

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 017/DEPLAN/SEGOV/2026

Em atendimento à solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente (SEDEMA), a COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada por Decreto Municipal nº 414 de 2025, realizou a AVALIAÇÃO do imóvel situado, no município de Sidrolândia/MS.

1 - INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS

CNPJ: 03.501.574/0001-31

Endereço: Rua São Paulo, nº 964, Centro, Sidrolândia – MS,

CEP: 79170-000

2 - OBJETIVO

Trata-se de laudo de avaliação imobiliária elaborado para fins de desapropriação, destinado à determinação do valor de mercado do bem imóvel.

3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1 - Localização

O imóvel encontra-se em um lote denominado parte da Fazenda Nova – Antiga São Bento, situado nesta cidade, parte da matrícula 5.423.

Área 2: 10,684805 ha. ou 106.848,05 m².

Confrontações:

Ao Norte: Com a matrícula 5.422.

Ao Sul: Terras da Prefeitura Municipal de Sidrolândia

Ao Leste: Córrego Vacaria

Ao Oeste: Corredor Público

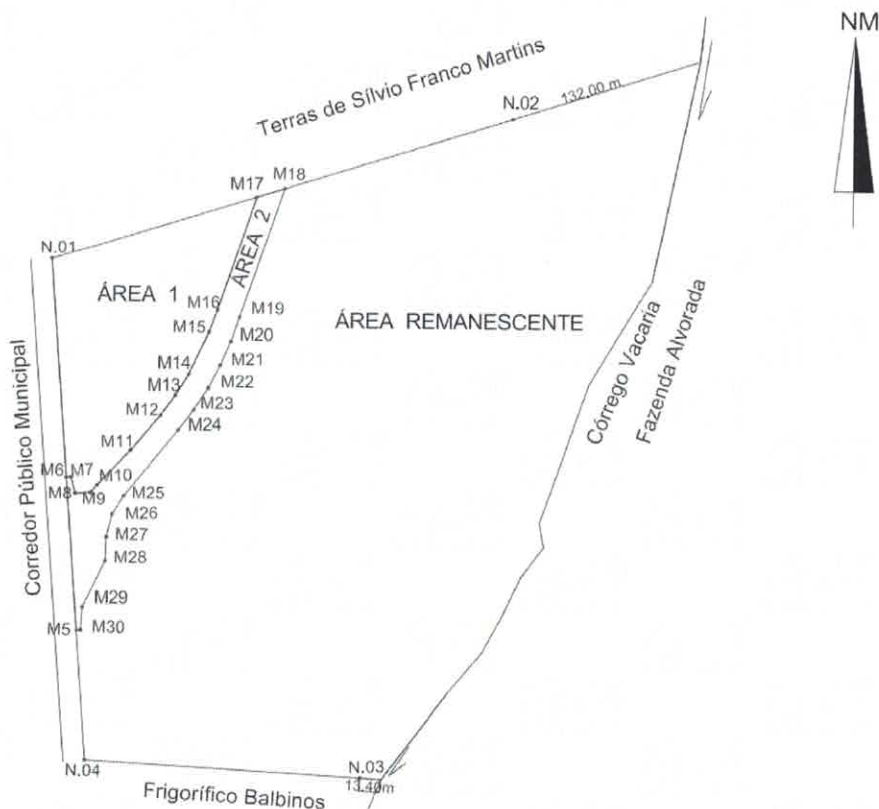
Descrição ao Perímetro:

Inicia-se no marco nº 01, implantado na margem do Corredor Público, na divisa com terras de José Martins Braz. Deste, segue com o rumo magnético de 72°34' NE, percorrendo uma distância de 313,40 metros, confrontando com terras de José Martins Braz, até encontrar o marco nº 02, implantado a 130,00 metros da margem do Córrego

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 017-26
24/02/2026

Vacaria. Do marco nº 02, deflete à direita e segue com o rumo magnético de $12^{\circ}28'$ SW, percorrendo uma distância de 442,10 metros, até encontrar o marco nº 03, localizado a 13,40 metros da margem direita do Córrego Vacaria. Do marco nº 03, deflete novamente à direita e segue com o rumo magnético de $86^{\circ}37'$ NW, percorrendo uma distância de 179,60 metros, confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Sidrolândia, até encontrar o marco nº 04. Do marco nº 04, deflete à direita e segue com o rumo magnético de $04^{\circ}14'$ NW, percorrendo uma distância de 328,10 metros, ao longo da margem do Corredor Público, até atingir o marco nº 01, ponto inicial desta descrição, fechando assim o perímetro da área.

Figura 1- Planta de Situação



3.2 - Acesso

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 017-26
24/02/2026

Trata-se de um imóvel de rural dentro do perímetro urbano, tendo acesso principal através do através do Corredor Público. A via de acesso principal não é pavimentada e oferece acesso direto e desimpedido ao imóvel.

3.3 - Caracterização do imóvel

3.3.1 - Caracterização da região

Relevo: Nivelado.

Classificação da região: Zona Residencial 3.

3.3.2 - Caracterização do terreno

Área Total: 10,684805 ha. ou 106.848,05 m².

Área destinada à desapropriação: 5.188,00 m²

Forma: Regular.

3.3.4 - Relatório fotográfico



4 - MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

4.1 - Disposições gerais

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14653 e foram escolhidas em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação, da qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

Os procedimentos avaliatórios utilizados para identificar o valor do terreno e o custo das benfeitorias correspondem ao método evolutivo composto do método comparativo direto de dados do mercado, da quantificação do custo e do fator de comercialização.

Na avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, onde o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras.

Para as benfeitorias foi utilizado o método de quantificação do custo, que se baseia na obtenção do custo de construção atual, minorado devidamente por meio de técnicas e análises minuciosas para a formulação do valor de mercado das mesmas.

Para o cálculo da depreciação, utilizou-se a tabela de Ross-Heidecke a qual leva em conta a idade, a vida referencial e o estado de conservação da benfeitoria.

Na avaliação do conjunto, terreno mais benfeitorias, o valor total foi obtido através da conjugação dos métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização.

4.2 - Grau de fundamentação e precisão

Para fins de grau de fundamentação é considerado o constante na tabela abaixo:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para o enquadramento global do laudo, considera-se a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens conforme tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% – 50%	>50%

Grau de fundamentação de enquadramento global do laudo:

Item	Enquadramento do grau de fundamentação	Pontuação	Enquadramento global do presente laudo de avaliação
1	Grau II	2	Grau I
2	Grau I	1	
3	Grau III	3	

4	Grau III	3
Modalidade do Laudo: Simples	Pontuação	9

O presente laudo apresenta enquadramento global Grau I.

4.3 - Levantamento de dados de mercado

As ofertas que compõem as amostras são de terrenos da mesma região, cujas características se assimilam aos do imóvel avaliando.

4.4 - Homogeneização dos dados

É aplicação de coeficientes corretivos dos preços do terreno de modo que haja ajuste das diversas variáveis verificadas a cada caso. Os fatores considerados são: fonte ou oferta; transposição e frentes múltiplas.

4.5 - Custo unitário básico da construção CUB

Será utilizado o disponibilizado pelo Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção do Estado de Mato Grosso do Sul (SINDUSCON – MS).

4.6 - Cálculos de equivalência de áreas dos projetos

Área privativa principal = 1,0

Varandas = 0,6

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

5.1 - Valor do terreno

Composição de amostra 1: Terreno próximo a Lar, Coamo, Meta. Área: 05 hectares. Valor: R\$ 850.000,00/hectare.

Composição de amostra 2: Terreno próximo a Lar, frente para estrada não asfaltada. Área: 06 hectares. Valor: R\$ 650.000,00/hectare.

Método Comparativo direto de dados de mercado: R\$ 750.000,00/hectare x 0,5188 hectares

R\$ 389.100,00 (Trezentos e oitenta e nove mil e cem reais).

DEPLAN / 2025



5.2 – Benfeitorias

O imóvel não possui benfeitorias.

6 - VALOR TOTAL

Após os minuciosos trabalhos citados anteriormente, chega-se aos valores dos itens do imóvel em estudo, sendo, portanto, o valor das benfeitorias mais o valor do terreno. Como o imóvel não apresenta benfeitorias, tem-se o valor total igual ao valor do terreno: **R\$ 389.100,00 (Trezentos e oitenta e nove mil e cem reais).**

Sidrolândia/MS, 24 de fevereiro de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br MARCEL THEODORO BARCELLOS
Data: 25/02/2026 19:58:14-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Marcel Theodoro
Engenheiro Civil
CREA-MS 70412/D

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIS EDUARDO FERRONATO
Data: 25/02/2026 18:40:02-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Luis Eduardo Ferronato
Engenheira Civil
CREA-MS 70339/D

Documento assinado digitalmente
gov.br THIAGO MIGUEL DAL MORO
Data: 25/02/2026 18:15:11-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Thiago Miguel Dal Moro
Corretor de Imóveis
CRECI-MS 4780

ANEXOS

Anexo 01 – Matrícula do imóvel

Protocolo 89686



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CNM 061648.2.0005423-79
1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIDROLÂNDIA

MATRÍCULA
5.423

FICHA
01

Em 27 de abril de 1994.-

IMÓVEL: = FAZENDA NOVA-ANTIGA SÃO BENTO- 10has.e 6.848,05m2 -SIDROLÂNDIA-

Uma gleba de terras com a área de 10has. e 6.848,05m2 (dez hectares e seis / mil, oitocentos e quarenta e oito metros e cinco centímetros quadrados). situada em parte da Fazenda Nova, antiga São Bento, nesta cidade, dentro dos seguintes limites e confrontações: Parte-se do marco n. 01, de divisa com a outra propriedade de José Martins Braz, instalado na margem do Corredor Público tomando-se o rumo magnético 72º34'NE, percorrendo-se 313,40 metros na divisa com as terras de José Martins Braz, encontra-se o marco n. 02, instalado a 130,00 metros da margem do córrego Vacaria; deflete-se a direita, tomando-se o rumo magnético de 12º28'SW, percorrendo-se 442,1 metros levantando a margem direita do Córrego Vacaria encontra-se o marco n. 03 a 13,40 metros da margem direita do Córrego Vacaria deflete-se a direita tomando-se o rumo magnético de 86º37'NW, percorrendo-se 179,60 metros na divisa com as terras da Prefeitura encontra-se o marco n. 04; deflete-se a direita tomando-se o rumo magnético de 04º14'NW, percorrendo-se 328,10 metros na margem do Corredor Público encontra-se o marco de partida, o marco n. 01. Confrontações: ao Sul, com terras da Prefeitura Municipal de Sidrolândia; ao Norte, com terras de José Martins Braz ao Leste, com o Córrego Vacaria; ao Oeste, com o Corredor Público. PROPRIETÁRIO - JOSÉ MARTINS BRAZ, brasileiro, casado, comerciante, CPF n. 024.568.181-72, residente nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n. 5.166 Livro 02, de 06-05-81, do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande-Ms. Dou fé. Sidrolândia-Ms. 27 de abril de 1994.

R.01
TÍTULO - Cédula Rural Hipotecária n. 94/0047-6, emitida em 30-09-94. EMI-
TE - SILVIO FRANCO MARTINS - CPF n. 073.783.271-15. INTERVENIENTE-GARANTE -
JOSE MARTINS BRAZ e s/m BRAULIA FRANCO MARTINS - CPF 024.568.181-72. FINANCIADORA -
BANCO DO BRASIL S/A, ag. Sidrolândia-MS. VALOR - R\$64.560,00- VENCIMEN-
TO-FORMA DE PAGTO - Em 30-10-2002 - Sidrolândia-MS. Quinze prestações mensais
e sucessivas. GARANTIAS - Em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrên-
cia de terceiros área de 4has. 3.749m2, matriculada sob n.5.422; Em hipoteca
cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, área de 10has.6.848,05m2.
Faz. Nova, antiga São Bento, objeto desta matrícula; Em hipoteca cedular de 2º
grau e sem concorrência de terceiros, as lotes 06 e 07 da quadra n.39, matri-
culadas sob n. 264, deste Cartório. Dou fé. Sidrolândia-MS. 06 de Fevereiro
de 1996. O Oficial.

R. 02
TÍTULO - Cédula Rural Hipotecária nº 96/70205-2 emitida em 18-07-1.996. EMI-
TE - SILVIO FRANCO MARTINS, CPF nº 073.783.271-15. AVALISTA HIPOTECÁRIO - JOSE
MARTINS BRAZ, CPF nº 024.568.181-72 e s/m Bráulia Franco Martins. FINANCIADORA -
BANCO DO BRASIL S/A. Agência de Sidrolândia-MS. VALOR - R\$ 151.673,53. VENCIMEN-
TO-FORMA DE PAGAMENTO - 31-10-2.004. Sidrolândia-MS. Em oito parcelas
anuais e sucessivas 1ª 31-10-1.997 última 31-10-2.004 correspondente a cada
uma delas a 222.003,000Kg de Milho acrescidos de juros de 3% a.a. FINALIDADE -
Pagamento da dívida referente ao contrato nº 93/00059-6 e 94/00047-6. GARAN-
TIA - Em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros área
4has 3.749 m2 matrícula 5.422 Lv. 02. Em hipoteca cedular de segundo grau Faz
Nova Antiga São Bento Área 10has 6.848 m2 objeto desta matrícula. Em hipoteca
cedular de terceiro grau Lote 06 e 07 da Quadra 39 Área 264m2 matrícula 2.668
Lv. 02. Todos do CRI de Sidrolândia-MS. Registrado no Livro 02 sob nº 9.034 Fls
264. Dou fé. Sidrolândia-MS, 19 de Julho de 1.996. O Oficial.

AV.01
Certifico que procedo esta averbação para constar que existe um Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Hipotecária nº 96/70205-2 emitida em 18-07-96, no valor de RS 151.673,53, com a finalidade de alterar: VENCIMENTO- Para 31-10-2005 FORMA DE PAGAMENTO- a parcela vencida em 31-10-1998 ora prorrogada passa a ter seu vencimento aditado para 31-10-2005 correspondente a 316.800Kg de Milho. Foi atendida de taxa efetiva de 3% a.a. capitalizados anualmente. FORMA ALTERNATIVA DE PAGAMENTO- O financiador concorda em receber a parcela ora

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WX46Q-PM9EZ-3JHT7-UJ59Z

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Protocolo 89686

CNM 061648.2.0005423-79



ção da AV. 03
ça corresponde da multiplicação de 316.860Kg de Milho. **RATIFICAÇÃO**- Fica ratificado o instrumento ora
em todas as cláusulas não expressa neste ato. Dou fé. Sidrolândia-MS, 26 de Fevereiro de 1999. O Oficial.

AV. 04

Certifico que procede esta averbação para constar que existe um Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Hipotecária n.º 96/70205-2 emitida em 18/07/96, no valor de R\$ 151.673,53 com a finalidade de alterar: **FORMA DE PAGAMENTO**- O financiador e o financiado tem justo e acordado que a dívida será paga em sete parcelas anuais e sucessivas com 1ª em 31-10-98 e última 31-10-2004 correspondente a cada uma delas a 257.636Kg Milho. **FORMA ALTERNATIVA DE PAGAMENTO**- O financiado concorda em receber a presente parcela a quantia de 257.636Kg de Milho para cada uma das sete parcelas. **RATIFICAÇÃO**- Fica ratificado o instrumento ora aditado em todas as cláusulas não expressa neste ato. Dou fé. Sidrolândia-MS, 03 de Março de 1999. O Oficial.

AV. 05

Certifico e dou fé que procedo esta averbação a requerimento do proprietário Sr. JOSÉ MARTINS BRAZ, já qualificado, datado de 22.11.1.999, para constar a existência da Reserva Legal de 20% (vinte por cento) do imóvel, onde não é permitido o corte raso ou destinado a reposição florestal na conformidade das Leis 4.771, de 15/09/65 e nº 7.903, de 18/07/89, de cujo teor e sanções tem pleno conhecimento. Dou fé. Sidrolândia-MS, 22 de Novembro de 1.999. O Oficial.

AV.06

Certifico que se procede esta averbação para constar a Carta de Autorização de Transferência de Imóvel Rural emitida em 16-10-99, pelo Banco do Brasil S/A assinada por Fernando Furtado Ribeiro, Gerente de Agência e Merli Maria Royer Pinto, Gerente de Expediente, autorizando o Sr. José Martins Braz, casado com Braulia Franco Martins, a transferir o imóvel para seu filho Silvio Franco Martins, mantendo os mesmos vínculos hipotecários ao Banco do Brasil S/A Dou fé. Sidrolândia(MS), 30 de novembro de 1999. O Oficial.

R.07

TÍTULO - Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às folhas 186 do livro 48, em data de vinte e três de novembro do ano de mil novecentos e noventa e nove(23-11-99), pelo Serviço Notarial e Registral desta Comarca. **TRANSMITENTES** - JOSÉ MARTINS BRAZ e sua mulher BRAULIA FRANCO MARTINS brasileiros casados sob o regime de comunhão unive sal de bens, anterior a vigência da lei 6.515/77 comerciante, ela portador da CI RG 96254 SSPMT, ela portadora da CI RG 66339 SSPMT, residente na rua Paraíba, nesta cidade, inscritos no CPF n. 024.568.181.72. **ADQUIRENTE** - SILVIO FRANCO MARTINS brasileiro, casado, psicatur e administrador, portador da CI RG 00608709-SSPMS e CPF n. 073.783.271.15, residente na rua Cuiabá, n. 299, Jardim Leblon, Campo Grande(MS). **VALOR** - R\$8.000,00(oito mil reais). **IMPOSTOS** - Guia n. 3664 importância recolhida R\$160,27- Avaliação R\$8.013,60- de ITBI da Prefeitura Municipal de Sidrolândia(MS); Certidão Negtiva de Débito n. 00.008167, de 26-11-99, do IBAMA/MS. Certidão negativa de tributos Federais, emitida pela Secretaria da Receita Federal, n. 2.850.641, em 05-08-99.CCIR 9899 código do imóvel 911 100 001708 5. Mod. Rural 15,6 n. mod. Rurais 0,96 mod. Fiscal 30,0 n. mod fiscais 0,53 1 m.parc. 2,0. Os outorgantes declaram não estarem incurso no Decreto Lei 1958/82, modificado pelo Decreto Lei 2038/83 e que não são contribuintes à Previdência Social Rural. **ANUENTES** - Jackson Franco Martins e sua mulher Valdete de Barros Martins, ele RG 055.231-MT e CIC 073.736 431 91, ela RG 055.085-MT, CIC 322 479.821 15 e Marineth Franco Martins Nogueira e seu marido Caio Cesar Nogueira, ela RG 037.322-MS e CIC 127.548.191.04, ele RG 000037644-MS, CIC 876 385 921 15. **CONDIÇÕES DO CONTRATO** - Responder pela obrigação do direito, quando chamado à autoria. Dou fé. Sidrolândia(MS), 30 de novembro de 1999. O Oficial.

R-08

TÍTULO - Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 29-90035-X emitido em 29-05-2000. **EMITENTE**- SILVIO FRANCO MARTINS -CPF- 073.783.271-15 e sim **CREDORE**- Banco do Brasil S/A. **FINALIDADE**- Construção e implantação de 04 aviários semi-climatizados, matrículas 50422 e 5 423. **VALOR**- R\$ 328.550,85. **VENCIMENTO**- **PRACA-FORMA DE PAGAMENTO**- 01/04/2012, Sidrolândia-MS. Em sessenta e oito prestações bimestrais e sucessivas, sendo a primeira em 01/02/2001 e a última em 01/04/2012. **GARANTIA**- 1ª)- Em penhor cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, máquinas e utensílios agrícolas, 2ª)- Em hipoteca cedular de terceiro grau, 02 lotes rurais com área de 04has e 3 749,66 m², matrícula 5 422 e 10has, e 6 848,05m², matrícula 5 423, respectivamente, totalizando 15has, e 307,05m², perímetro urbano. 3ª)- Aval- representando a Seara Alimentos S/A, Sérgio Roberto Waldrich e Sérgio Sabino da Silva, diretores. **LOCALIZAÇÃO DOS BENS VINCULADOS**- Faz. Nova, Sidrolândia-MS Dou fé Sidrolândia-MS, 29 de Maio de 2 000. O Oficial.

AV. 09

Certifico que procedo esta averbação para constar que existe um Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Hipotecária n.º 96/70205-2 no valor de R\$ 151.673,53 emitida em 18-07-1996, com vencimento em 31/10/2004, matriculada sob nº 5.423. **FINALIDADE DE** alterar o vencimento da prestação vencível em 31/10/99 e 31/10/00. 2º) **ALTERAÇÃO DO VENCIMENTO**- 31/10/2007. 3º) **FORMA DE PAGAMENTO**- Sem prejuízo do vencimento das demais prestações, as parcelas passam a ser seis vencimentos fixados em 31/10/2006, correspondendo a 285.172kg de Milho, tipo batata e em 31/10/2017, que corresponderá ao restante de 264 371kg de Milho. **RATIFICAÇÃO**- Fica ratificado o instrumento ora ditado, em todas as suas cláusulas não expressamente alterado neste documento. Dou fé. Sidrolândia-MS, 29 de Maio de 2007. O Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WX46QPM9EZ.3JH7T-UJ52Z

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Protocolo 89586

CNM 061648.2.0005423-79



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIDROLÂNDIA

MATRÍCULA
5-423

FOLHA
02

EM 27 de Abril de 1994

AV-10
Certifico que procedo esta averbação para constar que existe um Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária nº 20/90035-X emitida em 30-05-00, no valor de R\$ 328.550,85, com vencimento em 31-10-2004, objeto desta matrícula e do registro nº 9.034 do Lv-03 com como finalidade: 1º) **ALTERAR VENCIMENTO** Para 31 de Outubro de 2007; 2º) **FORMA DE PAGAMENTO**- São prestações de vencimento das demais prestações parceladas, as parcelas ora prorrogadas passam a ter seus vencimentos fixados em 31-10-2006, correspondendo ao total da multificação de 285.172kg produto Milho e em 31-10-2007 correspondendo ao resultado de 269.441kg de Milho; 3º) **FORMA ALTERNATIVA DE PAGAMENTO**- O beneficiador concorda em receber as parcelas prorrogadas em 31-10-2006 no valor de 8.510kg produto Milho e em 31-10-2007 no valor de 285.172kg de Milho; 4º) **ANULATOS**- José Márcio Dias - Diretor de Registro - Matrícula 011-03404181-71. **RATIFICAÇÃO**- Fica ratificado o instrumento ora aditado, em todos os seus termos não expressamente alterado neste documento. Dou fé, Sidrolândia-MS, em 04 de Dezembro de 2007. O Oficial.//

AV-11
Certifico que procedo esta averbação para constar que existe um Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária nº 20/90035-X emitida em 30-05-00, no valor de R\$ 328.550,85, com vencimento em 01-04-2012, objeto desta matrícula. Cédula registrada sob nº 10.716 do Lv-03 deste cartório, tem como finalidade; **ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA ENCARGOS FINANCEIROS**- A partir 15-01-2001. 1º)- **ENCARGOS FINANCEIROS**- Sofrerão incidência de juros a taxa nominal de 8,418% pontos percentuais a.a. calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ao ano de 360 dias), correspondendo a 8,750% pontos percentuais efetivos a.a. 2º)- **ALTERAÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS**- Os encargos poderão ser reajustados sempre que a Taxa de Juros de Longo Prazo apresentar variação acumulada, para mais ou para menos, superior a 30%. 3º)- **BÔNUS ADIMPLÊNCIA**- 15% (Quinze por cento). 4º)- **INADIMPLIMENTO**- Ambos as partes tem justo e acordado neste ato, alterar a clausula "INADIMPLIMENTO", da cédula ora aditada, que passa a vigorar a partir de 15-01-2001. 5º)- **RATIFICAÇÃO DAS GARANTIAS PESSOAIS**- Seara Almetos S/A - CNPJ- 02.914.460/0001-50. 6º)- **RATIFICAÇÃO DAS GARANTIAS**- Iolanda S. Shiroma Martins - CPF- 073.783.271-15. **RATIFICAÇÃO**- Fica ratificado o instrumento ora aditado em todos os seus termos não expressamente alterados neste documento. Dou fé, Sidrolândia-MS, 23 de Agosto de 2.002. O Oficial.//

AV-12
Certifico que procedo esta averbação para constar o Termo Aditivo e Re- Ratificação, datado de 25-06-2002, referente à Cédula Rural Hipotecária sob nº 009670205, emitido em 18.07.1996, no valor de R\$ 151.673,53, objeto desta matrícula. Cédula registrada sob nº 9.034 do Lv- 03 deste cartório, tendo como finalidade as seguintes alterações: 1º)- **VALOR DA DÍVIDA**- Calculada com base em 31-10-2001, representa nesta data em R\$198.981,82. 2º)- **ENCARGOS FINANCEIROS DE ADIMPLENTO**- A partir de 31-10-2001, juros a taxa efetiva de 3% a.a. (ano de 365 dias), calculados e exigidos juntamente com as amortizações do principal. 3º)- **FORMA DE PAGAMENTO**- Em (24) vinte e quatro prestações anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira em 31-10-2002 e a última em 31-10-2025, correspondendo a cada uma delas em R\$11.525,99 ou 97.843KG de milho. 4º)- **BONUS DE ADIMPLENTO**- O devedor permanece assegurado o direito a esta clausula, obedecidos os critérios e requisitos. **GARANTIAS** - Permanecem vinculadas a hipoteca, anteriormente constituída, em favor do Banco, para a garantia do pagamento das dívidas ora pactuadas. **RATIFICAÇÃO**- Fica ratificado o instrumento ora aditado em todos os seus termos não expressamente alterados neste documento. Dou fé, Sidrolândia(MS), 19 de Setembro de 2002. O Oficial.//

AV-13
Protocolo nº 55.627 fls.177 lv.1-E em 01.06.2010.
Certifico que procedo esta averbação para constar o Termo de Aditivo de Retificação e Ratificação A Cédula Rural Hipotecária nº 009670205 emitida em 18.07.1996, no valor de R\$151.673,53, com vencimento em 31.10.2004, objeto desta Matrícula e matrícula nº 2.868 e 5.422. Cédula Registrada Soba nº9.034 fls.264 lv.03 deste cartório, tem como finalidade: 1)- **ALTERAÇÃO ENCARGOS FINANCEIROS DE ADIMPLENTO**- a partir de 01/1/2009, juros a taxa efetiva de 3% a.a (três por cento ao ano), ano de 365 dias calculados e exigidos juntamente com as amortizações do

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onir.org.br/docs/WX460.PM9E23.JHT7-UJ552

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.rdigital.org.br

CNM 061648.2.0005423-79



Mat.5.423
 Continuação da AV.13)
 Valde aqui
 este documento
 Capital II)- NOVA FORMA DE PAGAMENTO- Em 16(dezesseis) prestações, sendo a primeira em 31.10.2010 no valor de R\$11.525,96 e as demais, iguais e sucessivas, correspondendo, cada uma delas ao valor de R\$11.525,96, exigíveis em 31/10 de cada ano, sendo a última em 31/10/2025, com o pagamento de todas as prestações, ocorra a liquidação da dívida. III)- EM CONSEQUÊNCIA SÃO LIBERADOS OS SEGUINTE BENS, Lote 06 e 07 quadra 39 com 800m2 objeto da matrícula 2.868 lv.02 deste CRI. IV)-RATIFICAÇÃO DAS GARANTIAS- Permanece vinculada em hipoteca ocular para o pagamento da dívida por pactuada, a garantia anteriormente constituída. **RATIFICAÇÃO-** Fica ratificado o instrumento ora aditado em todos os seus termos não expressamente alterados neste documento. Dou fé Sidrolândia(MS), 04 de Junho de 2016. O Oficial. Emolr=R\$30,00, Funjecc 10% R\$3,00, Funjecc 3% R\$0,90. Selo de autenticidade: ADK-044/Se/16116

AV-14 Protocolo nº 65.868 fls. 182 lv. 1-Q em 10/10/2013
 Certifico que procedo esta averbação para constar o cancelamento do R-08 e AV-11 desta matrícula, referente a CRPH nº 29/90035-X, emitida em 29.05.2000, no valor de R\$ 128.550,85, conforme carta emitida pelo Banco do Brasil S.A. - Agência Sidrolândia-MS, devidamente inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/1287-40, com sede no Município de Brasília/DF, datado em 26.09.2013, devidamente assinado por Nelson Vieira, com firma reconhecida. Nada Mais Dou fé Sidrolândia(MS), 15 de outubro de 2013. O Oficial. Emolumentos: R\$34,00; Funjecc 10% R\$3,40; ISSQN 5% R\$1,70. Selo digital AV734299423

AV.15 - 5423 Protocolo nº 109052, de 03/01/2020
 Certifico que procedo a presente averbação para constar o CANCELAMENTO da Hipoteca por R-07 e seus respectivos Aditivos existentes sob os AV-03, AV-04, AV-09, AV-10, AV-12 e AV-13 do imóvel objeto desta matrícula, por intermédio da Matrícula de Brasil de Registro, datado em 18/02/2020, com o CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A. (de matrícula no Sidrolândia-MS), 2 de janeiro de 2020, com o valor de R\$60.741,00, Funjecc: R\$ 06,23; Funjecc 3% R\$1,72; Fundjecc: R\$0,44; Funjecc 10% R\$0,62; Selo digital AL14151120-NOR. O Oficial. Emolumentos: R\$34,00; Funjecc 10% R\$3,40; ISSQN 5% R\$1,70. Selo digital AV734299423

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA
CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel da MATRÍCULA Nº 5423 existente nesta serventia, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei de Registros Públicos. Contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (art. 19, §11, LRP).
 O imóvel objeto desta Matrícula passou a pertencer à Circunscrição deste Registro de Imóveis em 30 de junho de 1981, por meio Resolução do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul sob nº 13/1981 (DO MS-03(603):20, B.8.81).
 Observar o teor do Art. 32, §2º, da Lei Estadual nº 6.183/2023.
 Sidrolândia-MS, sexta-feira, 16 de janeiro de 2026
 [Assinatura Digital - ICP-Brasil]
 [Art. 19, §7º, Lei nº 6.015/73]
Ayra Naquely A. Souza
 Escrevente
 A presente certidão pode ser obtida na Central Eletrônica <https://regisradores.onr.org.br/> sem intermediários e seus custos adicionais.

VALOR REC. P.	CERTIDÃO
OFICIAL	RS 40,09
FUNRECC-10	RS 4,10
FUNADP	RS 2,46
FUNDE-PGE	RS 1,64
ISSQN	RS 0,80
FEADNP	RS 4,10
TOTAL	RS 55,52

Selo digital: ALW03040-006-NOR,
 consultar em: www.tjms.jus.br



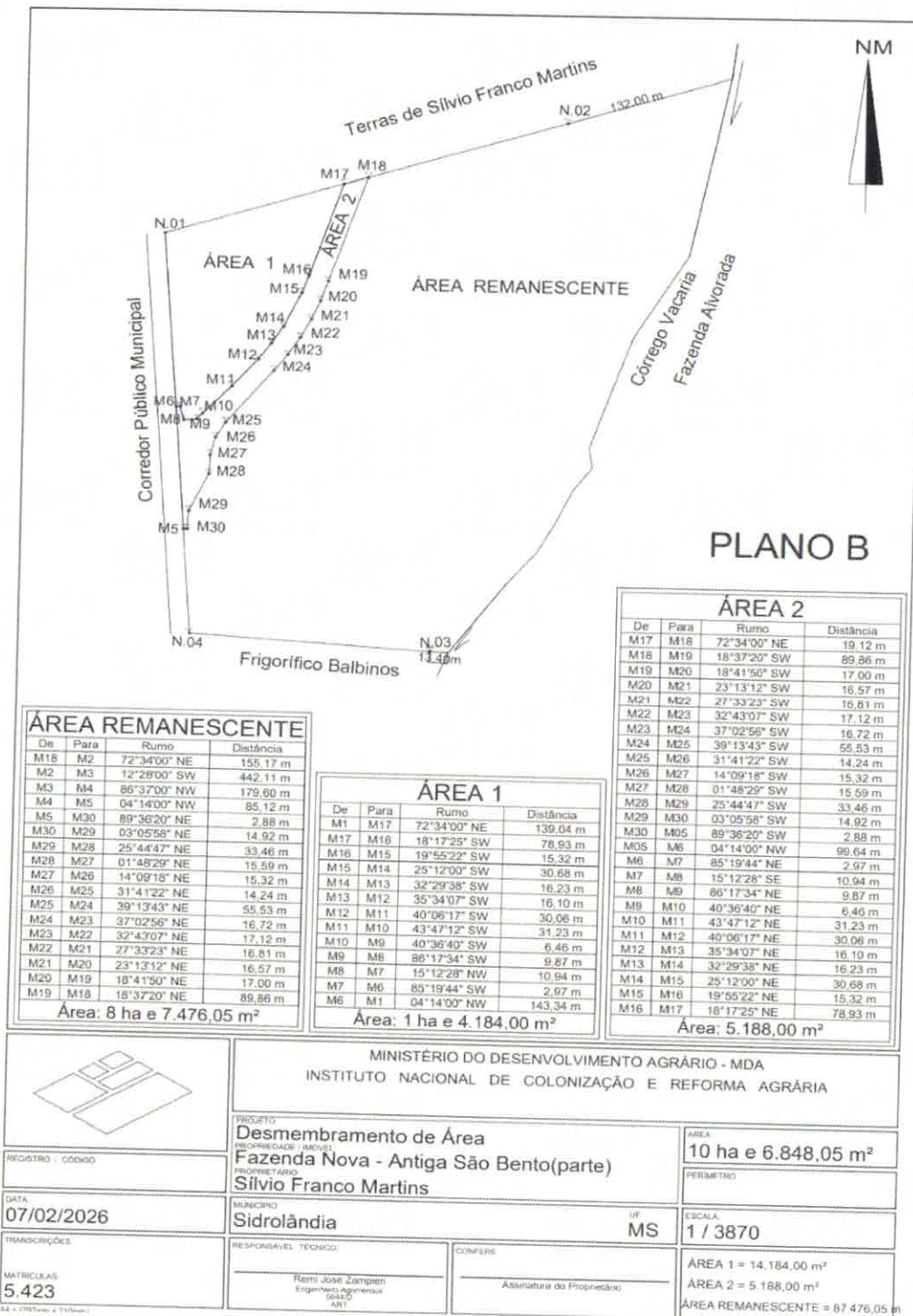
Valde este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WX46Q-PM09EZ-3JHT7-UJ532>

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Anexo 02 – Memorial Descritivo





**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(DESAPROPRIAÇÃO)**

Município de Sidrolândia – Estado de Mato Grosso do Sul

Interessado: Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS

Elaboração: Departamento de Planejamento – DEPLAN / Procuradoria-Geral do Município

Data: 25 de Fevereiro de 2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se de análise técnica e jurídica preliminar referente à desapropriação de parte certa e determinada do imóvel objeto da matrícula nº 5.423, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia/MS, correspondente à área de 5.188,00 m² (cinco mil cento e oitenta e oito metros quadrados).

O imóvel encontra-se em zona urbana, classificada como área apta à promover a maior mobilidade do trânsito com fluidez e segurança, segundo as diretrizes do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 109/2015).

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente iniciativa ampara-se nos seguintes dispositivos:

- Lei Complementar nº 109/2015 (Plano Diretor de Sidrolândia);
- Art. 5º, XXIV, da Constituição Federal;
- Decreto-Lei nº 3.365/1941;
- Lei nº 9.503/1997.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE PÚBLICA

A presente desapropriação fundamenta-se na necessidade pública, tendo em vista a implantação da continuidade da via pública já existente, Rua João Marcio Ferreira Terra, com o objetivo de melhorar a fluidez do tráfego urbano, reduzir pontos de conflito viário e garantir maior segurança a motoristas, ciclistas e pedestres.



PREFEITURA MUNICIPAL
SIDROLÂNDIA

EM ORDEM, RUMO AO PROGRESSO
CNPJ/MF: 03.501.574/0001-31

PÁGINA:

ASS:

O prolongamento da referida via permitirá a distribuição mais equilibrada do fluxo de veículos, mitigando congestionamentos recorrentes em vias adjacentes, além de reduzir tempos de deslocamento e emissões decorrentes de tráfego lento e retenções excessivas.

Destaca-se, ainda, que a abertura da nova ligação viária contribuirá para a eliminação de rotas improvisadas e manobras inseguras, atualmente utilizadas pela população, diminuindo o risco de acidentes e promovendo melhores condições de mobilidade urbana.

A intervenção está alinhada aos princípios do planejamento urbano, da função social da cidade e do direito ao trânsito seguro, constituindo medida necessária, proporcional e adequada ao atendimento do interesse coletivo, nos termos do art. 5º, XXIV, da Constituição Federal e do Decreto-Lei nº 3.365/1941.

4. SITUAÇÃO DOMINIAL E REGISTRAL

Conforme os Laudos de Avaliação de Imóveis, elaborados pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (Decreto Municipal nº 414/2025), segue dado do imóvel:

- Laudo 017-26: parte certa e determinada do imóvel objeto da matrícula nº 5.423, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, correspondente à área de 5.188,00 m² (cinco mil cento e oitenta e oito metros quadrados), propriedade de Silvio Franco Martins.

O imóvel citado não possui benfeitoria.

5. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E URBANÍSTICA

Localização: lote denominado parte da Fazenda Nova – Antiga São Bento, situado nesta cidade.

Área total: 106.848,05 m².

Área a ser desapropriada: 5.188,00 m²

Zona: Urbana

Topografia: Nivelada.

Acesso: através do Corredor Público, via não pavimentada, oferece acesso direto e desimpedido ao imóvel.

Benfeitorias: não possui.



Uso atual: sem uso.

6. AVALIAÇÃO ECONÔMICA

De acordo com o Laudo de Avaliação de Imóvel:

- Laudo 017-2026: R\$ 389.100,00 (trezentos e oitenta e nove mil e cem reais).

7. ASPECTOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS

O terreno situa-se em zona urbana consolidada, sem sobreposição a áreas de preservação permanente, unidades de conservação ou zonas de risco ambiental.

O uso proposto é compatível com a legislação urbanística vigente.

8. DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

O custo estimado da indenização será suportado pela Secretaria Municipal de Governo, mediante dotação específica.

A Secretaria deverá emitir declaração de disponibilidade orçamentária e financeira antes da assinatura de eventual acordo ou depósito judicial.

9. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

1. Área pública existente: inviável.
2. Aquisição direta: depende de anuência.
3. Desapropriação amigável: alternativa prioritária.
4. Ação judicial: medida subsidiária.

Conclusão: desapropriação de parte certa e determinada do imóvel mostra-se o instrumento mais adequado para garantir a disponibilidade da área em tempo hábil e assegurar a implantação da continuidade da via pública já existente.

10. CONCLUSÃO TÉCNICA

Diante das informações constantes nos Laudos de Avaliação de Imóvel n° 017-2026, conclui-se que o imóvel, atende aos requisitos técnicos, urbanísticos e legais para desapropriação, sendo viável e necessária sua incorporação ao patrimônio público municipal para fins de implantação da continuidade da via pública já existente.

Recomenda-se:

- Instauração do processo administrativo de desapropriação;



PREFEITURA MUNICIPAL
SIDROLÂNDIA
EM ORDEM, RUMO AO PROGRESSO
CNPJ/MF: 03.501.574/0001-31

PÁGINA:

ASS:

- Edição posterior de Lei Municipal declarando a utilidade pública do imóvel.
- Tentativa de negociação amigável com o proprietário, tomando o valor do laudo como base;

Eng. Civil Marcel Theodoro Barcellos
Departamento de Planejamento (DEPLAN)
CREA-MS 70412/D

Edilene Rodrigues Cruz
Secretária de Finanças

Paulo Cezar Greff Vasques
Procurador Geral
OAB/MS 12.214



DESPACHO DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO

Processo Administrativo Desapropriação nº 05/2026

Interessado: Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS

Assunto: Instauração de procedimento para desapropriação de imóvel destinado ao prolongamento da Rua João Márcio Ferreira Terra.

I – RELATÓRIO

Considerando o Estudo Técnico Preliminar elaborado pelo Departamento de Planejamento (DEPLAN) e pela Procuradoria-Geral do Município, com base no Laudo de Avaliação de Imóvel nº 017-2026, o qual apurou o valor de R\$ 389.100,00 (trezentos e oitenta e nove mil e cem reais) para parte certa e determinada do imóvel objeto da matrícula nº 5.423, correspondente à área de 5.188,00 m² (cinco mil cento e oitenta e oito metros quadrados), localizado em um lote denominado parte da Fazenda Nova – Antiga São Bento, situado nesta cidade.

Determina-se a instauração de processo administrativo de desapropriação do bem acima descrito, visando à sua incorporação ao patrimônio municipal mediante indenização justa e prévia, conforme os parâmetros técnicos estabelecidos no referido laudo.

II – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente despacho tem amparo:

- No **art. 5º, inciso XXIV**, da **Constituição Federal**;
- No **Decreto-Lei nº 3.365/1941**, que dispõe sobre as desapropriações por utilidade pública;
- Na **Lei nº 4.132/1962**, que regula as desapropriações por interesse social;
- E na **Lei 14.133/2021**, que estabelece princípios de planejamento, motivação e transparência na gestão pública.



III – DETERMINAÇÕES

1. Autue-se o presente despacho com o Estudo Técnico Preliminar e o Laudo de Avaliação nº 017-2026, formando o Processo Administrativo de Desapropriação.
2. Encaminhe-se à Procuradoria-Geral do Município para análise jurídica e elaboração da minuta do Projeto de Lei, conforme art. 6º do Decreto-Lei 3.365/41;
3. Notifique-se o proprietário constante da matrícula nº 5.423, para fins de tentativa de acordo amigável, tomando por base o valor apurado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis.
4. Encaminhe-se à Secretaria Municipal de Governo para emissão da declaração de disponibilidade orçamentária e reserva de dotação;
5. Após as manifestações e juntadas devidas, retorne o processo para decisão do Chefe do Poder Executivo, quanto à homologação da desapropriação ou adoção de medidas judiciais cabíveis.

IV – CONCLUSÃO

Determino, portanto, a instauração formal do processo administrativo de desapropriação de parte certa e determinada do imóvel descrito, a fim de viabilizar a continuidade de via pública já existente, promovendo a adequada integração da malha viária urbana, nos termos da legislação aplicável.

Sidrolândia-MS, 25 de Fevereiro de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br RODRIGO BORGES BASSO
Data: 26/02/2026 17:25:38-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

RODRIGO BORGES BASSO
Prefeito Municipal