

## TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA

### FINALIDADE: DESAPROPRIAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETO VIÁRIO

#### IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: Fazenda Eldorado / Gleba “C”

Matrícula: 21.645 (3 de 3)

Proprietária: Silvia Regina Romero Cascini

Área total do imóvel: 66,678 ha

Área desapropriada

- Área: 4,8030 ha
- Perímetro: 2.481,831 m
- Área nº 07 do projeto

#### FINALIDADE

O presente Laudo Técnico tem por finalidade a determinação do valor de mercado da área objeto de desapropriação, visando subsidiar a Administração Pública na fixação de indenização justa, nos termos do art. 5º, inciso XXIV da Constituição Federal.

#### FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

A presente avaliação foi elaborada com base:

- na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens;
- nos princípios da engenharia de avaliações;
- em dados de mercado rural da região;
- em critérios técnicos amplamente aceitos na prática pericial.

#### ENQUADRAMENTO DA INTERVENÇÃO

A área objeto da presente avaliação encontra-se inserida no Projeto Executivo de Engenharia para Implantação da Estrada Municipal de Acesso à UHE São Domingos, com extensão aproximada de 12,20 km, ligando a BR-262 ao empreendimento.



A desapropriação destina-se à constituição de faixa de domínio para implantação de infraestrutura viária, caracterizando-se como intervenção de utilidade pública.

## LOCALIZAÇÃO

- Município: Ribas do Rio Pardo/MS
- Sistema de referência: UTM – SIRGAS 2000
- Área inserida em faixa de domínio viário

## METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653.

Considerando tratar-se de área com configuração linear (faixa de domínio), bem como a inexistência de imóveis perfeitamente comparáveis, foi utilizada avaliação técnica estimativa fundamentada, baseada em dados de mercado regional.

## CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

- Imóvel rural com uso predominante agropecuário;
- Área desapropriada sem benfeitorias relevantes;
- Inserida em faixa destinada à implantação viária;
- Configuração geométrica linear;
- Intervenção parcial no imóvel.

## CRITÉRIOS DE VALORAÇÃO

Foram considerados:

- valor de mercado da terra nua na região;
- aptidão agrícola predominante;
- localização e acesso;
- impacto da desapropriação na área remanescente;
- limitação de uso decorrente da implantação da via.

## VALOR DE REFERÊNCIA

Considerando referenciais de avaliações recentes de imóveis rurais na região de Ribas do Rio Pardo/MS, adota-se, para fins da presente avaliação:





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

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área desapropriada: 4,8030 ha

Valor bruto:

$$4,8030 \times 40.000 = \text{R\$ } 192.120,00$$

Aplicação de fator de ajuste (0,80):

R\$ 153.696,00

## CONCLUSÃO

Diante dos elementos técnicos analisados, conclui-se que o valor de mercado da área objeto da desapropriação é de:

R\$ 153.700,00 (cento e cinquenta e três mil e setecentos reais)

Valor considerado justo, razoável e compatível com o mercado local, atendendo ao princípio da justa indenização.

## DECLARAÇÃO

A Comissão de Avaliação declara que:

- atuou com imparcialidade e rigor técnico;
- utilizou critérios técnicos reconhecidos;
- não possui interesse no resultado da avaliação.

## LIMITAÇÕES

- A avaliação refere-se exclusivamente à terra nua;
- Não considera valorização futura decorrente da obra;
- Baseada em dados disponíveis na data da avaliação.

## ENCERRAMENTO

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





COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ELIZANDRA CAROLINA GODOY  
Engenheira Civil – CREA/MS 64592  
Presidente

JANAINA ROCHA FERREIRA  
Membro

HUDSON GARCIA BARBOZA  
Membro





**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

54D15259DD104287AB58211C50DF26C5

**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/54D15259DD104287AB58211C50DF26C5>