

TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA

FINALIDADE: DESAPROPRIAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETO VIÁRIO

IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: Fazenda Imbirussu – Parte 1 / Desmembrada

Matrícula: 21.257 (1 de 2)

Proprietária: Luciana Sad Buchalla Andorfato

Área total do imóvel: 725,894 ha

Área desapropriada

- Área: 0,2780 ha (2.780,38 m²)
- Perímetro: 989,463 m
- Área nº 11 do projeto

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.

FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

A presente avaliação foi elaborada com base:

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

ENQUADRAMENTO

A área objeto da presente avaliação encontra-se inserida no Projeto Executivo de Implantação 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

- Município: Ribas do Rio Pardo/MS
- Sistema: UTM – SIRGAS 2000
- Área localizada em faixa de domínio viário

METODOLOGIA

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

Considerando:

- pequena área
- configuração linear
- ausência de comparáveis diretos

foi utilizada avaliação técnica estimativa fundamentada.

CARACTERIZAÇÃO

- Imóvel rural de grande extensão
- Uso predominante agropecuário
- Área desapropriada sem benfeitorias relevantes
- Inserção em faixa de domínio viário

CRITÉRIOS DE VALORAÇÃO

Foram considerados:

- valor de mercado da terra nua
- aptidão agrícola
- impacto funcional da desapropriação

VALOR DE REFERÊNCIA

Considerando referenciais de mercado da região:

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





MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área: 0,2780 ha

Valor bruto:

$$0,2780 \times 40.000 = \text{R\$ } 11.120,00$$

Aplicação de fator de ajuste (0,80):

R\$ 8.896,00

CONCLUSÃO

R\$ 8.900,00 (oito mil e novecentos reais)

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

DECLARAÇÃO

A comissão declara que:

- atuou com imparcialidade
- utilizou critérios técnicos
- não possui interesse no resultado

LIMITAÇÕES

- refere-se à terra nua
- não considera valorização futura
- baseado em dados disponíveis

ENCERRAMENTO

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

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





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

ELIZANDRA CAROLINA GODOY
Engenheira Civil – CREA/MS 64592
Presidente

JANAINA ROCHA FERREIRA
Membro

HUDSON GARCIA BARBOZA
Membro



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/6D4A2DF752E84555BBDE5B9E75B325853>





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

6D4A2DF752E84555BDE5B9E75B325853

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/6D4A2DF752E84555BDE5B9E75B325853>