



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE MARACAJU

MENSAGEM EXECUTIVA Nº 018/2026, de 17 de junho de 2026.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Submeto à elevada consideração de Vossas Excelências o anexo Projeto de Lei nº 014/2026, que autoriza a desafetação e alienação por permuta de bem imóvel pertencente ao Município de Maracaju, e dá outras providências.

A presente proposição busca a autorização para desafetação e alienação por permuta de bens imóveis pertencentes ao Município de Maracaju, identificados: a) Lote 7H, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Benito Carlos Bertoncello, matrícula nº 29.175 do CRI local, com 1.163,33 m²; b) Lote 7I, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Benito Carlos Bertoncello, matrícula nº 29.176 do CRI local, com 1.162,02 m²; c) Lote 7J, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Benito Carlos Bertoncello, matrícula nº 29.177 do CRI local, com 1.331,40 m²; avaliados em R\$ 934.179,53 (novecentos e trinta e quatro mil, cento e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos), pelo imóvel Lote 668, quadra 33 do Centro, com 800,00 m² de terreno e construção em alvenaria de 490,52 m², matrícula nº 1.633 do CRI local, de propriedade de Rotary Club de Maracaju, avaliado em R\$ 1.075.965,71 (um milhão, setenta e cinco mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e um centavos), justificada pela possibilidade de utilização de um imóvel muito próximo do paço municipal capaz de alocar secretarias e repartições públicas de modo a melhorar o atendimento à população maracajuense.

A permuta de imóveis públicos por particulares é permitida desde que observados alguns requisitos, tais como o interesse público



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MUNICÍPIO DE MARACAJU

devidamente justificado, autorização legislativa e avaliação prévia dos imóveis objeto da permuta.

Segundo Hely Lopes Meirelles *"qualquer bem público, desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público particular, da mesma espécie ou de outra. O essencial é que a lei autorizadora da permuta identifique os bens a serem permutados e a avaliação prévia atribua-lhe corretamente os valores, para a efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público"*.

Ainda, a Lei Federal nº 14.133/2021, em seu artigo 76, inciso I, alínea b, prevê a alienação de imóveis públicos, através de permuta por outro imóvel, seja para a compra ou locação, destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, senão vejamos:

"Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e dependerá:

I - no caso de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, de autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada esta nos seguintes casos:

(...)

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;"

Assim, em observância aos requisitos necessários, foi realizada a avaliação prévia dos imóveis pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação, conforme laudos anexos, determinando o valor de mercado dos lotes, que têm equivalência econômica.

Quanto ao interesse público, tal permuta se justifica em razão de que a proximidade do imóvel do Rotary Club em relação ao Paço Municipal (cerca



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MUNICÍPIO DE MARACAJU

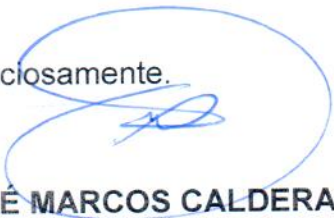
de 30 metros) otimiza a logística administrativa, centraliza os serviços ao cidadão e aproveita uma área construída de 490,52 m² apta a abrigar secretarias, repartições públicas ou até projetos sociais de forma imediata. Sob a ótica do Princípio da Economicidade (art. 70, CRFB/88), a medida é altamente vantajosa. A substituição de imóveis locados de terceiros por prédio próprio reduz o custeio da máquina pública, convertendo despesas correntes (aluguel) em investimento patrimonial permanente.

Assim sendo, tendo em vista a existência de interesse público na presente alienação por permuta, já que não será necessário dispor dos escassos recursos financeiros públicos para pagamento de indenização pela utilização do bem pelo Município de Maracaju, bem como pela equivalência de valores dos bens avaliados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação, busca-se, portanto, a necessária autorização legislativa para formalização do procedimento de permuta.

Esperamos, assim, esteja devidamente esclarecido o relevantíssimo interesse público que permeia o presente projeto, e por isso remetemos o presente Projeto de Lei para apreciação e votação por esta Augusta Casa de Leis, esperando sua acolhida e aprovação.

Agradecendo o apoio, subscrevo-me com protestos de estima e 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 014/2026, de 17 de junho de 2026.

"Dispõe sobre a autorização do Poder Executivo Municipal para desafetar e alienar por permuta bens imóveis pertencentes ao Município de Maracaju-MS 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 Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar e alienar mediante permuta os bens imóveis de propriedade do MUNICÍPIO DE MARACAJU-MS, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 03.442.597/0001-12, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, Maracaju/MS, determinados: a) Lote 7H, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Civil Benito Carlos Bertoncello, matrícula nº 29.175 do CRI local, com 1.163,33 m²; b) Lote 7I, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Civil Benito Carlos Bertoncello, matrícula nº 29.176 do CRI local, com 1.162,02 m²; c) Lote 7J, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Civil Benito Carlos Bertoncello, matrícula nº 29.177 do CRI local, com 1.331,40 m², avaliados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação em R\$ 934.179,53 (novecentos e trinta e quatro mil, cento e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

Art. 2º O imóvel descrito no art. 1º desta Lei será objeto de permuta com o bem imóvel de propriedade de Rotary Club de Maracaju, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.743.689/0001-32, com sede na Rua Luiz Porto Soares, nº 381, Centro, Maracaju/MS, determinado pelo Lote nº 668, quadra 33 do Centro, com 800,00 m² de terreno e construção em alvenaria de 490,52 m², matrícula nº 1.633 do CRI local e suas benfeitorias, avaliado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação em R\$ 1.075.965,71 (um milhão, setenta e cinco mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e um centavos).



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MUNICÍPIO DE MARACAJU

Art. 3º Os imóveis permutados foram avaliados por Comissão Especial, conforme art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo considerado para efetivação da permuta o preço apresentado pela Comissão, descrito nos arts. 1º e 2º desta Lei.

§ 1º A diferença de valores entre os imóveis permutados foi renunciada pela permutante de propriedade do imóvel descrito no art. 2º desta Lei.

§ 2º Os imóveis permutados não poderão possuir quaisquer ônus, gravames ou encargos, e deverão ser livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais.

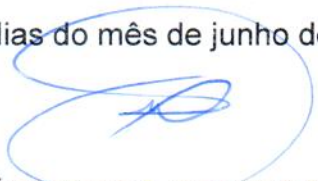
Art. 4º A permuta a que se refere esta Lei dar-se-á na forma prevista no inciso I, alínea c do artigo 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensada a concorrência pública por reconhecer-se de relevante interesse público a finalidade a que se destina e por atender aos requisitos constantes do inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021.

Art. 5º Fica estabelecida a data de 31 de dezembro de 2028, como prazo máximo e improrrogável para que o Rotary Club de Maracaju efetue a entrega do imóvel descrito no art. 2º ao Município de Maracaju, totalmente desocupado, livre e desembaraçado de coisas e pessoas.

Art. 6º Os custos oriundos das transações de permuta dos imóveis elencados nesta Lei, tais como emolumentos cartorários e tributos incidentes nos termos da legislação em vigor, correrão por conta exclusiva dos adquirentes permutantes.

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

Gabinete do Prefeito Municipal de Maracaju, Estado de Mato Grosso do Sul, aos dezessete dias do mês de junho de dois mil e vinte e seis.


JOSÉ MARCOS CALDERAN
Prefeito Municipal



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 189/2026, reuniu-se no dia 29 de abril de dois mil e vinte e seis, para avaliar objeto da C.I. 94/2026, de origem da Procuradoria Jurídica.

O imóvel será resultante do remembramento dos lotes 07H, 07I e 07J, da quadra 05, do loteamento Polo Empresarial Engenheiro Civil Benito Carlos Bertoncello, com matrículas n. 29.175, 29.176 e 29.177, respectivamente. A área resultante é de 3.656,75 m², situada na Rua Tocantins do bairro mencionado em Maracaju-MS.

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ORIUNDO DO REMEMBRAMENTO DOS LOTES 07H, 07I E 07J, QUADRA 05, POLO EMPRESARIAL, MARACAJU-MS.

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

Tipo do bem: Lote urbano.



MARACAJU PREFEITURA

Endereço: Rua Tocantins, Lotes 07H, 07I e 07J, da quadra 05, do loteamento Polo Empresarial Engenheiro Civil Benito Carlos Bertoncello Cidade: Maracaju UF: MS CEP: 79150-710.

Área do Terreno: 3.656,75 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: 29/04/2026. Imóvel dentro do perímetro urbano, com potencial econômico e sem presença de benfeitorias, região de baixo/médio padrão.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbana do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, com infraestrutura completa e ocupação exclusivamente empresarial e de serviços.

A região possui comércios de médio e grande porte, de serviços diversos, tais como oficinas automotoras, serralherias, entre outros.



MARACAJU

PREFEITURA

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o Método Involutivo, onde identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

Neste caso, consideramos a implantação de um loteamento, sendo realizada a determinação do valor de mercado do lote padrão através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e inserido em um fluxo de caixa para determinação do valor final do imóvel.

9.1 – Identificação do Valor do m²

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do lote padrão, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: macrolocalização, distância ao polo valorizante, área total, posição na quadra – esquina, testada e valor total, para determinação de valor referente área do terreno.

9.2 – Resultado da avaliação total

Aplicando-se o Método Involutivo, conforme demonstrado nos arquivos em anexo e explicado anteriormente, chegou-se ao valor estimado de R\$ 934.179,53 (novecentos e trinta e quatro mil e cento e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

10. Conclusão

Com base no método realizado, seguindo as recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas), obteve-se para o imóvel resultante do remembramento dos lotes 07H, 07I e 07J, da quadra 05, do loteamento Polo Empresarial Engenheiro Civil Benito Carlos Bertoncello, com matrículas n. 29.175, 29.176 e 29.177, respectivamente, e área de 3.656,75 m², o valor estimado de R\$ 934.179,53 (novecentos e trinta e quatro mil e cento e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos).



MARACAJU

PREFEITURA

Maracaju, 29 de abril de 2026.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 30/04/2026 11:14:49-0300
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: 30/04/2026 10:39:11-0300
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: 30/04/2026 10:28:46-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ

Engenheira Civil

CREA/MS 63654



MARACAJU
PREFEITURA

DADOS DO IMÓVEL

ÁREA TOTAL (m²):	3.656,75
------------------	----------

USO PRESUMIDO		Utilização (m²)
Referência		0%
Área institucionais:		731,35
Vias de circulação:		2.925,40
Área útil dos lotes:		200,00
Área mínima do lote (m²):		
Quantidade de lotes: "n" máximo dentro da área líquida disponível:		14,63

CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA ÚTIL)	
BASE: 01/2023	
Serviços de topografia	R\$ 2,71
Projetos e Aprovações	R\$ 0,39
Terraplenagem	R\$ 6,41
Rede de água potável	R\$ 12,21
Rede de esgoto	R\$ 24,82
Drenagem de águas pluviais - galerias	R\$ 9,89
Guias e sarjetas	R\$ 7,95
Pavimentação	R\$ 23,18
Rede de iluminação pública	R\$ 3,76
Custo total	R\$ 91,32
BDI (24,32%)	R\$ 113,53
Valor atualizado para 01/07/2024	R\$ 116,57

DADOS DA GLEBA	
Área total da gleba (m²)	3.656,75
Área útil (m²)	2.925,40
Área do lote padrão (m²)	200,00
Nº de lotes	14,63

DESPESAS INDIRETAS	
Corretagem	5,00%
Impostos sobre a receita bruta	15,73%
Cartório	2,50%
Publicidade e propaganda	1,00%

RECEITA	
Valor provável do lote (R\$)	R\$ 434,75 /m²
Cenário pessimista	R\$ 395,08 /m²
Cenário otimista	R\$ 478,41 /m²

TEMPO DE VENDA	
Provável	24 meses
TEMPO DE OBRA	24 meses

TAXAS DE JUROS				Portal de Finanças :: Seja Bem Vindoooo! (portaldefinancas.com)
Remuneração do capital (INCC maio/24)	3,6779 % a.a.	0,3014% %a.m.		Todas os Índices - Cotação atualizada - Investidor10
Taxa de Risco (100% do CDI)	11,99 % a.a.	0,9481% %a.m.		
Taxa adicional (opcional)	2 % a.a.	0,1652% %a.m.		
Taxa Mínima de atratividade	1,419656205 % a.a.	18,4311% %a.m.		



MARACAJU
PREFEITURA

		TEMPO EM MESES==>										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
MARACAJU			105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80
PREFEITURA												
Receita Líquida												
Custo Variável de Produção			-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39
Custo Fixo de Produção			71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42
Lucro Bruto			-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79
Despesas Gerais Variáveis			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Gerais Fixas			62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62
Lucro antes do IR			-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57
Imposto de Renda			46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06
Lucro Líquido após IR			46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06
Fluxo de Caixa			46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06
Fluxo de Caixa Acumulado			46.204,06	92.408,11		184.816,22	231.020,28	277.234,33	323.428,39	369.632,45	415.836,50	462.040,56
Valor Presente Líquido			R\$ 934.179,53									

ENTRADA DE DADOS:		ADOPTADOS
Custo total da construção	R\$	341.013,88
Tempo total pra construção		10,00 meses
Custo mensal		34.101,39
Valor Global de Vendas	R\$	1.271.829,64
Tempo total pra venda		12,00 meses
Receita (venda)	R\$	105.985,80 por mês
Despesa de comercialização		6,00% % sobre receita
Despesas com legalização		2,50% % sobre receita
Impostos e taxas		15,73% % sobre receita
Remuneração do capital		0,3014% a.m.
Taxa de risco		0,9481% a.m.
Taxa adicional		0,1652% a.m.
Taxa Mínima de Atratividade		1,4197% a.m.



MARACAJU
PREFEITURA

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80	105.985,80
-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39	-34.101,39
71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42	71.884,42
-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79	-9.008,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62	62.875,62
-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57	-16.671,57
46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06
46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06	46.204,06
508.244,61	554.448,67	600.652,72	646.856,78	693.060,83	739.264,89	785.468,95	831.673,00	877.877,06	924.081,11	970.285,17	1.016.489,22	1.062.693,28	1.108.897,34	

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	COMISSÃO PERM DE AVALIAÇÃO
Modelo:	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACAJU
Data do modelo:	quarta-feira, 29 de abril de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	54
Dados utilizados no modelo:	41

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	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	Númerica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 1, Oferta = 0)	Não
Macro localização	Númerica	Proxy	Variável de macro localização (3 = Central, 2 = Não Central e 1 = Periférica)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Área total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Esquina	Númerica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Sim
Testada	Númerica	Quantitativa	Dimensão da frente do imóvel	Sim
Poente	Númerica	Dicotomica	Posição do imóvel em relação ao sol (1 = Poente e 0 = Nascente)	Não
Condomínio	Númerica	Dicotomica	Localização do imóvel dentro (1) ou fora (0) de condomínio.	Não
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Não
Valor total	Númerica	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	1,76

Distancia ao polo valorizante	0,00	3,00	3,00	1,36
Área total	200,00	806,28	606,28	416,79
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,22
Testada	10,00	35,00	25,00	15,93
Valor total	80.000,00	450.000,00	370.000,00	190.899,85

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9758222 / 0,9721420
Coefficiente de determinação:	0,9522290
Fisher - Snedecor:	139,53
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%	95%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	4,88%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8,833	5	1,767	139,532
Não Explicada	0,443	35	0,013	
Total	9,276	40		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{Valor total}) = +8,24895461 - 0,08986592147 * \text{Macro localização} - 0,1758512792 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,48898597 * \ln(\text{Área total}) + 0,3500235853 * \text{Esquina} + 0,4448993899 * \ln(\text{Testada})$$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

Valor total = $+3775,522449 * e^{(-0,08986592147 * \text{Macro localização}) * e^{(-0,1758512792 * \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,48898597 * \ln(\text{Área total}) * e^{(+0,3500235853 * \text{Esquina}) * e^{(+0,4448993899 * \ln(\text{Testada})$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor total = $+3823,626551 * e^{(-0,08986592147 * \text{Macro localização}) * e^{(-0,1758512792 * \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,48898597 * \ln(\text{Área total}) * e^{(+0,3500235853 * \text{Esquina}) * e^{(+0,4448993899 * \ln(\text{Testada})$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor total = $+3847,907952 * e^{(-0,08986592147 * \text{Macro localização}) * e^{(-0,1758512792 * \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,48898597 * \ln(\text{Área total}) * e^{(+0,3500235853 * \text{Esquina}) * e^{(+0,4448993899 * \ln(\text{Testada})$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Macro localização	x	-2,01	5,18
Distancia ao polo valorizante	x	-7,20	0,00
Área total	ln(x)	6,20	0,00
Esquina	x	8,10	0,00
Testada	ln(x)	4,71	0,00
Valor total	ln(y)	23,51	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Macro localização	x1	0,00	-0,51	0,29	0,15	0,44	0,39
Distancia ao polo valorizante	x2	-0,51	0,00	-0,50	-0,17	-0,52	-0,72
Área total	x3	0,29	-0,50	0,00	0,09	0,82	0,85
Esquina	x4	0,15	-0,17	0,09	0,00	0,08	0,41
Testada	x5	0,44	-0,52	0,82	0,08	0,00	0,82
Valor total	y	0,39	-0,72	0,85	0,41	0,82	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Macro localização	x1	0,00	0,48	0,10	0,31	0,43	0,32
Distancia ao polo valorizante	x2	0,48	0,00	0,46	0,59	0,45	0,77

Área total	x3	0,10	0,46	0,00	0,57	0,04	0,72
Esquina	x4	0,31	0,59	0,57	0,00	0,52	0,81
Testada	x5	0,43	0,45	0,04	0,52	0,00	0,62
Valor total	y	0,32	0,77	0,72	0,81	0,62	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,02	12,90	0,12	0,9012%	1,042560	0,08065900
4	12,61	12,73	-0,12	-0,9521%	-1,067133	0,03538700
6	12,51	12,37	0,14	1,1246%	1,249980	0,03836900
8	11,77	11,74	0,03	0,2330%	0,243719	0,00209600
9	12,47	12,44	0,03	0,2658%	0,294549	0,00142600
10	11,95	12,20	-0,25	-2,1021%	-2,232734	0,05170100
11	11,92	12,02	-0,10	-0,8423%	-0,892203	0,03196500
12	11,98	11,78	0,20	1,7020%	1,812604	0,10433700
16	11,98	11,83	0,15	1,2914%	1,375259	0,03992300
17	12,44	12,51	-0,07	-0,5607%	-0,619714	0,01400400
18	12,15	12,25	-0,09	-0,7778%	-0,840162	0,02364300
20	12,87	12,61	0,26	2,0551%	2,351396	0,74743400
21	11,78	11,89	-0,11	-0,9720%	-1,017254	0,02117700
23	12,77	12,78	-0,01	-0,0776%	-0,088086	0,00678600
24	11,92	11,91	0,01	0,0672%	0,071196	0,00011000
25	11,70	11,70	-0,01	-0,0576%	-0,059920	0,00006600
26	11,70	11,78	-0,08	-0,6968%	-0,724258	0,00984100
27	11,88	11,78	0,11	0,9066%	0,957607	0,01720300
28	11,81	11,79	0,03	0,2121%	0,222678	0,00067600
29	11,70	11,79	-0,09	-0,7929%	-0,824104	0,00926100
30	11,81	11,88	-0,06	-0,5322%	-0,558750	0,00674900
31	11,85	11,96	-0,11	-0,9657%	-1,016966	0,03947200
32	11,98	12,00	-0,02	-0,1612%	-0,171667	0,00151600
33	11,74	11,79	-0,05	-0,4423%	-0,461304	0,00290200
34	12,25	12,26	-0,01	-0,0813%	-0,088570	0,00028800
35	11,55	11,69	-0,14	-1,1831%	-1,214621	0,03044300
36	11,57	11,69	-0,12	-1,0165%	-1,045332	0,02254900
37	12,79	12,79	0,00	-0,0108%	-0,012279	0,00000500
38	12,84	12,79	0,05	0,3886%	0,443584	0,00599500
39	12,75	12,81	-0,06	-0,4926%	-0,558178	0,03039400
40	12,68	12,66	0,02	0,1450%	0,163476	0,00064700
41	12,01	11,85	0,16	1,3085%	1,396271	0,02319200
43	11,81	11,79	0,03	0,2121%	0,222678	0,00067600
47	12,39	12,44	-0,05	-0,3786%	-0,416821	0,00285500
48	12,35	12,26	0,08	0,6842%	0,750677	0,01356300
49	11,29	11,25	0,04	0,3811%	0,382384	0,00505200



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

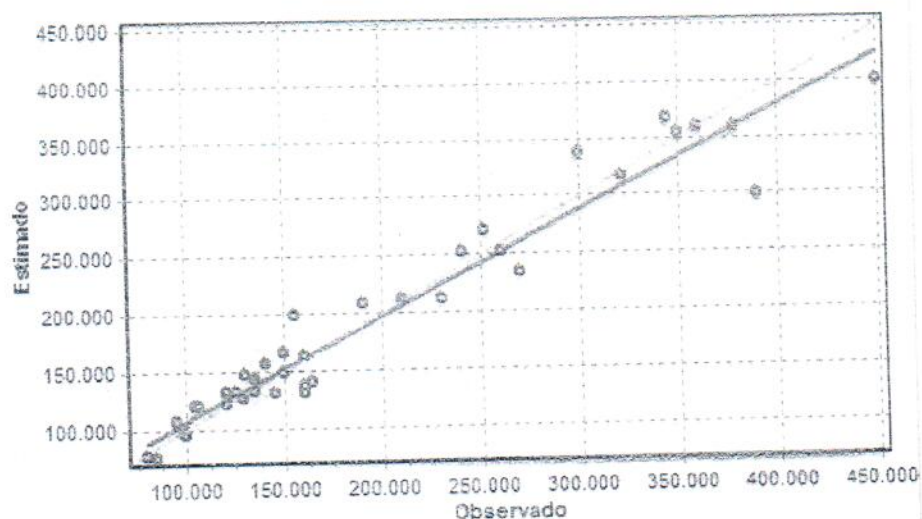
50	11,29	11,25	0,04	0,3811%	0,382384	0,00505200
51	11,51	11,45	0,06	0,5187%	0,530744	0,00733300
52	11,46	11,58	-0,12	-1,0088%	-1,027580	0,07881700
53	11,35	11,23	0,12	1,0852%	1,094707	0,04230800
54	11,50	11,51	-0,01	-0,0497%	-0,050817	0,00009100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

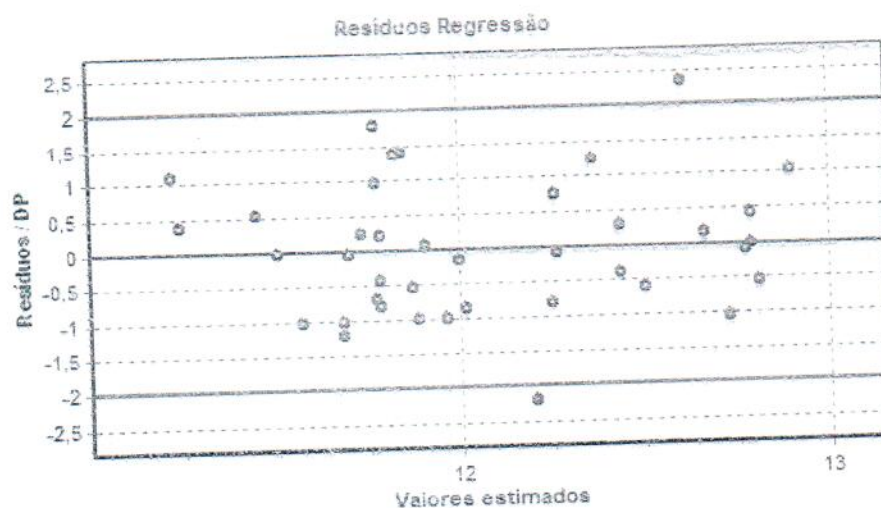
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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:

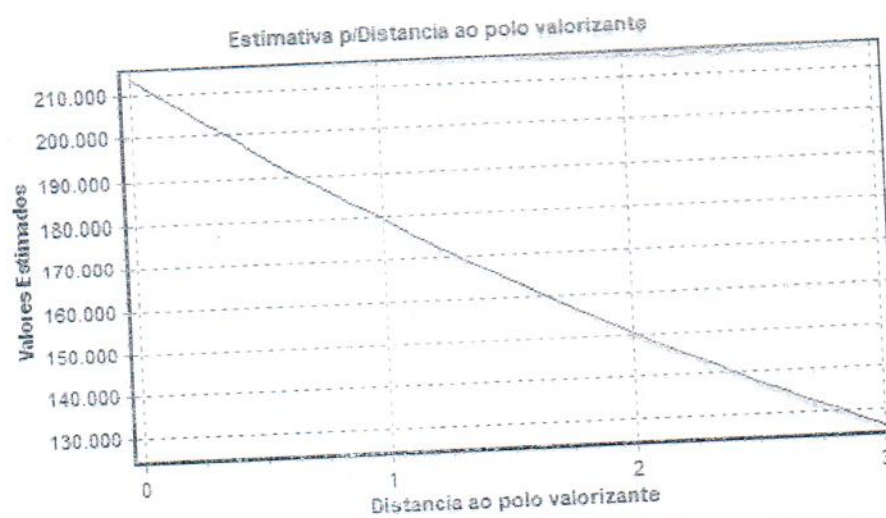
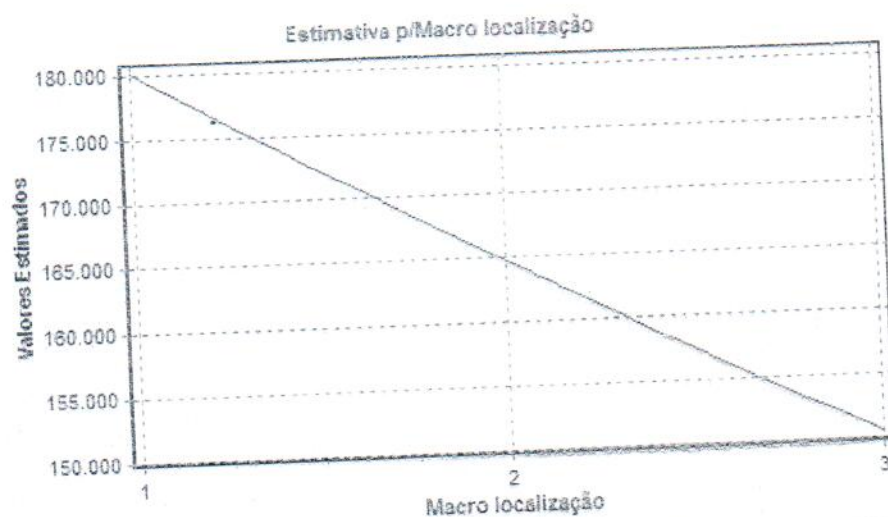
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

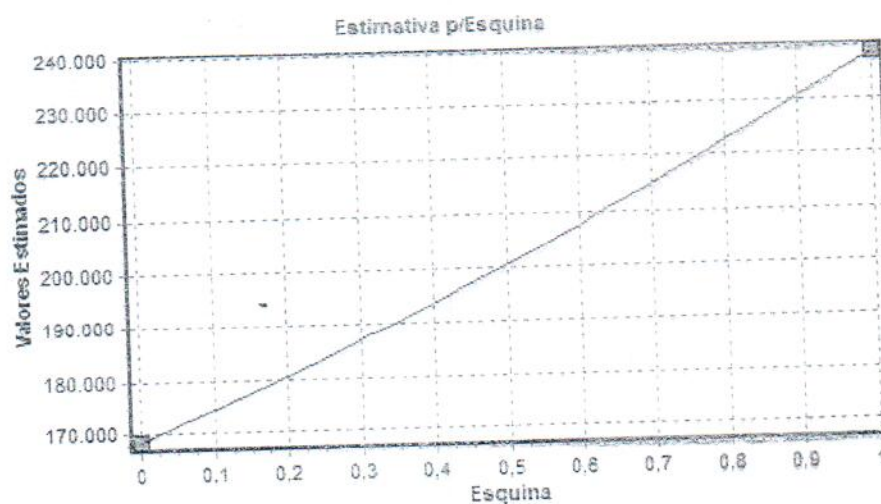
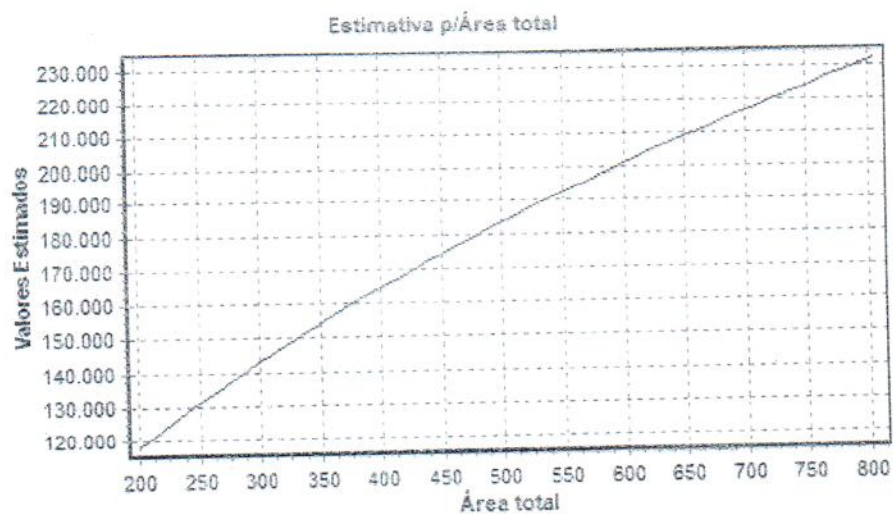


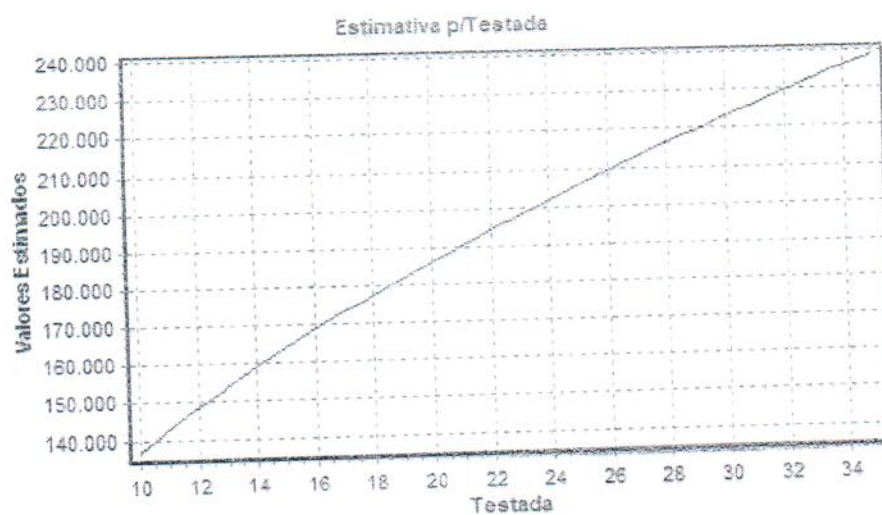
Resíduos da Regressão Linear



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 Colinho	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

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. Ailton 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	Vilajuquita	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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

49		Rua Ipanema	Jardins Valença	Casa lote Fácil	
50		Rua Ipanema	Jardins Valença	Casa lote Fácil	
51		Rua Anísio Azambuja	Jardim Guanabara II		
52		Rua Sapé	Jardim Lisboa	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99627-5946
53		Rua Manoel Alves	Jardim Lisboa	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99627-5946
54		Rua Vereador Newton L Marcondes	Cambarai	Imobiliária: Humberto Amaral	(67) 99627-5946

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	0	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
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

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br, www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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	1,00	3,00	200,00	0	10,00	0
50		0	1,00	3,00	200,00	0	10,00	0
51		0	2,00	2,50	250,00	0	12,50	0
52		0	2,00	2,60	200,00	1	10,00	1
53		0	2,00	2,60	200,00	0	10,00	0
54		0	2,00	1,00	200,00	0	10,00	0

ID	Desabilitado	Condomínio	Valor unitário	Valor total
1		0	558,12	450.000,00
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	380.000,00
6		0	450,00	270.000,00
7	*	0	582,38	380.000,00
8		0	305,69	129.000,00
9		0	433,33	260.000,00
10		0	303,92	155.000,00
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

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br/ www.pellisistemas.com.br/wiki

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	135.000,00
29		0	400,00	120.000,00
30		0	450,00	135.000,00
31		0	466,67	140.000,00
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	400,00	80.000,00
50		0	400,00	80.000,00
51		0	400,00	100.000,00
52		0	445,00	95.000,00
53		0	425,00	85.000,00
54		0	495,00	99.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	79.016,11	80.022,86	80.531,03	9,13%	III
Valor Médio	86.950,82	88.058,66	88.617,86	-	
Valor Máximo	95.682,32	96.901,41	97.516,77	10,04%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Tocantins	-
Bairro	Lôte 07, Quadra 05	-
Informante	JURÍDICO	-
Telefone do informante		-
Macro localização	1,00	Não
Distancia ao polo valorizante	4,20	Sim
Área total	200,00	Não
Esquina	1,00	Não
Testada	10,00	Não



DEFERIDO

Maracaju, 07 de 07 de 2025

Registro de Imóveis

CNM: 062612.2.0029175-24



MATRÍCULA

29.175

FOLHA

01 F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Maracaju-MS

CE

IMÓVEL: TERRENO URBANO constituído do Lote nº "7H" (sete - H), da Quadra nº 05 (cinco), da planta cadastral do Loteamento denominado "Polo Empresarial Engenheiro Civil Benito Carlos Bertoncello", neste Município de Maracaju-MS, de formato irregular, situado no lado par da Rua Tocantins, com área total de 1.163,33 m² (mil, cento e sessenta e três metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados), dentro dos seguintes limites, medidas e confrontações: Partindo da esquina da Rua Espírito Santo com a Rua Tocantins; daí mediu-se 64,34 metros no alinhamento desta até o M1; daí com 90°12' e a distância de 37,51 metros até o M2; daí com 269°43' e a distância de 31,00 metros até o M3; daí com 270°17' e a distância de 37,55 metros até o M4; daí com 269°48' e a distância de 31,00 metros até o M1, determinando o lote. **Confrontações:** ao Norte: com a Rua Tocantins por 31,00 metros; ao Sul: com o Lote nº 7C por 31,00 metros; ao Leste: com o Lote nº 7I por 37,51 metros; e, ao Oeste: com o Lote nº 7G por 37,55 metros.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MARACAJU, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.442.597/0001-12, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, em Maracaju-MS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 29.022, Livro 2 - Registro Geral, deste Serviço Registral.

TÍTULO AQUISITIVO: Escritura Pública de Permuta, lavrada pelo Cartório Notarial de Vista Alegre, no Livro nº 010, folhas 005/011vº, em 11/01/2.012, registrada em 02/05/2012, no R-5 da Matrícula nº 14.158, deste Serviço Registral.

Prenotação nº 138.896 de 24/09/2025. Isento de Emolumentos, nos termos do art. 15, I, da Lei 6.183/2023. Maracaju/MS, 22 de outubro de 2025. Oficial Registradora, Camila Candido Emerim, *Camila Emerim* ./hcmf/.***.

Registro de Imóveis

CNM: 062612.2.0029176-21



MATRÍCULA

29.176

FOLHA

01 F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Maracaju-MS

Clc

IMÓVEL: TERRENO URBANO constituído do Lote nº " 7I" (sete - I), da Quadra nº 05 (cinco), da planta cadastral do Loteamento denominado "Polo Empresarial Engenheiro Civil Benito Carlos Bertoncello", neste Município de Maracaju-MS, de formato irregular, situado no lado par da Rua Tocantins, com área total de 1.162,02 m² (mil, cento e sessenta e dois metros quadrados e dois decímetros quadrados), dentro dos seguintes limites, medidas e confrontações: Partindo da esquina da Rua Espírito Santo com a Rua Tocantins; daí mediu-se 33,34 metros no alinhamento desta até o M1; daí com 90°12' e a distância de 37,46 metros até o M2; daí com 269°43' e a distância de 31,00 metros até o M3; daí com 270°17' e a distância de 37,51 metros até o M4; daí com 269°48' e a distância de 31,00 metros até o M1, determinando o lote. **Confrontações:** ao Norte: com a Rua Tocantins por 31,00 metros; ao Sul: com o Lote nº 7B por 31,00 metros; ao Leste: com o Lote nº 7J por 37,46 metros; e, ao Oeste: com o Lote nº 7H por 37,51 metros.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MARACAJU, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.442.597/0001-12, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, em Maracaju-MS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 29.022, Livro 2 - Registro Geral, deste Serviço Registral.

TÍTULO AQUISITIVO: Escritura Pública de Permuta, lavrada pelo Cartório Notarial de Vista Alegre, no Livro nº 010, folhas 005/011v°, em 11/01/2.012, registrada em 02/05/2012, no R-5 da Matrícula nº 14.158, deste Serviço Registral.

Prenotação nº 138.896 de 24/09/2025. Isento de Emolumentos, nos termos do art. 15, I, da Lei 6.183/2023. Maracaju/MS, 22 de outubro de 2025. Oficial Registradora, Camila Candido Emerim, *Clc Emerim* /hcmf/.***.

Registro de Imóveis

CNM: 062612.2.0029177-18



MATRÍCULA

29.177

FOLHA

01 F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Maracaju-MS

Ull

IMÓVEL: TERRENO URBANO constituído do Lote nº "7J" (sete - J), da Quadra nº 05 (cinco), da planta cadastral do Loteamento denominado "Polo Empresarial Engenheiro Civil Benito Carlos Bertoncello", neste Município de Maracaju-MS, de formato irregular, situado no lado par da Rua Tocantins, esquina com a Rua Espírito Santo, com área total de 1.331,40 m² (mil, trezentos e trinta e um metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), dentro dos seguintes limites, medidas e confrontações: Partindo do M1, cravado na esquina da Rua Tocantins com Rua Espírito Santo; daí mediu-se 37,66 metros no alinhamento desta até o M2; daí com 276°29' e a distância de 37,78 metros até o M3; daí com 270°17' e a distância de 37,46 metros até o M4; daí com 269°48' e a distância de 33,34 metros até o M1, determinando o lote. **Confrontações:** ao Norte: com a Rua Tocantins por 33,34 metros; ao Sul: com o Lote nº 7A por 37,78 metros; ao Leste: com a Rua Espírito Santo por 37,66 metros; e, ao Oeste: com o Lote nº 7I por 37,46 metros.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MARACAJU, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.442.597/0001-12, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, em Maracaju-MS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 29.022, Livro 2 - Registro Geral, deste Serviço Registral.

TÍTULO AQUISITIVO: Escritura Pública de Permuta, lavrada pelo Cartório Notarial de Vista Alegre, no Livro nº 010, folhas 005/011vº, em 11/01/2.012, registrada em 02/05/2012, no R-5 da Matrícula nº 14.158, deste Serviço Registral.

Prenotação nº 138.896 de 24/09/2025. Isento de Emolumentos, nos termos do art. 15, I, da Lei 6.183/2023. Maracaju/MS, 22 de outubro de 2025. Oficial Registradora, Camila Candido Emerim, *Camila Emerim* /hcmf/.***.



C.I.
Comunicação Interna

Nº 96/2026

PARA: Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

ASSUNTO: Solicitação de Avaliação

Prezada:

Trata-se de procedimento administrativo que visa à possível permuta de bens pertencentes ao Município de Maracaju/MS.

Diante disso, solicita-se inicialmente a essa Secretaria providencie avaliação do seguinte bem imóvel, de propriedade do Rotary Club de Maracaju:

Lote 668 da Quadra 33, Bairro Centro, matrícula nº 1.633.

Maracaju/MS, 30 de abril de 2026.

Autorizado eletronicamente por ROBSON LUIZ CORADINI em 30/04/2026 às 14:05:00. Assinatura: 440370125. Data: 30/04/2026 às 14:05:00. Tipo: PDF. Versão: 2026.02.
ROBSON LUIZ
CORADINI:61
440370125
Robson Luiz Coradini
Procurador Geral

ÓRGÃO DE ORIGEM		ÓRGÃO DE DESTINO	
DATA	ASSINATURA	ASSINATURA	DATA
/ /			/ /



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 189/2026, reuniu-se no dia quatro de maio de dois mil e vinte e seis para avaliar objeto da CI 96/2026 de origem da Procuradoria Jurídica.

"Um imóvel pertencente ao Rotary Club Maracaju, denominado Lote 668, quadra 33, do Bairro Centro, que por sua vez está registrada sob Matrícula nº 1.633, do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaju-MS."

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO LOTE 668 DA QUADRA 33, BAIRRO CENTRO, MARACAJU-MS.

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

Rotary Club de Maracaju, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Luiz Porto Soares, nº 381, Centro, inscrito no CNPJ 03.743.689/0001-32.

3. Finalidade

Instrução Processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.

5. Objeto da Avaliação

Imóvel: Lote 668, Quadra 33

Endereço: Rua Luiz Porto Soares, nº 381, Centro.

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

Área do Terreno: 800,00m².

Área da Construção: 490,52m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



MARACAJU PREFEITURA

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 imóvel foi com base nos valores de lotes disponíveis no mercado, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, somados às benfeitorias realizadas no imóvel, considerando suas devidas depreciações, conforme memória de cálculo anexa e o método utilizado neste caso foi o Método Evolutivo, devido a não possibilidade de coleta de dados de mercado em quantidade suficiente para correta avaliação do imóvel como um todo.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 04/05/2026. Imóvel dentro do perímetro urbano, com potencial econômico, região de médio/alto padrão e com presença de benfeitorias.

8. Caracterização da região

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

9. Avaliação

9.1 – Metodologia Aplicada

A metodologia mais indicada e aplicada à presente etapa do trabalho foi a do Método Evolutivo, que visa identificar o valor de mercado do bem pelo somatório de seus componentes, considerando o fator de comercialização, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.



MARACAJU PREFEITURA

O método consiste na composição do valor total do imóvel avaliando por meio da conjugação de métodos, a partir da determinação do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciadas.

Para a determinação do valor do terreno, foi realizado tratamento estatístico dos dados de mercado mediante regressão linear múltipla com transformação logarítmica da variável dependente, utilizando-se amostra representativa de imóveis com características semelhantes.

As variáveis independentes consideradas no modelo foram:

- Distância ao polo valorizante;
- Área total;
- Condição de esquina;
- Testada do lote.

A partir da calibração do modelo, obteve-se a seguinte função estimativa (moda) para determinação do valor de mercado do terreno:

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor total} = +272727,107 * e^{(-0,1563594501 * \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,0009379932965 * \text{Área total})} * e^{(+0,3094585221 * \text{Esquina})} * e^{(-9,381024038 / \text{Testada})}$$

A referida função foi aplicada às características do imóvel avaliando, resultando no valor de mercado do terreno de R\$ 477.231,53.

9.1.2 – Resultado da Avaliação

Considerando o valor do terreno determinado por meio do modelo estatístico supracitado, bem como o custo das benfeitorias no valor de R\$ 598.734,18, conforme memórias de cálculo anexas, obteve-se o valor final do imóvel pelo Método Evolutivo.

Dessa forma, o valor de mercado do imóvel foi estimado em R\$ 1.075.965,71 (um milhão e setenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e um centavos).

10. Conclusão

A Comissão Permanente de Avaliação, utilizando o Método Involutivo seguindo as recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas), considera que o valor correspondente a área de 800,00 m² do imóvel “Lote 668, Quadra 33”, situado no bairro Centro, no Município de Maracaju é estimado em R\$ 1.075.965,71 (um milhão e setenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e um centavos).



MARACAJU

PREFEITURA

Maracaju, 04 de maio de 2026.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

gov.br Documento assinado digitalmente
GABRIELA SOUZA E SILVA
Data: 04/05/2026 16:34:17-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

GABRIELA SOUZA E SILVA
Corretora de Imóveis
CRECI/MS 14914

gov.br Documento assinado digitalmente
FLAVIO DA SILVA CANDADO
Data: 04/05/2026 15:51:04-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

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

gov.br Documento assinado digitalmente
KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Data: 04/05/2026 15:44:28-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

KARINE DA ROCHA SCHULTZ
Engenheira Civil
CREA/MS 63654

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: MARÇO ANO: 2026

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de MARÇO DE 2026.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	1.788,44	0,10%
PP-4	1.723,40	0,16%
R-8	1.652,40	0,14%
PIS	1.236,80	0,13%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	2.102,74	0,10%
PP-4	2.043,70	0,11%
R-8	1.812,32	0,12%
R-16	1.762,12	0,13%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	2.594,62	0,08%
R-8	2.168,29	0,11%
R-16	2.347,12	0,11%

CUB/M² - R8-N = R\$ 1.812,32

VAR. MENSAL	0,12%
Mão de obra	0,00%
Material	0,25%
Despesas Administr.	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL	100,00%	1.810,09
Mão de obra (encargos 134,39 %)	47,59%	862,57
Material	48,96%	887,38
Despesas Administrativas	2,66%	48,23
Equipamentos	0,78%	14,14

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	2.141,68	0,10%
CSL - 8	1.831,28	0,10%
CSL - 16	2.461,03	0,12%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	2.280,34	0,09%
CSL - 8	1.993,88	0,09%
CSL - 16	2.673,73	0,11%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projeto	R\$/m²	var.% mês
RP1Q	1.807,00	0,06%
GI	1.012,33	0,03%

SIGLAS

R-1:	Residência Unifamiliar
PP-4:	Prédio Popular
R-8:	Residência Multifamiliar
R-16:	Residência Multifamiliar
PIS:	Projeto de Interesse Social

SIGLAS

RPQ1:	Residência Popular
CAL-8:	Comercial Andares Livres
CSL-8:	Comercial Salas e Lojas
CSL-16:	Comercial Salas e Lojas
GI:	Galpão Industrial

[illegible]

DEPRECIACÃO			Depreciação (%)
Vida útil (pelo Bureau)	Tempo de vida (%)	Estado de conservação	Coefficiente K
57	143%	F	51,90%
			48,1%

CUSTO DE BENFEITORIA 598.734,18

[illegible]

Imagem 06 - Fator de Comercialização

Fonte - (Alonso & D'Amato 2017)

PARÂMETROS PARA CÁLCULO DO BDI		
ITENS ADMISSÍVEIS	ADMISSÍVEL SEM JUSTIFICATIVA	ÍTEM ADOTADO
Administração Central (AC)	De 3,80% até 4,67%	4,00%
Seguro e Garantia (S+G)	De 0,32% até 0,74%	0,45%
Risco (R)	De 0,50% até 0,97%	0,50%
Despesas financeiras (DF)	De 1,02% até 1,21%	1,02%
Lucro (L)	De 6,64% até 8,69%	6,65%
Tributos (T)	De 5,65% até 8,65%	8,65%
INSS desoneração (E)	De 0,00% até 4,50%	4,50%
BDI = [(1+AC+S+G+R)*(1+DF)*(1+L)/(1-(T+E))-1]		30,19%

TRIBUTOS PRATICADOS MUNICIPAIS	
INSS	5,00%
PIS/COFINS	3,65%

CUSTOS ADICIONAIS	
ITENS	CUSTO ESTIMADO
FUNDAÇÃO	16.652,57
PROJETO ARQUITETÔNICO	4.905,20
ACOMPANHAMENTO DE OBRAS	16.652,57
MÃO DE OBRA INDIRETA	19.620,80
TOTAL	57.831,13