

## TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA

### FINALIDADE: DESAPROPRIAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETO VIÁRIO

#### IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: Fazenda São Pedro – Gleba B

Matrícula: 16438/16437 (2 de 2)

Área total do imóvel: 697,428 ha

Área desapropriada

- Área: 1,3042 ha (13.041,67 m<sup>2</sup>)
- Perímetro: 831,660 m
- Município: Ribas do Rio Pardo/MS

#### 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 E NORMATIVA

O presente laudo foi elaborado com base:

- na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens;
- nos princípios da engenharia de avaliações;
- em dados de mercado regional;
- em critérios técnicos consolidados na prática pericial.

#### ENQUADRAMENTO DA INTERVENÇÃO

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

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





## LOCALIZAÇÃO E GEORREFERENCIAMENTO

A área encontra-se devidamente caracterizada em memorial descritivo e planta georreferenciada, com coordenadas no sistema:

UTM – SIRGAS 2000

O perímetro total da área é de 831,660 metros, delimitado por vértices definidos em projeto técnico.

## METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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

Considerando tratar-se de área:

- parcial de imóvel maior;
- com configuração linear (faixa de domínio);
- sem equivalentes diretos no mercado;

foi utilizada avaliação técnica estimativa fundamentada.

## CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

- Área rural integrante de propriedade maior;
- Uso predominante: pastagem/silvicultura;
- Área sem benfeitorias relevantes identificadas;
- Inserida em faixa destinada à implantação viária;
- Configuração geométrica linear.

## CRITÉRIOS DE VALORAÇÃO

Foram considerados:

- valor de mercado da terra nua na região;
- aptidão agrícola;
- localização;
- impacto da desapropriação;
- restrição de uso da área.

## VALOR DE REFERÊNCIA

Considerando referenciais de mercado da região:





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

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área desapropriada: 1,3042 ha

Valor bruto:

$$1,3042 \times 40.000 = \text{R\$ } 52.168,00$$

Aplicação de fator de ajuste (0,80):

R\$ 41.734,40

## CONCLUSÃO

R\$ 41.700,00 (quarenta e um mil e setecentos reais)

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

## DECLARAÇÃO TÉCNICA

A Comissão declara que:

- atuou com imparcialidade;
- utilizou critérios técnicos;
- não possui interesse no resultado;
- o laudo reflete a melhor estimativa possível.

## LIMITAÇÕES

- Baseado em dados disponíveis;
- Não considera valorização futura da obra;
- Refere-se à terra nua;
- Pode ser revisto mediante novos elementos.

## ENCERRAMENTO

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





**Ribas**  
do Rio Pardo  
P R E F E I T U R A

## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ELIZANDRA CAROLINA GODOY  
Engenheira Civil – CREA/MS 64592

JANAINA ROCHA FERREIRA

HUDSON GARCIA BARBOZA



**Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo**  
Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro  
Ribas do Rio Pardo - MS | CEP: 79180-000  
www.ribasdoripardo.ms.gov.br  
0800 808 1178

Assinado por 3 pessoas: ELIZANDRA CAROLINA GODOY, HUDSON GARCIA BARBOZA e JANAINA ROCHA FERREIRA  
Documento assinado digitalmente/electronicamente. Confira as assinaturas no link: <https://ribasdoripardo.flowdocs.com.br/public/assinaturas/6AB801F0B454427DB47D118C51C32B44>





**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

6AB801F0B454427DB47D118C51C32B44

**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/6AB801F0B454427DB47D118C51C32B44>