



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Miguel Pereira, 11 de março de 2026.

Mensagem nº 017/2026.

Excelentíssimo Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa de Leis, **em caráter de urgência**, por intermédio de Vossa Excelência, o Projeto de Lei Ordinária que **“ALTERA O ART. 1º DA LEI N.º 4.450, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2025, QUE AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A REALIZAR A PERMUTA DE ÁREAS DE TERRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

JUSTIFICATIVA

Encaminho à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a alteração da Lei nº 4.450, de 16 de dezembro de 2025, que autoriza o Poder Executivo Municipal a realizar a permuta de áreas de terras.

Na redação do art. 1º da referida Lei, os números das matrículas dos imóveis foram invertidos, não correspondendo à correta identificação das áreas mencionadas.

Dessa forma, a presente proposição tem por finalidade alterar a redação do dispositivo, de modo a constar corretamente que:

I - a área particular, com superfície de 81,51m², encontra-se registrada sob a matrícula nº 7.981;

II - a área pública, com superfície de 32,68m², encontra-se registrada sob a matrícula nº 9.238, ambas no Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ.


Ressalta-se que a presente alteração não modifica o objeto da Lei, tratando-se apenas de correção na indicação das matrículas dos imóveis, mantendo-se inalteradas as demais disposições legais.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Casa Legislativa, contando com sua aprovação.

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.
Em, 11 de março de 2026.


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 2026.

ALTERA O ART. 1º DA LEI N.º 4.450, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2025, QUE AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A REALIZAR A PERMUTA DE ÁREAS DE TERRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

Art. 1º O art. 1º da Lei n.º 4.450, de 16 de dezembro de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar a permuta de áreas de terras, nos termos da Lei, entre o Município de Miguel Pereira e proprietário particular, sendo uma área particular, com superfície de 81,51m², registrada sob a matrícula n.º 7.981, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ, por uma área de terras pública, com superfície de 32,68m², registrada sob a matrícula n.º 9.238 do mesmo Cartório.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 3º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.

Em, ____ de _____ de 2026.

PEDRO PAULO SAD COELHO
Prefeito Municipal

Miguel Pereira Ofício Unico-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Alysson Ferreira Damacena

AVENIDA AYRTON SENNA, Nº 74, LJ 01, PORTAL DAS MANSÕES, MP, Centro, Miguel Pereira / RJ
E-mail: cartorioniguelpereirargi@gmail.com
Telefone: (21)2018-6428

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9238 / CNM: 154518.2.0009238-11 / Recibo: 152853 / Data da Certidão: 20/09/2024.

Serviço Registral e Notarial
Ofício Único de Miguel Pereira/RJ

Avenida Ayrton Senna, nº 74, Lj 01, Portal das Mansões, Miguel Pereira/RJ
CEP: 26.900-000 – Tel./Fax: (21) 2018-6428



CNM: 154518.2.0009238-11

Matrícula nº 9238

LIVRO Nº 2

Ficha 001

IMÓVEL: Área de Terras Pública, situada no Loteamento "Portal das Mansões", no perímetro urbano do 1º Distrito de Miguel Pereira/RJ, com as seguintes medidas e confrontações com início no vértice do ponto P1 e distância de 1,08 metros, confrontando com servidão pública, onde encontra o vértice do ponto P2, deste ponto segue com distância de 31,25 metros, confrontando com a Área Remanescente do Lote de Terreno nº 1, onde encontra o vértice do ponto P3, deste ponto segue com distância de 1,00 metros, confrontando com servidão pública, onde encontra o vértice do ponto P4, deste ponto segue com distância de 31,45 metros confrontando pelo lado esquerdo com o Lote de Terreno nº 17, onde encontra o vértice do ponto P1, início desta descrição, com área de 32,68m². PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.415.283/0001-29, com sede na Rua Prefeito Manoel Guilherme Barbosa, nº 375, Centro, Miguel Pereira/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-AG, fls. 153 e 2-AF, fls. 12, Matrícula nº 6.813, do Cartório do 1º Ofício de Miguel Pereira/RJ, extinto, nos termos da Lei Estadual nº 6.207/12, adquirido em virtude do Registro de Loteamento objeto do R. 2 da Matrícula supra, da Área destinada ao Município de Miguel Pereira, Miguel Pereira, 19 de setembro de 2024. O Oficial Substituto: Vinícios Valcaldi Peixoto, Vinícios Valcaldi Peixoto, Cadastro: 94/22837

Av. 1 – 9238 – **MOTIVAÇÃO:** Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 064/2024/SMEAEL, expedido pelo **Município de Miguel Pereira**, representado neste ato pelo **Secretário Executivo de Assuntos Estratégicos Otoniel Moura de Paula Junior**, datado de 13/08/2024, prenotado nesta mesma data sob o nº 12204, fica averbada a **ABERTURA DA MATRÍCULA da Área Pública, com base no disposto no Art. 195-A da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 SEM COBRANÇA**, Miguel Pereira, 19 de setembro de 2024. O Oficial Substituto: Vinícios Valcaldi Peixoto, Vinícios Valcaldi Peixoto, Cadastro: 94/22837 ----- **Selo Eletrônico: EEUN09059 QZN**

Miguel Pereira Ofício Único-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Alysson Ferreira Damacena

AVENIDA AYRTON SENNA, Nº 74, LJ 01, PORTAL DAS MANSÕES, MP, Centro, Miguel Pereira / RJ
E-mail: cartoriomiguelpereirargi@gmail.com
Telefone: (21)2018-6428

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 7981 / CNM: 154518.2.0007981-96 / Recibo: 151782 / Data da Certidão: 01/07/2024.

Serviço Registral e Notarial
Ofício Único de Miguel Pereira/RJ

Avenida Ayrton Senna, nº 74, Loja 01, Portal das Mansões, Miguel Pereira/RJ
C.P.: 26.900-000 - Tel./Fax: (21) 2018-6428



CNM: 154518.2.0007981-96

Matrícula nº 7981

LIVRO Nº 2

Ficha 001

IMÓVEL: Área de Servidão de Água e Esgoto oriunda ao Lote 01 remanescente.

Área de Terras nº 01, esta desmembrada da área com 43.768,36m², esta desmembrada da área de terras remanescente do Sítio Venda Velha, com as seguintes medidas e confrontações: medindo de frente 1,50 metros confrontando com a Rua Maurício Silveira x 54,34 metros confrontando com a antiga faixa de terras de 1.129,94m², atual do Lote nº 37, do Loteamento Boa Vista, **com área de 81,51m².**

PROPRIETÁRIO: RAFAEL DA SILVA COSTA, brasileiro, taifeiro, solteiro, maior, filho de Denilson Francisco da Costa e Rosangela da Silva Costa, portador da Carteira Nacional de Habilitação do DETRAN/RJ nº 05564912100, expedida em 01/02/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 118.153.657-06, residente e domiciliado na Rua Márcia, nº 931, Ramada, Miguel Pereira/RJ. **REGISTRO ANTERIOR: CNM: 154518.2.0003448-18** do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ, foi adquirido em virtude da Escritura Escritura de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 9º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº 2865, fls. 043, Ato nº 025, na data de 16/05/2018, por compra feita à Jorge Passamani Zubelli, Jaqueline Passamani Zubelli Guimarães e seu marido Silvio Leite Guimarães Júnior. Miguel Pereira, 14 de maio de 2024. O Oficial Substituto: _____, Vinícios Valcaldi Peixoto. Cadastro: 94/22837. _____

Av 1 - 7981 - **MOTIVAÇÃO:** Procedo a esta averbação, prenotada na data de 28/03/2024 sob o nº 11733, com base no Artigo 1.147, Inciso III, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude do Desmembramento (Av. 2 do **CNM nº 154518.2.0003448-18**, Livro 2-FICHA, deste Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ). Certifico que as custas devidas pela presente, de R\$ 239,91, nos termos do Regimento de Custas constante da CGJ/TJ/RJ Miguel Pereira, 14 de maio de 2024. O Oficial Substituto: _____, Vinícios Valcaldi Peixoto. Cadastro: 94/22837. _____ **Selo Eletrônico: EERT80026 DBL**



DESPACHO

PROCESSO Nº 424/2024

(apenso ao Processo nº 10.657/2024)

À SMA

Em atenção ao despacho de fls. 38, solicitando a reanálise do Laudo de Avaliação de fls. 22/28, tendo sido detectado erro material quanto às metragens quadradas inseridas no documento, em comparação com os dados constante na certidão de ônus reais de fls. 14, a Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis, em cumprimento de sua destinação, promove a **RETIFICAÇÃO DA METRAGEM QUADRADA DA ÁREA A SER PERMUTADA**, com respectivo ajuste no valor de avaliação, objetivando a correção documental do processo e o prosseguimento do feito, na forma expressa em lei.

Outrossim, ratifica-se neste ato, o posicionamento adotado no Laudo de Avaliação e anteriormente apresentado, quanto a viabilidade da realização do negócio jurídico e concretização da **PERMUTA** entre a **ÁREA DE TERRAS** (faixa), com superfície de 81,51m², registrada no Livro 2-FICHA, Matrícula 7981, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira (RJ); e a **ÁREA DE TERRAS PÚBLICA** (Servidão Pública), com superfície de 32,68m², registrada no Livro 2-FICHA, Matrícula 9238, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira (RJ); ante ao interesse público e por não haver nenhum prejuízo econômico-financeiro ao Município.

Miguel Pereira, 11 de novembro de 2025.

ROBSON TEIXEIRA DE BRITO

Fiscal de Fazenda

Chefe da SEFFAI e da CIPAI – Matrícula nº 01/2618



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

39
AB

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
(RETIFICADOR)**

EMENTA: BEM PÚBLICO DE USO COMUM DO POVO – DESAFETAÇÃO – INTERESSE PÚBLICO JUSTIFICADO – PERMUTA COM PARTICULAR – ALIENAÇÃO PRECEDENTE DE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA E AVALIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AO ENTE MUNICIPAL – POSSIBILIDADE.

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 424/2023

[Apenso: Processo Administrativo n° 10657/2024]

Requerente/Interessado:

**RAFAEL DA SILVA COSTA
MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA**

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 n° 7.456, de 03/06/2025; em atenção à solicitação da Procuradoria Municipal, realizada nos autos do Processo Administrativo n° 10657/2024, às fls. 20/21, vem apresentar seu Parecer Técnico Especializado, acerca do pedido formulado pelo requerente **RAFAEL DA SILVA COSTA**, que propõe ao Município de Miguel Pereira, a **PERMUTA** de uma faixa de terras destinada à servidão pública, nos termos da documentação e plantas inseridas em ambos os processos.

(1) Relatório

Em síntese, trata-se de pedido para permuta, estartado através dos processos administrativos n° 424/2022 e n° 10657/2024, onde o contribuinte propõe a permuta – simples e direita, sem reparação financeira – entre duas áreas destinadas a servidões, sendo uma constituída por faixa de terra extraída de sua propriedade e outra do município de Miguel Pereira; com o intuito de viabilizar à venda da Área de Terreno com superfície de 561,79 m², desmembrada do

AB

AB

B



40

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

Lote de Terreno nº 01, situado na Rua Maurício Silveira, Bairro Retiro das Palmeiras, nesta; que será lembrado ao Lote de Terreno nº 17, do bairro Portal das Mansões.

Com efeito, consiste na solicitação de permuta de uma faixa de terra já desmembrada do Lote de Terreno nº 01, com metragem de **81,51 m²**, registrada no Livro 2-FICHA, Matrícula 7981, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira (fls. 19, apenso); pela faixa de terras destinada servidão pública, localizada na linha divisória (nos fundos) que divide o Lote de Terreno nº 01 e o Lote de Terreno nº 17, do bairro Portal das Mansões, com metragem de **32,68m²**, conforme registro do Livro 2-FICHA, Matrícula 9238, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira (fls. 12, apenso).

É o presente **RELATÓRIO**.

Elaboramos o seguinte **PARECER TÉCNICO**.

(2) Parecer Técnico

Inicialmente, vale dizer que a troca de áreas (permuta) sujeitas à servidão administrativa ou de passagem geralmente, exige Parecer Técnico Especializado (Laudo de Avaliação, ABNT 14.653-2) para avaliar o impacto dessa troca na propriedade e na servidão. Logo, o parecer deve analisar se a permuta altera a servidão, se há necessidade de indenização adicional, e se a área remanescente após a permuta continua adequada para o fim a que se destina a servidão.

Sobre a possibilidade jurídica da realização de permuta, em especial sobre a consulta/requerimento da viabilidade do negócio jurídico entre a área de terreno destinada à servidão, tanto do Município de Miguel Pereira como requerente/contribuinte, podemos afirmar, em termos técnico e em contexto, que:

- Não há prejuízo econômico-financeiro para o Município;
- Não existem impedimentos técnicos ou legais identificados para o ato.

Ainda sobre a permuta, o artigo 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 (Lei de Licitações) disciplina a alienação de bens públicos, incluindo:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I – tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;

Quando a permuta ocorre com particular, além da há necessidade de avaliação prévia, autorização legislativa específica e instituição do interesse público, deve ser demonstrada a equivalência de valores ser demonstrada por laudo de avaliação.

Neste vértice, podemos observar que existe relativa equiparação e equivalência, quanto ao valor do metro quadrado, praticados em cada um dos bairros.

Aferimos, de forma objetiva, que o valor do metro quadrado (m²) do bairro Portal das Mansões, segundo consta no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) do Sistema de Arrecadação Municipal, é de **R\$83,6920** (oitenta e três reais vírgula seis nove dois zero centavos) por metro quadrado (m²). No outro giro, constatamos que o valor do metro quadrado do bairro Retiro das Palmeiras, é fixado no valor de **R\$80,7480** (oitenta reais, vírgula sete quatro oito zero centavos) por metro quadrado (m²).

Em valores absolutos, podemos dizer que a faixa de terra ofertada pelo contribuinte/requerente, em permuta, tem valor equivalente a **R\$6.581,77** (seis mil, quinhentos e oitenta e um reais e setenta e sete centavos); ao passo que a área solicitada/requerida, de propriedade do Município de Miguel Pereira, tem valor de **R\$2.735,05** (dois mil, setecentos e trinta e cinco reais e cinco centavos).

2.1. Introdução e Contextualização Técnica

A avaliação imobiliária fundamentada no método comparativo de dados de mercado representa o paradigma dominante na engenharia de avaliações, conforme estabelecido pela NBR 14653.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

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.

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.

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:

DADOS COLETADO PARA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA - SISTEMA ARRECAÇÃO MUNICIPAL (PORTAL DAS MANSÕES)

	ANO	PROCESSO	BAIRRO / LOTEAMENTO	METRAGEM (m ²)	AVALIAÇÃO (R\$)	VALOR (m ² / R\$)
1	2024	827/2024	PORTAL DAS MANSÕES	725,22	210.000,00	289,57
2	2024	1363/2024	PORTAL DAS MANSÕES	620,00	350.000,00	564,52
3	2024	1544/2024	PORTAL DAS MANSÕES	952,08	220.000,00	231,07
4	2024	2377/2024	PORTAL DAS MANSÕES	600,00	258.000,00	430,00
5	2024	9960/2024	PORTAL DAS MANSÕES	633,42	285.000,00	449,94
6	2024	11613/2024	PORTAL DAS MANSÕES	620,00	270.000,00	435,48
7	2024	11899/2024	PORTAL DAS MANSÕES	450,00	230.000,00	511,11
8	2024	2143/2025	PORTAL DAS MANSÕES	620,70	360.000,00	579,99

VALOR MÉDIO SIMPLES (m² / R\$) 249,41

DADOS COLETADO PARA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA - SISTEMA ARRECAÇÃO MUNICIPAL (RETIRO DA PALMEIRAS)

	ANO	PROCESSO	BAIRRO / LOTEAMENTO	METRAGEM (m ²)	AVALIAÇÃO (R\$)	VALOR (m ² / R\$)
1	2024	8533/2024	RETIRO	1.404,90	760.000,00	540,96
2	2024	8538/2024	RETIRO	610,73	303.000,00	496,13
3	2024	8591/2024	RETIRO	1.022,37	170.000,00	166,28
4	2025	4205/2025	RETIRO	633,97	180.000,00	283,93
5	2025	5233/2025	RETIRO	1.278,75	180.000,00	140,76
6	2025	6070/2025	RETIRO	1.307,55	605.000,00	462,70

VALOR MÉDIO SIMPLES (m² / R\$) 149,34

42



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 das faixas de terra a serem permutadas, temos que:

$$[a] 32,68m^2 \times R\$ 249,41 = R\$ 8.150,72$$

$$[b] 81,51m^2 \times R\$ 149,34 = R\$ 12.172,70$$

Em valores tratado com Inferência Estatística, aplicados sobre a **METOLOGIA COMPARATIVA DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, podemos dizer que a faixa de terra ofertada pelo contribuinte/requerente, em permuta, tem valor equivalente a **R\$12.172,70** (doze mil, cento e setenta e dois reais e setenta centavos); ao passo que a área solicitada/requerida, de propriedade do Município de Miguel Pereira, tem valor de **R\$8.150,72** (oito mil, cento e cinquenta reais e setenta e dois centavos).

Com efeito, seja pela utilização dos valores expressos na “planta de valores” do Município de Miguel Pereira; seja pela utilização dos “Dados de Inferência Estatística”, referente aos negócios jurídicos realizados no âmbito municipal; resta demonstrado que não há prejuízo financeiro ou econômico, nem tão pouco é demonstrado qualquer tipo de prejuízo material ou técnico era a população.

Quanto ao tamanho das áreas a serem permutadas, é de fácil constatação que a faixa de terra (já desmembrada do Lote de Terreno nº 01), tem **81,51m²**, vide Certidão do RGI registrada no Livro 2, Matrícula 7981, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira (fls. 10, apenso); ao passo que a faixa de terras (servidão pública), localizada na linha divisória (nos fundos) que divide o Lote de Terreno nº 01 e o Lote de Terreno nº 17, do bairro Portal das Mansões, com metragem de **32,68m²**, conforme registro do Livro 2-FICHA, Matrícula 9238, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira (fls. 12, apenso) – sendo proporcionalmente maior.

Destarte, ainda, é importante salientar que a faixa de terra (servidão) ofertada ao Município – por ter largura de 1,50m –, torna-se atrativa ao poder público, na medida em que permite a interligação dos bairros Portal das Mansões e Retiro das Palmeiras, por via terrestre, pela simples construção de “escada de acesso”, facilitando o acesso dos pedestres e trabalhadores, de um lado e de outro nos bairros.

Por derradeiro, deve ser assentado que, em vistoria no local, podemos constatar que a servidão municipal existente hoje – objeto do pedido de permuta –, na prática, só seria funcional para atender exclusivamente ao escoamento de esgoto do Lote de Terreno nº 17, do bairro Portal das

43



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis

Mansões – o que **não ocorre** (!), na medida em que todo o esgotamento sanitário desse imóvel, assim como dos demais imóveis vizinhos, seguem em sentido contrário por conta da inclinação do terreno.

Com efeito, tanto em metragem quadrada (m²) quanto em valores absolutos ou inferidos, podemos afirmar que o que está sendo ofertado municípios de Miguel Pereira, é maior e melhor do que se possui, podendo ser asseverado o interesse público na interligação de bairros pela simples construção de escada de acesso, o que facilitaria o fluxo de pedestres.

Desta forma, nós, membros da **COMISSÃO INTERSETORIAL PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (CEPAI)**, formamos consenso e opinião de que **NÃO HÁ PREJUÍZO AO ENTE PÚBLICO** ou qualquer empecilho técnico contrário a realização do negócio jurídico; pelo que nos manifestamos favoravelmente a realização da permuta entre as áreas de servidão, mencionadas no processo administrativo acima em epígrafe.

Faz-se o **PARECER TÉCNICO**.

(3) 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. 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.

44



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Secretaria Municipal de Urbanismo
Comissão Intersindical de Avaliação de Imóveis


O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** 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.

(4) Considerações Finais

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado e subscrito pelos membros da **COMISSÃO INTERSETORIAL PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (CIPAI)**, 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.

Miguel Pereira, 11 de novembro 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 e da CIPAI – Matrícula nº 01/2618