



Prefeitura do Município de Monte Sião

ESTÂNCIA HIDROMINERAL – CAPITAL NACIONAL DO TRICÔ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS - SMOVSP
CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE;

A Secretaria Municipal de ADMINISTRAÇÃO, solicitou o presente laudo de avaliação para a cobrança de contraprestação pela concessão de área física do espaço da Rodoviária do Município, na Praça do Rosário, s/n, funcionando atualmente como Terminal Rodoviário.

2. FINALIDADE DO LAUDO E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do terreno em questão para cobrança de contraprestação mensal pela concessão onerosa de área física.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A Praça em questão pertence ao Poder Executivo Municipal, devidamente registrada no cadastro municipal.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As áreas destinadas para concessão, totalizando uma área Edificada de 104,61 (cento e quatro vírgula sessenta e um) m² na Praça do Rosário, s/n, funcionando como Terminal Rodoviário.





Prefeitura do Município de Monte Sião

ESTÂNCIA HIDROMINERAL – CAPITAL NACIONAL DO TRICÔ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E ESERVIÇOS PÚBLICOS - SMOVSP
CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS





Prefeitura do Município de Monte Sião

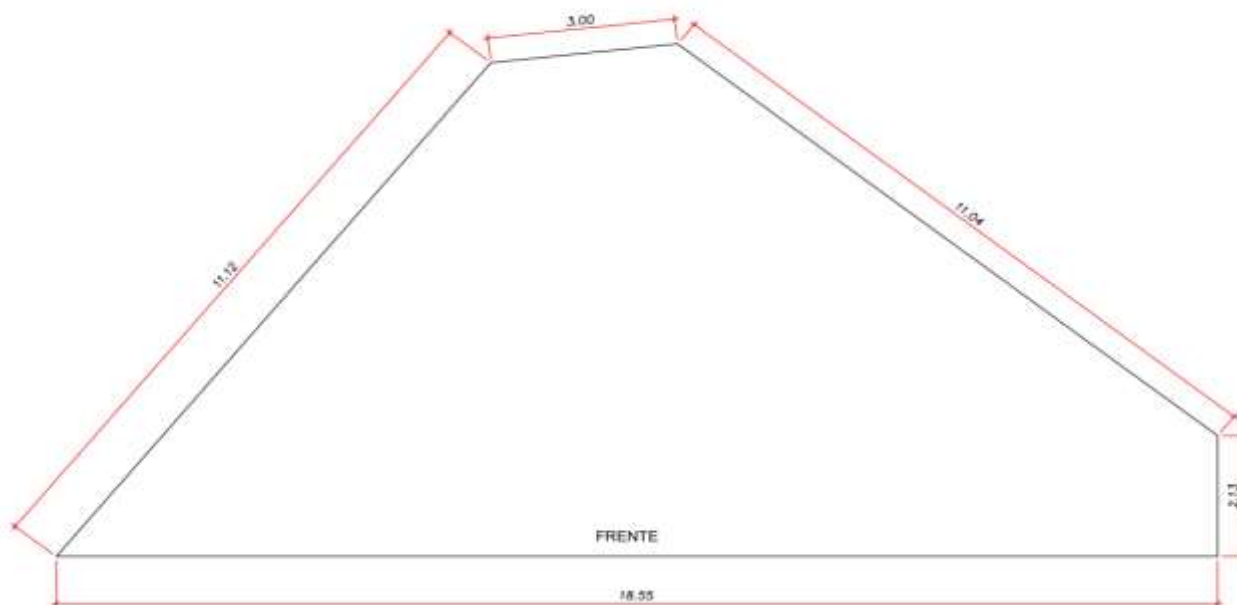
ESTÂNCIA HIDROMINERAL – CAPITAL NACIONAL DO TRICÔ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E ESERVIÇOS PÚBLICOS - SMOVSP
CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS





Prefeitura do Município de Monte Sião

ESTÂNCIA HIDROMINERAL – CAPITAL NACIONAL DO TRICÔ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS - SMOVSP
CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS



4.1. DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região vizinha ao imóvel é ocupada em sua maior parte por Imóveis Comerciais localizados no centro do município, hotéis para hospedagem e uma igreja que se localiza no Centro da praça.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

5.1. METODOLOGIA ADOTADA

O método escolhido foi baseado no comparativo direto de dados de mercado por estatística inferencial, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foi realizado o levantamento de dados de mercado através dos sites das principais imobiliárias de Monte Sião, que tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

A seguir estão listados prédios/casas comerciais que possuem condições semelhantes às do avaliando e, por isso, foram utilizados para esta avaliação:

1 - Ponto Comercial

Localização - Centro de Monte Sião

Valor m² - R\$ 21,00

<https://evoraimoveis.com/imovel/548/ponto-comercial-em-monte-siao>





Prefeitura do Município de Monte Sião

ESTÂNCIA HIDROMINERAL – CAPITAL NACIONAL DO TRICÔ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS - SMOVSP
CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

2 - Ponto Comercial

Localização - Centro de Monte Sião

Valor m² - R\$ 21,50

<https://evoraimoveis.com/imovel/507/ponto-comercial-no-centro-em-monte-siao>

3 - Escritório Comercial

4 Localização - Centro de Monte Sião

5 Valor m² - R\$ 22,00

<https://evoraimoveis.com/imovel/547/escritorio-em-monte-siao>

5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos na Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e à precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

Os laudos de uso restrito, conforme 10.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

6.2. TRATAMENTO ESTATÍSTICO INFERENCIAL

6.2.1. ANÁLISE EXPLORATÓRIA DOS DADOS

O modelo de análise de preços foi feito utilizando as seguintes variáveis explicativas:

Área Total do imóvel 104,61 (cento e quatro vírgula sessenta e um)m²: variável do tipo quantitativa, medida em metros quadrados;

Quantidade de vagas de estacionamento: 6 vagas;





Prefeitura do Município de Monte Sião

ESTÂNCIA HIDROMINERAL – CAPITAL NACIONAL DO TRICÔ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS - SMOVSP
CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Estado de conservação do imóvel: Bom.

□

Tipo de logradouro: (1) **Rua** / (2) Avenida

Localização na Região Central de Monte Sião – Praça do Rosário, s/n, Terminal Rodoviário.

Momento da Locação – (variação no valor devido a temporada, pois se trata de cidade Turística).

6.3. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %

JUSTIFICATIVA

A presente concessão de uso de espaço público para operação de Terminal Rodoviário Municipal justifica-se pela necessidade de garantir infraestrutura adequada, segura e eficiente para o transporte intermunicipal e interestadual de passageiros, promovendo mobilidade urbana organizada e desenvolvimento socioeconômico local.

O Terminal Rodoviário constitui equipamento público essencial, responsável por:

- Organizar o fluxo de passageiros e veículos;
- Proporcionar segurança operacional;





Prefeitura do Município de Monte Sião

ESTÂNCIA HIDROMINERAL – CAPITAL NACIONAL DO TRICÔ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS - SMOVSP
CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- Oferecer acessibilidade universal;
- Integrar diferentes modais de transporte;
- Fomentar o comércio local e a geração de empregos.

A concessão à iniciativa privada apresenta-se como alternativa eficiente para:

1. **Viabilizar investimentos estruturais**, sem onerar de forma direta o orçamento municipal;
2. **Garantir gestão técnica especializada**, com padrões de qualidade e manutenção contínua;
3. **Assegurar sustentabilidade financeira**, por meio da exploração comercial regulamentada (lojas, lanchonetes, publicidade, estacionamento, etc.);
4. **Melhorar o atendimento ao usuário**, com serviços adequados de conforto, segurança e higiene;
5. **Estabelecer metas de desempenho**, fiscalização e indicadores de qualidade.

A medida encontra respaldo nos princípios da Administração Pública — legalidade, eficiência, economicidade e interesse público — sendo instrumento legítimo para assegurar a adequada prestação de serviço de utilidade pública.

A concessão não implica alienação do bem público, permanecendo o espaço sob domínio do Município, sendo transferido apenas o direito de uso e exploração mediante contrato, prazo determinado e fiscalização permanente do Poder Público.

Dessa forma, a concessão representa solução moderna, responsável e alinhada às boas práticas de gestão pública, garantindo infraestrutura adequada à população e impulsionando o desenvolvimento urbano.

7. CONCLUSÃO

- **Conclui-se que a contraprestação da área de 104,61 (cento e quatro vírgula sessenta e um) m² em questão é de R\$ 21,50 (vinte e um reais e cinquenta centavos) o m².**
- **Serão usados 104,61 (cento e quatro vírgula sessenta e um) m².**
- **Totalizando um valor de R\$ 2.249,11 (dois mil duzentos e quarenta e nove reais e onze centavos) por mês.**

Monte Sião, 18 de fevereiro de 2026.

ANDRÉ CAMILO DE GODOY
Secretário Municipal de Obras, Viação e Serviços Públicos





PREFEITURA DE MONTE SIÃO

RUA MAURÍCIO ZUCATO, N 111 - CENTRO - CNPJ: 22.646.525/0001-31

MONTE SIÃO/MG - CEP 37580-000

FONE: (35) 3465 3053



CÓDIGO DE ACESSO

A5F31F70FDF146409A1BBB4CAF4F659B

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://flowdocs.sgpcloud.net:9177/public/assinaturas/A5F31F70FDF146409A1BBB4CAF4F659B>