

## PARECER TÉCNICO 028/DEPLAN/SEGOV/2026

**Data:** 05/03/2026

**Assunto:** Análise de equivalência de valores em permutas de imóveis

**Interessada:** Prefeitura Municipal de Sidrolândia/MS

### 1. Do objeto

Trata-se de análise técnica acerca das permutas de imóveis a serem realizadas entre o **Município de Sidrolândia** e particulares, especificamente:

- Permuta com **DESCONSI PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA – CNPJ nº 00.184.197/0001-66**
- Permuta com **THIAGO MIGUEL DAL MORO LTDA – CNPJ nº 30.846.931/0001-76**

A análise fundamenta-se nos **Laudos de Avaliação de Imóveis**, elaborados pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, os quais determinaram o valor de mercado dos imóveis envolvidos nas operações de permuta, observando os procedimentos técnicos previstos na **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**.

### 2. Dos valores apurados nos laudos de avaliação

Com base nos laudos emitidos, os valores de mercado dos imóveis avaliados são os seguintes:

#### **Laudo 039/2025 – Parte da Fazenda Nova – propriedade do Município de Sidrolândia**

Área rural pertencente ao patrimônio imobiliário municipal, localizada na região denominada Fazenda Nova, a ser transferida na operação de permuta para a empresa **DESCONSI PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA**.

Valor de avaliação:

**R\$ 2.500.050,00**

## **Laudo 042/2026 – Loteamento Porto Seguro – propriedade do Município**

Terreno urbano localizado na Avenida Gregório Cáceres Torres, Lote 1B, Quadra 01, com área aproximada de 3.668,07 m<sup>2</sup>, integrante do patrimônio imobiliário municipal. Imóvel a ser transferido ao particular DESCONSI PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA.

Valor de avaliação:

**R\$ 1.742.333,25**

## **Laudo 043/2026 – Loteamento Porto Seguro II – propriedade do Município**

Terreno urbano situado na Avenida Gregório Cáceres Torres, Lote 1, Quadra 23, com área aproximada de 1.631,93 m<sup>2</sup>, integrante do patrimônio municipal. Imóvel a ser transferido na permuta para THIAGO MIGUEL DAL MORO LTDA.

Valor de avaliação:

**R\$ 775.166,75**

## **Laudo 042/2025 – Loteamento Tupanciretã B1-2 – propriedade da empresa DESCONSI PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA**

Área urbana localizada no Loteamento Tupanciretã, a ser transferida ao Município na operação de permuta.

Valor de avaliação:

**R\$ 1.877.850,00**

## **Laudo 043/2025 – Loteamento Tupanciretã B1-1 – propriedade compartilhada entre**

- **DESCONSI PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA**
- **THIAGO MIGUEL DAL MORO LTDA**

Área urbana localizada no Loteamento Tupanciretã, utilizada parcialmente nas operações de permuta com o Município.

Valor de avaliação:

**R\$ 1.251.900,00**

**Laudo 044/2025 – Loteamento Tupanciretã B1-3 – propriedade da empresa  
DESCONSI PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA**

Área urbana localizada no Loteamento Tupanciretã, a ser transferida ao Município na operação de permuta.

Valor de avaliação:

**R\$ 1.877.850,00**

Todos os valores foram determinados mediante método comparativo direto de dados de mercado, conforme estabelecido na ABNT NBR 14.653, considerando amostras de mercado, características físicas, localização e condições urbanísticas dos imóveis.

**3. Da análise da permuta com THIAGO MIGUEL DAL MORO LTDA**

Imóvel pertencente ao Município:

**Laudo 043/2026 – Loteamento Porto Seguro II**

Terreno urbano com área aproximada de 1.631,93 m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Gregório Cáceres Torres, integrante do patrimônio municipal.

Valor:

**R\$ 775.166,75**

Total entregue pelo Município:

**R\$ 775.166,75**

Imóvel pertencente ao particular:

**Laudo 043/2025 – Loteamento Tupanciretã B1-1**

# DEPLAN / 2026



Área urbana pertencente parcialmente à empresa THIAGO MIGUEL DAL MORO LTDA, sendo utilizada parcialmente na composição da permuta.

Valor total da área:

**R\$ 1.251.900,00**

Considerando que na operação está prevista a transferência de metade da área avaliada no Laudo 043, tem-se:

½ Laudo 043/2025 = **R\$ 625.950,00**

Diferença patrimonial da operação:

**R\$ 149.216,75**

Portanto, nesta operação específica o Município estaria transferindo bens com valor superior ao bem recebido.

#### **4. Da análise da permuta com a empresa DESCONSI PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA**

Imóveis pertencentes ao Município:

**Laudo 039/2025 – Parte da Fazenda Nova**

Valor:

**R\$ 2.500.050,00**

**Laudo 040/2025 → reavaliado no Laudo 042/2026 – Loteamento Porto Seguro**

Valor:

**R\$ 1.742.333,25**

Total entregue pelo Município:

**R\$ 4.242.383,25**

Imóveis pertencentes ao particular:

# DEPLAN / 2026



PREFEITURA MUNICIPAL  
**SIDROLÂNDIA**  
EM ORDEM, RUMO AO PROGRESSO

## **Laudo 042/2025 – Loteamento Tupanciretã B1-2**

Valor:

**R\$ 1.877.850,00**

## **Laudo 044/2025 – Loteamento Tupanciretã B1-3**

Valor:

**R\$ 1.877.850,00**

## **½ do Laudo 043/2025 – Loteamento Tupanciretã B1-1**

Valor:

**R\$ 625.950,00**

Total recebido pelo Município:

**R\$ 4.381.650,00**

Diferença patrimonial da operação:

**R\$ 139.266,75**

Nesta operação o Município recebe bens com valor superior ao imóvel transferido.

## **5. Da análise global das operações**

Considerando conjuntamente as duas permutas:

Valor total entregue pelo Município:

**R\$ 5.017.550,00**

Valor total recebido pelo Município:

**R\$ 5.007.600,00**

Diferença global:

**R\$ 9.950,00**

A diferença patrimonial global apurada entre os imóveis envolvidos nas permutas corresponde ao montante de R\$ 9.950,00, o que representa aproximadamente 0,20% do valor total das operações.

Tal variação percentual é considerada reduzida em operações de permuta imobiliária, situando-se dentro de margem compatível com as diferenças naturais decorrentes das características urbanísticas, localização e potencial de uso dos imóveis envolvidos.

## 6. Da análise técnica e urbanística

Do ponto de vista técnico e administrativo, a avaliação das permutas deve considerar não apenas a equivalência estrita de valores, mas também a localização estratégica dos imóveis envolvidos, a possibilidade de reorganização territorial e urbanística do município, a viabilização de projetos de interesse público e a otimização da utilização do patrimônio imobiliário municipal.

Permutas patrimoniais frequentemente envolvem pequenas diferenças de valor decorrentes de características específicas dos imóveis, como localização, formato do terreno, potencial de uso e inserção urbana.

## 7. Conclusão

Diante da análise técnica realizada com base nos laudos de avaliação emitidos pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, conclui-se que:

- Os valores de mercado dos imóveis foram apurados mediante metodologia técnica reconhecida pela ABNT NBR 14.653.
- A permuta com THIAGO MIGUEL DAL MORO LTDA apresenta diferença patrimonial desfavorável ao Município no valor de R\$ 149.216,75.
- A permuta com DESCENSI PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA apresenta diferença patrimonial favorável ao Município no valor de R\$ 139.266,75.
- Consideradas conjuntamente, as duas operações resultam em diferença patrimonial global de R\$ 9.950,00, equivalente a aproximadamente 0,20% do valor total das áreas envolvidas.

# DEPLAN / 2026



- A diferença residual identificada não compromete a razoabilidade econômica das operações, podendo ser justificada diante dos objetivos urbanísticos, administrativos e estratégicos associados às permutas.

Assim, do ponto de vista técnico, não se identificam impedimentos quanto à realização das permutas propostas.

Sidrolândia/MS, 05 de março de 2026.

**Marcel Theodoro**

Diretor de Planejamento e Gestão de Projetos

Portaria nº 021/2025