



## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Tendo em vista a solicitação Sr.º Prefeito Municipal para avaliação do imóvel abaixo referenciado, para fins de alienação e locação, a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, vem apresentar a avaliação do imóvel desmembrado da área da Fazenda das Garças -Matricula 65101, correspondente a Gleba com área de 33.000m<sup>2</sup> e a Gleba da matrícula 65307 com área de 55.856m<sup>2</sup>, totalizando área total de 88.856 m<sup>2</sup> de Propriedade da Loteadora Júlio Alves Eirelli - CNPJ: 16.688.596/0001-47

### **RELATÓRIO:**

### **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES**

#### **Imóveis avaliandos**

Desmembramento da área da Fazenda das Garças -Matricula 65101, correspondente a Gleba com área de 33.000m<sup>2</sup> mais a Retificação da área da Fazenda das Garças -Matricula 65.307, correspondente a Gleba com área de 55856m<sup>2</sup>, Totalizando : 88.856 m<sup>2</sup>, Proprietário: Loteadora Júlio Alves Eirelli - CNPJ: 16.688.596/0001-47

Área: 88.856m<sup>2</sup>

#### **Método empregado:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.



# Prefeitura Municipal de Alfenas

Estado de Minas Gerais

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: TOPOGRAFIA

F3: INFRAESTRUTURA

Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**

[www.grupohamiltonimoveis.com.br](http://www.grupohamiltonimoveis.com.br) AR0101-HAMU Área atrás do bairro Jardim das Palmeiras 130.000 R\$  
3.200.000,00

Área: 130.000m<sup>2</sup>

Valor: R\$3.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$24,62

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA: 1,00

**Imóvel 2:**

[www.preguinhoimoveis.com.br](http://www.preguinhoimoveis.com.br) V1015 Fazenda Bairro Matão - Alfenas/MG 757.944 R\$ 1.800.000,00

Área: 757.944m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.800.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,37



# Prefeitura Municipal de Alfenas

Estado de Minas Gerais

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,50
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,50

### Imóvel 3:

[www.imobiliariarodriguesecia.com.br](http://www.imobiliariarodriguesecia.com.br) V143 Fazenda - Zona Rural - Alfenas/MG 145.200 R\$ 800.000,00

Área:	145.200m <sup>2</sup>
Valor:	R\$800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5,51
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,50
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,50

### Imóvel 4:

[www.grupohamiltonimoveis.com.br](http://www.grupohamiltonimoveis.com.br) FA0026-HAMU Fazenda com 2 quartos - Zona Rural- Alfenas/MG 136.300 R\$ 850.000,00

Área:	136.600m <sup>2</sup>
Valor:	R\$850.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6,22
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,50
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,50

### Imóvel 5:

[www.imobiliariabraga.com.br](http://www.imobiliariabraga.com.br) 13 Rancho com 1 casa sede e 1 casa caseiro -Serrania/Alfenas 130.000 R\$ 1.500.000,00

Área:	130.000m <sup>2</sup>
Valor:	R\$1.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$11,54
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50



# Prefeitura Municipal de Alfenas

Estado de Minas Gerais

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,50

Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	24,62	1,00	1,00	1,00	24,62
2	2,37	1,50	1,50	1,50	8,02
3	5,51	1,50	1,50	1,50	18,60
4	6,22	1,50	1,50	1,50	21,00
5	11,54	1,50	1,50	1,50	38,94

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 22,23$$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 11,20$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,65$



## Prefeitura Municipal de Alfenas

Estado de Minas Gerais

Amostra 1: $d =  24,62 - 22,23  / 11,20 = 0,21 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  8,02 - 22,23  / 11,20 = 1,27 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  18,60 - 22,23  / 11,20 = 0,32 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  21,00 - 22,23  / 11,20 = 0,11 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  38,94 - 22,23  / 11,20 = 1,49 < 1,65$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 22,23 - 1,53 * 11,20/\sqrt{5 - 1} = 13,67$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 22,23 + 1,53 * 11,20/\sqrt{5 - 1} = 30,80$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado a mais ou a menos em aproximadamente de até 10% em torno da média.



## Prefeitura Municipal de Alfenas

Estado de Minas Gerais

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

**Obs.: A comissão de avaliação tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.**

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$21,071

Resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$21,071 \* 88.856 = R\$ 1.872.284,77

**Valor do imóvel avaliando: R\$1.872.284,77**



## 2- CONCLUSÃO

Tendo em vista os dados contidos na presente avaliação, concluímos que o valor dos imóveis avaliados, deverá ser de **RS\$1.872.284,77**(um milhão oitocentos e setenta dois mil com duzentos e oitenta e quatro reais e setenta e sete centavos)

Por ser verdade firmamos a presente avaliação.

Atenciosamente.

**CEZAR ALEXANDRE FERREIRA:30996031634** Assinado de forma digital por CEZAR ALEXANDRE FERREIRA:30996031634  
Dados: 2023.05.16 13:42:37 -03'00'

**CEZAR ALEXANDRE FERREIRA**

**ENG.º CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO**

**CREA-MG: 28839/D**

**PRESIDENTE DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

  
**GABRIEL MONACO BALDUINO**  
**ENG.º CIVIL**

**CREA-SP: 5069821930**

**MEMBRO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

  
**SAMIRA HERCULANO PEREIRA**  
**ENG.º CIVIL**

**CREA-RJ : 2015125090**

**MEMBRO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

Alfenas, 10 de maio de 2023

**ANEXOS : ÁREAS DAS MATRÍCULAS AVALIANDAS**



**Prefeitura Municipal de Alfenas**  
Estado de Minas Gerais

**COMARCA DE ALFENAS - MG**

MATRÍCULA N.º 65.101

DATA 05/11/2021

Uma gleba de terras com área de 3.30.00ha, situada no município de Alfenas - MG, no lugar denominado **FAZENDA DA GARÇA**, cadastrada no CCIR/2021 sob o n.º: 40355613211, módulo rural: 15,1515; n.º mód. rurais: 0,66; mód. fiscal: 26.0000, n.º mód. fiscal: 0,4021, FMP: 3.0000; área total: 10,4544, Código do imóvel: 442.313.028.924-2, NIRF: 4.520.029-7, CAR: MG - 3101607 - E3DC.FE65.18F1.49F5.BE19.5B86.7D2E.D7C0, com as seguintes medidas e confrontações: Partindo do marco 37, deste, segue com o azimute de 187°14'28" e a distância de 286,53 m até o marco 36; confrontando se com Estrada Municipal, deste, segue com o azimute de 247°29'09" e a distância de 70,63 m até o marco 28; confrontando se com Gleba B, deste, segue com o azimute de 320°40'10" e a distância de 22,51 m até o marco 27; deste, segue com o azimute de 321°15'21" e a distância de 25,81 m até o marco 50; deste, segue com o azimute de 321°06'58" e a distância de 27,52 m até o marco 49; deste, segue com o azimute de 321°38'37" e a distância de 32,87 m até o marco 48; deste, segue com o azimute de 321°14'17" e a distância de 30,38 m até o marco 47; deste, segue com o azimute de 321°23'40" e a distância de 37,34 m até o marco 46; confronta se com Estrada Municipal, deste, segue com o azimute de 50°32'39" e a distância de 9,25 m até o marco 45; deste, segue com o azimute de 50°50'08" e a distância de 26,82 m até o marco 84; deste, segue com o azimute de 50°20'09" e a distância de 37,98 m até o marco 43; deste, segue com o azimute de 50°55'34" e a distância de 35,91 m até o marco 42; deste, segue com o azimute de 50°22'17" e a distância de 46,16 m até o marco 41; deste, segue com o azimute de 50°38'39" e a distância de 38,80 m até o marco 40; deste, segue com o azimute de 50°18'46" e a distância de 36,76 m até o marco 39; deste, segue com o azimute de 50°51'40" e a distância de 27,74 m até o marco 38; deste, segue com o azimute de 51°43'11" e a distância de 14,46 m até o marco 37; ponto inicial da descrição deste perímetro, confrontando se com Fazenda Garça. **PROPRIETÁRIA: LOTEADORA JÚLIO ALVES EIRELI**, inscrita sob o CNPJ: 16.866.596/0001-47, com sede à Avenida Carlos de Oliveira, nº 506, Sala 02, Bairro Residencial Júlio Alves, Alfenas - MG. Havido em área maior por Escritura Pública de Compra e Venda, Livro 312-N Fis. 140, lavrada aos 10/08/2.020 pela Tabelião do 1º Ofício local. Registro anterior, Livro 02, R/04/14.472. O terreno é objeto do desdobro de uma área maior, conforme faculta o Art. 167, item II, da Lei n.º 6.015, de acordo com requerimento, parecer técnico, Memorial Descritivo e Planta, elaborados pelo responsável técnico, Joaquim Ribeiro de Avila Leite, CREA nº 149890/D, ART/CREA nº MG20210605625, quitada. Prot. n.º 145.076, L.º 1 aos 03/11/2021. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emol.: R\$44,60, Recompe: R\$2,68, T.J.F.: R\$14,87, Selo Eletrônico: FBS22608, Código Seg.: 6551.8381.2777.8586. O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO**  
Comarca de Alfenas - Minas Gerais  
**CERTIDÃO**  
Certifico e dou fé, que a presente cópia e reprodução autêntica da ficha arquivada em cartório, extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6015.  
Alfenas-MG, 05 de novembro de 2021

- SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO**  
Comarca de Alfenas - Minas Gerais
- Oficial: Emilio da Silveira Santos
  - Oficial Substituto: Renato Libânio da Silveira Santos
  - Oficial Substituta: Thêreza Libânio Santos
  - Oficial Substituto: Cristiano Augusto de Freitas C. Biscari
  - Escrevente: Márcio Roberto Souto Silva

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
**SERV. REG. IMOBILIÁRIO DE ALFENAS/MG**  
Número ordinal do ofício 0016040163

**Selo Eletrônico N° FBS22608**  
Cód. Seg.: 6551.8381.2777.8586

Prenotação N° 145076 - 03 de novembro de 2021  
Quantidade de Atos Praticados: 28  
Emol: 2.877,88 - Rec.: 162,84 - Tx Fisic: 1.322,93- Total: 4.200,87

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



# Prefeitura Municipal de Alfenas

Estado de Minas Gerais

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ALFENAS - MG

MATRÍCULA N.º 65.307

DATA 07/02/2022

Uma gleba de terras com área de 05,58,56 ha, situada no município de Alfenas - MG, no lugar denominado **FAZENDA DA GARÇA**, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.632.918,8518m e E 405.079,6087m; CERCA DE ARAME; deste, segue confrontando com RAUL DO ROSÁRIO TERRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 50°28'45" e 43,23 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.632.946,3606m e E 405.112,9549m; 50°23'25" e 42,73 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.632.973,6143m e E 405.145,8874m; 50°32'05" e 25,65 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.632.989,9193m e E 405.165,6914m; 50°23'54" e 18,62 m até o vértice 5, de coordenadas N 7.633.001,7896m e E 405.180,0393m; 52°38'45" e 14,56 m até o vértice 6, de coordenadas N 7.633.010,6214m e E 405.191,6100m; 72°46'10" e 1,81 m até o vértice 7, de coordenadas N 7.633.011,1567m e E 405.193,3359m; 187°22'13" e 72,09 m até o vértice 8, de coordenadas N 7.632.939,6597m e E 405.184,0876m; 189°14'26" e 63,37 m até o vértice 9, de coordenadas N 7.632.877,1100m e E 405.173,9113m; 177°48'09" e 12,63 m até o vértice 10, de coordenadas N 7.632.864,4912m e E 405.174,3955m; 122°04'55" e 12,92 m até o vértice 11, de coordenadas N 7.632.857,6281m e E 405.185,3438m; 116°23'06" e 68,95 m até o vértice 12, de coordenadas N 7.632.826,9854m e E 405.247,1136m; 114°00'31" e 39,29 m até o vértice 13, de coordenadas N 7.632.810,9982m e E 405.283,0070m; 115°02'22" e 28,49 m até o vértice 14, de coordenadas N 7.632.798,9387m e E 405.308,8223m; 116°15'16" e 18,41 m até o vértice 15, de coordenadas N 7.632.790,7951m e E 405.325,3326m; 183°42'59" e 27,09 m até o vértice 16, de coordenadas N 7.632.763,7664m e E 405.323,5770m; CERCA DE ARAME; deste, segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL- ALFENAS FAMA, com os seguintes azimutes e distâncias: 253°58'33" e 17,85 m até o vértice 17, de coordenadas N 7.632.758,8379m e E 405.306,4166m; 249°58'19" e 13,63 m até o vértice 18, de coordenadas N 7.632.754,1702m e E 405.293,6118m; 242°17'24" e 15,57 m até o vértice 19, de coordenadas N 7.632.746,9294m e E 405.279,8258m; 243°04'28" e 8,71 m até o vértice 20, de coordenadas N 7.632.742,9874m e E 405.272,0644m; 238°42'40" e 21,21 m até o vértice 21, de coordenadas N 7.632.731,9716m e E 405.253,9385m; 236°29'14" e 14,52 m até o vértice 22, de coordenadas N 7.632.723,9558m e E 405.241,8338m; 233°09'46" e 22,01 m até o vértice 23, de coordenadas N 7.632.710,7612m e E 405.224,2201m; 230°14'21" e 15,16 m até o vértice 24, de coordenadas N 7.632.701,0684m e E 405.212,5703m; 229°21'36" e 28,31 m até o vértice 25, de coordenadas N 7.632.682,6286m e E 405.191,0865m; 228°43'56" e 33,91 m até o vértice 26, de coordenadas N 7.632.660,2611m e E 405.165,5973m; 228°43'17" e 46,15 m até o vértice 27, de coordenadas N 7.632.629,7789 e E 405.130,8739m 228°54'30" e 31,02m ate o vertice 28 de coordenadas N 7.632.609,3934m e E 405.107,4987m; 228°32'37" e 48,35m ate o vertice 29, de coordenadas N 7.632.577,3864m e E 405.071,2660m; 230°54'44" e 26,96 m até o vértice 30, de coordenadas N 7.632.560,3906m e E 405.050,3434m; 299°32'05" e 20,05 m em curva até o vértice 31, de coordenadas N 7.632.569,3569m e E 405.034,5178m; CERCA DE ARAME;



# Prefeitura Municipal de Alfenas

Estado de Minas Gerais

deste, segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL - ALFENAS - BR369, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°2T06" e 352,39 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, INCRA 442.313.028.924-2, módulo rural: 15,1515; n.º mód. rurais: 0,66; mód. fiscal: 26,0000, n.º mód. fiscal: 0,4021, FMP: 3,0000; área total: 10,4544, NIRF: 4.520.029-7, CAR: MG - 3101607 - E3DC.FE65.18F1.49F5.BE19.5B86.7D2E.D7C0, PROPRIETÁRIA: LOTEADORA JÚLIO ALVES EIRELI, inscrita sob o CNPJ: 16.866.596/0001-47, com sede à Avenida Carlos de Oliveira, nº 506, Sala 02, Bairro Residencial Júlio Alves, Alfenas - MG. Havido em área maior por Escritura Pública de Compra e Venda, Livro 312-N Fis. 140, lavrada aos 10/08/2.020 pela Tabeliã do 1º Ofício local. Registro anterior, Livro 02, Matrícula 65.102. O imóvel matriculado é objeto do Processo Administrativo de Retificação de Área nº 640/2022, averbado sob o Av/02/65.102, requerimento, devidamente assinado pelos proprietários e pelo responsável técnico, Tadeu Donizetti Fernandes, CFT 8715-5, acompanhado do Memorial Descritivo, assinado por todos confrontantes, planta do imóvel, Declaração de Valor do Imóvel, TRT BR20221568975. Prot. nº 146.527, L.º 01 aos 01/02/2022. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emol: R\$53,95, Recompe: R\$3,24, TJF: R\$17,99. Selo Eletrônico: FIC 20876. Código de Segurança: 0747.8815.3444.7438. O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_, a



## SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Rua Cônego José Carlos, nº 167 - Centro - Alfenas - MG - CEP 37130-071

COMARCA DE ALFENAS - MINAS GERAIS

*Ernilio da Silveira Santos* Oficial

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a presente copia e reprodução autêntica da ficha arquivada em cartório, extraída nos termos do art.19 § 1º da lei 6015.

Alfenas - MG, 10/05/2023

SERVIÇO CERTIFICADO PELA COMISSÃO DE QUALIDADE TOTAL ANOREG 2012/2013/2014 e 2018

## SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Comarca de Alfenas - Minas Gerais

- Oficial: Ernilio da Silveira Santos
- Oficial Substituto: Renato Libânio da Silveira Santos
- Oficial Substituta: Thereza Libânio Santos
- Oficial: Tadeu Donizetti Augusto de Freitas C. Biscaro
- Oficial Substituto: Márcio Roberto Souto Silva



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
**SERV. REG. IMOBILIÁRIO DE ALFENAS-MG**  
 Número ordinal do ofício 0016040163  
 Selo Eletrônico Nº GQL21670  
 Cód. Seg.: 0386.3304.9628.7079

Data Selo: 10/05/2023  
 Quantidade de Atos Praticados: 2  
 Emol: R\$ 68,51 Rec: R\$ 4,10 Tx Fisc: R\$ 18,66 ISSQM: R\$ 1,37 Total: R\$ 92,64

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>