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 47, de 10 de novembro de 2025.

Encaminha Projeto de Lei que Autoriza a permuta de imóveis entre o Município de Alfenas e o Sindicato dos Agricultores Familiares de Alfenas, com torna em favor do Município, para instalação da sede do Sindicato, e dá outras providências.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara o anexo Projeto de Lei que autoriza a permuta de áreas entre o Município de Alfenas e o Sindicato dos Agricultores Familiares de Alfenas, com torna em favor do Município, medida destinada a viabilizar a instalação da sede do referido Sindicato, entidade de reconhecida relevância social e econômica para o fortalecimento da agricultura familiar em nosso território.

A proposta tem por objeto, de um lado, o bem do Município consistente no lote situado na Rua 1, Lote 11, Quadra B, Loteamento Jardim das Palmeiras, com área de 305 m², matrícula nº 33.874, avaliado em R$ 105.062,45; e, de outro lado, o bem do Sindicato localizado no lugar denominado Fazenda do Garça, matrícula nº 65.099, com área de 3.845 m², avaliado em R$ 89.241,08. Conforme os laudos de avaliação que instruem o processo administrativo, apurou-se diferença de R$ 15.821,37 (quinze mil, oitocentos e vinte e um reais e trinta e sete centavos) a maior no bem municipal, razão pela qual a operação será formalizada como permuta com torna, a ser paga pelo Sindicato ao Município no ato da lavratura da escritura pública. As custas e emolumentos de escritura e registro ficarão a cargo do Sindicato, devendo as partes apresentar matrículas atualizadas, certidões e declarações de inexistência de ônus.

O interesse público é patente. A instalação da sede do Sindicato dos Agricultores Familiares permitirá aprimorar a assistência técnica e organizacional aos pequenos produtores, ampliar o acesso a políticas públicas de fomento (extensão rural, compras institucionais, certificações e boas práticas), fortalecer cadeias agroalimentares locais e contribuir para a geração de emprego e renda no meio rural, com reflexos positivos na economia municipal.

No plano jurídico, a operação observa a disciplina de avaliação prévia, autorização legislativa específica e possibilidade de permuta de bens imóveis pela Administração, com torna quando necessária, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Diante do exposto, solicito a aprovação do anexo Projeto de Lei, por se tratar de providência oportuna, legal e alinhada ao interesse público, contribuindo para o desenvolvimento da agricultura familiar e a melhor organização institucional do setor em nosso município.

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 10 de novembro de 2025.

Autoriza a permuta de imóveis entre o Município de Alfenas e o Sindicato dos Agricultores Familiares de Alfenas, com torna em favor do Município, para instalação da sede do Sindicato, 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 Poder Executivo autorizado a promover a permuta entre:

I – Imóvel do Município: lote situado na Rua 1, Lote 11, Quadra B, Loteamento Jardim das Palmeiras, com área de 305 m², matrícula nº 33.874 do Cartório de Registro de Imóveis competente, avaliado em R$ 105.062,45 (cento e cinco mil, sessenta e dois reais e quarenta e cinco centavos); e

II – Imóvel do Sindicato dos Agricultores Familiares de Alfenas: área situada no local denominado Fazenda do Garça, com 3.845 m², matrícula nº 65.099 do Cartório de Registro de Imóveis competente, avaliada em R$ 89.241,08 (oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e um reais e oito centavos).

Art. 2º Em razão da diferença de valores apurada pelas avaliações (R$ 105.062,45 – R$ 89.241,08), a permuta será realizada com torna em favor do Município, no montante de R$ 15.821,37 (quinze mil, oitocentos e vinte e um reais e trinta e sete centavos), a ser paga pelo Sindicato no ato da lavratura da escritura pública de permuta.

Art. 3º A lavratura da escritura pública de permuta ficará condicionada à apresentação, por ambas as partes, de:
I – matrículas atualizadas dos imóveis, com certidões vintenárias, bem como declarações de inexistência de ônus reais, gravames, ações reais ou reipersecutórias;
II – comprovação, pelo Sindicato, do pagamento integral da torna prevista no art. 2º.

Art. 4º Todas as custas e emolumentos relativos à escritura pública e ao registro imobiliário decorrentes da permuta ora autorizada correrão às expensas do Sindicato dos Agricultores Familiares de Alfenas.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Alfenas, 10 de novembro de 2025

FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
PREFEITO MUNICIPAL

SIAFAR

SINDICATO DOS AGRICULTORES FAMILIARES DE ALFENAS E REGIÃO

Alfenas, 10 de setembro de 2025.

À Secretaria de Desenvolvimento de Alfenas

ASSUNTO:
Informações acerca da permuta do terreno que foi cedido ao SIAFAR pelo Júlio Alves.

O **SINDICATO DOS AGRICULTORES FAMILIARES DE ALFENAS E REGIÃO - SIAFAR**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o número 44.765.602/0001-05, entidade de utilidade pública, conforme Lei 5.313, de 12 de dezembro de 2024, com sede na Avenida Afonso Pena, 936, Centro – ALFENAS/MG, por seu Presidente **DONIZETI BORGES DE CARVALHO** vem solicitar Informações acerca da permuta do terreno que foi cedido ao SIAFAR por Júlio Alves.

Foi realizada junto à Prefeitura a solicitação da permuta do terreno cedido a este Sindicato para a construção de um barracão para os fins de desenvolvimento de uma agroindústria coletiva, cozinha comunitária e centro de distribuição de mercadorias, entre outras funções, para auxiliar os pequenos produtores de Alfenas, de forma a beneficiar os trabalhadores da agricultura familiar e também à população em geral.

Porém, após algumas conversas e providências, não houve um posicionamento definitivo acerca desta substituição, de modo que o SIAFAR encontra-se sem poder iniciar seu projeto, enquanto estiver pendente de uma resposta e da efetiva troca dos imóveis, pois o que foi cedido encontra-se inviável para o objetivo pretendido.

Desta forma, conta com o auxílio desta secretaria para apresentar um posicionamento acerca do andamento desta demanda, visto ser de suma importância para a execução dos projetos do sindicato.

Atenciosamente,

DONIZETI BORGES DE CARVALHO
Presidente do SIAFAR

Prefeitura Municipal de Alfenas
Estado de Minas Gerais

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Tendo em vista o Ofício 65/2025/SEDEIR/PMA 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 3.845,00m2, localizado nesta cidade, no local denominado Fazenda do Garça, conforme matrícula nº 65.099.

Imóvel avaliando

Imóvel localizado à no local denominado Fazenda do Garça, matrícula nº 65.099

Área: 3.845m²

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:	10.000m²
Valor:	R$900.000,00
Valor por metro quadrado:	R$90,00
Fator de homogeneização Localização:	0,60

Fator de homogeneização Construção :	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	0,90

Imóvel 2:

Imóvel 2	
Área:	30.000m²
Valor:	R$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R$13,33
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Construção :	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Imóvel 3:

Imóvel 3	
Área:	58.475m²
Valor:	R$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R$7,70
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Construção :	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	90,00	0,60	1,00	0,90	48,60
2	13,33	1,00	1,00	1,00	13,33
3	7,70	1,00	1,00	1,00	7,70

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 23,21

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

S = 22,17

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: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |48,60 - 23,21| / 22,17 = 1,15 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |13,33 - 23,21| / 22,17 = 0,45 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |7,70 - 23,21| / 22,17 = 0,70 < 1.38$ (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):

$Li = 23,21 - 1.89 * 22,17/\sqrt{(3 - 1)} = -6,42$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 23,21 + 1.89 * 22,17/\sqrt{(3 - 1)} = 52,84$

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 arbitrio: de R$20,89 a R$25,53

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 arbitrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R$23,21

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$23,21 * 3.845,00 = R$89.241,08

Valor do imóvel avaliando: **R$89.241,08**

2-CONCLUSÃO

Tendo em vista os dados contidos na presente avaliação, concluímos que o valor do imóvel avaliando deverá ser de R$89.241,08 (oitenta e nove mil duzentos e quarenta e um reais e oito centavos).

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, 28 de maio de 2025

Anexos:

Área, 10.000 m², à venda por R$ 900.000- Zona Rural - Alfenas/MG

AR0104-HAMU





R$ 900.000

10.000 m²

Venda

R$ 900.000
R$ 90/m²

Quero mais informações

Sobre área com 10.000 m² à venda em Alfenas - MG

10.000 m²
Área total

UMA NOVA OPORTUNIDADE DE COMPRA PRA VOCÊ!

- Área com 10.000m²
- Topografia privilegiada

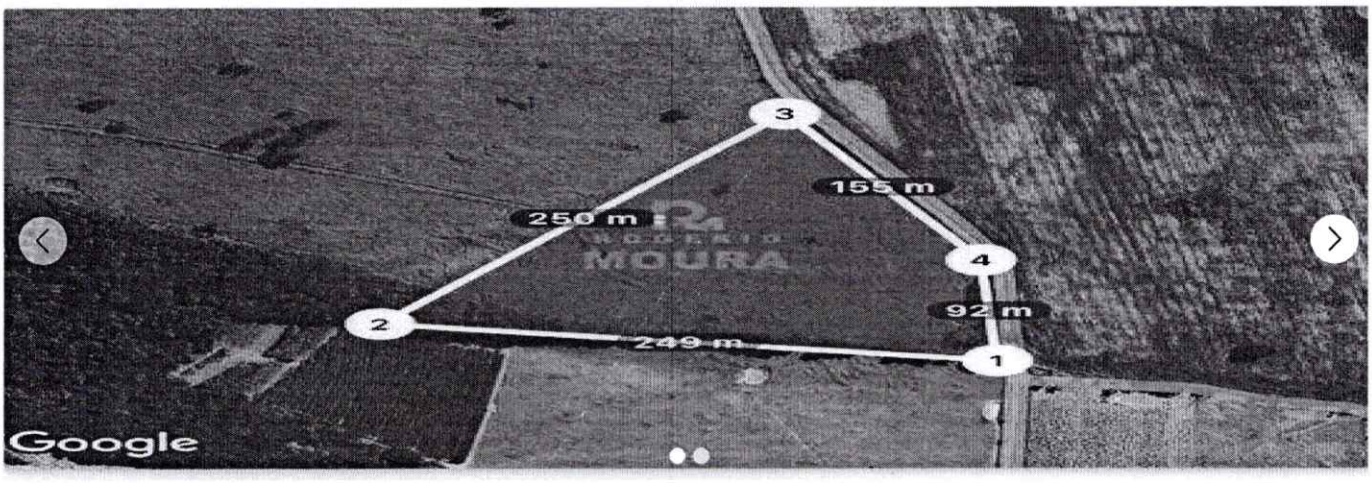
Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies

Entendi

Mais filtros 2

1 Área de 30.000 m² Zona Rural - Alfenas, à venda por R$ 400.000

Ver mapa Recentes



AR0018-ROA

Área

Zona Rural - Alfenas - MG

30000 m²

Venda

R$ 400.000

ROGERIO MOURA
Imobiliária e Corretora

CRECI: 5719 J

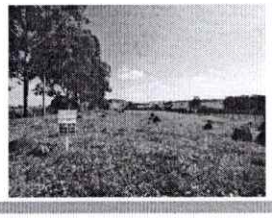
Unidade Centro

Usamos cookies para personalizar conteudos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies

Entendi

Área à venda, 58475 m² por R$ 450.000,00 - Zona Rural - Alfenas/MG

AR0095-HAMU





R$ 450.000

58.475 m²

Venda

R$ 450.000
R$ 8/m²

Quero mais informações

Sobre área com 58.475 m² à venda em Alfenas - MG

58.475 m²
Área total

ÁREA RURAL COM 2,41 ALQUEIRES AS MARGENS DA RODOVIA ALFENAS/FAMA.
- Topografia privilegiada
- Área com terra cultivavel
- 12 KM de Alfenas-MG
- 05.84.75 Ha

MAIORES INFORMAÇÕES LIGUE: (35) 9 8826-9315, 9 8862-2070 ou 3292-7605.

Características

Energia elétrica

Pavimentação

GRUPO HAMILTON IMÓVEIS

CRECI: 3543-J

GRUPO HAMILTON IMÓVEIS

CRECI: 3543-J

Unidade Machado

Unidade Alfenas

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies

Entendi

Prefeitura Municipal de Alfenas
Estado de Minas Gerais

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Tendo em vista o Ofício 104/2025/SEDEIR/PMA para avaliação do imóvel a seguir referenciado, a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis vem apresentar a avaliação de uma área localizada na rua 1, lote 11 da quadra B, conforme matrícula nº 33.874.

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

Imóvel localizado no loteamento Jardim das Palmeiras, correspondente ao lote 11 da quadra B, a Rua 1. Matrícula 33.874

Área: 305m²

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:	300m²
Valor:	R$110.000,00
Valor por metro quadrado:	R$366,67
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Construção :	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área:	300m²
Valor:	R$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R$333,33
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Construção :	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área:	300m²
Valor:	R$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R$333,33
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Construção :	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.

1	366,67	1,00	1,00	1,00	366,67
2	333,33	1,00	1,00	1,00	333,33
3	333,33	1,00	1,00	1,00	333,33

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 344,44$

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

$S = 19,24$

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: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |366,67 - 344,44| / 19,24 = 1,15 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |333,33 - 344,44| / 19,24 = 0,58 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |333,33 - 344,44| / 19,24 = 0,58 < 1.38$ (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):

$Li = 344,44 - 1.89 * 19,24/\sqrt{(3 - 1)} = 318,72$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 344,44 + 1.89 * 19,24/√(3 - 1) = 370,16

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R$318,72 a R$370,16

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: 366,67 (amostra 1); 333,33 (amostra 2); 333,33 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$344,44

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$344,44 * 305,02 = R$105.062,45

Valor do imóvel avaliando: **R$105.062,45**

2-CONCLUSÃO

Tendo em vista os dados contidos na presente avaliação, concluímos que o valor do imóvel avaliando deverá ser de R$ 105.062,45 (cento e cinco mil sessenta e dois reais e quarenta e cinco centavos).

Por ser verdade firmamos a presente avaliação.

Atenciosamente.

gov.br Documento assinado digitalmente
DANILO ALVES DA SILVA
Data: 10/11/2025 09:23:24-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

DANILO ALVES DA SILVA

ENG.º CIVIL

CREA-MG: 214678/D

MEMBRO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

gov.br Documento assinado digitalmente
GABRIEL MONACO BALDUINO
Data: 10/11/2025 10:43:44-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

GABRIEL MÔNACO BALDUINO

ENG.º CIVIL

CREA-SP: 5069821930

MEMBRO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

gov.br Documento assinado digitalmente
SAMIRA HERCULANO PEREIRA
Data: 10/11/2025 09:19:53-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

SAMIRA HERCULANO PEREIRA

ENG.ª CIVIL

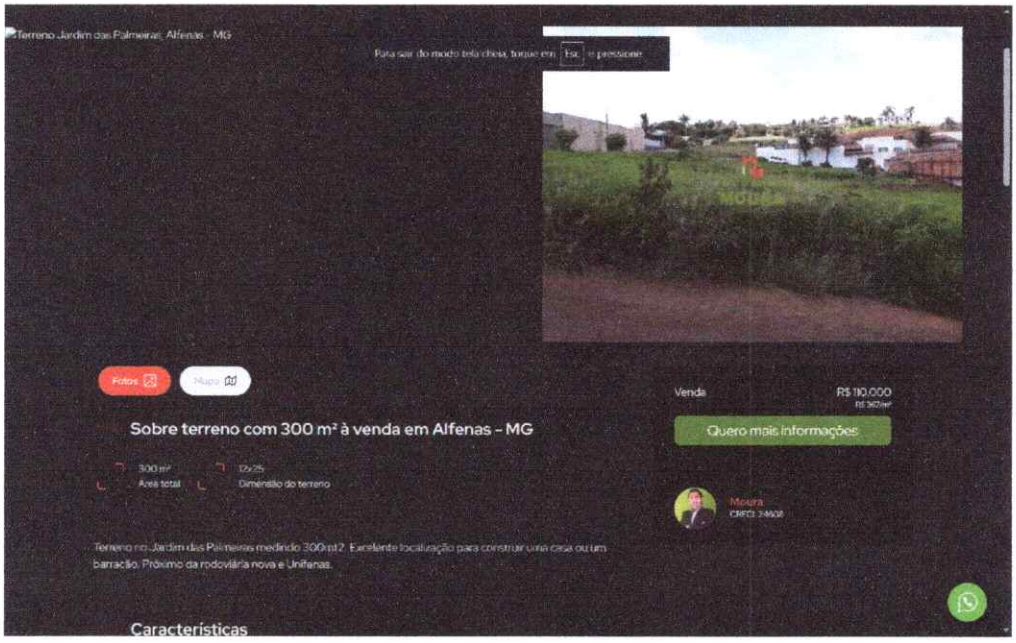
CREA-RJ: 2015125090

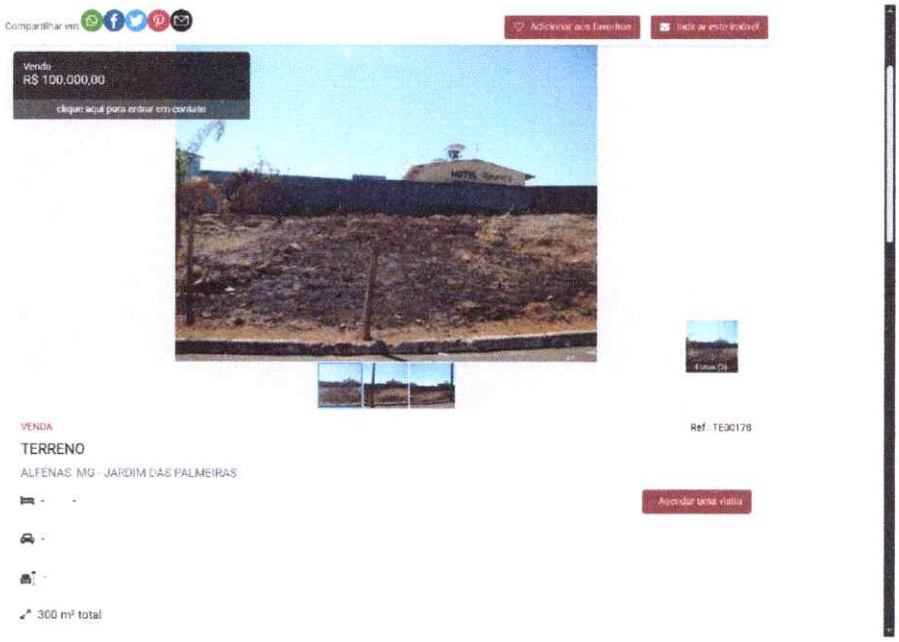
MEMBRO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Alfenas, 06 de novembro de 2025

Anexos: amostras

Prefeitura Municipal de Alfenas
Estado de Minas Gerais





Prefeitura Municipal de Alfenas

Estado de Minas Gerais

Compartilhar em:

Adicionar aos favoritos | Indicar este imóvel

Venda
R$ 100.000,00

clique aqui para entrar em contato







VENDA

Ref.: TE00179

TERRENO

ALFENAS, MG - JARDIM DAS PALMEIRAS

- -

Agendar uma visita

-

-

300 m² total