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

**Miguel Pereira, 22 de outubro de 2025.**

**Mensagem nº 117/2025**

**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 **"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DOAR AO FUNDO DE ARRECADAMENTO RESIDENCIAL – FAR REPRESENTADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA/RJ PARA IMPLEMENTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – MCMV/FAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

## JUSTIFICATIVA

A proposta autoriza a doação ao FAR/CEF do imóvel público municipal, Matrícula n.º 10.905 (área pública desmembrada n.º 2-B, Alameda dos Turistas, Praça da Ponte, com 4.252,12 m² - Inscrição Municipal n.º 119720/0, de propriedade do Município, conforme certidões do Ofício Único de Registros de Imóveis de Miguel Pereira. A medida viabiliza o empreendimento MCMV/FAR – Faixa 1 (pré-contratação n.º 54803), ampliando a oferta de habitação de interesse social para famílias de baixa renda, nos termos da Lei Federal n.º 10.188/2011, com cláusulas de encargos e reversão que protegem o patrimônio público. As insenções propostas concentram-se em atos estritamente necessários à implantação do empreendimento social, estimulando a celeridade e reduzindo custos operacionais.

**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.**
**Em, 22 de outubro de 2025.**

**PEDRO PAULO SAD COELHO**
**Prefeito Municipal**

**Exmo. Sr.**

**VITOR BATISTA RALHA DE AFONSECA.**

**DD. Presidente da Câmara Municipal de Miguel Pereira.**

**LEI N.º , DE DE DE 2025.**

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DOAR AO FUNDO DE ARRECADAMENTO RESIDENCIAL – FAR REPRESENTADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA/RJ PARA IMPLEMENTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – MCMV/FAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

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

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar, com encargos, ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (CNPJ 03.190.167/0001-50), representado pela Caixa Econômica Federal – CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), o imóvel público municipal abaixo identificado, destinado exclusivamente à construção de moradias de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV/FAR (Faixa 1, pré-contratação nº 54803):

I – Área Pública Desmembrada nº 2-B, com área de 4.262,12m², situada na Alameda dos Turistas, Bairro Praça da Ponte, 1º Distrito de Miguel Pereira/RJ, Inscrição Municipal n.º 119720, melhor descrita na Matrícula 10.905, Livro 2 do Ofício Único de Registro de Imóveis de Miguel Pereira.

**Art. 2º** A doação tem por finalidade a implantação de unidades habitacionais de interesse social destinadas a famílias de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 10.188/2001 e demais normas do MCMV/FAR, vedada qualquer destinação diversa.

**Art. 3º** Constituem encargos da donatária (FAR/CEF), além de outros previstos em regulamentos federais e no instrumento de doação:

**I** – Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista no art. 2º;

**II** – Obter a aprovação dos projetos pelos órgãos competentes e celebrar o contrato de financiamento com a CEF pertinente ao empreendimento;

**III** – Iniciar as obras em até 24 (vinte e quatro) meses contados da lavratura da escritura de doação, salvo motivo de força maior devidamente comprovado;

**IV** – Concluir o empreendimento conforme projeto aprovado e normativos aplicáveis;

**V** – Manter as áreas públicas e institucionais projetadas conforme aprovação urbanística, promovendo sua transferência ao Município, quando couber.

**§ 1º** O inadimplemento de qualquer dos encargos implicará reversão automática do imóvel ao patrimônio do Município, independentemente de indenização, mediante averbação no Registro de Imóveis.

**§ 2º** A reversão abrangerá as acessões não destacáveis, sem ônus para o Município, ressalvados os casos previstos em lei.

**Art. 4º** Fica o Poder Executivo autorizado a praticar todos os atos necessários à efetivação da doação, inclusive lavrar a Escritura Pública de Doação com Encargos e Cláusula de Reversão, firmar termos, convênios, compromissos e demais instrumentos com o FAR/CEF e órgãos federais e estaduais, bem como a promover as averbações e registros pertinentes perante o Ofício de Registro de Imóveis.

**Art. 5º** Ficam isenos de tributos municipais a transmissão decorrente da presente doação (ITBI), bem como os atos e procedimentos administrativos indispensáveis à implantação do empreendimento de interesse social no imóvel descrito no art. 1º, compreendendo taxas de aprovação de projeto, licenciamento de obras e emissão do "habite-se", quando diretamente vinculados ao MCMV/FAR.

**Parágrafo único.** A isenção prevista neste artigo não abrange tarifas ou preços públicos por serviços efetivamente prestados.

**Art. 6º** A Escritura Pública de Doação deverá reproduzir as cláusulas desta Lei, especialmente finalidade, encargos e reversão, sob pena de nulidade.

**Art. 7º** As despesas eventualmente decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.**

**Em, ___ de _____ de 2025.**

**PEDRO PAULO SAD COELHO**
**Prefeito Municipal**

| N.º PROCESSO | 10816/25 |
|---|---|
| DATA | FOLHA 09 |
| RÚBRICA | |

**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
## (INDICATIVO DE PREÇO)
### PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 10816/2025

| | |
|---|---|
| Solicitante/interessado: | **MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA** |
| Objetivo da Avaliação: | Definição do valor de mercado, para fins de **atendimento ao processo administrativo 10816/2025** da propriedade denominada por "**ÁREA PUBLICA DESMEMBRADA 2-B**", Bairro Praça da Ponte, Miguel Pereira (RJ), objetivando à **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**. |
| Metodologia Utilizada: | **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS, POR APLICAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA** |
| Discrição do Imóvel: | **ÁREA DE TERRAS**, com superfície de 4.252,12m² (quatro mil, duzentos e cinquenta e dois e doze metros quadrados) denominado **ÁREA "ÁREA PUBLICA DESMEMBRADA 2-B"**, situada a Alameda dos Turistas, no bairro Praça da Ponte, 1° Distrito de Miguel Pereira (RJ), inscrita no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) n° 119720, com matrícula 10905, livro 2, ficha 001, junto ao Cartório do Registro de Geral de imóveis do Ofício Único de Miguel Pereira (RJ). |

# 1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

## 1.1. Miguel Pereira – Panorama Geral

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

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

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

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

## 1.2. Caracterização do Bairro

### Localização e Acessibilidade

A região compreendida pelos bairros Praça da Ponte, Vale de Pontresina e Vista Alegre constitui área de significativa importância no contexto urbano de Miguel Pereira, caracterizando-se pela proximidade ao centro da cidade e facilidade de acesso às principais vias de circulação municipal.

O acesso principal à região efetua-se através da RJ-125 (Estrada Miguel Pereira-Paty do Alferes), que conecta o município às rodovias BR-040 e BR-116, proporcionando ligação direta com os principais centros urbanos da região metropolitana do Rio de Janeiro.

### Características Topográficas e Ambientais

A região apresenta topografia característica da transição entre a Baixada Fluminense e a região serrana, com relevo suavemente ondulado e presença de morros de baixa altitude. Esta configuração topográfica proporciona condições favoráveis à ocupação urbana, com declividades adequadas à implantação de edificações residenciais e infraestrutura urbana.

O clima subtropical de altitude, com temperaturas amenas e índices pluviométricos regulares, constitui fator de atratividade para ocupação residencial, especialmente para população oriunda de centros urbanos de maior densidade e temperatura.

**Características do Uso e Ocupação do Solo**

A ocupação predominante caracteriza-se por residências unifamiliares de padrão baixo a médio, com lotes de dimensões variadas, refletindo o perfil de moradia definitiva de população de renda baixa a média. Observa-se também a presença de estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio à atividade turística local.

O padrão construtivo predominante compreende edificações de um a dois pavimentos, com arquitetura que privilegia a integração com o ambiente natural e aproveitamento das condições climáticas locais.

**Dinâmica Imobiliária**

O mercado imobiliário da região caracteriza-se pela demanda proveniente principalmente de:

- Demanda local por moradia principal.

## 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 (topogarfia, 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

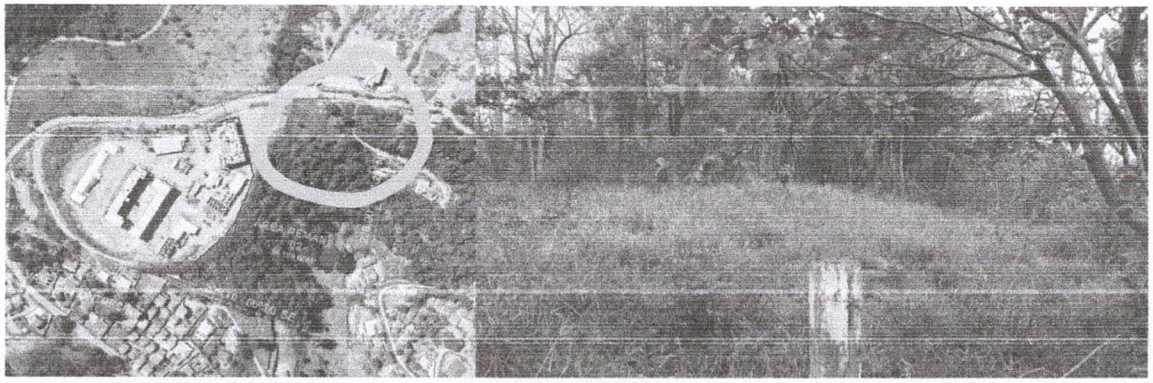
valor de terrenos com grau de inclinação e formato irregular (aproveitamento) do terreno, e com menor liquidez, podem ser substancialmente reduzido em relação a terrenos padrão. Com efeito, os principais parâmetros observados são:

- **Redução máxima aplicável fator topografia** : quando o terreno possuir, em relação ao nivel da rua, declive ou aclive igual ou superior a 45 graus, desvalorização pode chegar a **30%,**
- **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 liqueidez pela sua forma irregular, desvalorização pode chegar a **10%.**

## 3. RELATÓRIO

Trata-se de Terreno vazio, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se esta descrição deste perimetro no vertice P01, deste segue aconfrontando com Alameda dos Turistas , com distancia de 23,43m ate o vertice P02, deste ponto segue em distancia de 13,81m ate o vertice P03, deste ponto e distancia de 12,66m encontra o vertice P04, deste ponto e distancia de 16,21m encontra com o vertice P05, deste segue confrontando com área remanescente 02, e distancia de 33,58m em curva ate vertice P06, deste ponto e distancia de 41,15m encontra o vertice P07, deste ponto e distancia de 76,15m, encontra o vertce P08, deste ponto e distancia de 24,20m encontra o vertice A, deste segue confrontando com a Área "A" e distancia de 30,96m ate o vertice P01.

Com área de 4.252,12m2. Tudo devidamente registrado no oficio Único de Miguel Pereira, no livro livro 2, ficha 001, matrícula n°10905. Inscrita no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) n° 119720.





## 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 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. 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:

| | PROCESSO | ANO | BAIRRO | R$ | m2 | R$/m2 | fator AREA | fator TOPOGRAFIA | R$/m2 homogeinizado | desvio (D) | D/S (Val.Crit.) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1818/25 | 2025 | Praca da Ponte | R$ 160.000,00 | 525,00 | R$ 304,76 | 0,77 | 1 | 234,64 | R$ 122,98 | R$ 1,49 | ok |
| 2 | 6873/2025 | 2025 | Praca da Ponte | R$ 51.250,00 | 512,50 | R$ 100,00 | 0,77 | 1 | 76,76 | R$ (34,90) | R$ (0,42) | OK |
| 3 | 7605/2025 | 2025 | Praca da Ponte | R$ 50.000,00 | 512,50 | R$ 97,56 | 0,77 | 1 | 74,89 | R$ (36,77) | R$ (0,45) | OK |
| 4 | 8559/2025 | 2025 | Praca da Ponte | R$ 53.000,00 | 685,00 | R$ 77,37 | 0,80 | 0,98 | 60,35 | R$ (51,31) | R$ (0,62) | OK |
| | | | | **média** | **558,75** | **R$ 144,92** | | | **111,66** | | | |
| | | | | | desvio- padrão (S) | 107,04002025 | | | 82,31458279 | | | |
| | | | | | coef de variação | R$ 0,7386 | | | R$ 0,7372 | ok | O cv homog tem que ser m | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | D/S tab: 1,53 | VC inferior ok | | | | | | |
| | | | | | | VC superior ruim | | | | | | |

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

| | | |
|---|---|---|
| **INTERVALO DE CONFIANÇA 80%:** | | |
| tc | 1,64 | 4-1 = 3 AMOSTRAS, PARA 80% DE CONFIANCA |
| raiz de (n-1) | 1,73 | RAIZ DE 3(N-1) |
| S | 82,31 | |
| limite conf. | 78,03 | TC * S homog. / RAIZ (N-1) |
| limite máximo | R$ 189,69 | |
| limite minimo | R$ 33,63 | |
| amplitude | 156,06 | |
| grau : | | |
| amplitude | 1,40 | x100% = 140% GRAU I |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ***4.252,12*** | DEPRECIAÇÃO | | |
| **VALOR MAXIMO** | R$ | 806.597,13 | M2 * Lmax | 0,63 | R$ | 508.156,19 |
| **VALOR APURADO** | **R$** | **474.794,34** | M2 * RS hom. | 0,63 | **R$** | **299.120,43** |
| **VALOR MINIMO** | R$ | 142.991,55 | M2 * Lmin | 0,63 | R$ | 90.084,67 |

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$ 474.794,34 (quatrocentos e setenat e quatro mil, setecentos e noveta e quatro reais e trinta 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, liquidez: 10% (dez por cento)** de depreciação sobre o valor de mercado comparado a terrenos com forma regular.

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 valor estabelecido para a área de terras de interesse público, seja fixado no patamar de **R$ 299.120,43 (duzentos e noventa e nove mil, cento e vinte reais e quarenta e tres 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** conforme solicitação do **processo 10816/2025**, 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, 22 de Outubro 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 – Matrícula nº 01/2618