



**Decreto nº. 205, de 17 de dezembro de 2025**

*“Declara interesse social para fins de desapropriação amigável ou judicial, as áreas transcritas sob n. 59.535, situadas no Município de Ribas do Rio Pardo, MS, e dá outras providências”.*

**O Prefeito do Município de Ribas do Rio Pardo/MS**, no uso de suas atribuições legais, com fulcro no artigo 80, incisos VI e VII, da Lei Orgânica do Município, e artigos 1º, e 2º, incisos VII e VIII, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.

**Considerando** que a desapropriação para casos de interesse social é um instituto jurídico que permite ao poder público intervir na propriedade privada para condicionar seu uso ao bem-estar social;

**Considerando** que o ato expropriatório é remédio legal para aquisição originária da propriedade por ato administrativo discricionário de exclusiva conveniência do poder Público, visando promover o bem comum;

**Considerando** que o art. 5º inciso XXIV, da Constituição Federal, prevê a “desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro”; e

**Considerando**, a previsão da criação do Parque Linear da Lagoa, possibilitando contenção de enchentes, a preservação da área e a recuperação da área degradada.

**D E C R E T A:**

**Art. 1º.** Declara de **INTERESSE SOCIAL**, para fins de **DESAPROPRIAÇÃO**, amigável ou judicial, pelo preço fixo e irreajustável de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), objeto de devida e regular avaliação administrativa, 3 (três) áreas urbanas, totalizando de 1,2 ha (um vírgula dois hectares), conforme mapa anexo, constando o perímetro compreendido e descritos nos marcos, vértices, distâncias, coordenadas descritas no Processo Administrativo nº. 6.457/2025, assim descritas:

I – Área de 1,2 ha (quatro mil metros quadrados), **LOTES 08, 44 E 45 DA QUADRA 03** – conforme transcrição no livro 03-AY, folhas 84 Número de Ordem 59.535 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, Comarca de Campo Grande, MS, pertencente a **FRANCISCO SOARES**, CPF nº





005.674.261-49 cujas qualificações e partes ideais das áreas encontram-se na referida transcrição e no Memorial Descritivo anexo, ao preço de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos).

**Art. 2º.** A desapropriação de que trata o presente Decreto é declarada de natureza urgente para efeito de imissão provisória de posse em processo judicial de desapropriação, desde logo autorizado, nos termos do artigo 15 do Decreto-Lei nº. 3.365/1941.

**Art. 3º.** O objetivo da desapropriação tem como escopo dar fiel cumprimento ao plano de governo, com a criação do Parque Linear da Lagoa, possibilitando a contenção de enchentes, a preservação da área (fauna e flora existentes) e a recuperação da área degradada.

**Art. 4º.** Deverá o Chefe do Poder Executivo Municipal requerer a devida autorização ao Digno Poder Legislativo Municipal para legitimar o ato de desapropriação.

**Art. 5º.** Fica autorizada a despesa no valor de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), à conta da seguinte dotação orçamentária: 02 – Poder Executivo; 02.14 – Secretaria de Infraestrutura Pública (SEINFRA); 02.14.01 – Secretaria de Infraestrutura Pública (SEINFRA); 15 – Urbanismo; 15.451 – Infraestrutura Urbana; 15.451.1003 – Infraestrutura Moderna, Cidade Eficiente; 15.451.1003.2014.0000 – Manutenção das Ações da Secretaria de Obras; 4 – Despesas de Capital; 4.4 – Investimentos; 4.4.90.00.00 – Aplicações Diretas, destinado ao atendimento do objeto ora autorizado..

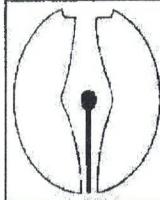
**Art. 6º.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se, publique-se, comunique-se os interessados e cumpra-se!

Ribas do Rio Pardo, 17 de dezembro de 2025.

  
**Roberson Luiz Moura**  
Prefeito Municipal





30

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1<sup>a</sup> CIRCUNSCRIÇÃO**  
**JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO – OFICIAL TITULAR**  
Rua Barão do Rio Branco, n. 1079 - Centro - CEP 79002-175, Campo Grande - MS.  
**COMARCA DE CAMPO GRANDE - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

fls. 15

JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO, Oficial do Registro de Imóveis da 1<sup>a</sup> Circunscrição da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da Lei, etc...

**C E R T I F I C O**, a pedido de **OSORIO CAETANO DE OLIVEIRA**, que revendo neste Cartório os livros de Transcrição de Imóveis, nos mesmos no de número 3-AY, às folhas 84, encontrei a transcrição do teor seguinte: **Número de Ordem: 59.535. Data: 29.10.62. Circunscrição: C. Grande. Denominação ou Rua e Número: Urbanos, em Ribas do Rio Pardo. Característicos e Confrontações: Os lotes de terrenos urbanos n.ºs 08, 44 e 45 (oito, quarenta e quatro e quarenta e cinco), da Rua C, da cidade de Ribas do Rio Pardo, medindo cada um 40 metros de frente por 100mts de fundos, com área de 4.000mts<sup>2</sup> cada lote e conjuntamente perfazem a área de 12.000mts<sup>2</sup>, com a benfeitoria de estar cercado, com cercas de três fios de arame farpado, adquirida por herança de Aureliano de Moura Brandão, conforme carta de adjudicação lavrada no 5.º Ofício da comarca, em 17 de junho de 1946, e devidamente registrada no registro geral de imóveis da comarca sob n.º 16.726, fls. 294, fls. 294, L.º 3-U. A Substituta do Oficial do Registro (a) Marieta Vaz de Campos. Nome, Domicílio e Profissão do Adquirente: Francisco Soares, brasileiro, casado, maior, ferroviários aposentado, residente e domiciliado na cidade de Ribas do Rio Pardo. Nome, Domicílio e Profissão do Transmitemente: Onercilia Brandão de Oliveira e seu marido Modesto Ricartes de Oliveira, brasileiros, casados, maiores, ela doméstica, ele comerciante, residentes e domiciliados nesta cidade. Título: Compra e Venda. Forma do Título, Data e Serventuário: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Escrivão de Ribas do Rio Pardo, em 22 de dezembro de 1961, L.º 10, fls. 199 a 200. Imp. pg. Cr\$ 3.829,20. Guia n.º 369. Ex.: Ilegível. Valor do Contrato: Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros). Condições do Contrato: Responder pela evicção de direito. Averbações: Nada consta. Era realmente o que se continha em dito livro, às folhas e números de ordem mencionados do § ao qual me reporto e dou fé e das quais bem e fielmente extraí a presente certidão aos 04 dias do mês de Outubro do ano dois mil e dezessete. Selo digital de Autenticidade nº AOU87373-548.**

Consultas no site: [www.tjms.jus.br/selosdeautenticidade](http://www.tjms.jus.br/selosdeautenticidade)

O Oficial do Registro: laurinekma

Emol: R\$ 29,00  
FUNJEC 10%: R\$ 2,90  
FUNADEP/FUNDE-PGE 10%: R\$ 2,90  
FEADMP/MS 10%: R\$ 2,90



## MEMORIAL DESCRIPTIVO - TERRENO URBANO

PROPRIETÁRIO <b>ESPÓLIO DE FRANCISCO SOARES</b>	CPF:
ENDEREÇO DO IMÓVEL <b>Av. Nelson Lyrio / R. Benjamin de Oliveira / R. Joaquim Francisco Lopes</b>	LOTE <b>08 - 44 - 45</b>
	QUADRA <b>3</b>
BAIRRO <b>CENTRO</b>	
MUNICÍPIO <b>RIBAS DO RIO PARDO</b>	UF <b>MS</b>
	ÁREA TERRENO - m <sup>2</sup> <b>4.000,00 / 4.000,00 / 4.000,00</b>

### 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**LOTE: 08 QUADRA: 03 ÁREA: 4.000,00 m<sup>2</sup> LADO: PAR TRANSCRIÇÃO: 59.353 f.84 I3-AY 1º OFICIO CG**

DISTANCIA DA ESQUINA	Esquina com a Av. Nelson Lyrio (Antiga Av. Rio Pardo)
FRENTE	Leste 40,00 m com a Rua Benjamin de Oliveira (Antiga Rua "C")
FUNDOS	Oeste 40,00 m com parte do lote 07
LADO DIREITO	Sul 100,00 m com a Av. Nelson Lyrio (Antiga Av. Rio Pardo)
LADO ESQUERDO	Norte 100,00 com o lote 44

**LOTE: 44 QUADRA: 03 ÁREA: 4.000,00 m<sup>2</sup> LADO: PAR TRANSCRIÇÃO: 59.353 f.84 I3-AY 1º OFICIO CG**

DISTANCIA DA ESQUINA	40,00 m da Av Nelson Lyrio (Antiga Av. Rio Pardo)
FRENTE	Leste 40,00 m com a Rua Benjamin de Oliveira (Antiga Rua "C")
FUNDOS	Oeste 40,00 m com parte do lote 07
LADO DIREITO	Sul 100,00 m com o lote 08
LADO ESQUERDO	Norte 100,00 com o lote 45

**LOTE: 45 QUADRA: 03 ÁREA: 4.000,00 m<sup>2</sup> LADO: PAR TRANSCRIÇÃO: 59.353 f.84 I3-AY 1º OFICIO CG**

DISTANCIA DA ESQUINA	Esquina com a Rua Joaquim Francisco Lopes (Antiga Rua 2)
FRENTE	Leste 40,00 m com a Rua Benjamin de Oliveira (Antiga Rua "C")
FUNDOS	Oeste 40,00 m com parte do lote 07
LADO DIREITO	Sul 100,00 m com o lote 44
LADO ESQUERDO	Norte 100,00 com a Rua Joaquim Francisco Lopes (Antiga Rua 2)

LOCAL E DATA	Ribas do Rio Pardo, <b>16/12/2025</b>
--------------	---------------------------------------

AUTOR DO PROJETO
<i>Linarde P. Alves</i> ::
LINARDE PEREIRA ALVES
Engº Civil - CREA 10490-D-MS

APROVAÇÃO
-----------

PROPRIETÁRIO
ESPÓLIO DE FRANCISCO SOARES
0





## PROJETO

## LOCAÇÃO

## DESCRIÇÃO

Transcrição 59.353 Folha 84 Livro 3-AY

## LOCAL

RIBAS DO RIO PARDO - MS

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

LINARDE PEREIRA ALVES  
CREA - MS 10490

## CLIENTE / PROPRIETÁRIO / ÓRGÃO

## ESCALA

1/1200

## ÁREA

12.000,00 m<sup>2</sup>

## PERÍMETRO

440,00 m

## DESENHISTA

LINARDE

## DATA

16/12/25

## FOLHA

A4 002  
002

## ARQUIVO

É PROIBIDO A REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE PROJETO, SEM A AUTORIZAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL - LEI Nº9610 (19/02/1988) ARTIGO 7º - INCISO X

**PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL Nº 035/2025**

**TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA**

**PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:** ESPÓLIO DE FRANCISCO SOARES

**01. SOLICITANTE:** Procuradoria Geral

**02. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Identificar o valor de mercado do imóvel, a ser considerado pela Administração Pública Municipal para fins fiscais, considerando características como: Localização, Extensão e Dimensionamento (m<sup>2</sup>), Serviços, Estado de conservação, e outros elementos que compõe atributos relevantes e legítimos para definir para identificação do valor real venal do imóvel.

**03. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

A Avaliação Comparativa de Dados de Mercado utilizada para identificar o valor do terreno: é uma metodologia que obtém o valor de mercado do imóvel, através da média de preços de imóveis semelhantes, da mesma região, que compõem a amostra.

Para isso é realizada uma coleta de dados com preços de imóveis semelhantes ao avaliado, e suas características próprias e de mercado, se constituindo fatores que influenciam a variação de seus preços, resultando na obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado está inserido, que é utilizada no processo avaliatório.

Assim são realizadas pesquisas de preços de imóveis ofertados no mercado imobiliário (encontrados como em sites especializados, e com corretores de imóveis), e de transações realizadas (encontrados em registros em matrículas de imóveis, de operações de compra e venda realizadas), conforme apresentado no Anexo I deste documento.

Para avaliar o imóvel com edificação é utilizado Método que identifica o Valor Total do Imóvel com a soma do valor do terreno (obtido pela avaliação comparativa de dados de mercado), multiplicado pelo fator de comercialização.


#### 04. DADOS DO IMÓVEL

- Descrição: Lote 08, Quadra 03 (Área: 4.000 m<sup>2</sup>; TRANSCRIÇÃO: 59.353 f.84 I3-AY 1º OFICIO CG). Lote 44, Quadra 03 (Área: 4.000 m<sup>2</sup>; TRANSCRIÇÃO: 59.353 f.84 I3-AY 1º OFICIO CG). Lote 45, Quadra 03 (Área: 4.000 m<sup>2</sup>; TRANSCRIÇÃO: 59.353 f.84 I3-AY 1º OFICIO CG).
- Endereço do imóvel: Av. Nelson Lyrio / R. Benjamin de Oliveira / R. Joaquim Francisco Lopes  
Cidade: Ribas do Rio Pardo  
Estado: Mato Grosso do Sul
- Área total do imóvel: 1,2 hectares (12.000 m<sup>2</sup>)

##### 04.01. Resumo da descrição do imóvel no Memorial Descritivo:

LOTE:	08	QUADRA:	03	ÁREA:	4.000,00 m <sup>2</sup>	LADO:	PAR	TRANSCRIÇÃO:	59.353 f.84 I3-AY 1º OFICIO CG
DISTANCIA DA ESQUINA	Esquina com a Av. Nelson Lyrio (Antiga Av. Rio Pardo)								
FRENTE	Leste			40,00 m com a Rua Benjamin de Oliveira (Antiga Rua "C")					
FUNDOS	Oeste			40,00 m com parte do lote 07					
LADO DIREITO	Sul			100,00 m com a Av. Nelson Lyrio (Antiga Av. Rio Pardo)					
LADO ESQUERDO	Norte			100,00 com o lote 44					
LOTE:	44	QUADRA:	03	ÁREA:	4.000,00 m <sup>2</sup>	LADO:	PAR	TRANSCRIÇÃO:	59.353 f.84 I3-AY 1º OFICIO CG
DISTANCIA DA ESQUINA	40,00 m da Av Nelson Lyrio (Antiga Av. Rio Pardo)								
FRENTE	Leste			40,00 m com a Rua Benjamin de Oliveira (Antiga Rua "C")					
FUNDOS	Oeste			40,00 m com parte do lote 07					
LADO DIREITO	Sul			100,00 m com o lote 08					
LADO ESQUERDO	Norte			100,00 com o lote 45					
LOTE:	45	QUADRA:	03	ÁREA:	4.000,00 m <sup>2</sup>	LADO:	PAR	TRANSCRIÇÃO:	59.353 f.84 I3-AY 1º OFICIO CG
DISTANCIA DA ESQUINA	Esquina com a Rua Joaquim Francisco Lopes (Antiga Rua 2)								
FRENTE	Leste			40,00 m com a Rua Benjamin de Oliveira (Antiga Rua "C")					
FUNDOS	Oeste			40,00 m com parte do lote 07					
LADO DIREITO	Sul			100,00 m com o lote 44					
LADO ESQUERDO	Norte			100,00 com a Rua Joaquim Francisco Lopes (Antiga Rua 2)					





#### 04.2. Considerações da região e do processo avaliatório do imóvel que está localizado em perímetro urbano.

Para fins de avaliação é necessário considerar o contexto urbano, já que o imóvel dispõe dos serviços urbanos, e realizar a sua comparação com imóveis semelhantes na área da região do imóvel avaliando.

Destacando que existe um córrego público (córrego da Lagoa) que passa pela propriedade, o que caracteriza uma área com pouco aproveitamento ou ainda é uma área que requer investimento alto financeiro para sua utilização.

#### 05. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DO IMÓVEL

Foram identificadas as seguintes características geográficas do imóvel avaliando:

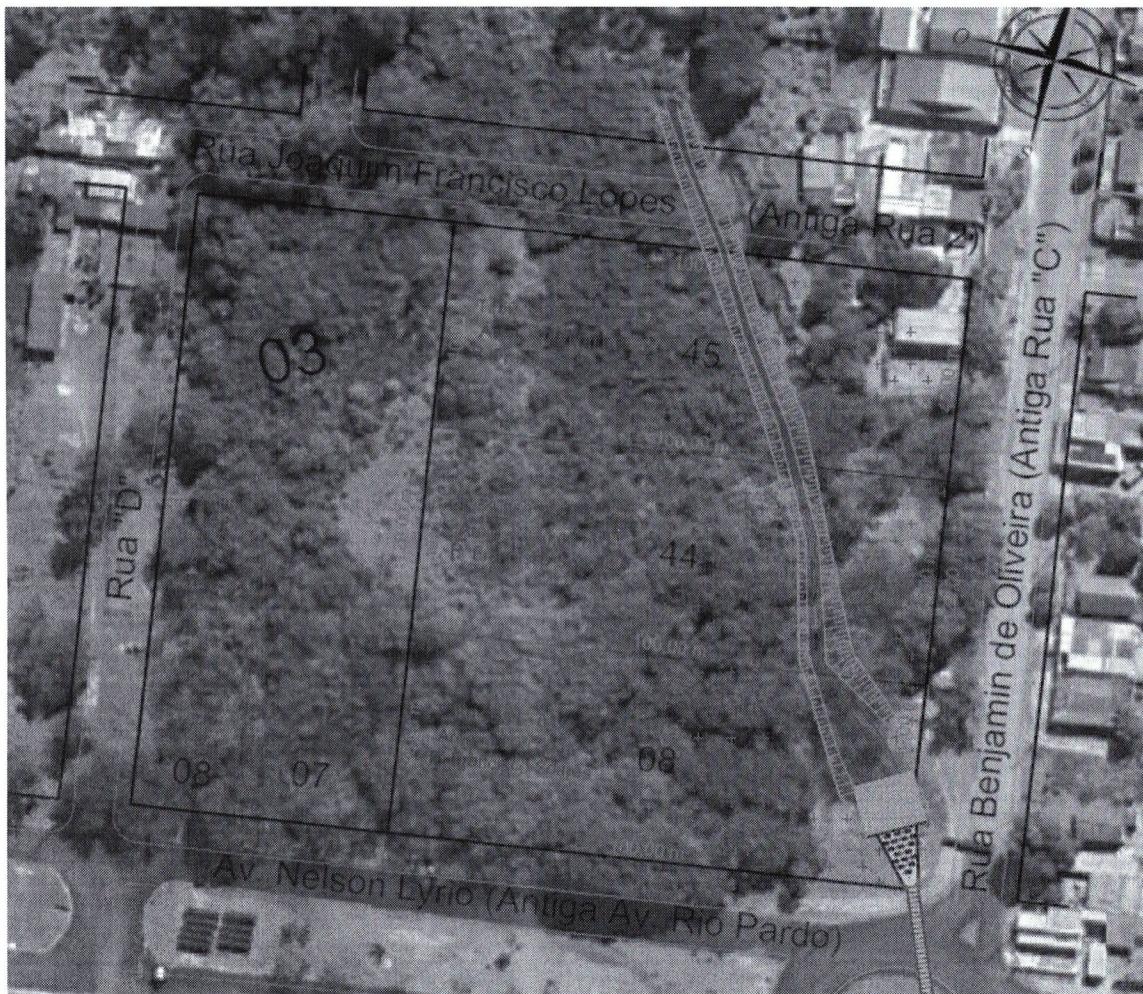


Figura 1 imagem do imóvel avaliando em destaque



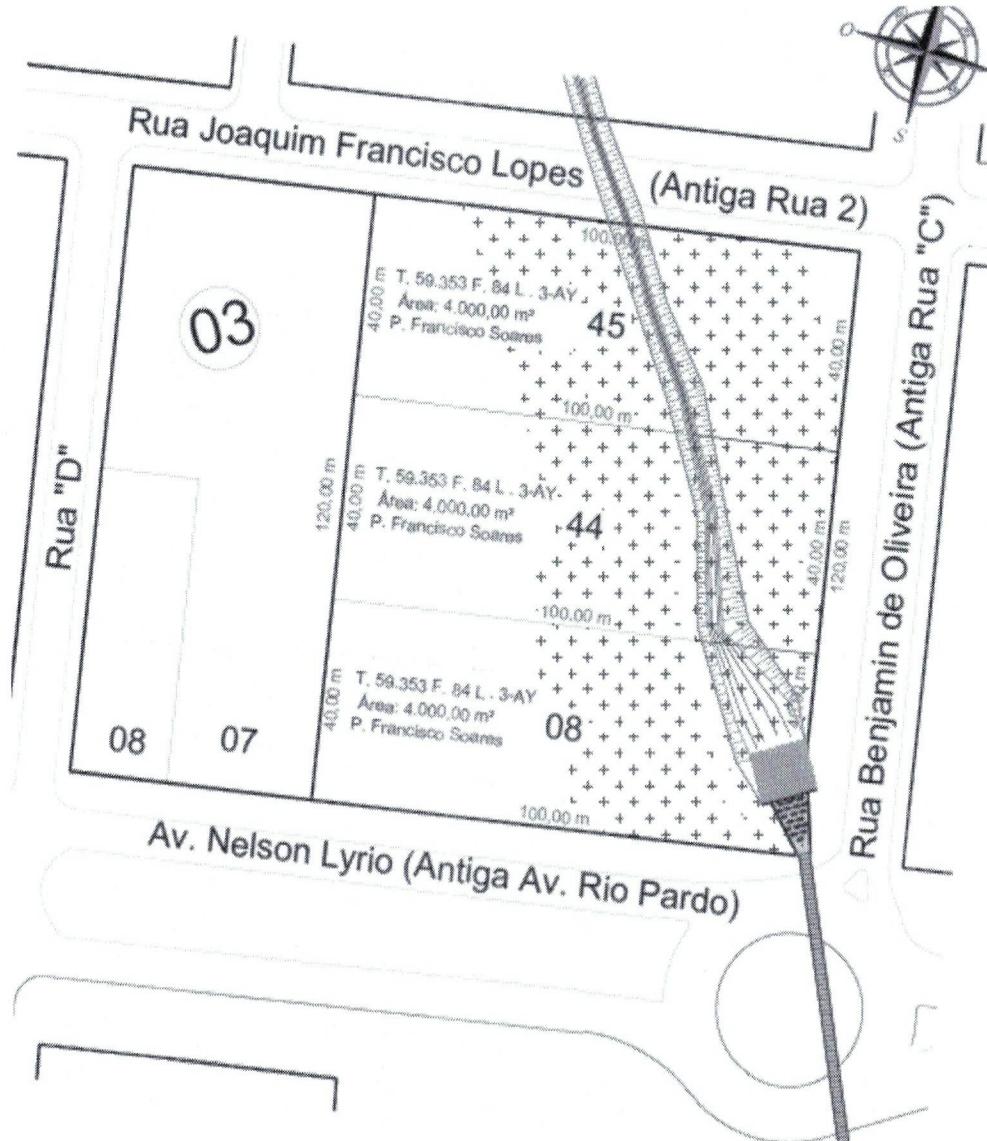


Figura 2 imagem do imóvel avaliado em destaque

### 5.1) Classificação do relevo do imóvel avaliado (geomorfologia), conforme IBGE 2023:

Relevo é o conjunto de formas (modelado) da superfície terrestre. A geomorfologia estuda as formas de relevo terrestre sob diversos pontos de vista.

O relevo brasileiro é caracterizado por um modelado recente sobre estruturas rochosas muito antigas.



As classificações do relevo brasileiro consideram como formas geomorfológicas presentes no país: planaltos, planícies e depressões, não registrando a existência de montanhas em função da ausência de dobramentos modernos.

Classificação do relevo do imóvel avaliado: Planalto Campo Grande

### **5.2) Tipos de Solo do imóvel avaliado, conforme Classes de Solos do IBGE 2023**

A classificação do solo, em tipos de solos, é feita a partir das propriedades do solo (características morfológicas, físicas, químicas e mineralógicas do perfil do solo), assim no Brasil existe uma grande variedade de solos

O Sibics (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos) é um sistema utilizado para classificar todos os solos existentes no Brasil.

O solo é um recurso natural base importante para a agropecuária, silvicultura e outros usos, sendo que sua identificação pode melhorar as suas práticas de manejo e produtividade.

Classificação do Solo do imóvel avaliado: Neossolo Quartzarênico

### **5.3) Declividade do Relevo do imóvel avaliado, conforme classes de Declividade da Embrapa:**

O declive da área classifica o relevo para fins de identificar seu potencial para possíveis usos, como a sua aptidão para agropecuária.

A *declividade* é a inclinação do *relevo* em relação ao plano horizontal (FLORENZANO, 2008).

A aptidão agropecuária com base no nível de declive, classes de relevo do solo, possui as seguintes considerações:

- As áreas com maiores potencialidades para a agropecuária e silvicultura estão associadas aos relevos suave e ondulados, solos argissolos, e declividade correspondente, na legenda, até 20%.
- As áreas de menor potencialidade estão associadas ao relevo forte ondulado, e declividade correspondente, na legenda, acima de 20%.

A declividade do Relevo do imóvel avaliado, conforme classes de Declividade da Embrapa:

- Plano: 100% da área do imóvel



#### 5.4) Hidrografia

Destacando que existe um córrego público (córrego da Lagoa) que passa pela propriedade, o que caracteriza uma área com pouco aproveitamento ou ainda é uma área que requer investimento alto financeiro para sua utilização.

### 06. CARACTERISTICAS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel:  Terreno /Lote sem edificação  Terreno com edificação

**EM FRENTE AO TERRENO URBANO:**  Pavimentação / asfalto  Terra batida

#### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO – INFRAESTRUTURA URBANA (SERVIÇOS):

- sistema viário
- transporte coletivo
- coleta de resíduos sólidos (lixo)
- água potável
- energia elétrica
- Poste de Luz (rede iluminação pública)
- rede de cabeamento para transmissão de dados, comunicação, e televisão
- esgoto sanitário
- gás canalizado
- rede de linha telefônica
- asfalto na rua da frente

### 07. PESQUISA DE MERCADO

Coleta de dados de mercado com preços de imóveis, para obter uma amostra representativa do comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado está inserido, utilizada no processo avaliatório, apresentada no Anexo I.



## 08. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

08.1. Valor do Terreno obtido através da média de preços de Terrenos/ Lotes da Amostra apresentada no Anexo I

Média de preços dos imóveis da amostra: R\$ 140.526,11

Valor do Terreno: ((Valor do hectare x área)

Valor do Terreno: R\$ 168.631,33

08.2. Valor Total do Imóvel:

Valor do Terreno ((Valor do hectare x área)x 1(fator de comercialização neutro)

Valor Total do Imóvel: R\$ 168.631,33

## 09. CONCLUSÃO:

Esta avaliação foi realizada considerando o processo avaliatório demonstrado (com as informações do imóvel, dados aqui expostos, e outros dados pertinentes na documentação do imóvel), a partir da metodologia utilizada descrita no item 03, observando as características próprias e de mercado do imóvel, e que influenciam na variação do seu preço, utilizando a amostra representativa do mercado demonstrada. Tendo em vista que o valor de mercado de um imóvel pode sofrer oscilações diante das suas peculiaridades, e da motivação dos negociantes.

Diante o exposto foi identificado o valor avaliado do imóvel:

### IMÓVEL AVALIANDO

➤ Área do terreno: 1,2 hectares (12.000 m<sup>2</sup>) – Lotes: 08, 44, 45 da quadra 03

Valor obtido na presente avaliação
R\$ 168.631,33



**10. LEGISLAÇÃO:**

- ❖ A avaliação desse imóvel foi realizada conforme disposto nos artigos 37 e 38 da Lei Complementar nº 006/2010; Decreto nº 048/2022; c/c artigo 38 e 148 do Código Tributário Nacional e Tema 1113, de 2022, do STJ, que decidiu que “a base do cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado”.

**11. ENCERRAMENTO: LOCAL E DATA DO TERMO DE AVALIAÇÃO**

Ribas do Rio Pardo - MS, 16 de Dezembro de 2025

**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:**

Elizandra Carolina Godoy  
Engenheiro Civil – CREA/MS 64592

*Janaína N. Ferreira*  
Janaína Rocha Ferreira  
Agente de Fiscalização (Mat.1627-2 )



ANEXO I

**PREÇOS DE OFERTA DE IMÓVEIS SEMELHANTES AO IMÓVEL AVALIANDO  
LOCALIZADOS EM RIBAS DO RIO PARDO – MS**

AMOSTRAS					
PREÇO	ÁREA em HÁ	PREÇO HECTARE	BENFEITORIAS	ACESSO	LOCALIZAÇÃO
R\$ 9.010.000,00	88,7	R\$ 101.578,35	Nenhuma sem edificação	Bom	Zona de extensão urbana
R\$ 900.000,00	5	R\$ 180.000,00	Média	Muito Bom	Fundos da Liga Esportiva de Ribas do Rio Pardo - MS
R\$ 700.000,00	5	R\$ 140.000,00	Média Menos	Muito Bom	2km do centro Próximo ao Centro Industrial

**FONTES DAS AMOSTRAS:**

AMOSTRA 01)

PREÇO: R\$ 9.010.000,00

ÁREA: 88,70 hectares

FONTE: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-zona-rural-ribas-do-rio-pardo-2969424093.html>



Rural - 88m<sup>2</sup>

Venda R\$ 9.010.000

Contate o anunciante

**Fazenda para venda Zona Rural Ribas do Rio Pardo**

RESUMO: Fazenda situada em Ribas do Rio Pardo/MS, com 88,7 hectares, ao lado da zona urbana do município, 102km de Campo Grande e com grande potencial para loteamentos urbanos, notadamente em razão da fábrica de celulose da Suzano S/A (Projeto Cerrado), com investimentos na ordem de R\$ 19,3 bilhões no município, geração de 10 mil postos de trabalho diretos e fomento à economia local. O imóvel rural está próximo do loteamento Altos do Estoril. I. Sobre o município de Ribas do Rio Pardo/MS Ribas do Rio Pardo é um município situado no Estado de Mato Grosso do Sul, às margens da

[Ler descrição completa](#) ▾



**Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo**  
Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro  
Ribas do Rio Pardo – MS | CEP: 79180-000  
[www.ribasdoriopardo.ms.gov.br](http://www.ribasdoriopardo.ms.gov.br)  
0800 808 1175






AMOSTRA 02)

PREÇO: R\$ 900.000,00

ÁREA: 5 hectares

FONTE: <https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-chacara-zona-rural/592936>

**infoimóveis®**  
SUA REFERÊNCIA EM IMÓVEIS

**DADOS DO IMÓVEL** ID: 592936

Tipo	Chácara
Cidade/UF	Ribas do Rio Pardo - MS
Bairro	Zona Rural
Área total	5.000,00 m <sup>2</sup>
Área construída	180,00 m <sup>2</sup>

**VALOR TOTAL:** R\$ 900.000,00

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

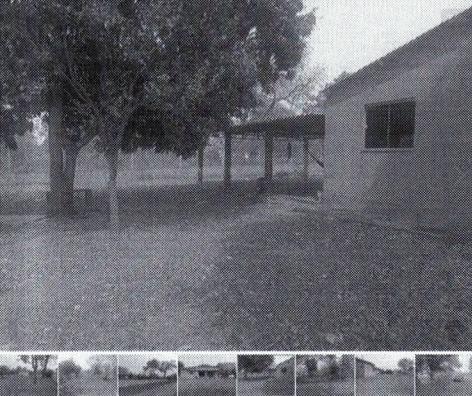
- Aceita permuta
- Muro
- Sala de estar
- Sala de TV
- 3 Quarto(s)
- Cozinha
- Poco artesiano
- Água
- Rede elétrica
- Sala de jantar
- 1 Suite
- 3 Vaga(s) de garagem
- Muro
- Portão

Chácara localizada nos fundos da liga esportiva, possui 5.000m<sup>2</sup> (meio hectare) com duas casas, sendo uma antiga e outra mais nova (03 quartos), possui poço artesiano, energia elétrica, canil, árvores frutíferas entre outras benfeitorias, chácara toda cercada, e de fácil acesso, próximo a cidade, vale a pena conferir.

**OBSERVAÇÕES**

Fundos da liga esportiva  
Ribardense: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).  
Aceita casa em Ribas do Rio Pardo como parte de pagamento (sob consulta).

**VENDA**  
Linda chácara



**CONTATO COM O ANUNCIANTE**

Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.

**VM Imóveis**  
CRECI: 9282-J  
Av. Jessélio Andrade de Barros, 1200  
- Centro - Ribas do Rio Pardo / MS

Ver telefone(s)

Gostaria de receber uma cópia desse contato

**Nome:**  **E-mail:**   
**Telefone:**  **Cidade / UF:**



Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo  
Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro  
Ribas do Rio Pardo – MS | CEP: 79180-000  
[www.ribasdoriopardo.ms.gov.br](http://www.ribasdoriopardo.ms.gov.br)  
0800 808 1175

*Jader*  
*Javane*



### AMOSTRA 03)

PREÇO: R\$ 700.000,00

ÁREA: 5 hectáreas

FONTE: <https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-chacara-zona-rural/589752>



**Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo**  
Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 - Centro  
Ribas do Rio Pardo - MS | CEP: 79180-000  
[www.ribasdoriopardo.ms.gov.br](http://www.ribasdoriopardo.ms.gov.br)  
0800 808 1175

Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro  
Ribas do Rio Pardo – MS | CEP: 79180-000  
[www.ribasdoriopardo.ms.gov.br](http://www.ribasdoriopardo.ms.gov.br)

[www.mt.gov.br](http://www.mt.gov.br)  
0800 808 1175

ASSINAM: **ROSELI CODOGNATTO**, SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GESTÃO DE GOVERNO E **ALLAN MACHADO KOVALSKI**, REPRESENTANTE LEGAL.

Camila Matoso Ramos

Gerência de Contratos

### Gerência de Gestão de Atas

#### EXTRATO DO PRIMEIRO TERMO ADITIVO À ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 006/2025

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 119/2024  
PREGÃO ELETRÔNICO Nº 002/2025

**DA FUNDAMENTAÇÃO:** Art. 82 da Lei Federal nº 14.133/2021; art. 28, §3º do Decreto Federal nº 11.462/2023; item 9.3 da Ata de Registro de Preços nº 006/2025; Parecer Jurídico nº 865/2025/PJ/PM/RRP/MS e demais documentos constantes no processo.

**DO OBJETO:** Assunção do item originalmente registrado pela empresa COSTA & SILVA COMERCIAL LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob nº 28.111.315/0001-25, cujo registro foi cancelado através do Terceiro Termo de Cancelamento à Ata de Registro de Preços nº 006/2025, firmado em 06 de novembro de 2025.

**DA ASSUNÇÃO DO ITEM:** A empresa signatária do termo assume o fornecimento do item 8, nas seguintes condições:

Item	Descrição do Produto/Serviço	Unid.	Quant	Marca	Valor Unitário	Valor Total
8	PÃO DE FORMA MÍNIMO 400 G	PCT	2710	PÃO BENTO SACO	8,35	22.628,50

**DATA DA ASSINATURA:** 16 de dezembro de 2025.

**ASSINAM:** **Luiz Antonio dos Reis**, Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico; **Tiago Nossa Friosi**, Secretário Municipal de Saúde; **Eliane da Silva Moura Rocha**, Secretária Municipal de Assistência Social; **José Renato Moura Collis**, Secretário Municipal de Educação; **Charlin Castro Camilo**, Secretário Municipal de Juventude, Esporte e Lazer; **Jeferson Sandro Machado**, Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos (Representantes legais do órgão gerenciador) **UILLIAN MARQUES DA SILVA - ME**, CNPJ nº 27.560.148/0001-37 (Representante legal do fornecedor registrado).

Ribas do Rio Pardo/MS, 17 de dezembro de 2025.

Érica Jurado Fernandes  
Gerência de Gestão de Atas

### Gabinete do Prefeito

#### DECRETO Nº. 205, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025

*"Declara interesse social para fins de desapropriação amigável ou judicial, as áreas transcritas sob n. 59.535, situadas no Município de Ribas do Rio Pardo, MS, e dá outras providências".*

O Prefeito do Município de Ribas do Rio Pardo/MS, no uso de suas atribuições legais, com fulcro no artigo 80, incisos VI e VII, da Lei Orgânica do Município, e artigos 1º, e 2º, incisos VII e VIII, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.

**Considerando** que a desapropriação para casos de interesse social é um instituto jurídico que permite ao poder público intervir na propriedade privada para condicionar seu uso ao bem-estar social;

**Considerando** que o ato expropriatório é remédio legal para aquisição originária da propriedade por ato administrativo discricionário de exclusiva conveniência do poder Público, visando promover o bem comum;

**Considerando** que o art. 5º inciso XXIV, da Constituição Federal, prevê a “desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro”; e

**Considerando**, a previsão da criação do Parque Linear da Lagoa, possibilitando contenção de enchentes, a preservação da área e a recuperação da área degradada.

#### **D E C R E T A:**

**Art. 1º.** Declara de **INTERESSE SOCIAL**, para fins de **DESAPROPRIAÇÃO**, amigável ou judicial, pelo preço fixo e irreajustável de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), objeto de devida e regular avaliação administrativa, 3 (três) áreas urbanas, totalizando de 1,2 ha (um vírgula dois hectares), conforme mapa anexo, constando o perímetro compreendido e descritos nos marcos, vértices, distâncias, coordenadas descritas no Processo Administrativo nº. 6.457/2025, assim descritas:

I - Área de 1,2 ha (quatro mil metros quadrados), **LOTES 08, 44 E 45 DA QUADRA 03** - conforme transcrição no livro 03-AY, folhas 84 Número de Ordem 59.535 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, Comarca de Campo Grande, MS, pertencente a **FRANCISCO SOARES**, CPF nº 005.674.261-49 cujas qualificações e partes ideais das áreas encontram-se na referida transcrição e no Memorial Descritivo anexo, ao preço de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos).

**Art. 2º.** A desapropriação de que trata o presente Decreto é declarada de natureza urgente para efeito de imissão provisória de posse em processo judicial de desapropriação, desde logo autorizado, nos termos do artigo 15 do Decreto-Lei nº. 3.365/1941.

**Art. 3º.** O objetivo da desapropriação tem como escopo dar fiel cumprimento ao plano de governo, com a criação do Parque Linear da Lagoa, possibilitando a contenção de enchentes, a preservação da área (fauna e flora existentes) e a recuperação da área degradada.

**Art. 4º.** Deverá o Chefe do Poder Executivo Municipal requerer a devida autorização ao Digno Poder Legislativo Municipal para legitimar o ato de desapropriação.

**Art. 5º.** Fica autorizada a despesa no valor de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), à conta da seguinte dotação orçamentária: 02 - Poder Executivo; 02.14 - Secretaria de Infraestrutura Pública (SEINFRA); 02.14.01 - Secretaria de Infraestrutura Pública (SEINFRA); 15 - Urbanismo; 15.451 - Infraestrutura Urbana; 15.451.1003 - Infraestrutura Moderna, Cidade Eficiente; 15.451.1003.2014.0000 - Manutenção das Ações da Secretaria de Obras; 4 - Despesas de Capital; 4.4 - Investimentos; 4.4.90.00.00 - Aplicações Diretas, destinado ao atendimento do objeto ora autorizado..

**Art. 6º.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se, publique-se, comunique-se os interessados e cumpra-se!

Ribas do Rio Pardo, 17 de dezembro de 2025.

**Roberson Luiz Moureira**

**Prefeito Municipal**

#### **Boletim Semanal da Tesouraria**

#### **RESUMO DIÁRIO - SEFIP**



# DIRIBAS

Documento assinado  
digitalmente por  
Prefeitura Municipal  
de Ribas do Rio  
Pardo

## DIÁRIO OFICIAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

Município de Ribas do Rio Pardo - Rua Conceição do Rio Pardo, 1.725 Centro - CEP 79180-000

- Ouvidoria: (67) 2020-0159 • [diribas@ribasdorioropardo.ms.gov.br](mailto:diribas@ribasdorioropardo.ms.gov.br) •  
[licitacao@ribasdorioropardo.ms.gov.br](mailto:licitacao@ribasdorioropardo.ms.gov.br)

Ano V - Edição Nº 1176 - 17 de dezembro de 2025 - Suplemento 1 - 1176

### Gabinete do Prefeito

#### DECRETO Nº. 205, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025

Republica-se por incorreção

*"Declara interesse social para fins de desapropriação amigável ou judicial, as áreas transcritas sob n. 59.535, situadas no Município de Ribas do Rio Pardo, MS, e dá outras providências".*

O Prefeito do Município de Ribas do Rio Pardo/MS, no uso de suas atribuições legais, com fulcro no artigo 80, incisos VI e VII, da Lei Orgânica do Município, e artigos 1º, e 2º, incisos VII e VIII, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.

Considerando que a desapropriação para casos de interesse social é um instituto jurídico que permite ao poder público intervir na propriedade privada para condicionar seu uso ao bem-estar social;

Considerando que o ato expropriatório é remédio legal para aquisição originária da propriedade por ato administrativo discricionário de exclusiva conveniência do poder Público, visando promover o bem comum;

Considerando que o art. 5º inciso XXIV, da Constituição Federal, prevê a "desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro"; e

Considerando, a previsão da criação do Parque Linear da Lagoa, possibilitando contenção de enchentes, a preservação da área e a recuperação da área degradada.

#### DECRETA:

**Art. 1º.** Declara de **INTERESSE SOCIAL**, para fins de **DESAPROPRIAÇÃO**, amigável ou judicial, pelo preço fixo e irreajustável de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), objeto de devida e regular avaliação administrativa, 3 (três) áreas urbanas, totalizando de 1,2 ha (um vírgula dois hectares), conforme mapa anexo, constando o perímetro compreendido e descritos nos marcos, vértices, distâncias, coordenadas descritas no Processo Administrativo nº. 6.457/2025, assim descritas:

I - Área de 1,2 ha (um vírgula dois hectares), **LOTES 08, 44 E 45 DA QUADRA 03** - conforme transcrição no livro 03-AY, folhas 84 Número de Ordem 59.535 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, Comarca de Campo Grande, MS, pertencente a **FRANCISCO SOARES**, CPF nº 005.674.261-49 cujas qualificações e partes ideais das áreas encontram-se na referida transcrição e no Memorial Descritivo anexo, ao preço de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos).

**Art. 2º.** A desapropriação de que trata o presente Decreto é declarada de natureza urgente para efeito de imissão provisória de posse em processo judicial de desapropriação, desde logo autorizado, nos termos do artigo 15 do Decreto-Lei nº.

3.365/1941.

**Art. 3º.** O objetivo da desapropriação tem como escopo dar fiel cumprimento ao plano de governo, com a criação do Parque Linear da Lagoa, possibilitando a contenção de enchentes, a preservação da área (fauna e flora existentes) e a recuperação da área degradada.

**Art. 4º.** Deverá o Chefe do Poder Executivo Municipal requerer a devida autorização ao Digno Poder Legislativo Municipal para legitimar o ato de desapropriação.

**Art. 5º.** Fica autorizada a despesa no valor de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), à conta da seguinte dotação orçamentária: 02 - Poder Executivo; 02.14 - Secretaria de Infraestrutura Pública (SEINFRA); 02.14.01 - Secretaria de Infraestrutura Pública (SEINFRA); 15 - Urbanismo; 15.451 - Infraestrutura Urbana; 15.451.1003 - Infraestrutura Moderna, Cidade Eficiente; 15.451.1003.2014.0000 - Manutenção das Ações da Secretaria de Obras; 4 - Despesas de Capital; 4.4 - Investimentos; 4.4.90.00.00 - Aplicações Diretas, destinado ao atendimento do objeto ora autorizado..

**Art. 6º.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se, publique-se, comunique-se os interessados e cumpra-se!

Ribas do Rio Pardo, 17 de dezembro de 2025.

**Roberson Luiz Moureira**

**Prefeito Municipal**

## SESAU - Secretaria Municipal de Saúde

### EXTRATO DE EMPENHO

**INEXIGIBILIDADE Nº 004/2022**

**PROCESSO Nº 096/2022**

Objeto: Credenciamento de empresas especializadas, para prestação de serviços de exames laboratoriais de análises clínicas em geral, para atendimento específico de usuários do Sistema Único de Saúde - SUS.

**Empenho N.º 2058**

Partes: Fundo Municipal de Saúde e LABORATORIO DE ANALISES CLINICAS ROSSETTO & BARROS

Valor: R\$ 121.752,11

Dotação orçamentária: 020601.10.302.0010.2087.0000.3.3.90.39.99

Data do empenho: 11/12/2025

**Ribas do Rio Pardo, 17 de dezembro de 2025.**

**AGDA CHRISTY SOUZA ZANETTIN**

**Secretaria Municipal de Saúde**

## SESAU - Secretaria Municipal de Saúde

### EXTRATO DE EMPENHO



Ribas do Rio Pardo/MS, em 18 de dezembro de 2025.

### NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

**NOTIFICANTE: MUNICÍPIO DE RIBAS DO RIO PARDO/MS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 03.501.541/0001-91, com sua sede administrativa situada à Rua Conceição do Rio Pardo, 1.725, centro, nesta cidade, com endereço eletrônico [pgm@ribasdoriopardo.ms.gov.br](mailto:pgm@ribasdoriopardo.ms.gov.br), por seu representante legal Sr. **ROBERSON LUIZ MOUREIRA**, Prefeito Municipal, portador do RG nº 020.078 SSP/MS e CPF sob o nº 250.259.291-72, com endereço funcional no Paço Municipal supracitado.

**NOTIFICADO: ESPÓLIO DE FRANCISCO SOARES**, representado pela inventariante **LUZIA SILVA SOARES**, RG. 289.101 SSP/MS, CPF. 366.064.301-78 com endereço residencial à Rua Meriti, nº 37, Vila Moreninha II, CEP 79065-206 em Campo Grande/MS, c/cópia ao patrono Osório Caetano de Oliveira OAB/MS 2.324, endereço eletrônico: [osooliveira@yahoo.com.br](mailto:osooliveira@yahoo.com.br).

Tendo em vista o contido no processo n. 6.457/2025, servimo-nos da presente para **NOTIFICAR** Vossa Senhoria, nos termos do Decreto Municipal n. 205/2025, de 17 de dezembro de 2025, que a área constituída pela transcrição no livro 03-AY, folhas 84 Número de Ordem 59.535 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, Comarca de Campo Grande, MS, Lotes 08, 44 e 45 da Quadra 03, pertencente ao monte mor da Ação de Inventário nº 0800605-81.2017.8.12.0041, foi declarada de interesse social, para fins de desapropriação amigável ou judicial, destinada a criação do Parque Linear da Lagoa, possibilitando a contenção de enchentes, a preservação da área (fauna e flora existentes) e a recuperação da área degradada..

A área mencionada foi avaliada em R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), de acordo com o Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, em anexo.

Assim sendo, o Município de Ribas do Rio Pardo/MS, visando uma desapropriação amigável, propõe pagar o preço da avaliação do imóvel, em parcela única, preço fixo e irreajustável de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), sendo que a outorga da escritura de desapropriação amigável será efetuada na data da concordância da presente proposta e de seu pronto pagamento, bem como da lavratura dos documentos pertinentes a esta transação.





Diante do exposto, juntamos cópia integral do procedimento administrativo que culminou com o ato desapropriatório, e na forma do Art. 10-A, IV, do Decreto-Lei n. 3.365/1941, aguardamos a vossa manifestação no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento desta notificação, para aceitar ou rejeitar a oferta, cujo silêncio será considerado como rejeição.

Cordialmente,

  
**ROBERSON LUIZ MOUREIRA**  
Prefeito Municipal



**Notificação Extrajudicial - Proposta de Desapropriação Amigável**

**De :** Paulo Rogério de Souza Bernardes  
<pgm@ribasdoriopardo.ms.gov.br>

qui., 18 de dez. de 2025 17:47

 2 anexos

**Assunto :** Notificação Extrajudicial - Proposta de  
Desapropriação Amigável

**Para :** osooliveira <osooliveira@yahoo.com.br>

**Responder para :** Paulo Rogério de Souza bernardes  
<pgm@ribasdoriopardo.ms.gov.br>

Prezado Sr. Osório Caetano de Oliveira,

Encaminho em anexo Notificação Extrajudicial com proposta de acordo em desapropriação, bem como todos os documentos constantes do Processo Administrativo nº 6.457/2025, relativo ao Espólio de Francisco Soares, do qual

Vossa Excelência é o patrono legalmente constituído de todos os herdeiros em Ação de inventário e Partilha.

Enviamos, via Correios, a proposta à inventariante, Sra Luzia Silva Soares.

Aguardamos manifestação no prazo legal de 15 (quinze) dias.

Cordialmente,

--  
**Paulo Rogerio de Souza Bernardes**  
Procurador-Geral do Município - Portaria n. 004/2025  
OAB/MS n. 27.093

 **9 - Notificação Espólio.pdf**  
1 MB

 **Processo Digitalizado 1 - 23.pdf**  
15 MB

**Re: Notificação Extrajudicial - Proposta de Desapropriação Amigável**

**De :** Osório Caetano de Oliveira  
<osooliveira@yahoo.com.br>

qua., 07 de jan. de 2026 15:56

 4 anexos

**Assunto :** Re: Notificação Extrajudicial - Proposta de Desapropriação Amigável

**Para :** Paulo Rogério de Souza Bernardes  
<pgm@ribasdoriopardo.ms.gov.br>

Ilustre Procurador Paulo Rogério de Souza Bernardes

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo- MS

Estou enviando a resposta a Notificação Extrajudicial encaminhada para a inventariante dos Espólios de Francisco Soares

e Francisca Rosa Soares - inventário n. 0800605-81.2017.8.12.0041 - 1a. Vara de Sucessões desta Capital.

Os arquivos anexados correspondem.

1. Resposta do Espólio; 2. Termo de Inventariante; 3. Art. Ass. 4. Resposta por Laudo Técnico.

Espero, que chegue através desse sistema de e-mail, ao fim desejado.

Atenciosamente

Osório Caetano de Oliveira - adv OABMS 2324

Em quinta-feira, 18 de dezembro de 2025 às 17:48:29 AMT, Paulo Rogério de Souza Bernardes

<pgm@ribasdoriopardo.ms.gov.br> escreveu:

Prezado Sr. Osório Caetano de Oliveira,

Encaminho em anexo Notificação Extrajudicial com proposta de acordo em desapropriação, bem como todos os documentos constantes do Processo Administrativo nº 6.457/2025, relativo ao Espólio de Francisco Soares, do qual  
Vossa Excelência é o patrono legalmente constituído de todos os herdeiros em Ação de inventário e Partilha.

Enviamos, via Correios, a proposta à inventariante, Sra Luzia Silva Soares.

Aguardamos manifestação no prazo legal de 15 (quinze) dias.

Cordialmente,

--  
**Paulo Rogerio de Souza Bernardes**

Procurador-Geral do Município - Portaria n. 004/2025

OAB/MS n. 27.093

**Espólio de Francisco Soares e Francisca Rosa Soares - resposta a Notificação**

**Extrajudicial do Município de Ribas do Rio Pardo - MS.pdf**

211 KB

**Termo de Inventariante Luzia Silva Soares - Espólio de Francisco Soares e**

**Francisca Rosa Soares.pdf**

25 KB

**ART ASS DG - COMPLEMENTO DO LAUDO DO ENGENHEIRO NELSON****QUELHO.pdf**

641 KB

**LAUDO TECNICO - RESPOSTA AO DECRETO EXPROPRIATÓRIO DO MUNICIPIO****DE RIBAS DO RIO PARDO - MS E LAUDO APRESENTADO. PRINCIPAL.pdf**

327 KB

---



278

**AO MUNICIPIO DE RIBAS DO RIO PARDO – MS.**

**RESPOSTA A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL ENVIADA AOS ESPÓLIOS  
ABAIXO, QUALIFICADOS.**

**Ao Decreto Municipal nº 205/2025 – de 17/12/2025**

**O ESPÓLIO DE FRANCISCO SOARES e FRANCISCA ROSA SOARES**, inscrito no CPF-MF sob nº 005.674.261-49, falecido em 30 de novembro de 1994 e esposa **FRANCISCA ROSA SOARES**, falecida em 21 se setembro de 1993, em Campo Grande - MS, inscrita no CPF-ItaF, 714.425.051-21, representados por sua inventariante **Luzia Silva Soares**, brasileira, solteira, aposentada, inscrita no CPF-MF, sob nº 366.064.301-78, com endereço à rua Meriti, nº 37, Bairro Moreninha II, Campo Grande – MS, CEP. 79.065.206, através dos seus advogados, infra-assinado, com inscrição na OAB-MS, sob nº 2324 e 16.266, CPF-MF, nº 275.653.949-04 e 922.095.991-72, com escritório à rua Arthur Jorge, nº 1096, 2º. andar, conjunto 22, centro, nesta Capital conforme autos de Inventário, sob nº **0800605.81.2017.8.12.0041**, da **1ª. Vara de Sucessões de Campo Grande - MS.**, vem com o máximo acatamento perante Vossa Excelência, **responder e manifestar**, no prazo legal a **NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, do **MUNICÍPIO DE RIBAS DO RIO PARDO – MS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 03.501.541/0001-91, com sua sede administrativa situada à rua Conceição do Rio Pardo, nº 1725, centro, representado pelo seu Prefeito Municipal, sr. ROBSON LUIZ MOREIRA, portador da cédula de identidade nº 020.078 – SSP-MS e CPF-MF nº 250.259.291-72, encaminhada via Procurador Geral do Município, aos Espólios acima nominados, daí, expendendo suas razões para que possa produzir o devido efeito legal.

Os Espólios não foram intimados dessa **notificação extrajudicial**, representados pela sua inventariante **LUZIA SILVA SOARES**, acima qualificada, respondida pelos seus advogados, devendo a inventariante ser intimada, de acordo art. 618 e seguintes do CPC/2015.



## SÍNTESE DA NOTIFICAÇÃO.

Os notificados foram surpreendidos com notificação extrajudicial fundamentada no **Decreto Municipal nº 205/2025 – de 17/12/2025 – Município de Ribas do Rio Pardo -MS.**

Que declara que os imóveis constantes das matrículas do 1º ofício do Registro de Imóveis de Campo Grande – MS, descritos como de utilidade pública e interesse social, para fins de desapropriação amigável, para criação do Parque Linear da Lagoa, possibilitando a contenção de enchentes e preservação da área (fauna e flora existentes) e a recuperação da área degradada, indicando valor indenizatório apurado unilateralmente pela Administração Municipal, de R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos).

Todavia, a notificação e o decreto que lhe dão suporte **padecem de vícios materiais e formais**, os quais comprometem sua validade jurídica, razão pela qual se apresenta a presente manifestação.

Relata o Senhor Prefeito Municipal de Ribas do Rio Pardo, neste Estado, que “Tendo em vista o contido no processo n. 6.457/2025, servimo-nos da presente para **NOTIFICAR** Vossa Senhoria, nos termos do Decreto Municipal n. 205/2025, de dezembro de 2025, que a área constituída pela transcrição no livro 03-AY, folhas 84 Número de Ordem 59.535 do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª. Circunscrição, Comarca de Campo Grande, MS, Lotes, 08, 44, e 45 da Quadra 03, pertencente ao monte mor da Ação de Inventário nº 0800605.81.2017.8.12.0041, foi declarada de interesse social, para fins de desapropriação amigável ou judicial, destinada a criação do Parque Linear da Lagoa, possibilitando a contenção de enchentes, a preservação da área (fauna e flora existentes) e a recuperação da área degradada.”

“A mencionada área foi avaliada em R\$ 168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), de acordo com o Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, em anexo. Assim sendo, o Município de Ribas do Rio Pardo – MS, visando uma desapropriação amigável, propõe pagar o preço da avaliação do imóvel, em parcela única, preço fixo e irreajustável de R\$168.631,33 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos), sendo que a outorga da escritura de desapropriação amigável será efetuada na data da concordância da presente proposta e de seu pronto pagamento, bem como da lavratura dos documentos pertinentes a esta transação”

“Diante do exposto, juntamos cópia integral do procedimento administrativo que culminou como ato desapropriatório, e na forma do Art. 10 A, IV, do Decreto-Lei n. 3.365/1941, aguardamos a vossa manifestação no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento desta notificação, para aceitar ou rejeitar a oferta, cujo silêncio será considerado como rejeição. Assinado Roberson Luiz Moureira – Prefeito Municipal.



## II – DA AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO CONCRETA E DA GENERALIDADE DO DECRETO.

O decreto expropriatório limita-se a afirmar genericamente a existência de “interesse público”, **sem demonstrar de forma concreta e individualizada** a real necessidade da desapropriação do imóvel específico, violando.

- 1.o artigo 5º, XXIV, da Constituição Federal;
2. o artigo 2º do Decreto-Lei n. 3.365/41.
3. os princípios da legalidade, motivação e razoabilidade.

A jurisprudência é firme no sentido de que **a simples invocação abstrata de interesse público não supre o dever de motivação**, especialmente quando há restrição severa no direito de propriedade.

## III – DO LAUDO DE AVALIAÇÃO INCONSISTENTE E UNILATERAL.

O valor indicado na notificação baseia-se em laudo técnico unilateral, que apresenta falhas graves, dentre as quais:

- a) inexistência de critérios claros de avaliação;
- b) ausência de comparação com imóveis equivalentes bem próximos no perímetro urbano central;
- c) desconsideração de benfeitorias, potencial construtivo e localização;
- d) ausência de data-base atualizada.

Tal prática viola o **princípio da justa indenização**, que deve ser prévia, justa e em dinheiro, não se admitindo valor arbitrado de forma unilateral pela Administração.

## IV – DA IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO EXTRAJUDICIAL DA DESAPROPRIAÇÃO.

A desapropriação **não se aperfeiçoa por decreto ou notificação**, sendo imprescindível:

1. acordo formal como proprietário ou
2. ajuizamento da competente **ação de desapropriação**, com contraditório pleno e perícia judicial.

Qualquer tentativa de constrangimento indireto, imissão antecipada ou pressão administrativa **configura abuso de poder** e pode gerar responsabilidade do ente público.

## V – DA NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO DEVIDO PROCESSO LEGAL.

A notificação ignora garantias mínimas do administrado, como:

1. direito ao contraditório efetivo;
2. direito à prévia discussão do valor;
3. direito à produção de prova técnica independente.

Sem tais garantias, **não há base jurídica válida para prosseguimento da medida expropriatória**.



## VI – DOS REQUERIMENTOS

Diante do exposto, requer-se ao Município de Ribas do Rio Pardo -MS.

1. **O reconhecimento da nulidade** da notificação extrajudicial e dos atos dela decorrentes e **da ausência de intimação válida da inventariante** representante legal dos Espólios
2. **A suspensão imediata de qualquer tentativa de imissão na posse** ou restrição ao uso do imóvel, enquanto não sanado os vícios apontados no laudo do Engenheiro/Perito Nelson Quelho, juntado anexo e assegurado o devido processo legal.
3. Caso haja interesse real do Município, que seja instaurado **procedimento regular**, com:
  - 1.nova avaliação técnica fundamentada;
  - 2.possibilidade de contraditório;
  - 3.observância integral do Decreto-Lei n. 3.365/41;
4. Que todas as comunicações futuras sejam realizadas por **escrito**, identificação do responsável técnico e jurídico.
- 5º. Por fim, que **nenhum ato judicial ou administrativo** seja adotado com base no laudo impugnado, sob pena de nulidade e futura responsabilização.

Nestes termos, respeitosamente, pede deferimento.

De Campo Grande, para Ribas do Rio Pardo, em 06 de janeiro de 2026.

**Osório Caetano de Oliveira**  
**Advogado – OABMS 2324.**

Anexos:

Procuração anexa da inventariante do Espólio para os advogados do inventário

Termo de inventariante.

Laudo Técnico – resposta a Notificação Extrajudicial.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Campo Grande  
5ª Vara de Família e Sucessões

fls. 320

**TERMO DE INVENTARIANTE**

**Autos: 0800605-81.2017.8.12.0041**

**Ação: Inventário - Inventário e Partilha**

**Inventariante (Ativo): Rosa Soares da Silva e outros**

**Inventariado (Passiva): Francisco Soares e outro**

No dia 3 de novembro de 2021, nesta cidade e Comarca de Campo Grande (MS), expediu-se o presente em favor de **Luzia Silva Soares**, CPF 366.064.301-78, a quem foi deferido o compromisso de inventariante, nos termos da Lei e de acordo com a decisão de f. 313-314 destes autos de Inventário sob nº 0800605-81.2017.8.12.0041, onde são inventariados **Francisco Soares**, CPF 309.256.731-53, e **Francisca Rosa Soares**, CPF 714.425.061-21, em trâmite por este juízo e cartório, assumindo a obrigação de exercer a função e as atribuições previstas nos arts. 618 e 619 do CPC, sujeitando-se às penas da Lei. Dispensada a assinatura da parte nos termos da Portaria TJMS n. 1.726, de 24 de março de 2020<sup>1</sup>, da Portaria TJMS n. 1.746, de 24 de abril de 2020<sup>2</sup> e da Portaria TJMS n. 1.828, de 21 de agosto de 2020<sup>3</sup>.

Eu, Jessica Lima Miguel da Fonseca, Analista Judiciário, digitei. Campo Grande (MS), 3 de novembro de 2021.

Mário José Esbalqueiro Junior  
Juiz de Direito  
(Assinado por Certificação Digital)

<sup>1</sup> *Consolida normas e estabelece, no âmbito do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul, o regime de Plantão Extraordinário, no período emergencial decorrente da pandemia do Coronavírus – COVID-19, na forma da Resolução nº 313, de 19 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça.*

<sup>2</sup> *Prorroga o Regime de Plantão Extraordinário e estabelece novas regras de suspensão dos prazos dos processos judiciais, durante o período emergencial decorrente da pandemia do Coronavírus – COVID-19, na forma da Resolução nº 314, de 20 de abril de 2020, do Conselho Nacional de Justiça.*

<sup>3</sup> *Estabelece, no âmbito do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul, medidas para retomada gradual dos serviços presenciais, observadas as ações necessárias para prevenção de contágio pelo novo coronavírus – COVID19.*

Modelo 500458 -M18892 -

Endereço: Rua da Paz, 14, 2º andar - Bloco II, Jardim dos Estados - CEP 79002-919, Fone: 3317-3519,  
Campo Grande-MS - E-mail: cgr-vsuces@tjms.jus.br





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

1. Responsável Técnico

NELSON NOGUEIRA QUELHO

RNP: 1203893370

Titulo Profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Registro: MT1578

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: LUZIA SILVA SOARES

CPF/CNPJ: 366.064.301-78

Rua: RUA MERITI

Bairro: VILA MORENINHA II

Número: 37

Cidade: CAMPO GRANDE

UF: MS

País: Brasil

Contrato:

Celebrado em: 28/12/2025

CEP: 79.065-206

Valor: R\$ 2.000,00

Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA

Vinculado à ART:

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AVENIDA NELSON LYRIO	NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO I	SN	ESQ. COM RUA BENJAMIM DE OLIVEIRA	RIBAS DO RIO PARDO	MS	BRA	79.180-150	

Data de Início: 28/12/2025

Previsão Término: 29/12/2025

Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA

Proprietário: LUZIA SILVA SOARES

CPF/CNPJ: 366.064.301-78

Finalidade: OUTRO - ANÁLISE DOCUMENTAL DO PROCESSO N. 6.457/2025 REFERENTE A NOTIFICAÇÃO JUDICIAL SOBRE A DESAPROPRIAÇÃO DOS LOTES 08, 44 E 45 – QUADRA 03 – RIBAS DO RIO PARDO/MS, COM EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO. AVALIAÇÃO DOS LOTES EM EPIGRAFE, PARA FINS DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES DE MERCADO DOS MESMOS.

4. Atividades Técnicas

Execução	Atividade	Quantidade	Unidade
Análise	Construção Civil -> Edificações -> de quadro de avaliação de custos	1,0000	unidade (un)
Avaliação	Construção Civil -> Edificações -> de imóveis	1,0000	unidade (un)
Avaliação	Construção Civil -> Edificações -> de imóveis	12.000,0000	metro quadrado (m²)
Laudo	Construção Civil -> Edificações -> de quadro de avaliação de custos	1,0000	unidade (un)

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

15.453.878/0001-27 - AEACG

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

/ /

Local: Assinado de forma digital por NELSON NOGUEIRA QUELHO:10892168153  
QUELHO:10892168153  
Dados: 2025.12.30 15:19:53 -04'00'

108.921.681-53 - NELSON NOGUEIRA QUELHO

366.064.301-78 - LUZIA SILVA SOARES

Valor Pago: R\$ 103,03

Valor ART: R\$ 103,03

Registrada em 29/12/2025

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br). A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) [creams@creams.org.br](mailto:creams@creams.org.br)  
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000



**CREA-MS**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso do Sul

Nosso Número: 00030859500001889965



**Nelson Nogueira Quelho**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 1578/D-MT, VT 322/MS

**LAUDO TÉCNICO****NOTIFICAÇÃO JUDICIAL  
ANALISE DOCUMENTAL**

**Proprietário:**

**ESPÓLIO DE FRANCISCO SOARES  
INVENTARIANTE:  
LUZIA SILVA SOARES  
CPF 366.064.301-78**

**Local: Lotes 08, 44 e 45 – Quadra 03 –  
Ribas do Rio Pardo/MS**

**Dezembro/2025**

# **Nelson Nogueira Quelho**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 1578/D-MT, VT 322/MS

340

## **1 – Apresentação**

**1.1 - NELSON NOGUEIRA QUELHO**, Engenheiro Civil, Crea 1578/D-MT, Visto 322/MS, estabelecido na Rua Theotonio Rosa Pires nº 338 - V. Rezende, Celular 67-9-9981-6630 em Campo Grande – MS - CEP 79004-340, atendendo pedido da Sra. Luzia Silva Soares, CPF 366.064.301-78, Inventariante do Espólio de Francisco Soares, representada pelo patrono Osório Caetano de Oliveira, OAB/MS 2.232, procedeu a análise documental do Processo n. 6.457/2025 referente a Notificação Judicial sobre a desapropriação dos Lotes 08, 44 e 45 – Quadra 03 – Ribas do Rio Pardo/MS e manifesta-se através deste laudo seu parecer técnico sobre a avaliação constante no processo em epígrafe.

## **1.2 - Descrição do imóvel:**

Trata-se de 03 Lotes, denominados Lotes 08, 44 e 45 – Quadra 03 – Ribas do Rio Pardo/MS, localizados na área central da Cidade, com área total de 1,20ha ou 12.000,00m<sup>2</sup>.

## **2 – Introdução**

A Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo, através do Sr. Prefeito Municipal Roberson Luiz Moura, emitiu uma Notificação Extrajudicial de desapropriação amigável ou judicial dos lotes em epígrafe.

## **3– Finalidade**

Realizar análise Técnica da parte técnica inclusive a Avaliação em anexo a Notificação Extrajudicial de desapropriação amigável ou judicial dos lotes em epígrafe.

## **4 – Análise**

A análise documental ocorreu nos dias 26, 27, 29 e 30 de dezembro de 2025.

Foram analisados o laudo técnico que consta no Decreto nº 205, de 17 de dezembro de 2025 e verificamos e constatamos que:

# **Nelson Nogueira Quelho**

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 1578/D-MT, VT 322/MS

350

1 –Foram apresentadas somente 3 elementos comparativos, sendo que o mínimo seria 5 elementos.

2 -As amostras coletadas são bem divergentes e não foram colocados os fatores para cada elemento, para servir de parâmetros de avaliação, tais como: localização, testada, área, conservação, benfeitorias, etc...

3 – Foram considerados parâmetros 1 para valor unitário de cada elemento, isto é, não houve homogeneização dos elementos comparativos, houve uma média aritmética dos valores obtidos.

4 – A conversão de m<sup>2</sup> para hectare e foi feita de maneira errada.

Conversão certa: 10.000,00 m<sup>2</sup> = 1ha

5.000,00m<sup>2</sup> = 0,5ha

Vista do exposto acima, ficou constatado que os elementos comparativos não foram tratados pelos parâmetros que são utilizados no Método comparativo de mercado ou outro método conforme as Normas Técnicas, observamos que houve somente uma divisão do valor do imóvel pela área, gerando um cálculo da média aritmética dos elementos obtidos, sem uso das Normas Técnicas, foi também calculado de forma errônea os valores unitários, por exemplo na tabela do Anexo I:

No processo temos:

1 - O primeiro elemento da planilha foi feito o cálculo por há:

Valor da oferta = 9.010.000,00

Área = 88,70ha

Preço do hectare = R\$ 101.578,35/há.

O cálculo por hectare foi certo porem todo elemento que diverge da media dos demais elementos em mais de mais ou menos 30% e tem que ser eliminado.

2 - O segundo elemento foi calculado na tabela do processo:

Valor da oferta = 900.000,00

Área = 5ha

900.000,00/5ha=180.000,00/há

## **Nelson Nogueira Quelho**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 1578/D-MT, VT 322/MS

Porem a área em oferta no site tem 5.000,00m<sup>2</sup> ou seja 0,50ha.

O cálculo certo seria: 900.000,00/5.000,00=180,00/m<sup>2</sup>

Valor de oferta do imóvel avaliando:

Área do terreno= 1,20ha ou 12.000,00m<sup>2</sup>

Cálculo: 12.000,00m<sup>2</sup>X180,00= 2.160.000,00

Ou 1,20haX180.000,00= 2.160.000,00

3 – O terceiro Elemento foi calculado na tabela do processo:

700.000,00/5ha=140.000,00/ha

O certo seria: 700.000,00/5.000,00=140,00/m<sup>2</sup>

Valor de mercado do imóvel avaliando:

Área do terreno= 1,20ha ou 12.000,00m<sup>2</sup>

Cálculo: 12.000,00m<sup>2</sup>X140,00= 1.680.000,00

Ou 1,20haX140.000,00= 1.680.000,00

Calculamos a média aritmética dos elementos homogeneizados e excluímos os elementos extremos que sejam menores que 70% ou maiores que 130% da média.

Se formos fazer os cálculos dos elementos fornecidos, descartando o elemento 01, e fazendo somente a media aritmética sem fazer nenhuma depreciação, o valor do imóvel avaliando ficaria em:

Valor do imóvel = (2.160.000,00+1.681.000,00)/2 = 1.920.000,00

# **Nelson Nogueira Quelho**

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 1578/D-MT, VT 322/MS

31/0

## **5 - CONCLUSÃO:**

Conforme já relatado no Item 4, verificamos erros de cálculos do valor de m<sup>2</sup>, considerando 5.000,00m<sup>2</sup> como 5ha, conforme também ficou constatado acima, não foi utilizado o método comparativos de Mercado e sim uma média aritmética dos elementos utilizados.

Fizemos os cálculos com os elementos fornecidos da mesma forma que foi feito no processo e descartamos 1 item que não era coerente com o local em epígrafe e chegamos ao seguinte resultado:

$$\text{Valor do imóvel} = (2.160.000,00 + 1.681.000,00) / 2 = 1.920.000,00$$

Ribas do Rio Pardo/MS, 30 de dezembro de 2025

Resp. Técnico:

Eng. Civil Nelson Nogueira Quelho  
CREA 1578/D-MT - VISTO 322/MS

Em Anexo:

ART do Crea MS