



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Tendo em vista o Ofício 91/2025/GAB/PREF para avaliação do imóvel a seguir referenciado, a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis vem apresentar a avaliação de um terreno, com área total de 35.666,00m², localizado nesta cidade, na Estrada Municipal do Pântano, conforme matrícula nº 41.927 do Livro nº 02.

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

Imóvel avaliando

Área: 35.666m²

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: Construção

F3: Infraestrutura

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel 1

Área:

20.000m²



Prefeitura Municipal de Alfenas

Estado de Minas Gerais

Valor:	R\$170.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$8,50
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Construção :	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área:	14.000m ²
Valor:	R\$300.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$21,43
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Construção :	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área:	10.000m ²
Valor:	R\$900.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$90,00
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Construção :	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	8,50	1,00	1,00	1,00	8,50
2	21,43	1,20	1,00	1,00	25,71
3	90,00	1,00	1,00	1,00	90,00



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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 41,40$$

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

$$S = 42,96$$

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 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

$$\text{Amostra 1: } d = |8,50 - 41,40| / 42,96 = 0,77 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |25,71 - 41,40| / 42,96 = 0,37 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |90,00 - 41,40| / 42,96 = 1,13 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

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 $2(n-1)$ graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 41,40 - 1,89 * 42,96/\sqrt{3-1} = -16,00$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 41,40 + 1,89 * 42,96/\sqrt{3-1} = 98,81$$

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\$37,26 a R\$45,55



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 não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$41,40

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$41,40 * 35.666,00 = R\$1.476.742,25

Valor do imóvel avaliando:

R\$1.476.742,25

2-CONCLUSÃO

Tendo em vista os dados contidos na presente avaliação, concluímos que o valor do imóvel avaliando deverá ser de R\$1.476.742,25 (um milhão quatrocentos e setenta e seis mil setecentos e quarenta e dois reais e vinte e cinco centavos).



Prefeitura Municipal de Alfenas
Estado de Minas Gerais

Por ser verdade firmamos a presente avaliação.

Atenciosamente.

DANILO ALVES DA SILVA

ENG.º CIVIL

CREA-MG: 214678/D

MEMBRO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

GABRIEL MÔNACO BALDUINO

ENG.º CIVIL

CREA-SP: 5069821930

MEMBRO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

SAMIRA HERCULANO PEREIRA

ENG.ª CIVIL

CREA-RJ: 2015125090

MEMBRO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Alfenas, 10 de outubro de 2025