



Cópia

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE MARACAJU

MENSAGEM EXECUTIVA Nº 010/2025, de 07 de março de 2025.

RECEBI EM 07/03/2025
MARIA B. SALLES FERREIRA
SECRETARIA LEGISLATIVA
CÂMARA MUNICIPAL
MARACAJU/MS

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Submeto à elevada consideração de Vossas Excelências o anexo Projeto de Lei nº 007/2025, que dispõe sobre autorização para desafetação, se for o caso, e alienação por dação em pagamento de bem imóvel pertencente ao Município de Maracaju, para fins de pagamento de indenização de desapropriação de área a ser adquirida pelo Município para a realização de obra de Prolongamento da Rua 11 de Junho e dá outras providências.

A presente proposição busca a autorização para desafetação e alienação por dação em pagamento de um bem imóvel pertencente ao Município de Maracaju, representado pelo imóvel Lote "02-C", da Quadra "04" (quatro), na planta cadastral do loteamento denominado "Vivendas do Vale", de configuração irregular, com área total de 561,80 m² (quinhentos e sessenta e um metros e oitenta centímetros quadrados), objeto da matrícula nº 22.919 do CRI local, avaliado em R\$ 309.946,89 (trezentos e nove mil e novecentos e quarenta e seis reais e oitenta e nove centavos), à empresa MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 05.269.841/0001-12 sediada neste município.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL **MUNICÍPIO DE MARACAJU**

A presente solicitação se faz necessária uma vez que a empresa MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA teve imóveis de sua propriedade declarados de Utilidade Pública por força do Decreto Municipal nº 120/2024, para fins de Desapropriação para execução de obras de Prolongamento da Rua 11 de Junho, os quais foram avaliados em R\$ 194.872,45 (cento e noventa e quatro mil, oitocentos e setenta e dois reais e quarenta e cinco centavos), conforme laudo anexo, e externaram a intenção de receber seu crédito, não em dinheiro, mas em imóvel de propriedade do Município de Maracaju, sendo que ressarcirão ao Município a diferença de valor entre os imóveis.

A diferença de R\$ 115.074,44 (cento e quinze mil, setenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos), entre o valor dos imóveis desapropriados e do imóvel ofertado em dação em pagamento será devolvida aos cofres públicos pela empresa MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA através do fornecimento de 183 (cento e oitenta e três) toneladas de CBUQ – Concreto Betuminoso Usinado Quente – massa fina, matéria prima pra recomposição de asfalto e tapa-buracos, essencial Município de Maracaju, ao custo de R\$ 629,00 a tonelada, conforme preço registrado no Processo Administrativo nº 0961/2023.

Esclareça-se que, apesar de o Art. 5º, XXIV, da Constituição Federal prever que a indenização decorrente da desapropriação deva se dar em dinheiro, o Código Civil, em seu Art. 356, dispõe que "*o credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida*", sendo, portanto, permitida a presente dação em pagamento.

Ademais, ainda que a alienação de imóveis públicos dependa de avaliação prévia, lei autorizativa e licitação na modalidade concorrência, o Art. 76, I, "a" da Lei nº 14.133/21, dispensa este último requisito expressamente em caso de alienação de imóveis através de dação em pagamento.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE MARACAJU

Assim sendo, tendo em vista a existência de interesse público na presente alienação por dação em pagamento, já que não será necessário dispor dos escassos recursos financeiros públicos para pagamento de indenização devida; a existência de avaliação prévia do imóvel pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação, conforme laudo anexo, determinando o valor de mercado do lote, e, a dispensa da licitação na modalidade concorrência; busca-se, portanto, a necessária autorização legislativa para formalização do procedimento da dação em pagamento.

Por fim, necessário faz-se a votação desta proposição **em REGIME DE URGÊNCIA**, dispensando-se as exigências regimentais, uma vez que já há orçamento previamente aprovado para o imediato início da obra que é oriunda de emendas parlamentares que possuem prazo certo para a aplicação sob pena de perda dos recursos.

Certo de poder contar com a costumeira atenção dos nobres vereadores que compõem esta r. Casa de Leis, espero a análise e consequente aprovação do incluso projeto.

Sem mais para o momento, externo protestos de distinta consideração.

Atenciosamente.

JOSÉ MARCOS CALDERAN
Prefeito Municipal

Exmo Sr.
Vereador RENER BARBOSA PACHE
MD. Presidente da Câmara Municipal
Maracaju – MS



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE MARACAJU

PROJETO DE LEI Nº 007/2025, de 07 de março de 2025.

"Autoriza o Poder Executivo Municipal a promover a alienação de imóveis pertencentes ao Município de Maracaju através de dação em pagamento, e dá outras providências".

O Prefeito Municipal de Maracaju-MS, no uso de suas atribuições, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele SANCIONA a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a desafetar, se for o caso, e alienar através de dação em pagamento o imóvel denominado imóvel Lote "02-C", da Quadra "04" (quatro), na planta cadastral do loteamento denominado "Vivendas do Vale", de configuração irregular, com área total de 561,80 m² (quinhentos e sessenta e um metros e oitenta centímetros quadrados), objeto da matrícula nº 22.919 do CRI local, avaliado em R\$ 309.946,89 (trezentos e nove mil e novecentos e quarenta e seis reais e oitenta e nove centavos).

Art. 2º. A presente dação em pagamento do imóvel descrito no Art. 1º destina-se à indenização pela desapropriação dos imóveis declarados de Utilidade Pública por força do Decreto Municipal nº 120/2024, de 26 de junho de 2024, para fins de Desapropriação para execução de obras de Prolongamento da Rua 11 de Junho, os quais foram avaliados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação em R\$ 194.872,45 (cento e noventa e quatro mil, oitocentos e setenta e dois reais e quarenta e cinco centavos).



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE MARACAJU

Art. 3º. O imóvel descrito do Art. 1º desta Lei, deverá ser alienado em favor de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 05.269.841/0001-12), com sede Rodovia BR 267/MS, km 368,30, Fazenda Soberana, s/n, Zona Rural, Maracaju/MS, CEP 79.150-000, ou a quem esta venha a indicar.

§1º. A diferença de R\$ 115.074,44 (cento e quinze mil, setenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos), valor dos imóveis desapropriados e do imóvel ofertado em dação em pagamento, será devidamente ressarcida aos cofres públicos pela empresa MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA através do fornecimento de 183 toneladas de CBUQ – Concreto Betuminoso Usinado Quente ao custo de R\$ 629,00 (seiscentos e vinte e nove reais) a tonelada conforme preço registrado no Processo Administrativo nº 0961/23.

§2º. Em sendo indicada terceira pessoa como beneficiária da presente dação em pagamento, deverá a credora originária intervir como anuente na respectiva escritura declarando integral quitação do valor devido.

Art. 4º. A presente dação em pagamento será regida pelas normas estabelecidas no Código Civil Brasileiro, em consonância com a legislação aplicável à administração pública, especialmente a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

Art. 5º Fica autorizada a Procuradoria Jurídica do Município de Maracaju a elaborar os expedientes necessários para a formalização da alienação.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotações consignadas no orçamento vigente e suplementadas, se necessário, com contrapartidas complementares.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE MARACAJU

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação,
revogadas as disposições em sentido contrário

Gabinete do Prefeito Municipal de Maracaju, Estado de
Mato Grosso do Sul, aos sete dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco.

JOSÉ MARCOS CALDERAN
Prefeito Municipal



www.LeisMunicipais.com.br

Versão compilada, com alterações até o dia 11/02/2025

DECRETO Nº 120/2024, DE 26 DE JUNHO DE 2024.

Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação, amigável ou judicial, as glebas de terras que mencionam, e dá outras providências, DECRETA:

O Prefeito Municipal de Maracaju, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe conferem o Art. 7º, XXVII, Art. 69, XII, e Art. 91, I, "d" da Lei Orgânica do Município, e, com fundamento no Art. 5º, XXIV, da Constituição Federal; Art. 2º, Art. 5º, "d", "g" "h" e "i", Art. 6º e Art. 7º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, DECRETA:

Art. 1º Ficam DECLARADAS de UTILIDADE PÚBLICA, para fins de desapropriação, amigável ou judicial, os terrenos urbanos abaixo descritos:

uma área de 8.828,95 m² (quinze mil duzentos e sete metros e oito centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado "Área Remanescente" da planta cadastral do Centro com a área total de 35.827,98m² (trinta e cinco mil oitocentos e vinte e sete metros e noventa e oito centímetros quadrados), de propriedade de EDUARDO CORREA RIEDEL e MONICA MORAIS DIAS RIEDEL, objeto da matrícula nº 18.943 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da Rua Franklin Ferreira Ribeiro, na divisa do lote 08 com o Lote 09, mediu-se 30,00 metros no alinhamento da mesma divisa até o M-01 do Lote "C", deste segue com o ângulo de 90º00" e distância de 15,00 metros até o M-02, deste segue com o ângulo de 270º00" e distância de 10,00 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de 90º00" e distância de 13,00 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de 270º00" e distância de 129,29 metros até o M-05, deste segue com o ângulo de 263º32" e distância de 51,78 metros até o M-06, deste segue com o ângulo de 93º20" e distância de 18,03 metros até o M-07, deste segue com o ângulo de 210º50" e distância de 4,58 metros até o M-08, deste segue com o ângulo de 239º22" e distância de 5,78 metros até o M-09, deste segue com o ângulo de 93º03" e distância de 12,84 metros até o M-10, deste segue com o ângulo de 265º39" e distância de 14,32 metros até o M-11, deste segue com o ângulo de 275º01" e distância de 13,81 metros até o M-12, deste segue com o ângulo de 91º40" e distância de 6,07 metros até o M-13, deste segue com o ângulo de 244º01" e distância de 4,79 metros até o M-14, deste segue com o ângulo de 199º51" e distância de 14,83 metros até o M-15, deste segue com o ângulo de 163º38" e distância de 35,82 metros até o M-16, deste segue com o ângulo de 213º07" e distância de 37,81 metros até o M-17, deste segue com o ângulo de 258º45" e distância de 60,00 metros até o M-18, deste segue com o ângulo de 90º00" e distância de 78,32 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Córrego Montalvão em 14,32 m e o Lote "B" em 57,56 m, Ao Sul: com os Lotes 07 e 08 em 60,00 m e os Lotes 09 e 10 em 28,00 m;

Ao Leste: com o Lote "A" em 113,13 m e o Lote 08 em 78,32;

e a Oeste: com o Lote Eucaliptus Bar em 129,29 m.

uma área de 12,88 m² (doze metros e oitenta e oito centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado

"Lote 01 da Quadra D" do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 239,34, m² (duzentos e trinta e nove metros e trinta e quatro centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.574 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da divisa do Lote 1 com o Lote 01 de Maria Marcondes de Barros, no M-01, deste segue no alinhamento da Rua Canãa na distância de 12,00 metros até o M-02, deste segue com o ângulo de 270°00" e distância de 1,36 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de 270°45" e distância de 12,01 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de 267°15" e distância de 0,79 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Lote 01 em 0,79 m;

Ao Sul: com o Lote 2 em 1,36 m;

Ao Leste: com a Rua Canãa em 12,00 m;

e a Oeste: com o Lote 1 em 12,01 m.

uma área de 15,36 m² (quinze metros e trinta e seis centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado "Lote 02 da Quadra D" do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 198,35, m² (cento e noventa e oito metros e trinta e cinco centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.575 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da divisa do Lote 1 com o Lote 2, no M-01, deste segue no alinhamento da Rua Canãa na distância de 10,00 metros até o M-02, deste segue com o ângulo de 270°00" e distância de 1,71 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de 272°00" e distância de 10,00 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de 268°00" e distância de 1,36 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Lote 1 em 1,36 m;

Ao Sul: com o Lote 3 em 1,71 m;

Ao Leste: com a Rua Canãa em 10,00 m;

e a Oeste: com o Lote 2 em 10,00 m..

uma área de 18,77 m² (dezoito metros e setenta e sete centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado ""Lote 03 da Quadra D" do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 197,25, m² (cento e noventa e sete metros e vinte e cinco centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.576 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da divisa do Lote 2 com o Lote 3, no M-01, deste segue no alinhamento da Rua Canãa na distância de 10,00 metros até o M-02, deste segue com o ângulo de 270°00" e distância de 2,04 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de 271°54" e distância de 10,00 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de 268°06" e distância de 1,71 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Lote 2 em 1,71 m;

Ao Sul: com o Lote 4 em 2,04 m;

Ao Leste: com a Rua Canãa em 10,00 m;

e a Oeste: com o Lote 3 em 10,00 m.

uma área de 22,16 m² (vinte e dois metros e dezesseis centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado

"Lote 04 da Quadra D" do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 196,15m² (cento e noventa e seis metros e quinze centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.577 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da divisa do Lote 3 com o Lote 4, no M-01, deste segue no alinhamento da Rua Canãa na distância de 10,00 metros até o M-02, deste segue com o ângulo de 270°00" e distância de 2,73 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de 27°59" e distância de 10,01 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de 268°01" e distância de 2,04 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Lote 3 em 2,04 m;

Ao Sul: com o Lote 5 em 2,73 m;

Ao Leste: com a Rua Canãa em 10,00 m;

e a Oeste: com o Lote 4 em 10,01 m.

uma área de 25,57 m² (vinte e cinco metros e cinquenta e sete centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado ""Lote 05 da Quadra D" do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 195,05, m² (cento e noventa e cinco metros e cinco centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.578 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da divisa do Lote 4 com o Lote 5, no M-01, deste segue no alinhamento da Rua Canãa na distância de 10,00 metros até o M-02, deste segue com o ângulo de 270°00" e distância de 2,73 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de 271°56" e distância de 10,01 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de 268°04" e distância de 2,39 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Lote 4 em 2,39 m;

Ao Sul: com o Lote 6 em 2,73 m;

Ao Leste: com a Rua Canãa em 10,00 m;

e a Oeste: com o Lote 5 em 10,01 m.

uma área de 29,03 m² (vinte e nove metros e três centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado ""Lote 06 da Quadra D" do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 193,35, m² (cento e noventa e três metros e trinta e cinco centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.579 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da divisa do Lote 5 com o Lote 6, no M-01, deste segue no alinhamento da Rua Canãa na distância de 10,00 metros até o M-02, deste segue com o ângulo de 270°00" e distância de 3,08 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de 272°02" e distância de 10,01 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de 267°58" e distância de 2,73 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Lote 5 em 2,73 m;

Ao Sul: com o Lote 7 em 3,08 m;

Ao Leste: com a Rua Canãa em 10,00 m;

e a Oeste: com o Lote 6 em 10,01 m.

uma área de 39,46 m² (trinta e nove metros e quarenta e seis centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado "Lote 07 da Quadra D" do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 231,42, m² (duzentos e trinta e um

metros e quarenta e dois centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.580 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da divisa do Lote 6 com o Lote 7, no M-01, deste segue no alinhamento da Rua Canãa na distância de 12,00 metros até o M-02, deste segue com o ângulo de $270^{\circ}00''$ e distância de 3,49 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de $271^{\circ}55''$ e distância de 12,01 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de $268^{\circ}05''$ e distância de 3,08 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Lote 6 em 3,08 m;

Ao Sul: com o Lote 7-A em 3,49 m;

Ao Leste: com a Rua Canãa em 12,00 m;

e a Oeste: com o Lote 7 em 12,01 m.

uma área de 39,44 m² (trinta e nove metros e quarenta e quatro centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado "Lote 7-A", na área de chácaras da planta cadastral do Bairro Paraguaio com a área total de 210,93, m² (duzentos e dez metros e noventa e três centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 18.251 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da divisa do Lote 7 com o Lote 7-A, no M-01, deste segue no alinhamento da Rua Canãa na distância de 11,00 metros até o M-02, deste segue com o ângulo de $270^{\circ}00''$ e distância de 3,88 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de $271^{\circ}57''$ e distância de 11,01 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de $268^{\circ}03''$ e distância de 3,49 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Lote 7 em 3,49 m;

Ao Sul: com a APP em 3,88 m;

Ao Leste: com a Rua Canãa em 11,00 m;

e a Oeste: com o Lote 7-A em 11,01 m.

uma área de 235,00 m² (duzentos e trinta e cinco metros quadrados) representada pelo "Lote 21", na área de chácaras, da planta cadastral do Bairro Paraguaio com a área total de 235,00, m² (duzentos e trinta e cinco metros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da esquina da Avenida Marechal Deodoro com a Rua Baiende, mediu-se 125,00 metros no alinhamento desta até o M1; daí com 90° e a distância de 20,00 metros até o M-02, daí com 270° e a distância de 11,50 metros até o M-03, daí com 268° e a distância de 20,00 metros até o M-04, daí com 272° e a distância de 12,00 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com o Lote nº 20 em 20,00 m;

Ao Sul: com o Lote nº 01 em 20,00 m;

Ao Leste: com o Lote nº 22 em 11,50 m;

e a Oeste: com a Rua Baiende em 12,00 m uma área de 539,48 m² (quinhentos e trinta e nove metros e quarenta e oito centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado "Lote 01", parte de uma chacara urbana planta cadastral do Bairro Paraguaio com a área total de 1600,00, m² (um mil e seiscentos metros quadrados), de propriedade de Espólio de Maria Marcondes Barros, objeto da matrícula nº 7.164 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS, com as seguintes dimensões e confrontações, conforme memorial abaixo:

Partindo da divisa do Lote 1 com a Chácara A - Parte Remanescente, deste mediu-se 33,82 metros, no alinhamento da Rua Raul Pires Barbosa até o M-01, deste mediu-se 6,19 metros, no mesmo alinhamento, até o M-02, deste segue com o ângulo de 270°00" e distância de 40,00 metros até o M-03, deste segue com o ângulo de 270°00" e distância de 20,78 metros até o M-04, deste segue com o ângulo de 290°48" e distância de 42,79 metros até o M-01, ponto inicial da descrição deste lote.

Confrontações:

Ao Norte: com a Rua Raul Pires Barbosa em 6,19 m;

Ao Sul: com a Rua Paiaguas em 18,34 m, e Lote 1 em 2,44 m;

Ao Leste: com o Lote 21 em 20,00 m, e o Lote 28 em 20,00 m;

e a Oeste: com o Lote 01-A em 42,79 m.

Parágrafo único. Fica declarada URGÊNCIA para o fim de se requerer imissão provisória na posse, em futura ação judicial de desapropriação, se necessário, dos imóveis declarados de Utilidade Pública mencionados no caput. (Redação dada pelo Decreto nº **60/2025**)

Art. 2º As glebas de terras descritas no Art. 1º deste Decreto, destinar-se-ão à execução de obras do prolongamento da Rua 11 de Junho.

Art. 3º As despesas decorrentes do presente Decreto correrão por conta de dotações próprias previstas no orçamento do Município, sendo suplementadas, se necessário.

Art. 4º Fica a Procuradoria Jurídica do Município de Maracaju autorizada a tomar as providências necessárias para a formalização da competente desapropriação da área de que trata o Art. 1º deste Decreto, de forma amigável ou judicial.

Art. 5º Ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar no imóvel compreendido na presente declaração, podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial, conforme disposto no Art. 7º do Decreto-Lei nº **3.365**, de 21 de junho de 1941.

Parágrafo único. Nos termos do Art. 15, do Decreto-Lei nº **3.365**, de 21 de junho de 1941, e alterações, poderá ser invocado caráter de urgência em eventual processo judicial, para fins de imediata imissão na posse nas áreas de terra abrangidas por este Decreto.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Maracaju-MS, aos vinte e seis dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro.

JOSÉ MARCOS CALDERAN
Prefeito Municipal

ANEXO I DO DECRETO Nº 120/2024, DE 26 DE JUNHO DE 2024.

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 08/07/2024



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia vinte e seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar o objeto da Comunicação Interna 48/2025 de origem da Procuradoria Jurídica.

“TERRENO URBANO constituído do Lote “02-C”, da Quadra “04” (quatro), na planta cadastral do loteamento denominado “Vivendas do Vale”, de configuração irregular, com área total de 561,80 m² (quinhentos e sessenta e um metros e oitenta centímetros quadrados), de propriedade do MUNICÍPIO DE MARACAJU, ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL, objeto da matrícula nº 22.919 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju – MS”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.

5. Objeto da Avaliação

Imóvel: Lote 02-C, da Quadra 04.



MARACAJU

PREFEITURA

Endereço: Rua do Bosque, S/N, Vivendas do Vale.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 561,80 m².

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 26/02/2025. Imóvel no bairro Vivendas do Vale, na Rua dos Bosques, S/N.

A área total do bem é de 561,80 m², neste não são encontradas benfeitorias.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbana do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como igreja, pizzaria, praças, feiras, universidade, escola municipal e segurança.



MARACAJU

PREFEITURA

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforma recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: macrolocalização, distância ao polo valorizante, área total, localização do lote na quadra, dimensão da testada e valor total.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com dados de mercado, sendo consideradas pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 551,70 (quinhentos e cinquenta e um reais e setenta centavos), conforme demonstrado nos relatórios em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.

9.2 – Resultado da avaliação total

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:

A_t = área do terreno em m² = 561,80 m²

V_m = valor de mercado = R\$ 551,70 /m²

$V_t = 561,80 \times 551,70$

$V_t = R\$ 309.945,06$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área do imóvel Lote n. 02-C, Quadra 04, situado na Rua dos Bosques, S/N, Loteamento Vivendas



MARACAJU

PREFEITURA

do Vale, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 309.946,89 (trezentos e nove mil e novecentos e quarenta e seis reais e oitenta e nove centavos).

Maracaju, 26 de fevereiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br **GABRIELA SOUZA E SILVA**
Data: 26/02/2025 16:38:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

Documento assinado digitalmente
gov.br **FLAVIO DA SILVA CANDADO**
Data: 26/02/2025 16:34:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A143215-0

Documento assinado digitalmente
gov.br **KARINE DA ROCHA SCHULTZ**
Data: 26/02/2025 16:24:21-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇ
Modelo:	LOTE 02-C
Data do modelo:	quarta-feira, 26 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	56
Dados utilizados no modelo:	41

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 1, Oferta = 0)	Não
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização (3 = Central, 2 = Não Central e 1 = Periférica)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Sim
Testada	Numérica	Quantitativa	Dimensão da frente do imóvel	Sim
Poente	Numérica	Dicotomica	Posição do imóvel em relação ao sol (1 = Poente e 0 = Nascente)	Não
Condomínio	Numérica	Dicotomica	Localização do imóvel dentro (1) ou fora (0) de condomínio.	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Macro localização	1,00	3,00	2,00	1,73

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Distancia ao polo valorizante	0,00	2,50	2,50	1,18
Área total	200,00	806,28	606,28	430,60
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,24
Testada	10,00	50,00	40,00	17,05
Valor total	75.000,00	500.000,00	425.000,00	204.338,87

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9773831 / 0,9755838
Coefficiente de determinação:	0,9552777
Fisher - Snedecor:	149,52
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9,388	5	1,878	149,522
Não Explicada	0,440	35	0,013	
Total	9,827	40		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

In (Valor total) = $+12,62647849 + 0,1803117582 / \text{Macro localização} - 0,2001077758 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 307,186116 / \text{Área total} + 0,3273645541 * \text{Esquina} + 0,01904417303 * \text{Testada}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor total = +300715,8644 * e^(+0,1803117582 / Macro localização) * e^(-0,2001077758 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-307,186116 / Área total) * e^(+0,3273645541 * Esquina) * e^(+0,01904417303 * Testada)

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor total = +304515,8716 * e^(+0,1803117582 / Macro localização) * e^(-0,2001077758 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-307,186116 / Área total) * e^(+0,3273645541 * Esquina) * e^(+0,01904417303 * Testada)

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +306433,8445 * e^(+0,1803117582 / Macro localização) * e^(-0,2001077758 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-307,186116 / Área total) * e^(+0,3273645541 * Esquina) * e^(+0,01904417303 * Testada)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Macro localização	1/x	1,83	7,62
Distancia ao polo valorizante	x	-7,41	0,00
Área total	1/x	-11,72	0,00
Esquina	x	7,74	0,00
Testada	x	6,53	0,00
Valor total	ln(y)	108,42	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Macro localização	x1	0,00	0,53	0,52	-0,04	-0,48	-0,55
Distancia ao polo valorizante	x2	0,53	0,00	0,22	-0,22	-0,44	-0,62
Área total	x3	0,52	0,22	0,00	-0,02	-0,58	-0,79
Esquina	x4	-0,04	-0,22	-0,02	0,00	-0,01	0,37
Testada	x5	-0,48	-0,44	-0,58	-0,01	0,00	0,76
Valor total	y	-0,55	-0,62	-0,79	0,37	0,76	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Macro localização	x1	0,00	0,50	0,44	0,19	0,25	0,30
Distancia ao polo valorizante	x2	0,50	0,00	0,76	0,52	0,43	0,78

Área total	x3	0,44	0,76	0,00	0,69	0,51	0,89
Esquina	x4	0,19	0,52	0,69	0,00	0,64	0,79
Testada	x5	0,25	0,43	0,51	0,64	0,00	0,74
Valor total	y	0,30	0,78	0,89	0,79	0,74	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	12,94	12,88	0,05	0,4075%	0,470385	0,01307000
2	12,61	12,55	0,06	0,5120%	0,576175	0,00905500
4	12,61	12,78	-0,17	-1,3225%	-1,488372	0,05354800
6	12,51	12,38	0,13	1,0041%	1,120627	0,02047200
8	11,69	11,74	-0,06	-0,4856%	-0,506417	0,00957800
9	12,47	12,46	0,01	0,0548%	0,060923	0,00004400
11	11,92	12,06	-0,14	-1,1544%	-1,227759	0,03591000
12	11,98	11,82	0,17	1,3845%	1,480545	0,04851800
16	11,98	11,84	0,14	1,1606%	1,241081	0,03143200
17	12,44	12,51	-0,07	-0,5976%	-0,663125	0,01603100
18	12,15	12,25	-0,09	-0,7812%	-0,847290	0,02561400
20	12,87	12,65	0,22	1,7298%	1,987226	0,54270000
21	11,78	11,90	-0,13	-1,0931%	-1,148585	0,03271000
22	13,12	13,02	0,10	0,7464%	0,874040	0,31710900
23	12,77	12,80	-0,04	-0,2909%	-0,331341	0,01450000
24	11,92	11,87	0,05	0,3802%	0,404394	0,00336500
25	11,70	11,61	0,08	0,7191%	0,750457	0,00928100
26	11,70	11,71	-0,01	-0,1173%	-0,122380	0,00025400
27	11,88	11,71	0,18	1,4770%	1,566381	0,04156000
28	11,61	11,72	-0,11	-0,9723%	-1,007207	0,01849900
29	11,70	11,72	-0,03	-0,2211%	-0,230734	0,00097100
30	11,81	11,82	-0,01	-0,0688%	-0,072522	0,00011900
31	11,78	11,92	-0,15	-1,2392%	-1,302173	0,06143800
32	11,98	11,91	0,07	0,5725%	0,612170	0,01542700
33	11,74	11,72	0,01	0,1275%	0,133554	0,00032500
34	12,25	12,20	0,05	0,4430%	0,484482	0,00773100
35	11,55	11,61	-0,06	-0,4913%	-0,506523	0,00560500
36	11,57	11,61	-0,04	-0,3259%	-0,336541	0,00247400
37	12,79	12,84	-0,05	-0,4080%	-0,465682	0,00714800
38	12,84	12,84	0,00	-0,0069%	-0,007950	0,00000200
39	12,75	12,88	-0,13	-1,0161%	-1,156017	0,08837100
40	12,68	12,72	-0,03	-0,2636%	-0,298366	0,00246200
41	12,01	11,82	0,19	1,5770%	1,689702	0,04117300
43	11,81	11,72	0,09	0,7782%	0,820341	0,01227200
47	12,39	12,46	-0,07	-0,5910%	-0,653364	0,00507600
48	12,35	12,32	0,03	0,2120%	0,233567	0,00176200
52	11,46	11,59	-0,13	-1,1074%	-1,132665	0,12944300

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

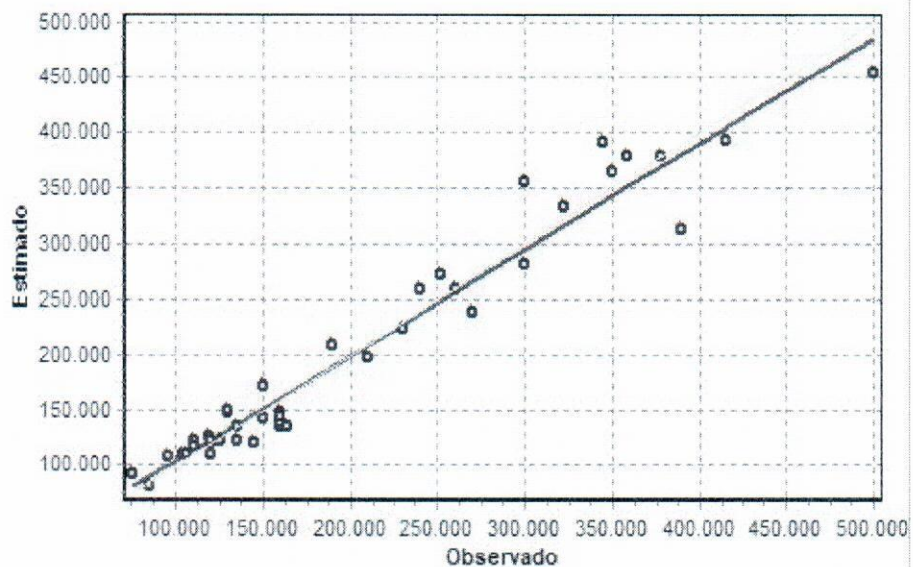
53	11,61	11,68	-0,07	-0,6089%	-0,630783	0,00900400
54	11,98	11,88	0,10	0,8342%	0,891996	0,00943900
55	11,23	11,42	-0,19	-1,6983%	-1,701228	0,07110800
56	11,35	11,30	0,05	0,4334%	0,438975	0,01452000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

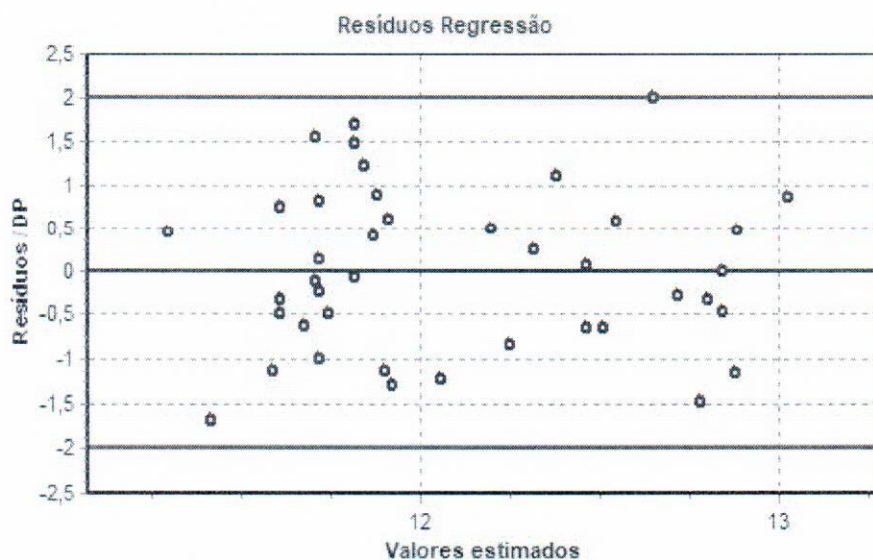
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

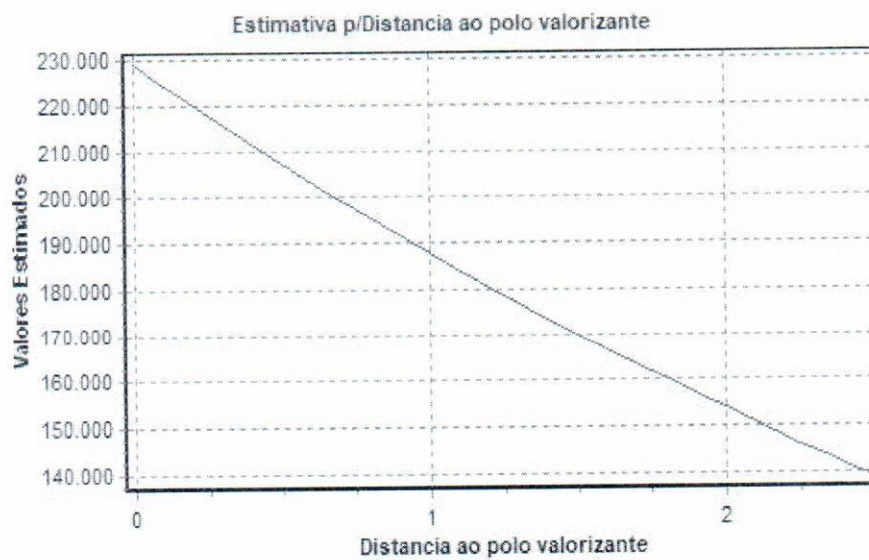
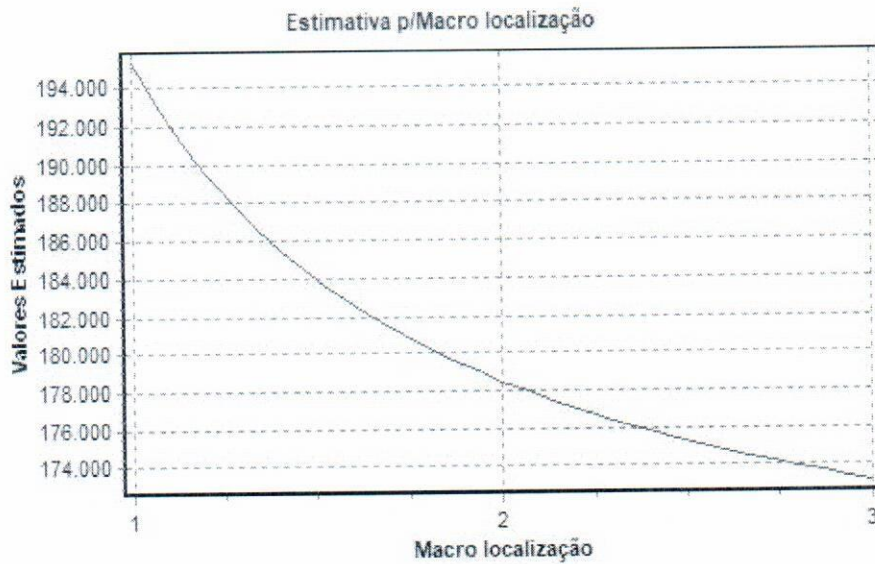
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

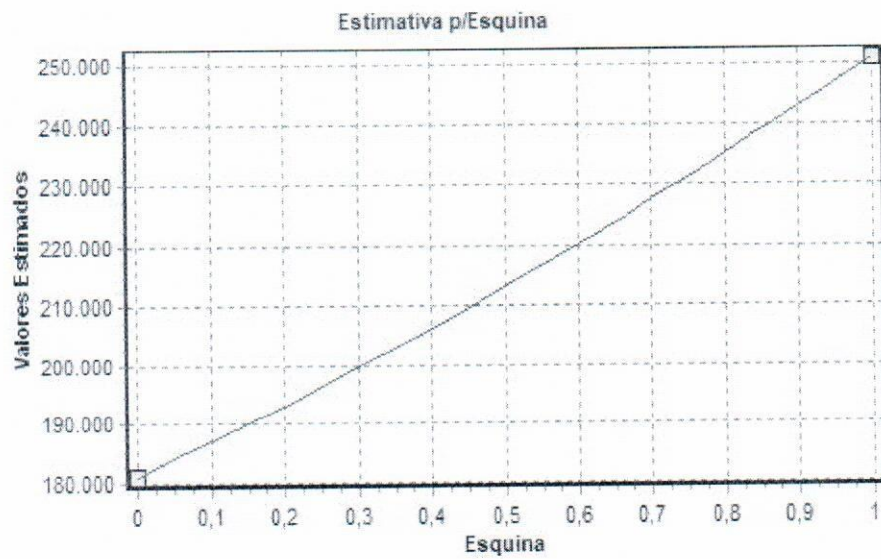
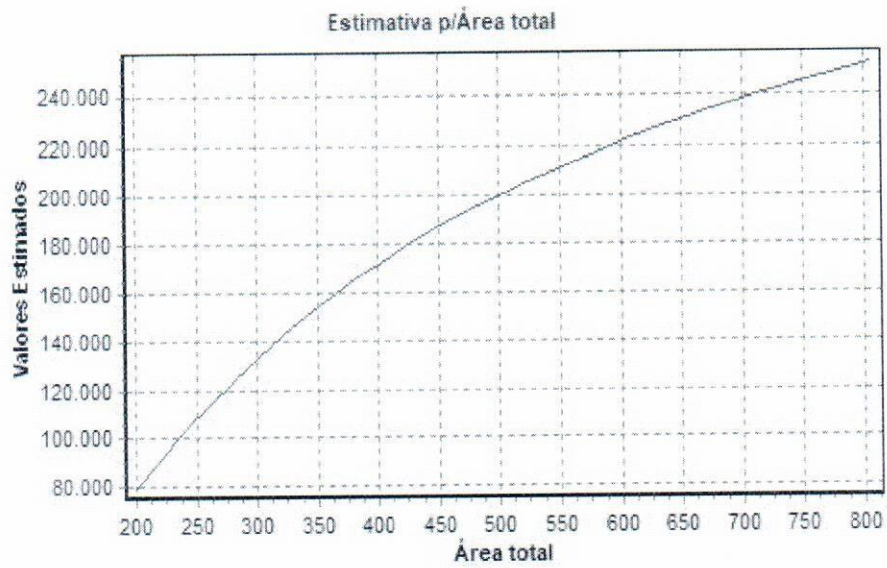


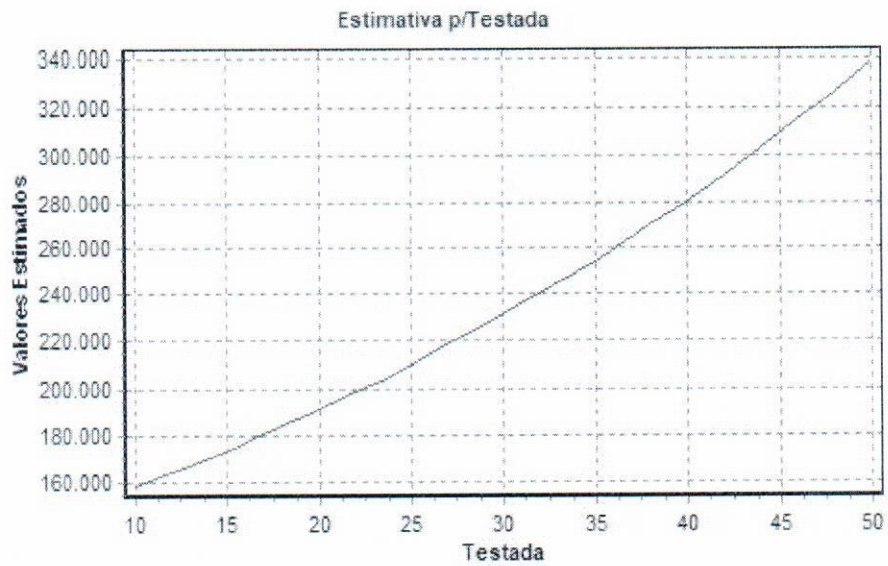
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Holanda	Jardim Europa	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
2		Rua Azarias Ferreira de Lima	Alto San Raphael	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
3	*	Rua Gonçalves Dias	Paraguai	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
4		Rua Holanda	Jardim Europa	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
5	*	Av. Mario Correia	Alto San Raphael	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
6		Rua Califórnia	Monte Verde	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
7	*	Rua Alameda das Acácias	Vivendas do Vale	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
8		Rua Ezau Correia Olegário	Residencial Spessatto	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
9		Av. Brasil Paraguai	Alto San Raphael	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
10	*	Rua Washington Luis	Alto San Raphael	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
11		Rua Pascoal Moreira Cabral	Alto Maracajú	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
12		Rua Douglas da Rosa Maluf	Alto Maracajú	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000
13	*	Rua Jordão Alves Correia	Centro	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
14	*	Rua Jordão Alves Correia	Centro	Imobiliária: Notória Imóveis	(67) 98139-7688
15	*	Rua Pereira do Lago	Centro	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
16		Rua Marechal Rondon	Residencial Spessatto	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000
17		Rua Holanda	Jardim Europa	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917
18		Rua Luiza Moreira Coltinho	Jardim Europa	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917
19	*	Av. Brasil Paraguai	Residencial Spessatto	Imobiliária: Exclusive imóveis	(67) 99921-4265
20		Av. Mario Correia	Alto das Palmeiras	Imobiliária: Exclusive imóveis	(67) 99921-4265
21		Rua Barão do Rio Branco	Alto das Palmeiras	Imobiliária: Exclusive imóveis	(67) 99921-4265

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

22		Av. Marechal Floriano Peixoto	Paraguai	Corretor: Kleber Barbosa	(67) 98123-4747
23		Av. Marechal Floriano Peixoto	Paraguai	Corretor: Kleber Barbosa	(67) 98123-4747
24		Rua 02	Green Vile	Imobiliária: São bento	(67) 999085547
25		Rua 02	Green Vile	Imobiliária: São bento	(67) 999085547
26		Rua das Tamareiras	Alto das Palmeiras	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
27		Rua das Tamareiras	Alto das Palmeiras	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
28		Rua Militão Correia	Alto San Raphael	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
29		Rua Maria do Rosário Correia	Alto San Raphael	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
30		Rua João Gonzaga	Alto San Raphael	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
31		Av. Brasil Paraguai	Alto San Raphael	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
32		Rua das Ráfias	Alto das Palmeiras	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007
33		Rua Militão Correia	Alto San Raphael	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
34		Av. Airton Sena	Jardim Europa	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
35		Rua das Ravenas	Alto das Palmeiras	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
36		Rua das Triangulares	Alto das Palmeiras	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
37		Rua França	Carolina Vieira II	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613
38		Rua França	Carolina Vieira II	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613
39		Rua França	Carolina Vieira II	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613
40		Rua França	Carolina Vieira II	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613
41		Rua França	Carolina Vieira II	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613
42	*	Av Mario Correia	Centro	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99627-5946
43		Rua Iná Corrêa	Alto San Raphael	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99627-5946
44	*	Av. Mario Correia	Centro	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99627-5946
45	*	Rua Major Carlos Silva	Vilajuqueta	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99627-5946
46	*	Rua Jordão Alves Correia	Carolina Vieira II	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99627-5946
47		Rua Militão Correia	Alto San Raphael	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
48		Av das Nações	Jardim Europa	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
49	*	Alameda das Paineiras	Vivendas do Vale	Imobiliária: Humberto	(67) 99627-5946

				Amaral	
50	*	Rua Sen, Felinto Muller	Vivendas do vale	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
51	*	Rua sen Felinto Muller	Vivendas do valo	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99627-5946
52		Rua Fortunato Alves	Jardim Lisboa	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
53		Rua das Fênix	Alto das Palmeiras	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
54		Rua Suécia	Jardim Europa	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
55			Jardim Guanabara	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508
56		Rua Sapé	Jardim Lisboa	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Evento	Macro localização	Distancia ao polo valorizante	Área total	Esquina	Testada	Poente
1		0	2,00	1,50	806,28	1	27,33	1
2		0	2,00	0,50	450,00	1	15,00	0
3	*	0	2,00	2,00	720,00	0	12,00	1
4		0	2,00	0,50	750,00	0	30,00	0
5	*	0	2,00	0,00	428,83	0	12,60	0
6		1	2,00	1,50	600,00	0	25,00	0
7	*	0	2,00	1,50	652,50	0	22,50	0
8		0	2,00	2,50	422,00	0	13,40	0
9		1	2,00	1,00	600,00	0	24,00	0
10	*	0	2,00	1,00	510,00	0	17,00	0
11		0	2,00	2,00	562,50	0	15,00	1
12		0	2,00	2,00	422,00	0	12,00	1
13	*	0	3,00	0,00	1.200,00	0	20,00	1
14	*	0	3,00	0,00	1.200,00	0	15,00	0
15	*	0	3,00	0,50	1.200,00	0	20,00	0
16		0	2,00	2,00	422,10	0	13,40	0
17		0	2,00	1,50	544,50	1	17,34	0
18		0	2,00	1,50	411,06	1	13,27	0
19	*	0	2,00	1,00	417,37	1	15,75	1
20		0	1,00	0,00	418,00	1	13,23	1
21		0	1,00	2,00	409,50	0	13,00	0
22		0	3,00	0,00	500,00	0	50,00	1
23		0	3,00	0,00	350,00	1	35,00	1
24		0	1,00	2,00	375,00	0	15,00	0

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

25		0	1,00	2,00	300,00	0	12,00	0
26		0	1,00	2,00	325,00	0	13,00	0
27		0	1,00	2,00	325,00	0	13,00	0
28		0	2,00	1,00	300,00	0	12,00	0
29		0	2,00	1,00	300,00	0	12,00	1
30		0	2,00	0,50	300,00	0	12,00	0
31		0	2,00	0,00	300,00	0	12,00	0
32		0	1,00	2,00	300,00	1	10,73	1
33		0	2,00	1,00	300,00	0	12,00	0
34		0	2,00	0,50	313,00	1	12,50	0
35		0	1,00	2,50	325,00	0	13,00	0
36		0	1,00	2,50	325,00	0	13,00	0
37		1	2,00	0,00	756,00	0	28,00	1
38		1	2,00	0,00	756,00	0	28,00	1
39		1	2,00	0,00	688,82	1	14,76	1
40		1	2,00	0,00	644,00	0	25,00	1
41		1	2,00	1,00	327,75	0	12,51	0
42	*	0	3,00	0,00	2.320,00	0	40,00	0
43		0	2,00	1,00	300,00	0	12,00	0
44	*	0	3,00	0,50	338,67	0	13,50	0
45	*	0	2,00	0,50	300,00	0	12,00	1
46	*	0	2,00	0,00	750,00	0	30,00	1
47		0	2,00	1,00	600,00	0	24,00	1
48		0	2,00	0,00	450,00	0	15,00	1
49	*	0	2,00	0,80	450,00	0	15,00	1
50	*	0	2,00	0,00	595,00	0	17,00	1
51	*	0	2,00	0,00	400,00	0	17,00	1
52		0	1,00	1,00	200,00	1	10,00	0
53		0	1,00	2,50	351,00	0	13,00	0
54		0	2,00	1,50	375,00	0	15,00	0
55		0	1,00	2,00	250,00	0	12,50	0
56		0	1,00	0,80	200,00	0	10,00	0

ID	Desabilitado	Condomínio	Valor unitário	Valor total
1		0	514,71	415.000,00
2		0	666,67	300.000,00
3	*	0	687,50	495.000,00
4		0	400,00	300.000,00
5	*	0	886,13	450.000,00
6		0	450,00	270.000,00
7	*	0	582,38	350.000,00
8		0	305,69	119.000,00
9		0	433,33	260.000,00
10	*	0	303,92	155.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11		0	266,67	150.000,00
12		0	379,15	160.000,00
13	*	0	525,00	630.000,00
14	*	0	1.000,00	1.200.000,00
15	*	0	912,50	1.095.000,00
16		0	379,06	160.000,00
17		0	462,07	251.599,00
18		0	462,00	189.909,72
19	*	0	335,43	140.000,00
20		0	933,01	390.000,00
21		0	317,46	130.000,00
22		0	1.000,00	500.000,00
23		0	1.000,00	350.000,00
24		0	400,00	150.000,00
25		0	400,00	120.000,00
26		0	369,23	120.000,00
27		0	446,15	145.000,00
28		0	450,00	110.000,00
29		0	400,00	120.000,00
30		0	450,00	135.000,00
31		0	466,67	130.000,00
32		0	533,33	160.000,00
33		0	416,67	125.000,00
34		0	670,93	210.000,00
35		0	320,00	104.000,00
36		0	326,15	106.000,00
37		0	475,00	359.100,00
38		0	500,00	378.000,00
39		0	500,00	344.410,00
40		0	500,00	322.000,00
41		0	500,00	163.875,00
42	*	0	903,02	2.095.000,00
43		0	450,00	135.000,00
44	*	0	738,18	250.000,00
45	*	0	10.000,00	300.000,00
46	*	0	746,67	560.000,00
47		0	582,38	240.000,00
48		0	582,38	230.000,00
49	*	0	600,00	270.000,00
50	*	0	672,27	400.000,00
51	*	0	1.000,00	400.000,00
52		0	475,00	95.000,00
53		0	310,54	110.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

54		0	426,67	160.000,00
55		0	300,00	75.000,00
56		0	425,00	85.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	292.725,27	296.424,30	298.291,31	5,56%	
Valor Médio	309.946,89	313.863,55	315.840,40	-	III
Valor Máximo	328.181,70	332.328,78	334.421,93	5,88%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua do Bosque - Lote 02-C	-
Bairro	Vivendas do Vale	-
Informante	Procuradoria Geral	-
Telefone do informante		-
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	0,60	Não
Área total	561,80	Não
Esquina	1,00	Não
Testada	14,68	Não

RUA DO BOSQUE

ALAMEDA DO VALE

7,75	12,75	12,75	12,75	12,75	7,75
03	04	05	06	07	08
377,14m ²	382,50m ²	382,50m ²	382,50m ²	382,50m ²	377,14m ²
25,00	30,00	30,00	30,00	30,00	25,00
12,75	12,75	12,75	12,75	12,75	12,75

04

LOTE 02 SISTEMA DE LAZER "A" 2.245,33m²

M37

LOTE 01 8.709,56m²

160,643

136,65

RUA DO BOSQUE

LOTE 39 SISTEMA DE LAZER "C" 1.682,83m²

45,36

M36

:DRO

RUA DO BOSQUE

ALAMEDA DAS PA...

24,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00
30	29	28	27	26	25	24	23	05	
429,64m ²	435,00m ²	435,00m ²	435,00m ²	435,00m ²	435,00m ²	435,00m ²	435,00m ²	435,00m ²	435,00m ²
24,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00
10,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00

10,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
01	02	03	04	05	06	07	08		
444,64m ²	450,00m ²	450,00m ²	450,00m ²	450,00m ²	450,00m ²	450,00m ²	450,00m ²	450,00m ²	450,00m ²
25,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175
56	55	54	53	52	51				
625,43m ²	625,43m ²	625,43m ²	625,43m ²	625,43m ²	625,43m ²				
31,00	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175	20,175

ALAMEDA REAL

11,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925
01	02	03	04	05	06		
519,31m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²
26,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00
16,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925
06							
16	15	14	13	12	11		
519,31m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²	586,68m ²
26,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00
11,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925

ALAMEDA IMPERIAL

18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25
40	41	42	43	44	45				
565,75m ²	565,75m ²	565,75m ²	565,75m ²	565,75m ²	565,75m ²	565,75m ²	565,75m ²	565,75m ²	565,75m ²
31,00	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25
12,50	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60
38	37	36	35	34	33	32			
1.081,50m ²	581,00m ²	581,00m ²	581,00m ²	581,00m ²	581,00m ²	581,00m ²	581,00m ²	581,00m ²	581,00m ²
30,90	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60	16,60

AZ 356°56'51" - 315,57m AV. SENADOR FILINTO MULLER



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar objeto do Processo nº 1081.000000550/2023 de origem da Procuradoria Jurídica.

“Uma área de 12,88 m² (doze metros e oitenta e oito centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado “Lote 01 da Quadra D” do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 239,34m² (duzentos e trinta e nove metros e trinta e quatro centímetros quadrados), de propriedade MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.574 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju – MS”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Maracaju Engenharia e Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 05.269.841/0001-12, com sede na rodovia BR 267/MS, KM 368,30, fazenda Soberana, Zona Rural no município de Maracaju-MS, CEP 79.150-000.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.

5. Objeto da Avaliação



MARACAJU PREFEITURA

Imóvel: Fração do lote 01, da Quadra D, denominado no desmembramento de lote 01-D

Endereço: Rua Canaã, S/N, Loteamento Itanhangá.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 239,34 m².

Área à desapropriar: 12,88 m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Destacamos ainda que a determinação do valor do metro quadrado foi com base na avaliação do imóvel como um todo, visto que a área a ser desapropriada não possui dados comparativos significativos no mercado da região.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 30/01/2025. Imóvel dentro do perímetro urbano, localizado em segmento a ser executada a pavimentação do prolongamento da Rua 11 de Junho.

A área parcial a ser desapropriada tem um total de 12,88m², sendo necessária a utilização de toda a testada. Neste não são encontradas benfeitorias.



MARACAJU PREFEITURA

A implantação da via em questão irá gerar uma segunda rota para o entorno do imóvel avaliando, que hoje possui apenas uma rota de acesso. Gerando valorização para a região.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbano do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como empresas representantes de maquinário agrícolas, lojas de peças, supermercado, padarias, pizzaria, praças, feiras, estádio de futebol, quadra poliesportiva, unidades básicas de saúde, igrejas e segurança.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento, distância da via principal do bairro inserido e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 449,51 (quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e um centavos), conforme demonstrado nas tabelas em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.

9.2 – Resultado da avaliação total

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:

A_t = área do terreno em m² = 12,88 m²



MARACAJU

PREFEITURA

$V_m = \text{valor de mercado} = \text{R\$ } 449,51 \text{ R\$/m}^2$

$V_t = 12,88 \times 449,51$

$V_t = \text{R\$ } 5.789,68$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área parcial do imóvel Lote n. 01, Quadra D, denominado no desmembramento de lote 01-D situado na Rua Canaã, S/N, Loteamento Jardim Itanhangá, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 5.789,68 (cinco mil e setecentos e oitenta e nove reais e sessenta e oito centavos).

Maracaju, 06 de fevereiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 10/02/2025 14:26:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

Documento assinado digitalmente
gov.br FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Data: 10/02/2025 16:38:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A143215-0

Documento assinado digitalmente
gov.br KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 10/02/2025 09:46:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

IMÓVEL AVALIANDO:		Lote 01, Quadra "D" do Loteamento Jardim Itanhangá - Bairro Paraguai					
AMOSTRAS							
Dados	Informante	Telefone	Bairro	Transação (Oferta ou transação)	Dist Av principal do Bairro	área privativa	Valor Total
1	Infomóveis - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,90	0,00	360,00	R\$ 150.000,00
2	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 150.000,00
3	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 190.000,00
4	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
5	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
6	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
7	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 139.000,00
8	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 167.800,00
9	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	587,00	R\$ 230.860,00
10	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,77	0,90	0,00	200,00	R\$ 95.000,00
11	Corretor - Humberto	(67) 99627-5947	0,77	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
12	Corretor - Humberto	(67) 99627-5948	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 415.000,00
13	Corretor - Humberto	(67) 99627-5950	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 135.000,00
14	Corretor - Humberto	(67) 99627-5951	1,00	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
15	Corretor - Humberto	(67) 99627-5953	1,00	0,90	0,00	2058,00	R\$ 1.000.000,00
16	Corretor - Humberto	(67) 99627-5954	0,77	0,90	0,50	600,00	R\$ 250.000,00
17	Corretor - Humberto	(67) 99627-5955	1,00	0,90	0,00	375,00	R\$ 160.000,00
18	Corretor - Humberto	(67) 99627-5960	1,00	0,90	0,50	652,50	R\$ 280.000,00
19	Corretor - Humberto	(67) 99627-5962	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 130.000,00
20	Corretor - Humberto	(67) 99627-5968	0,81	0,90	0,00	478,00	R\$ 249.000,00
21	Corretor - Humberto	(67) 99627-5969	1,62	0,90	0,00	312,50	R\$ 180.000,00
22	Corretor - Humberto	(67) 99627-5970	1,00	0,90	0,50	900,00	R\$ 500.000,00
23	Corretor - Humberto	(67) 99627-5971	1,00	0,90	0,00	450,00	R\$ 230.000,00
24	Corretor - Humberto	(67) 99627-5973	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
25	Corretor - Humberto	(67) 99627-5974	0,81	0,90	0,50	600,00	R\$ 290.000,00
26	Corretor - Humberto	(67) 99627-5976	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
27	Corretor - Humberto	(67) 99627-5977	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
28	Corretor - Humberto	(67) 99627-5978	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 125.000,00
29	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 450.000,00
30	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
31	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	1,00	0,00	600,00	R\$ 270.000,00
32	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,20	1,00	0,00	600,00	R\$ 260.000,00
33	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,50	422,00	R\$ 160.000,00
34	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	1,00	1200,00	R\$ 630.000,00
35	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,00	422,10	R\$ 160.000,00
36	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	544,50	R\$ 251.599,00
37	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	411,06	R\$ 189.909,72
38	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	1,56	0,90	0,00	375,00	R\$ 150.000,00
39	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
40	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,00	0,90	0,00	325,00	R\$ 145.000,00
41	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
42	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
43	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
44	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 140.000,00
45	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 160.000,00
46	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,88	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
47	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 359.100,00
48	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 378.000,00
49	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	688,82	R\$ 344.410,00
50	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	644,00	R\$ 322.000,00
51	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	327,75	R\$ 163.875,00
51	AMOSTRAS						

VARIÂNCIA			DESVIO PADRÃO		
Dados	Valor Unitário (R\$/m ²)	Média	Desvio	Desvio ^2	Desvio Padrão
1	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
2	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
3	R\$ 422,22		7%	-R\$ 31,19	R\$ 972,71
4	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
5	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
6	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
7	R\$ 370,67		22%	-R\$ 82,74	R\$ 6.846,56
8	R\$ 372,89		22%	-R\$ 80,52	R\$ 6.483,74
9	R\$ 393,29		15%	-R\$ 60,12	R\$ 3.614,74
10	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10
11	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
12	R\$ 514,71		-12%	R\$ 61,30	R\$ 3.757,56



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

13	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
14	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
15	R\$ 485,91		-7%	R\$ 32,50	R\$ 1.056,12		
16	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
17	R\$ 426,67		6%	-R\$ 26,74	R\$ 715,24		
18	R\$ 429,12		6%	-R\$ 24,29	R\$ 590,09		
19	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
20	R\$ 520,92		-13%	R\$ 67,51	R\$ 4.557,59		
21	R\$ 576,00		-21%	R\$ 122,59	R\$ 15.028,16		
22	R\$ 555,56		-18%	R\$ 102,14	R\$ 10.433,59		
23	R\$ 511,11		-11%	R\$ 57,70	R\$ 3.329,35		
24	R\$ 600,00		-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46		
25	R\$ 483,33		-6%	R\$ 29,92	R\$ 895,37		
26	R\$ 600,00	R\$ 453,41	-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46	R\$ 61,24	R\$ 61,24
27	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
28	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
29	R\$ 558,12		-19%	R\$ 104,71	R\$ 10.963,80		
30	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
31	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
32	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
33	R\$ 379,15		20%	-R\$ 74,26	R\$ 5.515,09		
34	R\$ 525,00		-14%	R\$ 71,59	R\$ 5.125,04		
35	R\$ 379,06		20%	-R\$ 74,35	R\$ 5.528,44		
36	R\$ 462,07		-2%	R\$ 8,66	R\$ 75,05		
37	R\$ 462,00		-2%	R\$ 8,59	R\$ 73,78		
38	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
39	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
40	R\$ 446,15		2%	-R\$ 7,26	R\$ 52,66		
41	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
42	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
43	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
44	R\$ 466,67		-3%	R\$ 13,26	R\$ 175,72		
45	R\$ 533,33		-15%	R\$ 79,92	R\$ 6.387,65		
46	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
47	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10		
48	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
49	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
50	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
51	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
				R\$ 0,00	R\$ 187.490,74		

INTERVALO DE CONFIANÇA			
Intervalo de Confiança	Significancia	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 17,22	5%	R\$ 470,63	R\$ 436,19

RESULTADOS		
Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 104.397,18	R\$ 108.519,29	R\$ 112.641,40
3,8%		3,8%

GRAU DE PRECISÃO			
Amplitude	Grau 01	Grau 02	Grau 03
7,60%			X

Imóvel Avaliando	Bairro Paraguai	R\$ 449,51	1,62	1,00	1,00	239,34	R\$ 107.585,02
------------------	-----------------	------------	------	------	------	--------	----------------

RESUMO DOS RESULTADOS

Estadística de regressão

R múltiplo	0,985004501
R-Quadrado	0,970233867
R-quadrado ajustado	0,967645507
Erro padrão	28463,83772
Observações	51

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	4	1,21478E+12	3,03696E+11	374,8451074	1,8334E-34
Resíduo	46	37268742663	810190057,9		
Total	50	1,25205E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	155921,0223	88377,6277	1,764258968	0,084328205	-21973,91556	333815,9601	-21973,91556	333815,9601
Bairro	-7141,378177	16408,81252	-0,435216026	0,665440882	-40170,60469	25887,84833	-40170,60469	25887,84833
Oferta ou transação	-189279,1981	91670,00018	-2,064788892	0,044606467	-373801,338	-4757,058194	-373801,338	-4757,058194
Dist Av principal do Bairro	32426,57469	16031,33468	2,022699628	0,048939727	157,1716718	64695,97771	157,1716718	64695,97771
área privativa	501,7366622	13,67039005	36,70243938	1,01682E-35	474,2195942	529,2537302	474,2195942	529,2537302

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) Valor			Resíduos	Resíduos padrão	Observação	Previsto(a) Valor			Resíduos	Resíduos padrão
	Total	Resíduos	Resíduos padrão				Total	Resíduos	Resíduos padrão		
1	159767,702	-9767,702006	-0,357770916			27	145162,6518	-25162,6518	-0,921656392		
2	163864,9817	-13864,98166	-0,507845877			28	145162,6518	-20162,6518	-0,738516634		
3	201495,2313	-11495,23132	-0,421046776			29	399181,8891	50818,11086	1,861363305		
4	126234,732	-6234,731991	-0,228365462			30	356087,7243	-56087,7243	-2,054378451		
5	59847,77842	15152,22158	0,554994838			31	261899,3052	8100,69484	0,296711858		
6	59847,77842	15152,22158	0,554994838			32	259114,1677	885,8323288	0,032446224		
7	163864,9817	-24864,98166	-0,910753345			33	201946,8701	-41946,87012	-1,536427928		
8	201495,2313	-33695,23132	-1,234187302			34	612938,9351	17061,06487	0,624911858		
9	270233,154	-39373,15404	-1,44215798			35	185783,7564	-25783,75644	-0,944406183		
10	80418,21522	14581,78478	0,534100907			36	252980,8402	-1381,840219	-0,050613977		
11	130591,8814	-5591,881437	-0,204819163			37	186029,1	3880,619986	0,142139161		
12	399181,8891	15818,11086	0,579384999			38	162580,4423	-12580,44234	-0,460795833		
13	146519,5137	-11519,51366	-0,421936189			39	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958		
14	354730,8624	-54730,86245	-2,00467938			40	141492,781	3507,218989	0,128462247		
15	1011002,417	-11002,41661	-0,402995983			41	130306,2263	4693,77369	0,171923316		
16	297326,1674	-47326,16744	-1,73346057			42	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958		
17	166579,6141	-6579,614121	-0,240997788			43	130306,2263	4693,77369	0,171923316		
18	322024,8252	-42024,82523	-1,539283264			44	124521,71	15478,29001	0,566938057		
19	146519,5137	-16519,51366	-0,605075947			45	124521,71	35478,29001	1,299497089		
20	219615,3522	29384,64782	1,076299458			46	129806,3298	-4806,329837	-0,176046017		
21	130793,4183	49206,58174	1,802336294			47	356383,5118	2716,48819	0,099499398		
22	446204,6491	53795,35087	1,970413508			48	356383,5118	21616,48819	0,791767683		
23	204209,8638	25790,13621	0,944639861			49	322676,8428	21733,15716	0,796041028		
24	221780,013	48219,98701	1,76619935			50	300189,0056	21810,99436	0,798892046		
25	297040,5123	-7040,512317	-0,257879544			51	141514,7862	22360,21378	0,819008828		
26	221780,013	48219,98701	1,76619935								



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar objeto do Processo nº 1081.000000550/2023 de origem da Procuradoria Jurídica.

“Uma área de 15,36 m² (quinze metros e trinta e seis centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado “Lote 02 da Quadra D” do Loteamento Jardim Itanhangá, com a área total de 198,35 m² (cento e noventa e oito metros e trinta e cinco centímetros quadrados) de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.575 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS;”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Maracaju Engenharia e Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 05.269.841/0001-12, com sede na rodovia BR 267/MS, KM 368,30, fazenda Soberana, Zona Rural no município de Maracaju-MS, CEP 79.150-000.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo



MARACAJU PREFEITURA

Determinação do valor de mercado.

5. Objeto da Avaliação

Imóvel: Fração do lote 02, da Quadra D, denominado no desmembramento de lote 02-D

Endereço: Rua Canaã, S/N, Loteamento Itanhangá.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 198,35 m².

Área à desapropriar: 15,36 m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Destacamos ainda que a determinação do valor do metro quadrado foi com base na avaliação do imóvel como um todo, visto que a área a ser desapropriada não possui dados comparativos significativos no mercado da região.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando



MARACAJU

PREFEITURA

Data da vistoria: 30/01/2025. Imóvel dentro do perímetro urbano, localizado em segmento a ser executada a pavimentação do prolongamento da Rua 11 de Junho.

A área parcial a ser desapropriada tem um total de 15,36m², sendo necessária a utilização de toda a testada. Neste não são encontradas benfeitorias.

A implantação da via em questão irá gerar uma segunda rota para o entorno do imóvel avaliando, que hoje possui apenas uma rota de acesso. Gerando valorização para a região.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbano do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como empresas representantes de maquinário agrícolas, lojas de peças, supermercado, padarias, pizzaria, praças, feiras, estádio de futebol, quadra poliesportiva, unidades básicas de saúde, igrejas e segurança.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforma recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento, distância da via principal do bairro inserido e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 438,71 (quatrocentos e trinta e oito reais e setenta e um centavos), conforme demonstrado nas tabelas em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.



MARACAJU

PREFEITURA

9.2 – Resultado da avaliação total

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:

A_t = área do terreno em $m^2 = 30,00 m^2$

V_m = valor de mercado = R\$ 438,71R\$/ m^2

$V_t = 15,36 \times 438,71$

$V_t = R\$ 6.738,58$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área parcial do imóvel Lote n. 02, Quadra D, denominado no desmembramento de lote 02-D situado na Rua Canaã, S/N, Loteamento Jardim Itanhangá, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 6.738,58 (seis mil e setecentos e trinta e oito reais e cinquenta e oito centavos).

Maracaju, 06 de fevereiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 10/02/2025 14:26:13-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

Documento assinado digitalmente
gov.br FLAVIO DA SILVA CANDADO
Data: 10/02/2025 16:40:55-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A143215-0

Documento assinado digitalmente
gov.br KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 10/02/2025 09:46:56-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

IMÓVEL AVALIANDO:		Lote 02, Quadra "D" do Loteamento Jardim Itanhangá - Bairro Paraguai					
AMOSTRAS							
Dados	Informante	Telefone	Bairro	Transação (Oferta ou transação)	Dist Av principal do Bairro	área privativa	Valor Total
1	Infomóveis - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,90	0,00	360,00	R\$ 150.000,00
2	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 150.000,00
3	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 190.000,00
4	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
5	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
6	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
7	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 139.000,00
8	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 167.800,00
9	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	587,00	R\$ 230.860,00
10	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,77	0,90	0,00	200,00	R\$ 95.000,00
11	Corretor - Humberto	(67) 99627-5947	0,77	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
12	Corretor - Humberto	(67) 99627-5948	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 415.000,00
13	Corretor - Humberto	(67) 99627-5950	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 135.000,00
14	Corretor - Humberto	(67) 99627-5951	1,00	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
15	Corretor - Humberto	(67) 99627-5953	1,00	0,90	0,00	2058,00	R\$ 1.000.000,00
16	Corretor - Humberto	(67) 99627-5954	0,77	0,90	0,50	600,00	R\$ 250.000,00
17	Corretor - Humberto	(67) 99627-5955	1,00	0,90	0,00	375,00	R\$ 160.000,00
18	Corretor - Humberto	(67) 99627-5960	1,00	0,90	0,50	652,50	R\$ 280.000,00
19	Corretor - Humberto	(67) 99627-5962	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 130.000,00
20	Corretor - Humberto	(67) 99627-5968	0,81	0,90	0,00	478,00	R\$ 249.000,00
21	Corretor - Humberto	(67) 99627-5969	1,62	0,90	0,00	312,50	R\$ 180.000,00
22	Corretor - Humberto	(67) 99627-5970	1,00	0,90	0,50	900,00	R\$ 500.000,00
23	Corretor - Humberto	(67) 99627-5971	1,00	0,90	0,00	450,00	R\$ 230.000,00
24	Corretor - Humberto	(67) 99627-5973	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
25	Corretor - Humberto	(67) 99627-5974	0,81	0,90	0,50	600,00	R\$ 290.000,00
26	Corretor - Humberto	(67) 99627-5976	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
27	Corretor - Humberto	(67) 99627-5977	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
28	Corretor - Humberto	(67) 99627-5978	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 125.000,00
29	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 450.000,00
30	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	0,81	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
31	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	0,81	1,00	0,00	600,00	R\$ 270.000,00
32	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,20	1,00	0,00	600,00	R\$ 260.000,00
33	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,50	422,00	R\$ 160.000,00
34	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	1,00	0,90	1,00	1200,00	R\$ 630.000,00
35	Imobiliária: Black Imoveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,00	422,10	R\$ 160.000,00
36	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	544,50	R\$ 251.599,00
37	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	411,06	R\$ 189.909,72
38	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	1,56	0,90	0,00	375,00	R\$ 150.000,00
39	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
40	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,00	0,90	0,00	325,00	R\$ 145.000,00
41	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
42	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
43	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
44	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 140.000,00
45	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 160.000,00
46	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	0,88	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
47	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 359.100,00
48	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 378.000,00
49	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	688,82	R\$ 344.410,00
50	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	644,00	R\$ 322.000,00
51	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	327,75	R\$ 163.875,00
51	AMOSTRAS						

VARIÂNCIA			DESVIO PADRÃO		
Dados	Valor Unitário (R\$/m ²)	Média	Desvio	Desvio ^2	Desvio Padrão
1	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
2	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
3	R\$ 422,22		7%	-R\$ 31,19	R\$ 972,71
4	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
5	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
6	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
7	R\$ 370,67		22%	-R\$ 82,74	R\$ 6.846,56
8	R\$ 372,89		22%	-R\$ 80,52	R\$ 6.483,74
9	R\$ 393,29		15%	-R\$ 60,12	R\$ 3.614,74
10	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10
11	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
12	R\$ 514,71		-12%	R\$ 61,30	R\$ 3.757,56



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

13	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
14	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
15	R\$ 485,91		-7%	R\$ 32,50	R\$ 1.056,12		
16	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
17	R\$ 426,67		6%	-R\$ 26,74	R\$ 715,24		
18	R\$ 429,12		6%	-R\$ 24,29	R\$ 590,09		
19	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
20	R\$ 520,92		-13%	R\$ 67,51	R\$ 4.557,59		
21	R\$ 576,00		-21%	R\$ 122,59	R\$ 15.028,16		
22	R\$ 555,56		-18%	R\$ 102,14	R\$ 10.433,59		
23	R\$ 511,11		-11%	R\$ 57,70	R\$ 3.329,35		
24	R\$ 600,00		-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46		
25	R\$ 483,33		-6%	R\$ 29,92	R\$ 895,37		
26	R\$ 600,00	R\$ 453,41	-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46	R\$ 61,24	R\$ 61,24
27	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
28	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
29	R\$ 558,12		-19%	R\$ 104,71	R\$ 10.963,80		
30	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
31	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
32	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
33	R\$ 379,15		20%	-R\$ 74,26	R\$ 5.515,09		
34	R\$ 525,00		-14%	R\$ 71,59	R\$ 5.125,04		
35	R\$ 379,06		20%	-R\$ 74,35	R\$ 5.528,44		
36	R\$ 462,07		-2%	R\$ 8,66	R\$ 75,05		
37	R\$ 462,00		-2%	R\$ 8,59	R\$ 73,78		
38	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
39	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
40	R\$ 446,15		2%	-R\$ 7,26	R\$ 52,66		
41	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
42	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
43	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
44	R\$ 466,67		-3%	R\$ 13,26	R\$ 175,72		
45	R\$ 533,33		-15%	R\$ 79,92	R\$ 6.387,65		
46	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
47	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10		
48	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
49	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
50	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
51	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
				R\$ 0,00	R\$ 187.490,74		

INTERVALO DE CONFIANÇA			
Intervalo de Confiança	Significancia	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 17,22	5%	R\$ 470,63	R\$ 436,19

RESULTADOS		
Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 86.517,84	R\$ 89.933,99	R\$ 93.350,14
3,8%		3,8%

GRAU DE PRECISÃO			
Amplitude	Grau 01	Grau 02	Grau 03
7,60%			X

Imóvel Avaliando	Bairro Paraguai	R\$ 438,71	1,62	1,00	1,00	198,35	R\$ 87.018,83
------------------	-----------------	------------	------	------	------	--------	---------------

ANÁLISE DE DADOS POR REGRESSÃO

RESUMO DOS RESULTADOS

Estadística de regressão

R múltiplo	0,985004501
R-Quadrado	0,970233867
R-quadrado ajustado	0,967645507
Erro padrão	28463,83772
Observações	51

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	4	1,21478E+12	3,03696E+11	374,8451074	1,8334E-34
Resíduo	46	37268742663	810190057,9		
Total	50	1,25205E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	155921,0223	88377,6277	1,764258968	0,084328205	-21973,91556	333815,9601	-21973,91556	333815,9601
Bairro	-7141,378177	16408,81252	-0,435216026	0,665440882	-40170,60469	25887,84833	-40170,60469	25887,84833
Oferta ou transação	-189279,1981	91670,00018	-2,064788892	0,044606467	-373801,338	-4757,058194	-373801,338	-4757,058194
Dist Av principal do Bairro	32426,57469	16031,33468	2,022699628	0,048939727	157,1716718	64695,97771	157,1716718	64695,97771
área privativa	501,7366622	13,67039005	36,70243938	1,01682E-35	474,2195942	529,2537302	474,2195942	529,2537302

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) Valor			Observação	Previsto(a) Valor		
	Total	Resíduos	Resíduos padrão		Total	Resíduos	Resíduos padrão
1	159767,702	-9767,702006	-0,357770916	27	145162,6518	-25162,6518	-0,921656392
2	163864,9817	-13864,98166	-0,507845877	28	145162,6518	-20162,6518	-0,738516634
3	201495,2313	-11495,23132	-0,421046776	29	399181,8891	50818,11086	1,861363305
4	126234,732	-6234,731991	-0,228365462	30	356087,7243	-56087,7243	-2,054378451
5	59847,77842	15152,22158	0,554994838	31	261899,3052	8100,69484	0,296711858
6	59847,77842	15152,22158	0,554994838	32	259114,1677	885,8323288	0,032446224
7	163864,9817	-24864,98166	-0,910753345	33	201946,8701	-41946,87012	-1,536427928
8	201495,2313	-33695,23132	-1,234187302	34	612938,9351	17061,06487	0,624911858
9	270233,154	-39373,15404	-1,44215798	35	185783,7564	-25783,75644	-0,944406183
10	80418,21522	14581,78478	0,534100907	36	252980,8402	-1381,840219	-0,050613977
11	130591,8814	-5591,881437	-0,204819163	37	186029,1	3880,619986	0,142139161
12	399181,8891	15818,11086	0,579384999	38	162580,4423	-12580,44234	-0,460795833
13	146519,5137	-11519,51366	-0,421936189	39	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
14	354730,8624	-54730,86245	-2,00467938	40	141492,781	3507,218989	0,128462247
15	1011002,417	-11002,41661	-0,402995983	41	130306,2263	4693,77369	0,171923316
16	297326,1674	-47326,16744	-1,73346057	42	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
17	166579,6141	-6579,614121	-0,240997788	43	130306,2263	4693,77369	0,171923316
18	322024,8252	-42024,82523	-1,539283264	44	124521,71	15478,29001	0,566938057
19	146519,5137	-16519,51366	-0,605075947	45	124521,71	35478,29001	1,299497089
20	219615,3522	29384,64782	1,076299458	46	129806,3298	-4806,329837	-0,176046017
21	130793,4183	49206,58174	1,802336294	47	356383,5118	2716,48819	0,099499398
22	446204,6491	53795,35087	1,970413508	48	356383,5118	21616,48819	0,791767683
23	204209,8638	25790,13621	0,944639861	49	322676,8428	21733,15716	0,796041028
24	221780,013	48219,98701	1,76619935	50	300189,0056	21810,99436	0,798892046
25	297040,5123	-7040,512317	-0,257879544	51	141514,7862	22360,21378	0,319008828
26	221780,013	48219,98701	1,76619935				



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar objeto do Processo nº 1081.000000550/2023 de origem da Procuradoria Jurídica.

“Uma área de 18,77 m² (dezoito metros e setenta e sete centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado “Lote 03 da Quadra D” do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 197,25 m² (cento e noventa e sete metros e vinte e cinco centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.576 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju – MS”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Maracaju Engenharia e Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 05.269.841/0001-12, com sede na rodovia BR 267/MS, KM 368,30, fazenda Soberana, Zona Rural no município de Maracaju-MS, CEP 79.150-000.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.

5. Objeto da Avaliação



MARACAJU PREFEITURA

Imóvel: Fração do lote 03, da Quadra D, denominado no desmembramento de lote 03-D

Endereço: Rua Canaã, S/N, Loteamento Itanhangá.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 197,25 m².

Área à desapropriar: 18,77 m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Destacamos ainda que a determinação do valor do metro quadrado foi com base na avaliação do imóvel como um todo, visto que a área a ser desapropriada não possui dados comparativos significativos no mercado da região.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 30/01/2025. Imóvel dentro do perímetro urbano, localizado em segmento a ser executada a pavimentação do prolongamento da Rua 11 de Junho.

A área parcial a ser desapropriada tem um total de 18,77m², sendo necessária a utilização de toda a testada. Neste não são encontradas benfeitorias.



MARACAJU

PREFEITURA

A implantação da via em questão irá gerar uma segunda rota para o entorno do imóvel avaliando, que hoje possui apenas uma rota de acesso. Gerando valorização para a região.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbano do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como empresas representantes de maquinário agrícolas, lojas de peças, supermercado, padarias, pizzaria, praças, feiras, estádio de futebol, quadra poliesportiva, unidades básicas de saúde, igrejas e segurança.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforma recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento, distância da via principal do bairro inserido e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 438,36(quatrocentos e trinta e oito reais e trinta e seis centavos), conforme demonstrado nas tabelas em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.

9.2 – Resultado da avaliação total

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:

A_t = área do terreno em $m^2 = 18,77 m^2$



MARACAJU

PREFEITURA

$V_m = \text{valor de mercado} = R\$ 438,36 \text{ R\$/m}^2$

$V_t = 18,77 \times 438,36$

$V_t = R\$ 8.228,01$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área parcial do imóvel Lote n. 03, Quadra D, denominado no desmembramento de lote 03-D situado na Rua Canaã, S/N, Loteamento Jardim Itanhangá, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 8.228,01 (oito mil e duzentos e vinte e oito reais e um centavo).

Maracaju, 06 de fevereiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 10/02/2025 14:26:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

Documento assinado digitalmente
gov.br FLAVIO DA SILVA CANDADO
Data: 10/02/2025 16:42:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A143215-0

Documento assinado digitalmente
gov.br KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 10/02/2025 09:46:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

IMÓVEL AVALIANDO:		Lote 03, Quadra "D" do Loteamento Jardim Itanhangá - Bairro Paraguai					
AMOSTRAS							
Dados	Informante	Telefone	Bairro	Transação (Oferta ou transação)	Dist Av principal do Bairro	área privativa	Valor Total
1	Infomóveis - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,90	0,00	360,00	R\$ 150.000,00
2	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 150.000,00
3	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 190.000,00
4	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
5	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
6	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
7	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 139.000,00
8	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 167.800,00
9	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	587,00	R\$ 230.860,00
10	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,77	0,90	0,00	200,00	R\$ 95.000,00
11	Corretor - Humberto	(67) 99627-5947	0,77	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
12	Corretor - Humberto	(67) 99627-5948	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 415.000,00
13	Corretor - Humberto	(67) 99627-5950	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 135.000,00
14	Corretor - Humberto	(67) 99627-5951	1,00	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
15	Corretor - Humberto	(67) 99627-5953	1,00	0,90	0,00	2058,00	R\$ 1.000.000,00
16	Corretor - Humberto	(67) 99627-5954	0,77	0,90	0,50	600,00	R\$ 250.000,00
17	Corretor - Humberto	(67) 99627-5955	1,00	0,90	0,00	375,00	R\$ 160.000,00
18	Corretor - Humberto	(67) 99627-5960	1,00	0,90	0,50	652,50	R\$ 280.000,00
19	Corretor - Humberto	(67) 99627-5962	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 130.000,00
20	Corretor - Humberto	(67) 99627-5968	0,81	0,90	0,00	478,00	R\$ 249.000,00
21	Corretor - Humberto	(67) 99627-5969	1,62	0,90	0,00	312,50	R\$ 180.000,00
22	Corretor - Humberto	(67) 99627-5970	1,00	0,90	0,50	900,00	R\$ 500.000,00
23	Corretor - Humberto	(67) 99627-5971	1,00	0,90	0,00	450,00	R\$ 230.000,00
24	Corretor - Humberto	(67) 99627-5973	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
25	Corretor - Humberto	(67) 99627-5974	0,81	0,90	0,50	600,00	R\$ 290.000,00
26	Corretor - Humberto	(67) 99627-5976	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
27	Corretor - Humberto	(67) 99627-5977	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
28	Corretor - Humberto	(67) 99627-5978	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 125.000,00
29	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 450.000,00
30	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
31	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	1,00	0,00	600,00	R\$ 270.000,00
32	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,20	1,00	0,00	600,00	R\$ 260.000,00
33	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,50	422,00	R\$ 160.000,00
34	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	1,00	1200,00	R\$ 630.000,00
35	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,00	422,10	R\$ 160.000,00
36	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	544,50	R\$ 251.599,00
37	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	411,06	R\$ 189.909,72
38	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	1,56	0,90	0,00	375,00	R\$ 150.000,00
39	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
40	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,00	0,90	0,00	325,00	R\$ 145.000,00
41	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
42	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
43	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
44	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 140.000,00
45	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 160.000,00
46	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,88	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
47	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 359.100,00
48	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 378.000,00
49	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	688,82	R\$ 344.410,00
50	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	644,00	R\$ 322.000,00
51	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	327,75	R\$ 163.875,00
51	AMOSTRAS						

VARIÂNCIA			DESVIO PADRÃO		
Dados	Valor Unitário (R\$/m ²)	Média	Desvio	Desvio ^2	Desvio Padrão
1	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
2	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
3	R\$ 422,22		7%	-R\$ 31,19	R\$ 972,71
4	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
5	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
6	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
7	R\$ 370,67		22%	-R\$ 82,74	R\$ 6.846,56
8	R\$ 372,89		22%	-R\$ 80,52	R\$ 6.483,74
9	R\$ 393,29		15%	-R\$ 60,12	R\$ 3.614,74
10	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10
11	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
12	R\$ 514,71		-12%	R\$ 61,30	R\$ 3.757,56



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

13	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
14	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
15	R\$ 485,91		-7%	R\$ 32,50	R\$ 1.056,12		
16	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
17	R\$ 426,67		6%	-R\$ 26,74	R\$ 715,24		
18	R\$ 429,12		6%	-R\$ 24,29	R\$ 590,09		
19	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
20	R\$ 520,92		-13%	R\$ 67,51	R\$ 4.557,59		
21	R\$ 576,00		-21%	R\$ 122,59	R\$ 15.028,16		
22	R\$ 555,56		-18%	R\$ 102,14	R\$ 10.433,59		
23	R\$ 511,11		-11%	R\$ 57,70	R\$ 3.329,35		
24	R\$ 600,00		-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46		
25	R\$ 483,33		-6%	R\$ 29,92	R\$ 895,37		
26	R\$ 600,00	R\$ 453,41	-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46	R\$ 61,24	R\$ 61,24
27	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
28	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
29	R\$ 558,12		-19%	R\$ 104,71	R\$ 10.963,80		
30	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
31	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
32	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
33	R\$ 379,15		20%	-R\$ 74,26	R\$ 5.515,09		
34	R\$ 525,00		-14%	R\$ 71,59	R\$ 5.125,04		
35	R\$ 379,06		20%	-R\$ 74,35	R\$ 5.528,44		
36	R\$ 462,07		-2%	R\$ 8,66	R\$ 75,05		
37	R\$ 462,00		-2%	R\$ 8,59	R\$ 73,78		
38	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
39	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
40	R\$ 446,15		2%	-R\$ 7,26	R\$ 52,66		
41	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
42	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
43	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
44	R\$ 466,67		-3%	R\$ 13,26	R\$ 175,72		
45	R\$ 533,33		-15%	R\$ 79,92	R\$ 6.387,65		
46	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
47	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10		
48	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
49	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
50	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
51	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
				R\$ 0,00	R\$ 187.490,74		

INTERVALO DE CONFIANÇA			
Intervalo de Confiança	Significancia	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 17,22	5%	R\$ 470,63	R\$ 436,19

RESULTADOS		
Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 86.038,04	R\$ 89.435,24	R\$ 92.832,44
3,8%		3,8%

GRAU DE PRECISÃO			
Amplitude	Grau 01	Grau 02	Grau 03
7,60%			X

Imóvel Avaliando	Bairro Paraguai	R\$ 438,36	1,62	1,00	1,00	197,25	R\$ 86.466,92
------------------	-----------------	------------	------	------	------	--------	---------------



MARACAJU
PREFEITURA

ANÁLISE DE DADOS POR REGRESSÃO

RESUMO DOS RESULTADOS

Estadística de regressão

R múltiplo	0,985004501
R-Quadrado	0,970233867
R-quadrado ajustado	0,967645507
Erro padrão	28463,83772
Observações	51

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	4	1,21478E+12	3,03696E+11	374,8451074	1,8334E-34
Resíduo	46	37268742663	810190057,9		
Total	50	1,25205E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	155921,0223	88377,6277	1,764258968	0,084328205	-21973,91556	333815,9601	-21973,91556	333815,9601
Bairro	-7141,378177	16408,81252	-0,435216026	0,665440882	-40170,60469	25887,84833	-40170,60469	25887,84833
Oferta ou transação	-189279,1981	91670,00018	-2,064788892	0,044606467	-373801,338	-4757,058194	-373801,338	-4757,058194
Dist Av principal do Bairro	32426,57469	16031,33468	2,022699628	0,048939727	157,1716718	64695,97771	157,1716718	64695,97771
área privativa	501,7366622	13,67039005	36,70243938	1,01682E-35	474,2195942	529,2537302	474,2195942	529,2537302

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) Valor			Resíduos padrão	Observação	Previsto(a) Valor			Resíduos padrão
	Total	Resíduos	Resíduos padrão			Total	Resíduos	Resíduos padrão	
1	159767,702	-9767,702006	-0,357770916		27	145162,6518	-25162,6518	-0,921656392	
2	163864,9817	-13864,98166	-0,507845877		28	145162,6518	-20162,6518	-0,738516634	
3	201495,2313	-11495,23132	-0,421046776		29	399181,8891	50818,11086	1,861363305	
4	126234,732	-6234,731991	-0,228365462		30	356087,7243	-56087,7243	-2,054378451	
5	59847,77842	15152,22158	0,554994838		31	261899,3052	8100,69484	0,296711858	
6	59847,77842	15152,22158	0,554994838		32	259114,1677	885,8323288	0,032446224	
7	163864,9817	-24864,98166	-0,910753345		33	201946,8701	-41946,87012	-1,536427928	
8	201495,2313	-33695,23132	-1,234187302		34	612938,9351	17061,06487	0,624911858	
9	270233,154	-39373,15404	-1,44215798		35	185783,7564	-25783,75644	-0,944406183	
10	80418,21522	14581,78478	0,534100907		36	252980,8402	-1381,840219	-0,050613977	
11	130591,8814	-5591,881437	-0,204819163		37	186029,1	3880,619986	0,142139161	
12	399181,8891	15818,11086	0,579384999		38	162580,4423	-12580,44234	-0,460795833	
13	146519,5137	-11519,51366	-0,421936189		39	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958	
14	354730,8624	-54730,86245	-2,00467938		40	141492,781	3507,218989	0,128462247	
15	1011002,417	-11002,41661	-0,402995983		41	130306,2263	4693,77369	0,171923316	
16	297326,1674	-47326,16744	-1,73346057		42	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958	
17	166579,6141	-6579,614121	-0,240997788		43	130306,2263	4693,77369	0,171923316	
18	322024,8252	-42024,82523	-1,539283264		44	124521,71	15478,29001	0,566938057	
19	146519,5137	-16519,51366	-0,605075947		45	124521,71	35478,29001	1,299497089	
20	219615,3522	29384,64782	1,076299458		46	129806,3298	-4806,329837	-0,176046017	
21	130793,4183	49206,58174	1,802336294		47	356383,5118	2716,48819	0,099499398	
22	446204,6491	53795,35087	1,970413508		48	356383,5118	21616,48819	0,791767683	
23	204209,8638	25790,13621	0,944639861		49	322676,8428	21733,15716	0,796041028	
24	221780,013	48219,98701	1,76619935		50	300189,0056	21810,99436	0,798892046	
25	297040,5123	-7040,512317	-0,257879544		51	141514,7862	22360,21378	0,819008828	
26	221780,013	48219,98701	1,76619935						



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar objeto do Processo nº 1081.000000550/2023 de origem da Procuradoria Jurídica.

“Uma área de 22,16 m² (vinte e dois metros e dezesseis centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado "Lote 04 da Quadra D" do Loteamento Jardim Itanhangá, com a área total de 196,15 m² (cento e noventa e seis metros e quinze centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.577 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Maracaju Engenharia e Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 05.269.841/0001-12, com sede na rodovia BR 267/MS, KM 368,30, fazenda Soberana, Zona Rural no município de Maracaju-MS, CEP 79.150-000.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.



MARACAJU PREFEITURA

5. Objeto da Avaliação

Imóvel: Fração do lote 04, da Quadra D, denominado no desmembramento de lote 04-D

Endereço: Rua Canaã, S/N, Loteamento Itanhangá.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 196,15 m².

Área à desapropriar: 22,16 m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Destacamos ainda que a determinação do valor do metro quadrado foi com base na avaliação do imóvel como um todo, visto que a área a ser desapropriada não possui dados comparativos significativos no mercado da região.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 30/01/2025. Imóvel dentro do perímetro urbano, localizado em segmento a ser executada a pavimentação do prolongamento da Rua 11 de Junho.



MARACAJU

PREFEITURA

A área parcial a ser desapropriada tem um total de 22,16 m², sendo necessária a utilização de toda a testada. Neste não são encontradas benfeitorias.

A implantação da via em questão irá gerar uma segunda rota para o entorno do imóvel avaliando, que hoje possui apenas uma rota de acesso. Gerando valorização para a região.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbana do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como empresas representantes de maquinário agrícolas, lojas de peças, supermercado, padarias, pizzaria, praças, feiras, estádio de futebol, quadra poliesportiva, unidades básicas de saúde, igrejas e segurança.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento, distância da via principal do bairro inserido e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 438,01 (quatrocentos e trinta e oito reais e um centavo), conforme demonstrado nas tabelas em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.



MARACAJU

PREFEITURA

9.2 – Resultado da avaliação total

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:

A_t = área do terreno em $m^2 = 22,16 m^2$

V_m = valor de mercado = R\$ 438,01R\$/ m^2

$V_t = 22,16 \times 438,01$

$V_t = R\$ 9.706,30$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área parcial do imóvel Lote n. 04, Quadra D, denominado no desmembramento de lote 04-D, situado na Rua Canaã, S/N, Loteamento Jardim Itanhangá, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 9.706,30 (nove mil, setecentos e seis reais e trinta centavos).

Maracaju, 06 de fevereiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 10/02/2025 14:28:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

Documento assinado digitalmente
gov.br FLAVIO DA SILVA CANDADO
Data: 10/02/2025 16:44:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A143215-0

Documento assinado digitalmente
gov.br KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 10/02/2025 09:46:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

IMÓVEL AVALIANDO:		Lote 04, Quadra "D" do Loteamento Jardim Itanhanga - Bairro Paraguai					
AMOSTRAS							
Dados	Informante	Telefone	Bairro	Transação (Oferta ou transação)	Dist Av principal do Bairro	área privativa	Valor Total
1	Infomóveis - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,90	0,00	360,00	R\$ 150.000,00
2	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 150.000,00
3	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 190.000,00
4	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
5	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
6	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
7	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 139.000,00
8	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 167.800,00
9	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	587,00	R\$ 230.860,00
10	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,77	0,90	0,00	200,00	R\$ 95.000,00
11	Corretor - Humberto	(67) 99627-5947	0,77	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
12	Corretor - Humberto	(67) 99627-5948	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 415.000,00
13	Corretor - Humberto	(67) 99627-5950	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 135.000,00
14	Corretor - Humberto	(67) 99627-5951	1,00	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
15	Corretor - Humberto	(67) 99627-5953	1,00	0,90	0,00	2058,00	R\$ 1.000.000,00
16	Corretor - Humberto	(67) 99627-5954	0,77	0,90	0,50	600,00	R\$ 250.000,00
17	Corretor - Humberto	(67) 99627-5955	1,00	0,90	0,00	375,00	R\$ 160.000,00
18	Corretor - Humberto	(67) 99627-5960	1,00	0,90	0,50	652,50	R\$ 280.000,00
19	Corretor - Humberto	(67) 99627-5962	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 130.000,00
20	Corretor - Humberto	(67) 99627-5968	0,81	0,90	0,00	478,00	R\$ 249.000,00
21	Corretor - Humberto	(67) 99627-5969	1,62	0,90	0,00	312,50	R\$ 180.000,00
22	Corretor - Humberto	(67) 99627-5970	1,00	0,90	0,50	900,00	R\$ 500.000,00
23	Corretor - Humberto	(67) 99627-5971	1,00	0,90	0,00	450,00	R\$ 230.000,00
24	Corretor - Humberto	(67) 99627-5973	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
25	Corretor - Humberto	(67) 99627-5974	0,81	0,90	0,50	600,00	R\$ 290.000,00
26	Corretor - Humberto	(67) 99627-5976	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
27	Corretor - Humberto	(67) 99627-5977	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
28	Corretor - Humberto	(67) 99627-5978	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 125.000,00
29	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 450.000,00
30	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
31	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	1,00	0,00	600,00	R\$ 270.000,00
32	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,20	1,00	0,00	600,00	R\$ 260.000,00
33	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,50	422,00	R\$ 160.000,00
34	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	1,00	1200,00	R\$ 630.000,00
35	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,00	422,10	R\$ 160.000,00
36	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	544,50	R\$ 251.599,00
37	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	411,06	R\$ 189.909,72
38	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	1,56	0,90	0,00	375,00	R\$ 150.000,00
39	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
40	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,00	0,90	0,00	325,00	R\$ 145.000,00
41	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
42	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
43	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
44	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 140.000,00
45	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 160.000,00
46	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,88	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
47	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 359.100,00
48	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 378.000,00
49	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	688,82	R\$ 344.410,00
50	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	644,00	R\$ 322.000,00
51	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	327,75	R\$ 163.875,00
51	AMOSTRAS						

VARIÂNCIA			DESVIO PADRÃO		
Dados	Valor Unitário (R\$/m ²)	Média	Desvio	Desvio ^2	Desvio Padrão
1	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
2	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
3	R\$ 422,22		7%	-R\$ 31,19	R\$ 972,71
4	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
5	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
6	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
7	R\$ 370,67		22%	-R\$ 82,74	R\$ 6.846,56
8	R\$ 372,89		22%	-R\$ 80,52	R\$ 6.483,74
9	R\$ 393,29		15%	-R\$ 60,12	R\$ 3.614,74
10	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10
11	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
12	R\$ 514,71		-12%	R\$ 61,30	R\$ 3.757,56



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

13	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
14	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
15	R\$ 485,91		-7%	R\$ 32,50	R\$ 1.056,12		
16	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
17	R\$ 426,67		6%	-R\$ 26,74	R\$ 715,24		
18	R\$ 429,12		6%	-R\$ 24,29	R\$ 590,09		
19	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
20	R\$ 520,92		-13%	R\$ 67,51	R\$ 4.557,59		
21	R\$ 576,00		-21%	R\$ 122,59	R\$ 15.028,16		
22	R\$ 555,56		-18%	R\$ 102,14	R\$ 10.433,59		
23	R\$ 511,11		-11%	R\$ 57,70	R\$ 3.329,35		
24	R\$ 600,00		-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46		
25	R\$ 483,33		-6%	R\$ 29,92	R\$ 895,37		
26	R\$ 600,00	R\$ 453,41	-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46	R\$ 61,24	R\$ 61,24
27	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
28	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
29	R\$ 558,12		-19%	R\$ 104,71	R\$ 10.963,80		
30	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
31	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
32	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
33	R\$ 379,15		20%	-R\$ 74,26	R\$ 5.515,09		
34	R\$ 525,00		-14%	R\$ 71,59	R\$ 5.125,04		
35	R\$ 379,06		20%	-R\$ 74,35	R\$ 5.528,44		
36	R\$ 462,07		-2%	R\$ 8,66	R\$ 75,05		
37	R\$ 462,00		-2%	R\$ 8,59	R\$ 73,78		
38	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
39	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
40	R\$ 446,15		2%	-R\$ 7,26	R\$ 52,66		
41	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
42	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
43	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
44	R\$ 466,67		-3%	R\$ 13,26	R\$ 175,72		
45	R\$ 533,33		-15%	R\$ 79,92	R\$ 6.387,65		
46	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
47	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10		
48	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
49	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
50	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
51	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
				R\$ 0,00	R\$ 187.490,74		

INTERVALO DE CONFIANÇA

Intervalo de Confiança	Significancia	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 17,22	5%	R\$ 470,63	R\$ 436,19

RESULTADOS

Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 85.558,23	R\$ 88.936,49	R\$ 92.314,74
3,8%		3,8%

GRAU DE PRECISÃO

Amplitude	Grau 01	Grau 02	Grau 03
7,60%			X

Imóvel Avaliando	Bairro Paraguai	R\$ 438,01	1,62	1,00	1,00	196,15	R\$ 85.915,01
------------------	-----------------	------------	------	------	------	--------	---------------

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão

R múltiplo	0,985004501
R-Quadrado	0,970233867
R-quadrado ajustado	0,967645507
Erro padrão	28463,83772
Observações	51

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	4	1,21478E+12	3,03696E+11	374,8451074	1,8334E-34
Resíduo	46	37268742663	810190057,9		
Total	50	1,25205E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	155921,0223	88377,6277	1,764258968	0,084328205	-21973,91556	333815,9601	-21973,91556	333815,9601
Bairro	-7141,378177	16408,81252	-0,435216026	0,665440882	-40170,60469	25887,84833	-40170,60469	25887,84833
Oferta ou transação	-189279,1981	91670,00018	-2,064788892	0,044606467	-373801,338	-4757,058194	-373801,338	-4757,058194
Dist Av principal do Bairro	32426,57469	16031,33468	2,022699628	0,048939727	157,1716718	64695,97771	157,1716718	64695,97771
área privativa	501,7366622	13,67039005	36,70243938	1,01682E-35	474,2195942	529,2537302	474,2195942	529,2537302

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) Valor			Observação	Previsto(a) Valor		
	Total	Resíduos	Resíduos padrão		Total	Resíduos	Resíduos padrão
1	159767,702	-9767,702006	-0,357770916	27	145162,6518	-25162,6518	-0,921656392
2	163864,9817	-13864,98166	-0,507845877	28	145162,6518	-20162,6518	-0,738516634
3	201495,2313	-11495,23132	-0,421046776	29	399181,8891	50818,11086	1,861363305
4	126234,732	-6234,731991	-0,228365462	30	356087,7243	-56087,7243	-2,054378451
5	59847,77842	15152,22158	0,554994838	31	261899,3052	8100,69484	0,296711858
6	59847,77842	15152,22158	0,554994838	32	259114,1677	885,8323288	0,032446224
7	163864,9817	-24864,98166	-0,910753345	33	201946,8701	-41946,87012	-1,536427928
8	201495,2313	-33695,23132	-1,234187302	34	612938,9351	17061,06487	0,624911858
9	270233,154	-39373,15404	-1,44215798	35	185783,7564	-25783,75644	-0,944406183
10	80418,21522	14581,78478	0,534100907	36	252980,8402	-1381,840219	-0,050613977
11	130591,8814	-5591,881437	-0,204819163	37	186029,1	3880,619986	0,142139161
12	399181,8891	15818,11086	0,579384999	38	162580,4423	-12580,44234	-0,460795833
13	146519,5137	-11519,51366	-0,421936189	39	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
14	354730,8624	-54730,86245	-2,00467938	40	141492,781	3507,218989	0,128462247
15	1011002,417	-11002,41661	-0,402995983	41	130306,2263	4693,77369	0,171923316
16	297326,1674	-47326,16744	-1,73346057	42	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
17	166579,6141	-6579,614121	-0,240997788	43	130306,2263	4693,77369	0,171923316
18	322024,8252	-42024,82523	-1,539283264	44	124521,71	15478,29001	0,566938057
19	146519,5137	-16519,51366	-0,605075947	45	124521,71	35478,29001	1,299497089
20	219615,3522	29384,64782	1,076299458	46	129806,3298	-4806,329837	-0,176046017
21	130793,4183	49206,58174	1,802336294	47	356383,5118	2716,48819	0,099499398
22	446204,6491	53795,35087	1,970413508	48	356383,5118	21616,48819	0,791767683
23	204209,8638	25790,13621	0,944639861	49	322676,8428	21733,15716	0,796041028
24	221780,013	48219,98701	1,76619935	50	300189,0056	21810,99436	0,798892046
25	297040,5123	-7040,512317	-0,257879544	51	141514,7862	22360,21378	0,819003828
26	221780,013	48219,98701	1,76619935				



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar objeto do Processo nº 1081.000000550/2023 de origem da Procuradoria Jurídica.

“Uma área de 25,57 m² (vinte e cinco metros e cinquenta e sete centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado “Lote 05 da Quadra D” do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 195,05 m² (cento e noventa e cinco metros e cinco centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.578 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Maracaju Engenharia e Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 05.269.841/0001-12, com sede na rodovia BR 267/MS, KM 368,30, fazenda Soberana, Zona Rural no município de Maracaju-MS, CEP 79.150-000.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.



MARACAJU PREFEITURA

5. Objeto da Avaliação

Imóvel: Fração do lote 05, da Quadra D, denominado no desmembramento de lote 05-D

Endereço: Rua Canaã, S/N, Loteamento Itanhangá.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 195,05 m².

Área à desapropriar: 25,57 m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Destacamos ainda que a determinação do valor do metro quadrado foi com base na avaliação do imóvel como um todo, visto que a área a ser desapropriada não possui dados comparativos significativos no mercado da região.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Data da vistoria: 30/01/2025. Imóvel dentro do perímetro urbano, localizado em segmento a ser executada a pavimentação do prolongamento da Rua 11 de Junho.



MARACAJU

PREFEITURA

A área parcial a ser desapropriada tem um total de 25,57 m², sendo necessária a utilização de toda a testada. Neste não são encontradas benfeitorias.

A implantação da via em questão irá gerar uma segunda rota para o entorno do imóvel avaliando, que hoje possui apenas uma rota de acesso. Gerando valorização para a região.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbana do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como empresas representantes de maquinário agrícolas, lojas de peças, supermercado, padarias, pizzaria, praças, feiras, estádio de futebol, quadra poliesportiva, unidades básicas de saúde, igrejas e segurança.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento, distância da via principal do bairro inserido e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 437,65 (quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e cinco centavos), conforme demonstrado nas tabelas em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.

9.2 – Resultado da avaliação total

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:



MARACAJU

PREFEITURA

$A_t = \text{área do terreno em m}^2 = 25,57 \text{ m}^2$

$V_m = \text{valor de mercado} = \text{R\$ } 437,65 \text{ R\$/m}^2$

$V_t = 25,57 \times 437,65$

$V_t = \text{R\$ } 11.190,71$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área parcial do imóvel Lote n. 05, Quadra D, denominado no desmembramento de lote 05-D situado na Rua Canaã, S/N, Loteamento Jardim Itanhangá, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 11.190,71 (onze mil, cento e noventa reais e setenta e um centavos).

Maracaju, 06 de fevereiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 10/02/2025 14:28:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

Documento assinado digitalmente
gov.br FLAVIO DA SILVA CANDADO
Data: 10/02/2025 16:45:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A143215-0

Documento assinado digitalmente
gov.br KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 10/02/2025 09:49:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

IMÓVEL AVALIANDO:		Lote 05, Quadra "D" do Loteamento Jardim Itanhangá - Bairro Paraguai					
AMOSTRAS							
Dados	Informante	Telefone	Bairro	Transação (Oferta ou transação)	Dist Av principal do Bairro	área privativa	Valor Total
1	Infomóveis - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,90	0,00	360,00	R\$ 150.000,00
2	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 150.000,00
3	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 190.000,00
4	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
5	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
6	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
7	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 139.000,00
8	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 167.800,00
9	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	587,00	R\$ 230.860,00
10	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,77	0,90	0,00	200,00	R\$ 95.000,00
11	Corretor - Humberto	(67) 99627-5947	0,77	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
12	Corretor - Humberto	(67) 99627-5948	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 415.000,00
13	Corretor - Humberto	(67) 99627-5950	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 135.000,00
14	Corretor - Humberto	(67) 99627-5951	1,00	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
15	Corretor - Humberto	(67) 99627-5953	1,00	0,90	0,00	2058,00	R\$ 1.000.000,00
16	Corretor - Humberto	(67) 99627-5954	0,77	0,90	0,50	600,00	R\$ 250.000,00
17	Corretor - Humberto	(67) 99627-5955	1,00	0,90	0,00	375,00	R\$ 160.000,00
18	Corretor - Humberto	(67) 99627-5960	1,00	0,90	0,50	652,50	R\$ 280.000,00
19	Corretor - Humberto	(67) 99627-5962	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 130.000,00
20	Corretor - Humberto	(67) 99627-5968	0,81	0,90	0,00	478,00	R\$ 249.000,00
21	Corretor - Humberto	(67) 99627-5969	1,62	0,90	0,00	312,50	R\$ 180.000,00
22	Corretor - Humberto	(67) 99627-5970	1,00	0,90	0,50	900,00	R\$ 500.000,00
23	Corretor - Humberto	(67) 99627-5971	1,00	0,90	0,00	450,00	R\$ 230.000,00
24	Corretor - Humberto	(67) 99627-5973	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
25	Corretor - Humberto	(67) 99627-5974	0,81	0,90	0,50	600,00	R\$ 290.000,00
26	Corretor - Humberto	(67) 99627-5976	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
27	Corretor - Humberto	(67) 99627-5977	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
28	Corretor - Humberto	(67) 99627-5978	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 125.000,00
29	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 450.000,00
30	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
31	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	1,00	0,00	600,00	R\$ 270.000,00
32	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,20	1,00	0,00	600,00	R\$ 260.000,00
33	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,50	422,00	R\$ 160.000,00
34	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	1,00	1200,00	R\$ 630.000,00
35	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,00	422,10	R\$ 160.000,00
36	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	544,50	R\$ 251.599,00
37	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	411,06	R\$ 189.909,72
38	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	1,56	0,90	0,00	375,00	R\$ 150.000,00
39	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
40	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,00	0,90	0,00	325,00	R\$ 145.000,00
41	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
42	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
43	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
44	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 140.000,00
45	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 160.000,00
46	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,88	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
47	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 359.100,00
48	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 378.000,00
49	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	688,82	R\$ 344.410,00
50	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	644,00	R\$ 322.000,00
51	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	327,75	R\$ 163.875,00
51	AMOSTRAS						

VARIÂNCIA			DESVIO PADRÃO			
Dados	Valor Unitário (R\$/m ²)	Média	Desvio	Desvio ^2	Desvio Padrão	
1	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12	
2	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69	
3	R\$ 422,22		7%	-R\$ 31,19	R\$ 972,71	
4	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69	
5	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22	
6	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22	
7	R\$ 370,67		22%	-R\$ 82,74	R\$ 6.846,56	
8	R\$ 372,89		22%	-R\$ 80,52	R\$ 6.483,74	
9	R\$ 393,29		15%	-R\$ 60,12	R\$ 3.614,74	
10	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10	
11	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12	
12	R\$ 514,71		-12%	R\$ 61,30	R\$ 3.757,56	



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

13	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
14	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
15	R\$ 485,91		-7%	R\$ 32,50	R\$ 1.056,12		
16	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
17	R\$ 426,67		6%	-R\$ 26,74	R\$ 715,24		
18	R\$ 429,12		6%	-R\$ 24,29	R\$ 590,09		
19	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
20	R\$ 520,92		-13%	R\$ 67,51	R\$ 4.557,59		
21	R\$ 576,00		-21%	R\$ 122,59	R\$ 15.028,16		
22	R\$ 555,56		-18%	R\$ 102,14	R\$ 10.433,59		
23	R\$ 511,11		-11%	R\$ 57,70	R\$ 3.329,35		
24	R\$ 600,00		-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46		
25	R\$ 483,33		-6%	R\$ 29,92	R\$ 895,37		
26	R\$ 600,00	R\$ 453,41	-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46	R\$ 61,24	R\$ 61,24
27	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
28	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
29	R\$ 558,12		-19%	R\$ 104,71	R\$ 10.963,80		
30	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
31	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
32	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
33	R\$ 379,15		20%	-R\$ 74,26	R\$ 5.515,09		
34	R\$ 525,00		-14%	R\$ 71,59	R\$ 5.125,04		
35	R\$ 379,06		20%	-R\$ 74,35	R\$ 5.528,44		
36	R\$ 462,07		-2%	R\$ 8,66	R\$ 75,05		
37	R\$ 462,00		-2%	R\$ 8,59	R\$ 73,78		
38	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
39	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
40	R\$ 446,15		2%	-R\$ 7,26	R\$ 52,66		
41	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
42	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
43	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
44	R\$ 466,67		-3%	R\$ 13,26	R\$ 175,72		
45	R\$ 533,33		-15%	R\$ 79,92	R\$ 6.387,65		
46	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
47	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10		
48	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
49	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
50	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
51	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
				R\$ 0,00	R\$ 187.490,74		

INTERVALO DE CONFIANÇA			
Intervalo de Confiança	Significancia	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 17,22	5%	R\$ 470,63	R\$ 436,19

RESULTADOS		
Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 85.078,42	R\$ 88.437,73	R\$ 91.797,05
3,8%		3,8%

GRAU DE PRECISÃO			
Amplitude	Grau 01	Grau 02	Grau 03
7,60%			X

Imóvel Avaliando	Bairro Paraguai	R\$ 437,65	1,62	1,00	1,00	195,05	R\$ 85.363,10
------------------	-----------------	------------	------	------	------	--------	---------------

ANÁLISE DE DADOS POR REGRESSÃO

RESUMO DOS RESULTADOS

Estadística de regressão

R múltiplo	0,985004501
R-Quadrado	0,970233867
R-quadrado ajustado	0,967645507
Erro padrão	28463,83772
Observações	51

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	4	1,21478E+12	3,03696E+11	374,8451074	1,8334E-34
Resíduo	46	37268742663	810190057,9		
Total	50	1,25205E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	155921,0223	88377,6277	1,764258968	0,084328205	-21973,91556	333815,9601	-21973,91556	333815,9601
Bairro	-7141,378177	16408,81252	-0,435216026	0,665440882	-40170,60469	25887,84833	-40170,60469	25887,84833
Oferta ou transação	-189279,1981	91670,00018	-2,064788892	0,044606467	-373801,338	-4757,058194	-373801,338	-4757,058194
Dist Av principal do Bairro	32426,57469	16031,33468	2,022699628	0,048939727	157,1716718	64695,97771	157,1716718	64695,97771
área privativa	501,7366622	13,67039005	36,70243938	1,01682E-35	474,2195942	529,2537302	474,2195942	529,2537302

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) Valor			Observação	Previsto(a) Valor		
	Total	Resíduos	Resíduos padrão		Total	Resíduos	Resíduos padrão
1	159767,702	-9767,702006	-0,357770916	27	145162,6518	-25162,6518	-0,921656392
2	163864,9817	-13864,98166	-0,507845877	28	145162,6518	-20162,6518	-0,738516634
3	201495,2313	-11495,23132	-0,421046776	29	399181,8891	50818,11086	1,861363305
4	126234,732	-6234,731991	-0,228365462	30	356087,7243	-56087,7243	-2,054378451
5	59847,77842	15152,22158	0,554994838	31	261899,3052	8100,69484	0,296711858
6	59847,77842	15152,22158	0,554994838	32	259114,1677	885,8323288	0,032446224
7	163864,9817	-24864,98166	-0,910753345	33	201946,8701	-41946,87012	-1,536427928
8	201495,2313	-33695,23132	-1,234187302	34	612938,9351	17061,06487	0,624911858
9	270233,154	-39373,15404	-1,442157998	35	185783,7564	-25783,75644	-0,944406183
10	80418,21522	14581,78478	0,534100907	36	252980,8402	-1381,840219	-0,050613977
11	130591,8814	-5591,881437	-0,204819163	37	186029,1	3880,619986	0,142139161
12	399181,8891	15818,11086	0,579384999	38	162580,4423	-12580,44234	-0,460795833
13	146519,5137	-11519,51366	-0,421936189	39	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
14	354730,8624	-54730,86245	-2,00467938	40	141492,781	3507,218989	0,128462247
15	1011002,417	-11002,41661	-0,402995983	41	130306,2263	4693,77369	0,171923316
16	297326,1674	-47326,16744	-1,73346057	42	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
17	166579,6141	-6579,614121	-0,240997788	43	130306,2263	4693,77369	0,171923316
18	322024,8252	-42024,82523	-1,539283264	44	124521,71	15478,29001	0,566938057
19	146519,5137	-16519,51366	-0,605075947	45	124521,71	35478,29001	1,299497089
20	219615,3522	29384,64782	1,076299458	46	129806,3298	-4806,329837	-0,176046017
21	130793,4183	49206,58174	1,802336294	47	356383,5118	2716,48819	0,099499398
22	446204,6491	53795,35087	1,970413508	48	356383,5118	21616,48819	0,791767683
23	204209,8638	25790,13621	0,944639861	49	322676,8428	21733,15716	0,796041028
24	221780,013	48219,98701	1,76619935	50	300189,0056	21810,99436	0,798892046
25	297040,5123	-7040,512317	-0,257879544	51	141514,7862	22360,21378	0,819008828
26	221780,013	48219,98701	1,76619935				



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar objeto do Processo nº 1081.000000550/2023 de origem da Procuradoria Jurídica.

“Uma área de 29,03 m² (vinte e nove metros e três centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado “Lote 06 da Quadra D” do Loteamento Jardim Itanhanga com a área total de 193,95 m² (cento e noventa e três metros e trinta e cinco centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.579 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Maracaju Engenharia e Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 05.269.841/0001-12, com sede na rodovia BR 267/MS, KM 368,30, fazenda Soberana, Zona Rural no município de Maracaju-MS, CEP 79.150-000.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.



MARACAJU

PREFEITURA

5. Objeto da Avaliação

Imóvel: Fração do lote 06, da Quadra D, denominado no desmembramento de lote 06-D

Endereço: Rua Canaã, S/N, Loteamento Itanhangá.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 193,95 m².

Área à desapropriar: 29,03 m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Destacamos ainda que a determinação do valor do metro quadrado foi com base na avaliação do imóvel como um todo, visto que a área a ser desapropriada não possui dados comparativos significativos no mercado da região.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 30/01/2025. Imóvel dentro do perímetro urbano, localizado em segmento a ser executada a pavimentação do prolongamento da Rua 11 de Junho.



MARACAJU

PREFEITURA

A área parcial a ser desapropriada tem um total de 29,03 m², sendo necessária a utilização de toda a testada. Neste não são encontradas benfeitorias.

A implantação da via em questão irá gerar uma segunda rota para o entorno do imóvel avaliando, que hoje possui apenas uma rota de acesso. Gerando valorização para a região.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbano do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como empresas representantes de maquinário agrícolas, lojas de peças, supermercado, padarias, pizzaria, praças, feiras, estádio de futebol, quadra poliesportiva, unidades básicas de saúde, igrejas e segurança.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforma recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento, distância da via principal do bairro inserido e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 437,28 (quatrocentos e trinta e sete reais e vinte e oito centavos), conforme demonstrado nas tabelas em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.

9.2 – Resultado da avaliação total



MARACAJU

PREFEITURA

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:

A_t = área do terreno em $m^2 = 29,03 m^2$

V_m = valor de mercado = R\$ 437,28 R\$/ m^2

$V_t = 29,03 \times 437,28$

$V_t = R\$ 12.942,23$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área parcial do imóvel Lote n. 06, Quadra D, denominado no desmembramento lote 06-D situado na Rua Canaã, S/N, Loteamento Jardim Itanhangá, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 12.694,23 (doze mil, seiscentos e noventa e quatro reais e vinte e três centavos).

Maracaju, 06 de fevereiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 10/02/2025 14:28:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

Documento assinado digitalmente
gov.br FLAVIO DA SILVA CANDADO
Data: 10/02/2025 16:48:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A 143215-0

Documento assinado digitalmente
gov.br KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 10/02/2025 09:49:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

IMÓVEL AVALIANDO:		Lote 06, Quadra "D" do Loteamento Jardim Itanhangá - Bairro Paraguai					
AMOSTRAS							
Dados	Informante	Telefone	Bairro	Transação (Oferta ou transação)	Dist Av principal do Bairro	área privativa	Valor Total
1	Infomóveis - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,90	0,00	360,00	R\$ 150.000,00
2	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 150.000,00
3	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 190.000,00
4	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
5	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
6	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
7	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 139.000,00
8	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 167.800,00
9	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	587,00	R\$ 230.860,00
10	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,77	0,90	0,00	200,00	R\$ 95.000,00
11	Corretor - Humberto	(67) 99627-5947	0,77	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
12	Corretor - Humberto	(67) 99627-5948	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 415.000,00
13	Corretor - Humberto	(67) 99627-5950	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 135.000,00
14	Corretor - Humberto	(67) 99627-5951	1,00	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
15	Corretor - Humberto	(67) 99627-5953	1,00	0,90	0,00	2058,00	R\$ 1.000.000,00
16	Corretor - Humberto	(67) 99627-5954	0,77	0,90	0,50	600,00	R\$ 250.000,00
17	Corretor - Humberto	(67) 99627-5955	1,00	0,90	0,00	375,00	R\$ 160.000,00
18	Corretor - Humberto	(67) 99627-5960	1,00	0,90	0,50	652,50	R\$ 280.000,00
19	Corretor - Humberto	(67) 99627-5962	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 130.000,00
20	Corretor - Humberto	(67) 99627-5968	0,81	0,90	0,00	478,00	R\$ 249.000,00
21	Corretor - Humberto	(67) 99627-5969	1,62	0,90	0,00	312,50	R\$ 180.000,00
22	Corretor - Humberto	(67) 99627-5970	1,00	0,90	0,50	900,00	R\$ 500.000,00
23	Corretor - Humberto	(67) 99627-5971	1,00	0,90	0,00	450,00	R\$ 230.000,00
24	Corretor - Humberto	(67) 99627-5973	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
25	Corretor - Humberto	(67) 99627-5974	0,81	0,90	0,50	600,00	R\$ 290.000,00
26	Corretor - Humberto	(67) 99627-5976	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
27	Corretor - Humberto	(67) 99627-5977	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
28	Corretor - Humberto	(67) 99627-5978	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 125.000,00
29	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 450.000,00
30	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
31	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	1,00	0,00	600,00	R\$ 270.000,00
32	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,20	1,00	0,00	600,00	R\$ 260.000,00
33	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,50	422,00	R\$ 160.000,00
34	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	1,00	1200,00	R\$ 630.000,00
35	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,00	422,10	R\$ 160.000,00
36	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	544,50	R\$ 251.599,00
37	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	411,06	R\$ 189.909,72
38	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	1,56	0,90	0,00	375,00	R\$ 150.000,00
39	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
40	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,00	0,90	0,00	325,00	R\$ 145.000,00
41	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
42	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
43	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
44	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 140.000,00
45	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 160.000,00
46	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,88	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
47	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 359.100,00
48	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 378.000,00
49	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	688,82	R\$ 344.410,00
50	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	644,00	R\$ 322.000,00
51	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	327,75	R\$ 163.875,00
51	AMOSTRAS						

VARIÂNCIA			DESVIO PADRÃO		
Dados	Valor Unitário (R\$/m ²)	Média	Desvio	Desvio ^2	Desvio Padrão
1	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
2	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
3	R\$ 422,22		7%	-R\$ 31,19	R\$ 972,71
4	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
5	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
6	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
7	R\$ 370,67		22%	-R\$ 82,74	R\$ 6.846,56
8	R\$ 372,89		22%	-R\$ 80,52	R\$ 6.483,74
9	R\$ 393,29		15%	-R\$ 60,12	R\$ 3.614,74
10	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10
11	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
12	R\$ 514,71		-12%	R\$ 61,30	R\$ 3.757,56



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

13	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
14	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
15	R\$ 485,91		-7%	R\$ 32,50	R\$ 1.056,12		
16	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
17	R\$ 426,67		6%	-R\$ 26,74	R\$ 715,24		
18	R\$ 429,12		6%	-R\$ 24,29	R\$ 590,09		
19	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
20	R\$ 520,92		-13%	R\$ 67,51	R\$ 4.557,59		
21	R\$ 576,00		-21%	R\$ 122,59	R\$ 15.028,16		
22	R\$ 555,56		-18%	R\$ 102,14	R\$ 10.433,59		
23	R\$ 511,11		-11%	R\$ 57,70	R\$ 3.329,35		
24	R\$ 600,00		-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46		
25	R\$ 483,33		-6%	R\$ 29,92	R\$ 895,37		
26	R\$ 600,00	R\$ 453,41	-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46	R\$ 61,24	R\$ 61,24
27	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
28	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
29	R\$ 558,12		-19%	R\$ 104,71	R\$ 10.963,80		
30	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
31	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
32	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
33	R\$ 379,15		20%	-R\$ 74,26	R\$ 5.515,09		
34	R\$ 525,00		-14%	R\$ 71,59	R\$ 5.125,04		
35	R\$ 379,06		20%	-R\$ 74,35	R\$ 5.528,44		
36	R\$ 462,07		-2%	R\$ 8,66	R\$ 75,05		
37	R\$ 462,00		-2%	R\$ 8,59	R\$ 73,78		
38	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
39	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
40	R\$ 446,15		2%	-R\$ 7,26	R\$ 52,66		
41	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
42	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
43	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
44	R\$ 466,67		-3%	R\$ 13,26	R\$ 175,72		
45	R\$ 533,33		-15%	R\$ 79,92	R\$ 6.387,65		
46	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
47	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10		
48	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
49	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
50	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
51	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
				R\$ 0,00	R\$ 187.490,74		

INTERVALO DE CONFIANÇA

Intervalo de Confiança	Significancia	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 17,22	5%	R\$ 470,63	R\$ 436,19

RESULTADOS

Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 84.598,62	R\$ 87.938,98	R\$ 91.279,35
3,8%		3,8%

GRAU DE PRECISÃO

Amplitude	Grau 01	Grau 02	Grau 03
7,60%			X

Imóvel Avaliando	Bairro Paraguai	R\$	437,28	1,62	1,00	1,00	193,95	R\$ 84.811,19
------------------	-----------------	-----	--------	------	------	------	--------	---------------



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar objeto do Processo nº 1081.000000550/2023 de origem da Procuradoria Jurídica.

“Uma área de 39,46 m² (trinta e nove metros e quarenta e seis centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado “Lote 07 da Quadra D” do Loteamento Jardim Itanhangá com a área total de 231,42 m² (duzentos e trinta e um metros e quarenta e dois centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.580 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Maracaju Engenharia e Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 05.269.841/0001-12, com sede na rodovia BR 267/MS, KM 368,30, fazenda Soberana, Zona Rural no município de Maracaju-MS, CEP 79.150-000.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo



MARACAJU PREFEITURA

Determinação do valor de mercado.

5. Objeto da Avaliação

Imóvel: Fração do lote 07, Quadra D, denominado no desmembramento de lote 07-D

Endereço: Rua Canaã, S/N, Loteamento Jardim Itanhangá.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 231,42 m².

Área à desapropriar: 39,46 m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Destacamos ainda que a determinação do valor do metro quadrado foi com base na avaliação do imóvel como um todo, visto que a área a ser desapropriada não possui dados comparativos significativos no mercado da região.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando



MARACAJU

PREFEITURA

Data da vistoria: 30/01/2025. Imóvel dentro do perímetro urbano, localizado em segmento a ser executada a pavimentação do prolongamento da Rua 11 de Junho.

A área parcial a ser desapropriada tem um total de 39,46 m², sendo necessária a utilização de toda a testada. Neste não são encontradas benfeitorias.

A implantação da via em questão irá gerar uma segunda rota para o entorno do imóvel avaliando, que hoje possui apenas uma rota de acesso. Gerando valorização para a região.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbana do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como empresas representantes de maquinário agrícolas, lojas de peças, supermercado, padarias, pizzaria, praças, feiras, estádio de futebol, quadra poliesportiva, unidades básicas de saúde, igrejas e segurança.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento, distância da via principal do bairro inserido e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 447,72 (quatrocentos e quarenta e sete reais e setenta e dois centavos), conforme demonstrado nas tabelas em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.



MARACAJU

PREFEITURA

9.2 – Resultado da avaliação total

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:

A_t = área do terreno em $m^2 = 39,46 m^2$

V_m = valor de mercado = R\$ 447,72 R\$/ m^2

$V_t = 39,46 \times 447,72$

$V_t = R\$ 17.667,03$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área parcial do imóvel Lote n. 07, Quadra D, denominado Lote 07-D, situado na Rua Canaã, S/N, Loteamento Jardim Itanhangá, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 17.667,03 (dezesete mil, seiscentos e sessenta e sete reais e três centavos).

Maracaju, 06 de fevereiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 10/02/2025 14:28:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

Documento assinado digitalmente
gov.br FLAVIO DA SILVA CANDADO
Data: 10/02/2025 16:50:09-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A143215-0

Documento assinado digitalmente
gov.br KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 10/02/2025 09:49:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

IMÓVEL AVALIANDO:		Lote 07, Quadra "D" do Loteamento Jardim Itanhangá - Bairro Paraguai					
AMOSTRAS							
Dados	Informante	Telefone	Bairro	Transação (Oferta ou transação)	Dist Av principal do Bairro	área privativa	Valor Total
1	Infomóveis - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,90	0,00	360,00	R\$ 150.000,00
2	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 150.000,00
3	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 190.000,00
4	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
5	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
6	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
7	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 139.000,00
8	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 167.800,00
9	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	587,00	R\$ 230.860,00
10	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,77	0,90	0,00	200,00	R\$ 95.000,00
11	Corretor - Humberto	(67) 99627-5947	0,77	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
12	Corretor - Humberto	(67) 99627-5948	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 415.000,00
13	Corretor - Humberto	(67) 99627-5950	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 135.000,00
14	Corretor - Humberto	(67) 99627-5951	1,00	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
15	Corretor - Humberto	(67) 99627-5953	1,00	0,90	0,00	2058,00	R\$ 1.000.000,00
16	Corretor - Humberto	(67) 99627-5954	0,77	0,90	0,50	600,00	R\$ 250.000,00
17	Corretor - Humberto	(67) 99627-5955	1,00	0,90	0,00	375,00	R\$ 160.000,00
18	Corretor - Humberto	(67) 99627-5960	1,00	0,90	0,50	652,50	R\$ 280.000,00
19	Corretor - Humberto	(67) 99627-5962	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 130.000,00
20	Corretor - Humberto	(67) 99627-5968	0,81	0,90	0,00	478,00	R\$ 249.000,00
21	Corretor - Humberto	(67) 99627-5969	1,62	0,90	0,00	312,50	R\$ 180.000,00
22	Corretor - Humberto	(67) 99627-5970	1,00	0,90	0,50	900,00	R\$ 500.000,00
23	Corretor - Humberto	(67) 99627-5971	1,00	0,90	0,00	450,00	R\$ 230.000,00
24	Corretor - Humberto	(67) 99627-5973	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
25	Corretor - Humberto	(67) 99627-5974	0,81	0,90	0,50	600,00	R\$ 290.000,00
26	Corretor - Humberto	(67) 99627-5976	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
27	Corretor - Humberto	(67) 99627-5977	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
28	Corretor - Humberto	(67) 99627-5978	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 125.000,00
29	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 450.000,00
30	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
31	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	1,00	0,00	600,00	R\$ 270.000,00
32	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,20	1,00	0,00	600,00	R\$ 260.000,00
33	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,50	422,00	R\$ 160.000,00
34	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	1,00	1200,00	R\$ 630.000,00
35	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,00	422,10	R\$ 160.000,00
36	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	544,50	R\$ 251.599,00
37	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	411,06	R\$ 189.909,72
38	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	1,56	0,90	0,00	375,00	R\$ 150.000,00
39	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
40	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,00	0,90	0,00	325,00	R\$ 145.000,00
41	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
42	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
43	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
44	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 140.000,00
45	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 160.000,00
46	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,88	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
47	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 359.100,00
48	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 378.000,00
49	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	688,82	R\$ 344.410,00
50	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	644,00	R\$ 322.000,00
51	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	327,75	R\$ 163.875,00
51	AMOSTRAS						

VARIÂNCIA			DESVIO PADRÃO		
Dados	Valor Unitário (R\$/m ²)	Média	Desvio	Desvio ^2	Desvio Padrão
1	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
2	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
3	R\$ 422,22		7%	-R\$ 31,19	R\$ 972,71
4	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
5	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
6	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
7	R\$ 370,67		22%	-R\$ 82,74	R\$ 6.846,56
8	R\$ 372,89		22%	-R\$ 80,52	R\$ 6.483,74
9	R\$ 393,29		15%	-R\$ 60,12	R\$ 3.614,74
10	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10
11	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
12	R\$ 514,71		-12%	R\$ 61,30	R\$ 3.757,56



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

13	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
14	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
15	R\$ 485,91		-7%	R\$ 32,50	R\$ 1.056,12		
16	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
17	R\$ 426,67		6%	-R\$ 26,74	R\$ 715,24		
18	R\$ 429,12		6%	-R\$ 24,29	R\$ 590,09		
19	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
20	R\$ 520,92		-13%	R\$ 67,51	R\$ 4.557,59		
21	R\$ 576,00		-21%	R\$ 122,59	R\$ 15.028,16		
22	R\$ 555,56		-18%	R\$ 102,14	R\$ 10.433,59		
23	R\$ 511,11		-11%	R\$ 57,70	R\$ 3.329,35		
24	R\$ 600,00		-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46		
25	R\$ 483,33		-6%	R\$ 29,92	R\$ 895,37		
26	R\$ 600,00	R\$ 453,41	-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46	R\$ 61,24	R\$ 61,24
27	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
28	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
29	R\$ 558,12		-19%	R\$ 104,71	R\$ 10.963,80		
30	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
31	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
32	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
33	R\$ 379,15		20%	-R\$ 74,26	R\$ 5.515,09		
34	R\$ 525,00		-14%	R\$ 71,59	R\$ 5.125,04		
35	R\$ 379,06		20%	-R\$ 74,35	R\$ 5.528,44		
36	R\$ 462,07		-2%	R\$ 8,66	R\$ 75,05		
37	R\$ 462,00		-2%	R\$ 8,59	R\$ 73,78		
38	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
39	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
40	R\$ 446,15		2%	-R\$ 7,26	R\$ 52,66		
41	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
42	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
43	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
44	R\$ 466,67		-3%	R\$ 13,26	R\$ 175,72		
45	R\$ 533,33		-15%	R\$ 79,92	R\$ 6.387,65		
46	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
47	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10		
48	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
49	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
50	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
51	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
				R\$ 0,00	R\$ 187.490,74		

INTERVALO DE CONFIANÇA			
Intervalo de Confiança	Significancia	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 17,22	5%	R\$ 470,63	R\$ 436,19

RESULTADOS		
Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 100.942,57	R\$ 104.928,28	R\$ 108.913,98
3,8%		3,8%

GRAU DE PRECISÃO			
Amplitude	Grau 01	Grau 02	Grau 03
7,60%			X

Imóvel Avaliando	Bairro Paraguai	R\$ 447,72	1,62	1,00	1,00	231,42	R\$ 103.611,26
------------------	-----------------	------------	------	------	------	--------	----------------

ANÁLISE DE DADOS POR REGRESSÃO

RESUMO DOS RESULTADOS

Estadística de regressão

R múltiplo	0,985004501
R-Quadrado	0,970233867
R-quadrado ajustado	0,967645507
Erro padrão	28463,83772
Observações	51

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	4	1,21478E+12	3,03696E+11	374,8451074	1,8334E-34
Resíduo	46	37268742663	810190057,9		
Total	50	1,25205E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	155921,0223	88377,6277	1,764258968	0,084328205	-21973,91556	333815,9601	-21973,91556	333815,9601
Bairro	-7141,378177	16408,81252	-0,435216026	0,665440882	-40170,60469	25887,84833	-40170,60469	25887,84833
Oferta ou transação	-189279,1981	91670,00018	-2,064788892	0,044606467	-373801,338	-4757,058194	-373801,338	-4757,058194
Dist Av principal do Bairro	32426,57469	16031,33468	2,022699628	0,048939727	157,1716718	64695,97771	157,1716718	64695,97771
área privativa	501,7366622	13,67039005	36,70243938	1,01682E-35	474,2195942	529,2537302	474,2195942	529,2537302

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) Valor			Observação	Previsto(a) Valor		
	Total	Resíduos	Resíduos padrão		Total	Resíduos	Resíduos padrão
1	159767,702	-9767,702006	-0,357770916	27	145162,6518	-25162,6518	-0,921656392
2	163864,9817	-13864,98166	-0,507845877	28	145162,6518	-20162,6518	-0,738516634
3	201495,2313	-11495,23132	-0,421046776	29	399181,8891	50818,11086	1,861363305
4	126234,732	-6234,731991	-0,228365462	30	356087,7243	-56087,7243	-2,054378451
5	59847,77842	15152,22158	0,554994838	31	261899,3052	8100,69484	0,296711858
6	59847,77842	15152,22158	0,554994838	32	259114,1677	885,8323288	0,032446224
7	163864,9817	-24864,98166	-0,910753345	33	201946,8701	-41946,87012	-1,536427928
8	201495,2313	-33695,23132	-1,234187302	34	612938,9351	17061,06487	0,624911858
9	270233,154	-39373,15404	-1,44215798	35	185783,7564	-25783,75644	-0,944406183
10	80418,21522	14581,78478	0,534100907	36	252980,8402	-1381,840219	-0,050613977
11	130591,8814	-5591,881437	-0,204819163	37	186029,1	3880,619986	0,142139161
12	399181,8891	15818,11086	0,579384999	38	162580,4423	-12580,44234	-0,460795833
13	146519,5137	-11519,51366	-0,421936189	39	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
14	354730,8624	-54730,86245	-2,00467938	40	141492,781	3507,218989	0,128462247
15	1011002,417	-11002,41661	-0,402995983	41	130306,2263	4693,77369	0,171923316
16	297326,1674	-47326,16744	-1,73346057	42	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
17	166579,6141	-6579,614121	-0,240997788	43	130306,2263	4693,77369	0,171923316
18	322024,8252	-42024,82523	-1,539283264	44	124521,71	15478,29001	0,566938057
19	146519,5137	-16519,51366	-0,605075947	45	124521,71	35478,29001	1,299497089
20	219615,3522	29384,64782	1,076299458	46	129806,3298	-4806,329837	-0,176046017
21	130793,4183	49206,58174	1,802336294	47	356383,5118	2716,48819	0,099499398
22	446204,6491	53795,35087	1,970413508	48	356383,5118	21616,48819	0,791767683
23	204209,8638	25790,13621	0,944639861	49	322676,8428	21733,15716	0,796041028
24	221780,013	48219,98701	1,76619935	50	300189,0056	21810,99436	0,798892046
25	297040,5123	-7040,512317	-0,257879544	51	141514,7862	22360,21378	0,819008828
26	221780,013	48219,98701	1,76619935				



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar objeto do Processo nº 1081.000000550/2023 de origem da Procuradoria Jurídica.

“Uma área de 235,00 m² (duzentos e trinta e cinco metros quadrados) referentes ao imóvel urbano denominado "Lote 21", na área de chácaras, da planta cadastral do Bairro Paraguai, de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 14.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Maracaju Engenharia e Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 05.269.841/0001-12, com sede na rodovia BR 267/MS, KM 368,30, fazenda Soberana, Zona Rural no município de Maracaju-MS, CEP 79.150-000.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.

5. Objeto da Avaliação



MARACAJU

PREFEITURA

Imóvel: Fração do lote 21, Área de Chácaras.

Endereço: Rua Raul Pires Barbosa, 971, Bairro Paraguaio.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 235,00 m².

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Destacamos ainda que a determinação do valor do metro quadrado foi com base na avaliação do imóvel como um todo, visto que a área a ser desapropriada não possui dados comparativos significativos no mercado da região.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 30/01/2025. Imóvel dentro do perímetro urbano, localizado em segmento a ser executada a pavimentação do prolongamento da Rua 11 de Junho.

A área a ser desapropriada de 235,00 m², sendo necessária a utilização de toda a área. Neste não são encontradas benfeitorias.

A implantação da via gerará valorização para a região.



MARACAJU PREFEITURA

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbana do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como empresas representantes de maquinário agrícolas, lojas de peças, supermercado, padarias, pizzaria, praças, feiras, estádio de futebol, quadra poliesportiva, unidades básicas de saúde, igrejas e segurança.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento, distância da via principal do bairro inserido e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 448,54 (quatrocentos e quarenta e dois reais e quarenta e sete centavos), conforme demonstrado nas tabelas em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.

9.2 – Resultado da avaliação total

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:

A_t = área do terreno em m² = 235,00 m²

V_m = valor de mercado = R\$ 448,54 R\$/m²

$V_t = 235,00 \times 448,54$



MARACAJU

PREFEITURA

$V_t = R\$ 105.406,90$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área total do imóvel Lote n. 21, Área de Chácaras, situado na Rua Raul Pires Barbosa, 971, Bairro Paraguai, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 105.406,90 (cento e cinco mil, quatrocentos e seis reais e noventa centavos).

Maracaju, 06 de fevereiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

gov.br

Documento assinado digitalmente
GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 12/02/2025 08:34:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

gov.br

Documento assinado digitalmente
FLAVIO DA SILVA CANDADO
Data: 12/02/2025 08:39:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A143215-0

gov.br

Documento assinado digitalmente
KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 12/02/2025 08:28:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

IMÓVEL AVALIANDO:		Lote 21, na Área de Chácaras - Bairro Paraguaio					
AMOSTRAS							
Dados	Informante	Telefone	Bairro	Transação (Oferta ou transação)	Dist Av principal do Bairro	área privativa	Valor Total
1	Infomóveis - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,90	0,00	360,00	R\$ 150.000,00
2	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 150.000,00
3	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 190.000,00
4	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
5	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
6	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
7	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 139.000,00
8	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 167.800,00
9	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	587,00	R\$ 230.860,00
10	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,77	0,90	0,00	200,00	R\$ 95.000,00
11	Corretor - Humberto	(67) 99627-5947	0,77	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
12	Corretor - Humberto	(67) 99627-5948	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 415.000,00
13	Corretor - Humberto	(67) 99627-5950	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 135.000,00
14	Corretor - Humberto	(67) 99627-5951	1,00	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
15	Corretor - Humberto	(67) 99627-5953	1,00	0,90	0,00	2058,00	R\$ 1.000.000,00
16	Corretor - Humberto	(67) 99627-5954	0,77	0,90	0,50	600,00	R\$ 250.000,00
17	Corretor - Humberto	(67) 99627-5955	1,00	0,90	0,00	375,00	R\$ 160.000,00
18	Corretor - Humberto	(67) 99627-5960	1,00	0,90	0,50	652,50	R\$ 280.000,00
19	Corretor - Humberto	(67) 99627-5962	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 130.000,00
20	Corretor - Humberto	(67) 99627-5968	0,81	0,90	0,00	478,00	R\$ 249.000,00
21	Corretor - Humberto	(67) 99627-5969	1,62	0,90	0,00	312,50	R\$ 180.000,00
22	Corretor - Humberto	(67) 99627-5970	1,00	0,90	0,50	900,00	R\$ 500.000,00
23	Corretor - Humberto	(67) 99627-5971	1,00	0,90	0,00	450,00	R\$ 230.000,00
24	Corretor - Humberto	(67) 99627-5973	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
25	Corretor - Humberto	(67) 99627-5974	0,81	0,90	0,50	600,00	R\$ 290.000,00
26	Corretor - Humberto	(67) 99627-5976	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
27	Corretor - Humberto	(67) 99627-5977	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
28	Corretor - Humberto	(67) 99627-5978	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 125.000,00
29	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 450.000,00
30	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	0,81	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
31	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	0,81	1,00	0,00	600,00	R\$ 270.000,00
32	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,20	1,00	0,00	600,00	R\$ 260.000,00
33	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,50	422,00	R\$ 160.000,00
34	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	1,00	0,90	1,00	1200,00	R\$ 630.000,00
35	Imobiliária: Black Imóveis	(67) 99239-0000	1,62	0,90	0,00	422,10	R\$ 160.000,00
36	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	544,50	R\$ 251.599,00
37	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	411,06	R\$ 189.909,72
38	Imobiliária: São Bento	(67) 999085547	1,56	0,90	0,00	375,00	R\$ 150.000,00
39	Imobiliária: São Bento	(67) 999085547	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
40	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,00	0,90	0,00	325,00	R\$ 145.000,00
41	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
42	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
43	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
44	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 140.000,00
45	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 160.000,00
46	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99672-0508	0,88	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
47	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 359.100,00
48	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 378.000,00
49	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	688,82	R\$ 344.410,00
50	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	644,00	R\$ 322.000,00
51	Corretor: Rafael Costa	(67) 99164-7613	0,81	1,00	0,50	327,75	R\$ 163.875,00
51	AMOSTRAS						

VARIÂNCIA			DESVIO PADRÃO		
Dados	Valor Unitário (R\$/m²)	Média	Desvio	Desvio ^2	Desvio Padrão
1	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
2	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
3	R\$ 422,22		7%	-R\$ 31,19	R\$ 972,71
4	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69
5	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
6	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22
7	R\$ 370,67		22%	-R\$ 82,74	R\$ 6.846,56
8	R\$ 372,89		22%	-R\$ 80,52	R\$ 6.483,74
9	R\$ 393,29		15%	-R\$ 60,12	R\$ 3.614,74
10	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10
11	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12
12	R\$ 514,71		-12%	R\$ 61,30	R\$ 3.757,56



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

13	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
14	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
15	R\$ 485,91		-7%	R\$ 32,50	R\$ 1.056,12		
16	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
17	R\$ 426,67		6%	-R\$ 26,74	R\$ 715,24		
18	R\$ 429,12		6%	-R\$ 24,29	R\$ 590,09		
19	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
20	R\$ 520,92		-13%	R\$ 67,51	R\$ 4.557,59		
21	R\$ 576,00		-21%	R\$ 122,59	R\$ 15.028,16		
22	R\$ 555,56		-18%	R\$ 102,14	R\$ 10.433,59		
23	R\$ 511,11		-11%	R\$ 57,70	R\$ 3.329,35		
24	R\$ 600,00		-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46		
25	R\$ 483,33		-6%	R\$ 29,92	R\$ 895,37		
26	R\$ 600,00	R\$ 453,41	-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46	R\$ 61,24	R\$ 61,24
27	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
28	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
29	R\$ 558,12		-19%	R\$ 104,71	R\$ 10.963,80		
30	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
31	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
32	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
33	R\$ 379,15		20%	-R\$ 74,26	R\$ 5.515,09		
34	R\$ 525,00		-14%	R\$ 71,59	R\$ 5.125,04		
35	R\$ 379,06		20%	-R\$ 74,35	R\$ 5.528,44		
36	R\$ 462,07		-2%	R\$ 8,66	R\$ 75,05		
37	R\$ 462,00		-2%	R\$ 8,59	R\$ 73,78		
38	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
39	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
40	R\$ 446,15		2%	-R\$ 7,26	R\$ 52,66		
41	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
42	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
43	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
44	R\$ 466,67		-3%	R\$ 13,26	R\$ 175,72		
45	R\$ 533,33		-15%	R\$ 79,92	R\$ 6.387,65		
46	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
47	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10		
48	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
49	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
50	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
51	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
				R\$ 0,00	R\$ 187.490,74		

INTERVALO DE CONFIANÇA			
Intervalo de Confiança	Significância	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 17,22	5%	R\$ 470,63	R\$ 436,19

RESULTADOS		
Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 102.504,12	R\$ 106.551,49	R\$ 110.598,85
3,8%		3,8%

GRAU DE PRECISÃO			
Amplitude	Grau 01	Grau 02	Grau 03
7,60%			x

Imóvel Avaliando	Bairro Paraguai	R\$ 448,54	1,62	1,00	1,00	235,00	R\$ 105.406,90
------------------	-----------------	------------	------	------	------	--------	----------------

ANÁLISE DE DADOS POR REGRESSÃO

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão

R múltiplo	0,985004501
R-Quadrado	0,970233867
R-quadrado ajustado	0,967645507
Erro padrão	28463,83772
Observações	51

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	4	1,21478E+12	3,03696E+11	374,8451074	1,8334E-34
Resíduo	46	37268742663	810190057,9		
Total	50	1,25205E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	155921,0223	88377,6277	1,764258968	0,084328205	-21973,91556	333815,9601	-21973,91556	333815,9601
Bairro	-7141,378177	16408,81252	-0,435216026	0,665440882	-40170,60469	25887,84833	-40170,60469	25887,84833
Oferta ou transação	-189279,1981	91670,00018	-2,064788892	0,044606467	-373801,338	-4757,058194	-373801,338	-4757,058194
Dist Av principal do Bairro	32426,57469	16031,33468	2,022699628	0,048939727	157,1716718	64695,97771	157,1716718	64695,97771
área privativa	501,7366622	13,67039005	36,70243938	1,01682E-35	474,2195942	529,2537302	474,2195942	529,2537302

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) Valor			Observação	Previsto(a) Valor		
	Total	Resíduos	Resíduos padrão		Total	Resíduos	Resíduos padrão
1	159767,702	-9767,702006	-0,357770916	27	145162,6518	-25162,6518	-0,921656392
2	163864,9817	-13864,98166	-0,507845877	28	145162,6518	-20162,6518	-0,738516634
3	201495,2313	-11495,23132	-0,421046776	29	399181,8891	50818,11086	1,861363305
4	126234,732	-6234,731991	-0,228365462	30	356087,7243	-56087,7243	-2,054378451
5	59847,77842	15152,22158	0,554994838	31	261899,3052	8100,69484	0,296711858
6	59847,77842	15152,22158	0,554994838	32	259114,1677	885,8323288	0,032446224
7	163864,9817	-24864,98166	-0,910753345	33	201946,8701	-41946,87012	-1,536427928
8	201495,2313	-33695,23132	-1,234187302	34	612938,9351	17061,06487	0,624911858
9	270233,154	-39373,15404	-1,44215798	35	185783,7564	-25783,75644	-0,944406183
10	80418,21522	14581,78478	0,534100907	36	252980,8402	-1381,840219	-0,050613977
11	130591,8814	-5591,881437	-0,204819163	37	186029,1	3880,619986	0,142139161
12	399181,8891	15818,11086	0,579384999	38	162580,4423	-12580,44234	-0,460795833
13	146519,5137	-11519,51366	-0,421936189	39	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
14	354730,8624	-54730,86245	-2,00467938	40	141492,781	3507,218989	0,128462247
15	1011002,417	-11002,41661	-0,402995983	41	130306,2263	4693,77369	0,171923316
16	297326,1674	-47326,16744	-1,73346057	42	130306,2263	-10306,22631	-0,377495958
17	166579,6141	-6579,614121	-0,240997788	43	130306,2263	4693,77369	0,171923316
18	322024,8252	-42024,82523	-1,539283264	44	124521,71	15478,29001	0,566938057
19	146519,5137	-16519,51366	-0,605075947	45	124521,71	35478,29001	1,299497089
20	219615,3522	29384,64782	1,076299458	46	129806,3298	-4806,329837	-0,176046017
21	130793,4183	49206,58174	1,802336294	47	356383,5118	2716,48819	0,099499398
22	446204,6491	53795,35087	1,970413508	48	356383,5118	21616,48819	0,791767683
23	204209,8638	25790,13621	0,944639861	49	322676,8428	21733,15716	0,796041028
24	221780,013	48219,98701	1,76619935	50	300189,0056	21810,99436	0,798892046
25	297040,5123	-7040,512317	-0,257879544	51	141514,7862	22360,21378	0,819008828
26	221780,013	48219,98701	1,76619935				



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 485/2024, reuniu-se no dia seis de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, para avaliar objeto do Processo nº 1081.000000550/2023 de origem da Procuradoria Jurídica.

“uma área de 39,44 m² (trinta e nove metros e quarenta e quatro centímetros quadrados) a ser desmembrada do imóvel urbano denominado "Lote 7-A", na área de chácaras da planta cadastral do Bairro Paraguaio com a área total de 210,93 m² (duzentos e dez metros e noventa e três centímetros quadrados), de propriedade de MARACAJU ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, objeto da matrícula nº 18.251 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju - MS”

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Maracaju Engenharia e Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 05.269.841/0001-12, com sede na rodovia BR 267/MS, KM 368,30, fazenda Soberana, Zona Rural no município de Maracaju-MS, CEP 79.150-000.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.



MARACAJU PREFEITURA

5. Objeto da Avaliação

Imóvel: Fração do lote 07-A, Área de Chácaras, denominado no desmembramento de lote 07-AD.

Endereço: Rua Canaã, S/N, Bairro Paraguaio.

Cidade: Maracaju. UF: MS. CEP: 79150-000.

Área do Terreno: 210,93 m².

Área à desapropriar: 39,44 m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8.1, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Destacamos ainda que a determinação do valor do metro quadrado foi com base na avaliação do imóvel como um todo, visto que a área a ser desapropriada não possui dados comparativos significativos no mercado da região.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 30/01/2025. Imóvel dentro do perímetro urbano, localizado em segmento a ser executada a pavimentação do prolongamento da Rua 11 de Junho.



MARACAJU

PREFEITURA

A área parcial a ser desapropriada tem um total de 39,44 m², sendo necessária a utilização de toda a testada. Neste não são encontradas benfeitorias.

A implantação da via em questão irá gerar uma segunda rota para o entorno do imóvel avaliando, que hoje possui apenas uma rota de acesso. Gerando valorização para a região.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbano do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, infraestrutura, ocupação residencial e comercial.

A região possui comércios locais como empresas representantes de maquinário agrícolas, lojas de peças, supermercado, padarias, pizzaria, praças, feiras, estádio de futebol, quadra poliesportiva, unidades básicas de saúde, igrejas e segurança.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforma recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento, distância da via principal do bairro inserido e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 442,47 (quatrocentos e quarenta e dois reais e quarenta e sete centavos), conforme demonstrado nas tabelas em anexo.

Aplicando o MCDDM, chegou-se ao valor de mercado correspondente do imóvel.

9.2 – Resultado da avaliação total



MARACAJU

PREFEITURA

O resultado da avaliação é estimado através:

Valor do terreno = $V_t = A_t \times V_m$, onde:

A_t = área do terreno em $m^2 = 39,44 m^2$

V_m = valor de mercado = R\$ 442,47 R\$/ m^2

$V_t = 39,44 \times 442,47$

$V_t = R\$ 17.451,01$

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação considera, com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor correspondente a área parcial do imóvel Lote n. 07-A, denominado Lote 07-AD, Área de Chácaras, situado na Rua Canaã, S/N, Bairro Paraguaio, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 17.451,01 (dezesete mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e um centavo).

Maracaju, 06 de fevereiro de 2024.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 10/02/2025 14:28:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

Documento assinado digitalmente
gov.br FLAVIO DA SILVA CANDADO
Data: 10/02/2025 16:52:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLÁVIO DA SILVA CANDADO
Arquiteto e Urbanista
CAU/MS A143215-0

Documento assinado digitalmente
gov.br KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 10/02/2025 09:49:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

IMÓVEL AVALIANDO:		Lote 07-A, na Área de Chácaras - Bairro Paraguai					
AMOSTRAS							
Dados	Informante	Telefone	Bairro	Transação (Oferta ou transação)	Dist Av principal do Bairro	área privativa	Valor Total
1	Infomóveis - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,90	0,00	360,00	R\$ 150.000,00
2	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 150.000,00
3	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 190.000,00
4	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
5	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
6	R2A Imóveis	(67) 99682-1048	1,00	1,00	0,00	200,00	R\$ 75.000,00
7	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	375,00	R\$ 139.000,00
8	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	450,00	R\$ 167.800,00
9	Neander Cortez de Lucena	(67) 99600-6030	1,00	1,00	0,50	587,00	R\$ 230.860,00
10	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,77	0,90	0,00	200,00	R\$ 95.000,00
11	Corretor - Humberto	(67) 99627-5947	0,77	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
12	Corretor - Humberto	(67) 99627-5948	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 415.000,00
13	Corretor - Humberto	(67) 99627-5950	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 135.000,00
14	Corretor - Humberto	(67) 99627-5951	1,00	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
15	Corretor - Humberto	(67) 99627-5953	1,00	0,90	0,00	2058,00	R\$ 1.000.000,00
16	Corretor - Humberto	(67) 99627-5954	0,77	0,90	0,50	600,00	R\$ 250.000,00
17	Corretor - Humberto	(67) 99627-5955	1,00	0,90	0,00	375,00	R\$ 160.000,00
18	Corretor - Humberto	(67) 99627-5960	1,00	0,90	0,50	652,50	R\$ 280.000,00
19	Corretor - Humberto	(67) 99627-5962	0,81	0,90	0,50	300,00	R\$ 130.000,00
20	Corretor - Humberto	(67) 99627-5968	0,81	0,90	0,00	478,00	R\$ 249.000,00
21	Corretor - Humberto	(67) 99627-5969	1,62	0,90	0,00	312,50	R\$ 180.000,00
22	Corretor - Humberto	(67) 99627-5970	1,00	0,90	0,50	900,00	R\$ 500.000,00
23	Corretor - Humberto	(67) 99627-5971	1,00	0,90	0,00	450,00	R\$ 230.000,00
24	Corretor - Humberto	(67) 99627-5973	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
25	Corretor - Humberto	(67) 99627-5974	0,81	0,90	0,50	600,00	R\$ 290.000,00
26	Corretor - Humberto	(67) 99627-5976	0,81	0,90	0,50	450,00	R\$ 270.000,00
27	Corretor - Humberto	(67) 99627-5977	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 120.000,00
28	Corretor - Humberto	(67) 99627-5978	1,00	0,90	0,50	300,00	R\$ 125.000,00
29	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	0,50	806,28	R\$ 450.000,00
30	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	0,90	0,00	750,00	R\$ 300.000,00
31	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,81	1,00	0,00	600,00	R\$ 270.000,00
32	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,20	1,00	0,00	600,00	R\$ 260.000,00
33	Imobiliária: Black Imóveis	(67)99239-0000	1,62	0,90	0,50	422,00	R\$ 160.000,00
34	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	1,00	0,90	1,00	1200,00	R\$ 630.000,00
35	Imobiliária: Black Imóveis	(67)99239-0000	1,62	0,90	0,00	422,10	R\$ 160.000,00
36	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	544,50	R\$ 251.599,00
37	Imobiliária: Efort	(67) 99974-1917	0,81	0,90	0,00	411,06	R\$ 189.909,72
38	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	1,56	0,90	0,00	375,00	R\$ 150.000,00
39	Imobiliária: São bento	(67) 999085547	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
40	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,00	0,90	0,00	325,00	R\$ 145.000,00
41	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
42	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 120.000,00
43	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	0,81	0,90	0,00	300,00	R\$ 135.000,00
44	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 140.000,00
45	Imobiliária: R2A Impoveis	(67) 99959-7007	1,62	0,90	0,00	300,00	R\$ 160.000,00
46	Imobiliária: Humberto Amaral	(67)99672-0508	0,88	0,90	0,00	300,00	R\$ 125.000,00
47	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 359.100,00
48	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	756,00	R\$ 378.000,00
49	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	688,82	R\$ 344.410,00
50	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	644,00	R\$ 322.000,00
51	Corretor: Rafael Costa	(67)99164-7613	0,81	1,00	0,50	327,75	R\$ 163.875,00
51	AMOSTRAS						

VARIÂNCIA			DESVIO PADRÃO			
Dados	Valor Unitário (R\$/m ²)	Média	Desvio	Desvio ^2	Desvio Padrão	
1	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12	
2	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69	
3	R\$ 422,22		7%	-R\$ 31,19	R\$ 972,71	
4	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69	
5	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22	
6	R\$ 375,00		21%	-R\$ 78,41	R\$ 6.148,22	
7	R\$ 370,67		22%	-R\$ 82,74	R\$ 6.846,56	
8	R\$ 372,89		22%	-R\$ 80,52	R\$ 6.483,74	
9	R\$ 393,29		15%	-R\$ 60,12	R\$ 3.614,74	
10	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10	
11	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12	
12	R\$ 514,71		-12%	R\$ 61,30	R\$ 3.757,56	



MARACAJU
PREFEITURA

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

13	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
14	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
15	R\$ 485,91		-7%	R\$ 32,50	R\$ 1.056,12		
16	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
17	R\$ 426,67		6%	-R\$ 26,74	R\$ 715,24		
18	R\$ 429,12		6%	-R\$ 24,29	R\$ 590,09		
19	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
20	R\$ 520,92		-13%	R\$ 67,51	R\$ 4.557,59		
21	R\$ 576,00		-21%	R\$ 122,59	R\$ 15.028,16		
22	R\$ 555,56		-18%	R\$ 102,14	R\$ 10.433,59		
23	R\$ 511,11		-11%	R\$ 57,70	R\$ 3.329,35		
24	R\$ 600,00		-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46		
25	R\$ 483,33		-6%	R\$ 29,92	R\$ 895,37		
26	R\$ 600,00	R\$ 453,41	-24%	R\$ 146,59	R\$ 21.488,46	R\$ 61,24	R\$ 61,24
27	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
28	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
29	R\$ 558,12		-19%	R\$ 104,71	R\$ 10.963,80		
30	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
31	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
32	R\$ 433,33		5%	-R\$ 20,08	R\$ 403,10		
33	R\$ 379,15		20%	-R\$ 74,26	R\$ 5.515,09		
34	R\$ 525,00		-14%	R\$ 71,59	R\$ 5.125,04		
35	R\$ 379,06		20%	-R\$ 74,35	R\$ 5.528,44		
36	R\$ 462,07		-2%	R\$ 8,66	R\$ 75,05		
37	R\$ 462,00		-2%	R\$ 8,59	R\$ 73,78		
38	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
39	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
40	R\$ 446,15		2%	-R\$ 7,26	R\$ 52,66		
41	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
42	R\$ 400,00		13%	-R\$ 53,41	R\$ 2.852,69		
43	R\$ 450,00		1%	-R\$ 3,41	R\$ 11,63		
44	R\$ 466,67		-3%	R\$ 13,26	R\$ 175,72		
45	R\$ 533,33		-15%	R\$ 79,92	R\$ 6.387,65		
46	R\$ 416,67		9%	-R\$ 36,74	R\$ 1.350,12		
47	R\$ 475,00		-5%	R\$ 21,59	R\$ 466,10		
48	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
49	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
50	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
51	R\$ 500,00		-9%	R\$ 46,59	R\$ 2.170,57		
				R\$ 0,00	R\$ 187.490,74		

INTERVALO DE CONFIANÇA			
Intervalo de Confiança	Significancia	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 17,22	5%	R\$ 470,63	R\$ 436,19

RESULTADOS		
Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 92.005,08	R\$ 95.637,89	R\$ 99.270,71
3,8%		3,8%

GRAU DE PRECISÃO			
Amplitude	Grau 01	Grau 02	Grau 03
7,60%			X

Imóvel Avaliando	Bairro Paraguai	R\$	442,47	1,62	1,00	1,00	210,93	R\$ 93.330,68
------------------	-----------------	-----	--------	------	------	------	--------	---------------

