



# Diário Oficial

Diário Oficial do Município de Glória de Dourados - MS

Criado pela Lei Municipal N. 897/2009 e Regulamentado pelo Decreto N.87/2017 e Decreto N.008/2018

ANO VI DOEGD – N.1511/2023

GLÓRIA DE DOURADOS-MS QUINTA-FEIRA, 27 DE ABRIL DE 2023

PÁGINA 1

Prefeito Municipal <b>- Aristeu Pereira Nantes</b> Vice-Prefeito <b>- Amadeu Ferreira de Moura</b> Secretaria Municipal de Gestão Pública – SEGEPU <b>- Luilcio Azevedo da Silva</b> Secretaria Municipal de Desen. Sustentável – SEDS <b>- Magner de Paula Ribeiro</b> Secretaria Municipal de Educação, Esportes e Cultura – SEEC <b>- Guiomar Barbosa do Nascimento Rocha</b> Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras - SEINFRA <b>- Jorge Guilherme Marangoni de Siqueira</b> Secretaria Municipal de Saúde – SESAU <b>- Fabiana Bahls Machado</b> Secretaria Mun. de Saneamento - SESAN <b>- Guilherme Alves de Souza</b> Secretaria Mun. de Assis. Social e Cidadania – SEASC <b>- Ana Paula de Andrade Marques</b>	Coordenadoria de Gabinete <b>- Diomar Mota dos Santos</b> Coordenadoria de Planejamento e Turismo <b>- Heloisa Regina de Souza</b> Coordenadoria de Trânsito <b>- Valmir Dias dos Santos</b> Coordenadoria de Habitação <b>- Rosemeire Miranda Rocha</b> Coordenadoria de Defesa Civil <b>- Sergio Higino dos Santos</b> Coordenadoria de Controle de Máquinas, Equipamentos e Frotas <b>- Sidiney Thomaz Neto</b> Controladoria Interna do Município <b>- Nelson Correia Mendes</b> Assessoria Jurídica <b>- Estefânia Kintschev</b> <b>- Steffany Caroline da Silva</b>
---	---

## PODER EXECUTIVO

Diário Oficial de Glória de Dourados –DOEGD  
 Estado de Mato Grosso do Sul  
 Rua Tancredo de Almeida Neves, Parque CAD  
 Fone: (67) 3466-1611  
 doegd@gloriadedourados.ms.gov.br



### SUMÁRIO

ATOS DO PODER EXECUTIVO.....	1
LAUDO VTN.....	1

### LAUDO VALOR TERRA NUA

### LAUDO AGRONOMICO DE AVALIAÇÃO DE TERRA NUA

VALOR DA TERRA NUA (VTN)

MUNICIPIO DE GLORIA DE DOURADOS - MS

VTN  
Valor da  
Terra  
Nua

abril 20

# 2023

MS TECNOLOGIA

Laudo agrônômico de estudo de valor da Terra Nua

2023

Gloria de Dourados/MS

Abril/2023

1

Avenida Presidente Getulio Vargas,3301 - Centro – Glória de Dourados / MS  
Email: [mstecnologia@gmail.com](mailto:mstecnologia@gmail.com) - (67) 99838-1855



PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Dados Amostrais							
ELEMENTO	MUNICÍPIO	ESTADO	AREA IMÓVEL (HA)	VALOR IMÓVEL	VALOR BENFEIÇÕES	FONTE	SITUAÇÃO
AM-01	Gloria de Dourados	MS	26,3987	R\$ 952.110,00	R\$ 205.232,60	TR	BO
AM-02	Gloria de Dourados	MS	2,9831	R\$ 222.159,00	R\$ 5.289,50	TR	BO
AM-03	Gloria de Dourados	MS	29,7775	R\$ 1.814.298,50	R\$ 26.447,50	TR	BO
AM-04	Gloria de Dourados	MS	6,0500	R\$ 380.844,00	R\$ -	TR	BO
AM-05	Dourados	MS	1179,0000	R\$ 47.605.500,00	R\$ 338.528,00	OF	BO
AM-06	Gloria de Dourados	MS	10,0000	R\$ 423.160,00	R\$ 6.347,40	IN	BO
AM-07	Dourados	MS	1184,0000	R\$ 50.779.200,00	R\$ -	OF	BO
AM-08	Maracaju	MS	1403,0000	R\$ 62.416.100,00	R\$ -	OF	BO
AM-09	Maracaju	MS	202,0000	R\$ 6.664.770,00	R\$ 211.580,00	OF	BO
AM-10	Maracaju	MS	349,0000	R\$ 11.742.690,00	R\$ 423.160,00	OF	BO
AM-11	Maracaju	MS	210,0000	R\$ 8.992.150,00	R\$ -	OF	BO

2

Avenida Presidente Getulio Vargas, 3301 - Centro - Glória de Dourados / MS  
Email: [mstecnologia@gmail.com](mailto:mstecnologia@gmail.com) - (67) 99838-1855



PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Nota Agronômica											
ELEMENTO	AREA DO IMÓVEL(HÁ)	SITUAÇÃO	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO - %								NOTA AGRONÔMICA
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
AM-01	26,3987	0,90				100%					0,495
AM-02	2,9831	0,90	50%	50%							0,765
AM-03	29,7775	0,90	50%	50%							0,765
AM-04	6,0500	0,90	30%	70%							0,729
AM-05	1179,0000	0,90				100%					0,495
AM-06	10,0000	0,90		50%	50%						0,585
AM-07	1184,0000	0,90		70%						30%	0,527
AM-08	1403,0000	0,90		60%	20%					20%	0,540
AM-09	202,0000	0,90		80%						20%	0,576
AM-10	349,0000	0,90		45%	10%	5%			20%	20%	0,466
AM-11	210,0000	0,90		80%						20%	0,576

3

Avenida Presidente Getulio Vargas, 3301 - Centro - Glória de Dourados / MS  
Email: [mstecnologia@gmail.com](mailto:mstecnologia@gmail.com) - (67) 99838-1855



PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Análise Estatística DADOS SEMELHANTES											
QUADRO RESUMO DADOS AMOSTRAIS		IMÓVEL PARADIGMA	CLASSE	SITUAÇÃO	IV OTIMA	NOTA AGRONÔMICA	0,550	VALIDAÇÃO		QUADRO RESUMO DADOS SEMELHANTES	
ELEMENTO	N.AGRONÔMICA							LIMITE inferior	0,385	LIMITE superior	0,770
AM-01	0,495									AM-01	0,495
AM-02	0,765									AM-02	0,765
AM-03	0,765									AM-03	0,765
AM-04	0,729									AM-04	0,729
AM-05	0,495									AM-05	0,495
AM-06	0,585									AM-06	0,585
AM-07	0,527									AM-07	0,527
AM-08	0,540									AM-08	0,540
AM-09	0,576									AM-09	0,576
AM-10	0,466									AM-10	0,466
AM-11	0,576									AM-11	0,576

4

Avenida Presidente Getulio Vargas, 3301 - Centro - Glória de Dourados / MS  
Email: [mstecnologia@gmail.com](mailto:mstecnologia@gmail.com) - (67) 99838-1855



PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Homogeneização						
ELEMENTO	AREA DO IMÓVEL(HÁ)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	VALOR BENFEIÇÕES	FT.FONTE	VALOR TERRA NUA(R\$/HÁ)	VALOR TERRA NUA (R\$/HÁ)
AM-01	26,3987	R\$ 952.110,00	R\$ 205.232,60	1,00	R\$ 28.292,20	R\$ 31.435,78
AM-02	2,9831	R\$ 222.159,00	R\$ 5.289,50	1,00	R\$ 72.699,37	R\$ 52.267,53
AM-03	29,7775	R\$ 1.814.298,50	R\$ 26.447,50	1,00	R\$ 60.040,33	R\$ 43.166,26
AM-04	6,0500	R\$ 380.844,00	R\$ -	1,00	R\$ 62.949,42	R\$ 47.492,71
AM-05	1179,0000	R\$ 47.605.500,00	R\$ 338.528,00	0,90	R\$ 36.081,66	R\$ 40.090,73
AM-06	10,0000	R\$ 423.160,00	R\$ 6.347,40	0,85	R\$ 35.429,07	R\$ 33.309,38
AM-07	1184,0000	R\$ 50.779.200,00	R\$ -	0,90	R\$ 38.599,06	R\$ 40.283,65
AM-08	1403,0000	R\$ 62.416.100,00	R\$ -	0,90	R\$ 40.038,84	R\$ 40.780,30
AM-09	202,0000	R\$ 6.664.770,00	R\$ 211.580,00	0,90	R\$ 28.751,84	R\$ 27.454,01
AM-10	349,0000	R\$ 11.742.690,00	R\$ 423.160,00	0,90	R\$ 29.190,76	R\$ 34.452,62
AM-11	210,0000	R\$ 8.992.150,00	R\$ -	0,90	R\$ 38.537,78	R\$ 36.798,24

5

Avenida Presidente Getulio Vargas, 3301 - Centro - Glória de Dourados / MS  
Email: [mstecnologia@gmail.com](mailto:mstecnologia@gmail.com) - (67) 99838-1855



PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Análise Estatística  
SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DA MÉDIA

DADOS SEMELHANTES	
ELEMENTO	VTN indexado
AM-01	29715,27
AM-02	49406,87
AM-03	40803,72
AM-04	44893,38
AM-05	37896,52
AM-06	31486,32
AM-07	38078,88
AM-08	38548,35
AM-09	25951,42
AM-10	32566,99
AM-11	34784,23
MEDIA	36739,27
S	6814,85
N	11

SANEAMENTO	
LIMITE inferior	R\$ 27.206,53
LIMITE superior	R\$ 50.526,41

DADOS SANEADOS	
ELEMENTO	VTN indexado
AM-01	29715,27
AM-02	
AM-03	40803,72
AM-04	44893,38
AM-05	37896,52
AM-06	31486,32
AM-07	38078,88
AM-08	38548,35
AM-09	25951,42
AM-10	32566,99
AM-11	34784,23
MEDIA saneada	35472,51
S saneado	5655,94
N saneado	10

GRAUS	GRAU		
	III	II	I
PONTOS MINIMOS	13	8	5
ITENS OBRIGATORIOS	2,4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISAO
ii	27,67%
	iii

ANO	LAVOURA APTIDAO BOA	LAVOURA APTIDAO REGULAR	LAVOURA APTIDAO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL
SUPERIOR	R\$ 42.076,44	R\$ 39.232,11	R\$ 31.385,69	R\$ 29.816,40	R\$ 22.951,11
MEDIA	R\$ 36.588,21	R\$ 33.262,01	R\$ 26.609,61	R\$ 25.245,02	R\$ 19.957,21
INFERIOR	R\$ 31.099,97	R\$ 28.997,64	R\$ 23.198,12	R\$ 22.038,22	R\$ 16.963,63

Gloria de Dourados - MS, 20 de abril de 2023.

**MARCOS CHAMORRO**

Corretor de imóveis

CRECI-MS 13723

**EMERSON GOMES CARVALHO**

Engenheiro Agrônomo

CREA-MS 64742

8

Avenida Presidente Getulio Vargas, 3301 - Centro - Glória de Dourados / MS  
Email: [mstecnologia@gmail.com](mailto:mstecnologia@gmail.com) - (67) 99838-1855

Avenida Presidente Getulio Vargas, 3301 - Centro - Glória de Dourados / MS  
Email: [mstecnologia@gmail.com](mailto:mstecnologia@gmail.com) - (67) 99838-1855

6



PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Análise Estatística  
CÁLCULO INTERVALO DE CONFIANÇA, CAMPO DE ARBITRIO

RESUMO DOS CRITÉRIOS DE SANEAMENTO			
CRITÉRIO	N saneado	MEDIA saneada	S saneado
MEDIA	10	35472,51	5655,94
Melhor critério saneado			MEDIA

INTERVALO DE CONFIANÇA		CAMPO DE ARBITRIO	
IC inferior	30564,69	LIMITE inferior	30151,63
IC superior	40380,33	LIMITE superior	40793,38

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	(conforme 7.7.2.1) Estudos embasados em metodologia científica Publicações Análise do avaliador 3 5 Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00a	2
a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea					12

7

Avenida Presidente Getulio Vargas, 3301 - Centro - Glória de Dourados / MS  
Email: [mstecnologia@gmail.com](mailto:mstecnologia@gmail.com) - (67) 99838-1855