



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi solicitado à comissão, através da Ofício/SEDEIC nº 31/2025 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, a avaliação de lote 06 situado no bairro Residencial Teixeira, a Rua Guaicuru 161. Com área de 512,46 m². Para o lote foi desconsiderado quaisquer estruturas presente.

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

Lote 06, situado a Rua Guaicuru, 161. Residencial Teixeira.

Área: 512,46m²

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 m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

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:

Terreno de esquina para venda, com total de 316 m², no Jardim das Palmeiras em Alfenas/MG, por R\$110.000,00. Disponível em: <https://josimoveis.net/comprar/mg/alfenas/jardim-das-palmeiras/terreno/71246259>.

Área:

316m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS
COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Valor:	R\$110.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$348,10
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	0,95

Imóvel 2:

Terreno à venda, 287 m² por R\$ 100.000,00 - Residencial Teixeira - Alfenas/MG. Disponível em:
<https://www.rogeriomoura.com/imovel/terreno-alfenas-287-m/TE0903-ROA?from=sale>

Área:	287m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$348,43
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	0,95

Imóvel 3:

Lote / Terreno à venda em Residencial Teixeira. - Alfenas Cód.2535. Lote/Terreno à venda e locação em Residencial Teixeira - Alfenas por R\$220.000. 560m² Terreno. Disponível em:
<https://www.idealmg.com.br/imovel/lote--terreno-residencial-teixeira-al>

Área:	560m ²
Valor:	R\$220.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$392,86
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,05

Imóvel 4:

02 TERRENOS COMERCIAIS OU INDUSTRIAL, PRONTOS PARA CONSTRUIR OU INVESTIR, MEDINDO 2.600 M², AO LADO DO ESPAÇO Z. Valor R\$ 500.000,00. Disponível em:
<https://www.imobiliariacastro.com.br/comprar/mg/alfenas/residencial-teixeira/terreno/2674250>

Área:	2.600m ²
Valor:	R\$500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$192,31



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS
COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	348,10	1,00	1,00	0,95	330,70
2	348,43	1,00	1,00	0,95	331,01
3	392,86	1,00	1,05	1,05	433,12
4	192,31	1,00	1,00	1,00	192,31

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 321,78$$

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

$$S = 98,87$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

$$\text{Amostra 1: } d = |330,70 - 321,78| / 98,87 = 0,09 < 1,54 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |331,01 - 321,78| / 98,87 = 0,09 < 1,54 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |433,12 - 321,78| / 98,87 = 1,13 < 1,54 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 4: } d = |192,31 - 321,78| / 98,87 = 1,31 < 1,54 \quad (\text{amostra pertinente})$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS
COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

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 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 321,78 - 1.64 * 98,87/\sqrt{(4 - 1)} = 228,17$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 321,78 + 1.64 * 98,87/\sqrt{(4 - 1)} = 415,40$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$289,61 a R\$353,96

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 330,70 (amostra 1); 331,01 (amostra 2).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$330,85

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$330,85 * 512,46 = R\$169.549,11

Valor do imóvel avaliando:

R\$169.549,11



2-CONCLUSÃO

Conforme avaliação do terreno, tendo em vista os dados contidos na presente avaliação, concluímos que o valor do imóvel avaliando é de R\$ 169.549,11 (cento e sessenta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais e onze centavos).

Por ser verdade firmamos a presente avaliação.

Atenciosamente,

Eng. Danilo Alves da Silva
Crea-MG 214.678/D
Membro da Comissão

Eng. Gabriel Monçaco Balduino
Crea-SP 5069821930
Membro da Comissão

Eng. Samira Herculano Pereira
Crea-RJ 2015125090
Membro da Comissão

Alfenas, 15 de abril de 2024.



Josi Imoveis

(35) 98852-5985 / (35) 99833-3841 / (35) 99753-6946
josi.imoveis@gmail.com

**Terreno de esquina para venda, com total de 316 m²,
no Jardim das Palmeiras em Alfenas/MG, por
R\$110.000,00**

TERRENO

Referência: L674A

ALFENAS, MG

JARDIM DAS PALMEIRAS

Venda - R\$ 110.000,00

Medidas

- 316,28 m² total

Descrição

TERRENO DE ESQUINA - JARDIM DAS PALMEIRAS - Alfenas/MG

Próximo a Rodoviária e Mart Minas

AT: 316,28 m²

Investimento: R\$110.000,00

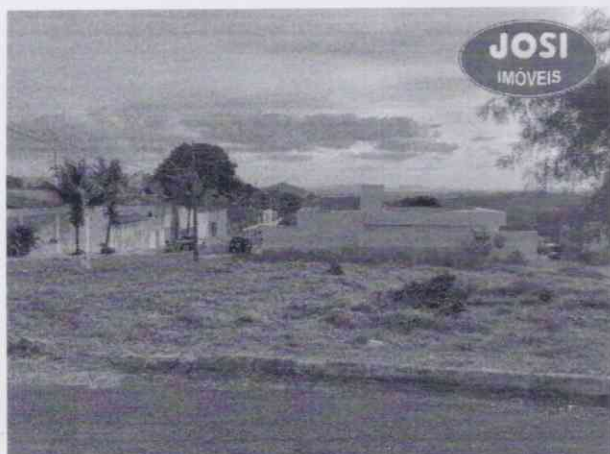
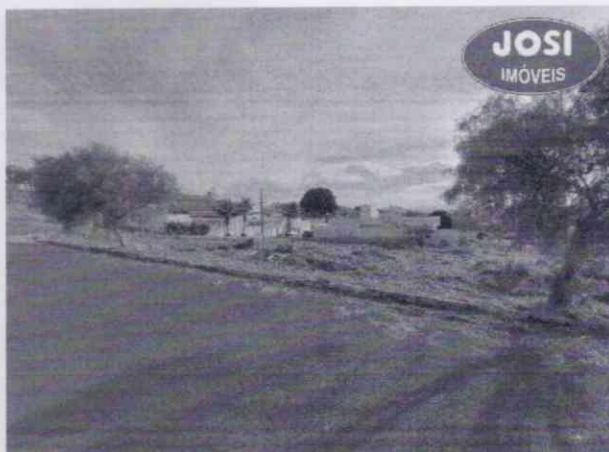
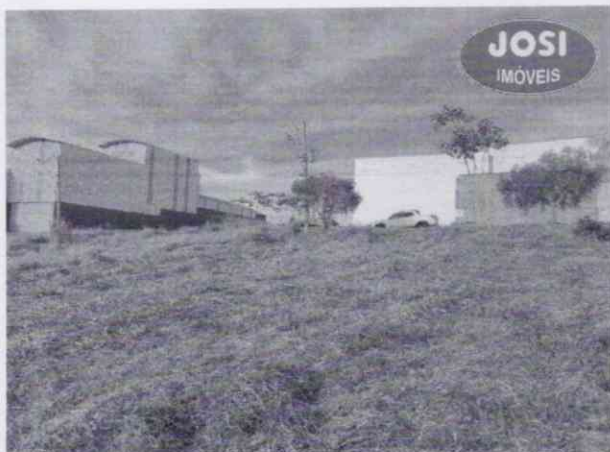
Maiores informações: 35 98852-5985

Mais Detalhes

Dados do corretor

- Josiane Santos - CRECI 18.726
- 35 3292-2483
- 35 98852-5985
- josi.imoveis@gmail.com

Fotos



Josi

CSM

MS



Terreno à venda, 287 m² por R\$ 100.000,00 - Residencial Teixeira - Alfenas/MG

TE0903-ROA



Fotos Mapa

R\$ 100.000



287 m²

Venda

R\$ 100.000
R\$ 348/m²

Quero mais informações

Sobre terreno com 287 m² à venda em Alfenas - MG

287 m² 10x28
Área total Dimensão do terreno

Vendo terreno no Residencial Teixeira em Alfenas
Terreno com 287m² com excelente localização.
Agende já sua visita

Características

Água

Energia elétrica

Esgoto

Pavimentação



Moura



Explore a área

Clique para ver o mapa

Já viu estes imóveis?



ROGERIO MOURA

CRECI: 5719 J

Unidade Centro

Avenida Lincoln Westin da Silveira, 1960

Centro

Alfenas/MG

(35) 30110102

Horário de funcionamento

Segunda a Sexta: 9:00 às 18 hs

Sábado: 8:00 às 12 hs.

2025 Direitos Reservados | As informações aqui constantes são fornecidas pelo proprietário do imóvel e estão sujeitas a alteração a qualquer momento.

CRECI: 5719 J



Fotos Mapa

Lote/Terreno à venda e locação em Residencial Teixeira - Alfenas por R\$220.000 - Cód.2535

Comprar

R\$ 220.000



Wanielton Borges

CRECI 23971

WhatsApp

Ligar

FALE COM O CORRETOR

AGENDAR UMA VISITA

560m² Terreno

Procurando um lote/terreno para construir a casa dos seus sonhos? Temos a opção perfeita para você! Localizado no Residencial Teixeira, em Alfenas, este lote/terreno é a escolha ideal para quem deseja morar em um bairro tranquilo e seguro. Com um valor de venda de R\$ 220.000, este lote/terreno é uma excelente oportunidade de investimento para quem busca valorização imobiliária, sendo uma alternativa para quem deseja construir sem a necessidade de um grande investimento inicial. Não perca a chance de adquirir este lote/terreno em uma das regiões mais desejadas de Alfenas. Com uma localização privilegiada, o Residencial Teixeira oferece fácil acesso a supermercados, escolas e outras comodidades. Entre em contato conosco e agende uma visita!

Duio

← VOLTAR

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(/favoritos)

35 3291-2256
35 3291-3132

Castro Imobiliária

Corretor Offli
Clique e tire suas dúvi

HOME (/)

(/)

QUEM SOMOS (/empresa)

SERVIÇOS (/servicos)

CONTATO (/contato)

Compartilhar em: (https://api.whatsapp.com/send?text=50 anos de Honestidade e Dedicção - Imóvel

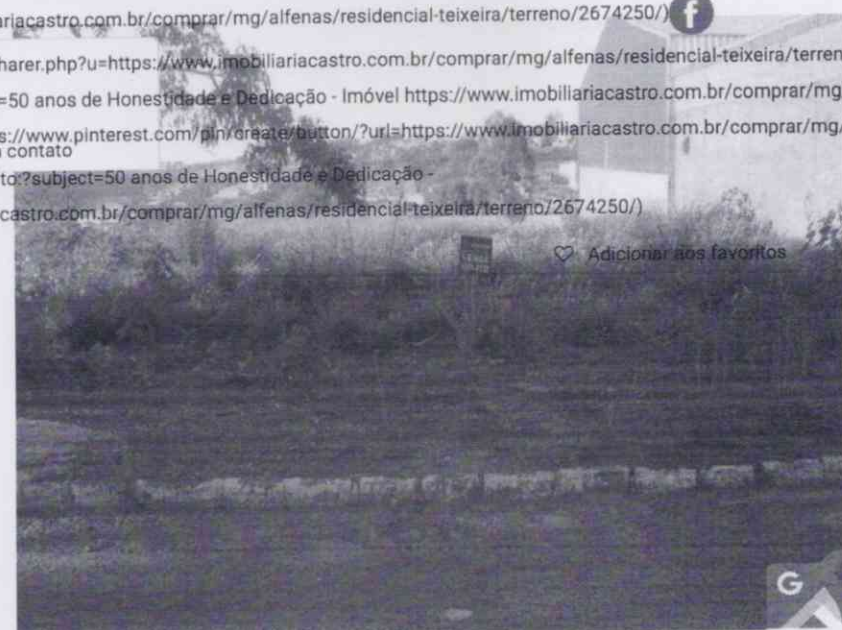
<https://www.imobiliariacastro.com.br/comprar/mg/alfnas/residencial-teixeira/terreno/2674250/>

(https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://www.imobiliariacastro.com.br/comprar/mg/alfnas/residencial-teixeira/terreno/2674250/)

(https://www.pinterest.com/pin/create/button/?url=https://www.imobiliariacastro.com.br/comprar/mg/alfnas/residencial-teixeira/terreno/2674250/)

(mailto:subject=50 anos de Honestidade e Dedicção - Imóvel&body=https://www.imobiliariacastro.com.br/comprar/mg/alfnas/residencial-teixeira/terreno/2674250/)

R\$ 500.000,00



Adicionar aos favoritos

Indicar este imóvel



VENDA

Ref.: TE00140

TERRENO

ALFENAS, MG - RESIDENCIAL TEIXEIRA

Agendar uma visita

- -

-

-

2600 m² terreno / 2600 m² total

Descrição

02 TERRENOS COMERCIAIS OU INDUSTRIAL, PRONTOS PARA CONSTRUIR OU INVESTIR, MEDINDO 2.600 M², AO LADO DO ESPAÇO Z.

35-3291-3132

Mais Detalhes

Imóveis Semelhantes



TERRENO
ALFENAS - MG
SÃO VICENTE

Venda
R\$ 580.000,00

- - - | Ref.: TE00255



TERRENO
ALFENAS - MG
VILA BETANIA

Venda
R\$ 420.000,00

- - - | Ref.: TE00268

INSTITUCIONAL

[Quem Somos \(/empresa\)](#)
[Cadastre seu Imóvel \(/cadastre-seu-imovel\)](#)
[Localização \(/localizacao\)](#)

SERVIÇOS

[Fichas Cadastrais \(/fichas-cadastrais\)](#)

CONTATO

[Atendimento Offline](#)
[Fale Conosco \(/contato\)](#)
[Trabalhe Conosco \(/trabalhe-conosco\)](#)

ederson.castro@hotmail.com (mailto:ederson.castro@hotmail.com)
Av: Presidente Arthur Bernardes, 808
Centro
Alfenas - MG | CEP: 37130-000
[\[como chegar\] \(/localizacao\)](#)

(35) 3291-2256
(35) 3291-3132

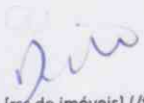
NEWSLETTER

Preencha os campos abaixo:


Nome

E-mail

[Siga-nos nas Redes Sociais:](#)


[\[rss de imóveis\] \(/feed\)](#) [\[mapa do site\] \(/sitemap\)](#)

Imobiliária Castro - CRECI: 02767-J/MG - Todos os direitos reservados.

Desenvolvido por
 Union (http://www.usp.co)