiscalização e Aprovação de Projetos, reuniu-se a C.M.A.I. e participaram os seguintes membros: Cláudia Gonçalves de Sousa, Willian de Araújo, Wander de Sousa e Rodrigo Tiago de Sousa.

**Objeto da avaliação:** Lote com área de 257,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e sete metros quadrados). Lote nº. 126 da quadra nº. 128 da zona 011, situado na Rua Martins Cyprien, bairro Belvedere, nesta cidade.

**Características do imóvel:** trata-se de lote vago situado na APP, encravado, sem nenhuma infraestrutura e sem rua aberta.

Informações referentes ao imóvel objeto da avaliação constantes nesta ata, foram encaminhadas a todos os membros presentes com antecedência, para conhecimento e pesquisas e mercado, sem que fosse apresentado o laudo de avaliação completo, elaborado pela Senhora **PATRICIA DE CASTRO LAUDARES**, engenheira civil | CREA: 109436/D, funcionária pública matriculada sob o nº. 99035662.

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

“Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, conforme recomenda a Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653, Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos, para a determinação do valor de mercado.”

“Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla – SisDEA, utilizado por diversas instituições públicas e privadas, que confere grande isenção de subjetividade ao trabalho.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 12 elementos, dos quais 07 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a vendas efetivas e ofertas de lotes do mesmo bairro e em bairros anexos ao avaliando.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:


- **Área:** variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento, expressa em m<sup>2</sup>;
- **Setor Urbanos:** Variável independente que define a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município. Para essa amostra, todos os dados são constantes, sendo assim, essa variável não se mostrou explicativa;
- **Valor/m<sup>2</sup>:** variável dependente, representando o valor de locação de cada elemento, expressa em Reais por metro quadrado;

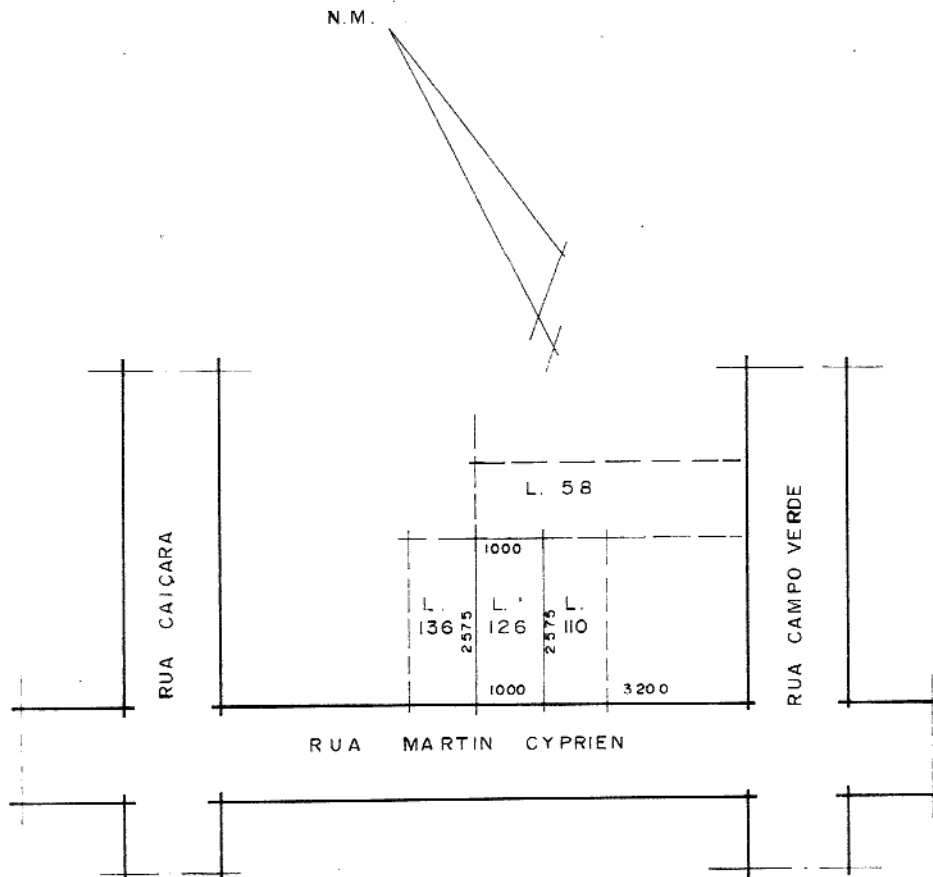
**Pressupostos e ressalvas:** O lote está contido em área de preservação permanente (APP) e, sua fachada está voltada para uma rua projetada, com laterais e fundos confrontando com outros lotes. Sendo assim, o lote encontra-se em posição denominada “encravado” – situações apresentadas na data desta avaliação.

Diante destas condições, o lote deverá ter seu valor reduzido pois apresenta significativas restrições. Foi utilizado o coeficiente de depreciação (coef. dep. 0,2).

Apresentada a avaliação, bem como o método utilizado para amostragem dos preços, por unanimidade, os membros presentes concordaram que o valor de oferta para alienação do lote com área de 257,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e sete metros quadrados) nº. 126 da quadra nº. 128 da zona 011, situado na Rua Martin Cyprien, bairro Belvedere, nesta cidade é de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).**

Divinópolis /MG, 18 de fevereiro de 2.022.

  
**Emerson Gregório da Silva**  
**Presidente da Comissão Municipal de**  
**Avaliação Imobiliária**



*[Signature]*  
 DOMINGOS SAVIO — PREFEITO MUNICIPAL

*[Signature]*  
 ANTONIO CARLOS DE ASSIS — DIRETORIA DE CADASTRO E FISCALIZAÇÃO

*[Signature]*  
 RT. FERNANDA RAMOS CASTRO GOMIDES — CREA 27 696 /TD

C.A.S. - C.A. - LUTAMENTO - 02 - 04 - 2022 - 1241 - 0 - 2076-105

Lote Objeto de Permuta

PROJETO

PRANCHA

RUA S INDICADAS  
 BAIRRO JARDIM BELVEDERE  
 DIVINÓPOLIS — M. G.

LOTE = 12 6

ÁREAS

Única

MARÇO / 2000

ESC. 1 : 1000

QUADRA = 128

A. DO LOTE = 2 57.00 m<sup>2</sup>

ZONA = II