



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE
DIRETORIA DE CADASTRO, 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 29 de setembro de 2023, 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, Willian de Araújo e Edmar de Oliveira Barreto. Foram avaliados, além de outros, o seguinte imóvel:

Objeto da avaliação: Avaliação de terrenos localizados na Rua Sybele e Rua João de Oliveira, zona 31, lotes 296, 308, 320 e 332, da quadra 98, Bairro Cidade Industrial Coronel Jovelino Rabelo, na cidade de Divinópolis MG.

Características da região: Trata-se de uma região nordeste distante de planejamento do município. Essa região está na periferia urbana da cidade e é atravessada pela MG-050, que é uma das principais vias de acesso à cidade. É um bairro de uso exclusivamente industrial e já possui ocupação consolidada. Apesar disso, existem muitos lotes ainda vagos e desocupados.

Características do imóvel: Lotes com área de 360,00m² cada, sem quaisquer intervenções antrópicas. Não possuem muros delimitando os seus alinhamentos e divisas laterais e de fundos. A vegetação ainda é a nativa e a topografia não é acidentada. A via que lhes dão acesso não possui pavimento, bem como não possuem infraestrutura urbana ou saneamento básico.

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 Júnior, arquiteto e urbanista, inscrito no CAU sob o nº. A53259-2, matriculado sob o nº. 99034887.

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 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 os lotes avaliados são de **R\$ 131.000,00 (cento e trinta e um mil reais),** referente ao lote 296, e **R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais),** referente aos lotes 308, 320 e 332.

Divinópolis 05 de outubro de 2.023.

EMERSON GREGÓRIO DA SILVA
*Presidente da Comissão Municipal de
Avaliação Imobiliária*

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:

XMV**2YJ****3G4****V63**