

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em atendimento à solicitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente (SEDEMA), a COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada por Decreto Municipal nº 414, realizou a AVALIAÇÃO do imóvel situado na rua Acre, Lote 03, Casa 09, Centro, 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

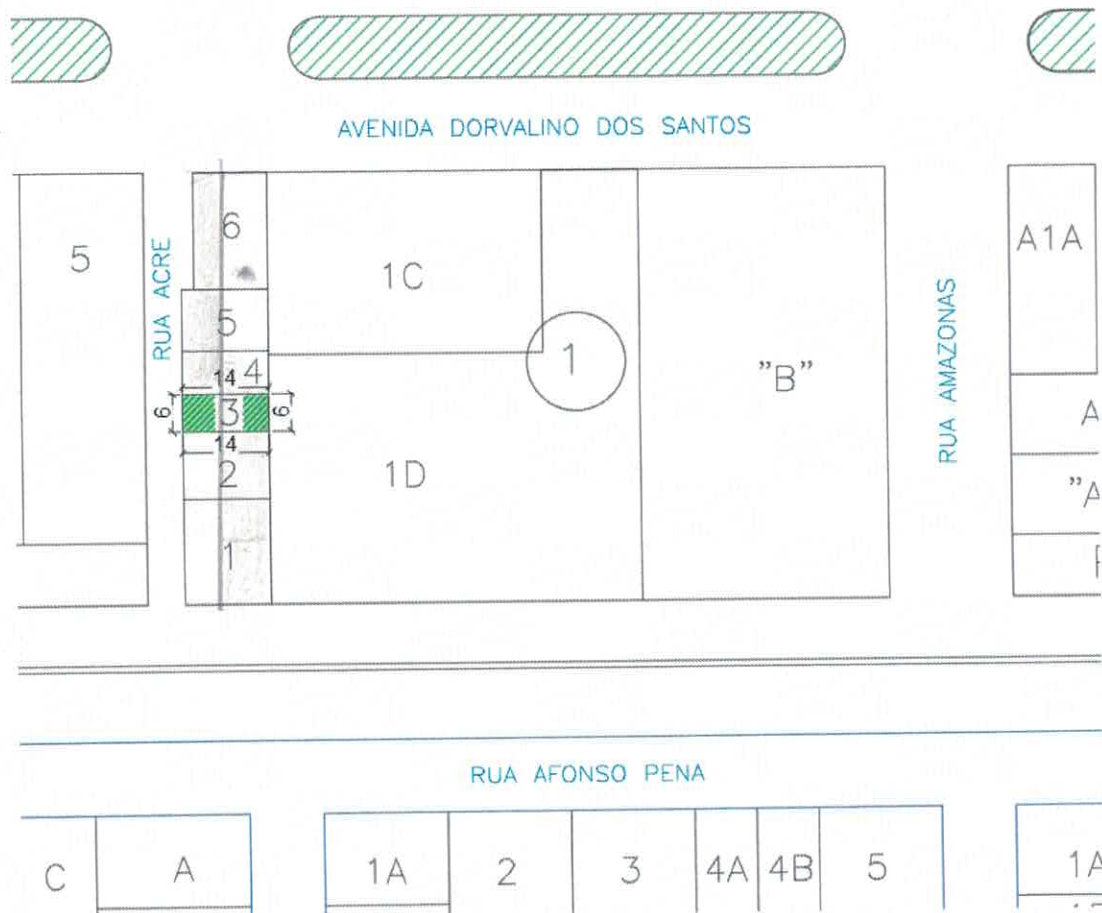
Trata-se de avaliação de imóvel para tramitação de desapropriação de imóveis servindo para direcionar o valor de mercado do bem imóvel.

### 3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

#### 3.1 - Localização

Um lote de terreno determinado sob número 03 (três), situado nesta cidade, conforme matrícula 24.292, com as seguintes características e confrontações: Frente para a rua Acre com 6,00m (seis metros); Fundos com parte do lote do Supermercado Nutrimais e com parte do lote de Ivanir Bonadiman, medindo 6,00m (seis metros); Lado Direito com o lote 04 medindo 14,00m (catorze metros); Lado Esquerdo com o lote 02, medindo 14,00m (catorze metros), totalizando uma área de 84,00m<sup>2</sup> (oitenta e quatro metros quadrados).

Figura 1- Planta de Situação



*[Handwritten signature]*

Figura 2 - Planta de Implantação



### 3.2 - Acesso

Trata-se de um imóvel de meio de quadra, tendo acesso único através da Rua Acre. A via de acesso não é pavimentada, mas oferece acesso direto e desimpedido ao imóvel.

### 3.3 - Caracterização do imóvel

#### 3.3.1 - Caracterização da região

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 054-25  
07/10/2025

Relevo: Nivelado.

Classificação da região: Zona Urbana.

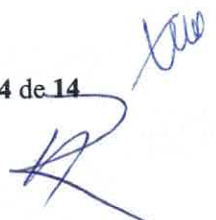
### 3.3.2 - Caracterização do terreno

Área: 84,00 m<sup>2</sup>.

Forma: Regular.

### 3.3.4 - Relatório fotográfico

Relatório realizado do dia 01 de setembro de 2025 pela equipe de engenharia do Departamento de Planejamento.





## 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	$\leq 30\%$	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



### DADOS DO IMÓVEL

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Sidrolândia - MS
Bairro	São Bento
Endereço	R. Afonso Pena, 1638
Área total	600,00 m²

VALOR TOTAL: **R\$ 280.000,00**

[Simulador Financeiro](#)

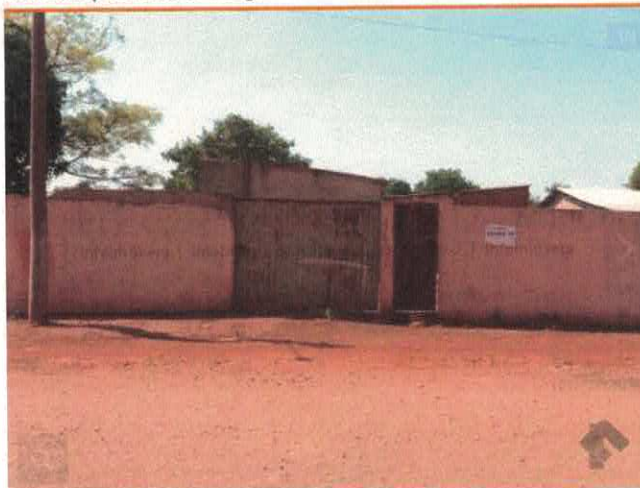
### OBSERVAÇÕES

Lote com construção. Frente para os trilhos acesso para avenida Dorvalino dos Santos, saída/entrada Maracajú, Nioaque, Jardim, Guia Lopes e Bonito. Ideal para montar Restaurantes, Oficinas mecânicas e de caminhões, Borracharia. Grande fluxo de Caminhões no armazém da Cargill e da Cooperativa Lar. Aceita troca por casa em Dourados.

ID de Infoimóveis: 278591

VENDA

Terreno próximo a Cargill



[Imprimir](#) [Reportar erro](#)

### CONTATO COM O ANUNCIANTE

Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.



Imobiliária Sidrolândia

CRECI: 853-J

Rua Sergipe, 101 - sala 03 - Centro - Sidrolândia / MS

[Ver telefone\(s\)](#)

Nome	<input type="text"/>
Telefone	<input type="text"/>

Olá. Gostaria de obter mais informações sobre este imóvel que estou vendo para comprar no Infoimóveis. aguardo seu contato, obrigado(a).

Gostaria de receber uma cópia desse contato

Composição de amostra 1: Terreno com área 600,00m<sup>2</sup> e valor R\$ 280.000,00 = R\$ 466,66/m<sup>2</sup>.





### DADOS DO IMÓVEL

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Sidrolândia - MS
Bairro	Centro
Endereço	R. Goiás
Área total	364,00 m <sup>2</sup>

VALOR TOTAL: **R\$ 200.000,00**

R\$ 549,45/m<sup>2</sup>

Simulador Financeiro

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Rede elétrica

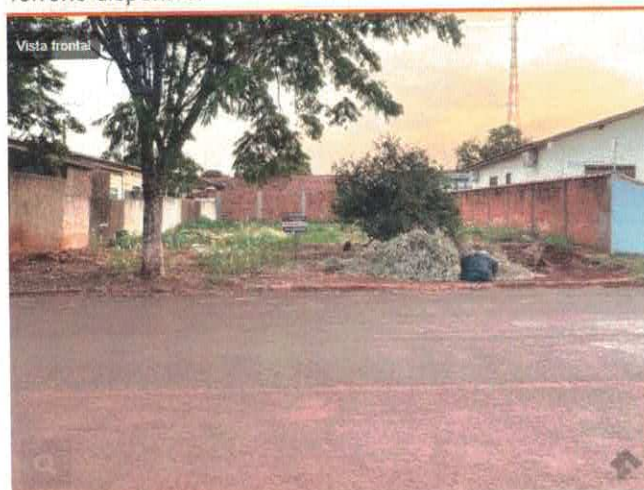
### TEM NAS PROXIMIDADES

- Conveniência
- Escola Particular
- Hospital
- Mercado

ID do imóvel: 541606

VENDA

Terreno disponível



Imprimir

Reportar erro

### CONTATO COM O ANUNCIANTE

Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.

Nome  
 Telefone  
 Cidade / UF

**Anna Julia Lima**  
 Corretora de Imóveis  
 CRECI: 10453  
 Rua Santa Catarina, 745 - Centro - Sidrolândia / MS

Olá, Gostaria de obter mais informações sobre este imóvel que estou vendo para comprar no Infoimóveis. Aguardo seu contato, obrigado(a).

Composição de amostra 2: Terreno com área 364,00m<sup>2</sup> e valor R\$ 200.000,00 = R\$ 549,45/m<sup>2</sup>.





## DADOS DO IMÓVEL

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Sidrolândia - MS
Bairro	Centro
Endereço	R. Campo Grande
Área total	800,00 m <sup>2</sup>

VALOR TOTAL:

R\$ 350.000,00

R\$ 437,50/m<sup>2</sup>

Simulador Financeiro

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Asfalto
- Muro
- Portão

## OBSERVAÇÕES

Oportunidade de negócio em Sidrolândia. Terreno na área central de Sidrolândia. Trocamos por casa em Sidrolândia. De R\$ 420.000,00 por R\$ 350.000,00.

## TEM NAS PROXIMIDADES

- Centro Comercial
- Escola Estadual
- Escola Particular
- Feira
- Igreja
- Padaria
- Postos de Saúde
- Conveniência
- Escola Municipal
- Farmácia
- Hospital
- Mercado
- Parque
- Supermercado

VENDA


Terreno na área central em Sidrolândia



Imprimir Reportar erro

## CONTATO COM O ANUNCIANTE

Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário

	Nome	E-mail
<b>Top Imóveis Negócios Imobiliários</b> CRECI: 12046-J	Telefone	Cidade - UF
Rua Mato Grosso, 726 - Vila Santa Marta - Sidrolândia / MS	Olá, Gostaria de obter mais informações sobre este imóvel que estou vendo para comprar no Infoimóveis. Aguardo seu contato, obrigado(a).	

Composição de amostra 3: Terreno com área 800,00m<sup>2</sup> e valor R\$ 350.000,00 = R\$ 437,50/m<sup>2</sup>.

Método Comparativo direto de dados de mercado: R\$ 481,54/m<sup>2</sup> x 84,00 m<sup>2</sup>:

**R\$ 40.449,36 (Quarenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e trinta e seis centavos).**

## 5.2 - Benfeitorias

Para estimar o custo de construção é considerado o CUB x área equivalente (S) x a taxa de depreciação (k).

1. Custo Unitário Básico de Construção (CUB), considerando padrão residencial normal do mês de agosto de 2025 = R\$ 1.661,54.



2. Área equivalente de construção (do item 4.6):

$$S = (84,00 \text{ m}^2 \times 1,0)$$

$$S = 84,00 \text{ m}^2$$

3. A Taxa de depreciação será determinada da seguinte forma:

Estados da edificação:

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificação
- i) sem valor

Coeficiente de depreciação é a soma dos produtos peso x coeficientes parciais de depreciação.

Ficha para apuração detalhada da depreciação										
Peso	Etapas	Estado/Coef. deprec. parciais para a idade em % da vida								Peso x coef. Parciais
		A 0,880	B 0,877	C 0,858	D 0,809	E 0,721	F 0,588	G 0,417	H 0,218	
8	Estrutura				X					6,472
12	Alvenaria				X					9,708
16	Revestimento				X					13,728
8	Pintura				X					6,472
10	Piso			X						8,580
9	Cobertura			X						7,722
5	Forro			X						5,290
10	Esquadrias			X						8,090
12	Hidráulica			X						10,296
10	Elétrica			X						8,580
100		Soma dos produtos peso x coefic. deprec.								83,644

Desta forma temos então a taxa de depreciação  $k = 0,836 (83,644/100)$




O valor depreciado (Vd) é o produto do valor de novo (Vn) pelo coeficiente de depreciação (k).

$$Vn = CUB \times S$$

$$Vn = R\$ 1.661,54 \times 84,00 \text{ m}^2$$

$$Vn = R\$ 139.569,36$$

$$Vd = Vn \times k$$

$$Vd = R\$ 139.569,36 \times 0,836$$

$$Vd = R\$ 116.679,95$$

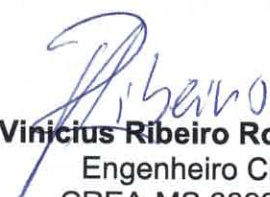
## 6 - VALOR TOTAL

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, dessa forma: R\$ 40.449,36 + R\$ 116.679,95 = **R\$ 157.129,31 (Cento e cinquenta e sete mil, cento e vinte e nove reais e trinta e um centavos).**

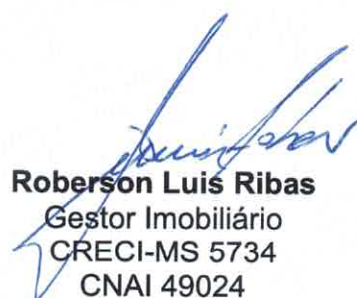
Sidrolândia/MS, 07 de outubro de 2025



**Marcel Theodoro**  
Engenheiro Civil  
CREA-MS 70412/D



**Vinicius Ribeiro Rodrigues**  
Engenheiro Civil  
CREA-MS 68931/D



**Roberson Luis Ribas**  
Gestor Imobiliário  
CRECI-MS 5734  
CNAI 49024

## ANEXOS

### Anexo 01 – Matrícula do imóvel



Valide aqui este documento

Protocolo 83328

CNM 061648.2.0024292-23

CNM 061648.2.0024292-23

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

MATRÍCULA

FICHA

24.292

01

EM:

19 de Setembro de 2023

M.00/24.292

Protocolo nº 97031 em 23/08/2023.

**LOTE - 03 - ÁREA OCUPADA DA RUA ACRE - CENTRO - SIDROLÂNDIA - MS.**

Um lote de terreno determinado sob número 03 (três), nesta cidade de Sidrolândia/MS, com as seguintes características e confrontações: Fronte: para a Rua Acre com 6,00m (seis metros); Fundo: com parte do lote do Supermercado Nutrimais, e com parte do lote de Ivanir Bonadiman, medindo 6,00m (seis metros); Lado Direito: com o lote 4 medindo 14,00m (quatorze metros), Lado Esquerdo: com o lote 02, medindo 14,00m (quatorze metros), totalizando uma área de 84,00m<sup>2</sup> (oitenta e quatro metros quadrados). Esse lote está localizado a 36,00 metros da esquina da Rua Acre com a Avenida Dorvalino dos Santos. De conformidade com memorial descritivo e planta elaborados pelo engenheiro agrimensor Remi Jose Zampieri - CREA 5644/D/MS, e aprovados pela Prefeitura Municipal de Sidrolândia/MS em 31/08/2023. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SIDROLÂNDIA/MS**, inscrito no CNPJ/MS nº: 03.501.574/0001-31. **REGISTRO ANTERIOR:** Desmembrado da matrícula nº: 24.289, ficha 01, livro 02 de 19/09/2023, desta serventia. Sem mais, dou fe Sidrolândia(MS), 19 de setembro de 2023. Emolumentos: Isentos, nos termos do Art. 290-A da Lei nº 6.015/73. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

R.01/24.292

Protocolo nº 97031 em 23/08/2023.

**TÍTULO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.** De conformidade com a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, expedida pela Prefeitura Municipal de Sidrolândia/MS, extraída do Processo Administrativo nº: 048/2023, em conformidade com a Lei nº: 13.465/2017, referente a ocupação da Rua Acre, bairro Centro, pelo direito real: legitimação Fundiária pela modalidade Reurb-S, sendo beneficiária: **DIODETE DE OLIVEIRA PEREIRA**, (CNIB HASH: 5959 7122.0da2.3a27.c0b3.ead2.4ca6.55d3.0f6e.741c), brasileira, servidora pública, viúva, portadora da carteira de identidade nº: 623.013, expedida pela SSP/MS, inscrita no CPF/MF nº: 772.527.721-87, residente e domiciliada na Rua Acre, Centro, nesta cidade de Sidrolândia/MS. **VALOR: R\$17.278,38**. Sem mais, dou fe Sidrolândia(MS), 19 de setembro de 2023. Emolumentos: Isentos, nos termos do Art. 290-A da Lei nº 6.015/73. Selo digital AAL96113-143-IGB. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

## O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

**CERTIFICADO** que a presente cópia é reprodução fiel da **MATRÍCULA Nº 24292** 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(803)/20, 8.6.81).

Observar o teor do Art. 32, §2º, da Lei Estadual nº 6.183/2023.

Sidrolândia-MS, segunda-feira, 11 de agosto de 2025

[Assinatura Digital - ICP-Brasil]  
[Art. 19, §7º, Lei nº 6.015/73]

**Ayra Naquely A. Souza**  
Escrivento

A presente certidão pode ser obtida na Central Eletrônica <https://registradores.onr.org.br/> sem intermediários e seus custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KEUX-LBDAF-57K3F-7R8S5>

onr

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.rdigital.org.br](http://www.rdigital.org.br)

Todos os Registros do Imóvel são feitos em 100% de Automação

rdigital

# DEPLAN / 2025

Protocolo 83328



Valide aqui  
este documento

VALOR REC. P/	CERTIDÃO	Selo digital ABK60650-262-1GB, consultar em: <a href="http://www.tjms.jus.br">www.tjms.jus.br</a>
OFICIAL	R\$ 40,09	
FUNJEC-10	R\$ 0,00	
FUNADEP	R\$ 0,00	
FUNDE-PGE	R\$ 0,00	
ISSQN	R\$ 0,00	
FEADNP	R\$ 0,00	
TOTAL	R\$ 0,00	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KEUX-LBDAF-57K3F-7RSS5>

Ayra Naquely A. Souza

Página 2

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Instituto Brasileiro de Análises  
de Imóveis - IBAI





**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR  
(DESAPROPRIAÇÃO)**

**Município de Sidrolândia - Estado de Mato Grosso do Sul**

**Órgão Demandante:** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo

**Interessado:** Prefeitura Municipal de Sidrolândia - MS

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

**Data:** 03 de Fevereiro de 2026

**1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO**

Trata-se de análise técnica e jurídica preliminar referente à desapropriação dos imóvel urbano localizado na Rua Acre, lote 03, Centro, Sidrolândia-MS, pertencentes a particular, destinado ao prolongamento da Rua Acre, conforme interesse público.

- Lote 03, casa 09, matrícula 24.292, com área total de: 84,00m<sup>2</sup> (oitenta e quatro 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, com o objetivo de melhorar a fluidez do tráfego urbano, reduzir pontos de conflito viário e garantir maior segurança a motoristas, ciclistas e pedestres.

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 054-25: Lote 03, casa 09, matrícula 24.292, com área total de: 84,00m<sup>2</sup> (oitenta e quatro metros quadrados), propriedade de Diodete de Oliveira Pereira;

O imóvel citado possui benfeitoria

### 5. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E URBANÍSTICA



PREFEITURA MUNICIPAL  
**SIDROLÂNDIA**

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

PÁGINA:

ASS:

**Localização:** Rua Acre, fundos com parte do lote do Supermercado Nutrimais.

**Área total:** 84,00 m<sup>2</sup>.

**Zona:** Urbana.

**Topografia:** Nivelada.

**Acesso:** único acesso através da Rua Acre, via não pavimentada.

**Benfeitorias:** possui.

**Uso atual:** moradia.

## 6. AVALIAÇÃO ECONÔMICA

De acordo com o Laudo de Avaliação de Imóvel:

- Laudo 054-25, Lote 03: R\$ 157.129,31 (cento e cinquenta e sete mil, cento e vinte e nove reais e trinta e um centavos);

## 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 Finanças, mediante dotação específica.

A Secretaria de Finanças 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.



PREFEITURA MUNICIPAL  
**SIDROLÂNDIA**

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

PÁGINA:

ASS:

**Conclusão:** a desapropriação 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 nº 054/2025, 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;
- 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 03/2026

Interessado: Prefeitura Municipal de Sidrolândia - MS

Assunto: Instauração de procedimento para desapropriação de imóvel destinado ao prolongamento da Ru Acre.

### 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 054/2025, o qual apurou o valor de R\$ 157.129,31 (cento e cinquenta e sete mil, cento e vinte e nove reais e trinta e um centavos) para o imóvel localizado na Rua Acre, casa 09, lote 03, Centro, matrícula nº 24.292, e considerando que o referido imóvel foi identificado como adequado para promover a maior mobilidade do trânsito com fluidez e segurança.

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



PREFEITURA MUNICIPAL  
**SIDROLÂNDIA**

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

PÁGINA:

ASS:

1. **Autue-se o presente despacho com o Estudo Técnico Preliminar e o Laudo de Avaliação nº 054/2025, 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 24.292, 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 Finanças 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 do imóvel descrito, a fim de possibilitar a execução de política pública habitacional de interesse social, nos termos da legislação aplicável.**

Sidrolândia-MS, 04 de Fevereiro de 2026

gov.br

Documento assinado digitalmente

RODRIGO BORGES BASSO

Data: 06/02/2026 09:01:29-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**RODRIGO BORGES BASSO**  
Prefeito Municipal

**OFÍCIO Nº 11/2026/PGM**

Sidrolândia/MS, 19 de fevereiro de 2026.

Prezado(a) Senhor(a),

O Município de Sidrolândia/MS vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, informar que foi publicado o Decreto Municipal nº 84 de 2026, o qual declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel de sua propriedade abaixo identificado:

**IMÓVEL:**

- Matrícula nº 24.292, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Sidrolândia/MS;
- Endereço: Rua Acre, casa 09, Lote 03 neste município;
- Área: 84,00m<sup>2</sup> (oitenta e quatro metros quadrados),

A desapropriação destina-se a abertura de via pública, para melhoria da mobilidade urbana, conforme fundamentação constante no referido Decreto, com base no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal e no Decreto-Lei nº 3.365/1941.

Após avaliação técnica realizada pelo setor competente, o valor atribuído ao imóvel para fins de indenização foi fixado em R\$ 157.129,31 (cento e cinquenta e sete mil, cento e vinte e nove reais e trinta e um centavos).

O Município manifesta interesse na formalização de acordo amigável, com pagamento da indenização mediante prévia e justa compensação financeira, observados os trâmites legais, inclusive lavratura de escritura pública ou termo administrativo próprio.

Dessa forma, convidamos Vossa Senhoria para comparecer à Procuradoria Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento desta, a fim de tratar da formalização do acordo.



Ressaltamos que o não comparecimento ou a ausência de concordância quanto ao valor proposto poderá ensejar o ajuizamento da competente ação de desapropriação, nos termos da legislação vigente.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

**Paulo Cezar Greff Vasques**  
**PROCURADOR GERAL - OAB/MS 12.214**

Procuradoria Geral

DECRETO MUNICIPAL N.º 84, DE 06 DE FEVEREIRO DE 2026.

**“DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA, PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, LOTE DE NÚMERO 03 SITUADO NA RUA ACRE NO MUNICÍPIO DE SIDROLÂNDIA/MS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Prefeito Municipal de Sidrolândia/MS, Rodrigo Borges Basso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município de Sidrolândia, com fundamento no inciso XXIV da Constituição Federal e nos artigos 2º, 5º, alínea “g”, do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações posteriores,

**Considerando** o disposto no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, que assegura a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro;

**Considerando** ainda, o Estudo Técnico Preliminar e o Despacho de Instauração de Processo Administrativo de Desapropriação, que atestam a necessidade pública e o interesse social da medida como etapa inicial do processo de desapropriação da área.

**DECRETA:**

**Art. 1º.** Fica declarado de UTILIDADE PÚBLICA/ INTERESSE SOCIAL, para fins de desapropriação por via amigável ou judicial, nos termos do Decreto Lei nº 3.365, de 21/06/1941, o Lote 03, casa 09, na Rua Acre, matrícula 24.292, com área total de: 84,00m<sup>2</sup> (oitenta e quatro metros quadrados), localizado no Município de Sidrolândia/MS, registrada sob a Matrícula nº 24.292 no Cartório de Registro de Imóveis de Sidrolândia.

**Parágrafo único:** A desapropriação destina-se a abertura de via pública, para melhoria da mobilidade urbana.

**Art. 2º.** Considerando a laudo de avaliação elaborado pela COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada pelo Decreto Municipal nº 414/2025 que avaliou como valor justo para indenização o montante de R\$ 157.129,31 (cento e cinquenta e sete mil, cento e vinte e nove reais e trinta e um centavos).

**Parágrafo único.** Os recursos destinados ao pagamento da desapropriação dos imóveis serão alocados de verba própria municipal.

**Art. 4º** De acordo com o disposto no art. 10-A, inciso IV do Decreto Lei 3.365/41, intime-se os desapropriados para que manifestem concordância com o valor apurado pela COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, no prazo de 15 (quinze) dias.

I - Em caso de concordância lavre-se o termo amigável inclusive com a imediata emissão na posse do bem;

II - Em caso de discordância prova-se as ações necessária para emissão na posse, inclusive com depósito judicial do valor nos termos que dispõe o artigo 15 do Decreto Lei 3.365/41.

**Art. 5º.** Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Sidrolândia/MS, 06 de Fevereiro de 2026

**RODRIGO BORGES BASSO**

Prefeito Municipal

Matéria enviada por Isabel Camargo Araújo