



GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026

1. Requerente

Mariana Arantes de Almeida, inscrito no CPF nº 011.919.096-62.

2. Finalidade

A finalidade da avaliação é para Alienação/Permuta de área pública municipal.

3. Objetivo

Determinar o valor de mercado de compra e venda, conforme solicitação no Processo nº 105.209/2023-65.

4. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização. Foram consideradas as informações contidas na matrícula do imóvel avaliando.

5. Proprietário

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

6. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado

O imóvel avaliando se trata de imóvel territorial urbano, sito a Rua San Marino Park, parcelamento San Marino Park, no bairro Chácara Cachoeira, região Prosa, nesta capital, com área de 1663,22 m² de área total, devidamente registrado sob o número Matrícula nº 290.557 da 1ª CRI, inscrição 06.34.006.041-3, lote com formato Normal, topografia Plana, pedologia Normal, com duas (2) frentes para o logradouro público.

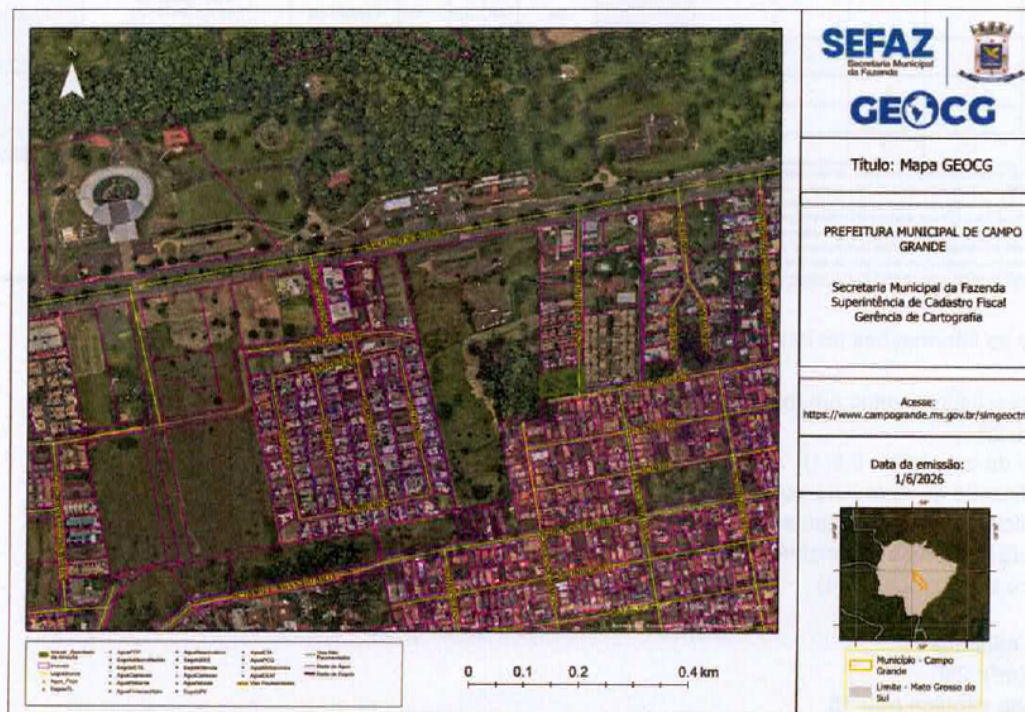


Figura 1 – identificação da área na circunvizinhança

GCAR - GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026

7. Infraestrutura

O imóvel avaliando é dotado das seguintes melhorias públicas: pavimentação asfáltica, rede de drenagem, rede de esgoto, rede de água, rede de energia elétrica e iluminação pública.

8. 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.

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 ESPÉCIE DE ADEQUAMENTO					LOTES MÍNIMOS			RECUOS MÍNIMOS (m)			NOTAS
	TAXA DE OCUPAÇÃO	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 CASOS DE OUTORGA ONEROSA / TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	
Z1	Térreo e 1º Pavimento - 0,7 Demais Pavimentos - 0,5 ⁽¹⁾	5	4	5	1 ⁽⁶⁾	Libre	250,00	15,00	10,00	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 6 e menor que 12 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 12 - 1/10 (mínimo 5,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 6 e menor que 12 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 12 - 1/10 (mínimo 5,00)	
Z2	0,5 ⁽¹⁾	4	-	-	2 ⁽⁶⁾	g ⁽⁸⁾	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00 ⁽⁹⁾ IE entre 2 e 6 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - 1/6 (mínimo 5,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 6 e menor que 12 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 12 - 1/10 (mínimo 5,00)	
Z3	0,5 ⁽¹⁾	2	-	-	2	g ⁽⁸⁾	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00 ⁽⁹⁾ IE até 2 - Livre IE maior que 2 - 1/4 (mínimo 3,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - 1/6 (mínimo 5,00) IE maior que 8 - 1/6 (mínimo 5,00)	
Z4	0,5	2	-	-	1	g ⁽⁸⁾	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00 IE até 2 - Livre IE maior que 2 - 1/4 (mínimo 3,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - 1/6 (mínimo 5,00) IE maior que 8 - 1/6 (mínimo 5,00)	
Z5	0,5	1	-	-	-	2	250,00	15,00	10,00	Libre	Libre	-
ZC	0,5 ⁽¹⁾	4	-	-	2	g ⁽⁸⁾	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00 ⁽⁹⁾ Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - 1/6 (mínimo 5,00)	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 6 e menor que 12 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior ou igual a 12 - 1/10 (mínimo 5,00)	
ZIE	0,7	1	-	-	-	Libre	300,00	20,00	20,00	Térreo e 1º pavimento - Livre IE entre 2 e 6 - 1/6 (mínimo 3,00) IE maior que 6 - 1/6 (mínimo 5,00)	-	
Distrito de Anhandu	0,5	2	-	-	-	4	250,00	15,00	10,00	IE maior que 2 - 5,00 IE até 2 - Livre IE maior que 2 - 1/4 (mínimo 3,00)	-	
EA1	0,5	2,8	-	-	-	5,8	-	-	-	IE maior que 2 - 5,00 IE até 2 - Livre IE maior que 2 - 1/4 (mínimo 3,00)	-	
EA2	0,5	2,8	-	-	-	5,8	-	-	-	IE maior que 2 - 5,00 IE até 2 - Livre IE maior que 2 - 1/4 (mínimo 3,00)	-	
EA3	0,5	2,8	-	-	-	5,8	-	-	-	IE maior que 2 - 5,00 IE até 2 - Livre IE maior que 2 - 1/4 (mínimo 3,00)	-	

(1) No caso de edifícios multiresidenciais com fachada ativa e uso misto a taxa de ocupação no Térreo e 1º Pavimento - 4,7 - Demais Pavimentos - 5,5
 (2) No caso de edifícios multiresidenciais com fachada ativa e uso misto no recuo 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 6
 (5) No caso de Outorga Onerosa/Transferência do Direito de Construir o Índice de Elevação passa a ser 6
 (6) No caso de Outorga Onerosa/Transferência do Direito de Construir o Índice de Elevação passa a ser 6
 (7) 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.
 (8) No caso de edifícios multiresidenciais com fachada ativa e uso misto a taxa de ocupação no Térreo poderá ser de até 6,8 mediante contrapartida financeira.
 (9) 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

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026

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)

IE maior que 6 - h/8 (mínimo 5,00)

9. 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.

Observando-se, no entorno, a presença de escolas de educação infantil, escolas estaduais e municipais e postos de saúde, mercados, shopping, farmácias, etc.

10. Diagnóstico do Mercado

Segue tabela com caracterização do mercado em que o bem está inserido:

Nível de oferta:	Médio
Nível de demanda:	Médio - Alto
Liquidez:	Média
Desempenho do mercado atual:	Médio

O bairro Chácara Cachoeira, historicamente consolidado como zona residencial horizontal de alto padrão, atravessa uma notória fase de transição de uso e ocupação do solo. Observa-se uma intensa verticalização e a alteração da vocação de logradouros principais para usos comerciais e de serviços *Premium*, configurando uma região de vocação mista de alto valor agregado.

No segmento comercial, destaca-se o fenômeno da "clinificação", onde antigas residências dão lugar a *hubs* de saúde, escritórios jurídicos e sedes corporativas, beneficiados pela proximidade com o Shopping Campo Grande e o Centro. No âmbito residencial, a segurança e a conveniência impulsionam o lançamento de edifícios de luxo. Em termos de precificação, a região figura entre as três mais valorizadas da capital. Para imóveis prontos (usados), o valor unitário oscila entre R\$ 6.000 e R\$ 8.500/m², variando conforme a aptidão comercial do lote. Já os lançamentos verticais (novos) atingem patamares entre R\$ 11.000 e R\$ 13.000/m², com ágio significativo para unidades com vista para o Parque das Nações Indígenas.

Os principais vetores de valorização incluem a infraestrutura de serviços completa, o acesso facilitado pelos eixos Afonso Pena/Via Park e a vizinhança imediata ao Parque das Nações Indígenas, principal área de lazer da cidade. Face ao exposto, o imóvel é considerado de média liquidez.

11. 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:

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026

11.1. 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 reflipam, 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.

12. Pesquisa de dados

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

Fonte	Data coleta	Endereço	Bairro	Área terreno (m²)	Preço (R\$)	Preço unitário (R\$/m²)
Site Infoimóveis	21/08/2025	R. Oceano Ártico	CHACARA CACHOEIRA	727,30	R\$ 1.500.000,00	2.062,42
Site Infoimóveis	21/08/2025	0	CHACARA CACHOEIRA	688,50	R\$ 1.000.000,00	1.452,43
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. São Vicente de Paulo	CHACARA CACHOEIRA	360,00	R\$ 550.000,00	1.527,78
Site Infoimóveis	21/08/2025	R. Dr. Zerbini	CHACARA CACHOEIRA	5.951,91	R\$ 23.810.000,00	4.000,40
Site Infoimóveis	21/08/2025	R. Oceano Ártico	CHACARA CACHOEIRA	544,00	R\$ 1.300.000,00	2.389,71
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. João Tessitore, 611	CHACARA CACHOEIRA	420,00	R\$ 700.000,00	1.666,67
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Assembleia, 39	CHACARA CACHOEIRA	360,00	R\$ 580.000,00	1.611,11
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Oceano Atlântico, 200	CHACARA CACHOEIRA	782,13	R\$ 2.500.000,00	3.196,40
Site Infoimóveis	21/08/2025	R. José Eduardo Rolim	CHACARA CACHOEIRA	2.229,39	R\$ 5.572.000,00	2.499,34
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Oceano Atlântico	CHACARA CACHOEIRA	673,50	R\$ 3.345.000,00	4.966,59
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Antúrio	CHACARA CACHOEIRA	360,00	R\$ 560.000,00	1.555,56
Site Infoimóveis	21/08/2025	R. Luiz Freire Benchetrit	CHACARA CACHOEIRA	360,00	R\$ 700.000,00	1.944,44
Site Infoimóveis	21/08/2025	R. Augusto Antônio Mira	CHACARA CACHOEIRA	570,60	R\$ 1.600.000,00	2.804,07
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Junquinhos	CHACARA CACHOEIRA	360,00	R\$ 500.000,00	1.388,89
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Antúrio	CHACARA CACHOEIRA	381,00	R\$ 490.000,00	1.286,09
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Mar Cáspio	CHACARA CACHOEIRA	807,00	R\$ 1.950.000,00	2.416,36
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Doutor Oswaldo Arantes Filho - quadra 30 - lote 08	CHACARA CACHOEIRA	630,00	R\$ 1.350.000,00	2.142,86
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Raul Pires Barbosa	CHACARA CACHOEIRA	420,00	R\$ 1.890.000,00	4.500,00
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Oceano Índico	CHACARA CACHOEIRA	546,10	R\$ 1.280.000,00	2.343,89
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Michel Scaff - quadra 15 - lote 27 - 28	CHACARA CACHOEIRA	735,00	R\$ 4.000.000,00	5.442,18
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Dr. Antônio Alves Arantes	CHACARA CACHOEIRA	672,27	R\$ 2.500.000,00	3.718,74
Site Infoimóveis	21/08/2025	R. Petúrias	CHACARA CACHOEIRA	360,00	R\$ 450.000,00	1.250,00
Site Infoimóveis	21/08/2025	R. Oceano Ártico, 02	CHACARA CACHOEIRA	544,00	R\$ 1.990.000,00	3.658,09
Site Infoimóveis	22/08/2025	R. Raul Pires Barbosa, 432	CHACARA CACHOEIRA	432,00	R\$ 1.000.000,00	2.314,81
Site Infoimóveis	21/08/2025	R. São Vicente de Paula, 185	CHACARA CACHOEIRA	450,00	R\$ 1.125.000,00	2.500,00

13. Situação Paradigma

Testada Padrão (m): 20,73

Profundidade Padrão (m): 60,71000000000001

Área padrão (m²): 1258,5183

14. Fatores Utilizados

Foram utilizados os seguintes fatores:

Fator profundidade: 1

1º intervalo: $PE < 0,25.Pp \rightarrow CP = 0,707$

2º intervalo: $0,25.Pp \leq PE < 0,5.Pp \rightarrow CP = 1,4142. PE^{0,5} / Pp^{0,5}$

3º intervalo: $0,5.Pp \leq PE < 1,5.Pp \rightarrow CP = 1,00$

4º intervalo: $1,5.Pp \leq PE < 3.Pp \rightarrow CP = 1,2247.Pp^{0,5} / PE^{0,5}$

5º intervalo: $PE \geq 3.Pp \rightarrow CP = 0,707$

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026

Sendo: PE = Profundidade Equivalente do Lote

Fator testada: 1,1057999999999999

1º intervalo : $TE < 0,5.TR \rightarrow CF = 0,8409$

2º intervalo: $0,5.TR \leq TE \leq 2.TR \rightarrow CF = TE^{0,25} / TR^{0,25}$

3º intervalo: $TE > 2.TR \rightarrow CF = 1,1892$

Sendo: TE = Testada Efetiva do Lote

Fator posição: 1

Vila: 0,80

Encravado: 0,50

Normal: 1,00

Lote Parcial: 1,00

Área tributável: 1,00

Fator formato: 1

Triangular: 0,70

Normal: 1,00

Fator limite: 1

Ferrovia: 0,80

Rodovia: 1,20

Córrego: 0,80

Normal: 1,00

Fator topografia: 1

Plano: 1,00

Desnível 1: 0,95

Desnível 2: 0,90

Desnível 3: 0,85

Desnível 4: 0,80

Fator pedologia: 1

Alagado / Brejo: 0,70

Normal: 1,00

Fator número de frentes: 1

1 frente: 1,00

2 frentes: 1,10

3 frentes: 1,2

Mais de 3 frentes: 1,3

Fator fonte: 0,9

- Fator fonte: é feita a correção da elasticidade da informação, pois, usualmente, os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Em geral, é utilizado o valor 0,9 para imóveis ofertados. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade, é utilizado o valor 1,0.

15. Tratamento estatístico

15.1. Média

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026

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

$$\text{Média (R\$/m}^2\text{)} = 1708,77$$

15.2. Desvio Padrão

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

Xi = valor individual

Xm = média dos valores

n = número de valores

$$DP \text{ (R\$/m}^2\text{)} = 292,99000000000001$$

15.3. Critério de Chauvenet

n : 12

D/S crítico: 2,0299999999999998

15.4. Intervalo de Confiança T-Student

- T da distribuição de Student

$T = 1,363$

$n-1 = 11$

- Definição do intervalo de confiança de 80%

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

$$\text{Limite Máximo (R\$/m}^2\text{)} = 1824,05$$

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

$$\text{Limite Mínimo (R\$/m}^2\text{)} = 1593,49$$

15.5. Coeficiente de Variação

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

$$CV (\%) = 17,146251397203837$$

15.6. Cálculo da amplitude amostral homogeneizado

$$\text{Maior (R\$/m}^2\text{)} = 2103,02$$

$$\text{Menor (R\$/m}^2\text{)} = 1233,6700000000001$$

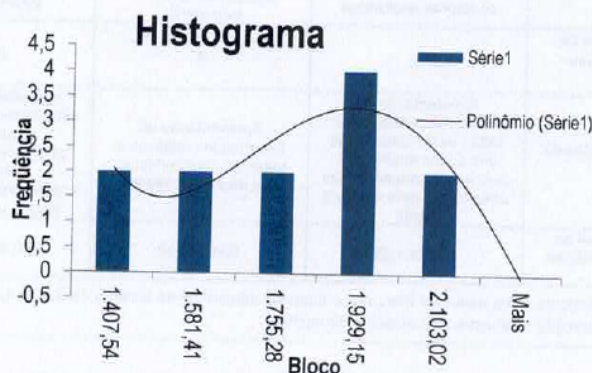
$$\text{Amplitude (R\$/m}^2\text{)} = 869,34999999999991$$

GCAR-GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026

15.7. Histograma



15.8. Resultado das Amostras

Informante	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)
9830-J	22/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	12,00	30,00	360,00	500.000,00	1.388,89	0,90	1,1464	0,8609	1,00	1,00	1.233,67	1,62	1.233,67
764-J	21/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	17,60	39,12	688,50	1.000.000,00	1.452,43	0,90	1,0418	0,9831	1,00	1,00	1.338,81	1,25	1.338,81
3908	22/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	12,00	30,00	360,00	580.000,00	1.611,11	0,90	1,1464	0,8609	1,00	1,00	1.431,06	0,95	1.431,06
6312-J	21/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	26,13	27,83	727,30	1.500.000,00	2.062,42	0,90	0,9438	0,8252	1,00	1,00	1.452,64	0,87	1.452,64
7232-J	22/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	12,00	35,00	420,00	700.000,00	1.666,67	0,90	1,1464	0,9259	1,00	1,00	1.599,06	0,37	1.599,06
10347	21/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	12,00	30,00	360,00	700.000,00	1.944,44	0,90	1,1464	0,8609	1,00	1,00	1.727,13	0,06	1.727,13
687-J	22/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	18,00	35,00	630,00	1.350.000,00	2.142,86	0,90	1,0359	0,9299	1,00	1,00	1.857,76	0,51	1.857,76
10287-J	22/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	34,92	22,40	782,13	2.500.000,00	3.196,40	0,90	0,8778	0,7439	1,00	1,00	1.878,51	0,58	1.878,51
9637	21/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	45,00	49,54	2.229,39	5.572.000,00	2.499,34	0,90	0,8409	1,0000	1,00	1,00	1.891,53	0,62	1.891,53
15948	22/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	18,00	30,34	546,10	1.280.000,00	1.944,44	0,90	1,1464	0,8609	1,00	1,00	1.727,13	0,06	1.727,13
10287-J	21/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	15,00	30,00	450,00	1.125.000,00	2.500,00	0,90	1,0359	0,9299	1,00	1,00	1.857,76	0,51	1.857,76
6313-J	21/08/2025	CHACARA CACHOEIRA	16,00	34,00	544,00	1.300.000,00	2.390,00	0,90	0,8778	0,7439	1,00	1,00	1.878,51	0,58	1.878,51

15.9. Resultado da Homogeneização

V unit. (R\$/m²) = 1889,5599999999999

16. 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 agosto de 2025, totalizando 25 amostras, tendo sido efetivamente utilizadas 12 para o modelo matemático. Os lotes pertencem aos parcelamentos Manoel da Costa Lima, Bairro Cidade Jardim, Bairro Miguel Couto e Chácara Cachoeira II relativos ao Bairro Chácara Cachoeira. Os parcelamentos possuem características semelhantes quanto à infraestrutura urbana, sendo compostos por áreas residenciais e comerciais, sendo predominante, residências unifamiliares. 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 13,49%.

17. Grau de Fundamentação

No caso de utilização do tratamento por fatores, o grau de fundamentação a ser aferido consta no Item 9.2.2, na tabela 3 da NBR 14653-2:2011:

GCAR - GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026

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 *	3

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores, consta na tabela 4 da NBR 14653-2:

Graus	III	II	I	Resultado
Pontos mínimos	10	6	4	8
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

De acordo com a NBR 14653-2, o presente laudo de avaliação tem **Grau de Fundamentação II**.

18. 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%	0,13492746244374607

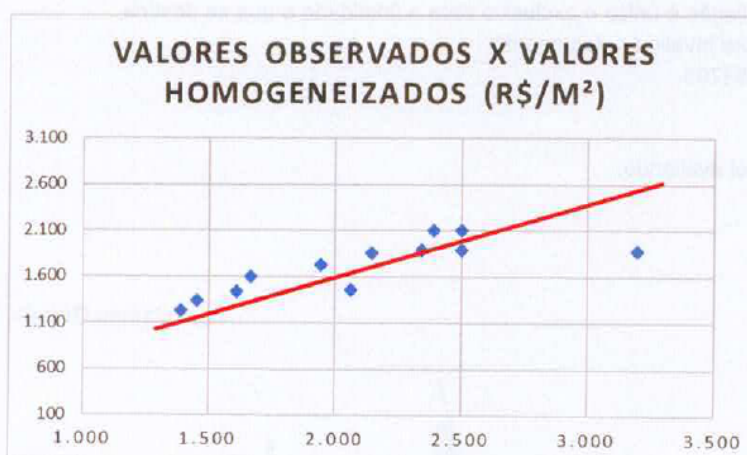
De acordo com a NBR 14653-2, o presente laudo de avaliação tem **Grau de Precisão III**.

GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA

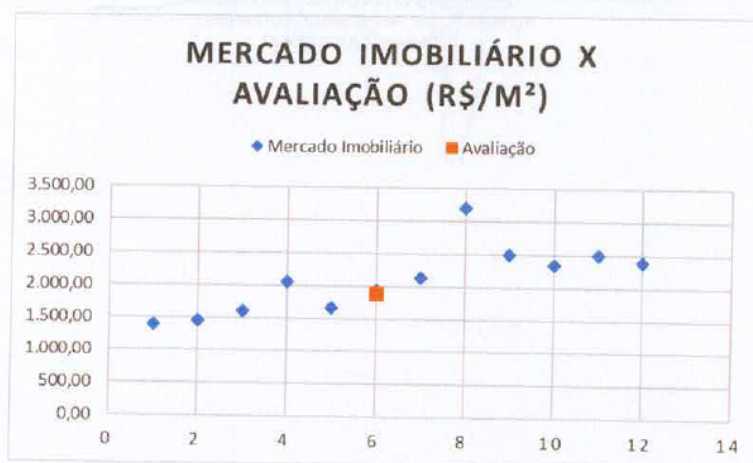
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026

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



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



21. Valor da avaliação

Concluimos que baseado nos levantamentos, pesquisas e análises efetuadas no mercado imobiliário, o valor de mercado do imóvel é de R\$ 3.142.753,98 (três milhões, cento e quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos).

22. 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.

**GCAR- GERÊNCIA DE CARTOGRAFIA**
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005-2026**23. 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.

24. Anexo

- Matrícula do imóvel avaliando.

Campo Grande, 06 de janeiro de 2026.



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



7 - Laudo de Avaliação.pdf

Código do documento: UYGB-RP54-KLS5-ST3Y



Autenticação Eletrônica

Valide em <https://compras.campogrande.ms.gov.br/flowbee-pub/#/validar/UYGB-RP54-KLS5-ST3Y>

Ou digite o código: UYGB-RP54-KLS5-ST3Y

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