

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 042/DEPLAN/SEGOV/2026**

Em atendimento à solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente (SEDEMA), a COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada por Decreto Municipal nº 414, realizou a AVALIAÇÃO do imóvel situado na avenida Gregório Cáceres Torres, Lote 1B, Quadra 01, Loteamento Porto Seguro, Sidrolândia/MS.

### **1 - INTERESSADO**

Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS

CNPJ: 03.501.574/0001-31

Endereço: Rua São Paulo, nº 964, Centro, Sidrolândia – MS,

CEP: 79170-000

### **2 - OBJETIVO**

Trata-se de avaliação de imóvel para tramitação de permuta de terrenos servindo para direcionar o valor de mercado do bem imóvel.

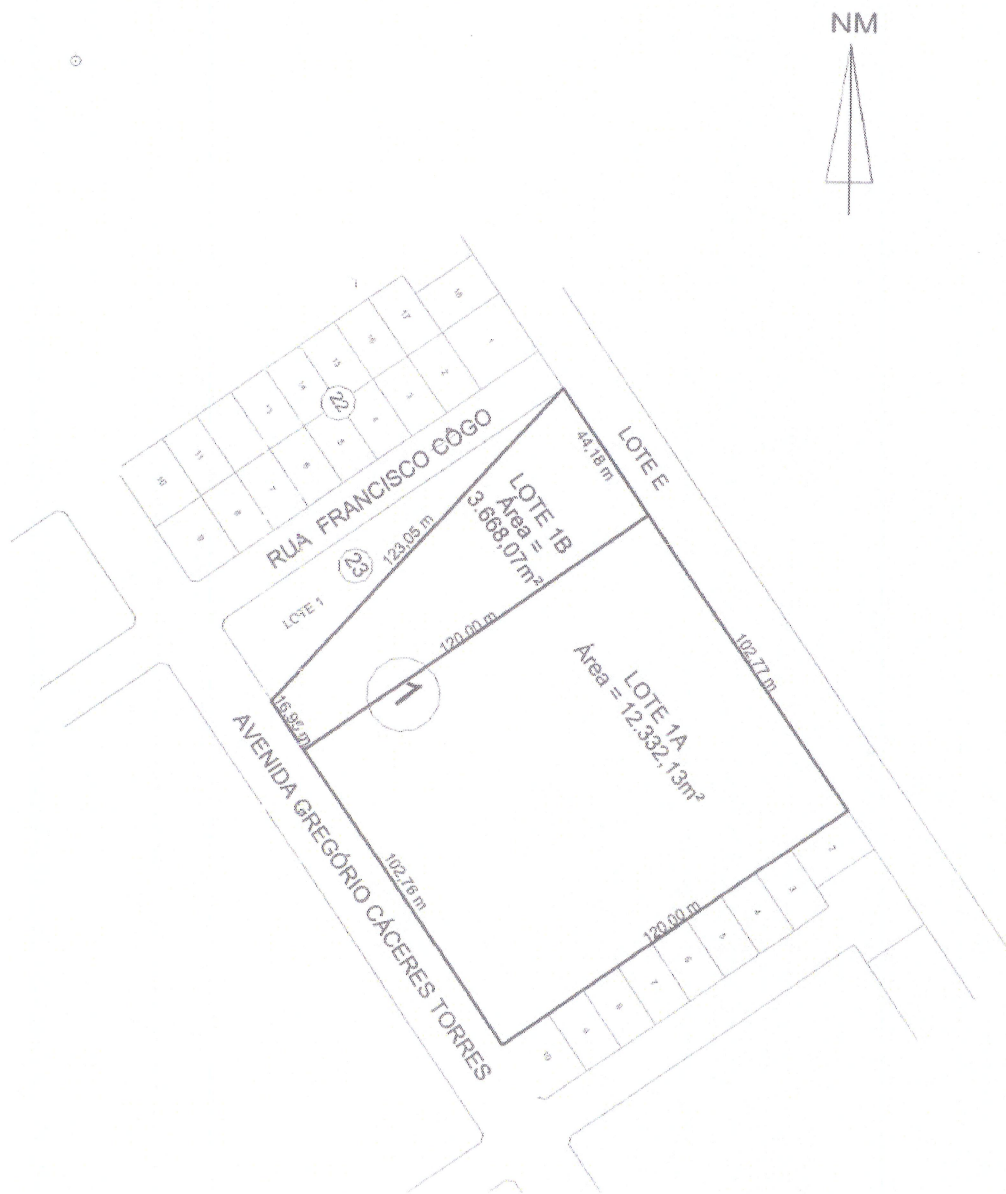
### **3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

#### **3.1 - Localização**

Situado no lado par da Avenida Gregório Cáceres Torres, a 122,76m da Rua Balduino Franco. Frente: 16,95m com a Avenida Gregório Cáceres Torres. Fundo: 44,18m com o Lote E. Direita: 123,05m com o Loteamento Tupanciretan Chácara nº 11(atualmente Lote 1 – quadra 23 do Loteamento Porto Seguro II). Esquerda: 120,00m com o Lote 1A. Perfazendo uma área de 3.668,07m<sup>2</sup>.



Figura 1- Planta de Situação



**3.2 - Acesso**

Trata-se de um imóvel de meio de quadra, tendo acesso único através da Avenida Gregório Cáceres Torres. A via de acesso é pavimentada e oferece acesso direto e desimpedido ao imóvel.

*[Handwritten signature]*

## 3.3 - Caracterização do imóvel

### 3.3.1 - Caracterização da região

Relevo: Nivelado.

Classificação da região: Zona Urbana.

### 3.3.2 - Caracterização do terreno

Área: 3.668,07 m<sup>2</sup>.

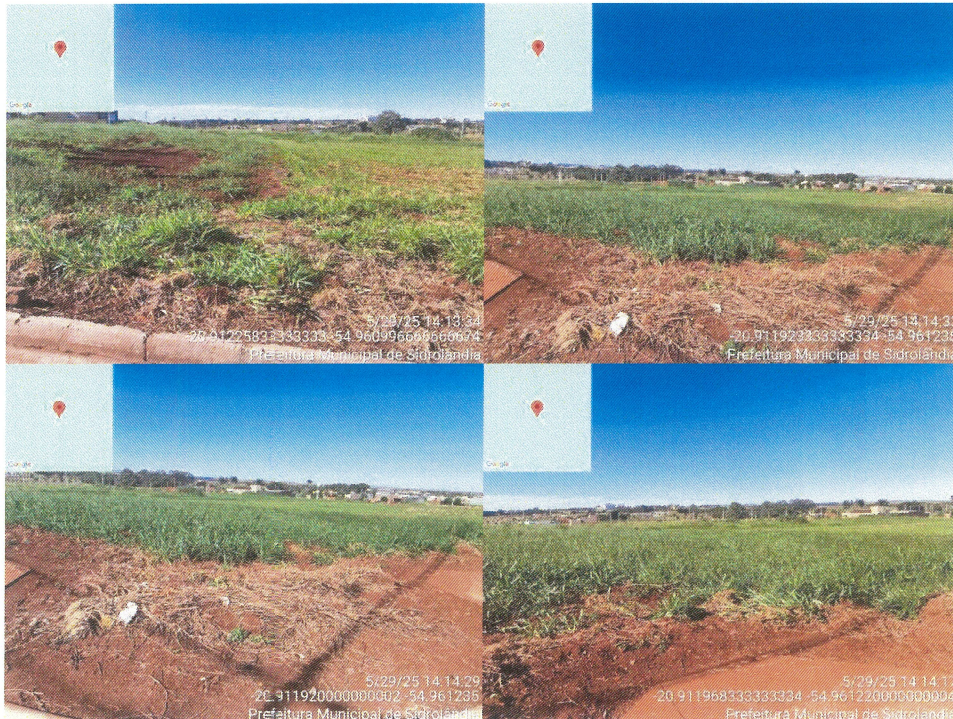
Forma: Irregular.

### 3.3.4 - Relatório fotográfico

Relatório realizado do dia 29 de maio de 2025 pela equipe de engenharia do Departamento de Planejamento.



*Handwritten signature*



## 4 - MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

### 4.1 - Disposições gerais

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14653 e foram escolhidas em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação, da qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado

Os procedimentos avaliatórios utilizados para identificar o valor do terreno e o custo das benfeitorias correspondem ao método evolutivo composto do método comparativo direto de dados do mercado, da quantificação do custo e do fator de comercialização.

Na avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, onde o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras.

Para as benfeitorias foi utilizado o método de quantificação do custo, que se baseia na obtenção do custo de construção atual, minorado devidamente por meio de técnicas e análises minuciosas para a formulação do valor de mercado das mesmas.

Laudo de Avaliação de Imóvel n° 042-26  
04/03/2026



Para o cálculo da depreciação, utilizou-se a tabela de Ross-Heidecke a qual leva em conta a idade, a vida referencial e o estado de conservação da benfeitoria.

Na avaliação do conjunto, terreno mais benfeitorias, o valor total foi obtido através da conjugação dos métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização.

A presente avaliação constitui reavaliação técnica do imóvel, formalizada no Laudo nº 040/2025, tendo sido elaborada em complementação ao laudo anteriormente emitido, o qual não contemplava de forma expressa a possibilidade de variação estimativa de até 10% no valor de mercado apurado. Considerando que avaliações imobiliárias baseadas em dados comparativos estão sujeitas a oscilações decorrentes das condições de mercado, disponibilidade e heterogeneidade das amostras, entendeu-se necessário proceder à reavaliação de modo a explicitar tal margem de variação e assegurar maior transparência metodológica e consistência técnica aos valores utilizados nos processos administrativos de permuta.

#### 4.2 - Grau de fundamentação e precisão

Para fins de grau de fundamentação é considerado o constante na tabela abaixo:

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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

Para o enquadramento global do laudo, considera-se a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens conforme tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
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

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% – 50%	>50%

Grau de fundamentação de enquadramento global do laudo:

Item	Enquadramento do grau de fundamentação	Pontuação	Enquadramento global do presente laudo de avaliação
1	Grau II	2	Grau I
2	Grau I	1	
3	Grau III	3	
4	Grau III	3	

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Modalidade do Laudo: Simples Pontuação	9	
--	---	--

O presente laudo apresenta enquadramento global Grau I.

#### 4.3 - Levantamento de dados de mercado

As ofertas que compõem as amostras são de terrenos da mesma região, cujas características se assimilam aos do imóvel avaliando.

#### 4.4 - Homogeneização dos dados

É aplicação de coeficientes corretivos dos preços do terreno de modo que haja ajuste das diversas variáveis verificadas a cada caso. Os fatores considerados são: fonte ou oferta; transposição e frentes múltiplas.

#### 4.5 - Custo unitário básico da construção CUB

Será utilizado o disponibilizado pelo Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção do Estado de Mato Grosso do Sul (SINDUSCON – MS).

#### 4.6 - Cálculos de equivalência de áreas dos projetos

Área privativa principal = 1,0

Varandas = 0,6

### 5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

#### 5.1 - Valor do terreno



## Composição de amostra 1 - Terreno 01: R\$583,33/m<sup>2</sup>



Excelente oportunidade



VENDE

ID: 455286

**DADOS DO IMÓVEL**

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Sidrolândia - MS
Bairro	Loteamento Porto Seguro
Endereço	R. Balduino Franco, 158
Área total	240,00 m <sup>2</sup>

RS 583,33/m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL: R\$ 140.000,00**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Asfalto

**OBSERVAÇÕES**

Valor negociável

**TEM NAS PROXIMIDADES**

- Ciclovia
- Parque
- Pista de Canteira

Imprimir Reportar erro

**CONTATO COM O ANUNCIANTE**

Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário

**Imobiliária Santiani**  
CRECI: 7674  
Rua Rio Grande do Sul, 683 - Centro  
- Sidrolândia / MS

Olá, Gostaria de obter mais informações sobre este imóvel que estou vendo para comprar no Infoimóveis. Aguardo seu contato, obrigado(a).

Nome: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_  
Telefone: \_\_\_\_\_ WhatsApp: \_\_\_\_\_

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## Composição de amostra 2 - Terreno 02: R\$ 375/m<sup>2</sup>

**DADOS DO IMÓVEL**

Tipo: Terreno  
 Cidade/UF: Sidrolândia - MS  
 Bairro: Loteamento Porto Seguro  
 Endereço: Estrada Boadessa  
 Área total: 20 000,00 m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL:** **R\$ 7.500.000,00**  
R\$ 375,00/m<sup>2</sup>

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Asfalto
- Muro

**OBSERVAÇÕES**

Entre o Loteamento Porto Seguro e o Condomínio Royale.

**TEM NAS PROXIMIDADES**

- Conveniência
- Escola Particular
- Parque
- Pista de Caminhada

ID do Imóvel: 522967



**CONTATO COM O ANUNCIANTE**


Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.

**CLEDIO**  
CORRETORES DE IMÓVEIS

**Cledio Carlos Santiani**  
Corretor(a) de Imóveis  
CRECI: 2582

Olá. Gostaria de obter mais informações sobre este imóvel que estou vendo para comprar no InfoImóveis. Aguardo seu contato. obrigada(a).

## Composição de amostra 3 – Terreno 03: R\$ 466,67/m<sup>2</sup>



**DADOS DO IMÓVEL**

Tipo: Terreno  
 Cidade/UF: Sidrolândia - MS  
 Bairro: Loteamento Porto Seguro  
 Área total: 300,00 m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL:** **R\$ 140.000,00**  
R\$ 466,67/m<sup>2</sup>


**OBSERVAÇÕES**

Quadra 083, lote 009. Terreno com 300m<sup>2</sup> para você construir sua casa em uma das cidades mais promissoras do Mato Grosso do Sul, com grandes empresas e valorização no mercado imobiliário.

**VENDA**

**Ótimo terreno - 10x30m**

Vista frontal



**CONTATO COM O ANUNCIANTE**

Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.

**BARRETO**  
IMÓVEIS

**Barreto Imóveis**  
CRECI: 7580-J  
Rua Joaquim Murinho, 650 - Centro - Campo Grande / MS

Olá. Gostaria de obter mais informações sobre este imóvel que estou vendo para comprar no InfoImóveis. Aguardo seu contato. obrigada(a).

*Handwritten signature*

Método Comparativo direto de dados de mercado: R\$ 475/m<sup>2</sup> x 3.668,07m<sup>2</sup>

**R\$ 1.742.333,25 (Um milhão, setecentos e quarenta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e vinte e cinco centavos.)**

Ressalta-se que avaliações imobiliárias realizadas pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653, possuem natureza estimativa, estando sujeitas a variações decorrentes de fatores como condições de negociação, temporalidade das ofertas, localização específica, características físicas do terreno e dinâmica do mercado imobiliário local. Nesse contexto, admite-se tecnicamente a adoção de margem de **variação de até 10% sobre o valor estimado**, faixa considerada compatível com a prática avaliatória e com os intervalos de precisão admitidos pela norma técnica, servindo tal parâmetro como mecanismo de segurança técnica para acomodar oscilações naturais do mercado sem comprometer a coerência e a razoabilidade do valor atribuído ao bem.

## 5.2- Benfeitorias

O imóvel não possui benfeitorias.

## 6 - VALOR TOTAL

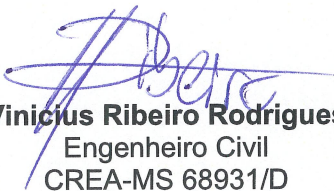
Após os minuciosos trabalhos citados anteriormente, chega-se aos valores dos itens do imóvel em estudo, sendo, portanto, o valor das benfeitorias mais o valor do terreno. Como o imóvel não apresenta benfeitorias, tem-se o valor total igual ao valor do terreno: **R\$ 1.742.333,25 (Um milhão, setecentos e quarenta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e vinte e cinco centavos).**

Sidrolândia/MS, 04 de março de 2026





**Marcel Theodoro**  
Engenheiro Civil  
CREA-MS 70412/D



**Vinicius Ribeiro Rodrigues**  
Engenheiro Civil  
CREA-MS 68931/D



**Everton Magno Moulard**  
Corretor de Imóveis  
CRECI-MS 4298

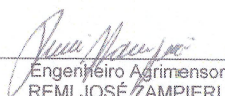




## MEMORIAL DESCRITIVO

O presente memorial descritivo trata do lote 1 da quadra 01, tipo L2, Área de 16.000,20m<sup>2</sup>, Domínio Público Municipal – destinada a recreação, lazer e equipamentos comunitários, localizado no Loteamento Porto Seguro, matrícula nº 19.889 no CRI de Sidrolândia - MS, de propriedade do Município de Sidrolândia-MS, situado nesta cidade com as seguintes características e confrontações: Situado no lado par da Avenida Gregório Cáceres Torres, a 20,00m da Rua Balduino Franco. Frente 119,72m com a Avenida Gregório Cáceres Torres. Fundo: 146,95m com o Lote E. Direita: 123,05m com o Loteamento Tupanciretan Chácara nº11(atualmente Lote 1 - quadra 23 do Loteamento Porto Seguro II). Esquerda: 120,00m com lotes 2 a 10. Perfazendo uma área de 16.000,00m<sup>2</sup>.

Sidrolândia-MS, 07 de abril 2025.

  
Engenheiro Agrimensor  
REMI JOSÉ ZAMPIERI  
CREA-RS 56.44-D

B



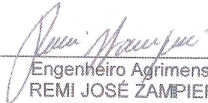
MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA			
PROJETO Desmembramento de Área		ÁREA 16.000,20 m <sup>2</sup>	
REGISTRO - CÓDIGO Lote 1 Quadra 01 Loteamento Porto Seguro		PERÍMETRO	
DATA 07/04/2025		MUNICÍPIO Sidrolândia	
TRANSCRIÇÃO 16.747		ESCALA 1 / 1800	
RESPONSÁVEL TÉCNICO  Renato José Zoni Engenheiro Agrônomo CRP-MS 10540		COMISSÃO  Prefeito Municipal de Sidrolândia	
		VOTO: LOTE 1A = 12.332,13m <sup>2</sup> LOTE 1B = 3.668,07m <sup>2</sup>	

## MEMORIAL DESCRITIVO

O presente memorial descritivo trata do desmembramento de Área do lote 1 da quadra 01, tipo L2, Área de 16.000,20m<sup>2</sup>, Domínio Público Municipal – destinada a recreação, lazer e equipamentos comunitários, localizado no Loteamento Porto Seguro, matrícula nº 19.889 no CRI de Sidrolândia - MS, de propriedade do Município de Sidrolândia-MS, situado nesta cidade.

**LOTE 1A:** Situado no lado par da Avenida Gregório Cáceres Torres, a 20,00m da Rua Balduino Franco. Frente 102,76m com a Avenida Gregório Cáceres Torres. Fundo: 102,77m com o Lote E. Direita: 120,00m com o **Lote 1B**. Esquerda 120,00m com lotes 2 a 10. Perfazendo uma área de 12.332,13m<sup>2</sup>.

Sidrolândia-MS, 07 de abril 2025.

  
Engenheiro Agrimensor  
REMI JOSÉ ZAMPIERI  
CREA-RS 56.44-D *13*

## MEMORIAL DESCRITIVO

O presente memorial descritivo trata do desmembramento de Área do lote 1 da quadra 01, tipo L2, Área de 16.000,20m<sup>2</sup>, Domínio Público Municipal – destinada a recreação, lazer e equipamentos comunitários, localizado no Loteamento Porto Seguro, matrícula n° 19.889 no CRI de Sidrolândia - MS, de propriedade do Município de Sidrolândia-MS, situado nesta cidade.

**LOTE 1B:** Situado no lado par da Avenida Gregório Cáceres Torres, a 122,76m da Rua Balduino Franco. Frente 16,95m com a Avenida Gregório Cáceres Torres. Fundo: 44,18m com o Lote E. Direita: 123,05m com o Loteamento Tupanciretan Chácara n°11(atualmente Lote 1 - quadra 23 do Loteamento Porto Seguro II). Esquerda: 120,00m com o **Lote 1A**. Perfazendo uma área de 3.668,07m<sup>2</sup>.

Sidrolândia-MS, 07 de abril 2025.

  
Engenheiro Agrônomo  
REMI JOSÉ ZAMPIERI  
CREA-RS 56.44-D