SEFAZ Secretaria Municipal da Fazenda | CAMPO GRANDE PREFEITURA

Proc. nº 81.240/2010-42
Folha nº 188 /Rub.

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

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 301,89999999999998 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.

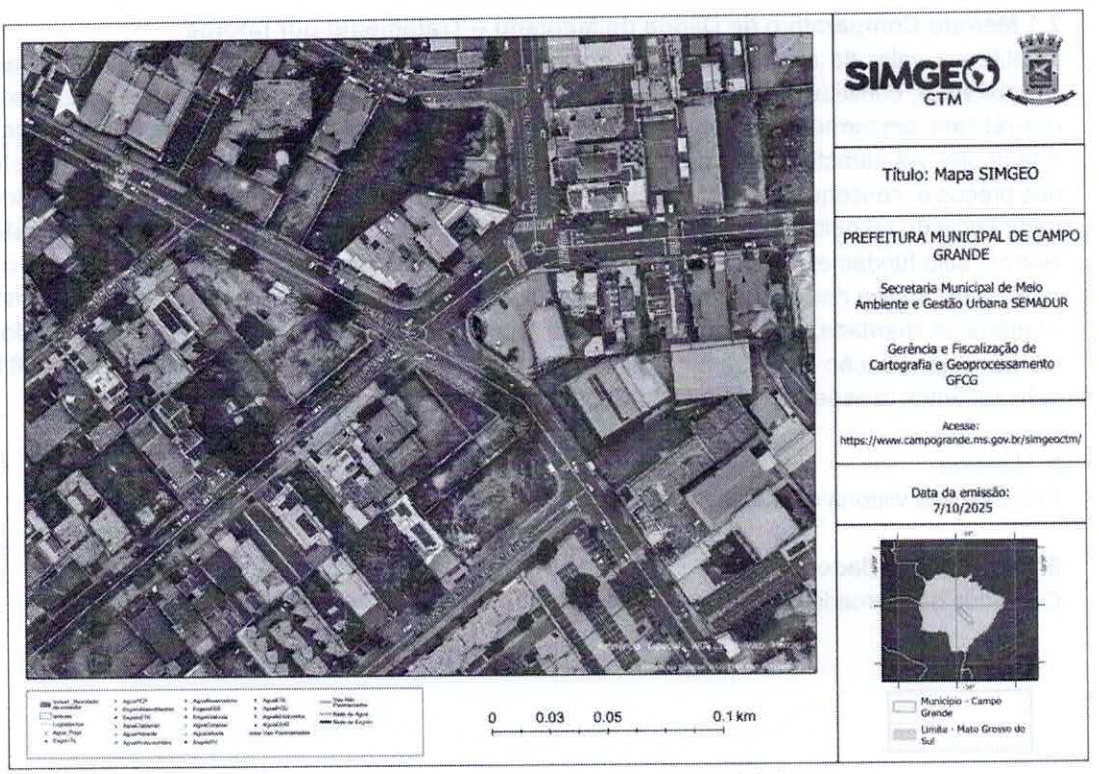


Figura 1 – identificação da área na circunvizinhança

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/SUCAF/DER/SEFAZ - R. Mal. Rondon, 2655 - Centro, Campo - MS, Brasil - (67) 4042-1323, RAMAL 2738

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

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, consequentemente, 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:

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

Fonte	ID oferta	Data coleta	Telefone	Endereço	Bairro	Área terreno (m²)	Preço (R$)	Preço unitário (R$/m²)
Site Infoimóveis	520338	02/07/2025	(67) 99239-0000	RUA FREDERICO SOARES	SANTA FE	538,95	1.150.000,00	2.133,78
Site Infoimóveis	577716	01/07/2025	(67) 3014-7077 /	R. João Akamine	SANTA FE	480,00	1.700.000,00	3.541,67
Site Infoimóveis	608201	31/03/2025	(67) 99955-0809	RUA JERIBA	CHACARA CACHOEIRA	678,59	1.700.000,00	2.505,19
Site Infoimóveis	608735	31/03/2025	(67) 99221-6917	R. OCEANO INDICO	CHACARA CACHOEIRA	546,10	1.280.000,00	2.343,89
Site Infoimóveis	607268	27/01/2025	(67) 99982-1489	R. MAR CASPIO	CHACARA CACHOEIRA	807,00	1.950.000,00	2.416,36
Site Infoimóveis	432690	17/01/2025	(67) 3201-9320 /	R. SAO VICENTE DE PAULO	CHACARA CACHOEIRA	688,50	1.000.000,00	1.452,43
Site Infoimóveis	451099	17/01/2025	(67) 3201-7550 /	R. SAO VICENTE DE PAULO	CHACARA CACHOEIRA	360,00	550.000,00	1.527,78
Site Infoimóveis	553672	17/01/2025	(67) 99179-2516	R. DR OSWALDO ARANTES FILHO	CHACARA CACHOEIRA	595,00	1.368.500,00	2.300,00
Site Infoimóveis	597542	17/01/2025	(67) 99933-4633	R. AUGUSTO ANTONIO MIRA	CHACARA CACHOEIRA	570,60	1.600.000,00	2.804,07
Site Infoimóveis	599833	17/01/2025	(67) 99205-6896	R. RAUL PIRES BARBOSA	CHACARA CACHOEIRA	432,00	875.000,00	2.025,46
Site Infoimóveis	560919	17/01/2025	(67) 3201-7550 /	R. OCEANO ATLANTICO	CHACARA CACHOEIRA	782,13	2.500.000,00	3.196,40
Site Infoimóveis	522562	16/01/2025	(67) 99879-7953	R. DR. MICHEL SCAFF	CHACARA CACHOEIRA	735,00	1.764.000,00	2.400,00
Site Infoimóveis	530370	16/01/2025	(67) 99221-7080	R. JOAO TESSITORE	CHACARA CACHOEIRA	420,00	700.000,00	1.666,67
Site Infoimóveis	530481	16/01/2025	(67) 98119-6655	R. JOSE EDUARDO ROLIM	CHACARA CACHOEIRA	675,00	1.000.000,00	1.481,48
Site Infoimóveis	563034	16/01/2025	(67) 98158-5858	R. OCEANO ARTICO	CHÁCARA CACHOEIRA	727,30	1.250.000,00	1.718,69
Site Infoimóveis	596853	16/01/2025	(67) 99259-0807	R. ALFAZEMA	CHACARA CACHOEIRA	525,00	950.000,00	1.809,52
Site Infoimóveis	601560	16/01/2025	(67) 99237-3836	R. RAUL PIRES BARBOSA	CHACARA CACHOEIRA	864,00	1.600.000,00	1.851,85
Site Infoimóveis	464691	16/01/2025	(67) 3201-7550 /	R. RAUL PIRES BARBOSA	CHACARA CACHOEIRA	432,00	950.000,00	2.199,07
Site Infoimóveis	558397	16/01/2025	(67) 99205-6896	R. OCEANO ARTICO	CHACARA CACHOEIRA	510,00	1.270.000,00	2.490,20
Site Infoimóveis	481035	16/01/2025	(67) 99879-7953	R. IMBUZEIRO	CHACARA CACHOEIRA	787,25	1.500.000,00	1.905,37
Site Infoimóveis	587654	02/07/2025	(67) 99208-4681	R. ABRAO JULIO RAHE	SANTA FE	696,00	1.540.000,00	2.212,64
Site Infoimóveis	601836	20/01/2025	(67) 98401-2888	R. JUNQUILHOS	CHACARA CACHEIRA	360,00	540.000,00	1.500,00
Site Infoimóveis	575233	20/01/2025	(67) 99955-0804	R. TAIOBA	CHACARA CACHOEIRA	518,30	980.000,00	1.890,80
Site Infoimóveis	506055	17/01/2025	(67) 99879-7953	R. ANTURIO	CHACARA CACHOEIRA	360,00	500.000,00	1.388,89
Site Infoimóveis	540850	17/01/2025	(67) 99272-8827	R. DA ASSEMBLEIA	CHACARA CACHOEIRA	360,00	580.000,00	1.611,11
Site Infoimóveis	601180	17/01/2025	(67) 3043-0001 /	R. FLAMBOYANT	CHACARA CACHOEIRA	360,00	580.000,00	1.611,11
Site Infoimóveis	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: 0,73009999999999997

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

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

Média (R$/m²) = 1551,6199999999999

12.2. Desvio Padrão

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

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

Xi = valor individual
Xm = média dos valores
n = número de valores
DP (R$/m²) = 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%
Limite Máximo (R$/m²) = Média Saneada + T Student * (*$\frac{Desvio\ Padrão\ Saneado}{\sqrt{Número\ de\ elementos}}$)*
Limite Máximo (R$/m²) = 1626,24

Limite Mínimo (R$/m²) = Média Saneada - T Student * (*$\frac{Desvio\ Padrão\ Saneado}{\sqrt{Número\ de\ elementos}}$)*
Limite Mínimo (R$/m²) = 1477

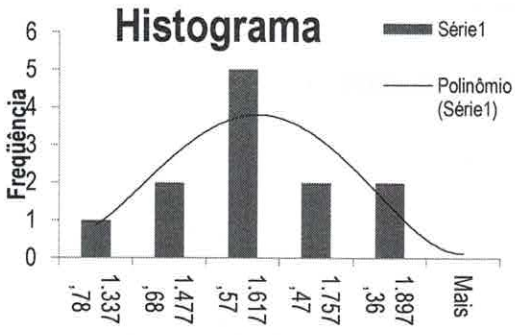
12.5. Coeficiente de Variação

$$CV = \frac{Desvio\ Padrão}{Média}\ x\ 100$$

CV (%) = 12,222064680785245

12.6. Cálculo da amplitude amostral homogeneizado
Maior (R$/m²) = 1897,3599999999999
Menor (R$/m²) = 1197,8900000000001
Amplitude (R$/m²) = 699,4699999999998

12.7. Histograma



HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

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 CACHEIRA	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 FE	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	1.556,04	0,02	1.556,04
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	1,00	1.569,16	0,09	1.569,16
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	0,90	1.640,62	0,47	1.640,62
15591	(67) 99208-4681	02/07/2025	SANTA FE	24,00	29,00	696,00	1.540.000,00	2.212,64	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	1.674,55	0,65	1.674,55
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	0,90	1.781,25	1,21	1.781,25
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	1,82	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.

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

SEFAZ Secretaria Municipal da Fazenda | CAMPO GRANDE PREFEITURA

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 197/2025

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 EIXO DE ADENSAMENTO						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 ELEVAÇÃO	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(7)	5	4	5	1(6)	Livre	250,00	15,00	10,00	Térreo e 1º pavimento - Livre Demais pavimentos - 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(1)	4	-	-	2(8)	8(3)	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00(2)	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(1)	2	-	-	2	4(4)	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00(2)	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(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)	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(1)	4	-	-	2	8(3)	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00(2)	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 Anhanduí	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 multirresidenciais 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 multirresidenciais 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 6
(6) No caso de edifícios multirresidenciais 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 multirresidenciais com fachada ativa e uso misto a taxa de ocupação no Térreo poderá ser de até 0,8 mediante contrapartida financeira.
(8) No caso de edifícios multirresidenciais 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)

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

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 [a]	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

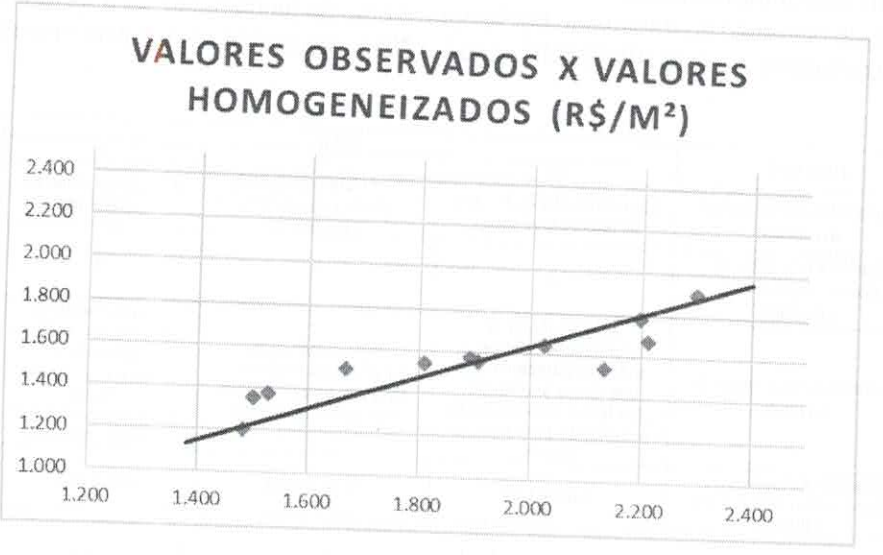
15. Grau de Precisão

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

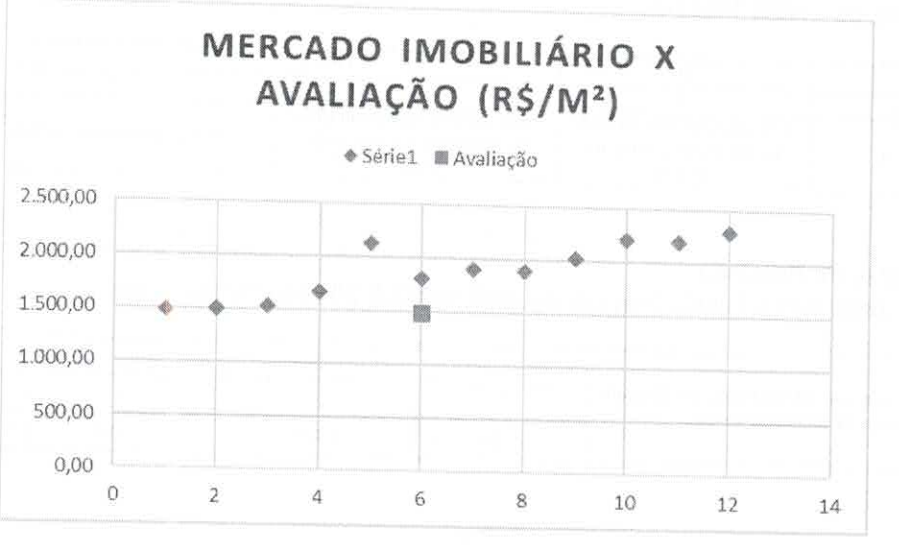
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:	Grau			Resultado
	III	II	I	III
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	9,6183343859965728E-2

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

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

Concluímos 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).

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

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
gov.br 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

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

SEFAZ
Secretaria Municipal da Fazenda

CAMPO GRANDE
PREFEITURA

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

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

ANEXO

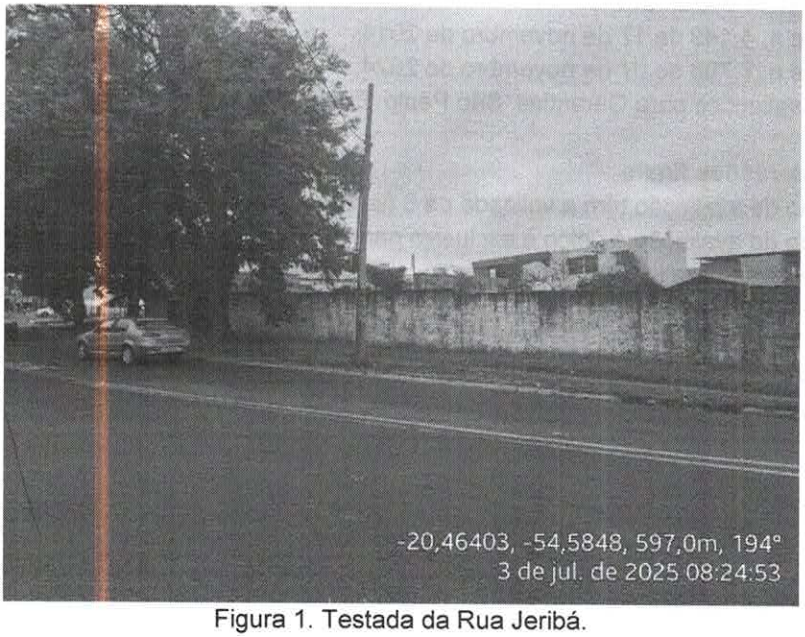


Figura 1. Testada da Rua Jeribá.

Figura 2. Testada da Rua Jeribá.

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

SEFAZ
Secretaria Municipal da Fazenda

CAMPO GRANDE
PREFEITURA

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

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

HASH: 451b0212553d0895ff531b26bb59608b53afcf5d9b0fabbdb96458ffab4e9b73. Juntado em 04/08/2025 09:57:28 por JOSÉ SILVA.

FLOWBEE

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.