

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 034/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 – Parcela 01, situado nesta cidade, parte da matrícula 21.433.

Área 2: 92 ha. e 4.271 m<sup>2</sup> ou 924.271 m<sup>2</sup>.

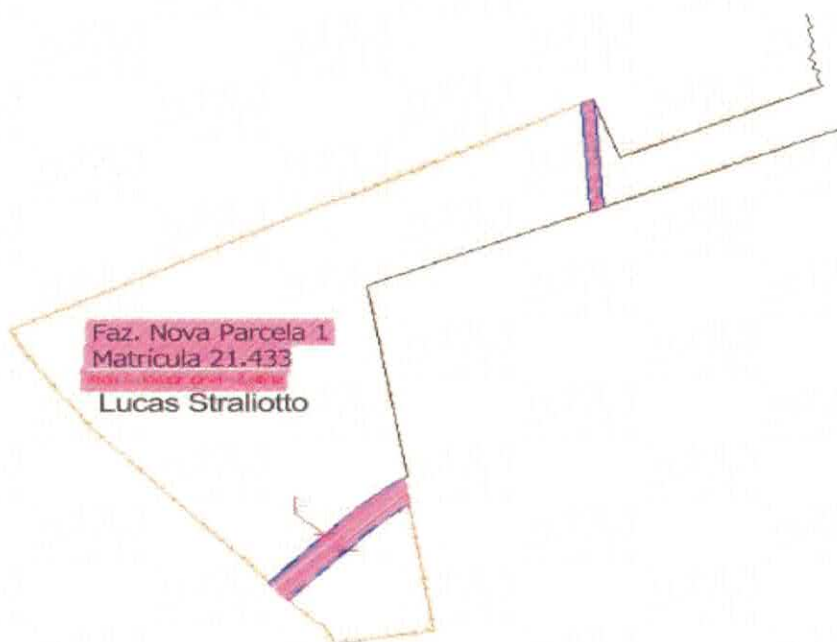
Confrontações: As parcelas 02, 03 e 04 da Fazenda Nova, com o Rio Vacaria e Córrego Lago Azul e a Fazenda Exposição, de propriedade de Yvone Soares.

#### Descrição ao Perímetro:

A Parcela 01 da Fazenda Nova, resultante do desmembramento da Fazenda Nova, situada na zona rural do município de Sidrolândia, possui uma área de 92 hectares e 4.271 m<sup>2</sup>, confrontando-se com as parcelas 02, 03 e 04 da mesma Fazenda Nova, com o Rio Vacaria, a leste com o Córrego Lago Azul e com a Fazenda Exposição, de propriedade de Yvone Soares, encontrando-se seus limites devidamente demarcados por marcos divisores e lindeiras naturais, conforme levantamento topográfico.



Figura 1- Planta de Situação



### 3.2 – Acesso

Trata-se de um imóvel rural, com acesso principal pela Avenida João Gomes. A parte da via de acesso não é pavimentada, mas proporciona entrada direta e desimpedida 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: 92 ha. e 4.271 m<sup>2</sup> ou 924.271 m<sup>2</sup>

Área destinada à desapropriação: 3,86 há.

Forma: Regular.

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 034-26  
27/02/2026



## 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

## 4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

### 5.1 - Valor do terreno

Composição de amostra 1: Terreno avaliado por corretor de imóveis. Área 367,50 hectares. Valor 111.564,63/ha



**InfoImóveis**  
SUA REFERÊNCIA EM IMÓVEIS

**DADOS DO IMÓVEL**

Tipo	Fazenda
Cidade/UF	Sidrolândia - MS
Bairro	Zona Rural
Área total	367,50 ha

**VALOR TOTAL: R\$ 41.000.000,00**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Excelente fazenda no estado de ms. Área total de 367,5ha. Área aberta 280ha de planta. Topografia plana, barracão, 2 casas, energia elétrica, poço artesiano teor de argila 50% a 65%.

**OBSERVAÇÕES**

Localização: 100 km de Rio Brilhante, 50 km de Arhandul, 65 km de Sidrolândia, 26 km de Capão Seco. Documentação em dia. Arrendada até 30/03/2026. Colheita soja que já foi plantada, a fazenda ficará livre do arrendatário atual. Valor e condições: R\$ 110.000,00 o hectare, entrada mais 02 pagamentos.

**CONTATO COM O ANUNCIANTE**

**Luiz Antonio Barros Leite**  
CRECI 8006  
Av. Bandeirantes, 1852 - Vila Bandeirante - Campo Grande / MS

Anunciante do InfoImóveis desde 02/2021

\* O InfoImóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas únicas e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

INFOIMÓVEIS - Todos os direitos reservados. Sites parceiros: SHOPCAR - BR HOSPEDAGEM

Método Comparativo direto de dados de mercado: R\$ 111.564,63/hectare x 3,86 hectares

**R\$ 430.639,47 (Quatrocentos e trinta mil, seiscentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos).**

– Benfeitorias


O imóvel não possui benfeitorias.

## 5 - VALOR TOTAL

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 034-26  
27/02/2026

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: **430.639,47 (Quatrocentos e trinta mil, seiscentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos).**


Sidrolândia/MS, 27 de fevereiro de 2026



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



**Luis Eduardo Ferronato**  
Engenheiro Civil  
CREA-MS 70339/D



**Roberson Ribas**  
Gestor Imobiliário  
CRECI-MS 5734



ANEXO

Anexo 01 – Matrícula do imóvel



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



MATRÍCULA

FICHA

21.433

01

EM: 16 de novembro de 2021

Protocolo nº 90.293 fls. 34 lv. 1-AE em 03/11/2021.

**FAZENDA NOVA - PARCELA 01 - ÁREA 92ha e 4.271m<sup>2</sup> - SIDROLÂNDIA - MS.**

Uma área de terras com 92ha e 4.271m<sup>2</sup> (noventa e dois hectares, quatro mil, duzentos e setenta e um metros quadrados), resultante do desmembramento da Fazenda Nova, zona rural, neste município de Sidrolândia/MS, com os seguintes limites e confrontações:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
B3X-V-1621	-54°56'45,538"	-20°57'52,219"	451,39	BCK-P-0926	123°02'	20,62 m	Rio Vacaria
BCK-P-0926	-54°56'44,957"	-20°57'52,574"	451,40	BCK-P-0927	234°08'	9,77 m	Rio Vacaria
BCK-P-0927	-54°56'45,231"	-20°57'52,760"	451,90	BCK-P-0928	155°14'	65,42 m	Rio Vacaria
BCK-P-0928	-54°56'44,297"	-20°57'54,862"	451,48	BCK-P-0929	92°46'	18,82 m	Rio Vacaria
BCK-P-0929	-54°56'43,660"	-20°57'54,691"	451,15	BCK-P-0930	186°14'	20,12 m	Rio Vacaria
BCK-P-0930	-54°56'43,736"	-20°57'55,343"	451,48	B3X-V-1373	141°33'	21,50 m	Rio Vacaria
B3X-V-1373	-54°56'43,273"	-20°57'55,891"	451,38	BCK-M-0748	247°13'	118,47 m	Parcela 3
BCK-M-0748	-54°56'47,055"	-20°57'52,380"	452,83	BCK-M-0747	246°58'	3.090,61 m	Parcela 3
BCK-M-0747	-54°57'21,755"	-20°58'11,347"	467,02	BCK-M-0599	170°09'	586,06 m	Parcela 3
BCK-M-0599	-54°57'18,409"	-20°58'29,448"	470,70	BCK-M-0600	218°14'	10,49 m	Parcela 3
BCK-M-0600	-54°57'18,638"	-20°58'29,721"	460,78	B3X-M-2502	173°00'	447,06 m	Parcela 4
B3X-M-2502	-54°57'16,080"	-20°58'44,056"	456,64	B3X-M-2503	259°34'	122,54 m	Parcela 4
B3X-M-2503	-54°57'20,257"	-20°58'44,777"	454,58	B3X-P-1076	258°12'	109,01 m	Parcela 4
B3X-P-1076	-54°57'23,959"	-20°58'45,444"	451,03	B3X-P-5675	334°38'	59,52 m	Corrego Lago Azul
B3X-P-5675	-54°57'24,836"	-20°58'43,690"	451,86	B3X-P-5676	289°34'	25,81 m	Corrego Lago Azul
B3X-P-5676	-54°57'25,613"	-20°58'43,276"	452,99	B3X-P-5677	113°07'	57,82 m	Corrego Lago Azul
B3X-P-5677	-54°57'22,086"	-20°58'42,003"	456,70	B3X-P-5678	320°01'	24,64 m	Corrego Lago Azul
B3X-P-5678	-54°57'27,634"	-20°58'41,389"	456,92	B3X-P-5679	311°49'	19,19 m	Corrego Lago Azul
B3X-P-5679	-54°57'28,129"	-20°58'40,973"	456,68	B3X-P-5680	317°02'	24,88 m	Corrego Lago Azul
B3X-P-5680	-54°57'28,716"	-20°58'40,384"	456,99	B3X-P-5669	317°01'	15,85 m	Corrego Lago Azul
B3X-P-5669	-54°57'29,090"	-20°58'40,001"	457,71	BCK-P-1057	312°41'	14,42 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1057	-54°57'29,457"	-20°58'39,666"	458,15	BCK-P-1058	326°06'	35,75 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1058	-54°57'30,147"	-20°58'39,271"	458,44	BCK-P-1059	316°58'	80,74 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1059	-54°57'32,054"	-20°58'38,892"	459,39	BCK-P-1060	316°40'	91,11 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1060	-54°57'34,218"	-20°58'34,644"	458,39	BCK-P-1061	316°36'	68,62 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1061	-54°57'35,850"	-20°58'33,070"	485,73	BCK-P-1062	317°36'	72,50 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1062	-54°57'37,641"	-20°58'31,303"	457,99	BCK-P-1063	316°03'	75,69 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1063	-54°57'39,262"	-20°58'29,513"	456,84	BCK-P-1064	317°01'	100,26 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1064	-54°57'41,236"	-20°58'27,128"	457,29	BCK-P-1065	316°58'	73,84 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1065	-54°57'43,470"	-20°58'25,373"	458,14	BCK-P-1066	322°00'	111,65 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1066	-54°57'45,809"	-20°58'22,512"	459,37	BCK-P-1067	324°30'	103,99 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1067	-54°57'48,320"	-20°58'19,759"	460,08	BCK-P-1068	327°16'	69,14 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1068	-54°57'49,232"	-20°58'17,868"	460,70	BCK-P-1069	331°52'	68,72 m	Corrego Lago Azul
BCK-P-1069	-54°57'50,351"	-20°58'15,896"	460,89	BCK-M-0593	54°39'	0,64 m	Faz. Exposicao 911.100.004.367-1 propriedade de Yvone Soares INCRA e
BCK-M-0593	-54°57'50,333"	-20°58'15,884"	461,00	BCK-M-0700	62°40'	863,53 m	Faz. Exposicao 911.100.004.367-1 propriedade de Yvone Soares INCRA e
BCK-M-0700	-54°57'23,778"	-20°58'02,994"	467,76	BCK-M-0598	89°21'	8,12 m	Faz. Exposicao 911.100.004.367-1 propriedade de Yvone Soares INCRA e
BCK-M-0598	-54°57'23,497"	-20°58'02,991"	467,70	BCK-M-0604	62°57'	634,45 m	Faz. Exposicao 911.100.004.367-1 propriedade de Yvone Soares INCRA e
BCK-M-0604	-54°57'03,937"	-20°57'53,612"	464,67	B3X-M-2504	158°42'	177,26 m	Parcela 2
B3X-M-2504	-54°57'01,703"	-20°57'58,997"	463,36	B3X-M-2505	92°56'	427,87 m	Parcela 2
B3X-M-2505	-54°56'48,179"	-20°57'53,326"	457,48	B3X-V-1621	65°57'	83,55 m	Parcela 2

Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGIEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas

SOLICITADO POR: MARCELO BARCELLOS - CPF: 016.111.373-941 - DATA: 24/02/2026 13:48:13





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

108

MATRÍCULA

FICHA

21.433

02

EM 16 de novembro de 2021

3009 4149 5fa4, Tiago Stralotto, código hash: a214 5d64 9544. 3e9c. 8fe4 d7a3 d513 b087 5298 6a1f, Espólio de Cristiano Stralotto, código hash: aceb 2d16 09d9 60b6 b110 d962 0be1 2a01 8606 169c, Micheli Franco Stralotto, código hash: 3635 8d4d a208. de1e 11f1 ea84. 6d3c 3ae1. b756 03ff, Empresa de Saneamento de Mato Grosso do Sul S.A. SANESUL, código hash: a6d0 ddf1 4567 e951 7b9f d2e0. a67e 3539 2ff1 aed5, Lucas Stralotto, código hash: 55a8 0e98 3ald 8aa0 7a7b d5ab. 128e 4546 ea97 f6ba. Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária - DOI, conforme IN/SRF-Art. 15 Decreto Lei 1510/76. **CONDIÇÕES DO CONTRATO** *Da divisão*: Que destarte, por meio desta, não mais desejando manter o referido imóvel em condomínio indiviso, resolvem por meio de escritura pública, sem coação, induzimento ou vícios, efetuar a divisão amigável do bem, extinguindo o condomínio até então existente entre eles, conforme lhes autoriza o artigo 1320 do Código Civil, que será dividido. Em virtude da Divisão Amigável e Extinção de Condomínio, o imóvel objeto desta matrícula, passa a pertencer *integralmente* para Lucas Stralotto, já qualificado. Responder pela evicção de direito quando chamados a autoria. Sem mais, dou fe Sidrolândia(MS), 16 de novembro de 2021. *Diego Gonçalves da Silva - Substituto do Oficial Designado* Emolumentos: R\$1.171,00; Funjecc: R\$117,10; ISSQN 5%: R\$58,55; Funddep 6%: R\$70,26; Fundpge 4%: R\$46,84; FeadMP/MS 10%: R\$117,10; Selo R\$10,00; Selo digital: AAX542541-914-CVD //000000

PARA SIMPLES CONDIÇÕES  
NÃO VALE COMO CERTIFICADO

Documento gerado oficialmente pelo sistema de Registro de Imóveis via www.ri digital

SOLICITADO POR: MARCEL BARGELLOS - CPF/CNPJ: \*\*\*-373-5817-\*\* DATA: 24/02/2026 12:48:13

## Anexo 02 – Memorial Descritivo

