

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42

Folha nº 188 /Rub. **1. Requerente**

Luis Landes da Silva Pereira, inscrito no CPF nº 068.537.651-68.

2. Objetivo

Avaliar o imóvel conforme solicitação no Processo nº 81.240/2010-42, para fins de Alienação de área pública.

3. Proprietário

Município de Campo Grande, inscrito no 03.501.509/0001-06.

4. Identificação e Caracterização do Avaliando

O imóvel avaliando se trata de imóvel territorial urbano, sito na Rua Jeribá, esquina com a Rua Raul Pires Barbosa, parcelamento Vila Miguel Couto, no bairro Chácara Cachoeira, região Prosa, nesta capital, com área de 301,8999999999998 m² de área total, devidamente registrado sob o número Matrícula nº 238.781 da 1ª CRI, inscrição 06.50.161.002-8, lote com formato Normal, topografia Plana, pedologia Normal, com duas (2) frentes para o logradouro público.

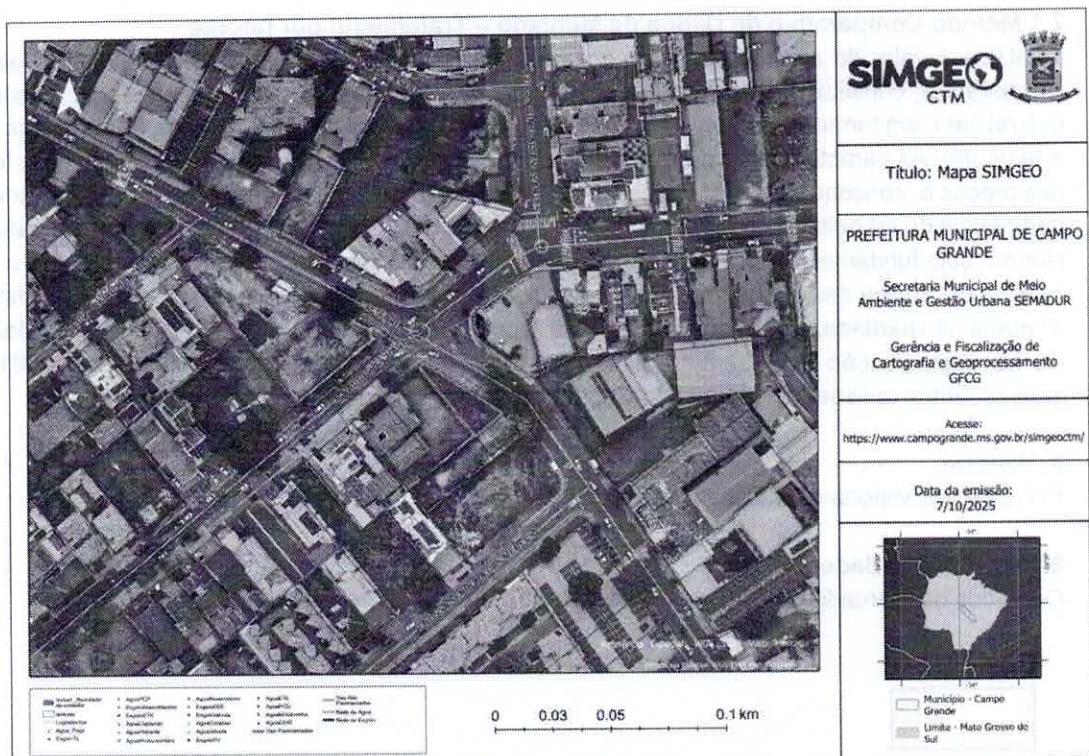


Figura 1 – identificação da área na circunvizinhança

5. Situação urbanística

O imóvel situa-se na Z3, sendo dotado das seguintes melhorias públicas: pavimentação asfáltica, rede de água, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de esgoto e drenagem urbana.



GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42

Folha nº /Rub.

6. Situação mercadológica

A região urbana do Prosa, situada no nordeste da Capital, tem como principais características, a existência dos principais Shopping Centers, loteamentos fechados de alto luxo, além de abrigar a sede do governo do estado do MS e de diversos parques urbanos e museus que se traduzem em grandes atrações para toda a população (Parque das Nações Indígenas, Parque do Prosa, Parque do Soter, Museu das Culturas Dom Bosco, Bioparque Pantanal e outros), indicadores da altíssima renda média local e grande qualidade de vida, que reflete diretamente no forte interesse mercadológico pela região, influenciando na valorização da região como um todo.

O bairro de localização do imóvel avaliando, Chácara Cachoeira, apresenta vias com pavimento e calçamento. Observando-se, no entorno, a presença de escolas de educação infantil, escolas estaduais e municipais e postos de saúde, mercados, shopping, farmácias, etc.

7. Metodologia aplicada

A metodologia aplicada segue os procedimentos gerais preconizados na NBR 14.653-1:2019 e NBR 14.653-2:2011, norma técnica Brasileira que rege a atividade de avaliação de imóveis urbanos no território nacional. O presente trabalho segue o seguinte método:

7.1 Método Comparativo de Dados de Mercado – Tratamento por fatores

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra através da análise de características intrínsecas e extrínsecas que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. As características e os atributos dos dados pesquisados exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, que são ponderadas por homogeneização, considerando a pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma, cuja fundamentação é obtida a partir de amostras do mercado imobiliário. Também é utilizada a teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com a confiança de 80% conforme a Norma NBR 14653. São utilizados fatores de homogeneização com parâmetros constantes nos Decretos nº 5.453/1986, nº 11.081/2009 e subsequentes revisões do Manual do Cadastro Técnico Municipal.

8. Vistoria

Foi realizada vistoria do imóvel no dia 03/07/2025.

9. Pesquisa de dados

Os dados de mercado utilizados estão demonstrados conforme a tabela abaixo:



GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42

Folha nº 189 /Rub.

Fonte	ID oferta	Data coleta	Telefone	Endereço	Bairro	Área terreno (m²)	Preço (R\$)	Preço unitário (R\$/m²)
Site Informáveis	520338	02/07/2025	(67) 99239-0000	RUA FREDERICO SOARES	SANTA FE	538,95	1.150.000,00	2.133,78
Site Informáveis	577716	01/07/2025	(67) 3014-7077 /	R. João Akamine	SANTA FE	480,00	1.700.000,00	3.541,67
Site Informáveis	608201	31/03/2025	(67) 99955-0809	RUA JERIBA	CHACARA CACHOEIRA	678,59	1.700.000,00	2.505,19
Site Informáveis	608735	31/03/2025	(67) 99221-6917	R. OCEANO INDICO	CHACARA CACHOEIRA	546,10	1.280.000,00	2.343,89
Site Informáveis	607268	27/01/2025	(67) 99982-1489	R. MAR CASPIO	CHACARA CACHOEIRA	807,00	1.950.000,00	2.416,36
Site Informáveis	432690	17/01/2025	(67) 3201-9320 /	R. SAO VICENTE DE PAULO	CHACARA CACHOEIRA	688,50	1.000.000,00	1.452,43
Site Informáveis	451099	17/01/2025	(67) 3201-7550 /	R. SAO VICENTE DE PAULO	CHACARA CACHOEIRA	360,00	550.000,00	1.527,78
Site Informáveis	553672	17/01/2025	(67) 99179-2516	R. DR OSWALDO ARANTES FILHO	CHACARA CACHOEIRA	595,00	1.368.500,00	2.300,00
Site Informáveis	597542	17/01/2025	(67) 99933-4633	R. AUGUSTO ANTONIO MIRA	CHACARA CACHOEIRA	570,60	1.600.000,00	2.804,07
Site Informáveis	599833	17/01/2025	(67) 99205-6896	R. RAUL PIRES BARBOSA	CHACARA CACHOEIRA	432,00	875.000,00	2.025,46
Site Informáveis	560919	17/01/2025	(67) 3201-7550 /	R. OCEANO ATLANTICO	CHACARA CACHOEIRA	782,13	2.500.000,00	3.196,40
Site Informáveis	522562	16/01/2025	(67) 99879-7953	R. DR. MICHEL SCAFF	CHACARA CACHOEIRA	735,00	1.764.000,00	2.400,00
Site Informáveis	530370	16/01/2025	(67) 99221-7080	R. JOAO TESSITORE	CHACARA CACHOEIRA	420,00	700.000,00	1.666,67
Site Informáveis	530481	16/01/2025	(67) 98119-6655	R. JOSE EDUARDO ROLIM	CHACARA CACHOEIRA	675,00	1.000.000,00	1.481,48
Site Informáveis	563034	16/01/2025	(67) 98158-5858	R. OCEANO ARTICO	CHACARA CACHOEIRA	727,30	1.250.000,00	1.718,69
Site Informáveis	596853	16/01/2025	(67) 99259-0807	R. ALFAZEMA	CHACARA CACHOEIRA	525,00	950.000,00	1.809,52
Site Informáveis	601560	16/01/2025	(67) 99237-3836	R. RAUL PIRES BARBOSA	CHACARA CACHOEIRA	864,00	1.600.000,00	1.851,85
Site Informáveis	464691	16/01/2025	(67) 3201-7550 /	R. RAUL PIRES BARBOSA	CHACARA CACHOEIRA	432,00	950.000,00	2.199,07
Site Informáveis	558397	16/01/2025	(67) 99205-6896	R. OCEANO ARTICO	CHACARA CACHOEIRA	510,00	1.270.000,00	2.490,20
Site Informáveis	481035	16/01/2025	(67) 99879-7953	R. IMBUZEIRO	CHACARA CACHOEIRA	787,25	1.500.000,00	1.905,37
Site Informáveis	587654	02/07/2025	(67) 99208-4681	R. ABRAO JULIO RAHE	SANTA FE	696,00	1.540.000,00	2.212,64
Site Informáveis	601836	20/01/2025	(67) 98401-2888	R. JUNQUILHOS	CHACARA CACHOEIRA	360,00	540.000,00	1.500,00
Site Informáveis	575233	20/01/2025	(67) 99955-0804	R. TAIOBA	CHACARA CACHOEIRA	518,30	980.000,00	1.890,80
Site Informáveis	506055	17/01/2025	(67) 99879-7953	R. ANTURIO	CHACARA CACHOEIRA	360,00	500.000,00	1.388,89
Site Informáveis	540850	17/01/2025	(67) 99272-8827	R. DA ASSEMBLEIA	CHACARA CACHOEIRA	360,00	580.000,00	1.611,11
Site Informáveis	601180	17/01/2025	(67) 3043-0001 /	R. FLAMBOYANT	CHACARA CACHOEIRA	360,00	580.000,00	1.611,11
Site Informáveis	587687	17/01/2025	(67) 99981-4167	R. ANTURIO	CHACARA CACHOEIRA	360,00	560.000,00	1.555,56

10. Situação Paradigma

Testada Padrão (m): 12

Profundidade Padrão (m): 30

Área padrão (m²): 360

11. Fatores Utilizados

Foram utilizados os seguintes fatores:

Fator profundidade: 0,7300999999999999

Fator testada: 1,1892

Fator posição: 1

Fator formato: 1

Fator limite: 1

Fator topografia: 1

Fator pedologia: 1

Fator número de frentes: 1,1000000000000001

12. Tratamento estatístico**12.1. Média**

$$\text{Média} = \frac{P1 + p2 + \dots + Pn}{N}$$

Média (R\$/m²) = 1551,6199999999999

12.2. Desvio Padrão

$$Dp = \sqrt{\frac{\sum (Xi - Xm)^2}{n}}$$

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42

Folha nº /Rub.

 X_i = valor individual X_m = média dos valores n = número de valores $DP (R\$/m^2) = 189,63999999999999$ **12.3. Critério de Chauvenet**

n: 12

D/S crítico: 2,0299999999999998

12.4. Intervalo de Confiança T-Student

- T da distribuição de Student

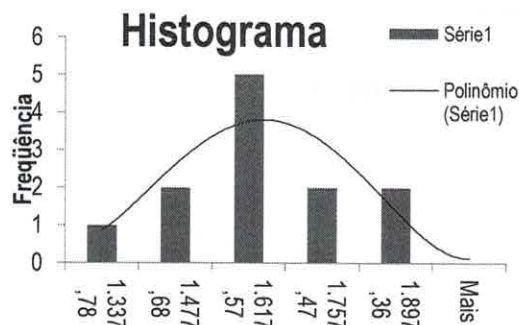
 $T = 1,363$ $n-1 = 11$

- Definição do intervalo de confiança de 80%

$$\text{Limite Máximo } (R\$/m^2) = \text{Média Saneada} + T \text{ Student} * \left(\frac{\text{Desvio Padrão Saneado}}{\sqrt{\text{Número de elementos}}} \right)$$
 $\text{Limite Máximo } (R\$/m^2) = 1626,24$

$$\text{Limite Mínimo } (R\$/m^2) = \text{Média Saneada} - T \text{ Student} * \left(\frac{\text{Desvio Padrão Saneado}}{\sqrt{\text{Número de elementos}}} \right)$$
 $\text{Limite Mínimo } (R\$/m^2) = 1477$ **12.5. Coeficiente de Variação**

$$CV = \frac{\text{Desvio Padrão}}{\text{Média}} \times 100$$

 $CV (\%) = 12,222064680785245$ **12.6. Cálculo da amplitude amostral homogeneizado** $\text{Maior } (R\$/m^2) = 1897,3599999999999$ $\text{Menor } (R\$/m^2) = 1197,8900000000000$ $\text{Amplitude } (R\$/m^2) = 699,4699999999998$ **12.7. Histograma**

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42

Folha nº 190/Rub. **12.8. Resultado das amostras**

Informante	Telefone	Data coleta	Bairro	Testada (m)	Profundidade (m)	Área (m²)	Preço total (R\$)	Preço unit. (R\$/m²)	Fator fonte	Fator testada	Fator profundidade	Fator forma	Fator topografia	Preço unit. homog. (R\$/m²)	d/s	Preço unit. san. (R\$/m²)
12245-J	(67) 98119-6655	16/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	15,00	45,00	675,00	1.000.000,00	1.481,48	0,90	0,95	1,00	1,00	0,95	1.197,89	1,87	1.197,89
9830-J	(67) 98401-2888	20/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	12,00	30,00	360,00	540.000,00	1.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1.350,00	1,06	1.350,00
10287-J	(67) 3201-7550 / 99239-	17/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	12,00	30,00	360,00	550.000,00	1.527,78	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1.375,00	0,93	1.375,00
7232-J	(67) 99221-7080 / 99245-	16/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	12,00	35,00	420,00	700.000,00	1.666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1.500,00	0,27	1.500,00
10287-J	(67) 99239-0000 / (67)	02/07/2025	SANTA FÉ	23,80	22,64	538,95	1.150.000,00	2.133,78	0,90	0,84	1,00	1,00	0,95	1.537,41	0,07	1.537,41
6347	(67) 99259-0807	16/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	15,00	35,00	525,00	950.000,00	1.809,52	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1.540,14	0,06	1.540,14
751-J	(67) 99879-7953 / 99962-	16/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	17,70	44,48	787,25	1.500.000,00	1.905,37	0,90	0,91	1,00	1,00	1,00	1.569,16	0,09	1.569,16
4299	(67) 99955-0804	20/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	16,60	31,22	518,30	980.000,00	1.890,80	0,90	0,92	1,00	1,00	0,90	1.640,62	0,47	1.640,62
12977	(67) 99205-6896	17/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	12,00	36,00	432,00	875.000,00	2.025,46	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1.674,55	0,65	1.674,55
15591	(67) 99208-4681	02/07/2025	SANTA FÉ	24,00	29,00	696,00	1.540.000,00	2.212,64	0,90	0,84	1,00	1,00	0,90	1.781,25	1,21	1.781,25
10287-J	(67) 3201-7550 / 99239-	16/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	12,00	36,00	432,00	950.000,00	2.199,07	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1.897,36	1,82	1.897,36
6655-J	(67) 99179-2516 / 99222-	17/01/2025	CHACARA CACHOEIRA	17,00	35,00	595,00	1.368.500,00	2.300,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1.897,36		

12.9. Resultado da homogeneização

V unit. (R\$/m²) = 1481,8900000000001

13. Avaliação do Lote

Para a avaliação do Lote, foram coletadas amostras do mercado imobiliário da região, compostas por ofertas de lotes com características intrínsecas e extrínsecas similares, datadas de janeiro a julho de 2025, totalizando 27 amostras, tendo sido efetivamente utilizadas 12 para o modelo matemático. Os lotes pertencem aos parcelamentos Chácara Cachoeira, Vila Manoel da Costa Lima, Bairro Miguel Couto, Jatiuca Park e Chácara Cachoeiras II relativos ao Bairro Chácara Cachoeira; e ao parcelamento Bairro Santa Fé relativo ao Bairro Santa Fé. Os parcelamentos possuem características semelhantes quanto à infraestrutura urbana, sendo compostos por áreas residenciais e comerciais. Além disso, os parcelamentos possuem vias arteriais de grande importância modal e comercial da capital. Ainda, possuem características socioeconômicas similares. As características citadas foram os critérios adotados para compor o campo de amostragem para aplicação da homogeneização para a obtenção do valor do imóvel avaliando, que resultou, considerando o intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, em uma amplitude de 9,62%.

14. Índices e Instrumentos Urbanísticos – Lotes Mínimos – Recuos Mínimos

Segue a tabela abaixo, Anexo 8.2, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Campo Grande, instituído pela Lei Complementar 341/2018, com os Índices e Instrumentos Urbanísticos, Lotes Mínimos e Recuos Mínimos.

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42

Folha nº /Rub.

LEI COMPLEMENTAR 341/2018 - ANEXO 8.2 - ÍNDICES E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS - LOTES MÍNIMOS - RECUOS MÍNIMOS

ZONA DE USO	ÍNDICES E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS À ZONA E EJO DE ADJACÊNCIA						LOTES MÍNIMOS			RECUOS MÍNIMOS (m)		
	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO - CAbas	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - Camax	OUTORGA ONEROSA / TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	ÍNDICE DE ELEVACÃO	ÁREA (m²)	Testada Esquina (m)	Testada Meio de Quadra (m)	FRENTE	LATERAL E FUNDOS	LATERAL E FUNDOS NOS CASOS DE OUTORGA ONEROSA / TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
Z1	Térreo e 1º Pavimento - 0,7 Demais Pavimentos - 0,5 ⁽¹⁾	5	4	5	- ⁽⁶⁾	Livre	250,00	15,00	10,00	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 6 e menor que 12 - h/8 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 12 - h/10 (mínimo 5,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 6 e menor que 12 - h/8 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 12 - h/10 (mínimo 5,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 6 e menor que 12 - h/8 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 12 - h/10 (mínimo 5,00)
Z2	0,5 ⁽²⁾	4	-	-	2 ⁽³⁾	8 ⁽⁴⁾	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00 ⁽⁵⁾	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - h/8 (mínimo 5,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 6 e menor que 12 - h/8 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 12 - h/10 (mínimo 5,00)
Z3	0,5 ⁽²⁾	2	-	-	2	4 ⁽⁶⁾	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00 ⁽⁵⁾	IE até 2 - Livre IE maior que 2 - h/4 (mínimo 3,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - h/8 (mínimo 5,00)
Z4	0,5	2	-	-	1	4 ⁽⁶⁾	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00	IE até 2 - Livre IE maior que 2 - h/4 (mínimo 3,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - h/8 (mínimo 5,00)
Z5	0,5	1	-	-	-	2	250,00	15,00	10,00	Livre	Livre	-
ZC	0,5 ⁽²⁾	4	-	-	2	8 ⁽⁴⁾	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00 ⁽⁵⁾	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - h/8 (mínimo 5,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 6 e menor que 12 - h/8 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 12 - h/10 (mínimo 5,00)
ZIE	0,7	1	-	-	-	Livre	500,00	20,00	20,00	IE maior que 2 - 5,00	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - h/8 (mínimo 5,00)	-
Distrito de Anhandui	0,5	2	-	-	-	4	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00	IE até 2 - Livre IE maior que 2 - h/4 (mínimo 3,00)	-
EA1	0,5	2,8	-	-	-	5,6	-	-	-	IE maior que 2 - 5,00	IE até 2 - Livre IE maior que 2 - h/4 (mínimo 3,00)	-
EA2	0,5	2,8	-	-	-	5,6	-	-	-	IE maior que 2 - 5,00	IE até 2 - Livre IE maior que 2 - h/4 (mínimo 3,00)	-
EA3	0,5	2,8	-	-	-	5,6	-	-	-	IE maior que 2 - 5,00	IE até 2 - Livre IE maior que 2 - h/4 (mínimo 3,00)	-

(1) No caso de edifícios multiresidenciais com fachada ativa e uso misto a taxa de ocupação no Térreo e 1º Pavimento - 0,7 - Demais Pavimentos - 0,5

(2) No caso de edifícios multiresidenciais com fachada ativa e uso misto os recuos de frente no Térreo e 1º Pavimento - Livre - Demais Pavimentos - 5,00

(3) No caso de Outorga Onerosa/Transferência do Direito de Construir o Índice de Elevação passa a ser Livre

(4) No caso de Outorga Onerosa/Transferência do Direito de Construir o Índice de Elevação passa a ser 8

(5) No caso de Outorga Onerosa/Transferência do Direito de Construir o Índice de Elevação passa a ser 5

(6) No caso de edifícios multiresidenciais com fachada ativa e uso misto com área construída entre 10% a 20% do CA total a outorga onerosa será gratuita.

(7) No caso de edifícios multiresidenciais com fachada ativa e uso misto a taxa de ocupação no Térreo poderá ser de até 6,0 mediante contrapartida financeira.

(8) No caso de edifícios multiresidenciais com fachada ativa e uso misto com área construída entre 10% a 20% do CA total a outorga onerosa será gratuita para um coeficiente, após a compra do primeiro.

Segue as informações do imóvel avaliando:

Índices e Instrumentos urbanísticos

- Zona: Z3

- Taxa de ocupação: 0,5(1)

- Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAbas: -

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo - Camax: -

- Outorga Onerosa / Transferência do Direito de Construir: 2

- Índice de Elevação: 4(4)

Lotes mínimos

Área (m²): 250

Testada esquina (m): 15

Testada meio de quadra (m): 10

Recuos mínimos

Frente: IE maior que 2 - 5,00(2)

Lateral e fundos: IE até 2 - Livre

IE maior que 2 - h/4 (mínimo 3,00)

Lateral e fundos nos casos de outorga onerosa / transferência do direito de construir: Térreo e 1º pavimento - Livre

IE entre 2 e 6 - h/6 (mínimo 3,00)



GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42

Folha nº 91 /Rub. 

IE maior que 6 - h/8 (mínimo 5,00)

14. Grau de Fundamentação

No caso de utilização do tratamento por fatores, o grau de fundamentação a ser aferido consta no Item 9.2.2, nas tabelas 3 e 4 da ABNT NBR 14653-2:2011, resultando no seguinte enquadramento:

Item	Descrição	Grau			Pontos no Enquadramento
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *	2

Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – NBR 14653-2.

Graus	III	II	I	Resultado
Pontos mínimos	10	6	4	7
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	II

15. Grau de Precisão

De acordo com a Tabela 5 da Norma NBR 14653-2:2011 conforme abaixo:

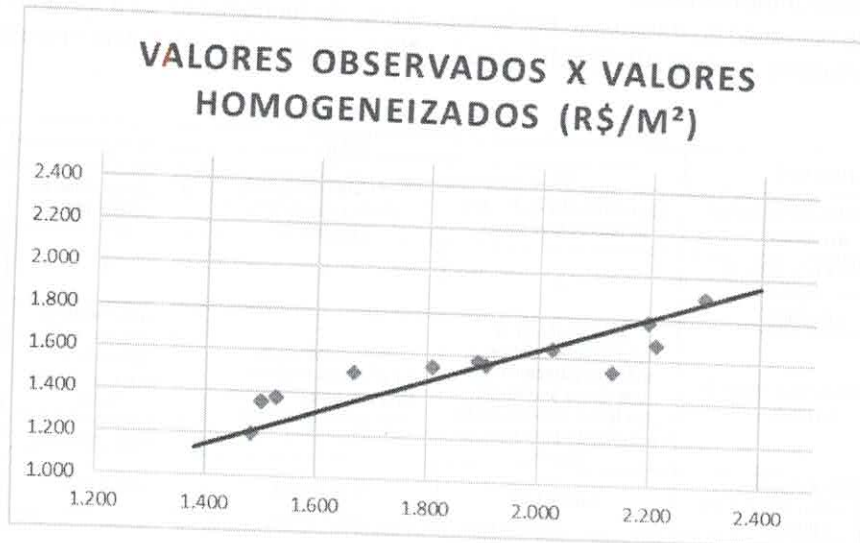
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:	Grau			Resultado
	III	II	I	III
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	9,6183343859965728E-2



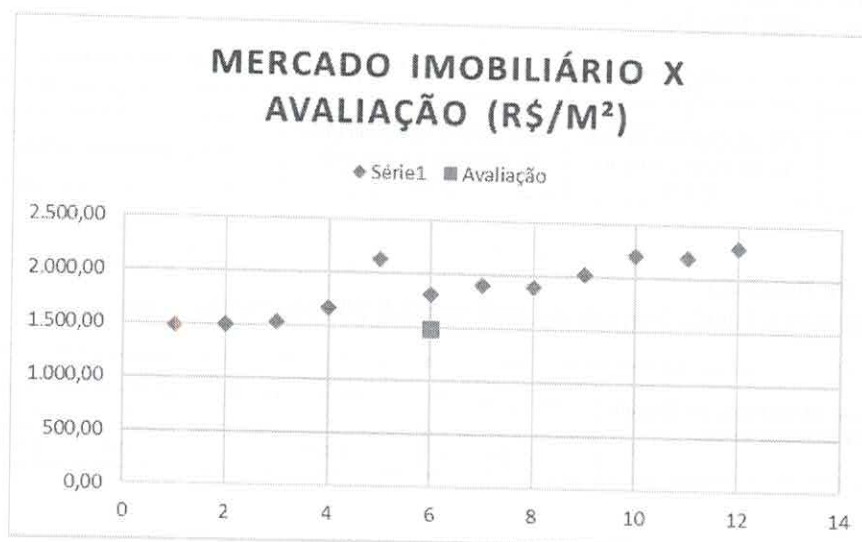
GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
 DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
 LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42
 Folha nº /Rub.

16. Gráfico de Predição (avaliação do lote): Valores Observados X Valores Homogeneizados (R\$/m²)



17. Gráfico Comparativo (avaliação do lote): Mercado Imobiliário X Avaliação (R\$/m²)



18. Valor da avaliação

Concluimos que baseado nos levantamentos, pesquisas e análises efetuadas no mercado imobiliário, o valor de mercado do imóvel é de R\$ 447.382,59 (quatrocentos e quarenta e sete mil, trezentos e oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos).

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42

Folha nº 192/Rub. **19. Referências Bibliográficas**

- ABNT NBR 14.653-1: 2019;
- ABNT NBR 14.653-2: 2011;
- Diogrande n. 4.149 de 17 de novembro de 2014;
- Diogrande n. 7.708 de 07 de novembro de 2024;
- IBAPE. Avaliações para Garantias. São Paulo: Editora PINI.

20. Considerações finais

- Este laudo de avaliação tem a validade de 6 (seis) meses.
- Este laudo de avaliação é único e exclusivo para a finalidade a que se destina.
- A falta de assinatura invalida o documento.
- ART nº 1320210084763

21. Anexo

- Relatório fotográfico.

Campo Grande, 10 de julho de 2025.



Documento assinado digitalmente

MONALISA BRUNETTO FOSSATI

Data: 10/07/2025 15:37:56-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Monalisa Brunetto Fossati
Engenheira Civil - CREA 13347 MS
Auditora Fiscal de Cadastro e Urbanismo
GCAR/SUCAF/DER/SEFAZ



GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

Proc. nº 81.240/2010-42

Folha nº /Rub.

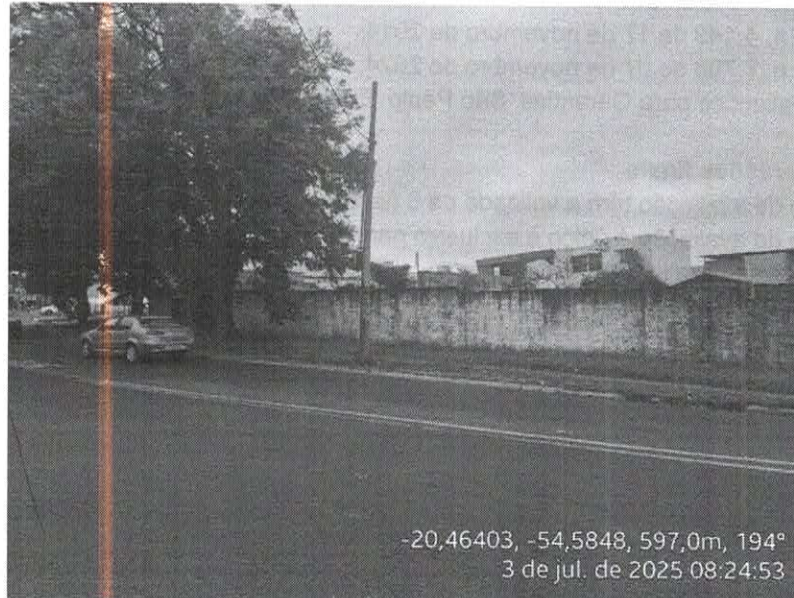
ANEXO

Figura 1. Testada da Rua Jeribá.

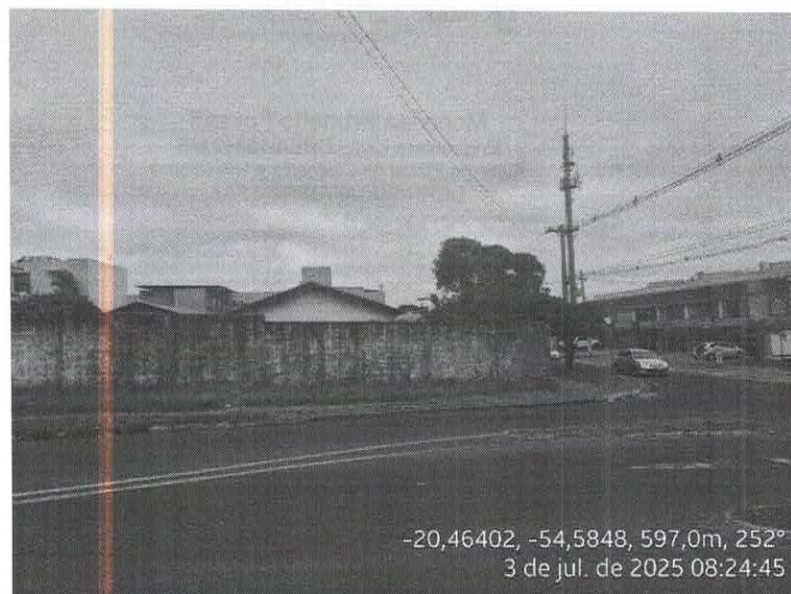


Figura 2. Testada da Rua Jeribá.

GCAR – GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA

DESPACHO GCAR/SUCAF/DER/SEFAZ

À PAI/PGM

Emitido o Laudo de Avaliação nº 197/2025 onde constatou-se o valor de mercado abaixo descrito; manifesto-me pelo seguinte encaminhamento:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VALOR DE MERCADO AFERIDO NO LAUDO
06501610028	R\$ 447.382,59

1 – Ao Procurador para conhecimento do cumprimento de diligência e continuidade processual.

Campo Grande, 10 de julho de 2025.



Monalisa Brunetto Fossati
Engenheira Civil
Auditora Fiscal de Cadastro e Urbanismo
GCAR/SUCAF/DER/SEFAZ



Anexo VI do Edital - Laudo de avaliação

Código do documento: 3Z7V-KVGQ-297H-DMLZ



Autenticação Eletrônica

Valide em <https://compras.campogrande.ms.gov.br/flowbee-pub/#/validar/3Z7V-KVGQ-297H-DMLZ>

Ou digite o código: 3Z7V-KVGQ-297H-DMLZ

Assinado em conformidade à Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
