PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Por convocação do Presidente da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, o Sr. Emerson Gregório da Silva, no dia 02 de agosto de 2.023, nas dependências da Diretoria de Cadastro, Fiscalização e Aprovação de Projetos, reuniu-se a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária (C.M.A.I.) e participaram os seguintes membros: Cláudia Gonçalves de Sousa, Antônio Carlos Soares, Rodrigo Tiago de Souza, Willian de Araújo e Edmar de Oliveira Barreto. Foram avaliados, além de outros, o seguinte imóvel:

Objeto da avaliação: Avaliação de áreas para permuta, localizadas na Rua Carmo da Mata e Rua João Dias — quadra 4 e 5, no bairro Interlagos, e rotatória entre a Rua do Mercúrio e a Avenida Orion, no bairro Mangabeiras, na cidade de Divinópolis MG.

Características da região: O imóvel está localizado no bairro Interlagos e Mangabeiras, que pertence à região sudeste de planejamento do município. Essa região destaca-se pela presença de indústrias, como a própria Gerdau. Possui pouca oferta de terrenos.

Características do imóvel: Trata-se de dois terrenos, com formatos irregulares, sendo a área da Prefeitura de 2.058,20 m² e a área da Gerdau de 1649,67 m², conforme levantamento topográfico fornecido pela Gerdau.

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 pela Senhora ***Patrícia de Castro Laudares, engenheira civil, inscrita no CREA sob o nº. 109436/D, matriculada sob o nº. 99035662***.

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

Para a avaliação dos lotes de terreno, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

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

Documento assinado digitalmente - Q4Z-9G7-R4K-VG9
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

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***:

Apresentada a avaliação bem como o método utilizado para amostragem dos preços, por unanimidade, os membros presentes concordaram que os valores de compra e venda para a área da Prefeitura e da Gerdau avaliados são de R$ 874.000,00 (oitocentos e setenta e quatro mil reais) e R$ 505.000,00 (quinhentos e cinco mil reais), respectivamente.

Divinópolis/MG, 01 de novembro de 2.023.

EMERSON GREGÓRIO DA SILVA
Presidente da Comissão Municipal de
Avaliação Imobiliária

Documento assinado digitalmente - Q4Z-9G7-R4K-VG9
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

B | NoPaper

Data de criação do documento: 07/11/2023 às 15:43:16

Assinantes

✓ Emerson Gregorio Da Silva

Assinou em 07/11/2023 às 15:43:32 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:

Q4Z **9G7** **R4K** **VG9**