



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Miguel Pereira, 30 de setembro de 2025.

Mensagem nº 104 /2025.

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

**PROJETO Nº 189/2025**

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 que **“AUTORIZA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**JUSTIFICATIVA**

O presente Projeto de Lei tem por finalidade autorizar o Poder Executivo a promover a alienação de imóveis pertencentes ao Patrimônio Municipal, nos termos do art. 105, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Miguel Pereira e do art. 89, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), que disciplina a forma e as hipóteses de alienação de bens públicos.

A alienação de áreas públicas que não se mostram essenciais à consecução direta das atividades administrativas encontra respaldo no princípio da eficiência, previsto no art. 37 da Constituição Federal, uma vez que visa otimizar a gestão do patrimônio público, reduzir custos de manutenção e permitir que os recursos advindos da venda sejam aplicados em ações prioritárias para a coletividade.

O Município de Miguel Pereira, ao propor a presente medida, busca alinhar-se às diretrizes de boa governança pública e responsabilidade fiscal, convertendo ativos patrimoniais subutilizados em receitas que possam ser direcionadas para investimentos em infraestrutura urbana, modernização administrativa e melhoria dos serviços públicos prestados à população.

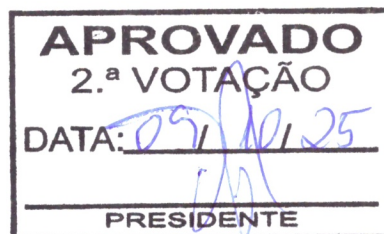
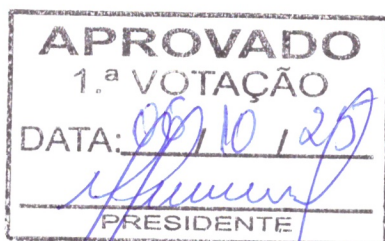
Trata-se, portanto, de providência que observa os ditames legais e os princípios da administração pública, notadamente os da legalidade, eficiência e interesse público, permitindo à Administração Municipal maior capacidade de investimento em setores estratégicos para o desenvolvimento social e econômico da cidade.



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**

Certo de que os nobres Vereadores reconhecerão a relevância da matéria e a pertinência da iniciativa, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa, na expectativa de sua célere aprovação.

  
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  
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

LEI N.º \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2025.

**AUTORIZA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS  
PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO  
MUNICIPAL E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

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

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado, nos termos do art. 105, inciso I, da Lei Orgânica Municipal e do art. 89, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a promover a alienação, por meio dos órgãos competentes, dos seguintes bens públicos dominicais integrantes do Patrimônio Municipal:

**I – Área 02**

Imóvel situado no 1º Distrito de Miguel Pereira/RJ, à Rua Dr. Ziher, perímetro urbano, medindo de frente em três segmentos, todos de frente para a Rua Dr. Ziher, sendo o primeiro em curva com 32,24m, o segundo com 12,53m e o terceiro com 40,40m; pelo lado direito com 25,70m, confrontando com servidão existente; pelo lado esquerdo em dois segmentos em curva, sendo o primeiro com 15,68m e o segundo com 5,30m, confrontando com o cul-de-sac da Rua III; e pelos fundos em cinco segmentos, sendo o primeiro com 9,60m, confrontando com a Rua III, o segundo com 32,50m, confrontando com o lote nº 01 e servidão existente, o terceiro com 14,00m, confrontando com servidão existente, o quarto com 3,00m e o quinto com 13,88m, ambos confrontando com servidão existente, formando ângulos de 90°, perfazendo a área total de 1.291,78 m², inscrição municipal nº 01-16.087. Registrado no Livro 2, matrícula nº 3160, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ

**II – Área 03**

Imóvel situado no 1º Distrito de Miguel Pereira/RJ, à Rua Dr. Ziher, perímetro urbano, medindo de frente em três segmentos para a Rua Dr. Ziher, sendo o primeiro com 38,95m, o segundo com 13,72m e o terceiro com 12,57m; pelo lado direito em curva com 29,50m, confrontando com o cul-de-sac da Rua "III"; pelo lado esquerdo em





**Estado do Rio de Janeiro**  
**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**

dois segmentos, sendo o primeiro em curva com 15,84m e o segundo com 3,56m, confrontando com a Rua "I"; e pelos fundos em três segmentos em linha quebrada, sendo o primeiro com 30,27m, confrontando com o lote nº 01 da quadra C, o segundo com 28,00m, confrontando com os fundos do lote nº 01 da mesma quadra, e o terceiro com 30,00m, confrontando com o lote nº 02 da quadra C; perfazendo a área total de 1.241,54 m², inscrição municipal nº 01-16.088. Registrado no Livro 2, matrícula nº 3161, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ

**III – Área 04**

Imóvel situado no 1º Distrito de Miguel Pereira/RJ, com frente em dois segmentos, sendo o primeiro em linha reta com 6,91m para a Rua "I" e o segundo em curva com 11,59m, confrontando com a Rua "I" e Rua Dr. Ziher; pelo lado direito com 30,00m, confrontando com o lote nº 01 da Quadra "A"; pelo lado esquerdo com 22,77m, confrontando com a Rua Dr. Ziher; e pelos fundos com 11,59m, confrontando com a Área nº 01 (anteriormente desmembrada), formando ângulo de 102°, perfazendo a área total de 393,65 m², inscrição municipal nº 01-16.089. Registrado no Livro 2-FICHA, matrícula nº 3162, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ

**Art. 2º** A alienação será realizada mediante procedimento licitatório, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

**Art. 3º** Os recursos obtidos com a alienação serão destinados a investimentos em infraestrutura urbana, serviços públicos e demais finalidades de interesse coletivo, a critério do Poder Executivo.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.**

Em, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

**PEDRO PAULO SÁD COELHO**  
Prefeito Municipal



**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<sup>2</sup> (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 km<sup>2</sup>** 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 acline 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 acline 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

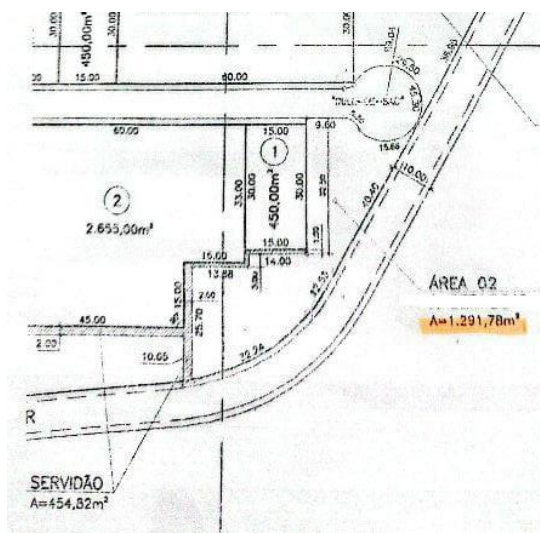




## ESTADO DO RIO DE JANEIRO PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

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  $90^{\circ}$ . Com área de 1.291,78m<sup>2</sup>. 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. 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	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]  $1.291,78\text{m}^2 \times \text{R\$ } 499,76 = \text{R\$ } 645.579,97$

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

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\$ 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 **DEPRECIAÇÃO**, 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	
Depreciação:	FATORES	R\$ 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 **R\$ 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-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, 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<sup>2</sup> (um mil, duzentos e quarenta e um e cinquenta e quatro metros quadrados) denominado **ÁREA “03”**, situada a Rua Dr. Zihier 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 km<sup>2</sup>** 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.**



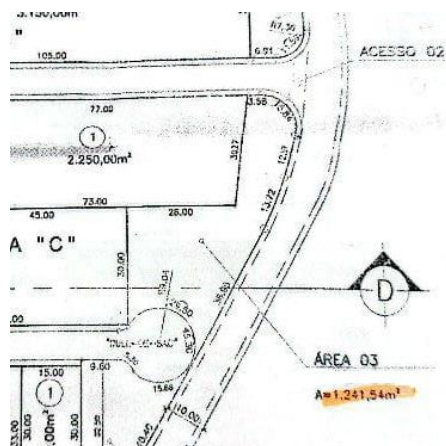


**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**

**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. Ziher, 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 1.241,54m<sup>2</sup>. 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
				<b>média</b>	<b>765,66</b>	<b>R\$ 499,76</b>			<b>461,28</b>



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 HOMOGENIZ 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 x 0,56 (coeficiente de depreciação) = 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:	<b>MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA</b>
Objetivo da Avaliação:	Definição do valor de mercado, para fins de <b>ATUALIZAÇÃO CADASTRAL</b> , da propriedade denominada por “ <b>ÁREA 04</b> ”, Bairro Centro, Miguel Pereira (RJ), objetivando à <b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO</b> , simulando situação hipotética para “venda”, pelo Município, segundo critérios de avaliação mercadológica.
Metodologia Utilizada:	<b>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS,</b> <b>POR APLICAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA</b>
Descrição do Imóvel:	<b>ÁREA DE TERRAS</b> , com superfície de 393,65m <sup>2</sup> (trezentos e noventa e tres e sessenta e cinco metros quadrados) denominado <b>ÁREA “04”</b> , situada a Rua Dr. Ziher 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 km<sup>2</sup>** 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.



**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. 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.).

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

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 **DEPRECIAÇÃO**, 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\$ 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; 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