



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Miguel Pereira, 30 de setembro de 2025.

Mensagem n.º 103/2025.

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

PROJETO Nº 188/2025

Senhor Presidente, Senhores(as) Vereadores(as)

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
A Comissão de Justiça e Redação
Em 02 de 10 de 25
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
A Comissão de Finanças e Orçamento
Em 02 de 10 de 25
Presidente

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa de Leis, em caráter de urgência, por intermédio de Vossa Excelência, o Projeto de Lei Complementar que “ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 430, DE 09 DE AGOSTO DE 2024, PARA CRIAR A DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS – INVEST MP, NO ÂMBITO DA AUTARQUIA MUNICIPAL DE TURISMO – MIGUELPEREIRATUR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

JUSTIFICATIVA

Submeto à apreciação de Vossas Excelências o anexo Projeto de Lei Complementar, que visa alterar a Lei Complementar nº 430, de 09 de agosto de 2024, para instituir a Diretoria de Desenvolvimento Econômico e Atração de Investimentos – Invest MP, no âmbito da Autarquia Municipal de Turismo – MiguelPereiraTur.

A presente iniciativa legislativa representa um passo estratégico para o futuro de Miguel Pereira. Embora nosso município já seja uma referência no setor de turismo, identificamos um vasto potencial para diversificar nossa matriz econômica, gerar novas oportunidades de emprego e renda e, conseqüentemente, fortalecer a arrecadação municipal. Para capitalizar esse potencial, é imperativo que o Poder Público atue de forma proativa, organizada e técnica.

A criação da Invest MP tem como finalidade centralizar e profissionalizar os esforços de desenvolvimento econômico. A nova Diretoria será responsável por tarefas cruciais, como a prospecção e negociação com investidores privados, o fomento ao empreendedorismo local, a melhoria do ambiente de negócios e a articulação de parcerias estratégicas. Ao concentrar essas competências em uma estrutura dedicada, ganhamos agilidade e eficiência, posicionando Miguel Pereira como um destino competitivo e atrativo para novos empreendimentos.

A decisão de alocar esta nova diretoria na estrutura da Autarquia de Turismo não é fortuita. Pelo contrário, reflete uma visão de desenvolvimento integrado, na qual o turismo e a atividade econômica geral se retroalimentam. A infraestrutura e a imagem positiva construídas pelo turismo servem como plataforma para atrair investimentos em outros setores, como tecnologia, serviços e comércio, que, por sua vez, qualificam e fortalecem a própria atividade turística.

É fundamental destacar que a criação da Invest MP será implementada com rigorosa observância à responsabilidade fiscal. Conforme detalhado no Art. 3º do



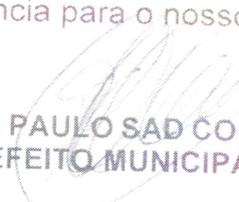
Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

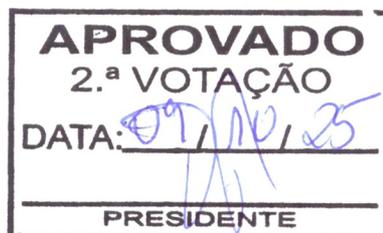
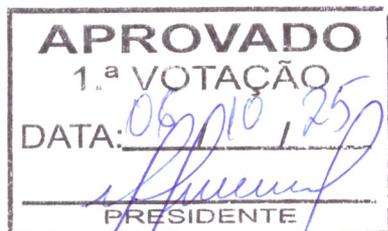
projeto, a nova estrutura será viabilizada por meio de remanejamento de cargos já existentes, sem acarretar qualquer aumento de despesa para os cofres públicos. Trata-se de uma reorganização administrativa que otimiza os recursos que já possuímos, direcionando-os para uma finalidade estratégica de alto impacto.

Do ponto de vista jurídico, a proposta encontra amparo na autonomia municipal (Art. 30, I e V, da Constituição Federal) para legislar sobre assuntos de interesse local e organizar seus serviços públicos. A jurisprudência de nossos tribunais superiores, a exemplo do STF - RE 1259480, reconhece a legitimidade dos municípios para criar estruturas administrativas que visem ao fomento de atividades econômicas e à promoção do desenvolvimento, em conformidade com os princípios da Administração Pública.

Diante do exposto, a criação da Diretoria Invest MP é uma medida de modernização administrativa, essencial para impulsionar um novo ciclo de crescimento sustentável em Miguel Pereira.

Conto com o indispensável apoio e a célere aprovação de Vossas Excelências para este projeto de grande relevância para o nosso município.


PEDRO PAULO SAD COELHO
PREFEITO MUNICIPAL



Exmo. Sr.
VITOR BATISTA RALHA DE AFONSECA.
DD. Presidente da Câmara Municipal de Miguel Pereira.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA
Secretaria de Fazenda, Planejamento e Finanças

ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO PARA A CRIAÇÃO DA
DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS –
INVEST MP

De forma consoante com o artigo 16 da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000 (LRF), vimos em virtude da necessidade de levantamento de Impacto Orçamentário X Financeiro, expor o que se segue:

O Custo Estimado em comento, implica em um aumento de despesa, referente a reposição, da ordem de **R\$ 29.910,24** (vinte e nove mil, novecentos e dez reais e vinte e quatro centavos), para o ano de 2025, à saber:

Total Salário Mensal R\$ 9.203,15
Meses – 03 = R\$ 27.609,45
13º Salário – R\$ 9.203,15 x 03 meses/12 meses= R\$ 2.300,79
Total da despesa para 2025 - R\$ 27.609,45 + R\$ 2.300,79 = **R\$ 29.910,24**

O cálculo do impacto, se dará sobre o valor do aumento da despesa (**R\$ 29.910,24**), dividido pelo valor orçado para o exercício de 2025 da Fonte de Recurso 1500 – Recursos Não Vinculados de Impostos (**R\$ 65.260.336,91**) x 100.

Custo Estimado (**R\$ 29.910,24**) / Orçado Fonte 1.500 (**R\$ 81.808.174,21**) x 100 =
0,0365%

Apenas para esclarecimento e melhor vislumbre, o impacto orçamentário-financeiro para o presente exercício da despesa estimada é de **0,0365%** do total orçado para a fonte de recurso a ser utilizada para tal.

Relativamente a 2026 e 2027, o impacto se daria em proporções mínimas, visto que serão reajustados os encargos e salários pelos índices oficiais.

É o Relatório,

ASSINADO DIGITALMENTE
JOSE LUIZ BORGES

Para mais informações, consulte o endereço eletrônico:
<http://www.miguelperreira.rj.gov.br/secretaria-fp>

SERPRO

José Luiz Borges
Secretário de Fazenda, Planejamento e Finanças



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

LEI COMPLEMENTAR N.º _____, DE _____ DE _____ DE 2025.

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 430, DE 09 DE AGOSTO DE 2024, PARA CRIAR A DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS – INVEST MP, NO ÂMBITO DA AUTARQUIA MUNICIPAL DE TURISMO – MIGUELPEREIRATUR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica criada, no âmbito da Autarquia Municipal de Turismo – MiguelPereiraTur, a Diretoria de Desenvolvimento Econômico e Atração de Investimentos – Invest MP, com a finalidade de estimular e promover o desenvolvimento econômico e social do Município de Miguel Pereira.

Art. 2º Compete à Diretoria Invest MP:

- I – atrair, negociar e apoiar investimentos privados no território municipal;
- II – fomentar a geração de empregos e renda;
- III – promover a melhoria do ambiente de negócios local, em articulação com órgãos municipais, estaduais e federais;
- IV – apoiar iniciativas de inovação, empreendedorismo e parcerias público-privadas;
- V – elaborar e executar planos e projetos de desenvolvimento econômico, inclusive em integração com as ações de turismo, cultura e sustentabilidade;
- VI – articular a imagem institucional do Município como polo de investimentos, mediante promoção e divulgação de oportunidades;
- VII – celebrar convênios, termos de cooperação e parcerias com entidades públicas e privadas, nacionais e internacionais, voltados ao desenvolvimento



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

econômico.

Art. 3º A Diretoria Invest MP terá a seguinte estrutura:

I – Diretoria Executiva;

II – Assessoria Técnica;

III – Núcleo de Captação de Investimentos;

IV – Núcleo de Inovação e Ambiente de Negócios.

Parágrafo único. A estrutura funcional será detalhada em regulamento, sem aumento de despesas, mediante remanejamento de cargos previsto no Anexo Único da Lei Complementar nº 430/2024.

Art. 4º O Diretor Executivo da Invest MP terá status equivalente a Subsecretário Municipal, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 8º da Lei Complementar nº 430/2024.

Art. 5º A Invest MP atuará de forma integrada à Presidência da Autarquia, observadas as deliberações do Conselho de Administração e as competências estabelecidas na Lei Complementar nº 430/2024.

Art. 6º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei Complementar no prazo de até 90 (noventa) dias, assegurando a compatibilidade com a estrutura já existente.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.
Em, _____ de _____ de 2025.


PEDRO PAULO SAD COELHO
Prefeito Municipal



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

LEI COMPLEMENTAR N.º _____, DE _____ DE _____ DE 2025.

ANEXO ÚNICO

ESTRUTURA DE CARGOS DA DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E
ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS – INVEST MP

Cargo	Quantidade	Denominação Funcional	SÍMBOLO
Diretor Executivo da Invest MP	1	Subsecretário Municipal	A.P
Assessor Técnico	1	Assessor Técnico	DAS-08
Chefe Núcleo de Captação de Investimentos	1	Chefe de Núcleo	DAS-08
Chefe Núcleo de Inovação e Ambiente de Negócios	1	Chefe de Núcleo	DAS-08

- Todos os cargos devem ser providos por remanejamento, sem aumento de despesas, conforme previsão legal.
- A estrutura funcional detalhada será regulamentada pelo Executivo, conforme a Lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

PARECER TÉCNICO
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO PARA ATUALIZAÇÃO
CADASTRAL

Solicitante/interessado:	MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA
Objetivo da Avaliação:	Definição do valor de mercado, para fins de ATUALIZAÇÃO CADASTRAL , da propriedade denominada por “ ÁREA 02 ”, Bairro Centro, Miguel Pereira (RJ), objetivando à DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO , simulando situação hipotética para “venda”, pelo Município, segundo critérios de avaliação mercadológica.
Metodologia Utilizada:	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS, POR APLICAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Discrição do Imóvel:	ÁREA DE TERRAS , com superfície de 1.291,78m ² (um mil, duzentos e noventa e um e setenta e oito metros quadrados) denominado ÁREA “02” , situada a Rua Dr. Zihher s/n, no bairro Centro, 1º Distrito de Miguel Pereira (RJ), inscrita no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) nº 116087, com matrícula 3160, livro 2, ficha 001, junto ao Cartório do Registro de Geral de imóveis do Ofício Único de Miguel Pereira (RJ).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

1.1. Miguel Pereira – Panorama Geral

Miguel Pereira é um município localizado no interior do estado do Rio de Janeiro, pertencente à Região Sudeste do Brasil. Sua área territorial abrange **cerca de 287 km²** e, segundo as estimativas do IBGE em 2023, possui uma população aproximada de **27 mil habitantes**. A cidade está situada a cerca de 120 quilômetros da capital fluminense, integrando a região conhecida como Vale do Café, que se destaca pelo clima ameno, relevo montanhoso e abundantes áreas verdes.

Reconhecida oficialmente como um dos principais destinos turísticos do interior do estado, Miguel Pereira é cercada por belas paisagens, cachoeiras, trilhas ecológicas e áreas de proteção ambiental, como o Parque Municipal de Miguel Pereira e partes do Parque Nacional da Serra da Bocaina. Seu turismo é impulsionado pelo ecoturismo, turismo rural, festivais culturais, gastronomia típica e pela proximidade de importantes cidades turísticas, como Petrópolis e Paty do Alferes.

Além disso, a cidade conta com boa infraestrutura turística, rica hotelaria, pousadas charmosas e restaurantes, o que facilita a recepção de turistas durante todo o ano, especialmente durante o inverno e feriados prolongados.

A economia, tradicionalmente ligada ao comércio, agricultura e produção de flores, ganha força com o crescimento do setor de serviços e de turismo, consolidando Miguel Pereira como um município com forte potencial para investimentos turísticos, criação de empreendimentos inovadores e sustentável geração de renda.

A COMISSÃO INTERSETORIAL PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (CIPAI), por seus membros infra-assinados, no uso de suas atribuições legais previstas no artigo 4º, inciso VI, do Decreto nº 7.456, de 03/06/2025; em atenção à solicitação da Procuradoria Municipal, realizada nos autos do Processo Administrativo. acima em destaque, seu Parecer Técnico Especializado, nos termos da documentação e plantas inseridas no processo.

1.2. Caracterização do Bairro

O Bairro do Centro, é uma das regiões mais valorizadas e em expansão no município de Miguel Pereira, RJ. Situado em área estratégica, o bairro destaca-se pelo fácil acesso ao Centro Urbano da cidade, apesar de estar em área predominantemente residencial tem fácil acesso aos serviços e comércios de bairro. Sua topografia agradável, ruas arborizadas e a vista privilegiada para as montanhas da Serra do Mar proporcionam qualidade de vida elevada, tornando o local atrativo tanto para moradores quanto para investidores.

Como principais características e atrativos, podemos dizer que o Condomínio Refugio – aonde encontra-se o terreno em questão, alia tranquilidade e segurança, características muito buscadas por quem



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

deseja viver ou investir em imóveis na região serrana do Rio de Janeiro e, por sua vez, fortalece o caráter familiar e comunitário da região, sendo conhecido por seus espaços verdes e pela atmosfera acolhedora.

1.3. Potencial Econômico e Fluxo de Desenvolvimento

Ao longo dos últimos anos, os condomínios nas adjacências do Centro Urbano, vêm registrando crescimento significativo na busca por imóveis residenciais, comerciais e para veraneio.

Nesse vértice, a presença constante de anúncios de venda de casas, terrenos e apartamentos em plataformas digitais como OLX, Zap Imóveis e redes sociais, aponta para um mercado imobiliário dinâmico, com forte rotatividade e valorização.

Esse fluxo de vendas é impulsionado tanto pela procura de investidores fora do eixo Rio-Petrópolis, para famílias que buscam fugir dos grandes centros em busca de melhor qualidade de vida.

Além do mercado imobiliário em relativa alta, são notáveis também as oportunidades para novos comércios de bairro, serviços voltados ao turismo rural e ecológico, além de pequenas pousadas e estabelecimentos de alimentação. O desenvolvimento constante da infraestrutura urbana — incluindo pavimentação, iluminação, transporte e saneamento — aumenta, ainda mais, a atratividade da região para futuros empreendimentos.

1.4. Perspectivas para Investimentos e Negócios

Observando o cenário atual, o Bairro do Centro com suas adjacências de condomínios residenciais apresenta potencial para se consolidarem como polos de **expansão urbana planejada** em Miguel Pereira.

O constante fluxo de vendas de imóveis, alimentado pela internet, demonstra que há demanda real e crescente por novas moradias e produtos imobiliários diferenciados. O contexto é favorável ao desenvolvimento de condomínios horizontais, loteamentos fechados, clínicas, farmácias, escolas, supermercados, e também projetos voltados ao lazer e bem-estar.

Com efeito, o Bairro do Centro constitui uma região com grande potencial de crescimento econômico e valorização imobiliária em Miguel Pereira. O dinamismo dos anúncios de venda online confirma o interesse dos compradores e investidores, refletindo a atratividade local. Com planejamento adequado e incentivo a novos negócios e serviços, esses bairros têm tudo para se firmarem como referência em qualidade de vida, desenvolvimento sustentável e diversificação da economia local.

2. DEPRECIAÇÃO DE VALOR (ÁREA DE TERRA EM DECLIVE)

No contexto do mercado imobiliário do município de Miguel Pereira, assim como em outros municípios brasileiros, terrenos sofrem depreciação em relação ao valor de mercado de terrenos regulares (topografia, geometria, liquidez, etc.).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

2.1. Tratamento por fatores.

A homogeneização das amostras comparativas em relação ao imóvel avaliado foi realizada através da aplicação de fatores, conforme determina a ABNT NBR 14653. Os principais fatores considerados foram:

- **Fator topografia:** Atribuído como **1,000** para as amostras de terrenos planos e quando o terreno possuir, em relação ao nível da rua, declive ou aclive igual ou superior a 45 graus, desvalorização pode chegar a **30%**;
- Neste PTAM, o **Fator Área** foi calculado "utilizando a equação apropriada para diferenças de área superiores a 30%, conforme literatura técnica".

2.2. Percentual de Redução de Valor de Mercado

A legislação municipal de Miguel Pereira, apoiada em laudos técnicos de avaliação imobiliária (Diretrizes da ABNT NBR 14.653) e práticas comuns de corretores de imóveis do município, aponta que o valor de terrenos com grau de inclinação e formato irregular (aproveitamento) do terreno, e com menor liquidez, podem ser substancialmente reduzido em relação a terrenos padrão. Com efeito, os principais parâmetros observados são:

- **Redução máxima aplicável fator topografia :** quando o terreno possuir, em relação ao nível da rua, declive ou aclive igual ou superior a 45 graus, desvalorização pode chegar a **30%**,
- **Redução máxima aplicável fator formato terreno :** quando o terreno possuir, perda de aproveitamento pela sua forma irregular, desvalorização pode chegar a **10%**.
- **Redução máxima aplicável fator formato mercado e liquidez :** quando o parcela de compradores evita aclives severos, reduzindo liquidez e amplitude de demanda, sobretudo em usos padrão, perda de liquidez pela sua forma irregular, desvalorização pode chegar a **10%**.

2.3. Conclusão

Portanto, para efeitos de avaliação, compra e venda ou regularização de áreas, é fundamental considerar esses parâmetros de depreciação, que, no caso de Miguel Pereira, pode variar até **50% (trinta por cento) do valor da propriedade.**

3. RELATÓRIO

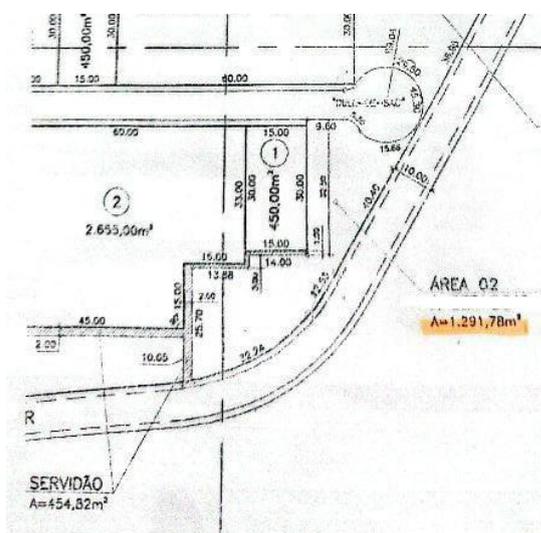
Trata-se de Terreno vazio, com as seguintes medidas e confrontações: medindo de frente em tres seguimentos, todos de frente para rua Dr. Ziher, sendo o primeiro em curva com 32,24metros, o segundo com



ESTADO DO RIO DE JANEIRO PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

12,53 metros, o terceiro com 40,40 metros; pelo lado direito 25,70 metros, confrontando servidão lá existente, pelo lado esquerdo, em dois seguimentos, em curva sendo o primeiro com 15,68 confrontando com o “cul-de-sac” da rua “III” e pelos fundos em cinco segmentos, sendo o primeiro com 9,60 metros confrontando com a rua “III”, o segundo com 5,30 metros, sendo o primeiro em curva com 15,84 metros, e o segundo com 32,50 metros, confrontando com o lote nº 01 e uma servidão já existente, o terceiro com 14,00 metros, confrontando uma servidão já existente, o quarto com 3,00 metros, confrontando uma servidão já existente e o quinto com 13,88 metros confrontando uma servidão já existente, com todos angulos formando 90° . Com área de 1.291,78m². Tudo devidamente registrado no ofício Único de Miguel Pereira, no livro livro 2, ficha 001, matrícula nº 3160. Inscrita no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) nº 116087.



4. DA METODOLOGIA APLICADA

A avaliação foi conduzida por meio do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, consistente na pesquisa de ofertas e/ou transações de imóveis de características similares no mesmo local ou região, procedendo o devido tratamento dos dados coletados, considerando aspectos de homogeneização e análise estatística, caso aplicável.

A melhor doutrina ensina que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** visa permitir a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, no âmbito do Município – nas localidades e nos bairros –, livres de interferências de outros ramos da economia.

Por esse viés, este método demonstra ser o mais prático, recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis, desde de que haja bens imóvel idênticos ou semelhantes para comparação direta. A avaliação imobiliária fundamentada no método comparativo de dados de mercado representa o paradigma



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**

**Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis**

dominante na engenharia de avaliações, conforme estabelecido pela NBR 14653. A incorporação de técnicas de inferência estatística neste contexto não apenas eleva o rigor metodológico, mas também proporciona maior confiabilidade e precisão nas estimativas de valor, transformando o processo avaliatório de uma prática empírica para uma ciência aplicada com fundamentação matemática robusta.

Ou seja, o objetivo de dar-se equilíbrio na avaliação da construção urbana; minimizar eventuais distorções e inibir a influência especulativa, uma vez que aos valores são determinados tecnicamente, levando em conta o que, verdadeiramente, se encontra edificado.

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO e PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM** é elaborado tanto em conformidade com o disposto no artigo 2º da Resolução CAU/BR N° 21/2012; com em conformidade como artigo 3º, da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) c/c

Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) 1.066/2007, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007).

Para sua confecção, foram tratados dados e elementos de aferição, por meio de **INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**, compatíveis com os ditames preconizados na NBR 14653:2011, PARTES 1 e 2 (itens 8.2.1 e seguintes; itens 8.2.2 e seguintes), que são amplamente utilizados em avaliações imobiliárias, e regulamenta a sua forma de elaboração.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, preconizado pela NBR 14653-2:2011, baseia-se na análise técnico-científica de atributos dos elementos comparáveis, constituindo-se como o método preferencial quando existe um conjunto representativo de dados amostrais.

5. DA AVALIAÇÃO (INTRODUÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO TÉCNICA)

A inferência estatística emerge como ferramenta indispensável neste contexto, permitindo a extrapolação de conclusões sobre a população de imóveis a partir de amostras limitadas, quantificando incertezas e estabelecendo intervalos de confiança para as estimativas de valor. Noutra giro, nos foi possível estabelecermos parâmetros de preços, realizamos uma vasta colata de dados junto ao Sistema de Arrecadação Municipal do Município de Miguel Pereira. Com efeito, estabeleceu-se os seguintes parâmetros:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

	PROCESSO	ANO	BAIRRO	R\$	m2	R\$/m2	fator AREA	fator TOPOGRAFIA	R\$/m2 homogeneizado
1	9449/2024	2024	centro	R\$ 300.000,00	560,46	R\$ 535,27	0,90	1	481,75
2	10198/2024	2024	centro	R\$ 300.000,00	553,12	R\$ 542,38	0,90	1	488,14
3	11849/2024	2024	centro	R\$ 250.000,00	450,00	R\$ 555,56	0,87	1	483,33
4	13054/2024	2024	centro	R\$ 255.000,00	450,00	R\$ 566,67	0,87	1	493,00
5	13175/2024	2024	centro	R\$ 290.000,00	580,00	R\$ 500,00	0,90	1	450,00
6	1179/2025	2025	centro	R\$ 250.000,00	400,00	R\$ 625,00	1,23	1	768,75
7	1598/2025	2025	centro	R\$ 110.000,00	450,00	R\$ 244,44	0,87	1	212,67
8	1677/2025	2025	centro	R\$ 250.000,00	458,05	R\$ 545,79	0,88	1	480,30
9	3387/2025	2025	centro	R\$ 300.000,00	392,94	R\$ 763,48	0,86	1	656,59
10	7349/2025	2025	centro	R\$ 400.000,00	3.362,00	R\$ 118,98	1,23	1	146,34
				média	765,66	R\$ 499,76			466,09

Logo, se considerada as dimensões da faixa de terra, temos que:

[a] $1.291,78m^2 \times R\$ 499,76 = R\$ 645.579,97$

[b] $1.291,78m^2 \times R\$ 466,09$ (valor homegeinizado) = $R\$ 602.085,74$

Em valores tratado com Inferência Estatística, aplicados sobre a METOLOGIA COMPARATIVA DIRETO DE DADOS DE MERCADO, podemos dizer que o terreno, a ser licitada pelo Município, em condições normais de mercado, teria o valor equivalente a **R\$ 602.085,74** (seiscentos e dois mil, oitenta e cinco reais e setenta e quatro centavos).

Destarte, estabelecida o valor da área de terras, determina-se o percentual de **DEPRECIACÃO**, estabelecendo-se os **PERCENTUAIS DE REDUÇÃO**, da seguinte forma:

(a) **Percentual de Redução, topografia grau de inclinação acentuado : 30% (trinta por cento)** de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com topografia plana.

(b) **Percentual de Redução, formato do terreno: 10% (dez por cento)** de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com forma regular.

(c) **Percentual de Redução, liquidez: 10% (dez por cento)** de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com forma regular.

Nesse vértice, tem-se que:

	TERRENO AVALIADO HOMEGENIZADO PELOS FATORES	R\$
Depreciação:		602.085,74
topografia	0,7	
formato	0,9	
liquidez	0,9	
total	0,57	R\$ 343.188,87

[c] **Valor de Avaliação – Percentual de Redução (50%) = Resultado Final (R\$ R\$ 602.085,74 x 0,56 (coeficiente de depreciação) = R\$343.188,87)**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

Desta forma, nós, membros da **COMISSÃO INTERSETORIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, formamos consenso e opinião de não empecilhos técnicos contrários a realização do negócio jurídico, desde que ocorra redução do valor de avaliação – ou seja, que o pagamento estabelecido para a área de terras de interesse público, seja fixado no patamar de **RS\$ 343.188,87 (trezentos e quarenta e tres mil, cento e oitenta e oito reais e oitenta e sete centavos)**, conforme mencionado neste Laudo de Avaliação.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado e subscrito pelos membros da **COMISSÃO INTERSETORIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, no intuito de produzirem o teor e efeito legais desejados ao **PARECER**, manifestam sua opinião técnica; penitenciar-mo-nos por eventuais erros ou imprecisões, que, entretanto, em nada afetam a análise dos objetos da presente avaliação.

Faz-se o **PARECER TÉCNICO**.

Miguel Pereira, 29 de setembro de 2025.

SHEILA LURASCHY BARRETO

Perita Avaliadora

Arquiteta – Matrícula nº 05/4120

ANA CAROLINA BASÍLIO GOMES FERREIRA PATRÍCIO

Perita Avaliadora – CNAI Nº 95.932

Arquiteta – Matrícula nº 05/4888

ROBSON TEIXEIRA DE BRITO

Fiscal de Fazenda

Chefe da SEFFAI – Matrícula nº 01/2618



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

PARECER TÉCNICO
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO PARA ATUALIZAÇÃO
CADASTRAL

Solicitante/interessado:	MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA
Objetivo da Avaliação:	Definição do valor de mercado, para fins de ATUALIZAÇÃO CADASTRAL , da propriedade denominada por “ ÁREA 03 ”, Bairro Centro, Miguel Pereira (RJ), objetivando à DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO , simulando situação hipotética para “venda”, pelo Município, segundo critérios de avaliação mercadológica.
Metodologia Utilizada:	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS, POR APLICAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Discrição do Imóvel:	ÁREA DE TERRAS , com superfície de 1.241,54m ² (um mil, duzentos e quarenta e um e cinquenta e quatro metros quadrados) denominado ÁREA “03” , situada a Rua Dr. Zihher s/n, no bairro Centro, 1º Distrito de Miguel Pereira (RJ), inscrita no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) nº 116088/cod reduzido 2001805, com matrícula 3161, livro 2, ficha 001, junto ao Cartório do Registro de Geral de imóveis do Ofício Único de Miguel Pereira (RJ).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

1.1. Miguel Pereira – Panorama Geral

Miguel Pereira é um município localizado no interior do estado do Rio de Janeiro, pertencente à Região Sudeste do Brasil. Sua área territorial abrange **cerca de 287 km²** e, segundo as estimativas do IBGE em 2023, possui uma população aproximada de **27 mil habitantes**. A cidade está situada a cerca de 120 quilômetros da capital fluminense, integrando a região conhecida como Vale do Café, que se destaca pelo clima ameno, relevo montanhoso e abundantes áreas verdes.

Reconhecida oficialmente como um dos principais destinos turísticos do interior do estado, Miguel Pereira é cercada por belas paisagens, cachoeiras, trilhas ecológicas e áreas de proteção ambiental, como o Parque Municipal de Miguel Pereira e partes do Parque Nacional da Serra da Bocaina. Seu turismo é impulsionado pelo ecoturismo, turismo rural, festivais culturais, gastronomia típica e pela proximidade de importantes cidades turísticas, como Petrópolis e Paty do Alferes.

Além disso, a cidade conta com boa infraestrutura turística, rica hotelaria, pousadas charmosas e restaurantes, o que facilita a recepção de turistas durante todo o ano, especialmente durante o inverno e feriados prolongados.

A economia, tradicionalmente ligada ao comércio, agricultura e produção de flores, ganha força com o crescimento do setor de serviços e de turismo, consolidando Miguel Pereira como um município com forte potencial para investimentos turísticos, criação de empreendimentos inovadores e sustentável geração de renda.

A COMISSÃO INTERSETORIAL PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (CIPAI), por seus membros infra-assinados, no uso de suas atribuições legais previstas no artigo 4º, inciso VI, do Decreto nº 7.456, de 03/06/2025; em atenção à solicitação da Procuradoria Municipal, realizada nos autos do Processo Administrativo. acima em destaque, seu Parecer Técnico Especializado, nos termos da documentação e plantas inseridas no processo.

1.2. Caracterização do Bairro

O Bairro do Centro, é uma das regiões mais valorizadas e em expansão no município de Miguel Pereira, RJ. Situado em área estratégica, o bairro destaca-se pelo fácil acesso ao Centro Urbano da cidade, apesar de estar em área predominantemente residencial tem fácil acesso aos serviços e comércios de bairro. Sua topografia agradável, ruas arborizadas e a vista privilegiada para as montanhas da Serra do Mar proporcionam qualidade de vida elevada, tornando o local atrativo tanto para moradores quanto para investidores.

Como principais características e atrativos, podemos dizer que o Condomínio Refugio – aonde encontra-se o terreno em questão, alia tranquilidade e segurança, características muito buscadas por quem



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

deseja viver ou investir em imóveis na região serrana do Rio de Janeiro e, por sua vez, fortalece o caráter familiar e comunitário da região, sendo conhecido por seus espaços verdes e pela atmosfera acolhedora.

1.3. Potencial Econômico e Fluxo de Desenvolvimento

Ao longo dos últimos anos, os condomínios nas adjacências do Centro Urbano, vêm registrando crescimento significativo na busca por imóveis residenciais, comerciais e para veraneio.

Nesse vértice, a presença constante de anúncios de venda de casas, terrenos e apartamentos em plataformas digitais como OLX, Zap Imóveis e redes sociais, aponta para um mercado imobiliário dinâmico, com forte rotatividade e valorização.

Esse fluxo de vendas é impulsionado tanto pela procura de investidores fora do eixo Rio-Petrópolis, para famílias que buscam fugir dos grandes centros em busca de melhor qualidade de vida.

Além do mercado imobiliário em relativa alta, são notáveis também as oportunidades para novos comércios de bairro, serviços voltados ao turismo rural e ecológico, além de pequenas pousadas e estabelecimentos de alimentação. O desenvolvimento constante da infraestrutura urbana — incluindo pavimentação, iluminação, transporte e saneamento — aumenta, ainda mais, a atratividade da região para futuros empreendimentos.

1.4. Perspectivas para Investimentos e Negócios

Observando o cenário atual, o Bairro do Centro com suas adjacências de condomínios residenciais apresenta potencial para se consolidarem como polos de **expansão urbana planejada** em Miguel Pereira.

O constante fluxo de vendas de imóveis, alimentado pela internet, demonstra que há demanda real e crescente por novas moradias e produtos imobiliários diferenciados. O contexto é favorável ao desenvolvimento de condomínios horizontais, loteamentos fechados, clínicas, farmácias, escolas, supermercados, e também projetos voltados ao lazer e bem-estar.

Com efeito, o Bairro do Centro constitui uma região com grande potencial de crescimento econômico e valorização imobiliária em Miguel Pereira. O dinamismo dos anúncios de venda online confirma o interesse dos compradores e investidores, refletindo a atratividade local. Com planejamento adequado e incentivo a novos negócios e serviços, esses bairros têm tudo para se firmarem como referência em qualidade de vida, desenvolvimento sustentável e diversificação da economia local.

2. DEPRECIAÇÃO DE VALOR **(ÁREA DE TERRA EM DECLIVE)**

No contexto do mercado imobiliário do município de Miguel Pereira, assim como em outros municípios brasileiros, terrenos sofrem depreciação em relação ao valor de mercado de terrenos regulares (topografia, geometria, liquidez, etc.).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

2.1. Tratamento por fatores.

A homogeneização das amostras comparativas em relação ao imóvel avaliado foi realizada através da aplicação de fatores, conforme determina a ABNT NBR 14653. Os principais fatores considerados foram:

- **Fator topografia:** Atribuído como **1,000** para as amostras de terrenos planos e quando o terreno possuir, em relação ao nível da rua, declive ou aclive igual ou superior a 45 graus, desvalorização pode chegar a **30%**;
- Neste PTAM, o **Fator Área** foi calculado "utilizando a equação apropriada para diferenças de área superiores a 30%, conforme literatura técnica".

2.2. Percentual de Redução de Valor de Mercado

A legislação municipal de Miguel Pereira, apoiada em laudos técnicos de avaliação imobiliária (Diretrizes da ABNT NBR 14.653) e práticas comuns de corretores de imóveis do município, aponta que o valor de terrenos com grau de inclinação e formato irregular (aproveitamento) do terreno, e com menor liquidez, podem ser substancialmente reduzido em relação a terrenos padrão. Com efeito, os principais parâmetros observados são:

- **Redução máxima aplicável fator topografia :** quando o terreno possuir, em relação ao nível da rua, declive ou aclive igual ou superior a 45 graus, desvalorização pode chegar a **30%**,
- **Redução máxima aplicável fator formato terreno :** quando o terreno possuir, perda de aproveitamento pela sua forma irregular, desvalorização pode chegar a **10%**.
- **Redução máxima aplicável fator formato mercado e liquidez :** quando o parcela de compradores evita aclives severos, reduzindo liquidez e amplitude de demanda, sobretudo em usos padrão, perda de liquidez pela sua forma irregular, desvalorização pode chegar a **10%**.

2.3. Conclusão

Portanto, para efeitos de avaliação, compra e venda ou regularização de áreas, é fundamental considerar esses parâmetros de depreciação, que, no caso de Miguel Pereira, pode variar até **50% (trinta por cento) do valor da propriedade.**

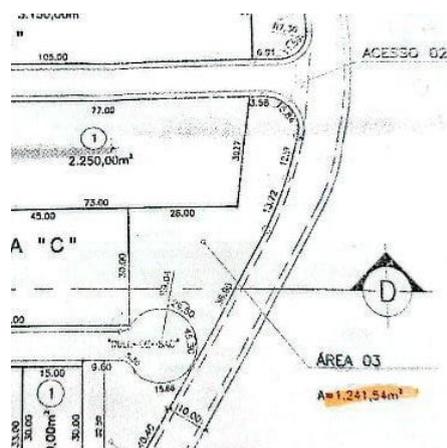


ESTADO DO RIO DE JANEIRO PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

3. RELATÓRIO

Trata-se de Terreno vazio, com as seguintes medidas e confrontações: medindo de frente em tres seguimentos, todos de frente para rua Dr. Zihher, sendo o primeiro de 38,95 metros, o segundo com 13,72 metros, o terceiro com 12,57 metros; pelo lado direito em curva 29,50 metros, confrontando com o “cull-de-sac” da rua “III”, pelo lado esquerdo, em dois seguimntos, sendo o primeiro em curva com 15,84 metros, e o segundo com 3,56 metros, confrontando com a Rua !! e pelos fundos, em tres segmentos em linha quebrada, sendo o primeiro com 30,27 metros, confrontando com lote n 01 da quadra “C”, e o segundo com 28,00 metros, confrontando com os fundos do lote n 1 da quadra “C” e o terceiro com 30,00 metros, confrontando com o lote n2 da Quadra “C” com área de 1.241,54m². Tudo devidamente registrado no oficio Único de Miguel Pereira, no livro 2-ficha, folhas 95, matrícula n°2424. Inscrita no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) n° 116088/cod reduzido 2001805.



4. DA METODOLOGIA APLICADA

A avaliação foi conduzida por meio do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, consistente na pesquisa de ofertas e/ou transações de imóveis de características similares no mesmo local ou região, procedendo o devido tratamento dos dados coletados, considerando aspectos de homogeneização e análise estatística, caso aplicável.

A melhor doutrina ensina que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** visa permitir a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, no âmbito do Município – nas localidades e nos bairros –, livres de interferências de outros ramos da economia.

Por esse viés, este método demonstra ser o mais prático, recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis, desde de que haja bens imóvel idênticos ou semelhantes para comparação direta. A avaliação imobiliária fundamentada no método comparativo de dados de mercado representa o paradigma



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

dominante na engenharia de avaliações, conforme estabelecido pela NBR 14653. A incorporação de técnicas de inferência estatística neste contexto não apenas eleva o rigor metodológico, mas também proporciona maior confiabilidade e precisão nas estimativas de valor, transformando o processo avaliatório de uma prática empírica para uma ciência aplicada com fundamentação matemática robusta.

Ou seja, o objetivo de dar-se equilíbrio na avaliação da construção urbana; minimizar eventuais distorções e inibir a influência especulativa, uma vez que aos valores são determinados tecnicamente, levando em conta o que, verdadeiramente, se encontra edificado.

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO e PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM** é elaborado tanto em conformidade com o disposto no artigo 2º da Resolução CAU/BR N° 21/2012; com em conformidade como artigo 3º, da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) c/c Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) 1.066/2007, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007).

Para sua confecção, foram tratados dados e elementos de aferição, por meio de **INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**, compatíveis com os ditames preconizados na NBR 14653:2011, PARTES 1 e 2 (itens 8.2.1 e seguintes; itens 8.2.2 e seguintes), que são amplamente utilizados em avaliações imobiliárias, e regulamenta a sua forma de elaboração.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, preconizado pela NBR 14653-2:2011, baseia-se na análise técnico-científica de atributos dos elementos comparáveis, constituindo-se como o método preferencial quando existe um conjunto representativo de dados amostrais.

5. DA AVALIAÇÃO
(INTRODUÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO TÉCNICA)

A inferência estatística emerge como ferramenta indispensável neste contexto, permitindo a extrapolação de conclusões sobre a população de imóveis a partir de amostras limitadas, quantificando incertezas e estabelecendo intervalos de confiança para as estimativas de valor. Noutro giro, nos foi possível estabelecermos parâmetros de preços, realizamos uma vasta colata de dados junto ao Sistema de Arrecadação Municipal do Município de Miguel Pereira. Com efeito, estabeleceu-se os seguintes parâmetros:

	PROCESSO	ANO	BAIRRO	R\$	m2	R\$/m2	fator AREA	fator TOPOGRAFIA	R\$/m2 homogeneizado
1	9449/2024	2024	centro	R\$ 300.000,00	560,46	R\$ 535,27	0,90	1	481,75
2	10198/2024	2024	centro	R\$ 300.000,00	553,12	R\$ 542,38	0,90	1	488,14
3	11849/2024	2024	centro	R\$ 250.000,00	450,00	R\$ 555,56	0,88	1	488,89
4	13054/2024	2024	centro	R\$ 255.000,00	450,00	R\$ 566,67	0,88	1	498,67
5	13175/2024	2024	centro	R\$ 290.000,00	580,00	R\$ 500,00	0,91	1	455,00
6	1179/2025	2025	centro	R\$ 250.000,00	400,00	R\$ 625,00	1,13	1	706,25
7	1598/2025	2025	centro	R\$ 110.000,00	450,00	R\$ 244,44	0,88	1	215,11
8	1677/2025	2025	centro	R\$ 250.000,00	458,05	R\$ 545,79	0,88	1	480,30
9	3387/2025	2025	centro	R\$ 300.000,00	392,94	R\$ 763,48	0,87	1	664,22
10	7349/2025	2025	centro	R\$ 400.000,00	3.362,00	R\$ 118,98	1,13	1	134,44
				média	765,66	R\$ 499,76			461,28



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

Logo, se considerada as dimensões da faixa de terra, temos que:

[a] $1.241,54\text{m}^2 \times \text{R\$ } 499,76 = \text{R\$ } 620.472,03$

[b] $1.241,54\text{m}^2 \times \text{R\$ } 461,28 \text{ (valor homegeinizado)} = \text{R\$ } 572.697,57$

Em valores tratado com Inferência Estatística, aplicados sobre a **METODOLOGIA COMPARATIVA DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, podemos dizer que o terreno, a ser licitada pelo Município, em condições normais de mercado, teria o valor equivalente a **R\$ 572.697,57** (quinhentos e setenta e dois mil, seiscentos e noventa e sete reais e cinquenta e sete centavos).

Destarte, estabelecida o valor da área de terras, determina-se o percentual de **DEPRECIACÃO**, estabelecendo-se os **PERCENTUAIS DE REDUÇÃO**, da seguinte forma:

(a) **Percentual de Redução, topografia grau de inclinação acentuado : 30% (trinta por cento)** de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com topografia plana.

(b) **Percentual de Redução, formato do terreno: 10% (dez por cento)** de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com forma regular.

(c) **Percentual de Redução, liquidez: 10% (dez por cento)** de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com forma regular.

Nesse vértice, tem-se que:

	TERRENO AVALIADO HOMEGENIZ ADO PELOS	
Depreciação:	FATORES	R\$ 572.697,57
topografia	0,7	
formato	0,9	
liquidez	0,9	
total	0,57	R\$ 326.437,61

[c] **Valor de Avaliação – Percentual de Redução (50%) = Resultado Final (R\$ R\$**
 $572.697,57 \times 0,56 \text{ (coeficiente de depreciação)} = \text{R\$}326.437,61$)

Desta forma, nós, membros da **COMISSÃO INTERSETORIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, formamos consenso e opinião de não empecilhos técnicos contrários a realização do negócio jurídico, desde que ocorra redução do valor de avaliação – ou seja, que o pagamento estabelecido para a área de terras de interesse público, seja fixado no patamar de **R\$ 326.437,61 (trezentos e vinte e seis mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e um centavos)**, conforme mencionado neste Laudo de Avaliação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado e subscrito pelos membros da **COMISSÃO INTERSETORIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, no intuito de produzirem o teor e efeito legais desejados ao **PARECER**, manifestam sua opinião técnica; penitenciarmo-nos por eventuais erros ou imprecisões, que, entretanto, em nada afetam a análise dos objetos da presente avaliação.

Faz-se o **PARECER TÉCNICO**.

Miguel Pereira, 30 de setembro de 2025.

SHEILA LURASCHY BARRETO

Perita Avaliadora

Arquiteta – Matrícula nº 05/4120

ANA CAROLINA BASÍLIO GOMES FERREIRA PATRÍCIO

Perita Avaliadora – CNAI Nº 95.932

Arquiteta – Matrícula nº 05/4888

ROBSON TEIXEIRA DE BRITO

Fiscal de Fazenda

Chefe da SEFFAI – Matrícula nº 01/2618



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**

**Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis**

**PARECER TÉCNICO
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO PARA
ATUALIZAÇÃO CADASTRAL**

Solicitante/interessado:	MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA
Objetivo da Avaliação:	Definição do valor de mercado, para fins de ATUALIZAÇÃO CADASTRAL , da propriedade denominada por “ ÁREA 04 ”, Bairro Centro, Miguel Pereira (RJ), objetivando à DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO , simulando situação hipotética para “venda”, pelo Município, segundo critérios de avaliação mercadológica.
Metodologia Utilizada:	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS, POR APLICAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Discrição do Imóvel:	ÁREA DE TERRAS , com superfície de 393,65m ² (trezentos e noventa e tres e sessenta e cinco metros quadrados) denominado ÁREA “04” , situada a Rua Dr. Zihher s/n, no bairro Centro, 1º Distrito de Miguel Pereira (RJ), inscrita no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) nº 116089, com matrícula 3162, livro 2, ficha 001, junto ao Cartório do Registro de Geral de imóveis do Ofício Único de Miguel Pereira (RJ).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

1.1. Miguel Pereira – Panorama Geral

Miguel Pereira é um município localizado no interior do estado do Rio de Janeiro, pertencente à Região Sudeste do Brasil. Sua área territorial abrange **cerca de 287 km²** e, segundo as estimativas do IBGE em 2023, possui uma população aproximada de **27 mil habitantes**. A cidade está situada a cerca de 120 quilômetros da capital fluminense, integrando a região conhecida como Vale do Café, que se destaca pelo clima ameno, relevo montanhoso e abundantes áreas verdes.

Reconhecida oficialmente como um dos principais destinos turísticos do interior do estado, Miguel Pereira é cercada por belas paisagens, cachoeiras, trilhas ecológicas e áreas de proteção ambiental, como o Parque Municipal de Miguel Pereira e partes do Parque Nacional da Serra da Bocaina. Seu turismo é impulsionado pelo ecoturismo, turismo rural, festivais culturais, gastronomia típica e pela proximidade de importantes cidades turísticas, como Petrópolis e Paty do Alferes.

Além disso, a cidade conta com boa infraestrutura turística, rica hotelaria, pousadas charmosas e restaurantes, o que facilita a recepção de turistas durante todo o ano, especialmente durante o inverno e feriados prolongados.

A economia, tradicionalmente ligada ao comércio, agricultura e produção de flores, ganha força com o crescimento do setor de serviços e de turismo, consolidando Miguel Pereira como um município com forte potencial para investimentos turísticos, criação de empreendimentos inovadores e sustentável geração de renda.

A COMISSÃO INTERSETORIAL PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (CIPAD), por seus membros infra-assinados, no uso de suas atribuições legais previstas no artigo 4º, inciso VI, do Decreto nº 7.456, de 03/06/2025; em atenção à solicitação da Procuradoria Municipal, realizada nos autos do Processo Administrativo. acima em destaque, seu Parecer Técnico Especializado, nos termos da documentação e plantas inseridas no processo.

1.2. Caracterização do Bairro

O Bairro do Centro, é uma das regiões mais valorizadas e em expansão no município de Miguel Pereira, RJ. Situado em área estratégica, o bairro destaca-se pelo fácil acesso ao Centro Urbano da cidade, apesar de estar em área predominantemente residencial tem fácil acesso aos serviços e comércios de bairro. Sua topografia agradável, ruas arborizadas e a vista privilegiada para as montanhas da Serra do Mar proporcionam qualidade de vida elevada, tornando o local atrativo tanto para moradores quanto para investidores.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

Como principais características e atrativos, podemos dizer que o Condomínio Refugio – aonde encontra-se o terreno em questão, alia tranquilidade e segurança, características muito buscadas por quem deseja viver ou investir em imóveis na região serrana do Rio de Janeiro e, por sua vez, fortalece o caráter familiar e comunitário da região, sendo conhecido por seus espaços verdes e pela atmosfera acolhedora.

1.3. Potencial Econômico e Fluxo de Desenvolvimento

Ao longo dos últimos anos, os condomínios nas adjacências do Centro Urbano, vêm registrando crescimento significativo na busca por imóveis residenciais, comerciais e para veraneio.

Nesse vértice, a presença constante de anúncios de venda de casas, terrenos e apartamentos em plataformas digitais como OLX, Zap Imóveis e redes sociais, aponta para um mercado imobiliário dinâmico, com forte rotatividade e valorização.

Esse fluxo de vendas é impulsionado tanto pela procura de investidores fora do eixo Rio-Petrópolis, para famílias que buscam fugir dos grandes centros em busca de melhor qualidade de vida.

Além do mercado imobiliário em relativa alta, são notáveis também as oportunidades para novos comércios de bairro, serviços voltados ao turismo rural e ecológico, além de pequenas pousadas e estabelecimentos de alimentação. O desenvolvimento constante da infraestrutura urbana — incluindo pavimentação, iluminação, transporte e saneamento — aumenta, ainda mais, a atratividade da região para futuros empreendimentos.

1.4. Perspectivas para Investimentos e Negócios

Observando o cenário atual, o Bairro do Centro com suas adjacências de condomínios residenciais apresenta potencial para se consolidarem como polos de **expansão urbana planejada** em Miguel Pereira.

O constante fluxo de vendas de imóveis, alimentado pela internet, demonstra que há demanda real e crescente por novas moradias e produtos imobiliários diferenciados. O contexto é favorável ao desenvolvimento de condomínios horizontais, loteamentos fechados, clínicas, farmácias, escolas, supermercados, e também projetos voltados ao lazer e bem-estar.

Com efeito, o Bairro do Centro constitui uma região com grande potencial de crescimento econômico e valorização imobiliária em Miguel Pereira. O dinamismo dos anúncios de venda online confirma o interesse dos compradores e investidores, refletindo a atratividade local. Com planejamento adequado e incentivo a novos negócios e serviços, esses bairros têm tudo para se firmarem como referência em qualidade de vida, desenvolvimento sustentável e diversificação da economia local.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

2. DEPRECIÇÃO DE VALOR (ÁREA DE TERRA EM DECLIVE)

No contexto do mercado imobiliário do município de Miguel Pereira, assim como em outros municípios brasileiros, terrenos sofrem depreciação em relação ao valor de mercado de terrenos regulares (topografia, geometria, liquidez, etc.).

2.1. Tratamento por fatores

A homogeneização das amostras comparativas em relação ao imóvel avaliado foi realizada através da aplicação de fatores, conforme determina a ABNT NBR 14653. Os principais fatores considerados foram:

- **Fator topografia:** Atribuído como **1,000** para as amostras de terrenos planos e quando o terreno possuir, em relação ao nível da rua, declive ou aclive igual ou superior a 45 graus, desvalorização pode chegar a **30%**;
- Neste PTAM, o **Fator Área** foi calculado "utilizando a equação apropriada para diferenças de área superiores a 30%, conforme literatura técnica".

2.2. Percentual de Redução de Valor de Mercado

A legislação municipal de Miguel Pereira, apoiada em laudos técnicos de avaliação imobiliária (Diretrizes da ABNT NBR 14.653) e práticas comuns de corretores de imóveis do município, aponta que o valor de terrenos com grau de inclinação e formato irregular (aproveitamento) do terreno, e com menor liquidez, podem ser substancialmente reduzido em relação a terrenos padrão. Com efeito, os principais parâmetros observados são:

- **Redução máxima aplicável fator topografia** : quando o terreno possuir, em relação ao nível da rua, declive ou aclive igual ou superior a 45 graus, desvalorização pode chegar a **30%**,
- **Redução máxima aplicável fator formato terreno** : quando o terreno possuir, perda de aproveitamento pela sua forma irregular, desvalorização pode chegar a **10%**.
- **Redução máxima aplicável fator formato mercado e liquidez** : quando o parcela de compradores evita aclives severos, reduzindo liquidez e amplitude de demanda, sobretudo em usos padrão, perda de liquidez pela sua forma irregular, desvalorização pode chegar a **10%**.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**

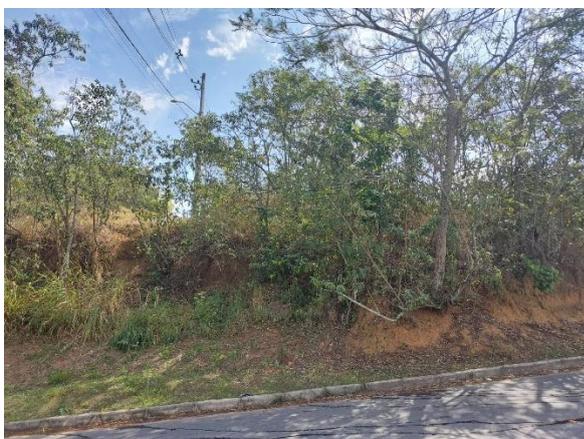
**Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis**

2.3. Conclusão

Portanto, para efeitos de avaliação, compra e venda ou regularização de áreas, é fundamental considerar esses parâmetros de depreciação, que, no caso de Miguel Pereira, pode variar até **50% (trinta por cento) do valor da propriedade.**

3. RELATÓRIO

Trata-se de Terreno vazio, com as seguintes medidas e confrontações: medindo de frente em dois seguimentos, sendo o primeiro em linha reta, com 6,91 metros de frente para a rua "I" e o segundo em curva com 11,59 metros, confrontando com a rua "I" e a rua Dr. Zihher; pelo lado direito 30,00 metros, confrontando com o lote nº 01 da quadra "A" pelo lado esquerdo com 22,77 metros, confrontando com a rua Dr. Zihher e pelos fundos com 11,59 metros, confrontando com a Área nº 01 (anteriormente desmembrada) formando um ângulo de 102°. Com área de 393,65m². Tudo devidamente registrado no ofício Único de Miguel Pereira, no livro livro 2, ficha 001, matrícula nº 3162. Inscrita no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) nº 116089.



4. DA METODOLOGIA APLICADA

A avaliação foi conduzida por meio do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, consistente na pesquisa de ofertas e/ou transações de imóveis de características similares no mesmo local ou região, procedendo o devido tratamento dos dados coletados, considerando aspectos de homogeneização e análise estatística, caso aplicável.

A melhor doutrina ensina que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** visa permitir a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, no âmbito do Município – nas localidades e nos bairros –, livres de interferências de outros ramos da economia.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**

**Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis**

Por esse viés, este método demonstra ser o mais prático, recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis, desde de que haja bens imóvel idênticos ou semelhantes para comparação direta. A avaliação imobiliária fundamentada no método comparativo de dados de mercado representa o paradigma dominante na engenharia de avaliações, conforme estabelecido pela NBR 14653. A incorporação de técnicas de inferência estatística neste contexto não apenas eleva o rigor metodológico, mas também proporciona maior confiabilidade e precisão nas estimativas de valor, transformando o processo avaliatório de uma prática empírica para uma ciência aplicada com fundamentação matemática robusta.

Ou seja, o objetivo de dar-se equilíbrio na avaliação da construção urbana; minimizar eventuais distorções e inibir a influência especulativa, uma vez que aos valores são determinados tecnicamente, levando em conta o que, verdadeiramente, se encontra edificado.

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO e PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM** é elaborado tanto em conformidade com o disposto no artigo 2º da Resolução CAU/BR N º 21/2012; com em conformidade como artigo 3º, da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) c/c Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) 1.066/2007, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007).

Para sua confecção, foram tratados dados e elementos de aferição, por meio de **INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**, compatíveis com os ditames preconizados na NBR 14653:2011, PARTES 1 e 2 (itens 8.2.1 e seguintes; itens 8.2.2 e seguintes), que são amplamente utilizados em avaliações imobiliárias, e regulamenta a sua forma de elaboração.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, preconizado pela NBR 14653-2:2011, baseia-se na análise técnico-científica de atributos dos elementos comparáveis, constituindo-se como o método preferencial quando existe um conjunto representativo de dados amostrais.

5. DA AVALIAÇÃO (INTRODUÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO TÉCNICA)

A inferência estatística emerge como ferramenta indispensável neste contexto, permitindo a extrapolação de conclusões sobre a população de imóveis a partir de amostras limitadas, quantificando incertezas e estabelecendo intervalos de confiança para as estimativas de valor. Noutro giro, nos foi possível estabelecermos parâmetros de preços, realizamos uma vasta colata de dados junto ao Sistema de Arrecadação Municipal do Município de Miguel Pereira. Com efeito, estabeleceu-se os seguintes parâmetros:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

	PROCESSO	ANO	BAIRRO	R\$	m2	R\$/m2	fator AREA	fator TOPOGRAFIA	R\$/m2 homogeneizado
1	9449/2024	2024	centro	R\$ 300.000,00	560,46	R\$ 535,27	1,04	1	556,69
2	10198/2024	2024	centro	R\$ 300.000,00	553,12	R\$ 542,38	1,04	1	564,07
3	11849/2024	2024	centro	R\$ 250.000,00	450,00	R\$ 555,56	1,03	1	572,22
4	13054/2024	2024	centro	R\$ 255.000,00	450,00	R\$ 566,67	1,03	1	583,67
5	13175/2024	2024	centro	R\$ 290.000,00	580,00	R\$ 500,00	1,04	1	520,00
6	1179/2025	2025	centro	R\$ 250.000,00	400,00	R\$ 625,00	1,70	1	1.062,50
7	1598/2025	2025	centro	R\$ 110.000,00	450,00	R\$ 244,44	1,03	1	251,78
8	1677/2025	2025	centro	R\$ 250.000,00	458,05	R\$ 545,79	1,03	1	562,17
9	3387/2025	2025	centro	R\$ 300.000,00	392,94	R\$ 763,48	0,99	1	755,84
10	7349/2025	2025	centro	R\$ 400.000,00	3.362,00	R\$ 118,98	1,30	1	154,67
				média	765,66	R\$ 499,76			558,36

Logo, se considerada as dimensões da faixa de terra, temos que:

[a] $393,65\text{m}^2 \times \text{R\$ } 499,76 = \text{R\$ } 196.730,53$

[b] $393,65\text{m}^2 \times \text{R\$ } 558,36 \text{ (valor homegenizado)} = \text{R\$ } 219.798,41$

Em valores tratado com Inferência Estatística, aplicados sobre a **METOLOGIA COMPARATIVA DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, podemos dizer que o terreno, a ser licitada pelo Município, em condições normais de mercado, teria o valor equivalente a **R\$ 219.798,41** (duzentos e dezenove mil, setecentos e noventa e oito reais e quarenta e um centavos).

Destarte, estabelecida o valor da área de terras, determina-se o percentual de **DEPRECIACÃO**, estabelecendo-se os **PERCENTUAIS DE REDUÇÃO**, da seguinte forma:

(a) Percentual de Redução, topografia grau de inclinação acentuado : 20% (trinta por cento) de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com topografia plana.

(b) Percentual de Redução, formato do terreno: 5% (dez por cento) de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com forma regular.

(c) Percentual de Redução, liquidez: 10% (dez por cento) de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com forma regular.

Nesse vértice, tem-se que:

	TERRENO AVALIADO HOMEGENIZADO PELOS FATORES	
Depreciação (coeficientes)		R\$ 219.798,41
topografia	0,8	
formato	0,95	
liquidez	0,9	
total	0,68	R\$ 149.462,92

[c] **Valor de Avaliação – Percentual de Redução (35%) = Resultado Final (R\$ R\$ 219.798,41 x 0,68 (coeficiente de depreciação) = R\$ 149.462,92)**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**

**Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis**

Desta forma, nós, membros da **COMISSÃO INTERSETORIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, formamos consenso e opinião de não empecilhos técnicos contrários a realização do negócio jurídico, desde que ocorra redução do valor de avaliação – ou seja, que o pagamento estabelecido para a área de terras de interesse público, seja fixado no patamar de **R\$ 149.462,92 (cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos)**, conforme mencionado neste Laudo de Avaliação.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado e subscrito pelos membros da **COMISSÃO INTERSETORIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, no intuito de produzirem o teor e efeito legais desejados ao **PARECER**, manifestam sua opinião técnica; penitenciar-mos por eventuais erros ou imprecisões, que, entretanto, em nada afetam a análise dos objetos da presente avaliação.

Faz-se o **PARECER TÉCNICO**.

Miguel Pereira, 30 de setembro de 2025.

SHEILA LURASCHY BARRETO

Perita Avaliadora

Arquiteta – Matrícula nº 05/4120

ANA CAROLINA BASÍLIO GOMES FERREIRA PATRÍCIO

Perita Avaliadora – CNAI N° 95.932

Arquiteta – Matrícula nº 05/4888

ROBSON TEIXEIRA DE BRITO

Fiscal de Fazenda

Chefe da SEFFAI – Matrícula nº 01/2618