



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

www.gloriadedourados.ms.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/gloria_de_dourados

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 1 de 10

SUMÁRIO

Poder Executivo	2
Atos Oficiais	2
Outros atos oficiais	2

EXPEDIENTE

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

Prefeito Municipal
- **Aristeu Pereira Nantes**

Vice-Prefeito
- **Amadeu Ferreira de Moura**

Secretaria Municipal de Gestão Pública – SEGEPU
- **Luilcio Azevedo da Silva**

Secretaria Municipal de Desen. Sustentável – SEDS
- **Magner de Paula Ribeiro**

Secretaria Municipal de Educação, Esportes e Cultura – SEEC
- **Guiomar Barbosa do Nascimento Rocha**

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras - SEINFRA
- **Aline de Souza Neves**

Secretaria Municipal de Saúde – SESAU
- **Mercolis Alexandre Ernandes**

Secretaria Mun. de Saneamento - SESAN
- **Jucicleia Rodrigues de Souza**

Secretaria Mun. de Assis. Social e Cidadania – SEASC
- **Ana Paula de Andrade Marques**

Coordenadoria de Gabinete
- **Diomar Mota dos Santos**

Coordenadoria de Planejamento e Turismo
- **Heloisa Regina de Souza**

Coordenadoria de Trânsito
-

Coordenadoria de Habitação
- **Rosemeire Miranda Rocha**

Coordenadoria de Defesa Civil
- **Sergio Higino dos Santos**

Coordenadoria de Controle de Máquinas, Equipamentos e Frotas
- **Sidiney Thomaz Neto**

Controladoria Interna do Município
- **Nelson Correia Mendes**

Assessoria Jurídica
- **Estefânia Kintschev**
- **Vanessa de Souza Franchi**



Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Glória de Dourados garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.gloriadedourados.ms.gov.br

Prefeitura Municipal de Glória de Dourados | CNPJ 03.155.942/0001-37 | Rua Tancredo de Almeida Neves, Parque CAD | Telefone: (67) 3466-1611 | Site: www.gloriadedourados.ms.gov.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 2 de 10

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Outros atos oficiais

VTN
Avaliação
da Terra
Nua

março 24

2024

Laudo Agrônômico de estudo de valor da Terra Nua

2024



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 3 de 10



LAUDO AGRONOMICO DE AVALIAÇÃO DE TERRA NUA

VALOR DA TERRA NUA (VTN)

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS - MS

MS TECNOLOGIA LTDA

Gloria de Dourados/MS

Março/2024



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 4 de 10



- Metodologia de trabalho:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (“VTN”), PELO MÉTODO COMPARATIVO (PESQUISA DE MERCADO) DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE “TERRA NUA” DE ACORDO COM ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 3/2004.

- Início do estudo (Coleta) em 15 de janeiro de 2024 e concluído em 15 de março de 2024.

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Dados Amostrais							
ELEMENTO	MUNICIPIO	ESTADO	AREA IMOVEL (HA)	VALOR IMOVEL	VALOR BENFEIFORIAS	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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 5 de 10



PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Nota Agronômica											
ELEMENTO	AREA DO IMOVEL(HÁ)	SITUAÇÃO	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO - %								NOTA AGRONOMICA
			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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 6 de 10



PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Análise Estatística DADOS SEMELHANTES

QUADRO RESUMO DADOS AMOSTRAIS	
ELEMENTO	N.AGRONOMICA
AM-01	0,495
AM-02	0,765
AM-03	0,765
AM-04	0,729
AM-05	0,495
AM-06	0,585
AM-07	0,527
AM-08	0,540
AM-09	0,576
AM-10	0,466
AM-11	0,576

IMÓVEL
PARADIGMA
CLASSE IV
SITUAÇÃO OTIMA
NOTA
AGRONOMICA 0,550

VALIDAÇÃO	
LIMITE inferior	0,385
LIMITE superior	0,770

QUADRO RESUMO DADOS SEMELHANTES	
ELEMENTO	N.AGRONOMICA
AM-01	0,495
AM-02	0,765
AM-03	0,765
AM-04	0,729
AM-05	0,495
AM-06	0,585
AM-07	0,527
AM-08	0,540
AM-09	0,576
AM-10	0,466
AM-11	0,576



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 7 de 10



PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Homogeneização						
ELEMENTO	AREA DO IMÓVEL(HÁ)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	VALOR BENFEITORIAS	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	-	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	-	0,90	R\$ 38.599,06	R\$ 40.283,65
AM-08	1403,0000	R\$ 62.416.100,00	-	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	-	0,90	R\$ 38.537,78	R\$ 36.798,24



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 8 de 10



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 9 de 10



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

RESUMO DOS CRITERIOS DE SANEAMENTO

CRITERIO	N saneado	MEDIA saneada	S saneado
MEDIA	10	35472,51	5655,94
Melhor criterio 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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS

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

Sexta-feira, 26 de abril de 2024

Ano VII | Edição nº 1819

Página 10 de 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	

Resumo:

ANO	LAVOURA APTIDAO BOA	LAVOURA APTIDAO REGULAR	LAVOURA APTIDAO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
SUPERIOR	R\$ 42.076,44	R\$ 39.232,11	R\$ 31.385,69	R\$ 29.816,40	R\$ 22.951,11	R\$ 15.300,52
MEDIA	R\$ 36.588,21	R\$ 33.262,01	R\$ 26.609,61	R\$ 25.245,02	R\$ 19.957,21	R\$ 13.304,81
INFERIOR	R\$ 31.099,97	R\$ 28.997,64	R\$ 23.198,12	R\$ 22.038,22	R\$ 16.963,63	R\$ 11.309,09

- O Valor de referência de valores será considerado o médio.

Gloria de Dourados – MS, 27 de março de 2024.

MARCOS CHAMORRO

Corretor Imobiliário

Cpf 480.475.541-15

CRECI-MS 13723

EMERSON GOMES CARVALHO

Engenheiro Agrônomo

Cpf 031.182.411-01

CREA-MS 64742