



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54, centro – CEP 37130-000 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

MENSAGEM Nº 44, de 31 de outubro de 2025.

Encaminha Projeto de Lei que autoriza a doação, com encargos, dos bens imóveis que menciona, pertencentes ao Município de Alfenas, e dá outras providências.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Temos a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa digna Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei que visa obter autorização legislativa para que o Município de Alfenas, por meio do Poder Executivo, possa promover a doação, com encargo, mediante licitação, do bem imóvel dominical a seguir identificado, pertencente à Municipalidade, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), da Lei Orgânica do Município de Alfenas e da Lei Municipal nº 5.316, de 17 de dezembro de 2024, que estabelece normas para a alienação, mediante doação, de bens imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal:

I – um terreno urbano localizado na confluência da Rua das Margaridas e Rua D. Ana Quitéria, no Distrito de Barranco Alto, nesta cidade de Alfenas/MG, com área total de 999 m², devidamente registrado sob a Matrícula nº 40.567, avaliado pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis da Prefeitura Municipal de Alfenas, em 29/10/2025, no valor de R\$ 115.586,43 (cento e quinze mil, quinhentos e oitenta e seis reais e quarenta e três centavos).

O procedimento administrativo licitatório destinado à doação, bem como a formalização do referido negócio jurídico mediante escritura pública e posterior registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, deverão cumprir, as disposições da Lei Federal de Licitações e Contratos, sob pena de nulidade.

Conforme consta do texto da Proposição Legislativa, a doação autorizada pela futura lei terá como finalidade o fomento à atividade industrial e comercial no referido Distrito de Alfenas, com a consequente geração de empregos e incremento da receita tributária municipal, estando evidenciado, portanto, o interesse público da medida.

Importante ressaltar, finalmente, que caso a respectiva escritura pública formalizadora da doação autorizada pela futura lei não seja outorgada ao donatário vencedor da licitação no prazo



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54, centro – CEP 37130-000 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

máximo de 1 (um) ano, contado da publicação da mencionada lei autorizativa, a autorização considerar-se-á automaticamente revogada, perdendo sua validade.

Diante do exposto, solicitamos o apoio desta nobre Casa Legislativa para a aprovação do presente Projeto de Lei, certos de que sua aprovação representará significativo avanço na política de alienação de bens imóveis públicos municipais, com objetivo de fomentar o desenvolvimento econômico e social de nossa cidade.

Na certeza do acolhimento da proposta e da pronta aprovação da Proposição Legislativa ora apresentada, renovamos a Vossa Excelência e aos ilustres Pares protestos de elevada consideração e apreço.

Cordialmente,



FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
PREFEITO MUNICIPAL

À Sua Excelência, o Senhor,
Vereador MATHEUS PACCINI PEREIRA
Presidente da Câmara Municipal de Alfenas
Nesta



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54, centro – CEP 37130-000 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

PROJETO DE LEI Nº , de 31 de outubro de 2025.

Autoriza a doação, com encargos, dos bens imóveis que menciona, pertencentes ao Município de Alfenas, e dá outras providências.

O povo do Município de Alfenas, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Município de Alfenas, através do Poder Executivo, autorizado a promover a doação, com encargo, mediante licitação, do bem imóvel dominical a seguir identificado, pertencentes à Municipalidade, observadas as disposições da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos e da Lei Orgânica do Município de Alfenas, que estabelecem normas para a alienação, mediante doação, de bens imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, e dá outras providências:

I – um terreno urbano localizado na confluência da Rua das Margaridas e Rua D. Ana Quitéria, no Distrito de Barranco Alto, nesta cidade de Alfenas/MG, com área total de 999 m², devidamente registrado sob a Matrícula nº 40.567, avaliado pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis da Prefeitura Municipal de Alfenas, em 29/10/2025, no valor de R\$ 115.586,43 (cento e quinze mil, quinhentos e oitenta e seis reais e quarenta e três centavos).

Art. 2º A doação autorizada por esta lei deverá ser promovida com a finalidade de fomento à atividade industrial e comercial no Distrito do Barranco Alto, na cidade de Alfenas, com a consequente geração de empregos e incremento da receita tributária para a Municipalidade.

Art. 3º Tanto o procedimento administrativo licitatório destinado à doação, dos bens imóveis descritos nesta lei, como a formalização do referido negócio jurídico mediante escritura pública e posterior registro junto ao serviço registral imobiliário local deverão cumprir as disposições da Lei Federal de Licitações e Contratos Administrativos e da Lei Orgânica do Município de Alfenas, sob pena de nulidade.

Art. 4º Caso as respectivas escrituras públicas formalizadoras das doações dos imóveis autorizadas por esta lei não sejam outorgadas aos donatários vencedores da respectiva licitação no prazo máximo de 1 (um) ano, contado da publicação desta lei autorizativa, a autorização das mencionadas doações considerar-se-á automaticamente revogada, perdendo sua validade.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
PREFEITO MUNICIPAL



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi solicitado à comissão, Tendo em vista o Ofício nº079/2025/SEDEIR/PMA da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico para avaliação de uma área, localizada na confluência da Rua das Margaridas e Rua D. Ana Quitéria, no Distrito de Barranco Alto, com área de 999,00 m². Para o lote foi desconsiderado quaisquer estruturas presente.

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

Tendo em vista o Ofício nº079/2025/SEDEIR/PMA da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico para avaliação de uma área, localizada na confluência da Rua das Margaridas e Rua D. Ana Quitéria, no Distrito de Barranco Alto, com área de 999,00 m².

Área: 999m²

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 à venda, 630 m² por R\$ 100.000,00 - Barranco Alto - Alfenas/MG. Excelente terreno medindo 630 m² todo cercado de alambrado, com água e luz já ligados, próximo a represa, na entrada de Barranco Alto.
<https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno->



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS
COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Área:	630m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$158,73
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,10
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	0,90

Imóvel 2:

Terreno para Venda no bairro Mandassaia, Zona Rural localizado na cidade de Alfenas / MG. Beira d'água. Área do Terreno com 1.000,00 m², Frente do terreno com 25,00 Metros. Valor do Imóvel R\$ 120.000,00.
<https://www.imobmoreira.com.br/imovel/3807693/t>

Área:	1.000m ²
Valor:	R\$120.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$120,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,10
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,20

Imóvel 3:

TERRENOALFENAS, MG - CONDOMÍNIO MANACÁ - 3094 m² terreno - R\$ 300.000,00 - COM PLANTAS E ÁRVORES FRUTÍFERAS, FRENTE A ENTRADA DO CONDOMÍNIO MANACÁ.
<https://www.imobiliariacastro.com.br/comprar/mg/alfenas/condominio-manaca/terreno/74961421>

Área:	3.094m ²
Valor:	R\$300.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$96,96
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,00

Imóvel 4:

Terreno Rochas - Terreno a beira do lago de Furnas, com área de 1.800m² - R\$ 90.000,00 - Bairro: Rochas.
<https://www.imobiliariabraga.com.br/imovel/3200/terreno-rochas>

Área:	1.800m ²
Valor:	R\$90.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS
COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Valor por metro quadrado:	R\$50,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA:	1,20

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	158,73	1,10	1,00	0,90	157,14
2	120,00	1,10	1,00	1,20	158,40
3	96,96	0,90	1,00	1,00	87,27
4	50,00	1,00	1,00	1,20	60,00

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 115,70$$

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

$$S = 49,84$$

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

Amostra 1: $d = |157,14 - 115,70| / 49,84 = 0,83 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |158,40 - 115,70| / 49,84 = 0,86 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |87,27 - 115,70| / 49,84 = 0,57 < 1,54$ (amostra pertinente)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS
COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Amostra 4: $d = |60,00 - 115,70| / 49,84 = 1,12 < 1.54$ (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 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 115,70 - 1.64 * 49,84/\sqrt{(4 - 1)} = 68,51$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 115,70 + 1.64 * 49,84/\sqrt{(4 - 1)} = 162,89$$

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\$104,13 a R\$127,27

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\$115,70

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$115,70 * 999,00 = R\$115.586,43$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$115.586,43



2-CONCLUSÃO

Conforme avaliação do terreno, tendo em vista os dados contidos na presente avaliação, concluimos que o valor do imóvel avaliando é de R\$ 115.586,43 (cento e quinze mil, quinhentos e oitenta e seis reais e quarenta e três centavos).

Por ser verdade firmamos a presente avaliação.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
gov.br **DANILO ALVES DA SILVA**
Data: 31/10/2025 12:17:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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

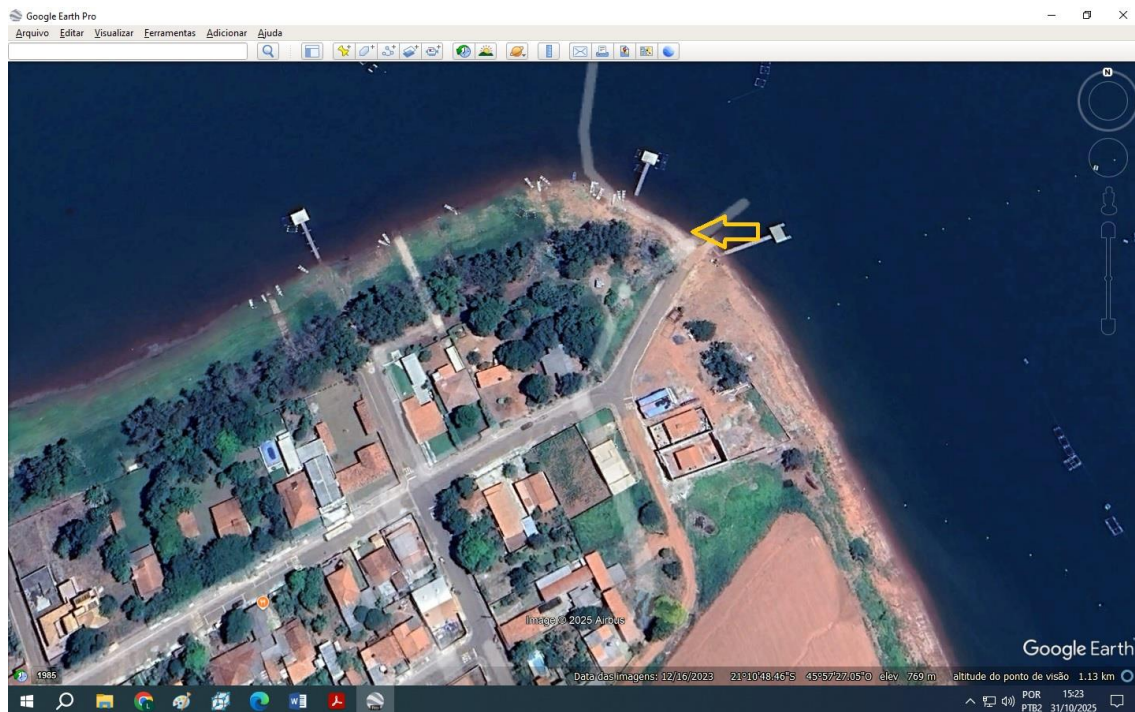
Documento assinado digitalmente
gov.br **GABRIEL MONACO BALDUINO**
Data: 31/10/2025 10:50:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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

Documento assinado digitalmente
gov.br **SAMIRA HERCULANO PEREIRA**
Data: 30/10/2025 08:56:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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

Alfenas, 29 de outubro de 2025.



Mapa retirado do site Google Earth

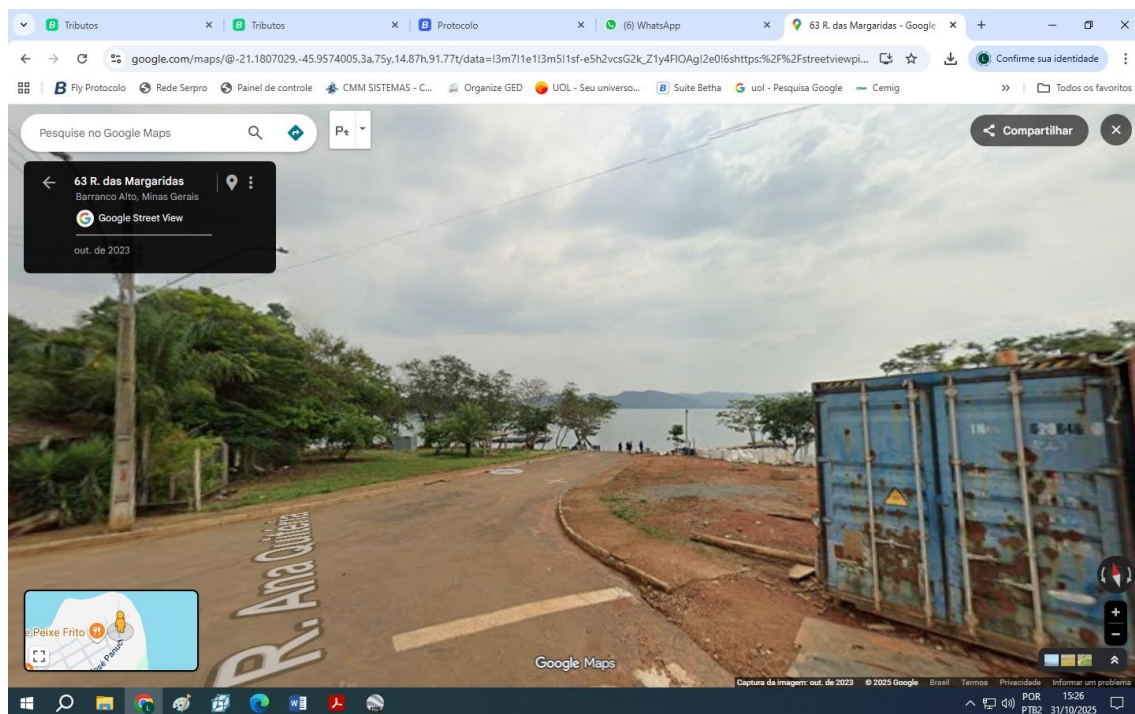
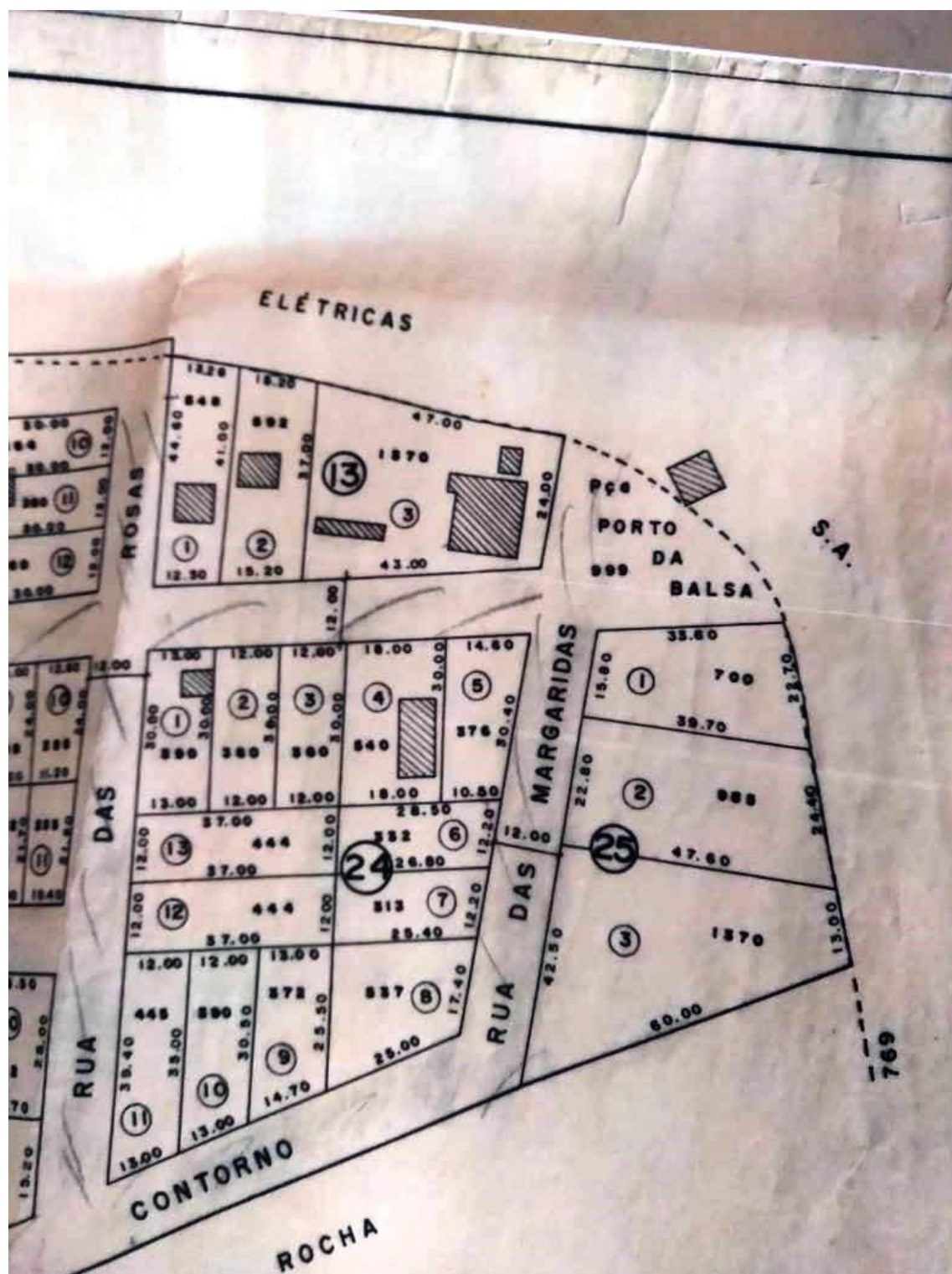


Imagem retirada do Site Google Street Wiew

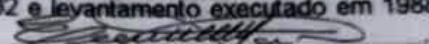


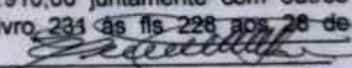
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALFENAS - MG

MATRICULA Nº **40.567**

DATA **16.05.2002**

A área de 999,00 metros quadrados, correspondente a Praça das Balsas, localizado na confluência das Rua das Margaridas e Rua D. Ana Quitéria, no Distrito de Barranco Alto, deste município de Alfenas, confrontando com a mencionada via pública e Furnas Centrais Elétricas S/A. Proprietário - PATRIMÔNIO SÃO JOÃO PADROEIRO (Antigo nome do atual Distrito de Barranco Alto) - de propriedade da Mitra Diocesana de Guaxupé - CGC n. 20.775.128/0033 - 11 (Imóvel adquirido antes da vigência do Código Civil - 11 de novembro de 1875) - Reg. Ant. - Matrícula. 38.584

AV/01/40.567 - 16/05/2002 - O imóvel acima mencionado, foi cadastrado e aprovado pela Prefeitura Municipal de Alfenas, em nome da **Mitra Diocesana de Guaxupé**, conforme planta assinada pela Secretaria Municipal de Obras em maio de 2002 e levantamento executado em 1988, arquivada neste cartório. O Oficial: 

R/02/40.567 - 17/09/2002 - O imóvel acima matriculado, foi transferido por Doação, da Mitra Diocesana de Guaxupé, com C.G.C. n. 20.775.128/0001-34, para a Prefeitura Municipal de Alfenas, com CNPJ/MF n. 18.243.220/0001-01, no valor de R\$ 690.910,00 juntamente com outros imóveis, conforme escritura lavrada no Livro 231 às fls 228 aos 26 de Agosto de 2002 da Tab. Do 1º Ofício. O Of. 

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Rua Cláudio José Carlos, nº 167 - Centro - Alfenas - MG - CEP: 37130-671
COMARCA DE ALFENAS - MINAS GERAIS

CERTIDÃO - Oficial

Certifico e dou fé, que a presente cópia é
cópia autêntica da ficha arquivada em
1988, extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei

Alfenas - MG, 17/08/2023

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Comarca de Alfenas - Minas Gerais

Oficial: Emílio da Silveira Santos

Oficial Substituto: Renato Libânio da Silveira Santos

Oficial Substituta: Thereza Libânio Santos

Oficial Substituto: Cristófer Augusto de Freitas C. Biscaro

Escrivente: Mário Roberto Souto Silva

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
SERV. REG. IMOBILIÁRIO DE ALFENAS/MG

Número ordinal do ofício 0016040163

Selo Eletrônico Nº GQQ95441

Cód. Seg.: 2772.3141.0100.4027

Data Selo: 17/08/2023

Quantidade de Atos Praticados: 976

RS 24.321,92 Rec: RS 1.454,24 Tx Fisco: RS 3.105,08

ISSON: RS 488,00 Total: RS 35.370,24

Para a validade de seu uso no site: <https://selo.tjmg.jus.br>

