PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E GESTÃO URBANA
SUPERINTENDÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA
GERÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E GEOPROCESSAMENTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 540-2021

01 – OBJETO

Imóvel urbano, denominado de Lote B, resultante do desdobro da Área destinada a Equipamentos de lazer, localizado na Rua Humberto Fernandes Lino, lado par, parcelamento Jardim Nashiville, situado no Bairro Alves Pereira, nesta capital.
Inscrição Imobiliária: 15.05.041.041-0

02 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Matrícula 259.850 – Livro nº 02: 1ª Circunscrição

Área: ..... 6.243,37 m²
Frente: ..... 39,69 m com a Rua Humberto Fernandes Lino;
Fundo:..... 40,87 m com a Rua Osmar de Andrade;
Lado direito:..... 165,22 m com o Lote A;
Lado esquerdo: ..... 156,70 m com o Lote C.

03 – PROPRIETÁRIO

Município de Campo Grande
CNPJ: 03.501.509/0001-06

04 – OBJETIVO

Laudo referente a uma avaliação imobiliária de uma área pública, conforme solicitação do Ofício **Nº 539/NAE/AMHASF.**

05 – DESCRIÇÃO DO LOTE

Lote com formato regular, topografia plana, pedologia normal, com 02 (duas) frentes para logradouro público, provido das seguintes infraestruturas urbanas: rede de distribuição de água, rede elétrica, pavimentação asfáltica, rede de esgoto e drenagem urbana.

06 – METOLOGIA APLICADA

Método Comparativo de Dados de Mercado

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados exerceram influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, que foram ponderadas por homogeneização, considerando a pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma, cuja fundamentação foi obtida a partir de amostras do mercado imobiliário. Também foi utilizada a teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com a confiança de 80% conforme a Norma NBR 14653.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 540-2021

07 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Item	Descrição	Pontos no enquadramento
1	Caracterização do imóvel avaliando	I
2	Quantidade mínima de dados, efetivamente utilizados	III
3	Identificação dos dados de mercado	I
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	II
Enquadramento global do Laudo em graus de fundamentação, conforme Tabela 4 da Norma NBR 14653-2:2011:		II

08 – GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Tabela 5 da Norma NBR 14653-2:2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

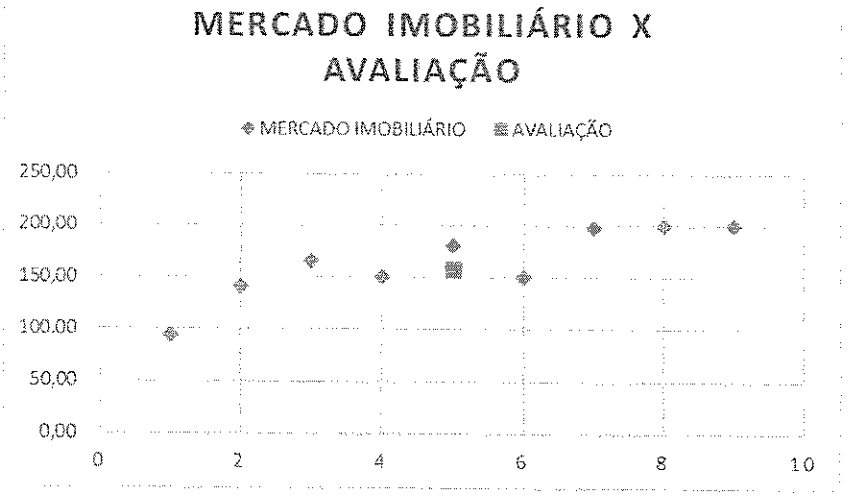
09 – ANÁLISE

Foram coletas amostras do mercado imobiliário das regiões de entorno do imóvel, de forma a atender as características similares do imóvel avaliando. Tais amostras pertencem aos parcelamentos Granja São Luís 1ª e 2ª seções, Jardim Monte Alegre e Bairro São Luiz do Bairro Centenário; e amostras pertencentes ao parcelamento Jardim Monumento do Bairro Alves Pereira. Os parcelamentos são constituídos por áreas de predominância residencial, sendo que a maioria apresenta características precárias de infraestrutura urbana como a ausência de pavimentação, rede de esgoto e drenagem de águas pluviais. As características citadas foram os critérios adotados para compor o campo de amostragem para aplicação da homogeneização para a obtenção do valor do imóvel avaliando, que resultou, considerando o intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, em uma amplitude de 20,58%.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E GESTÃO URBANA
SUPERINTENDÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA
GERÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E GEOPROCESSAMENTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 540-2021

10 – COMPARATIVO: MERCADO IMOBILIÁRIO X AVALIAÇÃO



VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Após tratamento estatístico das amostras conforme metodologia aplicada, foram encontrados os valores dos imóveis avaliando, a partir do intervalo de confiança de 80% e conforme a NBR 14.653-2:2011, listados abaixo:

AVALIAÇÃO	
VALOR DA AVALIAÇÃO DO LOTE (R$):	**R$ 984.392,15**
VALOR DO M²:	**R$ 157,67**

O valor sugerido para o lote avaliando é de **R$ 984.392,15** (novecentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e dois reais e quinze centavos).

Campo Grande - MS, 14 de junho de 2021.

Monalisa Brunetto Fossati
Auditora Fiscal de Cadastro e Urbanismo
Engenheira Civil
GFAIG/SUFGI/SEMADUR