



PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 508 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8111 – segovdivinopolis@gmail.com

OFÍCIO SEGOV Nº 447/2023

Divinópolis, 12 de julho de 2023

Ilmo. Senhor

Vereador Israel Mendonça

Presidente em Substituição da Câmara Municipal de Divinópolis

Rua São Paulo, nº 277 – Praça Jovelino Rabelo, Centro

CEP: 35.500.006 - Divinópolis MG

Assunto: Responde Comissão: OFÍCIOS Nº CM 096, 071, 085, 070, 093 e 087/2023 – Consultoria Legislativa.

Senhor Presidente,

Com nossos cordiais cumprimentos, encaminhamos em anexo as respostas solicitadas pela Presidência da Câmara Municipal de Divinópolis.

Ofício nº	Responde Ofício:	PI
859/2023 – SEMED - GPE	CM - <u>096</u> /2023 - Procuradoria/Consultoria Legislativa	10216
098/2023 – SEPLAM - DPU	CM - <u>071</u> , <u>085</u> , <u>070</u> E <u>087</u> /2023 - Procuradoria/Consultoria Legislativa	9420, 9869, 9919 9873
410/2023 – SEMUSA - DAPS	CM - <u>094</u> /2023 - Procuradoria/Consultoria Legislativa	10218
648/2023 – SEPLAM - DICAF	CM - 093/2023 - Procuradoria/Consultoria Legislativa	10213

Atenciosamente,

Felipe Soalheiro Israel
Assessor de Articulação Política

CMS

CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS - 2023 - 071-085-070-087-093-094-096-098-099-102

Handwritten initials



OFÍCIO Nº 001/2023
 Duque de Caxias, 12 de Junho de 2023

Para: Senhor
 Vereador Luiz Henrique
 Presidente em Substituição da Câmara Municipal de Duque de Caxias
 Rua São Paulo, nº 177 - Praça Joviana Rebelo, Centro
 CEP: 22.500-000 - Duque de Caxias RJ

Assunto: Expediente Câmara: OFÍCIO Nº CM 098/2023, 097, 076, 083 e 087/2023 - Comissão Legislativa

Senhor Presidente,

Com os dados constantes dos documentos encaminhados em anexo as respostas solicitadas pela Presidência da Câmara Municipal de Duque de Caxias.

Código de Verificação: 10-15-401-0702-001-01000-100

Nº	Resposta Câmara	Ofício
10016	CM - 098/2023 - Procuradoria/Comissão Legislativa	088/2023 - SEMED - Câmara
10017	CM - 097/2023 - Procuradoria/Comissão Legislativa	088/2023 - SEMED - Câmara
10018	CM - 096/2023 - Procuradoria/Comissão Legislativa	088/2023 - SEMED - Câmara
10019	CM - 095/2023 - Procuradoria/Comissão Legislativa	088/2023 - SEMED - Câmara

Atenciosamente,

Luiz Henrique Rebelo
 Presidente da Câmara Municipal de Duque de Caxias



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS DE MOBILIDADE URBANA
– SEPLAM
DIRETORIA DE CADASTRO, FISCALIZAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS - DICAF
Avenida Paraná, nº 2.601, sala 203 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8171 – dicaf.dir.div@gmail.com

PI 10213

OFÍCIO SEPLAM – DICAF Nº 648/2023
Divinópolis, 10 de julho de 2023.

Ao Senhor
Leandro Luiz Mendes
Procurador-geral do Município
Avenida Paraná, 2.601, 5º andar, São José
35.501-170 – Divinópolis/MG

Assunto: Resposta ao ofício PROGER nº. 475/2023.

Referência: Ofício CM – 093 / 2023 – PL EM 029 / 2023

Prezado procurador,

A avaliação de imóveis urbanos é disciplinada pela ABNT NBR 14653-1 e pela ABNT NBR 14653-2, onde, conforme item 8.2, são determinados os métodos para identificar o valor de um bem, definindo-se assim as variáveis do modelo, classificando-as como variáveis dependentes e variáveis independentes.

A avaliação imobiliária deve ser feita de acordo com as normas regulamentadoras, normas estas que determinam o método correto e quais os profissionais podem realizar tal trabalho.

Neste sentido, a Resolução-COFECI nº 1.066/2007 institui que o corretor de imóveis possui competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Portanto, os documentos apresentados pelos corretores, intitulados como Laudos de Avaliação não possuem valor técnico/legal e vai de encontro as regulamentações que proíbem os corretores de emitirem laudos de avaliação imobiliária.

Na avaliação em pauta, foi utilizado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde, após o levantamento de dados, fez-se o tratamento científico desses (através de inferência estatística) e só então, seguindo todos os parâmetros definidos na norma, definiu-se o valor do bem. Nesta avaliação foram coletados 116 dados de mercado e utilizados efetivamente 39.

Importante destacar que foi considerada a ausência de infraestrutura no imóvel, a existência de um único acesso ao terreno e a topografia da área.

Não é permitido pelas normas técnicas, que se façam projeções futuras sobre o imóvel e sua possível valorização. Tal procedimento configura especulação imobiliária, ou seja, a avaliação é feita considerando as características locais na data exata da avaliação.

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.

AAO

CMAI Nº. DIVINÓPOLIS-19-12-011-2023-1613-0-7399-V.0



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS DE MOBILIDADE URBANA

- SEPLAM

DIRETORIA DE CADASTRO, FISCALIZAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS - DICAF

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 203 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8171 – dicaf.dir.div.@gmail.com

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

A Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, por não ter referências de preços de imóveis com áreas aproximadas a do terreno em comento, que a luz da legislação é tratada como gleba e não lote, entendeu que o valor apresentado pela engenheira civil, perita em avaliações imobiliárias e funcionária pública, a Sra. Patrícia Laudares, que foi baseado em inferência estatística, onde foram coletados 116 dados de mercado e utilizados efetivamente 39, é o mais próximo da realidade.

Todavia, como dito antes, *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*, mas com base em dados estatísticos e pesquisa de mercado.

Vale lembrar que a gleba de terreno possui 7.600,00 m² e uma testada pra via pública de mais ou menos 15,00 metros.

Destarte, existe sim a possibilidade de haver um entendimento diferente sobre o valor apontado pela CMAI, com base nos dados levantados, em relação a outros profissionais em avaliação imobiliária. Entretanto, sugerimos a Câmara Municipal de Divinópolis, que, caso não concorde com valor apresentado pela CMAI acerca do imóvel em questão, procure se orientar por um laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado, baseado nas normas técnicas vigentes, utilizando um dos métodos definidos pela NBR 14653-2 e com toda a memória de cálculo anexa.

Na oportunidade, a CMAI, assim como os profissionais habilitados em avaliação imobiliária que auxiliam a devida comissão, se colocam a disposição pra prestar quaisquer esclarecimentos necessários junto a câmara Municipal de Divinópolis.

Atenciosamente,

EMERSON GREGÓRIO DA SILVA

Diretor de Cadastro, Fiscalização e Aprovação de Projetos
Presidente da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária

AAO



PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS DE MOBILIDADE URBANA
- SEPLAM**

DIRETORIA DE CADASTRO, FISCALIZAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS - DICAF

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 203 - Bairro São José - Divinópolis, Minas Gerais - CEP: 35.501-170
(37) 3229-8171 - dicaf.dir.div.@gmail.com

CAMARA MUN. DIVINOPOLIS-12-011-2023-6:13-07389-V-1

AAO

Assinantes

✓ **Emerson Gregorio Da Silva**

Assinou em 10/07/2023 às 17:21:14 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF 950.253.596-00

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:

J56 100 2P4 6EQ