



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI N.º 029/2026

Senhor Presidente,

Senhores (as) Vereadores (as),

Submetemos à apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que tem por finalidade autorizar formalmente a desapropriação de imóvel já declarado de utilidade pública e interesse social pelo Decreto Municipal nº 475/2025, bem como atender exigência de natureza registral formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis, necessária à conclusão do procedimento e à incorporação definitiva do bem ao patrimônio público municipal.

Nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/1941, a declaração de utilidade pública pode ser realizada por decreto do Chefe do Poder Executivo, instrumento adequado para permitir a imediata adoção das providências administrativas necessárias.

O projeto estabelece que a indenização observará avaliação realizada pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, conforme valores de mercado, correndo as despesas por conta de recursos próprios do Município.

Diante do relevante interesse público envolvido, contamos com a aprovação da presente proposição.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito, Sidrolândia/MS, 15 de Abril de 2026.

RODRIGO BORGES BASSO
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL**

PROJETO DE LEI MUNICIPAL N.º 029/2026

**“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL A ADQUIRIR BEM IMÓVEL
ATRAVÉS DE DESAPROPRIAÇÃO
AMIGÁVEL E/OU JUDICIAL E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Prefeito Municipal de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Município de Sidrolândia/MS, autorizado a adquirir, através de desapropriação amigável o imóvel registrado na matrícula nº 16.484, sendo uma área de com área de 26.678,92m² (vinte e seis mil, seiscentos e setenta e oito vírgula noventa e dois metros quadrados), localizado no lado par da rua Diogo Cunha, a 763,28 metros da rua Diogo Falkemberf Stefanello, no Município de Sidrolândia/MS.

Parágrafo Único - O imóvel expropriando foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, através do Decreto Municipal nº. 475, datado de 05 de Novembro de 2025.

Art. 2º - A área de terra de que trata o artigo anterior, será utilizada pela Prefeitura Municipal de Sidrolândia/MS, para a execução de programa de habitação popular, visando o acesso à moradia digna e à regularização fundiária e urbanística.

Art. 3º - No presente caso de desapropriação amigável será observado o pagamento do valor da desapropriação do imóvel previsto nesta Lei, àqueles praticados no mercado, avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Art. 4º - As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta de recursos próprios do Município.

Art. 5º - Ficam convalidados todos os atos até aqui praticados desde a publicação do Decreto Municipal nº. 475/2025, necessários para formalização da demanda.

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal, 15 de abril de 2026.

RODRIGO BORGES BASSO
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em atendimento à solicitação da Secretaria de Fazenda, Tributação e Gestão Estratégica (SEFATE), a COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada por Decreto Municipal nº 134, realizou a AVALIAÇÃO do imóvel situado na rua Diogo Cunha, Lote 1, Quinhão “C”, bairro Cascatinha, 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 terrenos servindo para direcionar o valor de mercado do bem imóvel.

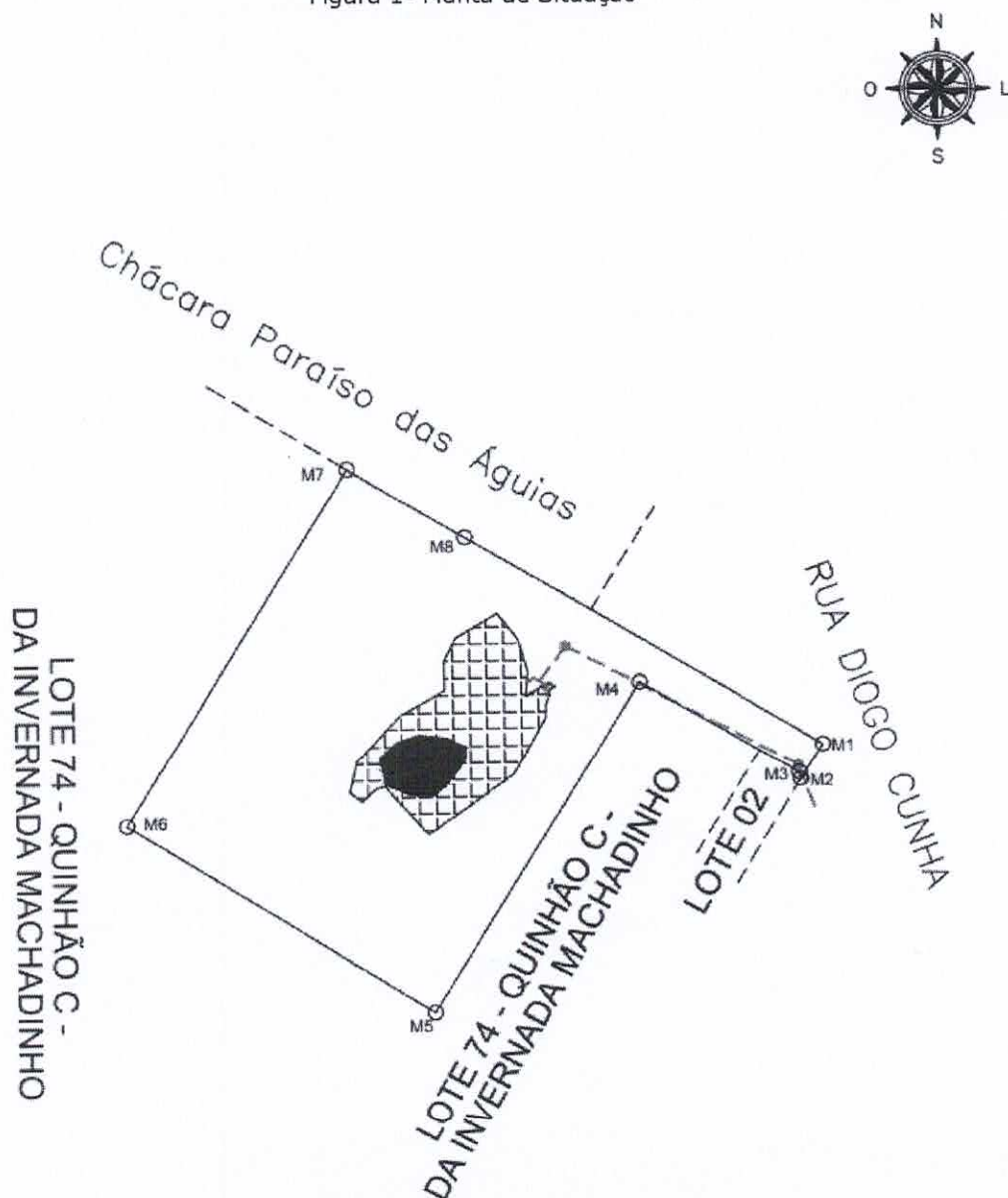
3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1 - Localização

Um lote de terreno determinado sob número 01 (um), localizado no Quinhão “C”, parte da Invernada Machadinho, situado nesta cidade, conforme matrícula 16.484, com as seguintes características e confrontações: Lote 1, com área de 26.678,92m², localizado no lado par da rua Diogo Cunha, a 763,28 metros da rua Diogo Falkemberf Stefanello. Descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco M1, deste segue com azimuth de 212°10'05" e 16,78 metros até o marco M2, deste segue com azimuth de 346°46'30" e 2,50 metros até o marco M3, deste segue com azimuth de 301°22'55" e 73,23 metros até o marco M4, deste segue com azimuth de 212°10'05" e 159,57 metros até o marco M5, deste segue com azimuth de 302°10'05" e 147,12 metros até o marco M6, deste segue com azimuth de 32°05'14" e 172,43 metros até o marco M7, deste segue com azimuth de 121°15'10" e 53,05 metros até o marco M8, deste segue com azimuth de 121°22'55" e 169,64 metros até o marco M1, início desta orientação.

Confrontações: Norte: Entre os marcos M7 ao M8 e do marco e do marco M8 ao M1, confrontando com parte de Terras do Clube Campestre Cascatinha; Sul: Entre os marcos M3 ao M4, confrontando com o lote 2 e lote 49 e entre os marcos M5 e M6, confrontando com o lote 48; Leste: Entre os marcos M1 ao M2, confrontando com a rua Diogo Cunha e entre os marcos M4 ao M5, confrontado com o lote 48; Oeste: Entre os marcos M2 ao M3, confrontando com o lote 2, entre os marcos M6 ao MQ, confrontando com o lote 48.

Figura 1- Planta de Situação



3.2 - Acesso

Trata-se de um imóvel de meio de quadra, tendo acesso único através da Rua Diogo Cunha. 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

Relevo: Desnivelado, com depressão.

Classificação da região: Zona Urbana.

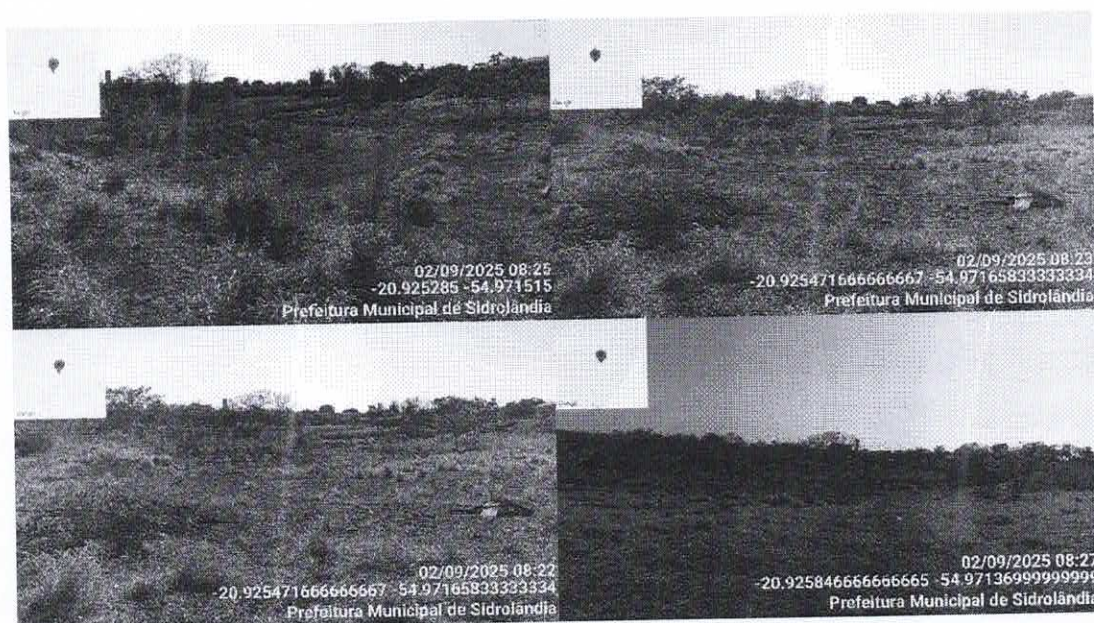
3.3.2 - Caracterização do terreno

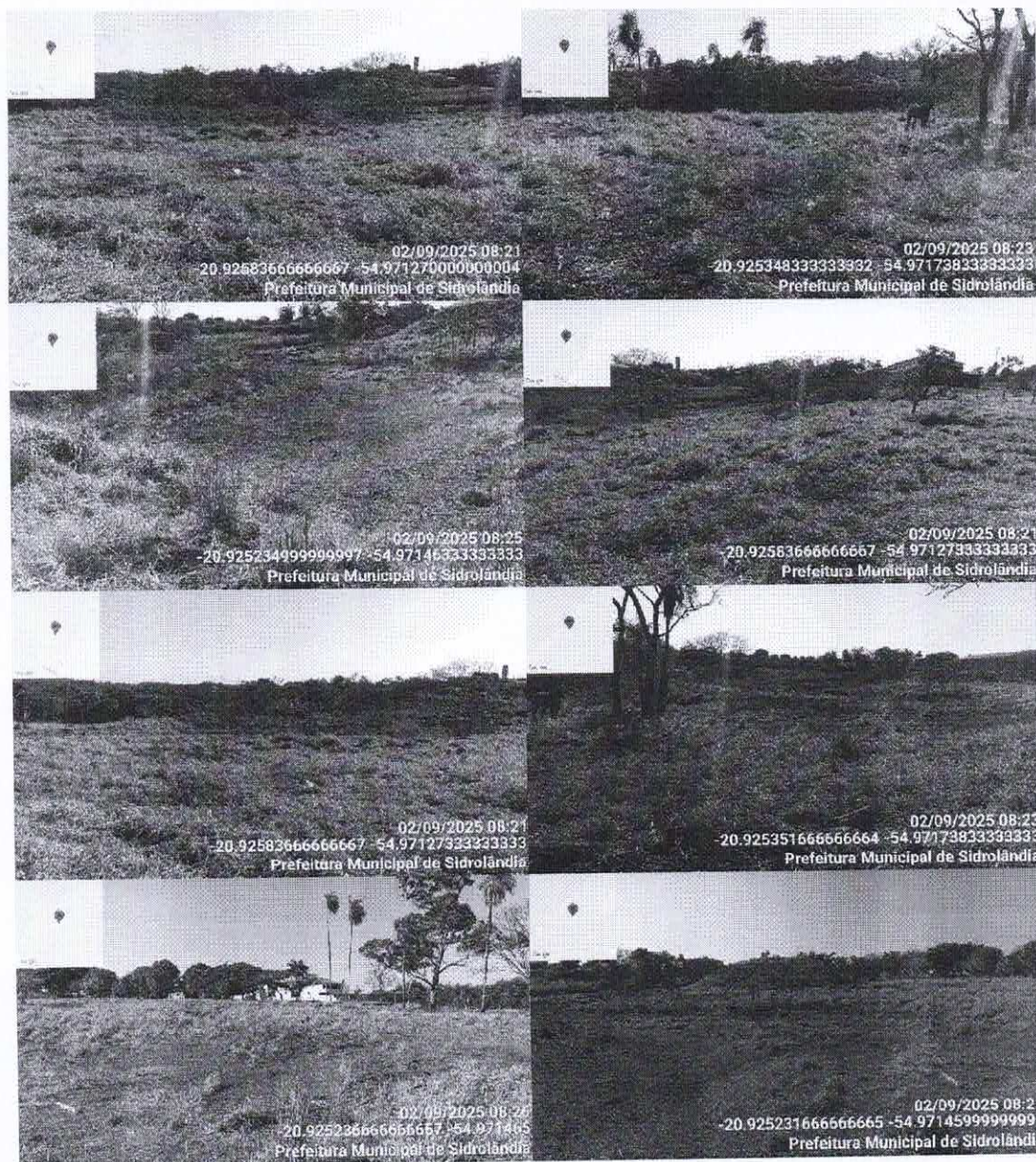
Área: 26.678,92 m².

Forma: Irregular.

3.3.4 - Relatório fotográfico

Relatório realizado do dia 02 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

Composição de amostra 1 - R\$ 50,00/m²


infoimóveis
SUA REFERÊNCIA EM IMÓVEIS

DADOS DO IMÓVEL

Objeto	Chácara
Cidade/UF	Sidrolândia - MS
Bairro	Jardim Petrópolis
Área total	4,40 ha

VALOR TOTAL: **R\$ 2.200.000,00**
Comissão 2,0000%

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Água
- Esgoto
- Asfalto

4,4 ha de área nova, com asfalto, água e esgoto na porta, divisa com o novo loteamento Reserva do Vale, 1 hectare limpo e disponível para plantio, terreno com relevo diferenciado com duas nascentes dentro da área. É o melhor, uma vista do pôr do sol fantástica.

OBSERVAÇÕES

Divisa com Jardim Petrópolis, saída para Quebra Coco. Pronta para transferência e disponível para posse imediata. Aceita proposta, imóvel como parte do pagamento, veículo a analisar, temos condição de trabalharmos prazo.

ID do imóvel: 535717

VENDA
Chácara - 4,4 ha - dentro da cidade



[Imprimir](#) [Relatar erro](#)

CONTATO COM O ANUNCIANTE
 Solicite mais informações ou faça uma proposta para este anunciante através do formulário.



Everton Magno Moulard
Corretor(a) de Imóveis
CRECI 4206
Rua Opala, 251 - Centro -
Sidrolândia / MS

Nome:

Telefone:

E-mail:

Cidade/UF:

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

Método Comparativo direto de dados de mercado: R\$ 50,00/m² x 26.678,92 m²

R\$ 1.333.946,00 (Um milhão, trezentos e trinta e três mil, novecentos e quarenta e seis reais).

5.2 - Benfeitorias

O imóvel não possui benfeitorias.

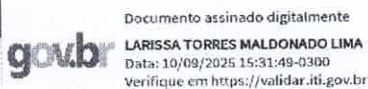
6 - VALOR TOTAL

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\$ 1.333.946,00** (Um milhão, trezentos e trinta e três mil, novecentos e quarenta e seis reais).

Sidrolândia/MS, 10 de setembro de 2025



Marcel Theodoro
Engenheiro Civil
CREA-MS 70412/D



Larissa Torres Maldonado Lima
Engenheira Civil
CREA-MS 70336/D



Everton Magno Moulard
Corretor de Imóveis
CRECI-MS 4298



ANEXOS

Anexo 01 – Matrícula do imóvel



1º Serviço de Registro de Imóveis, Civil de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos e de Protesto de Títulos de Dívidas.
 CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 - REGISTRO GERAL, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIDROLÂNDIA - MS

MATRÍCULA

16.484

FICHA

01EM: **09 de julho de 2014****LOTE 01 - QUINHÃO "C" PARTE DA INVERNADA MACHADINHO - SIDROLÂNDIA - MS.**

Um lote de terreno determinado sob número 01 (hum), localizado no Quinhão "C", parte da Invernada Machadinho, situado nesta cidade, com as seguintes características e confrontações: Lote 1, com área de 26.678,92m², localizado no lado par da rua Diogo Cunha, a 763,28 metros da rua Diogo Falkenberg Stefanello. **DESCRIÇÃO DO**

PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco M1, deste segue com azimute de 212°10'05" e 16,78 metros até o marco M2, deste segue com azimute de 346°46'30" e 2,50 metros até o marco M3, deste segue com azimute de 301°22'55" e 73,23 metros até o marco M4, deste segue com azimute de 212°10'05" e 159,57 metros até o marco M5, deste segue com azimute de 302°10'05" e 147,12 metros até o marco M6, deste segue com azimute de 32°05'14" e 172,43 metros até o marco M7 deste segue com azimute de 121°15'10" e 53,05 metros até o marco M8, deste segue com azimute de 121°22'55" e 169,64 metros até o marco M1, início desta descrição.

CONFRONTAÇÕES: Norte: Entre os marcos M7 ao M8 e do marco M8 ao M1, confrontando com parte de Terras do Clube Campesre Cascatinha; Sul: Entre os marcos M3 ao M4, confrontando com o lote 2 e lote 49 e entre os marcos M5 ao M6, confrontando com o lote 48; Leste: Entre os marcos M1 ao M2, confrontando com a Rua Diogo Cunha e entre os marcos M4 ao M5, confrontando com o lote 48; Oeste: Entre os marcos M ao M3, confrontando com o lote 2, entre os marcos M6 ao M7, confrontando com o lote 48. Conforme Mapa e Memorial Descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrimensor Augusto C. Corrêa Neres - CREA 6010/D-MS. **PROPRIETÁRIO: YS**

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 12.529.786/0001-18, com sede na Rua da Paz, nº129, Vila Tupacertã, Campo Grande - MS. REGISTRO ANTERIOR: Desdobro da Matrícula 14283, ficha 01, Livro 02 de 01 de junho de 2011, deste registro, Protocolo 68.143. Fls. 31. Lv- 1-S. Em 25/06/2014. Dou fé. Sidrolândia(MS), 09 de julho de 2014. O Oficial. Emolumentos R\$23,00; FUNJECC 10%- R\$2,30; ISSQN 5% R\$1,15; Funadep 6%- R\$1,38; Fundep 4% - R\$0,92. //

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula 16484 e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.252/73). Dou fé. Protocolo nº 42.235. Emolumentos: R\$ 20,00. Funjecc (10%): R\$ 2,00. Funadep (6%): R\$1,74. ISSQN: R\$ 1,45. Fundage (4%): R\$1,16. Fundep/MS(10%): R\$2,90. Selo R\$1,50. Total R\$ 40,85. Selo Digital AET00516-800-NOR. Consulte em (www.jms.jus.br). Sidrolândia-MS, 03 de maio de 2021.

Original/Escrevente Autorizada(s)

Rua Santa Catarina, 705-Centro-Sidrolândia-MS, CEP-79170-000
 Fone: (67)3272-1737/Fax: (67)3272-3192

CONTINUA NO VERSO

Protocolo: 42.235

03/05/2021

Página 1





**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(DESAPROPRIAÇÃO)**

Município de Sidrolândia – Estado de Mato Grosso do Sul

Órgão Demandante: Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Urbanismo

Interessado: Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS

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

Data: 31 de outubro de 2025

1. Identificação do Objeto

Trata-se de análise técnica e jurídica preliminar referente à desapropriação de imóvel urbano localizado na Rua Diogo Cunha, Lote 1, Quinhão “C”, Bairro Cascatinha, Sidrolândia-MS, matrícula nº 16.484, com área total de 26 678,92 m², pertencente a particular, destinado à implantação de unidades habitacionais populares no âmbito de programa habitacional municipal e/ou estadual.

O imóvel encontra-se em zona urbana, classificada como área apta à expansão habitacional, segundo as diretrizes do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 109/2015).

2. Fundamentação legal

A presente iniciativa ampara-se nos seguintes dispositivos:

- Art. 5º, XXIV, da Constituição Federal;
- Decreto-Lei nº 3.365/1941;
- Lei nº 4.132/1962;
- Lei nº 14.133/2021;
- Lei Complementar nº 109/2015 (Plano Diretor de Sidrolândia).

3. Justificativa da necessidade pública

O Município de Sidrolândia apresenta demanda habitacional significativa, notadamente entre famílias de baixa renda. O terreno avaliado apresenta localização estratégica, com acesso direto à Rua Diogo Cunha e proximidade a áreas dotadas de

Rua São Paulo, 964 – Centro – Fone (67) 3272-7400 – CEP 79.170-000 - Sidrolândia – MS

[Handwritten signatures]



infraestrutura básica, constituindo opção viável para implantação de conjunto habitacional de interesse social.

A utilização da área visa:

- Reduzir
- Promover o direito à moradia digna, conforme art. 6º da Constituição Federal;
- Otimizar o uso do solo urbano e prevenir a expansão desordenada da malha urbana.

4. Situação dominial e registral

Conforme o Laudo de Avaliação de Imóvel nº 051/2025, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (Decreto Municipal nº 134/2025), o bem encontra-se registrado sob Matrícula nº 16.484 no Cartório de Registro de Imóveis de Sidrolândia/MS, com área de 26 678,92 m².

Proprietário: YS Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Não há registro de edificações ou benfeitorias no terreno.

5. Caracterização física e urbanística

Localização: Rua Diogo Cunha, a 763,28 m da Rua Diogo Falkemberf Stefanello.

Área total: 26.678,92 m².

Zona: Urbana.

Topografia: Desnivelada, com leve depressão.

Acesso: Via não pavimentada.

Benfeitorias: Inexistentes.

Uso atual: Lote vago.

O imóvel se enquadra em área compatível com uso habitacional e atende aos critérios de expansão urbana previstos no Plano Diretor.

6. Avaliação econômica

De acordo com o Laudo de Avaliação de Imóvel nº 051/2025, foi apurado o valor unitário de R\$ 50,00/m². Valor total: R\$ 1.333.946,00 (um milhão, trezentos e trinta e três mil, novecentos e quarenta e seis reais). O imóvel não possui benfeitorias.



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 (habitação de interesse social) é compatível com a legislação urbanística e ambiental vigente.

Em caso de implantação do empreendimento, serão observadas as exigências de licenciamento ambiental municipal e de aprovação do projeto urbanístico junto ao DEPLAN e ao IMASUL, conforme o porte da intervenção.

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.

Conclusão: a desapropriação mostra-se o instrumento mais adequado para garantir a disponibilidade da área em tempo hábil e assegurar a execução do programa habitacional.

10. Conclusão técnica

Diante das informações constantes do Laudo de Avaliação de Imóvel nº 051/2025, conclui-se que o imóvel localizado na Rua Diogo Cunha, Lote 1, Quinhão "C", Bairro Cascatinha, atende aos requisitos técnicos, urbanísticos e legais para desapropriação, sendo viável e necessária sua incorporação ao patrimônio público municipal para fins de implantação de unidades habitacionais populares.

Recomenda-se:

- Instauração do processo administrativo de desapropriação;

Rua São Paulo, 964 – Centro – Fone (67) 3272-7400 – CEP 79.170-000 - Sidrolândia – MS



PREFEITURA MUNICIPAL
SIDROLÂNDIA

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

PÁGINA:

ASS:

- Edição posterior de Decreto Municipal declarando a utilidade pública do imóvel, conforme art. 6º do Decreto-Lei 3.365/41.
- 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 01/2025

Interessado: Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS

Assunto: Instauração de procedimento para desapropriação de imóvel destinado à construção de unidades habitacionais populares

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 051/2025**, o qual apurou o valor de **R\$ 1.333.946,00 (um milhão, trezentos e trinta e três mil, novecentos e quarenta e seis reais)** para o terreno localizado na **Rua Diogo Cunha, Lote 1, Quinhão “C”, Bairro Cascatinha, matrícula nº 16.484**, e considerando que o referido imóvel foi identificado como **adequado para implantação de unidades habitacionais populares**, em atendimento às políticas públicas municipais de habitação de interesse social,

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 051/2025, formando o **Processo Administrativo de Desapropriação**.
2. **Encaminhe-se à Procuradoria-Geral do Município** para análise jurídica e elaboração da minuta do **Decreto de Declaração de Utilidade Pública**, conforme art. 6º do Decreto-Lei 3.365/41;

13

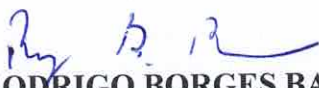


3. **Notifique-se o proprietário** constante da matrícula nº 16.484 para fins de **tentativa de acordo amigável**, tomando por base o valor apurado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis.
4. **Encaminhe-se à Secretaria Municipal de Finanças** para emissão da **declaração de disponibilidade 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, 30 de outubro de 2025.


RODRIGO BORGES BASSO
Prefeito Municipal

Procuradoria Geral

DECRETO MUNICIPAL N.º 475, DE 31 DE OUTUBRO DE 2025.

“DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL OU JUDICIAL, IMÓVEL NA FORMA COMO MENCIONA DÁ E 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 à necessidade de implantação de unidades habitacionais populares no âmbito de programa habitacional municipal e/ou estadual e/ou federal.

Considerando que o Município de Sidrolândia apresenta demanda habitacional significativa, notadamente entre famílias de baixa renda, e

Considerando a área avaliada apresenta localização estratégica, com acesso direto à Rua Diogo Cunha e proximidade a áreas dotadas de infraestrutura básica, constituindo opção viável para implantação de conjunto habitacional de interesse social.;

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, e alterações posteriores:

I - Um lote de terreno determinado sob número 01 (um), localizado no Quinhão “C”, parte da Invernada Machadinho, situado nesta cidade, conforme matrícula 16.484 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Sidrolândia, com as seguintes características e confrontações: Lote 1, com área de 26.678,92m², localizado no lado par da rua Diogo Cunha, a 763,28 metros da rua Diogo Falkemberf Stefanello. Descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco M1, deste segue com azimute de 212º10’05” e 16,78 metros até o marco M2, deste segue com azimute de 346º46’30” e 2,50 metros até o marco M3, deste segue com azimute de 301º22’55” e 73,23 metros até o marco M4, deste segue com azimute de 212º10’05” e 159,57 metros até o marco M5, deste segue com azimute de 302º10’05” e 147,12 metros até o marco M6, deste segue com azimute de 32º05’14” e 172,43 metros até o marco M7, deste segue com azimute de 121º15’10” e 53,05 metros até o marco M8, deste segue com azimute de 121º22’55” e 169,64 metros até o marco M1, início desta orientação. Confrontações: Norte: Entre os marcos M7 ao M8 e do marco e do marco M8 ao M1, confrontando com parte de Terras do Clube Campestre Cascatinha; Sul: Entre os marcos M3 ao M4, confrontando com o lote 2 e lote 49 e entre os marcos M5 e M6, confrontando com o lote 48; Leste: Entre os marcos M1 ao M2, confrontando com a rua Diogo Cunha e entre os marcos M4 ao M5, confrontado com o lote 48; Oeste: Entre os marcos M2 ao M3, confrontando com o lote 2, entre os marcos M6 ao MQ, confrontando com o lote 48.

Art. 2º. A desapropriação da parcela do imóvel declarada de utilidade pública por este Decreto, é considerada de urgência, razão pela qual poderá efetivar-se mediante acordo administrativo, previsto no artigo 10 do Decreto lei nº 3.365/1941, ou processar-se nos termos do artigo 10 c/c o artigo 15, e seus parágrafos, do Decreto Lei nº 3.365, de 21/06/1941 e Lei Federal nº 2.786, de 21/05/1956.

Art. 3º Considerando a laudo de avaliação elaborado pela COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada pelo Decreto Municipal nº 134/2025 que avaliou como

valor justo para indenização o montante de R\$ 1.333.946,00 (um milhão, trezentos e trinta e três mil, novecentos e quarenta e seis reais).

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, 31 de Outubro de 2025.

RODRIGO BORGES BASSO

Prefeito Municipal

Matéria enviada por Adrielly Alves de Oliveira



Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governo do Estado de Mato Grosso do Sul
Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Mato Grosso do Sul
Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul

Certidão Simplificada

Certificamos que as informações abaixo constam dos documentos arquivados nesta Junta Comercial e são vigentes na data de sua expedição.

Nome Empresarial:	YS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
Natureza Jurídica:	SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA		
Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE	CNPJ	Data de Arquivamento do Ato Constitutivo	Data de Início de Atividade
5420100817-8	12.529.786/0001-18	15/09/2010	15/09/2010
Endereço Completo: RUA DA PAZ 129 SALA 21 - BAIRRO VILA TUPACERETAN CEP 79002-190 - CAMPO GRANDE/MS			
Objeto Social: EXPLORACAO DE ATIVIDADES AGROPECUARIAS POR CONTA PROPRIA E OU ATRAVES DE PARCERIAS COM TERCEIROS, PRESTACAO DE SERVICOS DE ALUGUEL DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS AGRICOLAS E DE TERRAPLANAGEM, LOCACAO DE IMOVEIS RURAIS E OU URBANOS, LOTEAMENTO DE BENS IMOVEIS, COMPRA E VENDA DE BENS IMOVEIS, URBANIZACAO DE TERRENOS, PLANEJAMENTO, EXECUCAO E INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS.			
Capital Social:	R\$ 154.005,00	Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte	Prazo de Duração
CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL E CINCO REAIS		NÃO	INDETERMINADO
Capital Integralizado:	R\$ 154.005,00	(Lei Complementar nº123/06)	
CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL E CINCO REAIS			
Sócio(s)/Administrador(es)	Término de Mandato	Participação	Função
CPF/NIRE Nome	xxxxxxx	R\$ 5,00	SÓCIO / ADMINISTRADOR
700.065.127-04 INAH LUIZA METELLO	xxxxxxx	R\$ 154.000,00	SOCIO
164.989.171-72 YVONE SOARES			
Status: COM IMPEDIMENTO JUDICIAL	Situação: ATIVA		
Último Arquivamento: 04/10/2019	Número: 54610877		
Ato 002 - ALTERACAO			
Evento(s) 2003 - ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR			
Campo Grande, 25 de Fevereiro de 2021 14:43			
Filial(ais) nesta Unidade da Federação ou fora dela			
Nire CNPJ Endereço			
Observações			
EM CUMPRIMENTO A ORDEM JUDICIAL, CONFORME AUTOS Nº 0184400-49.1996.5.01.0031, A PENHORA DAS COTAS PERTENCENTE A SRA. INAH LUIZA METELLO, CONFORME OFICIO Nº 0220/2017.			
NADA MAIS#			

Campo Grande, 25 de Fevereiro de 2021 14:43

NIVALDO DOMINGOS DA ROCHA
SECRETÁRIO GERAL

Certidão Simplificada Digital emitida pela JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL e certificada digitalmente. Se desejar confirmar a autenticidade desta certidão, acesse o site da JUCEMS (<http://www.jucems.ms.gov.br>) e clique em validar certidão. A certidão pode ser validada de duas formas:
1) Validação por envio de arquivo (upload)
2) Validação visual (digite o nº C210000091954 e visualize a certidão)



21/016.572-3

PROCURAÇÃO

Outorgante:

- **YS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ: 12.529.786/0001-18, com endereço para correspondência e citação na Rua 15 de Novembro, 1886, sala 04, Centro, CEP: 79002-141, Campo Grande – MS, neste ato representada por sua sócia administradora, **INAH LUIZA METELLO**, brasileira, Solteira, Pecuarista, RG: 039.161 SSP/MS, CPF: 700.065.127-04, e-mail: inahlu@gmail.com, com endereço residencial sito a Rua Dr. Michel Scaff, número: 765, Casa 01, Chácara Cachoeira, Campo Grande – MS, CEP: 79040-860, neste ato denominado **outorgante**.

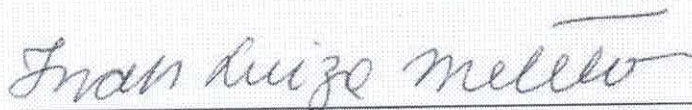
Outorgado:

- **LUIZ ADRIANO MACHADO METELLO JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, advogado, OAB/MS: 15.664, com escritório profissional situado na Rua 15 de Novembro, n.º 1.886, sala 02, Centro, Campo Grande-MS, CEP: 79002-141, tel: (67) 3321-0311, e-mail: adv.luizmetellojr@gmail.com, ora denominado **outorgado**.

Poderes:

Pelo presente instrumento particular de mandato a **outorgante** acima qualificada nomeia e constitui o **outorgado** seu bastante procurador, conferindo-lhe, na forma legal e regimental, os poderes da cláusula '*ad et extra judicia*', podendo promover quaisquer ações, medidas cautelares, apresentar queixas-crimes, representar e defender seus interesses perante qualquer repartição pública ou particular, Juízo, instância ou Tribunal, onde com esta se apresente, assinar, retificar ou ratificar termos, transigir, pagar, receber, dar quitação, inclusive substabelecer, com ou sem reserva de poderes, *enfim, praticar todos os atos para o bom e fiel cumprimento do presente instrumento*.

Campo Grande – MS, 01 de Novembro de 2023



INAH LUIZA METELLO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO "GONÇALO PEREIRA"

NOME **Inah Luíza Metello**

FILIAÇÃO
Eduardo Machado Metello
Yvone Soares Machado Metello

NATURALIDADE **Campo Grande - MS**
DATA NASCIMENTO **15/05/1957** ÓRGÃO EXPEDIDOR **SEJUSP/MS** TIPO SANG./FACTOR RH **B**

OBSERVAÇÃO

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983

REGISTRO GERAL **39.161** DATA DE EXPEDIÇÃO **29/07/2021**

REGISTRO CIVIL
C.N. 96199 L.A81 F.191
1ª Circunc. Campo Grande - MS

CPF **700.065.127-04** DNI **100000000000000**

T. ELEITOR **000000000000000** CTPS **000000000000000** SÉRIE **000000000000000** UF **MS**

NIS/MS/PASEP **000000000000000** IDENTIDADE PROFISSIONAL **000000000000000**

CERT. MILITAR **000000000000000**

CNH **00381745691** CAS **000000000000000**

Assinatura do Titular: **Márcio Cristiano Parada**
Pierro Paschoa Costa

P. 2 ASSINATURA DO DIRETOR

POLEGAR DIREITO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL



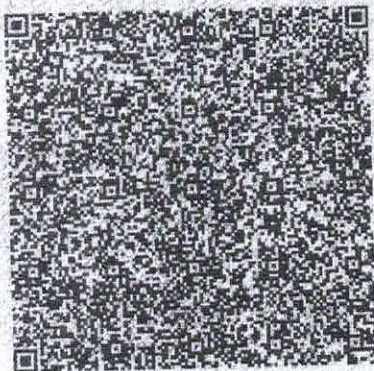
Consulte a autenticidade
do selo digital pelo QR-
Code



AUTENTICAÇÃO
AUTENTICO A PRESENTE CÓPIA REPROGRÁFICA,
QUE CONFERE COM O ORIGINAL. DOU.FE. CAMPO
GRANDE, MS, 10/08/2021 SELO DIGITAL.
AFD10785-590-NOR. EMOL: R\$ 3,17 +*****
FUNJECC10%: R\$ 0,32 + ISSQN5%: R\$ 0,18*****
FUNADEP6%: R\$ 0,18 + FUNDE-PGE4%: R\$ 0,13 +**
FEADMP10%: R\$ 0,32 + SELO R\$ 1,50 = R\$ 5,78
FUNJECC5%: R\$ 0,18*****

ESCREVENTE: FAUSTO VASQUES FILHO

1º Ofício de Notas - Campo Grande - MS
Gabrielly de Souza de Almeida
Reservante Autorizado



173248608

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIDROLÂNDIA - MS

MATRÍCULA

16.484

FICHA

01EM: **09 de julho de 2014****LOTE 01 - QUINHÃO "C" PARTE DA INVERNADA MACHADINHO - SIDROLÂNDIA - MS.**

Um lote de terreno determinado sob número 01 (hum), localizado no Quinhão "C", parte da Invernada Machadinho, situado nesta cidade, com as seguintes características e confrontações: Lote 1, com área de 26.678,92m², localizado no lado par da rua Diogo Cunha, a 763,28 metros da rua Diogo Falkenberg Stefanello. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no marco M1, deste segue com azimute de 212°10'05" e 16,78 metros até o marco M2, deste segue com azimute de 346°46'30" e 2,50 metros até o marco M3, deste segue com azimute de 301°22'55" e 73,23 metros até o marco M4, deste segue com azimute de 212°10'05" e 159,57 metros até o marco M5, deste segue com azimute de 302°10'05" e 147,12 metros até o marco M6, deste segue com azimute de 32°05'14" e 172,43 metros até o marco M7, deste segue com azimute de 121°15'10" e 53,05 metros até o marco M8, deste segue com azimute de 121°22'55" e 169,64 metros até o marco M1, início desta descrição. **CONFRONTAÇÕES:** Norte: Entre os marcos M7 ao M8 e do marco M8 ao M1, confrontando com parte de Terras do Clube Campestre Cascatinha; Sul: Entre os marcos M3 ao M4, confrontando com o lote 2 e lote 49 e entre os marcos M5 ao M6, confrontando com o lote 48; Leste: Entre os marcos M1 ao M2, confrontando com a Rua Diogo Cunha e entre os marcos M4 ao M5, confrontando com o lote 48; Oeste: Entre os marcos M ao M3, confrontando com o lote 2, entre os marcos M6 ao M7, confrontando com o lote 48. Conforme Mapa e Memorial Descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrimensor Augusto C. Corrêa Neres - CREA 6010/D-MS. **PROPRIETÁRIO:** YS **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 12.529.786/0001-18, com sede na Rua da Paz, nº129, Vila Tupacreretã, Campo Grande - MS. **REGISTRO ANTERIOR:** Desdobro da Matrícula 14283, ficha 01, Livro 02 de 01 de junho de 2011, deste anterior Protocolo 68.143. Fls. 31. Lv- 1-S. Em 25/06/2014. Dou ff. Sidrolândia(MS), 09 de julho de 2014. O Oficial. Emolumentos R\$23,00; FUNJECC 10%- R\$2,30; ISSQN 5% R\$1,15; Funadep 6%- R\$1,38; Funde-pge 4% - R\$0,92.//

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 16484** 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, 8.6.81).

Sidrolândia-MS, terça-feira, 24 de outubro de 2023

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

Karina Parnoff de Freitas
Escrevente

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

CONTINUA NO VERSO

VALOR REC. P/	CERTIDÃO	Selo digital AJC71203-741-NOR , consultar em: www.tjms.jus.br
OFICIAL	R\$ 29,00	
FUNJECC-10	R\$ 2,90	
FUNADEP	R\$ 1,74	
FUNDE-PGE	R\$ 1,16	
ISSQN	R\$ 0,00	
FEADMP	R\$ 2,90	
TOTAL	R\$ 39,20	
FUNJECC-5	R\$	

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 548b213f-0b04-4797-98c1-e94314e0635a



www.registadores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Computado

Esse documento foi assinado digitalmente por KARINA PARNOFF DE FREITAS - 24/10/2023 09:13 PROTOCOLO: S23100480902D

À

Secretaria de Finanças, Administração e Tributação – SEFATE, e;
Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal de Sidrolândia/MS.

Assunto: Reavaliação de imóvel objeto do Decreto Municipal nº 475, de 31 de outubro de 2025

Requerente: YS Empreendimentos Imobiliários Ltda

CNPJ nº 12.529.786/0001-18

Rua 15 de Novembro, 1886 – Centro – Campo Grande/MS

CEP 79002-141 – Tel: (67) 3321-0311

Campo Grande/MS, 29 de outubro de 2025

YS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 12.529.786/0001-18, neste ato representada por seu advogado infra-assinado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no Decreto-Lei nº 3.365/1941 e demais normas aplicáveis, **requerer a reavaliação do imóvel declarado de utilidade pública** pelo Decreto Municipal nº **475, de 31 de outubro de 2025**, publicado no Diário Oficial da ASSOMASUL de 05/11/2025

I – DO OBJETO DO REQUERIMENTO

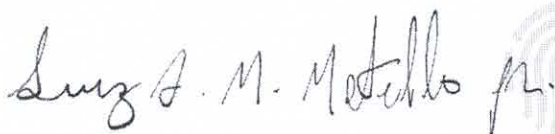
O imóvel em questão corresponde ao **Lote nº 01, Quinhão “C”, parte da Invernada Machadinho**, matrícula nº **16.484** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sidrolândia/MS, com área de **26.678,92 m²**, avaliado pela **Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis** da Prefeitura no montante de **R\$ 1.333.946,00 (um milhão, trezentos e trinta e três mil, novecentos e quarenta e seis reais)**, conforme artigo 3º do referido Decreto.

1. Que seja procedida **nova avaliação administrativa** do imóvel mencionado, tomando como base técnica o **Laudo Pericial Extrajudicial** anexo;
2. Que seja reconhecido e **acatado o valor pericial de R\$ 1.730.000,00** como parâmetro para fins de composição amigável;
3. Que o presente requerimento seja encaminhado à **Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis** e demais setores competentes da SEFATE para reexame e manifestação técnica.

IV – DOS ANEXOS

1. Cópia do **Decreto Municipal nº 475/2025** (ASSOMASUL, 05/11/2025);
2. **Laudo Pericial Extrajudicial nº L29442_8020** – Vinícius Coutinho Consultoria e Perícia S/S Ltda;
3. **ART nº 1320250122968** registrada no CREA/MS;
4. Documentos de representação e qualificação da requerente.

Campo Grande, MS, 12 de Novembro de 2025



Assinado digitalmente por LUIZ ADRIANO MACHADO
METELLO JUNIOR
DN: cn=LUIZ ADRIANO MACHADO METELLO JUNIOR,
c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB
Motivo: Confirmando a veracidade e integridade deste
documento
Local: Campo Grande, MS
Data: 2025.11.12 13:14:29 -04'00'

Luiz Adriano Machado Metello Júnior

OAB/MS 15.664

Advogado constituído

Representante legal da Requerente

YS Empreendimentos Imobiliários LTDA

Rua 15 de Novembro, 1886 – Centro – Campo Grande/MS

CEP 79002-141 – Tel: (67) 3321-0311

Campo Grande/MS, 29 de outubro de 2025

À Prefeitura Municipal de Sidrolândia

Ao Setor Responsável

Rua Santa Catarina, 244 – Centro

CEP 79170-000 – Sidrolândia/MS

Assunto: Requerimento de Cópia do Processo Administrativo de Desapropriação – Lote 01, Quinhão C, parte da Invernada Machadinho (Matrícula nº 16.484 – 1º CRI de Sidrolândia)

Prezados(as) Senhores(as),

Eu, **Luiz Adriano Machado Metello Júnior**, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de Mato Grosso do Sul, sob o nº **15.664**, com escritório profissional localizado à **Rua 15 de Novembro, nº 1886, Centro, Campo Grande/MS, CEP 79002-141**, e endereço eletrônico **adv.luizmetellojr@gmail.com**, telefone/WhatsApp **(67) 99926-7663**, na qualidade de advogado regularmente constituído pela **YS Empreendimentos Imobiliários LTDA**, conforme procuração e documentos anexos, venho, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento na Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação) e demais normas aplicáveis, **requerer cópia integral do processo administrativo de desapropriação** referente ao imóvel:

- **Lote 01, Quinhão C, parte da Invernada Machadinho, inscrito sob a Matrícula nº 16.484 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sidrolândia/MS.**

O presente pedido fundamenta-se na necessidade de a requerente acompanhar e fiscalizar o regular desenvolvimento do processo de desapropriação, especialmente quanto à motivação do ato expropriatório, à instrução do procedimento, aos atos de avaliação, às notificações e às manifestações técnicas ou jurídicas eventualmente existentes.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
Processo: 0000004207/2025 31/10/2025 08:32:21
Interessado: PROCURADORIA JURÍDICA
Assunto: PROCESSO ADMINISTRATIVO
CÓPIA DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO
YS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Dessa forma, requer-se o fornecimento de **cópia integral do processo administrativo de desapropriação**, contendo todos os documentos, despachos, laudos e publicações que o compõem.

Para fins de celeridade e economia, solicita-se que, se possível, a documentação seja enviada **por meio eletrônico** ao e-mail **adv.luizmetellojr@gmail.com**.

Por fim, o senhor Ricardo Piveta CPF 206.695.598-14 fica autorizado a retirar cópia presencialmente caso necessário.

Agradeço desde já a atenção e colaboração de Vossa Senhoria.

Atenciosamente,



Luiz Adriano Machado Metello Júnior
OAB/MS 15.664

Assinado digitalmente por LUIZ ADRIANO
MACHADO METELLO JUNIOR
DN: cn=LUIZ ADRIANO MACHADO METELLO
JUNIOR, c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB
Motivo: Confirmo a veracidade e integridade deste
documento
Local: Campo Grande, MS
Data: 2025.10.29 12:08:33 -04'00'



Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MS

ART DE OBRA/SERVIÇO
1320250122968

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

1. Responsável Técnico

VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO

RNP: 1403890030

Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Registro: MG42822

Empresa Contratada: VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERICIAS S/S LTDA

Registro: 3078

2. Dados do Contrato

Contratante: YS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ: 12.529.786/0001-18

Rua: RUA 15 DE NOVEMBRO

Bairro: JARDIM ACLIMAÇÃO

Número: 1886

Cidade: CAMPO GRANDE

UF: MS

País: Brasil

Contrato:

Celebrado em: 26/09/2025

CEP: 79.002-141

Valor: R\$ 6.700,00

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA

Vinculado à ART:

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
DIAGO CUNHA	RESIDENCIAL CASCATINHA	S/N	LOTE 01, QUINHÃO C	SIDROLÂNDIA	MS	BRA	79.170-000	

Data de Início: 26/09/2025

Previsão Término: 30/11/2025

Código:

Tipo Proprietário: PESSOA JURIDICA

Proprietário: YS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ: 12.529.786/0001-18

Finalidade:

4. Atividades Técnicas

Elaboração	Quantidade	Unidade
Avaliação	1,0000	unidade (un)

Construção Civil -> Edificações -> de imóveis

terreno, lote ou gleba

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de imóvel - matrícula 16484 1º CRI (serviço 29442).

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Assinado por: Local: _____ data: ____/____/____
Assinado por: 451.963.896-87 - VINICIUS ALEXANDER OLIVA SALES COUTINHO
Assinado por:
12.529.786/0001-18 - YS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creams.org.br ou www.confrea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creams.org.br creams@creams.org.br
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000



CREA-MS
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Mato Grosso do Sul

Nosso Número: 140000000018158906

Valor ART: R\$ 103,03

Registrada em 29/09/2025

Valor Pago: R\$ 103,03





LAUDO PERICIAL EXTRAJUDICIAL

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA, primeira empresa com certificação ISO 9001/2015, especializada em perícia, avaliação e administração judicial, sito a Rua Treze de maio, 2500, sala 1307, 13º andar, Centro, Campo Grande/MS, fone (67) 3389-3000, com endereço eletrônico específico para intimações "vcp@vcpericia.com.br", devidamente inscrita no **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MATO GROSSO DO SUL, CREA/MS nº 3078, CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE MATO GROSSO DO SUL, CRC/MS nº 000292/O**, vem apresentar seu laudo extrajudicial sob a forma do presente:

Campo Grande/MS, 9 de outubro de 2025.

DocuSigned by:

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/O



1. APRESENTAÇÃO

Com mais de 35 anos de experiência, a VCP se destaca pelo compromisso em fornecer soluções empresariais de excelência. Sua equipe multidisciplinar, composta por profissionais altamente qualificados, como advogados, arquitetos, administradores, contadores, engenheiros, economistas e geógrafos, aliada à utilização das mais avançadas ferramentas de software e equipamentos disponíveis, assegura a entrega de serviços de alta qualidade.



1.1. CERTIFICAÇÃO ISO 9001

Garantindo a Qualidade e Excelência em seus Serviços

A VCP Consultoria e Perícia têm como pilar fundamental a busca constante pela excelência.

Por isso, tem o orgulho de compartilhar que é a única empresa do ramo certificada conforme a norma internacional ISO 9001/2015, uma certificação que reconhece o compromisso com a qualidade, a eficiência e a melhoria contínua em todos os aspectos de seus negócios.



1.2. OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente perícia tem como objetivo a avaliação do imóvel objeto da matrícula 16.484, lote 01, quinhão C, com acesso pela Rua Diogo Cunha, em Sidrolândia/MS, com 26.678,92 m².

2. PERITOS

A empresa, **VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA**, vem informar os respectivos responsáveis legais e/ou técnicos, atuantes no referido trabalho:

que o valor restante corresponderá ao valor da gleba urbanizável.

4. RELATÓRIO TÉCNICO

4.1. VISTORIA E CONSTATAÇÕES

No dia 02 de outubro de 2025, foi realizada vistoria no lote 01, quinhão C, com acesso pela Rua Diogo Cunha, em Sidrolândia/MS, que possui 26.678,92 m² de área, estando localizado em uma ZEIS, área especial de interesse social, sem pavimentação na rua de acesso.



Imagem 1: Localização do imóvel (Google Earth Pro).



Imagem 4: Vista aérea do terreno.



Imagem 5: Vista aérea do terreno.



Imagem 8: Vista aérea do entorno.



Imagem 9: Vista aérea do terreno.



Para a obtenção das despesas e descontos, deve-se considerar os custos com projetos, emolumentos, comercialização e implantação da urbanização (com o correspondente BDI – Bonificações e Despesas Indiretas), além de considerar o risco inerente ao empreendimento e a perspectiva de lucro do investidor.

Ressalta-se que, quanto à infraestrutura a ser implantada, considera-se a execução de melhoramentos urbanos equivalentes aos existentes nas áreas paradigma, de onde se obteve o valor do produto imobiliário projetado para a situação hipotética (lote), em consonância também com os parâmetros urbanísticos exigidos pela legislação municipal.

A apuração da receita e das despesas/descontos leva em consideração, ainda, a influência do tempo sobre as perspectivas de resultado do empreendimento hipotético. Assim, apura-se a perspectiva de valorização imobiliária na conjuntura atual do mercado, incidindo sobre a perspectiva de receita, bem como a tendência de variação dos custos unitários que incidem na composição das despesas.

Todos os parâmetros acima expostos estão discriminados detalhadamente na Memória de Cálculo que consta em anexo a este laudo, obtendo-se para a gleba avaliada o valor de aproximadamente, **R\$1.730.000,00** (um milhão setecentos e trinta mil reais), para **outubro de 2025**.

4.2.2. NÍVEL DE PRECISÃO

TABELA 3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	2
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análise de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
TABELA 9 - ENQUADRAMENTO				SE ENQUADRA	13



5. CONCLUSÃO

- 01- Diante de todo exposto no decorrer desse relatório técnico, conclui-se que o valor do lote 01, quinhão C, matrícula 16.484, em Sidrolândia/MS, corresponde a aproximadamente **R\$1.730.000,00** (um milhão setecentos e trinta mil reais), para outubro de 2025;
- 02- Segue:
- Anexo I – Planilha Método Involutivo;
 - Anexo II – Planilha de Homogeneização.

6. ENCERRAMENTO

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico pericial, constituído de 14 (Quatorze) laudas e 2 (dois) anexos.

Esperando corresponder à confiança depositada, esta empresa dispõe-se a prestar quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Respeitosamente.

Campo Grande/MS, 9 de outubro de 2025.

DocuSigned by:

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/0



PARÂMETROS DE ENTRADA			
Taxa SELIC	15,00% a.a.	-	
Valorização imobiliária anual (=SELIC quando sem referências do mercado local)	15,00% a.a.	-	
Lucro esperado pelo incorporador	15,00%		
Risco do empreendimento: baixo	5,00%		
Tipo de loteamento considerado	social		
Tamanho do lote padrão	240,00 m²		
Valor unitário calculado para o lote padrão	R\$ 296,65 /m²		
Alíquota de IPTU do município para glebas (antes da urbanização)	4,38% a.a.		ver legislação local
Área total da gleba avaliada	26.678,92 m²		
Restrição de uso/ocupação (servidão, APP etc.)	0,00 m²		ver legislação local
Áreas de domínio público	10,00%		ver legislação local
Arruamentos	15,00%		
CUSTOS DE URBANIZAÇÃO (inserir data de referência à frente)			
Serviço	Custo / 1.000m²	Taxa de variação em 12 meses	
Topografia	R\$ 12.060,37 / 1.000m²	1,00% a.a.	
Terraplenagem	R\$ 2.080,17 / 1.000m²	1,00% a.a.	
Rede de Água	R\$ 11.969,83 / 1.000m²	1,00% a.a.	
Rede de Esgoto	R\$ 28.920,74 / 1.000m²	1,00% a.a.	
Galerias de Drenagem	R\$ 0,00 / 1.000m²	1,00% a.a.	
Guias e Sarjetas	R\$ 9.891,16 / 1.000m²	1,00% a.a.	
Pavimentação	R\$ 31.925,61 / 1.000m²	1,00% a.a.	
Rede de Energia / Iluminação	R\$ 3.870,31 / 1.000m²	1,00% a.a.	



MEMÓRIA DE CÁLCULO		
VALOR GERAL DE VENDAS NA DATA DA AVALIAÇÃO		
(A) VALOR BRUTO ATUAL	[BxC]	R\$ 5.935.726,21
(B) Área líquida (comercializável)		20.009,19 m²
(C) Valor unitário atual do lote padrão		R\$ 296,65 /m²
(D) VALOR BRUTO NA DATA DE INÍCIO DAS VENDAS		R\$ 8.757.819,60
(E) Valorização imobiliária até início da comercialização, com desconto de IPTU		47,54%
(F) Índice mensal de valorização imobiliária	$[Ax(1+E)]$	1,17%a.m.
(G) Imposto territorial (IPTU) sobre a gleba	$[(1+(F-G))^{(H/1)}-1]$	0,36%a.m.
(H) Prazo total para início da comercialização		48 meses
(I) VALOR MENSAL DE VENDAS DESCONTANDO CORRETAGEM		R\$ 231.109,13
(J) Prazo de comercialização	$[(1+K)^D]/J]$	36 meses
(K) Custos de corretagem		5,00%
(L) VP VENDAS NA DATA DE INÍCIO DA COMERCIALIZAÇÃO		R\$ 8.319.928,62
(M) Prazo de comercialização		36 meses
(N) Taxa mensal efetiva durante a comercialização	[P-O]	0,00%
(O) Índice mensal de valorização imobiliária		1,17%a.m.
(P) Taxa financeira		1,17%a.m.
(Q) VP DAS VENDAS NA DATA DA AVALIAÇÃO		R\$ 4.756.946,19
(R) Taxa financeira no prazo até o início da comercialização		74,90%
(S) Prazo total para início da comercialização		48 meses
(T) Taxa financeira	$[(1+T)^{(S/1)}-1]$	1,17%a.m.
(01) VALOR GERAL DE VENDAS NA DATA DA AVALIAÇÃO		R\$ 4.756.946,19



CUSTOS ADICIONAIS TOTAIS INCIDENTES NA DATA DA AVALIAÇÃO			
(A) CUSTOS ADICIONAIS CONSIDERADOS COMO INCIDENTES NA DATA DA AVALIAÇÃO			R\$ 1.213.182,72
(B) Custos excepcionais (depreciantes)	[B+C+E+G+J]		R\$ 0,00
(C) Custo com projetos	[(01)x[D]]		R\$ 237.847,31
(D) Taxa referente aos custos com projetos			5,00%
(E) Desconto referente ao lucro esperado pelo empreendedor	[(01)x[F]]		R\$ 713.541,93
(F) Taxa de lucro			15,00%
(G) Desconto referente ao risco assumido pelo empreendedor	[(01)/(1+H)*H]		R\$ 226.521,25
(H) Taxa de risco			5,00%
(I) Valor Provisório	[(01)-(02)-(03)-B-C-E-G]		R\$ 1.763.611,69
(J) Custo com aquisição da gleba (ITBI, cartório, escritura - % fixado)	[IxK]		R\$ 35.272,23
(K) Taxa referente aos custos de aquisição da gleba (% fixado)			2,00%
(03) CUSTOS ADICIONAIS TOTAIS INCIDENTES NA DATA DA AVALIAÇÃO			R\$ 1.213.182,72
VALOR FINAL DA GLEBA	[(01)-(02)-(03)]		R\$ 1.728.339,46
VALOR UNITÁRIO FINAL DA GLEBA			R\$ 64,78 /m²



Nº	Imovel avaliado – Endereço	Bairro	Cidade	Tel. Contato	Data da Avaliação	Situação	Pav.	Natureza
A	Rua Diogo Cunha	-	SIDROLÂNDIA – MS	Avaliando	out/25	Meio de Quadra	[] Não	Avaliando

Nº Am.	Amostras coletadas – Endereço	Bairro	Contato	Tel. Contato	Data da Coleta	Situação	Pav.	Natureza
1	20°55'58.8"S 54°58'38.0"W	Pérola	JL	9649-2975	02/out/25	Meio de Quadra	[x] Sim	[x] Oferta
2	Rua Diogo Falkenberg Stefanello	Pérola	Ágape	9849-2184	02/out/25	Esquina	[x] Sim	[x] Oferta
3	Rua Sete	Pérola	3D Negócios Imobiliários	9625-2339	03/out/25	Meio de Quadra	[x] Sim	[x] Oferta
4	R. Aurélio de Brito	Pérola	Grola	3068-2873	07/out/25	Meio de Quadra	[x] Sim	[x] Oferta
5	Rua Ponta porã, quatra 17 lote 01	Pérola	Agro Piveta	999848402	08/out/25	Esquina	[x] Sim	[x] Oferta
6	Rua Ponta Porã	Pérola	Agro Piveta	999848402	08/out/25	Esquina	[x] Sim	[x] Oferta

Nº	Área	Testada	Índice Transp	Valor à vista	Valor m²	Fator testada	Fator Asfalto	Fator Situação
A	240,00	12,00	53,30	R\$ 71.196,00	296,65	1,047	0,70	1,000

Nº Am.	Área	Testada	Índice Transp	Valor à vista	Valor m²	Fator testada	Fator Asfalto	Fator Situação	Fator Fonte	Fator Transp	Valor Final (R\$/m²)
1	264,00	12,00	53,30	R\$ 109.845,00	416,08	1,047	1,00	1,000	0,90	1,00	262,13
2	287,93	15,42	53,30	R\$ 133.074,09	462,18	1,114	1,00	1,100	0,90	1,00	248,78
3	540,00	24,00	53,30	R\$ 210.000,00	388,89	1,245	1,00	1,000	0,90	1,00	206,04
4	247,87	14,03	53,30	R\$ 120.000,00	484,12	1,088	1,00	1,000	0,90	1,00	293,50
5	312,11	15,00	53,30	R\$ 260.000,00	833,04	1,107	1,00	1,100	0,90	1,00	451,25
6	270,00	12,00	53,30	R\$ 150.000,00	555,56	1,047	1,00	1,100	0,90	1,00	318,18
											Média
											296,65
											Limite Superior
											593,30
											Limite Inferior
											148,33



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

DESPACHO AO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO

Sidrolândia/MS, 14 de novembro de 2025.

ORIGEM: Procuradoria Geral do Município

DESTINO: Departamento de Planejamento

Segue para análise o Processo de Desapropriação n.º 01/2025, juntamente com o recurso interposto pela parte interessada.

Encaminhe-se ao DEPLAN para que proceda à avaliação técnica do recurso, emitindo parecer circunstanciado acerca das questões apresentadas. Após a emissão do parecer, solicito a devolução dos autos a esta unidade para continuidade do trâmite processual.

Sem mais para o momento, nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Documento assinado digitalmente
gov.br PAULO CEZAR GREFF VASQUES
Data: 14/11/2025 16:02:29-0300
Verifique em <https://validar.itf.gov.br>

PAULO CEZAR GREFF VASQUES
Procurador Geral do Município
OAB/MS 12.214

PARECER TÉCNICO Nº 40/DEPLAN/SEGOV

Data: 25/11/2025

Assunto: **Análise técnica sobre divergência metodológica entre laudos de avaliação**

Objeto: **Avaliação do imóvel – Lote 1, Quinhão “C”, Cascatinha – Mat. 16.484**

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

Elaboração: **Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis**

1. INTRODUÇÃO

O presente parecer tem por finalidade analisar tecnicamente o laudo apresentado pela empresa Vinícius Coutinho Consultoria e Perícia S/S Ltda, inscrita no CREA/MS nº 3078 e no CRC/MS nº 000292/O, elaborado a pedido da empresa YS Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 12.529.786/0001-18. O referido documento, um Laudo Pericial Extrajudicial vinculado à ART nº 1320250122968, apresenta conclusões que divergem do Laudo de Avaliação de Imóvel nº 051-25, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis do Município.

A divergência decorre da utilização de métodos distintos de avaliação: o laudo contestante adota o método involutivo, enquanto o Laudo nº 051-25 utiliza o método evolutivo, fundamentado no método comparativo direto de dados de mercado.

2. METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS EM ANÁLISE

2.1. Laudo contestante – Método Involutivo

O método involutivo, conforme previsto na ABNT NBR 14.653, consiste em estimar o valor do terreno a partir do potencial econômico de um empreendimento hipotético que poderia ser implantado sobre ele. Esse método inicia pela projeção do valor de venda das unidades futuras, considerando um cenário de viabilidade técnico-econômica, e então retroage deduzindo todos os custos relacionados à realização do empreendimento, como custos diretos e indiretos de construção, impostos e taxas incidentes, despesas administrativas

e de comercialização, além do lucro previsto para o incorporador. O valor residual obtido após essas deduções corresponde ao valor do terreno.

Trata-se de um método apropriado para áreas destinadas a empreendimentos imobiliários de médio e grande porte, especialmente quando se busca avaliar terrenos com vocação para incorporação. Entretanto, sua aplicação é recomendada apenas quando não há disponibilidade de dados suficientemente comparáveis no mercado local para utilização do método comparativo direto, ou quando inexistem imóveis similares que permitam uma estimativa confiável do valor presente do bem. Em contextos onde a oferta de dados de mercado é adequada, o método involutivo tende a apresentar maior variabilidade, por depender de projeções futuras sujeitas a incertezas e premissas que podem alterar significativamente o resultado da avaliação.

2.2. Laudo nº 051-25 – Método Evolutivo

Conforme descrito no Laudo nº 051-25, a avaliação do imóvel foi realizada por meio do método comparativo direto de dados de mercado, utilizado especificamente para a determinação do valor do terreno. Para as benfeitorias, seria aplicada a metodologia de quantificação de custo, embora essa etapa não se aplique ao caso concreto, já que o imóvel não possui construções. Além disso, o estudo contou com a utilização de fator de comercialização, empregado para promover os ajustes necessários às características do mercado local.

A amostra utilizada no laudo é constituída por elementos comparáveis situados na mesma região, apresentando semelhança física e locacional, baseados em transações reais e com proximidade territorial suficiente para garantir a fidedignidade do método adotado. Essas condições permitiram a aplicação adequada do método comparativo direto, resultando em um valor unitário de R\$ 50,00/m², que corresponde ao valor total de R\$ 1.333.946,00 para o imóvel. O laudo foi enquadrado no Grau I de fundamentação, conforme os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653.

3. ANÁLISE TÉCNICA DAS DIVERGÊNCIAS

3.1. Adequação metodológica

O método involutivo constitui instrumento válido dentro do campo das avaliações imobiliárias; entretanto, conforme estabelece a ABNT NBR 14.653,



ele não é o método preferencial para terrenos urbanos quando há disponibilidade de dados comparáveis reais. No caso específico analisado, a região apresenta ampla oferta de terrenos, permitindo a formação de uma amostragem composta por elementos efetivamente similares, próximos e com características locais compatíveis. Além disso, o Laudo nº 051-25 utilizou valores reais e verificáveis de mercado, o que assegura a representatividade dos dados.

Considerando ainda que a finalidade da avaliação é a desapropriação, situação que demanda o valor justo de mercado, a prioridade metodológica recai sobre o método comparativo direto, que melhor expressa o comportamento real das transações e evita projeções hipotéticas.

Dessa forma, o método evolutivo aplicado no Laudo nº 051-25, tendo como base o comparativo direto, mostra-se mais coerente com a finalidade pública e com as condições concretas do mercado local.

No que se refere ao método involutivo, é importante destacar que sua utilização apresenta maior sensibilidade e variabilidade, pois depende essencialmente de projeções futuras, tais como o valor potencial de venda das unidades de um empreendimento hipotético, o custo estimado de construção, as taxas incidentes, o lucro previsto pelo incorporador, a viabilidade mercadológica do projeto, além das condições de absorção de mercado e dos riscos e incertezas inerentes ao cenário imobiliário futuro. Por depender de variáveis futuras e sujeitas a oscilação, esse método não reflete adequadamente o valor de mercado atual do terreno em sua condição presente, podendo resultar tanto em sobrevalorização quanto em subavaliação do imóvel.

Em contrapartida, o método comparativo direto, por se fundamentar em dados efetivos de mercado e não em projeções futuras, apresenta maior aderência à realidade, especialmente quando a amostra utilizada é suficiente, representativa e obtida em contexto territorial semelhante — exatamente o que se verifica no caso analisado. Dessa forma, o método adotado no Laudo nº 051-25 permanece tecnicamente válido, consistente e mais apropriado para a finalidade de desapropriação.

O Laudo nº 051-25 apresentou a caracterização completa do imóvel, identificando amostras suficientes e geograficamente próximas, aplicando corretamente os fatores de homogeneização previstos na NBR 14.653 e



justificando de maneira adequada a escolha metodológica. Além disso, considerou o comportamento real do mercado local e utilizou dados objetivos, auditáveis e atualizados. Essa conjugação de elementos confere ao valor obtido plena coerência com a realidade de mercado, assegurando fundamentação técnica suficiente e compatível com as exigências normativas aplicáveis.

4. CONCLUSÃO

Após a análise comparativa dos dois métodos e da documentação apresentada, verifica-se que o procedimento adotado no Laudo nº 051-25, estruturado pelo método evolutivo com base no comparativo direto, mostra-se tecnicamente mais adequado à realidade do mercado local e à finalidade específica de desapropriação, em conformidade com as diretrizes da NBR 14.653. Embora o método involutivo seja reconhecido como válido dentro das metodologias de avaliação, sua aplicação não é recomendada quando há disponibilidade de amostragem comparável suficiente, como ocorre neste caso.

Os dados utilizados no Laudo nº 051-25 são concretos, verificáveis e coerentes com as características do imóvel e do mercado, resultando na apuração do valor de **R\$ 1.333.946,00 (um milhão trezentos e trinta e três mil novecentos e quarenta e seis reais)**, montante que reflete o comportamento real das transações na região e que confere maior confiabilidade e precisão ao resultado. Em contrapartida, o laudo contestante fundamenta-se em projeções futuras e hipóteses de viabilidade que não representam o valor de mercado presente do terreno e que podem provocar distorções relevantes na valoração. Diante desse cenário, mantém-se como referência técnica o valor apurado no Laudo de Avaliação de Imóvel nº 051-25.



Luis Eduardo Ferronato
Engenheiro Civil
CREA-MS 70339/D



Vinicius Ribeiro Rodrigues
Engenheiro Civil
CREA-MS 68931/D

gov.br

Documento assinado digitalmente

THIAGO MIGUEL DAL MORO
Data: 02/12/2025 16:00:14-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Thiago Miguel Dal Moro
Corretor de Imóveis
CRECI-MS 4780

COMUNICAÇÃO INTERNA

858/DEPLAN/2025

De: Departamento de Planejamento

Para: Procuradoria Geral do Município

Sidrolândia – MS, 02 de novembro de 2025

Assunto: ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO Nº 01/2025

Prezado(as) Senhores(as),

Venho por meio desta, encaminhar o processo de desapropriação nº 01/2025 juntamente com o Parecer Técnico nº 40/DEPLAN/SEGOV, feito com a finalidade de analisar tecnicamente o laudo apresentado pela empresa Vinícius Coutinho Consultoria e Perícia S/S Ltda, inscrita no CREA/MS nº 3078 e no CRC/MS nº 000292/O, elaborado a pedido da empresa YS Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 12.529.786/0001-18.

Segue anexo:

- Processo de Desapropriação Nº 01/2025;

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Senhoria, os protestos de meu real apreço e distinta considerações.

RECEBIDO ____/____/____



Marcel Theodoro
*Diretor de Planejamento
e Gestão de Projetos*
PORTARIA Nº 21/2025

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO
Rua Santa Catarina, nº 244, Centro
Sidrolândia – MS, CEP: 79170-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Sidrolândia (MS), 06 de Janeiro de 2026.

OFÍCIO Nº 01/2026/PGM

Ao Senhor
Luiz Adriano Machado Metello Júnior
Advogado
OAB/MS 15.664

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio deste encaminhar, para conhecimento e providências que entender cabíveis, o Parecer Técnico nº 40/DEPLAN/SEGOV, datado de 25 de novembro de 2025, que trata da análise técnica sobre divergência metodológica entre laudos de avaliação, referente ao Lote 1, Quinhão "C", Cascatinha – matrícula nº 16.484, no Município de Sidrolândia/MS.

O referido parecer foi elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, no âmbito da Prefeitura Municipal de Sidrolândia/MS, e segue em anexo para apreciação.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Sem mais para o momento, renovamos votos de estima e consideração.

PAULO CEZAR GREFF VASQUES

Procurador Geral do Município

OAB/MS 12.214

À

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE SIDROLÂNDIA/MS

Com pedido de encaminhamento ao Departamento de Planejamento – DEPLAN

REQUERENTE:

YS Empreendimentos Imobiliários Ltda

CNPJ nº 12.529.786/0001-18

Rua 15 de Novembro, nº 1886 – Centro

Campo Grande/MS – CEP 79002-141

Tel.: (67) 3321-0311

ASSUNTO:

Pedido administrativo de reconsideração do Parecer Técnico nº 40/DEPLAN/SEGOV e de reavaliação do imóvel objeto de desapropriação

Campo Grande/MS, 26 de Janeiro de 2025

I – DO CONTEXTO E DO OBJETO DO PEDIDO

A **YS Empreendimentos Imobiliários Ltda**, por seu advogado infrassignatário, vem, respeitosamente, à presença dessa Procuradoria-Geral, em atenção ao **Ofício nº 01/2026/PGM**, que encaminhou o **Parecer Técnico nº 40/DEPLAN/SEGOV**, manifestar-se e requerer a reconsideração da avaliação do imóvel denominado **Lote 1, Quinhão “C”, Cascatinha, matrícula nº 16.484**, com o consequente **encaminhamento ao DEPLAN para reavaliação técnica**.

O parecer técnico concluiu pela manutenção do valor apurado no **Laudo de Avaliação nº 051-25**, no montante de **R\$ 1.333.946,00**, com fundamento na adoção do **método evolutivo baseado no comparativo direto de dados de mercado**, entendendo que tal metodologia seria mais adequada à finalidade da desapropriação.

Todavia, **respeitosamente**, a Requerente entende que a conclusão alcançada **não enfrentou adequadamente a especificidade do caso concreto**, especialmente a natureza da atividade econômica da proprietária do imóvel e a

Ao contrário, da leitura da norma técnica, o que se extrai é que **o método deve ser escolhido conforme a natureza do bem, sua destinação econômica e a finalidade da avaliação.**

No caso de **terrenos destinados a loteamento**, o método involutivo **não é excepcional**, mas **tecnicamente indicado**, pois:

- reflete o comportamento real do mercado de áreas para desenvolvimento;
- considera custos, riscos, prazos e absorção;
- traduz o valor que **um agente econômico efetivamente pagaria pelo terreno.**

IV – DA INADEQUAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO ISOLADO PARA O CASO CONCRETO

O método evolutivo adotado no Laudo nº 051-25 parte de **comparações com terrenos brutos**, chegando ao valor unitário de **R\$ 50,00/m²**, desconsiderando que:

- terrenos adquiridos por loteadores **não são precificados como simples áreas vazias**;
- o mercado de glebas para parcelamento opera com **lógica distinta do mercado de terrenos comuns**;
- a vocação do imóvel **não é permanecer em estado bruto**, mas ser transformado.

A adoção exclusiva do método comparativo direto, nessas condições, **tende à subavaliação**, pois ignora o valor econômico associado à finalidade para a qual o imóvel seria destinado, **não fosse a intervenção expropriatória.**

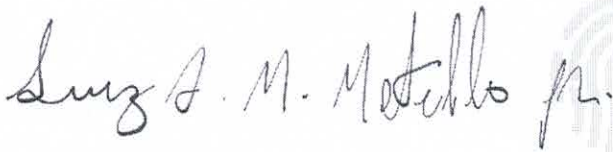
V – DA JUSTA INDENIZAÇÃO E DA FINALIDADE DA DESAPROPRIAÇÃO

O Parecer sustenta que, por se tratar de desapropriação, a avaliação deve refletir o “valor justo de mercado”.

Diante do exposto, requer:

- a) o **recebimento da presente manifestação** como **pedido administrativo de reconsideração** do Parecer Técnico nº 40/DEPLAN/SEGOV;
- b) o **encaminhamento do pedido ao Departamento de Planejamento – DEPLAN**, para fins de **reavaliação técnica do imóvel**;
- c) que a nova avaliação **considere a vocação loteadora do imóvel e a atividade econômica da proprietária**, analisando a **adequação do método involutivo**, conforme a ABNT NBR 14.653;
- d) a posterior **ciência à Requerente** do resultado da reavaliação.

Nestes termos,
Pede deferimento.



Assinado digitalmente por LUIZ ADRIANO MACHADO
METELLO JUNIOR
DN: cn=LUIZ ADRIANO MACHADO METELLO
JUNIOR, c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB
Motivo: Confirmo a veracidade e integridade deste
documento
Local: Campo Grande, MS
Data: 2026.01.27 08:41:40 -04'00'

Luiz Adriano Machado Metello Júnior
Advogado OAB/MS 15.664.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COMUNICAÇÃO INTERNA N.º 49/2026

Sidrolândia/MS, 28 de janeiro de 2026.

ORIGEM: Procuradoria Geral do Município

DESTINO: DEPLAN

ASSUNTO: Encaminhamento de pedido de reconsideração do Parecer Técnico n.º 40/DEPLAN/SEGOV e de reavaliação do imóvel objeto de desapropriação

Prezado(a),

Encaminho em anexo solicitação do senhor Luiz Adriano Machado Metello Junior de pedido de reconsideração do Parecer Técnico n.º 40/DEPLAN/SEGOV e de reavaliação do imóvel objeto de desapropriação, para devida análise e parecer do setor.

Solicito por gentileza o retorno da documentação pertinente a essa procuradoria, para andamento da demanda.

Sem mais para o momento, me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos.

ISABEL CAMARGO ARAÚJO
Procuradora Especializada
OAB/MS 25.342

RECEBIDO EM: 28 / 01 / 2026.

Bruna Araújo

ASSINATURA

COMUNICAÇÃO INTERNA

131/DEPLAN/2026

De: Departamento de Planejamento

Para: Procuradoria Geral do Município

Assunto: Resposta a Comunicação Interna nº049/2026

Prezados (as) Senhores (as),

Venho, por meio desta, em resposta a Comunicação Interna nº049/2026, encaminhar o Parecer Técnico nº11/DEPLAN/SEGOV/2026, referente a análise técnica do pedido de reconsideração e da possibilidade de ajuste conciliatório do valor indenizado, referente ao imóvel situado no lote 1, quinhão "C", cascatinha, no Município de Sidrolândia-MS.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Senhoria, os protestos de meu real apreço e distintas considerações.

Sidrolândia – MS, 06 de fevereiro de 2026

RECEBIDO ____/____/____



Marcel Theodoro

**Diretor de Planejamento
e Gestão de Projetos**

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO
Rua Santa Catarina, nº 244, Centro
Sidrolândia – MS, CEP: 79170-000

PARECER TÉCNICO Nº 11/DEPLAN/SEGOV/2026

Interessado: Procuradoria-Geral do Município de Sidrolândia/MS

Requerente: YS Empreendimentos Imobiliários Ltda

Assunto: Análise técnica de pedido de reconsideração e possibilidade de ajuste conciliatório do valor indenizatório

Imóvel: Lote 01, Quinhão "C", Cascatinha – Matrícula nº 16.484

Norma Técnica: ABNT NBR 14.653

1. OBJETO

O presente parecer tem por finalidade analisar, sob o aspecto estritamente técnico, o pedido administrativo formulado pela empresa YS Empreendimentos Imobiliários Ltda, que requer a reconsideração do valor apurado no Laudo de Avaliação de Imóvel nº 051-25, bem como a adoção de metodologia alternativa de avaliação, com fundamento no método involutivo previsto na ABNT NBR 14.653.

2. HISTÓRICO TÉCNICO

O imóvel objeto da demanda foi avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, designada pelo Decreto Municipal nº 414/2025, resultando no Laudo de Avaliação de Imóvel nº 051-25, elaborado com base no método comparativo direto de dados de mercado, integrado ao método evolutivo, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, tendo sido apurado o valor de R\$ 1.333.946,00.

Posteriormente, a proprietária apresentou avaliação particular fundamentada no método involutivo, suscitando divergência metodológica já analisada no Parecer Técnico nº 40/DEPLAN/SEGOV, que concluiu pela adequação do laudo oficial e pela manutenção do valor apurado.

3. ANÁLISE NORMATIVA E METODOLÓGICA

A ABNT NBR 14.653 estabelece que a escolha do método de avaliação deve observar, de forma cumulativa, a finalidade da avaliação, a natureza do bem e a disponibilidade de dados de mercado confiáveis e representativos.

Para avaliações destinadas à desapropriação, a norma prioriza o método comparativo direto de dados de mercado, sempre que houver amostragem suficiente, por refletir o comportamento real das transações imobiliárias.

O método involutivo, embora tecnicamente reconhecido, possui natureza prospectiva, baseada em hipóteses futuras de aproveitamento econômico, não se prestando, de forma isolada, à apuração do valor de mercado presente do bem para fins indenizatórios.

4. DA IMPOSSIBILIDADE DE MÉDIA ENTRE MÉTODOS AVALIATÓRIOS

A ABNT NBR 14.653 não admite a obtenção do valor do bem por média aritmética simples entre métodos distintos, exigindo análise crítica e definição clara do método de referência.

Nesse sentido, a norma ABNT NBR 14.653-1:2019, no item 8.2.1 dispõe expressamente que:

“Não é permitida a utilização de média aritmética simples entre valores obtidos por diferentes métodos de avaliação.”

Assim, eventual utilização complementar de mais de um método deve ocorrer por conjugação metodológica tecnicamente justificada, sendo vedada qualquer forma de ponderação matemática automática entre resultados.

5. DA JUSTA INDENIZAÇÃO E DO VALOR DE MERCADO

A justa indenização pressupõe a apuração do valor real de mercado do bem, considerado em sua condição presente, à data da avaliação.

Nos termos da ABNT NBR 14.653-1:2019, item 3.1, entende-se por valor de mercado:

“quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado, à data de referência da avaliação, entre um comprador e um vendedor dispostos a negociar, em uma

transação em que ambos atuam de forma prudente e sem compulsão”.

Ressalta-se que o Laudo nº 051-25 não adotou valor mínimo, mas sim o valor efetivamente praticado no mercado local, obtido a partir de dados reais, contemporâneos e verificáveis, afastando tanto subavaliações artificiais quanto projeções especulativas de ganhos futuros.

6. DA POSSIBILIDADE DE AJUSTE CONCILIATÓRIO

Embora não se identifique erro, inconsistência ou vício técnico no Laudo de Avaliação de Imóvel nº 051-25, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, a ABNT NBR 14.653 admite a conjugação metodológica, desde que preservado o conceito normativo de valor de mercado.

Ressalta-se que a competência técnica para a realização das avaliações imobiliárias municipais é atribuída à Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, designada pelo Decreto Municipal nº 414/2025, cabendo ao Departamento de Planejamento – DEPLAN a análise técnica complementar, no âmbito de suas atribuições institucionais, para fins de instrução administrativa e suporte à Procuradoria-Geral do Município.

Nesse contexto, sob o aspecto estritamente técnico, e sem descaracterizar o valor de mercado originalmente apurado, entende-se admissível, em caráter excepcional e conciliatório, a possibilidade de ajuste moderado do valor do imóvel, desde que tal ajuste:

- não decorra de média aritmética entre métodos avaliativos, vedada expressamente pela ABNT NBR 14.653;
- não incorpore lucro futuro, expectativa de empreendimento ou potencial econômico hipotético;
- permaneça compatível com a realidade do mercado imobiliário local, à data da avaliação;
- seja expressamente qualificado como valor de mercado ajustado, e não como novo valor indenizatório decorrente de método diverso.

Considerando a variabilidade normal do mercado imobiliário urbano e os limites técnicos admitidos pela norma, este Departamento entende como tecnicamente defensável eventual ajuste limitado ao percentual máximo de 7%

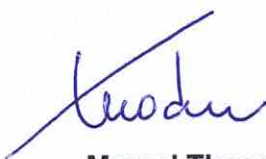
(sete por cento) sobre o valor de mercado apurado no laudo oficial, exclusivamente como medida de composição administrativa.

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o Departamento de Planejamento – DEPLAN manifesta-se tecnicamente:

1. pela manutenção do Laudo de Avaliação de Imóvel nº 051-25, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, como base técnica oficial para fins de desapropriação;
2. pelo reconhecimento de que o valor originalmente apurado, no montante de R\$ 1.333.946,00 (um milhão, trezentos e trinta e três mil, novecentos e quarenta e seis reais), corresponde ao valor real de mercado do imóvel, não se tratando de valor mínimo;
3. pela vedação expressa à utilização de média entre métodos avaliativos, nos termos da ABNT NBR 14.653;
4. pela admissibilidade técnica, em caráter excepcional e conciliatório, de eventual ajuste do valor de mercado, limitado ao percentual máximo de 7% (sete por cento) corresponde a: **R\$ 1.427.322,22 (um milhão, quatrocentos e vinte e sete mil, trezentos e vinte e dois reais e vinte e dois centavos).**
5. pelo encaminhamento do presente parecer à Procuradoria-Geral do Município, para ciência e adoção das providências jurídicas cabíveis, inclusive quanto à submissão da matéria à apreciação do Chefe do Poder Executivo.

Sidrolândia/MS, 06 de fevereiro de 2026.



Marcel Theodoro

Diretor de Planejamento e Gestão de Projetos
Portaria nº 021/2025
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Decreto Municipal nº 414/2025



PREFEITURA MUNICIPAL
SIDROLÂNDIA
EM ORDEM, RUMO AO PROGRESSO

Re: Encaminhamento de Parecer Técnico nº 40/DEPLAN/SEGOV



De Procuradoria Geral do Município <procuradoria@sidrolandia.ms.gov.br>
Para Luiz Adriano Machado Metello Junior <adv.luizmetellojr@gmail.com>
Data 24/03/2026 08:15

Bom dia,

Acuso recebimento.

Att,

Isabel C. Araújo

PREFEITURA MUNICIPAL DE
SIDROLÂNDIA



Em 24/03/2026 08:13, Luiz Adriano Machado Metello Junior escreveu:

Bom dia, em resposta ao parecer, gostaria de manifestar nossa **concordância** com o valor. Aguardamos contato para formalizar o ajuste.

Atenciosamente

Luiz Adriano Machado Metello Junior
OAB/MS 15.664

Em ter, 6 de jan. de 2026 às 14:24, Procuradoria Geral do Município
<procuradoria@sidrolandia.ms.gov.br> escreveu:

Prezado Dr. Luiz Adriano Machado Metello Júnior,

Encaminho, em anexo, o Parecer Técnico nº 40/DEPLAN/SEGOV, para conhecimento e providências cabíveis.

Atenciosamente,

Adrielly Alves de Oliveira Truffi

Assessora Jurídica

--

PREFEITURA MUNICIPAL DE
SIDROLÂNDIA



Luiz Adriano Machado Metello Junior - Advogado