

TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA

FINALIDADE: DESAPROPRIAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETO VIÁRIO

IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: Fazenda Invernada

Matrícula / Certificação:

160909000018-55

Área total do imóvel:

2.413,389 ha

Área desapropriada

- Área: 4,5762 ha
- Perímetro: 2.527,273 m
- Área nº 08 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 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
- Inserida em faixa de domínio viário

METODOLOGIA

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

Considerando:

- configuração linear (faixa de rodovia);
- desapropriação parcial;
- ausência de amostras diretas comparáveis;

foi utilizada avaliação técnica estimativa fundamentada.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Imóvel rural de grande porte;
- Uso predominante agropecuário;
- Área desapropriada sem benfeitorias relevantes;
- Intervenção para implantação viária.

CRITÉRIOS DE VALORAÇÃO

Foram considerados:

- valor de mercado da terra nua;
- aptidão produtiva;
- impacto da perda parcial;
- limitação de uso da área desapropriada.





VALOR DE REFERÊNCIA

Considerando referenciais de mercado da região:

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

10. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área desapropriada: 4,5762 ha

Valor bruto:

$$4,5762 \times 40.000 = \text{R\$ } 183.048,00$$

Aplicação de fator de ajuste (0,80):

R\$ 146.438,40

CONCLUSÃO

R\$ 146.400,00 (cento e quarenta e seis mil e quatrocentos reais)

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

DECLARAÇÃO

A comissão declara que:

- atuou de forma técnica e imparcial;
- utilizou critérios normativos;
- não possui interesse no resultado.

LIMITAÇÕES

- refere-se exclusivamente à terra nua;
- não inclui benfeitorias;
- não considera valorização futura da obra.

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
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.ribasdoriopardo.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://ribasdoriopardo.flowdocs.com.br/public/assinaturas/6ACC8CEE4E994459BBE47CF555666BDAB>





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

6ACC8CEE4E994459BBE47CF55566BDAB

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/6ACC8CEE4E994459BBE47CF55566BDAB>