

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 043/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 1, Quadra 23, Loteamento Porto Seguro II, 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

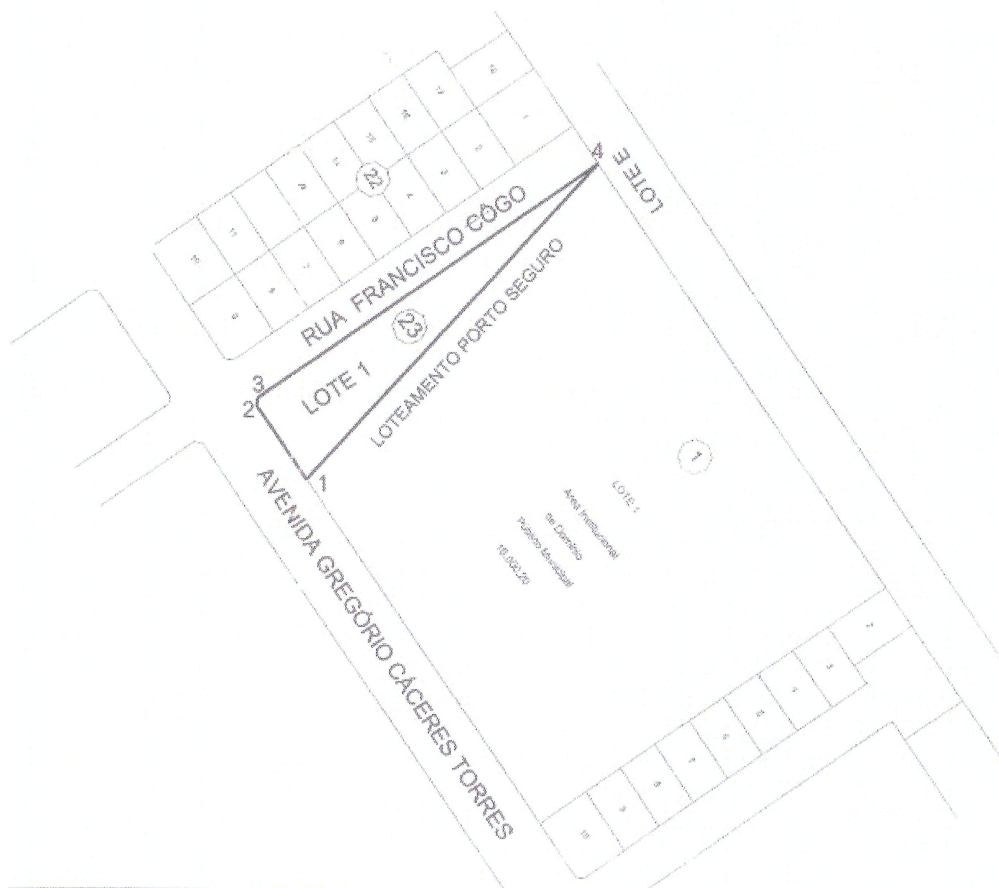
Um lote de terreno determinado sob número 01 (um) da quadra 23 (vinte e três), Área de Domínio Público Municipal, destinada a recreação, lazer e equipamentos comunitários, do Loteamento Porto Seguro II, situado nesta cidade, com as seguintes características e confrontações: Situado no lado par da Avenida Gregório Cáceres Torres, esquina com Rua Francisco Côgo. Descrição: Partindo do marco 1, segue-se no azimute 325°13'50" por 25,46m até o marco 2, deste segue-se no azimute 10°13'50" por 2,50m até o marco 3, deste segue-se no azimute 55° 13"50" por 118,23m até o marco 4, deste segue-se no azimute 222°26'52" por 123,05m até o marco 1, fechando os perímetros, Frente: Avenida Gregório Cáceres Torres entre os marcos 1 a 3; Direita: Rua Francisco Côgo entre os marcos 3 e 4; Esquerda: Lote 1 da Quadra 1 do Loteamento Porto Seguro entre os marcos 4 e 1. Área: 1.631,93m².

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 043-26

04/03/2026



Figura 1- Planta de Situação



3.2 - Acesso

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

3.3 - Caracterização do imóvel

3.3.1 - Caracterização da região

Relevo: Nivelado.

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 043-26
04/03/2026

Handwritten signature

Handwritten signature

Classificação da região: Zona Urbana.

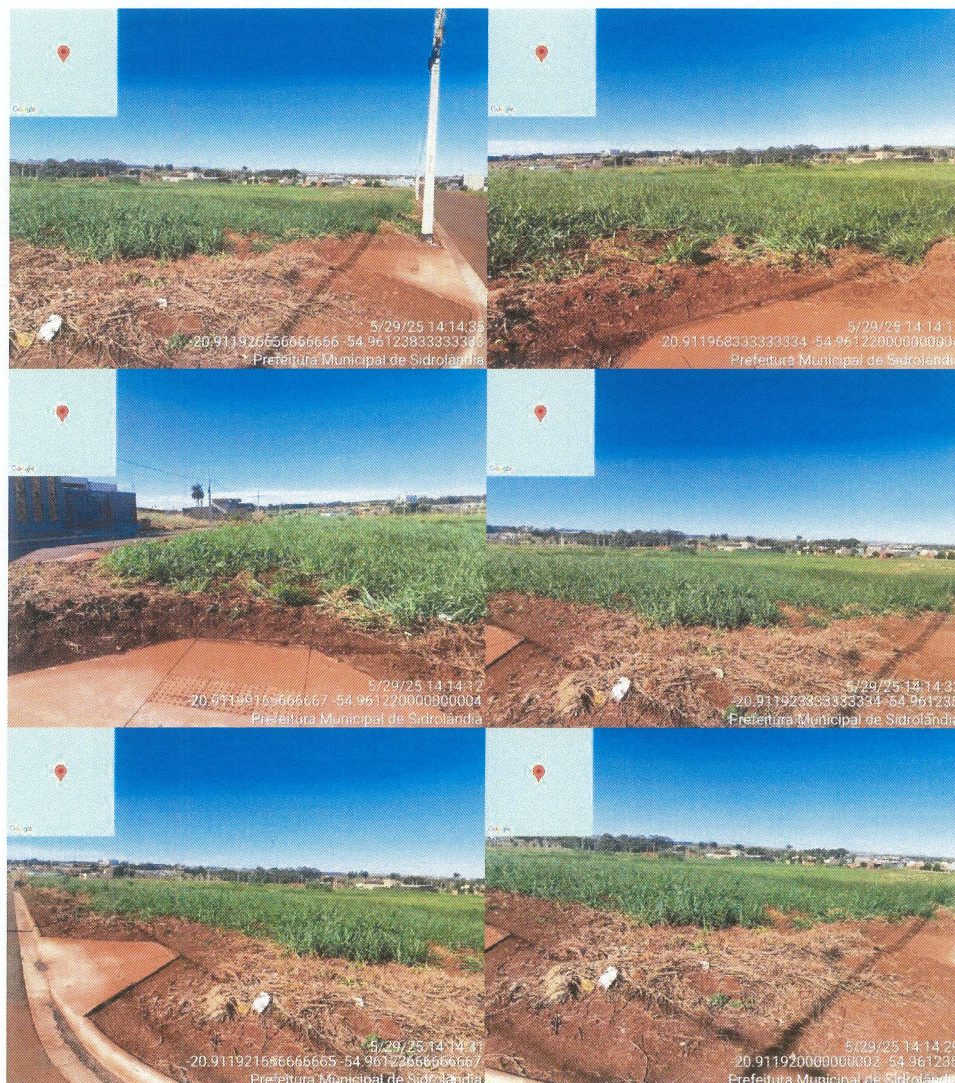
3.3.2 - Caracterização do terreno

Área: 1.631,93 m².

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.

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 041/2025, 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

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 043-26
04/03/2026



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:

Laudo de Avaliação de Imóvel n° 043-26
04/03/2026



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	
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).

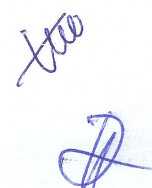
4.6 - Cálculos de equivalência de áreas dos projetos

Área privativa principal = 1,0

Varandas = 0,6

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

Laudo de Avaliação de Imóvel n° 043-26
04/03/2026



5.1 - Valor do terreno

Composição de amostra 1 - Terreno 01: R\$583,33/m²



DADOS DO IMÓVEL ID: 439260

Tipo: Terreno
Cidade/UF: Sidrolândia - MS
Bairro: Loteamento Porto Seguro
Endereço: R. Baldúino Franco, 158
Área total: 249,00 m²

VALOR TOTAL: R\$ 583,33/m²
R\$ 140.000,00
Imobiliária Fincassato

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Asfalto

OBSERVAÇÕES

Valor negociável.

TEM NAS PROXIMIDADES

- Clônia
- Parque
- Pista de Caminhada

VENDA Excelente oportunidade



CONTATO COM O ANUNCIANTE

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

Imobiliária Santiani
CRECI: 1974
Rua Rio Grande do Sul, 683 - Centro
- Sidrolândia / MS

Nome:
E-mail:
Telefone:
Cidade/UF:

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

Composição de amostra 2 - Terreno 02: R\$ 375/m²

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: Terreno
Cidade/UF: Sidrolândia - MS
Bairro: Loteamento Porto Seguro
Endereço: Estrada Boiadeira
Área total: 20.000,00 m²

VALOR TOTAL: R\$ 375,00/m²
R\$ 7.500.000,00
Imobiliária Fincassato

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: 622967



CONTATO COM O ANUNCIANTE

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

CLEDIO SANTIANI
Corretora de Imóveis
CRECI: 2582

Nome:
E-mail:
Telefone:
Cidade/UF:

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

Composição de amostra 3 – Terreno 03: R\$ 466,67/m²
Ótimo terreno - 10x30m



INTOIMÓVEIS
SUA REFERÊNCIA EM IMÓVEIS

DADOS DO IMÓVEL ID: 550981

Tipo: Terreno
Cidade/UF: Sidrolândia - MS
Bairro: Loteamento Porto Seguro
Área total: 300,00 m²

VALOR TOTAL: **R\$ 140.000,00**
R\$ 466,67/m²
Financiador Financiadora

OBSERVAÇÕES
Quadra 003, lote 009. Terreno com 300m² para você construir sua casa em uma das cidades mais promissoras do Mato Grosso do Sul, com grandes empresas e valorização no mercado imobiliário.

CONTATO COM O ANUNCIANTE
Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.

Barreto Imóveis
CATEG: 7560-U
Rua Joaquim Martinho, 650 - Centro
- Campo Grande / MS

Nome: _____ E-mail: _____
Telefone: _____ Cidade/UF: _____

Ola, Gostaria de obter mais informações sobre este imóvel que estou vendo para comparar no IntoImóveis. Aguardo seu contato, obrigado(a).

Método Comparativo direto de dados de mercado: R\$ 475/m² x 1.631,93m²

R\$ 775.166,75 (Setecentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e seis reais e setenta 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

Handwritten signature

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.

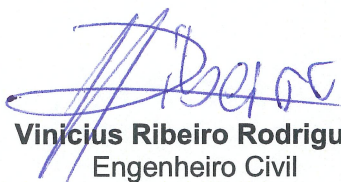
6 - VALOR TOTAL

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\$ 775.166,75** (Setecentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e seis reais e setenta e cinco centavos).

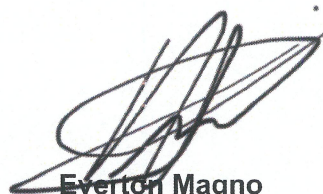
Sidrolândia/MS, 04 de março de 2026



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



ANEXOS

Anexo 01 – Matrícula do imóvel

Protocolo 78366

CNM 051648.2.0019889-40

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIDROLÂNDIA - MS

MATRÍCULA: **19.889** FICHA: **01** EM: **18 de março de 2019**

LOTE 01 - QUADRA 23 - "Loteamento Porto Seguro II" - SIDROLÂNDIA - MS.
Um lote de terreno determinado sob número 01(um) - Quadra 23 (vinte e três)- Área de Domínio Público Municipal, destinada a recreação, lazer e equipamentos comunitários, do Loteamento Porto Seguro II, situado nesta cidade, com as seguintes características e confrontações: Situado no lado par da Avenida Gregório Cáceres Torres, esquina com Rua Francisco Côgo. Descrição Perimétrica: Partindo do marco 1, segue-se no azimute 325º13'50" por 25,46m até o marco 2, deste segue-se no azimute 10º13'50" por 2,50m até o marco 3, deste segue-se no azimute 55º13'50" por 118,23m até o marco 4, deste segue-se no azimute 222º26'52" por 123,05m até o marco 1, fechando o perímetro. Frente: Avenida Gregório Cáceres Torres entre os marcos 1 a 3; Direita: Rua Francisco Côgo entre os marcos 3 e 4; Esquerda: lote 1 da Quadra 1 do Loteamento Porto Seguro entre os marcos 4 e 1. Área: 1.631,93m². Conforme Mapa e Memorial Descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrimensor Augusto Carlos Correa Neres-CREA 6010-MS, aprovado pela Prefeitura Municipal de Sidrolândia-MS, assinado pelo Arquiteto Luiz Antonio Junilli-CAU A 7938-3. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE SIDROLÂNDIA/MS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF 03.501.574/0001-31, com sede à Rua São Paulo, 904, centro, em Sidrolândia/MS. **REGISTRO ANTERIOR:** Loteamento da Matrícula n.16.243, ficha 01, Livro 02 de 28 de abril de 2019, deste cartório. Protocolo 81.329, Fls. 83. Lv- 1-Z. Em 23/01/2019. Dou 18. Sidrolândia(MS), 18 de março de 2019. O Oficial, Emolumentos: R\$23,00. Fundap 6%: R\$1,38. Funde-pge 4%: R\$0,92. Funjcc: 10%: R\$2,30. ISSQN 6%: R\$1,45. FeadMP/MS 10%: R\$2,30.//

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA
CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel da **MATRÍCULA Nº 19889** existente nesta serventia, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei de Registros Públicos. Contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (art. 19, §11, LRP).
O imóvel objeto desta Matrícula passou a pertencer à Circunscrição deste Registro de Imóveis em 30 de junho de 1981, por meio Resolução do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul sob nº 13/1981 (DO-MS-03(603);20, 8.6.81).
Observar o teor do Art. 32, §2º, da Lei Estadual nº 6.183/2023.
Sidrolândia-MS, terça-feira, 1 de abril de 2025
[Assinatura Digital – ICP-Brasil]
[Art. 19, §7º, Lei nº 6.015/73]
Karolline da Silva Acosta
Escrivente
A presente certidão pode ser obtida na Central Eletrônica <https://registradores.onr.org.br/> sem intermediários e seus custos adicionais.

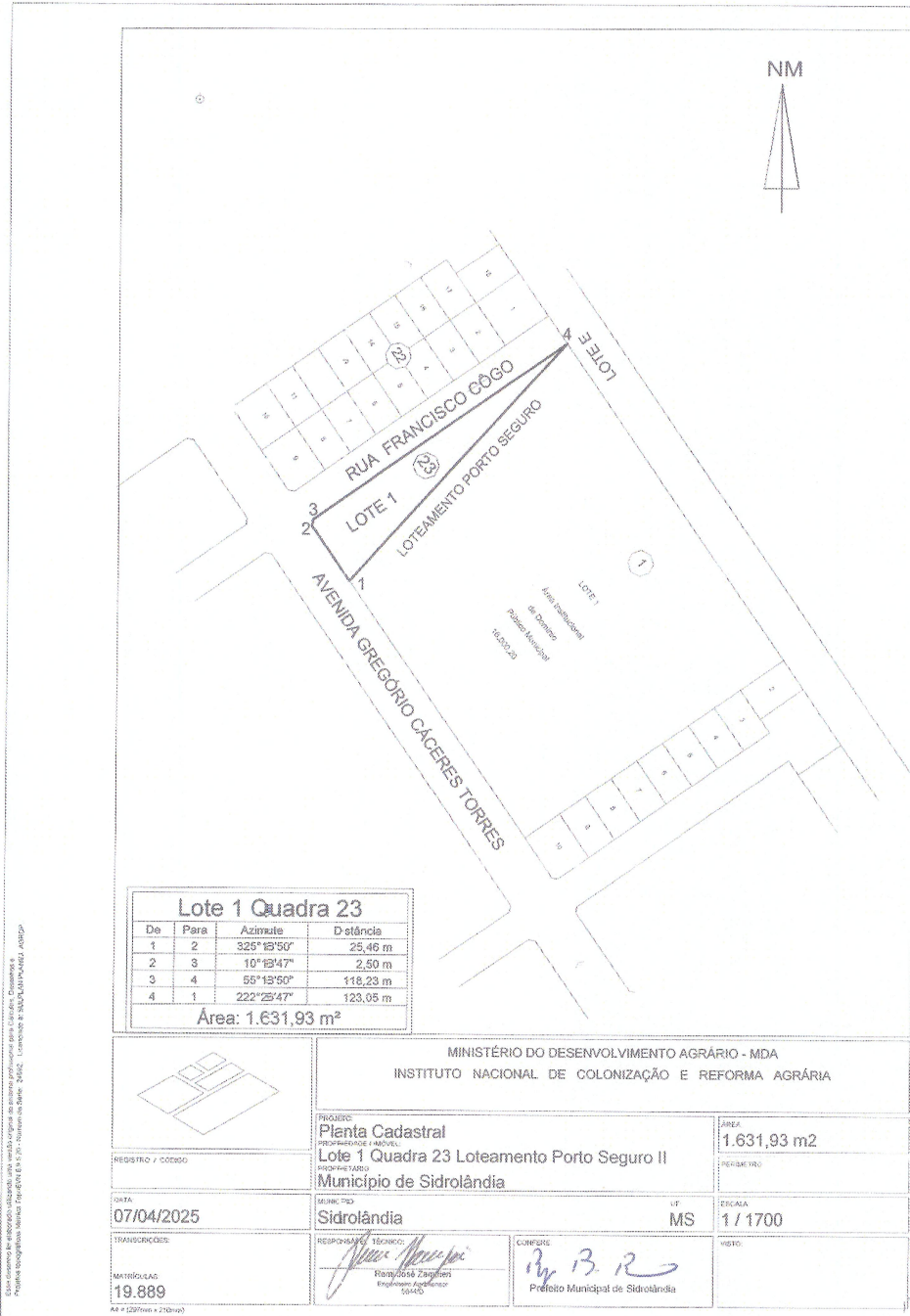
VALOR REC. P/	CERTIDÃO	Selo digital AKZ24016-674-NOR, consultar em: www.tjms.jus.br
OFICIAL	R\$ 40,09	
FUNJCC-10	R\$ 4,01	
FUNADPE	R\$ 2,41	
FUNDE-PGE	R\$ 1,60	
ISSQN	R\$ 0,00	
FEADMP	R\$ 4,01	
TOTAL	R\$ 54,21	



Página 1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/RRGNJ-UJXW6-PQCY6-KWEAS>.






		MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA		
		PROJETO Planta Cadastral PRESENCIAL E MÓVEL Lote 1 Quadra 23 Loteamento Porto Seguro II Município de Sidrolândia		ÁREA 1.631,93 m ²
REGISTRO / CÓDIGO				REGISTRO
DATA 07/04/2025	MUNICÍPIO Sidrolândia	UF MS	ESCALA 1 / 1700	
TRANSUNICÓDIGO 19.889	RESPONSÁVEL TÉCNICO  Engenheiro Agrônomo SIAACD	CORREGIDO  Prefeito Municipal de Sidrolândia	VISTO	

MEMORIAL DESCRITIVO

O presente memorial descritivo trata do desmembramento de Área do lote 01 da quadra 23, Área de Domínio Público Municipal, destinada a recreação, lazer e equipamentos comunitários do Loteamento Porto Seguro II 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, esquina com a Rua Francisco Côgo. Descrição: Partindo do marco 1, segue-se no azimute $325^{\circ}13'50''$ por 25,46m até o marco 2, deste segue-se no azimute $10^{\circ}13'50''$ por 2,50m até o marco 3, deste segue-se no azimute $55^{\circ}13'50''$ por 118,23m até o marco 4, deste segue-se no azimute $222^{\circ}26'52''$ por 123,05m até o marco 1 fechando o perímetro. Frente Avenida Gregório Cáceres Torres entre os marcos 1 a 3; direita Rua Francisco Côgo entre os marcos 3 e 4; Esquerda Lote 1 da Quadra 1 do Loteamento Porto Seguro entre os marcos 4 e 1. Área: 1.631,93m².

Sidrolândia-MS, 07 de abril 2025.


Engenheiro Agrimensor
REMI JOSÉ ZAMPIERI
CREA-RS 56.44-D

