Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
À Comissão de Justiça e Redação
Em 29 de 09 de 25
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
À Comissão de Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente
Em 29 de 09 de 25
Presidente

Miguel Pereira, 29 de setembro de 2025.

Mensagem nº 102/2025.

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
PROJETO Nº 185/2025

Senhor Presidente, Senhores(as) Vereadores(as)

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 **"DESAFETA O BEM PÚBLICO QUE MENCIONA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por finalidade promover a desafetação de bem público de uso especial, transferindo-o para a categoria de bem dominical, nos termos do artigo 99 do Código Civil e da Lei Municipal n.º 3.710, de 08 de junho de 2021.

Tal medida se faz necessária para adequar a utilização do referido imóvel ao interesse público, permitindo sua destinação para finalidades diversas das originais, inclusive possibilitando a realização de permutas, alienações ou outras formas de aproveitamento que atendam às necessidades do Município.

Ressalta-se que a desafetação não implica prejuízo ao patrimônio público, mas, ao contrário, garante maior flexibilidade na gestão dos bens municipais, de modo a torná-los efetivamente úteis à coletividade, conforme os princípios da eficiência e da função social da propriedade pública.

Dessa forma, contamos com o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação da presente proposição, por se tratar de medida de relevante interesse público.

PEDRO PAULO SAD COELHO
PREFEITO MUNICIPAL

APROVADO
VOTAÇÃO ÚNICA
DATA: 30/09/25
PRESIDENTE

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

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

DESAFETA O BEM PÚBLICO QUE MENCIONA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

Art. 1º Fica desafetado, de bem de uso especial para bem dominical, o imóvel relacionado no anexo único desta Lei, na forma do artigo 99 do Código Civil e na Lei Municipal n.º 3.710, de 08 de junho de 2025.

Art. 2º 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 SAD COELHO
Prefeito Municipal

LEI N.º , DE DE DE 2025.

ANEXO ÚNICO

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	INSCRIÇÃO MUNICIPAL
I	Portal das Mansões	32,68	119719

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 4°, 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 nº 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

Lote de Terreno n° 01, situado na Rua Maurício Silveira, Bairro Retiro das Palmeiras, nesta; que será remembrado ao Lote de Terreno n° 17, do bairro Portal das Mansões.

Com efeito, consiste na solicitação de permuta de uma faixa de terra já desmembrada do Lote de Terreno n° 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 n° 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:

> *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 demostrada 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.

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 ARRECADAÇÃO MUNICIPAL (PORTAL DAS MANSÕES)

	ANO	PROCESSO	BAIRRO / LOTEAMENTO	METRAGEM (m²)	AVALIAÇÃO (R$)	VALOR (m² / R$)
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	9969/2024	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 ARRECADAÇÃO MUNICIPAL (RETIRO DA PALMEIRAS)

	ANO	PROCESSO	BAIRRO / LOTEAMENTO	METRAGEM (m²)	AVALIAÇÃO (R$)	VALOR (m² / R$)
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

Logo, se considerada as dimensões das faixas de terra a serem permutadas, temos que:

[a] 32,68m² x R$ 249,41 = R$ 8.150,72
[b] 81,51m² x 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** (dose 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, centro 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 n° 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 n° 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 atende exclusivamente ao escoamento de esgoto do Lote de Terreno n° 17, do bairro Portal das

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 DIREITO 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.

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** 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.

(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; penitenciarmo-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 n° 05/4120

ANA CAROLINA BASÍLIO GOMES FERREIRA PATRÍCIO
Perita Avaliadora – CNAI N° 95.932
Arquiteta – Matrícula n° 05/4888

ROBSON TEIXEIRA DE BRITO
Fiscal de Fazenda
Chefe da SEFFAI e da CIPAI – Matrícula nº 01/2618