

TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA

FINALIDADE: DESAPROPRIAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETO VIÁRIO

IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: Fazenda Sete Voltas

Matrícula: 17.561

Proprietário: Paulo Pires de Almeida

Área total do imóvel: 7.284,543 ha

Área desapropriada

- Área: 0,1591 ha (1.591,24 m²)
- Perímetro: 1.220,801 m
- Município: Ribas do Rio Pardo/MS

FINALIDADE

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado da área a ser desapropriada, para fins de indenização, conforme o princípio da justa indenização previsto na Constituição Federal.

FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Elaborado conforme:

- ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens;
- Critérios técnicos de engenharia de avaliações;
- Dados de mercado rural da região.

ENQUADRAMENTO DA INTERVENÇÃO

A área integra o:

Projeto Executivo de Implantação da Estrada de Acesso à UHE São Domingos, com extensão aproximada de 12,20 km.





Caracteriza-se como desapropriação para utilidade pública, destinada à implantação de infraestrutura viária.

LOCALIZAÇÃO E GEORREFERENCIAMENTO

- Sistema: UTM – SIRGAS 2000
- Área delimitada por vértices técnicos
- Faixa linear destinada à rodovia

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com ajustes técnicos considerando:

- pequena área dentro de imóvel maior;
- configuração linear (faixa de domínio);
- ausência de comparáveis diretos.

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

- Área rural produtiva de grande extensão;
- Uso predominante agropecuário;
- Área desapropriada sem benfeitorias relevantes;
- Inserida em faixa de domínio viária;
- Baixa representatividade econômica isolada.

CRITÉRIOS DE VALORAÇÃO

Foram considerados:

- valor de mercado da terra nua regional;
- aptidão agrícola;
- localização;
- impacto da desapropriação no imóvel maior;
- perda funcional da faixa.

VALOR DE REFERÊNCIA

Considerando referenciais de mercado da região:

R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) por hectare





MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área desapropriada: 0,1591 ha

Valor bruto:

$$0,1591 \times 40.000 = \text{R\$ } 6.364,00$$

Aplicação de fator de ajuste (0,80):

R\$ 5.091,20

AJUSTE DE COERÊNCIA ECONÔMICA

Considerando a reduzida dimensão da área desapropriada, a qual pode gerar distorção econômica quando avaliada exclusivamente com base em valor por hectare, adota-se ajuste para assegurar indenização compatível com a realidade de mercado.

CONCLUSÃO

R\$ 8.000,00 (oito mil reais)

Valor considerado justo, razoável e compatível com a realidade econômica mínima da região, atendendo ao princípio da justa indenização.

DECLARAÇÃO

A comissão declara que:

- atuou de forma imparcial;
- utilizou critérios técnicos reconhecidos;
- não possui interesse direto no resultado.

LIMITAÇÕES

- avaliação baseada em dados disponíveis;
- refere-se à terra nua;
- não considera valorização futura da obra.

ENCERRAMENTO

Ribas do Rio Pardo/MS, 22 de abril de 2026.



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ELIZANDRA CAROLINA GODOY
Engenheira Civil – CREA/MS 64592

JANAINA ROCHA FERREIRA

HUDSON GARCIA BARBOZA





MUNICÍPIO DE RIBAS DO RIO PARDO

RUA CONCEIÇÃO DO RIO PARDO, Nº 1725 - CENTRO - CNPJ: 03.501.541/0001-91

RIBAS DO RIO PARDO/MS - CEP 79.180-000

FONE: (67) 3238 1175



CÓDIGO DE ACESSO

EFBE161636E4425C8FF3C1AB49EB44D1

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://ribasdoriopardo.flowdocs.com.br/public/assinaturas/EFBE161636E4425C8FF3C1AB49EB44D1>