

TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA

FINALIDADE: DESAPROPRIAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETO VIÁRIO

IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: Fazenda Rio Formoso

Matrícula: 160804000048-58

Área total do imóvel: 2.157,850 ha

Área desapropriada

- Área: 1,1566 ha (11.565,924 m²)
- Perímetro: 10.287,886 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 amplamente aceitos 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, 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 E GEORREFERENCIAMENTO

A área avaliada encontra-se devidamente caracterizada em memorial descritivo e planta georreferenciada, com coordenadas no sistema UTM – SIRGAS 2000, garantindo precisão técnica e identificação inequívoca da área.

O perímetro da área totaliza 10.287,886 metros, sendo delimitado por vértices definidos em projeto técnico.

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

- Área rural integrante de imóvel 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 predominante;
- localização e acesso;
- impacto da desapropriação;
- limitação de uso da área.





VALOR DE REFERÊNCIA

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

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

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área desapropriada: 1,1566 ha

Valor bruto:

$$1,1566 \times 40.000 = \text{R\$ } 46.264,00$$

Aplicação de fator de ajuste (0,80):

R\$ 37.011,20

CONCLUSÃO

Diante da análise técnica realizada, conclui-se que o valor de mercado da área objeto da desapropriação é de:

R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais)

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

DECLARAÇÃO TÉCNICA

A Comissão declara que:

- a avaliação foi realizada com imparcialidade e rigor técnico;
- os dados utilizados são compatíveis com a realidade de mercado;
- não há interesse pessoal no resultado;
- o laudo reflete a melhor estimativa técnica possível.

LIMITAÇÕES

- Avaliação baseada em dados disponíveis;
- Não considera valorização futura da obra;
- Refere-se exclusivamente à terra nua;





- Pode ser revista mediante novos elementos técnicos.

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

F7B093AE94FC4F6D82FF94BFA10369F7

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/F7B093AE94FC4F6D82FF94BFA10369F7>