

## TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA

FINALIDADE: DESAPROPRIAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETO VIÁRIO

### IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: Fazenda São Pedro – Gleba A

Matrículas: 16.438/16.437 (1 de 2)

Área total do imóvel: 79,507 ha

Área desapropriada

- Área: 0,1129 ha (1.129,00 m<sup>2</sup>)
- Perímetro: 432,652 m
- Município: Ribas do Rio Pardo/MS

### FINALIDADE

O presente Termo de Avaliação Administrativa tem por finalidade determinar o valor de mercado da área objeto de desapropriação destinada à implantação da Estrada Municipal de Acesso à UHE São Domingos, visando subsidiar a Administração Pública na fixação da justa indenização, em conformidade com o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal e com o Decreto-Lei nº 3.365/1941.

### FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E NORMATIVA

A presente avaliação foi elaborada com fundamento:

- na Constituição Federal;
- no Decreto-Lei nº 3.365/1941;
- na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens;
- nos princípios da Engenharia de Avaliações;
- em levantamentos de mercado da região de Ribas do Rio Pardo/MS;
- em critérios técnicos compatíveis com desapropriações destinadas à implantação de infraestrutura viária.



## ENQUADRAMENTO DA INTERVENÇÃO

A área objeto da presente avaliação integra o 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 da faixa de domínio necessária à implantação da infraestrutura viária, caracterizando intervenção de utilidade pública.

## LOCALIZAÇÃO E GEORREFERENCIAMENTO

A área encontra-se devidamente caracterizada em memorial descritivo e planta georreferenciada, elaborados no Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGAS 2000, contendo todos os vértices, coordenadas e confrontações necessárias à perfeita identificação da área desapropriada.

## METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto na ABNT NBR 14.653, utilizando-se como referência valores praticados para terras rurais com características semelhantes na região.

Considerando tratar-se de:

- desapropriação parcial de imóvel rural;
- área de pequena extensão;
- faixa estreita destinada exclusivamente à constituição de domínio público;
- inexistência de benfeitorias indenizáveis;
- limitação de uso econômico isolado da parcela desapropriada;

foi adotada avaliação técnica fundamentada, baseada em valores de mercado regional para terra nua.

## CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

A área desapropriada apresenta as seguintes características:

- imóvel rural integrante de propriedade maior;
- uso predominante voltado à atividade agropecuária;
- ausência de benfeitorias relevantes;
- terreno destinado à implantação de faixa de domínio rodoviária;



- configuração geométrica linear e estreita, típica de obras de infraestrutura viária.

## CRITÉRIOS DE VALORAÇÃO

Na determinação do valor da indenização foram considerados:

- valor médio da terra nua na região;
- localização do imóvel;
- aptidão agrícola;
- características físicas da área;
- impacto decorrente da desapropriação parcial;
- restrição de aproveitamento econômico da faixa desapropriada.

Considerando que a área possui configuração linear e reduzida dimensão, destinada exclusivamente à implantação de faixa de domínio rodoviária, adotou-se fator de ajuste de 0,80, em razão da limitação de utilização independente da parcela, da redução de sua liquidez no mercado imobiliário rural e da padronização técnica adotada nas demais avaliações integrantes do mesmo empreendimento viário.

## VALOR DE REFERÊNCIA

Considerando os levantamentos de mercado realizados na região, adota-se como valor unitário da terra nua:

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

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área desapropriada: 0,1129 ha

Valor unitário: R\$ 40.000,00 por hectare

Valor bruto:  $0,1129 \times R\$ 40.000,00 = R\$ 4.516,00$

Aplicação do fator de ajuste (0,80):  $R\$ 4.516,00 \times 0,80 = R\$ 3.612,80$

## CONCLUSÃO

Após análise técnica, considerando as características físicas da área, sua destinação exclusiva para implantação da faixa de domínio e os valores praticados no mercado regional de terras rurais, conclui-se que o valor da indenização corresponde a:





R\$ 3.612,80 (três mil seiscentos e doze reais e oitenta centavos).

O valor apurado é considerado justo, razoável e compatível com o mercado local, atendendo ao princípio constitucional da justa indenização.

## DECLARAÇÃO TÉCNICA

A Comissão de Avaliação declara que o presente laudo foi elaborado de forma imparcial, observando critérios técnicos e normas aplicáveis, refletindo a melhor estimativa de mercado disponível na data da avaliação.

## LIMITAÇÕES

- A presente avaliação baseia-se nas condições verificadas na data da vistoria;
- Refere-se exclusivamente ao valor da terra nua;
- Não considera eventual valorização futura decorrente da obra pública;
- Poderá ser revista caso surjam novos elementos técnicos relevantes.

## ENCERRAMENTO

Ribas do Rio Pardo/MS, 16 de junho de 2026.

## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ELIZANDRA CAROLINA GODOY  
Engenheira Civil – CREA/MS 64592

JANAINA ROCHA FERREIRA

HUDSON GARCIA BARBOZA





**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 79.180-033

FONE: (67) 3238 1175



CÓDIGO DE ACESSO

459EF76E15D94F0E913C0C507BE6D305

**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/459EF76E15D94F0E913C0C507BE6D305>