

Pedido de urgência aprovado Reunião 03/06/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306

PROJETO DE LEI Nº 28/2025, de 26 DE MAIO DE 2025

CÂMARA MUNICIPAL
ESPERA FELIZ - MG
ENTRADA
27/05/2025

Autoriza aquisição de lote de terras para construção de creche no Distrito de São Sebastião da Barra de Espera Feliz e dá outras providências.



O POVO DO MUNICÍPIO DE ESPERA FELIZ por seus representantes aprova, e eu-prefeito municipal em seu nome sanciono a seguinte Lei Complementar.

Artigo 1º - O Poder Executivo Municipal fica autorizado a adquirir lote de terras abaixo relacionado com o seu respectivo valor, como segue:

UM LOTE DE TERRENO URBANO – situado no perímetro urbano do povoado de São Sebastião da Barra, município de Espera Feliz – MG, com as seguintes medidas; 35,00 m de frente para a rua; 14,40m de fundos pela lateral direita; 14,40 m de fundos pela lateral esquerda e 35,00 m de fundos, totalizando uma área de 504,00 m², sendo tal área total desmembrada da área total de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) pertencente ao /senhor Carlos Alberto Brinco e sua mulher Eliane Angelo Brinco, situado no perímetro urbano do povoado de São Sebastião da Barra, município de Espera Feliz – MG, registrado sob a mat. 1494, ficha 01 do livro de Registro Geral – Livro nº 2, do Cartório do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz – MG, no valor de R\$ 100.000,00 (cento mil reais), para a construção de uma creche na sede do distrito de São Sebastião da Barra de Espera Feliz.

Parágrafo Primeiro – O valor da área de terra constante no Artigo 1º está fundamentado no Laudo de Avaliação de Imóvel efetuada por firma idônea localizada neste município (em anexo).

Parágrafo Segundo – O pagamento do imóvel de que trata a presente Lei, será efetivado após instrumentalização de Escritura Pública de Compra e Venda, em parcela única.

Parágrafo Terceiro – A aquisição tem como finalidade a construção de uma CRECHE na sede do

APROVADO
EM, 03/06/2025
[Assinatura]
Regime
Câmara

CÂMARA MUNICIPAL
ESPERA FELIZ - MG
SAÍDA
04/06/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306



Distrito de São Sebastião da Barra de Espera Feliz, cujo projeto será elaborado pelo setor de engenharia do município e recursos oriundos da conta de dotação orçamentária Secretaria Municipal de Educação e Cultura - FUNDEB/VAATT30 00002007.1005.449060000.15420000000-1399, podendo ser suplementada nos termos da lei.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal Prefeito Braz Grillo, 26 de maio de 2025.


Oziel Gomes da Silva
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente, Nobres Vereadores, Vereadoras,
recebam meus cordiais cumprimentos.

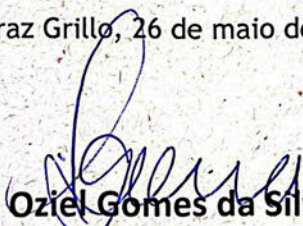
Com aquiescência desta nobre Casa de Leis, encaminhamos o Projeto de Lei que dispõe sobre aquisição de um lote de terras para construção de creché no Distrito de São Sebastião da Barra de Espera Feliz e dá outras providências.

Tal aquisição tem por finalidade proporcionar aos munícipes residentes naquele distrito maior conforto, visto que o prédio que atualmente funciona a creche, além de ser alugado, não oferece às crianças usuárias de tal serviço, bem como aos profissionais lotados em tal instituição um ambiente adequado para o desenvolvimento de suas atividades.

Segue em anexo, Laudo Técnico de Determinação do Valor do Terreno e Certidão do Registro de Imóvel.

Portanto, peço e espero a compreensão de todos os parlamentares e, confiante na aprovação da presente matéria, em caráter de **URGÊNCIA URGENTÍSSIMA**, antecipo agradecimentos.

Paço Municipal Prefeito Braz Grillo, 26 de maio de 2025.


Oziel Gomes da Silva
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306



Ofício nº: 120/2025
Assunto: Encaminhamento - (faz)
Serviço: Gabinete do Prefeito
Data: 26/05/2025



Senhor Presidente,

Vimos encaminhar Projeto de Lei, explicitado abaixo para apreciação desta Egrégia Casa de Leis:

Projeto de Lei - Autoriza aquisição de lote de terras para construção de creche no Distrito de São Sebastião da Barra de Espera Feliz e dá outras providências.

Certos de contarmos com a atenção dos nobres Vereadores, desta Egrégia Casa de Leis, solicitamos apreciação do presente projeto de lei em regime de URGÊNCIA URGENTÍSSIMA, antecipamos agradecimentos

Atenciosamente,


OZIEL GOMES DA SILVA
Prefeito Municipal

Ao Exmº Sr.
MATUSALÉM MARQUES DE OLIVEIRA
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
ESPERA FELIZ - MG

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



LAUDO TÉCNICO DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO

IMÓVEL: URBANO

**Nº DA MATRÍCULA: 1494, FLS 1494 LIVRO 02
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA
FELIZ, MINAS GERAIS**

Tairone
Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
CPF: 030.119.880-00
e-mail: tairone.rezende@yahoo.com.br, co-OR
Dados: 2025.05.06 19:43:06 -0300

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL.....	3
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL	4
6. VISTORIA DO IMÓVEL	8
7. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO	8
8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	10
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	16
10. CONCLUSÃO	17
11. ENCERRAMENTO	17
12. ANEXOS.....	18
13. BIBLIOGRAFIA.....	18
14. FONTES DE PESQUISA	19
15. CURRÍCULO AVALIADOR	19

Tairone
Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende
Robadel,
email=tairone Rezende@yahoo.co
m.br, o=B8
Data: 2025.05.06 19:43:27
+03'00'

2

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação da Prefeitura Municipal de Espera Feliz, inscrita sob o CNPJ nº 18.114.264/0001-31, situada a Praça Dr. José Augusto, 251, Centro, da cidade de Espera Feliz-MG. para determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel. LITIGIO PROCESSUAL – FINS DE GARANTIAS – VALOR PATRIMONIAL – VALOR DE MERCADO – DESAPROPRIAÇÃO - CONTESTAÇÃO DE ITCMD – ETC.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA URBANA

IMÓVEL: "UM LOTE DE TERRENO URBANO" Situado no perímetro Urbano do Povoado de São Sebastião da Barra, Município de Espera Feliz-MG, com as seguintes medidas; 35,00m de frente para Rua; 14,40m de fundos pela lateral direita; 14,40m de fundos pela lateral esquerda e 35,00m de fundos, totalizando uma área de 504,00m² (quinhentos e quatro metros quadrados), divisando com o sítio do Sr. Carlos Roberto Brinco.

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

CARLOS ROBERTO BRINCO, brasileiro, proprietário, portador do respectivo CPF nº 621. [REDACTED] 49 e cédula de identidade nº MG-[REDACTED] 79 SSP/MG, casado com ELIANE ANGELO BRINCO, brasileira, [REDACTED] portadora da cédula de identidade nº MG-[REDACTED] 80 e do respectivo CPF nº 824. [REDACTED] 87, ambos residentes e domiciliados no Povoado de São Sebastião de Barra município da cidade de Espera Feliz-MG.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel atualizada em 06 de maio de 2025 não constam gravames, ações reais pessoais ou reipersecutórias.

Tairone Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DfE: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=tairone.rezende@shoo.co
m.br, c=BR
Dados: 2025.05.07 13:12:31 -0300 3

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG

Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



Tairone
Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=taironerezende@yahoo.co
m.br, c=BR
Dados: 2025.05.06 19:44:01 -03'00' 4

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



Tairone
Rezende
Robadel

Assinado eletronicamente
por
Tairone Rezende Robadel
em 02/04/2013 às 14:41:07
Data: 02/04/2013 14:41:07

5

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



Tairone
Rezende
Robadel

Assessoria e Gestão Imobiliária
Tairone Rezende Robadel
CRECI-ES nº 14
CNPJ nº 08.944.237/11-0001
Endereço: Rua Fioravante Padula, nº 200, loja 02, Centro-Espera Feliz-MG
CEP: 35211-000

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



Tairone
Rezende
Robadel

Atividade de Intermediação por
Intermédio de Imóveis
CNPJ nº 06.944.434/0001-07
Inscrição Estadual nº 06.944.434/0001-07

7

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 29 de abril do ano de 2025, as 14:30hs.

7. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

Espera Feliz é um município brasileiro do estado de Minas Gerais. Sua população estimada em julho de 2020 era de 25 122 habitantes.^[5] Encontra-se a 378 km de Belo Horizonte, a capital do estado.

Geografia

É boa a classificação da infraestrutura do município. A quase mil metros acima do nível do mar, na Zona da Mata, está em pleno maciço do Caparaó. Caulim já foi importante na economia local, juntamente com mica, que hoje já não são mais explorados. Atualmente, a cidade sobrevive do cultivo do café e do comércio, despontando o turismo como uma nova oportunidade econômica. Os principais pontos turísticos do município são a Cachoeira do Chiador, a Igreja Matriz de São Sebastião e o Parque Nacional do Caparaó.^[7]

Aspectos físicos

Gráfico climático para Espera Feliz

J F M A M J J A S O N D

206 129 180 96 51 25 30 38 81 124 141 271

28 30 28 26 24 22 21 23 25 26 26 27

20 20 19 18 15 11 10 11 15 17 18 19

Temperaturas em °C • Precipitações em mm

Fonte:

<https://pt.weatherspark.com/y/30780/Clima-caracter%C3%ADstico-em-Espera-Feliz-Brasil-durante-o-ano-WeatherSpark>

O município está situado na mesorregião da Zona da Mata Mineira. Com área de 325 km², limita-se ao norte pelos municípios de Alto Caparaó e Caparaó, ao sul pelos de Carangola e Caiana, a leste pelo de Dores do Rio Preto, no Espírito Santo, e a oeste pelo de Divino. É parte integrante do maciço do Caparaó, com altitudes variando entre 900 e dois mil metros. A sede municipal está a 748 metros de altitude, tem sua posição geográfica determinada pelo paralelo 20° 39' 00" de latitude sul em sua interseção com

Tairone Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=taironezmde@yahoo.com.br,
c=BR
Data: 2025.05.06 18:43:06 -0300

8

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

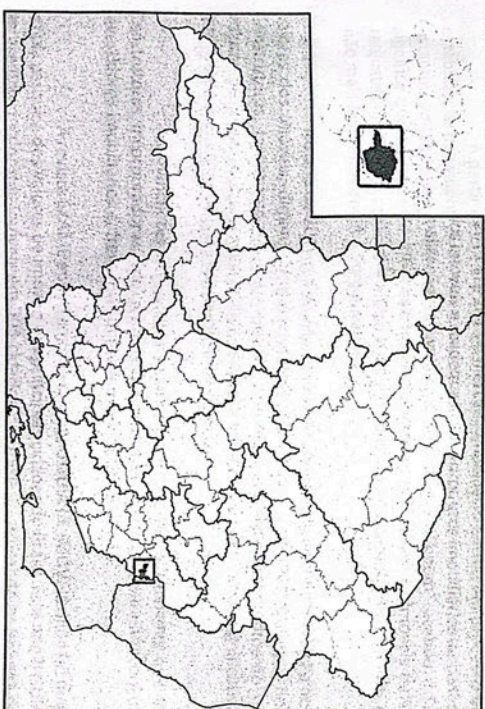
TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

o meridiano de 41° 54' 26" de longitude oeste. O clima é Cwa (tropical de altitude), com verão ameno e inverno frio, variando entre as médias de máxima 25,3° e média das mínimas 12,8°. A precipitação pluviométrica anual é em médias de 1.400 mm.

O censo demográfico de Espera Feliz no ano de 2010 cadastrou 22.856 habitantes, e a População estimada em 2013 foi de 24.098.^[9] A densidade demográfica é de 71,96 habitantes por km². O município é servido pelas seguintes estradas de rodagem: BR-482 (Carangola – Espera Feliz – Guacuí – ES), MG-111 – Rod. Padre Julio Maria (Espera Feliz – Manhumirim), MG-020 – Rod. Padre João Gehlen (Espera Feliz – Calana) e por mais 69 estradas municipais.

Até a década de 1970, o município também se localizava em uma área de entroncamento ferroviário entre a Linha do Manhuaçu e o Ramal Sul do Espírito Santo, que cortavam a região e pertenciam à Estrada de Ferro Leopoldina. Ambas as linhas férreas realizavam todo o escoamento de café das lavouras das fazendas locais, além do transporte de passageiros aos municípios mineiros, fluminenses e capixabas próximos.^[9]

A Estação Ferroviária de Espera Feliz, inaugurada em 1911, apesar de pequena e por ser um ponto de baldeação, recebia constantemente composições vindas do Rio de Janeiro, o que lhe conferia uma movimentação intensa de passageiros na época, sendo de grande importância para a região. Com a desativação de ambas as ferrovias, a estação encerrou suas atividades em 1975. Os trilhos de ambas foram retirados do município e desde então, o prédio da antiga estação ferroviária abriga o atual Terminal Rodoviário Alfredo Brandão.^[10]



Localização de Espera Feliz em Minas Gerais

Atestado de autoria digital por
Tairone Rezende Robadel
Data: 2023/05/06 19:43:21 -0300
mbr_cad@

9

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.

- Financiamentos com prazos de até 35 anos.

- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.

- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.

- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.

- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2012, segundo a revista Exame, foi de 125 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2013 até 2015 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. Estamos voltando a normalização dos valores dos imóveis, o “boom” acabou. Não significa que os valores dos imóveis não vão aumentar, significa que os imóveis terão reajustes em função do INCC – Índice Nacional do Custo de Construção do Mercado, e não mais aumentos de 20 a 30% mensais.

No ano de 2016 o mercado imobiliário apresentou uma estabilização nos valores dos imóveis, diminuição da velocidade de venda e uma reestruturação das Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

As manchetes dos sites e jornais refletem estas dificuldades que as Construtoras, Incorporadoras, Imobiliárias e Corretores de Imóveis juntamente com os investidores imobiliários enfrentaram durante o ano de 2015 a 2016.

A revista EXAME anualmente apresenta o GUIA DE IMÓVEIS onde faz uma ampla pesquisa dos valores de imóveis nas principais cidades do Brasil. Este ano o GUIA apresentou o valor dos imóveis em 203 cidades do Brasil, classificando os valores de

Tairone
Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=tairone@esperafeliz.com.br,
c=BR
Data: 2025.05.06 19:45:39 -03'00'

10

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771



TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

imóveis novos e imóveis usados, classificando os valores por bairros em função do valor do metro quadrado.

O cenário otimista para o mercado imobiliário em 2024

Setor deve continuar aquecido e será beneficiado pela continuidade da queda da taxa de juros

Leia mais em: <https://veja.abril.com.br/coluna/real-estate/o-cenario-otimista-para-o-mercado-imobiliario-em-2024>



Embora 2024 mal tenha ainda começado, já é possível observar algumas tendências da área imobiliária para o restante do ano. Uma delas é que o mercado no Brasil vai seguir com valores mais altos, dando continuidade ao ciclo de aumento dos preços dos imóveis. Os valores subiram mais de 5% em 2023 em relação ao ano anterior, conforme o índice Fipe/ZAP publicado no último dia 9.

Mesmo com um custo mais alto dos imóveis, o mercado deve se manter aquecido. Isso porque não é apenas o preço o fator decisivo para a compra de um imóvel. Outros fatores contribuem significativamente na hora da tomada dessa decisão, seja para uso próprio ou investimento.

Um desses fatores é a gradativa queda das taxas de juros do crédito imobiliário. Mesmo com reduções tímidas, o movimento indica um breve futuro de facilidade para adquirir o imóvel, já que financiar o pagamento por meio do aporte financeiro do banco é, muitas vezes, a única possibilidade de realizar o sonho da casa própria de muitos brasileiros.

ESTABILIDADE ECONÔMICA

Tairone Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=taironerezende@yahoo.com
br, c=BR
Dados: 2025.05.06 19:45:56 -03'00'

11

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Outro fator que contribui para a continuidade do aquecimento do mercado imobiliário é a confiança no governo. Ainda que muitos mantenham críticas às políticas econômicas, a passagem do marco de um ano do novo governo estabiliza os ânimos do mercado. Passados os primeiros doze meses, a margem para sustos se estreita. Nesse período, os agentes já se adaptaram às novas diretrizes do Lula 3. Isso transmite ao ambiente financeiro uma sensação de mais segurança, dando espaço para que os investimentos possam acontecer. Os insusos da construção civil tiveram um aumento significativo e esse custo acaba entrando na conta dos novos empreendimentos que estão sendo planejados, pesando no preço final para os consumidores que buscam construir suas casas ou comprar unidades na planta.

Por fim, o alto déficit habitacional brasileiro (segundo a Fundação Getúlio Vargas, ele é de 5,8 milhões de famílias) mantém uma constante demanda por imóveis e, seguindo a regra básica do capitalismo, toda vez que existe uma demanda por um produto, este tende a se valorizar. O governo reservou 13,7 bilhões na proposta de orçamento deste ano para o programa habitacional Minha Casa Minha Vida. O valor representa uma alta de 41,1% em relação ao ano passado. Todo esse investimento público, a busca por moradia e também os novos regimentos urbanos dos municípios contribuem para o crescimento de oferta residenciais.

Segundo a previsão da astrologia chinesa, 2024 é o ano do dragão, o que significa um período de prosperidade e sucesso. Parece que está bem alinhado com as notícias do aquecimento do mercado imobiliário, juros mais baixos e segurança econômica.

Mercado imobiliário em MG tem oportunidades e desafios

Após um ano conturbado, o mercado imobiliário em Minas Gerais aponta para novas perspectivas de crescimento. Confira o que esperar do cenário.

O mercado imobiliário em Minas Gerais tem sido, desde a análise dos primeiros índices do setor, um dos mais importantes do Brasil. Isso porque, de acordo com os dados apurados pela Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/SECOVI-MG), o crescimento em 2022 foi semelhante à média nacional, que atingiu o melhor índice desde 2014, com cerca de 15% de crescimento.



Tairone Rezende
Robadel

12

Rua Fioravante Padua, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



Para o presidente do SECOVI-MG, Ariano Cavalcanti de Paula, "tanto a taxa de Juros quanto o atual clima político do país também fazem parte dos maiores desafios que o setor [imobiliário] enfrentará durante este período."

Perspectivas são favoráveis para o mercado imobiliário pós-pandemia

Primeiramente, é importante considerar que o mercado imobiliário em Minas Gerais, assim como o de todo o Brasil, teve um último ano conturbado e cheio de situações externas que impactaram nos números. Afinal, eventos como o cenário de pandemia, a guerra da Ucrânia e até mesmo as eleições presidenciais geraram insegurança para investidores do segmento.

Por isso, a expectativa para 2023 é que o clima de incerteza se dissipe, assim que as primeiras medidas econômicas do Governo Federal comecem a ser colocadas em prática. Por exemplo, a taxa de Juros Selic, que pode ter sua primeira redução em 2023 até a metade do ano, na reunião do Comitê de Políticas Monetárias (COPOM).

De modo geral, o Banco Central aguarda que o ministro da Fazenda, Fernando Haddad, anuncie as primeiras medidas para contenção de gastos públicos. Isso deve acontecer, de acordo com o governo federal, nas próximas semanas.

De acordo com o CEO da Match Imob, Mayron Pereira, "a pandemia potencializou questões que já eram comuns no mercado imobiliário de Minas Gerais. Logo, espera-se agora que haja uma força-tarefa do setor para se tornar inovador e criativo, a partir do que os consumidores esperam ao comprar um imóvel".

3 Oportunidades no mercado imobiliário de Minas Gerais para 2023

Na análise de Mayron Pereira, a partir da retomada de crescimento do mercado, o setor imobiliário mineiro pode ser um dos principais a alavancar o boom na compra e venda de imóveis no Brasil. Afinal, Minas Gerais reúne algumas características únicas quando o assunto são lotes, terrenos ou a aquisição de casas, chácaras e apartamentos.

Publicidade

Cidades menores, empreendimentos mais bem localizados

Primeiro, por ser um estado com poucas cidades de grande porte. Ou seja, essa condição possibilita que loteamentos ou residenciais construídos em áreas estratégicas, possam oferecer proximidade dos centros urbanos sem ser necessário que as pessoas morem em locais com trânsito ruim ou de difícil acesso.

Mercado Imobiliário em Minas Gerais com foco em alto padrão

Tairone Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por Tairone
Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=tairone@yaho.com.br,
c=BR
Data: 2023.05.06 19:46:26 -03'00'

13

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771



TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Outro ponto diz respeito ao mercado imobiliário de Minas Gerais voltado aos imóveis de luxo. Após a pandemia, os empreendimentos deste padrão avançaram quase 70% em relação aos imóveis tradicionais.

De acordo com o CEO da Somattos construtora, que tem foco nesta modalidade de negócios, Minas Gerais desponta como referência de um grande polo de empreendimentos de alto padrão, ao lado do Paraná e de São Paulo. Isso porque o estado ainda conta com uma busca por casas e apartamentos de luxo próximas a cidades históricas, como Ouro Preto, Mariana e Tiradentes, por exemplo.

Centralidade independente de grandes centros urbanos

Por último, merece atenção dentre as oportunidades do mercado imobiliário em Minas Gerais, o fato das cidades mineiras de pequeno e médio porte conseguirem oferecer centralidade mesmo em áreas mais distantes do centro.

Por exemplo, na região metropolitana de BH, é possível adquirir uma casa, lote ou apartamento no Vetor Norte, há cerca de 30 km do hipercentro da capital. Dessa forma, o proprietário não fica refém do acesso à capital para obter serviços essenciais como transporte, educação, saúde e lazer.

Principais desafios do ramo imobiliário em Minas Gerais

Na análise de Mayron Pereira, após um ano de 2022 bastante turbulento, alguns desafios continuam na pauta do mercado imobiliário de Minas Gerais. Principalmente no que se refere às negociações de imóveis na capital mineira. Afinal, Belo Horizonte teve uma queda de 21,03% no último ano.

Em comparação ao ano de 2020 - quando os imóveis residenciais atingiram uma alta de 4,4% - os índices apontam algumas questões que aguardam atenção para uma mudança significativa do cenário. Como por exemplo, o aumento no valor do metro quadrado em Minas

Segundo o índice FipeZap, o metro quadrado nas principais cidades do Brasil aumentou 6,16% se considerar o acumulado de 2022. Em resumo, significa que o preço médio de venda dos imóveis residenciais ficou mais alto. Por isso, torna-se importante uma pesquisa cada vez mais cuidadosa dos compradores.

Por sua vez, desde a reunião de setembro do ano passado do COPOM, a taxa Selic chegou a 13,75% e manteve o índice de lá até aqui. Por isso, o reajuste nos financiamentos residenciais continua causando impacto negativo no mercado imobiliário de Minas Gerais e do país.

Na prática, funciona da seguinte forma: sempre que a Selic sobe, o custo na prestação dos imóveis acompanha a alta. Com ela, a tendência é que os encargos de

Tairone Rezende Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=tairone@tairone.com.br,
m.br, c=BR
Dados: 2025.05.06 19:46:49 -03'00'

14

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771



TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

financiamento reduzem os números de venda. Por fim, se a oferta não acompanhar o mesmo movimento, os bens se valorizam e ficam mais caros.

Por último, a regularização fundiária de responsabilidade do estado de Minas, promete 30 mil propriedades regularizadas até 2026. Com ela, a expectativa é que toda a tramitação jurídica de posse do terreno, medição e análises estrutural de uma propriedade possa ser concluída.

A relação deste procedimento é simples: qualquer área com padrão construtivo que possua, em suas proximidades, espaços oriundos de invasão ou terrenos sem regulamentação, dificilmente terá infraestrutura adequada do poder público. Por exemplo, a disponibilidade de transporte público, construção de hospitais, escolas e demais serviços essenciais.

Resultados do mercado imobiliário de Minas Gerais

O mercado imobiliário de Minas Gerais vendeu 17.706 apartamentos novos e lançou 18.116 unidades ao longo de 2023 até setembro. Esses volumes correspondem, respectivamente, a um Valor Global de Vendas (VGV) de R\$ 8,922 bilhões e um Valor Global Lançado (VGL) de R\$ 9,876 bilhões. O balanço foi apresentado nessa terça-feira pelo Sinduscon-MG e faz parte de um levantamento realizado pela Brain Consultoria para a entidade, incluindo dados de 30 cidades.

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura.

O país está passando por uma fase em que, nos próximos 20 anos, haverá valorização do mercado como um todo. Isso, sem dúvida, irá fazer com que o imóvel se valorize, porque a demanda irá crescer. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas. "Desde que o mundo é mundo, em questão de investimento duradouro nada supera o imóvel". Seja em rentabilidade quanto em segurança. É patrimônio da pessoa, da empresa, juridicamente mais seguro.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos três anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.

Os indicadores econômicos brasileiros estabilizaram e apresentam uma melhora, apesar de modesta, significativa para as futuras previsões dos setores da economia brasileira.

Tairone
Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=TaironeRezende@yahoo.co
m.br, c=BR
Dados: 2025.05.06 19:47:30 -03'00'

15

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

- **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** O(A) Perito(a) Avaliador(a) entende que devido as características do imóvel, a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do **MÉTODO EVOLUTIVO**.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO

VALOR DO TERRENO = MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A - VALOR DO TERRENO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando em relação a:

- REGIÃO
- DIMENSÕES
- CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS
- TOPOGRAFIA
- VEGETAÇÃO
- ATIVIDADE EXERCIDA NO IMÓVEL

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA “d” da NBR 14.653-2)

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

Tairone Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=tairone@robadel.com.br, c=BR
Dados: 2025.05.06 19:47:57 -03'00'

16

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



10. CONCLUSÃO

CONCLUSÃO:

**É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE O VALOR
MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É:**

R\$ 100.000.000

(CEM MIL REAIS)

LIMITE INFERIOR: R\$ 95.000.000

LIMITE SUPERIOR: R\$ 105.000.000

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES, DÍVIDAS, ENCARGOS E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM INTERMEDIações IMOBILIÁRIAS

11 ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 19 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Espera Feliz/MG, 06 de maio do ano de 2025.

**Tairone Rezende
Robadel**

Assinado de forma digital por Tairone
Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=taironerezende@yahoo.com.br, c=BR
Dados: 2025.05.06 19:48:22 -03'00'

**TAIRONE REZENDE ROBADEL
CRECI MG/21384
CNAI 29487**





TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

12 ANEXOS

- MATRÍCULA DO IMÓVEL
- BIBLIOGRAFIA
- FONTES DE PESQUISA
- DADOS DO AVALIADOR
- RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS CLIENTES

13 BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection of resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

14 FONTES DE PESQUISA

Tairone Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por Tairone
Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=tairone@yaho.com.br,
c=BR
Data: 2025.05.06 19:48:52 -0300

18

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



- ZAP IMÓVEIS

WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR

- HABITAR IMOBILIARIA

[HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR](https://WWW.VIVAREAL.COM.BR)

- ESSENCIAL IMOBILIARIA

[HTTPS://WWW.IMOBILIARIAESSENCIAL.COM/VENDA](https://WWW.IMOBILIARIAESSENCIAL.COM/VENDA)

- CÓDIGO FLORESTAL BRASILEIRO

WWW.PLANALTO.GOV.BR/CCIVIL_03/ATO2011-2014/2012/LEI/L12651.HTM

15 CURRÍCULO DO AVALIADOR

NOME DO PERITO EMAIL E TELEFONES

Tairone Rezende Robadel

Tel. (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

E-mail: taironerezende@yahoo.com.br

Creci MGF/0021384

CNAI Nº 29487

- Corretor de Imóveis
- Perito Avaliador Judicial
- Perito Assistente Técnico

PRINCIPAIS CLIENTES

• PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPARAO/MG

• CRESOL

• PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIANA/MG

• COCA COLA

• BANCO DO BRASIL

• CEMIG

• SICREDI

•

• CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

•

• SICOB CREDISUDESTE

•

Tairone Rezende
Robadel

Assinado de forma digital por
Tairone Rezende Robadel
DN: cn=Tairone Rezende Robadel,
email=taironerezende@yahoo.co
m.br, c=BR
Dados: 2025.05.06 19:49:09 -03'00' 19

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771



PARECER JURÍDICO

Projeto de Lei Complementar nº 28/2025

Assunto: Autorização para aquisição de imóvel destinado à construção de creche pública no distrito de São Sebastião da Barra de Espera Feliz/MG.

RELATÓRIO

Trata-se de proposta legislativa de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, por meio da qual se busca autorização da Câmara Municipal para a aquisição de um lote de terreno urbano, com área de 504,00 m², localizado no distrito de São Sebastião da Barra, pelo valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com a finalidade de construção de uma unidade de creche pública.

O imóvel encontra-se devidamente descrito e registrado, conforme matrícula nº 1494 do Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz/MG, estando o valor fundamentado em laudo de avaliação anexo.

A proposta orçamentária informa a dotação vinculada à Secretaria Municipal de Educação e Cultura, com uso de recursos oriundos do FUNDEB/VAAT30, conforme códigos informados no corpo da lei.

ANÁLISE JURÍDICA

Nos termos do art. 30, inciso I, da Constituição Federal, compete aos municípios legislar sobre assuntos de interesse local. A autorização legislativa para alienação ou aquisição de bens imóveis públicos é matéria reservada ao Legislativo, conforme previsto na Lei Orgânica Municipal, no art. 34, inciso X. Além disso, o artigo art. 98 da Lei Orgânica também dispõe que a aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

A iniciativa do projeto é legítima, pois trata de matéria orçamentária e patrimonial vinculada ao Poder Executivo, estando em conformidade com o princípio da separação dos poderes e com as normas locais.



Justificativa e Interesse Público

A finalidade pública é clara e relevante: construção de uma creche pública, política essencial no campo da educação infantil. O projeto atende a um interesse social específico e urgente, notadamente em área distrital com menor oferta de equipamentos públicos.

Regularidade Formal e Técnica

O projeto apresenta:

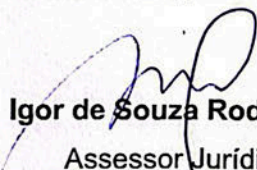
- Identificação precisa do imóvel;
- Indicação de valor com base em laudo de avaliação;
- Previsão orçamentária com recursos identificáveis;
- Destinação pública especificada (educação infantil);
- Laudo técnico de avaliação;
- Condicionamento do pagamento à lavratura da escritura pública.

Tais elementos atendem aos princípios da legalidade, transparência e eficiência da administração pública.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, **opina-se favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei nº 28/2025**, por atender aos requisitos legais e apresentar finalidade pública clara, viabilidade técnica e amparo orçamentário.

Câmara de Vereadores, Espera Feliz/MG, 02 de junho


Igor de Souza Rodrigues
Assessor Jurídico



**PARECER CONJUNTO DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E
REDAÇÃO FINAL E DA COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE E
ASSISTÊNCIA**

PROJETO DE LEI Nº 28/2025

O Projeto de Lei nº 28/2025 atende aos requisitos legais e constitucionais, observando a competência municipal e a exigência de autorização legislativa para aquisição de imóvel público. A finalidade pública é legítima e o procedimento está instruído com avaliação técnica e previsão orçamentária. Assim, esta Comissão opina pela constitucionalidade, legalidade e aprovação do projeto.

Sala das Comissões, 02 de junho de 2025

Robson de Souza Lacerda (PSDB)
Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final- Relator

Pelas conclusões

Paulo Sérgio Felipe (PP)
Membro Titular da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final

Alair José da Silva (AVANTE)
Membro Titular da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final e da
Comissão de Educação, Saúde e Assistência

Sandra Donadio de Carvalho Coelho (PSDB)
Membro Titular da Comissão de Educação, Saúde e Assistência

Gilmar Reis (PP)
Presidente da Comissão de Educação, Saúde e Assistência

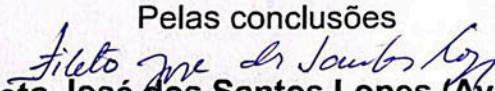


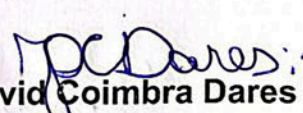
PROJETO DE LEI ORDINÁRIA 28/2025
PARECER DA COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS

Diante da legalidade da iniciativa, da regularidade da tramitação e da existência de dotação orçamentária com fonte de recurso específica, esta Comissão de Orçamento e Finanças **emite parecer favorável à aprovação do Projeto de Lei nº 28/2025**, por entender que a proposta atende aos requisitos legais, orçamentários e de interesse público.

Sala das Comissões, 03 de junho de 2025


Sandra Donadio de Carvalho Coelho (PSDB)
Presidente da Comissão de Orçamento e Finanças - Relatora

Pelas conclusões

Fileto José dos Santos Lopes (Avante)
Membro Titular


José David Coimbra Dares (PP)
Membro Titular



CÂMARA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
ESTADO DE MINAS GERAIS

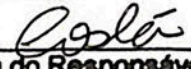


OFÍCIO Nº: 25/2025

ASSUNTO: Documentos (remete)

SERVIÇO: Gabinete da Presidência

DATA : Em 04 de junho de 2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
PROTOCOLO Nº <u>4781</u>
FOLHAS Nº <u>16</u>
DATA DE RECEBIMENTO <u>05/06/2025</u>
 Assinatura do Responsável

Excelentíssimo Prefeito Municipal,

Encaminhamos, na forma do disposto no art. 48 da Lei Orgânica Municipal, os documentos anexados, devidamente aprovados por esta Casa de Leis, para devida aquiescência, requerendo seja enviado para o Legislativo as devidas leis sancionadas e promulgadas.

PROJETOS DE LEI de Ns.: 19/2025 ; 22/2025 e 28/2025.

Respeitosamente,

MATSALEM
MARQUES DE
OLIVEIRA:74221
582634

Assinado de forma
digital por MATSALEM
MARQUES DE
OLIVEIRA:74221582634
Dados: 2025.06.05
12:24:32 -03'00'

Matusalém Marques de Oliveira
Presidente do Legislativo

Excelentíssimo Prefeito Municipal
Sr. Oziel Gomes da Silva
Espera Feliz - MG