

TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: Oeste Propriedades e Participações S.A

01. SOLICITANTE: Procuradoria Geral

02. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificar o valor de mercado do imóvel, a ser considerado pela Administração Pública Municipal para fins de desapropriação.

03. DADOS DA ÁREA

- Número da Matrícula: 26.029
- Denominação: **ÁREA 03 DESMEMBRADA DA MATRÍCULA 26.029**

Área a ser Desapropriada: 25.084,96 m²; Perímetro Total: 1.673,26 m

- Cartório: Serviço Registral e Tabelionato de Protestos da Comarca de Ribas do Rio Pardo MS.
- Área do terreno: 25.084,96 m²

03.01. Resumo da descrição da área em sua matrícula n. 26.029

Descrição Perimétrica: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-09, de coordenadas E 213480,29 m e N 7735106,55 m; deste segue confrontando com Estância Alvorada - Area 02, propriedade de Oeste Propriedades e Participações S/A com distância de 474,77 m e o azimute de 77°06'39" até o vértice P-10, de coordenadas E 213943,094



Janairo

m e N 7735212,455 m; deste segue confrontando com o mesmo confrontante com distância de 105,65 m em curva com raio de 518,50 m até o vértice P-11, de coordenadas E 214047,766 m e N 7735225,403 m; deste segue confrontando com o mesmo confrontante com distância de 219,62 m e o azimute de 88°47'08" até o vértice P-01, de coordenadas E 214267,332 m e N 7735230,057 m; deste segue confrontando com parte da Área Remanescente, propriedade de Oeste Propriedades e Participações S/A, matrícula 26027 com distância de 37,03 m e o azimute de 176°33'39" até o vértice P-02, de coordenadas E 214269,554 m e N 7735193,096 m; deste segue confrontando com Estância Alvorada - Area 04, propriedade de Oeste Propriedades e Participações S/A com distância de 221,05 m e o azimute de 268°47'08" até o vértice P-03, de coordenadas E 214048,55 m e N 7735188,411 m; deste segue confrontando com o mesmo confrontante com distância de 98,11 m em curva com raio de 481,50 m até o vértice P-04, de coordenadas E 213951,348 m e N 7735176,387 m; deste segue confrontando com o mesmo confrontante com distância de 125,39 m e o azimute de 257°06'40" até o vértice P-05, de coordenadas E 213829,116 m e N 7735148,417 m; deste segue confrontando com parte da Área Remanescente, propriedade de Oeste Propriedades e Participações S/A, matrícula 26027 com distância de 96,26 m e o azimute de 266°33'21" até o vértice AA1-M-10961, de coordenadas E 213733,026 m e N 7735142,633 m; deste segue confrontando com Chácara Super Sol e Chácara Super Sol II, propriedade de Incorporadora Silva & Cia LTDA, matrícula 21.843 com distância de 2,93 m e o azimute de 349°54'54" até o vértice AA1-M-6153, de coordenadas E 213732,513 m e N 7735145,518 m; deste segue confrontando com o mesmo confrontante com distância de 264,55 m e o azimute de 255°22'30" até o vértice CL4-M-2049, de coordenadas E 213476,533 m e N 7735078,721 m; deste segue confrontando com parte do Espaço Livre de Uso Público B, propriedade de Loteamento Vale do Sol SPE LTDA, matrícula 19.728 com distância de 28,08 m e o azimute de 7°41'19" até o vértice P-09, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, tendo



como o Datum SIRGAS 2000 Zona 22S. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM.

04. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Com base em cotações do valor médio praticado na atualidade em áreas semelhantes a avaliada e nas proximidades, havendo uma margem de variação entre um preço e outro, chegamos ao valor médio do m² em R\$ 33,00 conforme anexo I.

Valor do m²: R\$ 33,00

Valor total da área (Valor do m² x área): 33,00 X 25.084,96 = R\$ 827.803,68

05. CONCLUSÃO:

Diante o exposto foi identificado o valor avaliado do imóvel:

ÁREA AVALIADA

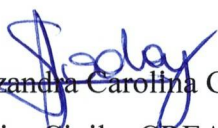
- Número da Matrícula: 26.029
- Área do terreno: 25.084,96 m²

Valor obtido na presente avaliação
R\$ 827.803,68

Ribas do Rio Pardo - MS, 10 de Setembro de 2025



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:



Elizandra Carolina Godoy
Engenheira Civil – CREA/MS 64592



Janaina 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

PREÇO DE IMÓVEIS URBANOS SEMELHANTES E PRÓXIMOS AO IMÓVEL AVALIANDO EM RIBAS DO RIO PARDO - MS						
	Preço	Área em m²	Preço do m²	Área edificada	Endereço	Ano da Transação
1	R\$ 90.000,00	1.800	R\$ 50,00	0,00	Estrada do Mimoso 3Km Esq; 1 Km dir, Bairro Altos do Estoril (Quadra 4, Lote D-4 parte)	2024
2	R\$ 700.000,00	50.000	R\$ 14,00	0,00	2 km do Centro Próximo ao Polo	2024
3	R\$ 700.000,00	20.000	R\$ 35,00	0,00	Estrada Vacinal B, Setor 17, lote 09	2024

FONTES DAS AMOSTRAS:

01) Amostra 1

Valor: R\$ 90.000,00

Área: 1.800 m²

Preço do M²: R\$ 50,00

Endereço: Estrada do Mimoso 3Km Esq; 1 Km dir, Bairro Altos do Estoril (Quadra 4, Lote D-4 parte)

Ano da Transação: 2024

Fonte: Matrícula do imóvel



02) Amostra 2

Valor: R\$ 700.000,00

Área: 5.000 m²

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



infoimóveis
SUA REFERÊNCIA EM IMÓVEIS

DADOS DO IMÓVEL 

ID: 589752

Tipo	Chácara
Cidade/UF	Ribas do Rio Pardo - MS
Bairro	Zona Rural
Área total	5.000,00 m²

VALOR TOTAL: **R\$ 700.000,00**

Simulador Financeiro

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 

- Imóvel alugado com renda
- Muro
- Rede elétrica
- 2 Sala(s) de jantar
- 1 Suíte com a/c
- 1 Suíte
- 2 Quarto(s)
- 12 Vaga(s) de garagem
- Área de serviço
- Árvores frutíferas
- Caixa de água
- Canil
- Churrasqueira
- Estacionamento
- Jardim
- Lavanderia
- Muro
- Pasto
- Poço artesiano
- Pomar
- Portão

Dois casas no terreno, poço artesiano, 5m² m², murada, metade com tijolos e metade com tela, quartinho para guardar os utensílios, local cercado para criação de animais, galinhas, com galinheiro, porcos, com chiqueiro cercado e cimentado, pequeno pomar formado, canteiros prontos, casa da frente contendo três quartos, uma suíte, dois banheiros, sala, cozinha, área de serviço, garagem, casa dos fundos semelhante à da frente, com duas áreas, gramado, portão de correr, árvores frutíferas. Ambas as casas mesmo tamanho.

OBSERVAÇÕES 

A 2 quilômetros do Centro. Próximo ao Centro industrial de Ribes.

VENDE

Chácara 5000m² com toda infraestrutura




 Imprimir  Reportar erro

CONTATO COM O ANUNCIANTE 

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

Clik Imóveis

CRCI: 10435-J

Rua Euclides da Cunha, 69 - Jardim dos Estados - Campo Grande / MS

 Ver telefone

[Mapa de localização](#)

[Ir para o website](#)

[Ver mais imóveis](#)

Nome

E-mail

Telefone

Cidade / UF

☐ Gostaria de receber uma cópia desse contato

☐ Receber informações do site e dos seus parceiros

Enviar contato

Olá, Gostaria de obter mais informações sobre este imóvel que estou vendo para comprar no Infoimóveis. Aguardo seu contato, obrigado(a).

03) Amostra 3

Valor: R\$ 700.000,00

Área: 20.000 m²

Preço do M²: R\$ 35,00

Endereço: Estrada Vacinal B, Setor 17, lote 09

Ano da Transação: 2024

Fonte: Matrícula do imóvel



[Handwritten signature]

