

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 033/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 05, situado nesta cidade, parte da matrícula 21.437.

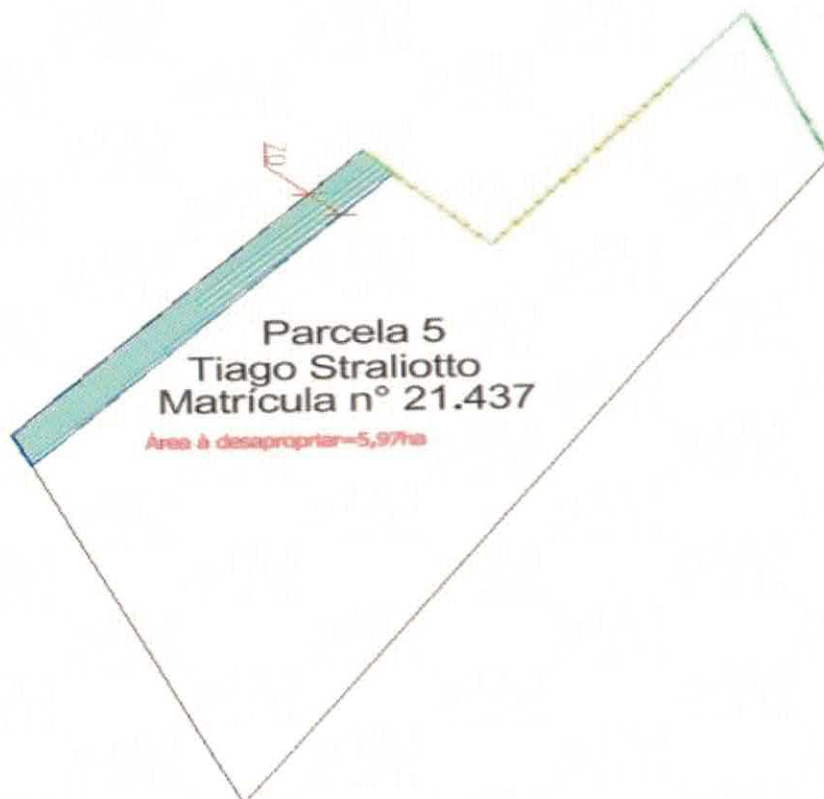
Área 2: 91 ha. e 6.761 m² ou 916.761 m².

Confrontações: Córrego Lago Azul a jusante, na margem esquerda; confronta, ainda, com a Fazenda Nova, de propriedade de Paulino Straliozzo, bem como com a Fazenda Nova – Parcela 04.

Descrição ao Perímetro:

A Fazenda Nova – Parcela 05, resultante do desmembramento da Fazenda Nova, possui área total de 91 hectares e 6.761 m², localizada na zona rural do município de Sidrolândia, MS, apresentando confrontações com o Córrego Lago Azul a jusante, na margem esquerda, e com a Fazenda Nova, de propriedade de Paulino Straliozzo, bem como com a Fazenda Nova – Parcela 04, em seus demais limites.

Figura 1- Planta de Situação



3.2 - Acesso

Trata-se de um imóvel com acesso principal pela MS-162. A via é pavimentada e permite entrada direta e desimpedida ao imóvel.

3.3 - Caracterização do imóvel

3.3.1 - Caracterização da região

Relevo: Nivelado.

Classificação da região: Zona Industrial.

3.3.2 - Caracterização do terreno

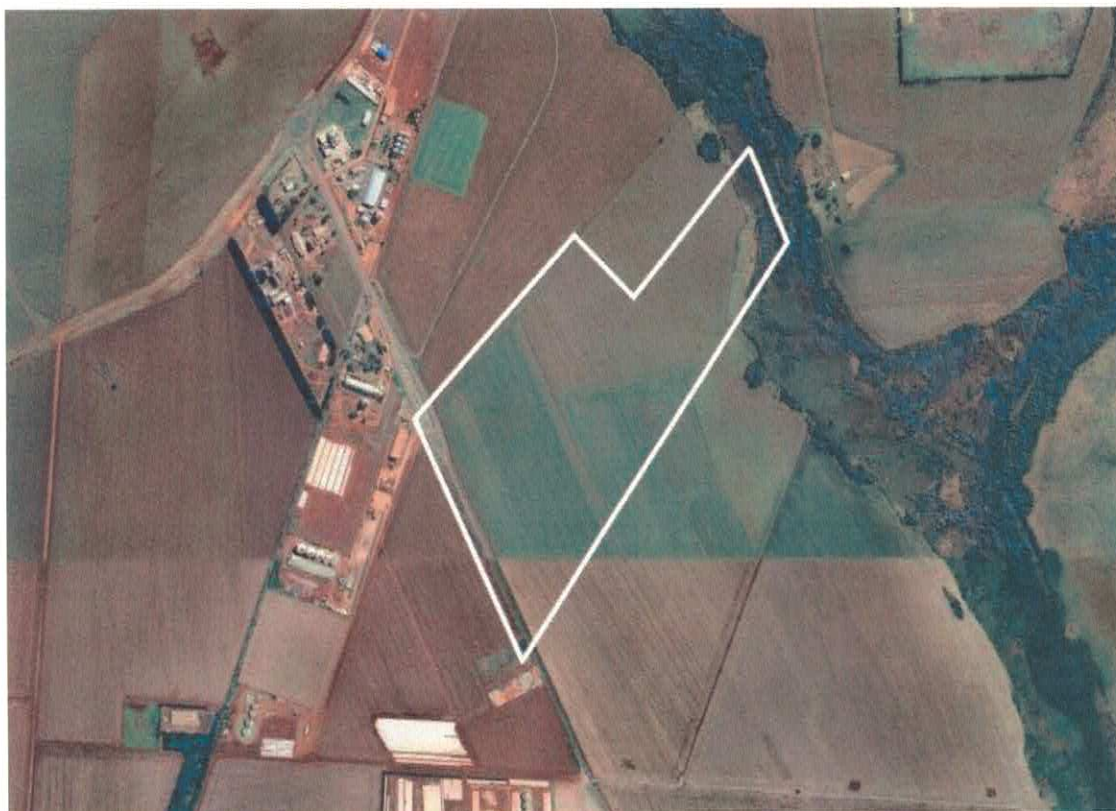
Área Total: 91 ha. e 6.761 m² ou 916.761 m².

Área destinada à desapropriação: 5,97 há.

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 033-26
27/02/2026

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:

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 033-26
27/02/2026

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 avaliado por corretor de imóveis. Área 367,50 hectares. Valor 111.564,63/ha



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 Brillante, 50 km de Anhanduí, 65 km de Sidrolândia, 25 km de Capão Seco. Documentação em dia. Arrendada até 30/03/2029. 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.

ID da Infoimóveis: 598095

Área super produtiva



CONTATO COM O ANUNCIANTE

Luz Antonio Barros Leite

CRRECI: 4206

Av. Beneditinos, 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 estas esta única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

INFOIMÓVEIS - Todos os direitos reservados

Sítio parceiro: SHOPCAR - BR HOSPEDAGEM



Método Comparativo direto de dados de mercado: R\$ 111.564,63/hectare x 5,97 hectares

R\$ 666.040,84 (Seiscentos e sessenta e seis mil e quarenta reais e oitenta e quatro centavos).

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\$ 666.040,84 (Seiscentos e sessenta e seis mil e quarenta reais e oitenta e quatro centavos).**

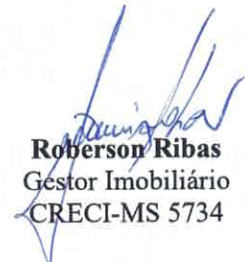
Sidrolândia/MS, 27 de fevereiro de 2026



Marcel Theodoro
Engenheiro Civil
CREA-MS 70412/D



Luis Eduardo Ferronato
Engenheira Civil
CREA-MS 70339/D



Roberson Ribas
Gestor Imobiliário
CRECI-MS 5734

ANEXO

Anexo 01 – Matrícula do imóvel

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

MATRÍCULA

21.437

FICHA

01

EM: **16 de novembro de 2021**

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

FAZENDA NOVA PARCELA 05 - ÁREA 91ha e 6.761m² - SIDROLÂNDIA - MS.

Uma área de terras com 91ha e 6.761m² (noventa e um hectares, seis mil setecentos e sessenta 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	Azimuta	Distância	Confrontações
B3X-V-1018	54°57'23,668"	-20°58'46,360"	451,01	B3X-V-1019	126°20'	7,97 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1019	54°57'23,470"	-20°58'46,514"	451,09	B3X-V-1020	160°05'	30,72 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1020	54°57'23,114"	-20°58'47,453"	451,05	B3X-V-1021	153°38'	21,15 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1021	54°57'22,786"	-20°58'48,075"	450,31	B3X-V-1022	157°17'	21,05 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1022	54°57'22,077"	-20°58'49,666"	450,18	B3X-V-1023	167°38'	53,98 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1023	54°57'21,366"	-20°58'51,289"	450,43	B3X-V-1024	158°46'	53,96 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1024	54°57'20,726"	-20°58'52,920"	449,74	B3X-V-1025	154°12'	39,09 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1025	54°57'20,130"	-20°58'54,065"	449,20	B3X-V-1026	163°54'	7,27 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1026	54°57'20,865"	-20°58'54,291"	450,06	B3X-V-1027	155°21'	26,46 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1027	54°57'19,683"	-20°58'55,073"	447,09	B3X-V-1028	157°02'	52,28 m	Corrego Lago Azul a jusante da margem direita
B3X-V-1028	54°57'18,977"	-20°58'56,639"	446,35	BCK-M-0742	213°50'	389,30 m	Parcela 6
BCK-M-0742	54°57'26,484"	-20°59'01,193"	453,35	BCK-M-0741	213°51'	1.310,23 m	Parcela 6
BCK-M-0741	54°57'51,754"	-20°58'42,327"	472,55	BCK-M-0597	335°10'	899,33 m	MS-162
BCK-M-0597	54°58'04,824"	-20°59'15,900"	439,56	BCK-M-0743	42°29'	839,87 m	Faz. Nova INCRA 911.100.009.024-6 e propriedade de Stralotto Paulo
BCK-M-0743	54°57'35,152"	-20°58'15,850"	466,45	BCK-M-0744	134°58'	297,22 m	Parcela 4
BCK-M-0744	54°57'37,908"	-20°59'02,680"	463,10	BCK-M-0745	39°17'	479,62 m	Parcela 4
BCK-M-0745	54°57'22,224"	-20°58'50,611"	455,35	B3X-V-1018	39°14'	168,80 m	Parcela 4

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-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel Georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação 2ab92535-a3eb-4447-b145-b9e309099670. Documentos apresentados: MEMORIAL DESCRITIVO: Fazenda Nova/Parcela 5. Natureza da Área: Particular - Proprietário: Arnaldo Stralotto - CPF: 051.333.781-49 - Matrícula do Imóvel: 21095 (5 de 9) - Município de Sidrolândia-MS - Código INCR/SNCR: 9111000044058 - Cartório (CNS): (06.164-8) Sidrolândia-MS - Responsável Técnico: Remi José Zampieri - Engenheiro Agrimensor - Código do credenciamento: B3X - CREA: 5644/D/MS - Documento de RT: 1320210003856-MS - Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000 - Área (Sistema Geodésico Local): 91,6761ha - Perímetro(m): 4.730,90m - Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas - Azimutes: Azimutes geodésicos. Requerimento do Sr. Arnaldo Stralotto, Lucas Stralotto, Tiago Stralotto, Espólio de Cristiano Stralotto neste ato representado pela investiente Micheli Franco Stralotto **PROPRIETÁRIOS: ARNALDO STRALIOTTO**, brasileiro, viúvo, agricultor, portador da CURG nº. 001.784.304-SEJUSP/MS, inscrito no CPF/ME nº. 051.333.781-49, com endereço na Rua Rio de Janeiro, nº 566, Centro, em Sidrolândia/MS, **LUCAS STRALIOTTO**, brasileiro, solteiro, pecuarista, portador da carteira de identidade RG 001132511-SSP/MS em 25/08/1999, inscrito no CPF/ME 985.031.891-00, residente e domiciliado a Rua Rio de Janeiro, 566, centro em Sidrolândia/MS, **TIAGO STRALIOTTO**, brasileiro, solteiro, pecuarista, portadora da carteira nacional de habilitação-CNH nº 03931007702-DeTRAN/MS, CURG nº.: 1597295-SEJUSP/MS, inscrito no CPF nº. 023.967.731-51, com endereço na Rua Distrito Federal, 343, Centro, em Sidrolândia/MS, **CRISTIANO STRALIOTTO**, brasileiro, motorista, portador da carteira nacional de habilitação-CNH 00151341241-DeTRAN/MS, CURG

SOLICITADO POR: MARCEL BARCELLOS - CPF/CNPJ: ***.373.591.- DATA: 24/02/2026 12:50:33




MATRICULA


21.437

FICHA-VERSO

01

nº. 1009815-SEJUSP/MS, inscrita no CPF nº. 813.682.751-68, casado com ora interveniente necessária **MICHELI FRANCO STRALIOTTO**, sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, ela brasileira, auxiliar administrativo, portadora da C/IRG nº. 001124890 SSP/MS, inscrita no CPF nº. 977.029.511-68, com endereço na Rua Domingos Franco da Silva, 240, Sol Nascente, nesta cidade. **EMPRESA DE SANEAMENTO DE MATO GROSSO DO SUL S.A. - SANESUL**, inscrita no CNPJ/MF nº. 03.982.931/0001-20, sediada na Rua Euclides da Cunha, nº. 975, Jardim dos Estados, na cidade de Campo Grande/MS. **CONDICÕES DO CONTRATO DA PARTILHA**. Em virtude da Partilha, Para o Sr. **Arnaldo Stralotto**, Fica discriminada a sua meação, que corresponde a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, correspondente a aproximadamente R\$6.717.825,00 (seis milhões setecentos e dezessete mil e quinhentos e vinte e cinco reais); para o Sr. **Lucas Stralotto**, caberá 16,666% (dezesseis inteiros e seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento) do imóvel objeto desta matrícula, com valor correspondente aproximadamente R\$2.239.275,00 (dois milhões duzentos e trinta e nove mil e duzentos e setenta e cinco reais); **Tiago Stralotto**, caberá 16,666% (dezesseis inteiros e seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento) do imóvel objeto desta matrícula, com valor correspondente aproximadamente R\$2.239.275,00 (dois milhões duzentos e trinta e nove mil e duzentos e setenta e cinco reais); **Cristiano Stralotto**, caberá 16,666% (dezesseis inteiros e seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento) do imóvel objeto desta matrícula, com valor correspondente aproximadamente R\$2.239.275,00 (dois milhões duzentos e trinta e nove mil e duzentos e setenta e cinco reais). **Empresa de Saneamento de Mato Grosso do Sul S.A. SANESUL**, caberá 25ha e 0000m² (vinte e cinco hectares), do imóvel objeto desta matrícula, conforme matrícula do registro de sentença de desapropriação, datado de 02/04/2019, assinado por certificação digital pelo Dr. **Thiago Natanias Tanaka** - Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Sidrolândia/MS, conforme sentença proferida em 07/03/2019, com trânsito em julgado em 22/03/2019. **REGISTRO ANTERIOR** Desmembrado da matrícula nº. 21.293, FICHA 01, Livro 02, em 26/05/2021. Sem mais, dou fé Sidrolândia/MS, 16 de novembro de 2021. **Diego Gonçalves da Silva** - Substituto do Oficial Designado. Emolumentos: R\$23,00; Funjpec 10%: R\$2,30; ISSQN 5%: R\$1,15; Funadep 6%: R\$1,38; Fundpae 4%: R\$0,92; FeadMP/MS 10%: R\$2,30. Selo digital: 

R-1 Protocolo nº 90.293 fls. 34 1º F.A.E. nº 031 (2021)

TÍTULO Escritura Pública de Divisão Amigável e Extinção de Condomínio, lavrada as folhas 150/168, do livro 158 aos 25 de agosto de 2021, pelo 1º Ofício de Notas e Registro Civil desta Comarca de Sidrolândia/MS. **OUTORGANTES: E RECIPROCAMENTE OUTORGADOS/TRANSMITENTES** **ARNALDO STRALIOTTO, LUCAS STRALIOTTO**, já qualificados, **ESPÓLIO DE CRISTIANO STRALIOTTO**, neste ato sendo representado por sua inventariante: **MICHELI FRANCO STRALIOTTO**, também na qualidade de interveniente necessária, já qualificada, conforme alvará judicial, autos nº. 0803040-45 2019 8 12.0045, expedida pelo Dr. **Diego Gonçalves da Silva** - Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Comarca de Sidrolândia/MS, e **EMPRESA DE SANEAMENTO DE MATO GROSSO DO SUL S.A. - SANESUL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº. 03.982.931/0001-20, sediada na Rua Doutor Zerbini, nº. 421, Chácara Cachoeira, na cidade de Campo Grande/MS, neste ato representada por seu procurador, **Cassiano André Jonge**, brasileiro, casado, assistente administrativo, portador da carteira nacional de habilitação nº. 00756056608, expedida pelo Detran/MS em 09/11/2016, com validade até 08/11/2021, onde consta o número de identidade nº. 2068768866, expedida pela SSP/RS, e o CPF/MF nº. 902.472.801-00, endereço eletrônico: cassiano@sanesul.ms.gov.br, com endereço profissional na Rua Doutor Zerbini, nº. 421, Chácara Cachoeira, na cidade de Campo Grande/MS, conforme procuração lavrada pelo 5º Ofício de Notas da Comarca de Campo Grande/MS, em 09/08/2021, as folhas 44/45 do livro 0459-P, protocolo 00060950. **OUTORGANTE E RECIPROCAMENTE OUTORGADOS/DOURENTE** **TIAGO STRALIOTTO**, brasileiro, declara ser solteiro e não manter convivência analógica ou não estável, acadêmico, portador da carteira nacional de habilitação nº. 03931007702, expedida pelo Detran/MS em 14/08/2019, com validade até 08/08/2024, onde consta a carteira de identidade nº. 1597295, expedida pela SEJUSP/MS, e o CPF/MF nº. 023.867.731-51, filho de Arnaldo Stralotto e de Ivani Seariot Stralotto, com endereço na Rua Distrito Federal, nº. 307, Centro em Sidrolândia/MS, o qual não declarou endereço eletrônico. **VALOR**, para efeitos fiscais, as partes atribuem ao imóvel, objeto desta matrícula o valor de R\$2.716.175,82. **TRIBUTOS** Central Nacional de Indisponibilidade de Bens negativo, em nome de Arnaldo Stralotto, código hash: f3a8_83f0_4020_a830_c54d_bc3a_75b0_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_00d9_60b6_b110_d9b2_0bc1_2a03_8606_169c, Micheli Franco Stralotto, código hash: 3635_8d4d_a208_d1e1_11f3_e884_6d3e_3ae1_b756_03ff, Empresa de Saneamento de Mato Grosso do Sul S.A. SANESUL, código hash: a6d0_ddf1_4567_e951_7b9f_d2e0_a67c_3539_2ff1_aed5, Lucas Stralotto, código hash: 55a8_0e98_3a1d_aa0d_7a7b_d5ab_128e_4546_ea97_f6ba. Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária - DOI, conforme IN/SRF-Art. 15 Decreto Lei 1510/76. **CONDICÕES 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 1.320 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 **Tiago Stralotto**, já qualificado. Responder pela evicção de direito quando chamados a autoria. Sem mais, dou fé Sidrolândia/MS, 16 de novembro de 2021. **Diego Gonçalves da Silva** - Substituto do Oficial Designado. Emolumentos: R\$1.171,00; Funjpec 10%: R\$117,10; ISSQN 5%: R\$58,55; Funadep 6%: R\$70,26; Fundpae 4%: R\$46,84; FeadMP/MS 10%: R\$117,10; Selo R\$10,00; Selo digital: AAE42947-332-CVD. 

Continua na ficha 02

SOLICITADO POR: MARCEL BARCELLOS - CPF/CNPJ: 77.373.581-77 DATA: 24/02/2026 12:40:33



Anexo 02 – Memorial Descritivo

