



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**1 TERMO DE ABERTURA**

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo estimar o valor de mercado do imóvel de propriedade do Município de Naviraí/MS, com área de 12,10 hectares, originalmente destinado à operação de aterro sanitário e atualmente descaracterizado, configurando-se como lixão a céu aberto.

A avaliação atende às diretrizes da ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais), visando subsidiar processo de Cessão Onerosa de Direito Real de Uso ou outra forma de transferência, contemplando restrições e passivos ambientais existentes.

**2 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO**

- **Localização:** Zona Rural, Naviraí/MS
- **Coordenadas Geográficas:** Latitude 23° 4'58.55"S, Longitude 54°15'1.63"O
- **Distância rodoviária ao centro urbano:** 6,3 km
- **Área total:** 121.000 m<sup>2</sup> (12,10 hectares)
- **Finalidade original:** Aterro Sanitário Municipal
- **Situação atual:** Lixão a céu aberto, com resíduos expostos, ausência de cercamento e controle de acesso, presença de passivo ambiental significativo.

**3 METODOLOGIA**

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), conforme a NBR 14.653-2, que consiste em comparar o bem avaliando com outros de características semelhantes, cujos preços são conhecidos, ajustando-se as diferenças relevantes.

Foram pesquisados anúncios atuais de propriedades rurais em Naviraí/MS, observando-se a variação de preço por hectare em função de fatores como infraestrutura, uso produtivo, porte e estado de conservação. Considerando a situação específica da área (passivo ambiental, benfeitorias degradadas, uso restrito), optou-se por adotar um



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

valor de referência conservador, com aplicação de fator de redução de 60% para refletir o risco e os custos de requalificação.

#### 4 BASE DE MERCADO E REFERÊNCIAS CONSULTADAS

Os valores por hectare variam de R\$ 30.000,00 (áreas extensas, menor valorização) até R\$ 89.938,06 (áreas de alta produtividade e potencial). A média ponderada das propriedades mais compatíveis (sem grandes estruturas e uso produtivo) situa-se na faixa de R\$ 50.000/ha.

Para chegar na referência foram identificados os seguintes anúncios, com destaque para área, valor total, valor por hectare e fonte:

**Quadro 1 – Referências Consultadas**

Área aproximada (ha)	Preço total (RS)	Valor por ha (RS)	Fonte	Link completo
≈ 128,26 ha (53 alqueires)	RS 5.500.000	≈ 42.881,65/ha	IBR Imóveis – código FA3738-IBRD (Fazenda de 53 alqueires)	<a href="https://www.ibrimoveis.com.br/imovel/FA3738-IBRD">https://www.ibrimoveis.com.br/imovel/FA3738-IBRD</a>
≈ 242 ha (100 alqueires)	RS 9.000.000	≈ 37.190,08/ha	IBR Imóveis – código FA2827-IBRD (fazenda 100 alqueires, 80 % formada)	<a href="https://www.ibrimoveis.com.br/imovel/FA2827-IBRD">https://www.ibrimoveis.com.br/imovel/FA2827-IBRD</a>
≈ 242 ha (100 alqueires)	RS 10.000.000	≈ 41.322,31/ha	IBR Imóveis – código FA3181-IBRD (fazenda 100 alqueires)	<a href="https://www.ibrimoveis.com.br/imovel/FA3181-IBRD">https://www.ibrimoveis.com.br/imovel/FA3181-IBRD</a>
≈ 227,48 ha (94 alqueires)	RS 11.000.000	≈ 48.355,90/ha	IBR Imóveis – código FA3123-IBRD (fazenda 94 alqueires)	<a href="https://www.ibrimoveis.com.br/imovel/FA3123-IBRD">https://www.ibrimoveis.com.br/imovel/FA3123-IBRD</a>
1 728 ha	RS 105.000.000	≈ 60.763,89/ha	IBR/Kenlo – código FA1526-BENV (Fazenda de lavoura com 1 728 ha)	<a href="https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-navirai-1-728-hectares/FA1526-BENV">https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-navirai-1-728-hectares/FA1526-BENV</a>
242 ha	RS 12.000.000	≈ 49.586,78/ha	Chãozão – anúncio de fazenda com 100 alqueires (80 %	<a href="https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-navirai-mato-grosso-do-sul-com-area-de-484-ha-r-">https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-navirai-mato-grosso-do-sul-com-area-de-484-ha-r-</a>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Área aproximada (ha)	Preço total (R\$)	Valor por ha (R\$)	Fonte	Link completo
			formada)	<a href="https://www.imoveis.com.br/12000000-cod-0b9p46/0B9P46/">12000000-cod-0b9p46/0B9P46/</a>
242 ha	R\$ 10.000.000	≈ 41.322,31/ha	Chaves na Mão – fazenda de 100 alqueires, 80 % formada	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-navirai-zona-rural-17280000m2/id-33023500">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-navirai-zona-rural-17280000m2/id-33023500</a>
5 000 ha	R\$ 150.000.000	≈ 30.000,00/ha	Anúncios Livres – “Fazenda a Venda – Região de Naviraí MS”	<a href="https://www.anuncioslivres.com/fazenda-a-venda-regiao-de-naviraíms-2023039">https://www.anuncioslivres.com/fazenda-a-venda-regiao-de-naviraíms-2023039</a>
≈ 8 476 ha	R\$ 466.180.000	≈ 55.000,00/ha	Parnaíba Imóveis – grande fazenda (8.476 ha) em Naviraí	<a href="https://parnaibaimoveis.com.br/imovel/fazenda-a-venda-em-navirai-ms/6103">https://parnaibaimoveis.com.br/imovel/fazenda-a-venda-em-navirai-ms/6103</a>
≈ 1 453 ha	R\$ 130.680.000	≈ 89.938,06/ha	Buskaza – fazenda/sítio de 1.453 ha em Naviraí (descrição: 1 453 ha com 605 alqueires, dos quais 1 286 ha agricultáveis)	<a href="https://buskaza.com.br/venda/ms/navirai">https://buskaza.com.br/venda/ms/navirai</a>

## 5 PROPOSTA DE VALOR DE REFERÊNCIA PARA A ÁREA AVALIADA

Diante das condições e comparativos de mercado:

- Valor de referência bruto: R\$ 50.000,00/ha (≈ R\$ 5,00/m<sup>2</sup>)
- Área: 12 ha (121.000 m<sup>2</sup>)
- Valor bruto estimado: R\$ 605.000,00

Aplicando-se fator redutor de 60% para passivo ambiental e restrições de uso:

- Valor ajustado: R\$ 242.000,00 (≈ R\$ 2,00/m<sup>2</sup>)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

**6 VALOR LOCATIVO ESTIMADO**

A média histórica anual da taxa de juros (SELIC) do Brasil nos últimos 20 anos ficou em torno de 13,84% ao ano, considerando o período de 1999 até setembro de 2025, desta forma, para o cálculo de cessão onerosa com valor base, considera-se:

- Valor locativo mensal estimado: R\$ 2.791,00/mês.

**7 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Este valor reflete as condições atuais do imóvel, destacando-se o passivo ambiental, ausência de benfeitorias e limitação de uso. Para capacitar a mobilização da área — seja para requalificação, cessão ou exploração — será indispensável:

- Execução da Readequação da área.
- Obtenção de licenciamento ambiental
- Implementação de controle perimetral e sistemas de contenção ou tratamento

A validade técnica deste laudo é de 12 meses, salvo inovações mercadológicas ou mudanças estruturais significativas no imóvel.

Naviraí/MS, 05 de Março de 2026.



CAIO SANTOS DORCE

CREA MS 67274/D