

PROPOSTA DE PROJETO DE LEI**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR BEM IMÓVEL ATRAVÉS DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL E/OU JUDICIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

ROBERSON LUIZ MOUREIRA, Prefeito do município de Ribas do Rio Pardo, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela lei orgânica do município, **faz saber** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º- Fica o Município de Ribas do Rio Pardo/MS, autorizado a adquirir, através de desapropriação amigável ou judicial imóveis situados no lugar denominado RECANTO DIANA – ÁREA REMANESCENTE 01, nesta Comarca de Ribas do Rio Pardo – Estado de Mato Grosso do Sul, melhor descrito e caracterizado nas Matrículas nº 24.573 e 24.575, Ficha 01 do Livro nº 02 – Registro Geral, do 1º Serviço Registral e Tabelionato de Protesto da Comarca de Ribas do Rio Pardo – MS, sendo que: CLAUDIO BRITES é proprietário da fração correspondente a Gleba 1 com área de 2 ha 2.204,09 m² (Matrícula 24.573) e Gleba 3 com área de 2 ha 2.204,10 m² (Matrícula 24.575) e ELIANA CORREIA CARDOSO é proprietária da fração correspondente Gleba 2 com área de 2 ha 2.204,09 m² (Matrícula 24.574).

Parágrafo Único - As áreas objeto da desapropriação tem as seguintes descrições e confrontações: Gleba 1 com área: 2 ha 2.204,09 m². Matrícula 24.573 – Claudio Brites e Elizabeth Ferreira Brites. Descrição Perimétrica: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N 7.736.432,872m e E 212.775,363m, este encontra-se cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa e no limite com o Corredor Público, daí deste segue com azimute de 186°17'58" e distância de 313,70m, confrontando com o Corredor Público, até o vértice MA-01, de coordenadas N 7.736.120,193m e E 212.740,579m, deste segue com azimute de 239°26'54" e distância de 5,81m, confrontando com Área Desmembrada Mat. 17620, até o vértice MA-05, de coordenadas N 7.736.117,239m e E 212.735,573m, segue com azimute de 324°18'36" e distância de 183,75m, confrontando com a Gleba 2, até o vértice P-26, de coordenadas N 7.736.267,340m e E 212.628,723m, cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa; deste segue, conforme levantamento anterior, com vários azimutes e distâncias, pela margem direita do Córrego da Lagoa no sentido a sua jusante, como segue: 32°20'31" e 28,14m até vértice P-27, de coordenadas 7.736.291,113m e E 212.643,776m, 43°06'50" e 20,60m até o vértice P-28, de coordenadas N 7.736.306,154m e E 212.657,858m, 42°17'47" e 21,65m até o vértice P-29, de coordenadas N 7.736.322,165m e E 212.672,425m, 41°04'40" e 19,95m até o vértice P-30, de coordenadas N 7.736.337,205m e E 212.685,535m, 26°34'56" e 11,94m até o vértice P-31, de coordenadas N 7.736.347,879m e E 212.690,876m, 22°38'53" e 22,78m até o vértice P-32, de coordenadas N 7.736.368,905m e E 212.699,649m, 36°29'28" e 15,55m até o vértice P-33, de coordenadas N 7.736.381,407m e E 212.708,897m, 47°57'30" e 15,02m até o vértice P-34, de coordenadas N 7.736.391,463m e E 212.720,049m, 44°08'27" e 12,50m até o vértice P-35, de coordenadas N 7.736.400,432m e E 212.728,753m, 66°35'21" e 8,89m até o vértice P-36, de coordenadas N 7.736.403,965m e E 212.736,913m, 46°25'06" e 7,89m até o vértice P-37, de coordenadas N 7.736.409,401m e E 212.742,625m, 26°35'03" e 6,69m até o vértice P-38, de coordenadas N 7.736.415,380m e E 212.745,617m, 56°20'33" e 2,94m até o vértice P-39, de coordenadas N 7.736.417,010m e E 212.748,065m, 49°10'03" e 13,30m até o vértice P-40, de coordenadas N 7.736.425,707m e E 212.758,129m, 63°26'53" e 7,91m até o vértice P-41, de coordenadas N 7.736.429,241m e E 212.765,201m, 78°42'13" e 8,32m até o vértice P-42, de coordenadas N 7.736.430,871 e E 212.773,361m, 45°00'52" até o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SAD69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. Gleba 2 com área: 2 ha 2.204,09 m². Matrícula 24.574 – Eliana Correia Cardoso. Descrição Perimétrica: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-26, de coordenadas N 7.736.267,340m e E 212.628,723m, este encontra-se cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa e no limite com a Gleba 1, daí deste segue com azimute de 144°18'36" e distância de 183,75m, confrontando com a Gleba 1, até o vértice MA-05, de coordenadas N 7.736.117,239m e E 212.735,573m, deste segue com azimute de 239°26'54" e



distância de 140,73m, confrontando com Área Desmembrada Mat. 17620, até o vértice MA-06, de coordenadas N 7.736.045,705m e E 212.614,383m, segue com azimute de 325°38'33" e distância de 141,43m, confrontando com a Gleba 3, até o vértice P-18, de coordenadas N 7.736.163,326m e E 212.534,914m, cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa; deste segue, conforme levantamento anterior, com vários azimutes e distâncias, pela margem direita do Córrego da Lagoa no sentido a sua jusante, como segue: 52°08'50" e 9,00m até o vértice P-19, de coordenadas N 7.736.168,850m e E 212.542,022m, 40°56'13" e 15,67m até o vértice P-20, de coordenadas N 7.736.180,686m e E 212.552,288m, 43°10'28" e 17,31m até o vértice P-21, de coordenadas N 7.736.193,312m e E 212.564,134m, 38°40'58" e 10,11m até o vértice P-22, de coordenadas N 7.736.201,203m e E 212.570,542m, 40°50'51" e 15,60m até o vértice P-23, de coordenadas N 7.736.213,000m, e E 212.580,652m, 57°03'08" e 21,41m até o vértice P-24, de coordenadas N 7.736.224,644m e E 212.598,618m, 34°12'28" e 31,09m até o vértice P-25, de coordenadas N 7.736.250,359m e E 212.616,099m, 36°37'40" e 21,16m até o vértice P-26, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SAD69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. Gleba 3 com área: 2 ha 2.204,10 m². Matrícula 24.575 - Claudio Brites e Elizabete Ferreira Brites. Descrição Perimétrica: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-18, de coordenadas N 7.736.163,326m e E 212.534,914m, este encontra-se cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa e no limite com a Gleba 2, daí deste segue com azimute de 145°38'33" e distância de 141,43m, confrontando com a Gleba 2, até o vértice MA-06, de coordenadas N 7.736.045,705m e E 212.614,383m, deste segue com azimute de 239°26'54" e distância de 76,34m, confrontando com Área Desmembrada Mat. 17620, até o vértice MA-02, de coordenadas N 7.736.006,899m e E 212.548,639m, segue com azimute de 317°36'30" e distância de 48,87m, confrontando com a Rua Dr. Arnaldo Estevão Figueiredo e com o ELUP "A", até o vértice MA-03, de coordenadas N 7.736.042,992m e E 212.515,691m, deste segue com azimute de 253°40'48" e distância de 162,63m, confrontando com o ELUP "A", até o vértice MA-04, de coordenadas N 7.735.997,288m e E 212.359,620m, deste segue com azimute de 330°43'01" e distância de 52,71m, confrontando com Rua Senador Filinto Muller, até o vértice P-06, de coordenadas N 7.736.044,134m e E 212.334,202m, deste segue, conforme levantamento anterior, com vários azimutes e distâncias, pela margem direita do Córrego da Lagoa no sentido a sua jusante, como segue: 72°20'29" e 28,46m até o vértice P-07, de coordenadas N 7.736.052,766m e E 212.361,317m, 54°06'42" e 25,81m até o vértice P-08, de coordenadas N 7.736.067,898m e E 212.382,230m, 63°27'16" e 20,96m até o vértice P-09, de coordenadas N 7.736.077,265m e E 212.400,980m, 41°48'28" e 22,72m até o vértice P-10, de coordenadas N 7.736.094,198m e E 212.416,124m, 62°29'38" e 28,86m até o vértice P-11, de coordenadas N 7.736.107,528m e E 212.441,724m, 55°19'39" e 17,10m até o vértice P-12, de coordenadas N 7.736.117,255m e E 212.455,786m, 76°37'02" e 15,57m até o vértice P-13, de coordenadas N 7.736.120,858m e E 212.470,930m, 60°02'23" e 10,82m até o vértice P-14, de coordenadas N 7.736.126,262m e E 212.480,304m, 61°48'12" e 15,82m até o vértice P-15, de coordenadas N 7.736.133,735m e E 212.494,243m, 45°01'21" e 16,19m até o vértice P-16, de coordenadas N 7.736.145,177m e E 212.505,694m, 56°19'56" e 21,35m até o vértice P-17, de coordenadas N 7.736.157,013m e E 212.523,463m, 61°07'55" e 13,08m até o vértice P-18, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SAD69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Art. 2º - A aquisição dos imóveis de que trata o artigo anterior destina-se ao desenvolvimento e execução de projetos estruturantes de drenagem, mitigação de enchentes, e implantação do Parque Linear do Córrego da Lagoa.

Art. 3º - O valor a ser pago pelos imóveis de que trata o artigo 1º desta Lei é de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), em duas parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) até 10 (dez) dias após a sanção desta Lei, mediante a transferência do imóvel para o Município e a segunda parcela no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) até 30 (trinta) dias após o pagamento da primeira parcela.

Parágrafo Único. O valor referido no caput deste artigo, está dentro do valor de mercado e em consonância com a avaliação do imóvel realizada por comissão designada para este fim.

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



Art. 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Ribas Do Rio Pardo/MS, 26 de Maio de 2025

Roberson Luiz Moureira
Prefeito - PSDB

Paulo Rogério de Souza Bernardes
Procurador Geral do Município



MENSAGEM

Mensagem nº 058/2025

Ribas do Rio Pardo - MS, 26/05/2025

Excelentíssima Senhora Presidente e Excelentíssimos Vereadores:

Temos a honra de encaminhar **Projeto de Lei nº 063/2025**, para a deliberação deste Respeitável Poder Legislativo, com matéria que **"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR BEM IMÓVEL ATRAVÉS DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL E/OU JUDICIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

Apraz-nos cumprimentá-los cordialmente, oportunidade em que encaminhamos, para análise, apreciação e votação o Projeto de Lei em epígrafe, o qual tem como por objetivo adquirir, através de desapropriação amigável ou judicial, de imóveis para atender as necessidades da Administração, na área de infraestrutura e meio-ambiente.

A área, popularmente conhecida como área do pesqueiro, está estrategicamente localizada entre os bairros Jabour, São João, Boa Vista, Vista Alegre e o recente Santo Antônio, com entorno de seu perímetro totalmente habitado.

Há décadas as águas pluviais provenientes dos bairros estabelecidos acima do local, e, especial o Parque Estoril, são direcionadas, tanto por tubos de drenagem como superficialmente, para o córrego Cabeceira da Lagoa, que margeia a propriedade, o que causou degradação nos últimos anos, fazendo-se necessário a execução de projetos de infraestrutura com objetivo de mitigar tais problemas e promover a recuperação da degradação.

Neste escopo, o Município pretende implantar o Parque Linear da Cabeceira da Lagoa, com obras de drenagem, pavimentação, reposição de flora, e construção de praças e áreas de convívio.

A aprovação da desapropriação da área particular é essencial para o desenvolvimento deste projeto, que irá transformar a região e propiciar lazer e qualidade de vida aos munícipes, além de preservar o meio-ambiente.

Isto posto, requer-se autorização legislativa para efetivarmos o acordo pré-estabelecido de desapropriação amigável realizado entre as partes.

Oportunamente, aproveito para reforçar o compromisso do Poder Executivo em colaborar para a manutenção do primoroso trabalho desempenhado pela Câmara Municipal e apresentar meus sinceros cumprimentos.

Cordialmente,

ROBERSON LUIZ MOUREIRA
PREFEITO MUNICIPAL

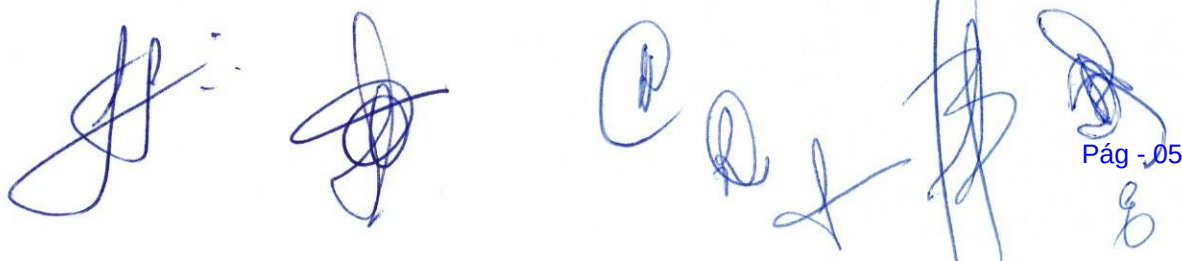
À Excelentíssima Senhora
Tania Maria Ferreira de Souza
Digníssima Vereadora Presidente da Câmara Municipal de Ribas do Rio Pardo/MS



TERMO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL Nº ____/2025

TERMO DE AQUISIÇÃO POR
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL DO IMÓVEL
SITUADO NO LUGAR DENOMINADO
RECANTO DIANA, QUE ENTRE SI FAZEM O
MUNICÍPIO DE RIBAS DO RIO PARDO –
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL E
ELIANA CORREIA CARDOSO E ELIZABETE
FERREIRA BRITES.

Aos 20 dias do mês de maio de 2025, na sede da Secretaria Municipal de Infraestrutura Pública de Ribas do Rio Pardo, situada na Avenida Nelson Lyrio nº 2452 – Centro, presentes, de um lado, como Expropriante, o **MUNICÍPIO DE RIBAS DO RIO PARDO**, adiante designado simplesmente **MUNICÍPIO**, neste ato representado por Sandro Machado, Secretário Municipal e, de outro lado, como Expropriados, **ELIANA CORREIA CARDOSO**, solteira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 101292739 SSP/SP e inscrita no CPF nº 988.126.538-04, residente e domiciliada na Rua Senador Filinto Muller, nº 1333, centro, nesta cidade, CEP 79180-000, e-mail: recandodana@hotmail.com, e **CLAUDIO BRITES**, brasileiro, comerciante, portador da CNH/DETRAN/MS nº 00188134611 inscrito no CPF nº 139.903.301-87, casado com **ELIZABETE FERREIRA BRITES**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 167.990 SEJUSP/MS, inscrita no CPF nº 294.487.271-00, no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, em 09/06/1979, nos termos da certidão de casamento matrícula 062901 01 55 1979 2 00099 211 0004588 98, emitida em 03/07/2023, pelo RCPN da 1ª Circunscrição de Registro Civil da Comarca de Campo Grande MS, residentes domiciliados à Rua Dom Aquino, nº 180, Bairro Amambai, em Campo Grande MS, simplesmente designados **PROPRIETÁRIOS**, é assinado, perante as testemunhas abaixo mencionadas, o presente TERMO DE

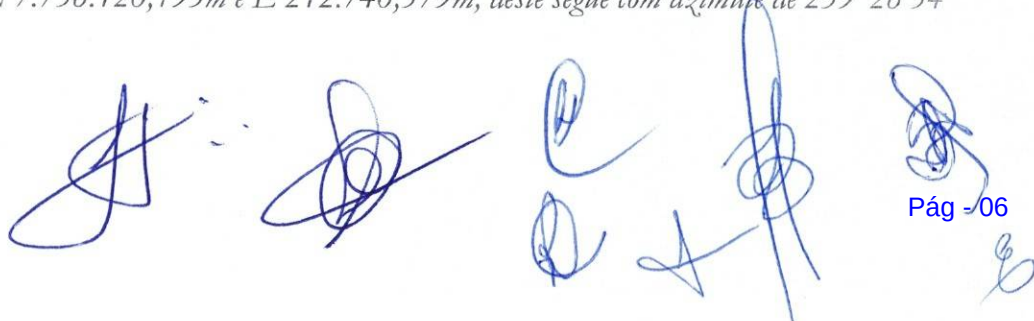


AQUISIÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL DE IMÓVEL, com fulcro no Art. 13º, XXXVI da Lei Orgânica do Município, com as seguintes cláusulas e condições:

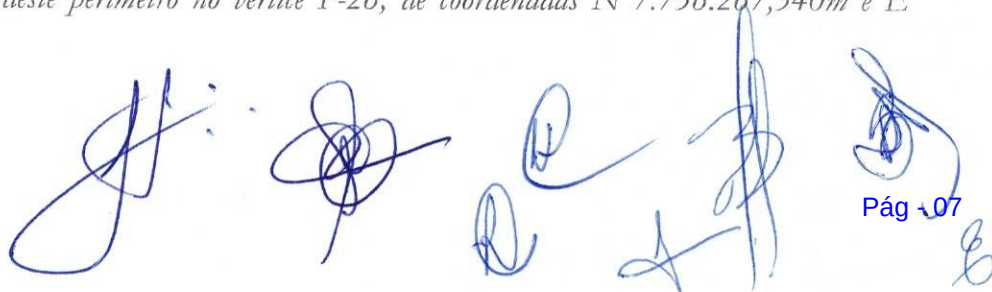
1. Os **PROPRIETÁRIOS** são legítimos possuidores/proprietários, livres e desembaraçados de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, tarifas e multas, até a presente data, do imóvel situado no lugar denominado **RECANTO DIANA – ÁREA REMANESCENTE 01**, nesta Comarca de Ribas do Rio Pardo – Estado de Mato Grosso do Sul, melhor descrito e caracterizado nas Matrículas nº 24.573 e 24.575, Ficha 01 do Livro nº 02 – Registro Geral, do 1º Serviço Registral e Tabelionato de Protesto da Comarca de Ribas do Rio Pardo – MS, sendo que: **CLAUDIO BRITES** é proprietário da fração correspondente a Gleba 1 com área de 2 ha 2.204,09 m² (Matrícula 24.573) e Gleba 3 com área de 2 ha 2.204,10 m² (Matrícula 24.575) e **ELIANA CORREIA CARDOSO** é proprietária da fração correspondente Gleba 2 com área de 2 ha 2.204,09 m² (Matrícula 24.574), nos termos e descrições perimétricas constantes da Cláusula 2.

Parágrafo único. O valor da indenização previsto na Cláusula Terceira deste instrumento será pago proporcionalmente à fração pertencente a cada **PROPRIETÁRIO**, conforme descrito nesta cláusula.

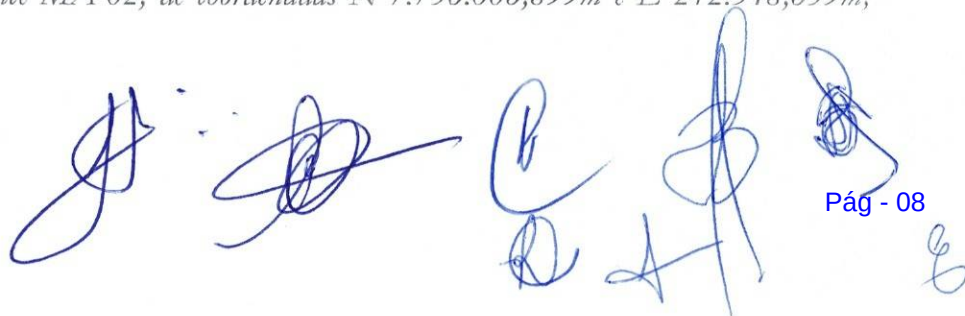
2. A área objeto do presente Termo tem as seguintes descrições e confrontações: **Gleba 1 com área: 2 ha 2.204,09 m²**. Matrícula 24.573 – Claudio Brites e Elizabete Ferreira Brites. *Descrição Perimétrica: Inicia-se a descrição deste perimetro no vértice P-01, de coordenadas N 7.736.432,872m e E 212.775,363m, este encontra-se cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa e no limite com o Corredor Público, daí deste segue com azimute de 186°17'58" e distância de 313,70m, confrontando com o Corredor Público, até o vértice MA-01, de coordenadas N 7.736.120,193m e E 212.740,579m, deste segue com azimute de 239°26'54"*



e distância de 5,81m, confrontando com Área Desmembrada Mat. 17620, até o vértice MA-05, de coordenadas N 7.736.117,239m e E 212.735,573m, segue com azimuth de $324^{\circ}18'36''$ e distância de 183,75m, confrontando com a Gleba 2, até o vértice P-26, de coordenadas N 7.736.267,340m e E 212.628,723m, cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa; deste segue, conforme levantamento anterior, com vários azimuths e distâncias, pela margem direita do Córrego da Lagoa no sentido a sua jusante, como segue: $32^{\circ}20'31''$ e 28,14m até vértice P-27, de coordenadas N 7.736.291,113m e E 212.643,776m, $43^{\circ}06'50''$ e 20,60m até o vértice P-28, de coordenadas N 7.736.306,154m e E 212.657,858m, $42^{\circ}17'47''$ e 21,65m até o vértice P-29, de coordenadas N 7.736.322,165m e E 212.672,425m, $41^{\circ}04'40''$ e 19,95m até o vértice P-30, de coordenadas N 7.736.337,205m e E 212.685,535m, $26^{\circ}34'56''$ e 11,94m até o vértice P-31, de coordenadas N 7.736.347,879m e E 212.690,876m, $22^{\circ}38'53''$ e 22,78m até o vértice P-32, de coordenadas N 7.736.368,905m e E 212.699,649m, $36^{\circ}29'28''$ e 15,55m até o vértice P-33, de coordenadas N 7.736.381,407m e E 212.708,897m, $47^{\circ}57'30''$ e 15,02m até o vértice P-34, de coordenadas N 7.736.391,463m e E 212.720,049m, $44^{\circ}08'27''$ e 12,50m até o vértice P-35, de coordenadas N 7.736.400,432m e E 212.728,753m, $66^{\circ}35'21''$ e 8,89m até o vértice P-36, de coordenadas N 7.736.403,965m e E 212.736,913m, $46^{\circ}25'06''$ e 7,89m até o vértice P-37, de coordenadas N 7.736.409,401m e E 212.742,625m, $26^{\circ}35'03''$ e 6,69m até o vértice P-38, de coordenadas N 7.736.415,380m e E 212.745,617m, $56^{\circ}20'33''$ e 2,94m até o vértice P-39, de coordenadas N 7.736.417,010m e E 212.748,065m, $49^{\circ}10'03''$ e 13,30m até o vértice P-40, de coordenadas N 7.736.425,707m e E 212.758,129m, $63^{\circ}26'53''$ e 7,91m até o vértice P-41, de coordenadas N 7.736.429,241m e E 212.765,201m, $78^{\circ}42'13''$ e 8,32m até o vértice P-42, de coordenadas N 7.736.430,871 e E 212.773,361m, $45^{\circ}00'52''$ até o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SAD69. Todos os azimuths e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **Gleba 2 com área: 2 ha 2.204,09 m².** Matrícula 24.574 – Eliana Correia Cardoso. Descrição Perimétrica: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-26, de coordenadas N 7.736.267,340m e E



212.628,723m, este encontra-se cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa e no limite com a Gleba 1, daí deste segue com azimuth de $144^{\circ}18'36''$ e distância de 183,75m, confrontando com a Gleba 1, até o vértice MA-05, de coordenadas N 7.736.117,239m e E 212.735,573m, deste segue com azimuth de $239^{\circ}26'54''$ e distância de 140,73m, confrontando com Área Desmembrada Mat. 17620, até o vértice MA-06, de coordenadas N 7.736.045,705m e E 212.614,383m, segue com azimuth de $325^{\circ}38'33''$ e distância de 141,43m, confrontando com a Gleba 3, até o vértice P-18, de coordenadas N 7.736.163,326m e E 212.534,914m, cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa; deste segue, conforme levantamento anterior, com vários azimutes e distâncias, pela margem direita do Córrego da Lagoa no sentido a sua jusante, como segue: $52^{\circ}08'50''$ e 9,00m até o vértice P-19, de coordenadas N 7.736.168,850m e E 212.542,022m, $40^{\circ}56'13''$ e 15,67m até o vértice P-20, de coordenadas N 7.736.180,686m e E 212.552,288m, $43^{\circ}10'28''$ e 17,31m até o vértice P-21, de coordenadas N 7.736.193,312m e E 212.564,134m, $38^{\circ}40'58''$ e 10,11m até o vértice P-22, de coordenadas N 7.736.201,203m e E 212.570,542m, $40^{\circ}50'51''$ e 15,60m até o vértice P-23, de coordenadas N 7.736.213,000m, e E 212.580,652m, $57^{\circ}03'08''$ e 21,41m até o vértice P-24, de coordenadas N 7.736.224,644m e E 212.598,618m, $34^{\circ}12'28''$ e 31,09m até o vértice P-25, de coordenadas N 7.736.250,359m e E 212.616,099m, $36^{\circ}37'40''$ e 21,16m até o vértice P-26, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central $n^{\circ} 51^{\circ}00'$, fuso -22, tendo como datum o SAD69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **Gleba 3 com área: 2 ha 2.204,10 m².** Matrícula 24.575 - Claudio Brites e Elizabete Ferreira Brites. Descrição Perimétrica: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-18, de coordenadas N 7.736.163,326m e E 212.534,914m, este encontra-se cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa e no limite com a Gleba 2, daí deste segue com azimuth de $145^{\circ}38'33''$ e distância de 141,43m, confrontando com a Gleba 2, até o vértice MA-06, de coordenadas N 7.736.045,705m e E 212.614,383m, deste segue com azimuth de $239^{\circ}26'54''$ e distância de 76,34m, confrontando com Área Desmembrada Mat. 17620, até o vértice MA-02, de coordenadas N 7.736.006,899m e E 212.548,639m,



segue com azimute de $317^{\circ}36'30''$ e distância de 48,87m, confrontando com a Rua Dr. Arnaldo Estevão Figueiredo e com o ELUP "A", até o vértice MA-03, de coordenadas N 7.736.042,992m e E 212.515,691m, deste segue com azimute de $253^{\circ}40'48''$ e distância de 162,63m, confrontando com o ELUP "A", até o vértice MA-04, de coordenadas N 7.735.997,288m e E 212.359,620m, deste segue com azimute de $330^{\circ}43'01''$ e distância de 52,71m, confrontando com Rua Senador Filinto Muller, até o vértice P-06, de coordenadas N 7.736.044,134m e E 212.334,202m, deste segue, conforme levantamento anterior, com vários azimutes e distâncias, pela margem direita do Córrego da Lagoa no sentido a sua jusante, como segue: $72^{\circ}20'29''$ e 28,46m até o vértice P-07, de coordenadas N 7.736.052,766m e E 212.361,317m, $54^{\circ}06'42''$ e 25,81m até o vértice P-08, de coordenadas N 7.736.067,898m e E 212.382,230m, $63^{\circ}27'16''$ e 20,96m até o vértice P-09, de coordenadas N 7.736.077,265m e E 212.400,980m, $41^{\circ}48'28''$ e 22,72m até o vértice P-10, de coordenadas N 7.736.094,198m e E 212.416,124m, $62^{\circ}29'38''$ e 28,86m até o vértice P-11, de coordenadas N 7.736.107,528m e E 212.441,724m, $55^{\circ}19'39''$ e 17,10m até o vértice P-12, de coordenadas N 7.736.117,255m e E 212.455,786m, $76^{\circ}37'02''$ e 15,57m até o vértice P-13, de coordenadas N 7.736.120,858m e E 212.470,930m, $60^{\circ}02'23''$ e 10,82m até o vértice P-14, de coordenadas N 7.736.126,262m e E 212.480,304m, $61^{\circ}48'12''$ e 15,82m até o vértice P-15, de coordenadas N 7.736.133,735m e E 212.494,243m, $45^{\circ}01'21''$ e 16,19m até o vértice P-16, de coordenadas N 7.736.145,177m e E 212.505,694m, $56^{\circ}19'56''$ e 21,35m até o vértice P-17, de coordenadas N 7.736.157,013m e E 212.523,463m, $61^{\circ}07'55''$ e 13,08m até o vértice P-18, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central $n^{\circ} 51^{\circ}00'$, fuso -22, tendo como datum o SAD69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

3. O valor total a título de indenização expropriatória em dinheiro, conforme parágrafo 3º do artigo 140 da Lei Orgânica Municipal de Ribas do Rio Pardo, será de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), nos seguintes termos: a) O Sr. **CLAUDIO**



Pág - 09

BRITES receberá a quantia de R\$ 533.333,33 (quinhentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) e, b) A Sra. **ELIANA CORREIA CARDOSO** receberá a quantia de R\$ 266.666,67 (duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

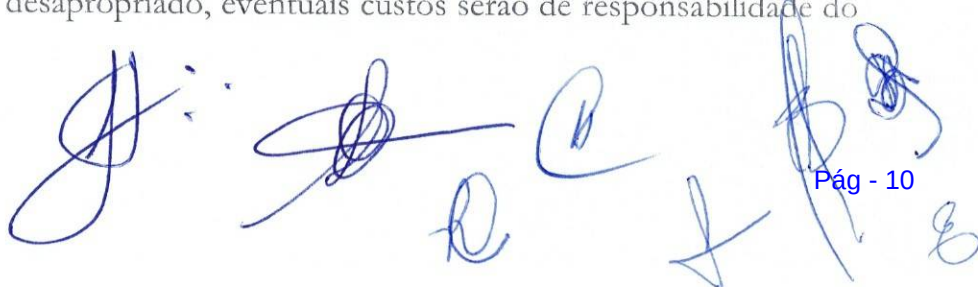
§ 1º. O pagamento disposto no *caput* desta cláusula será efetuado em duas parcelas, sendo 50% (cinquenta por cento) do valor devido a cada **PROPRIETÁRIO**, pago no prazo de 10 (dez) dias contados da publicação deste Termo, em extrato, no Diário Oficial do Município e os 50% (cinquenta por cento) restantes, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do primeiro pagamento.

§ 2º. O pagamento disposto no *caput* desta cláusula será efetuado nos seguintes dados bancários: a) Elizabete Ferreira Brites, CPF 294.487.271-00, Agência 2224, Conta 1288 000 7535 33656-7 Caixa Econômica; b) Eliana Correia Cardoso, CPF 988.126.538-04, Banco Bradesco, Agência 2039, Conta Corrente 8326-7.

§ 3º. Os **PROPRIETÁRIOS**, no ato do recebimento integral da indenização, dão plena e geral quitação ao **MUNICÍPIO** no ato do pagamento, para mais nada reclamar, a que título for, transferindo-lhe todo o domínio, posse, direito e ação que até esta data exercia sobre o imóvel ora expropriado, com o que nele contém, ficando, desde já, imitado em sua posse, não só por força deste termo como também em razão da cláusula “constituti”, renunciando, ainda, os **PROPRIETÁRIOS** a qualquer ação tendente a invalidar ou tornar ineficaz a expropriação assim feita, seja qual for a utilização que for dada ao imóvel, bem assim a qualquer crédito, que porventura tenha com relação aos ocupantes do aludido imóvel.

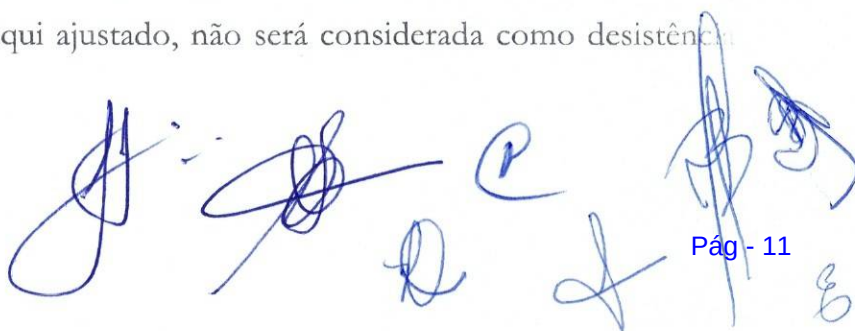
§ 4º. Os **PROPRIETÁRIOS** autorizam o Município, no momento do pagamento, a fazer descontos de eventuais dívidas que este tenha à título de débitos tributários, ou quaisquer outras dívidas *propter rem* eventualmente incidentes sobre o imóvel.

§ 5º. Os **PROPRIETÁRIOS** deverão providenciar junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, a transcrição do título translativo de propriedade na matrícula do bem ora desapropriado, eventuais custos serão de responsabilidade do



Município.

4. O presente termo é firmado dando plena e total quitação a qualquer obrigação e/ou crédito passado ou futuro em relação à área desaproprianda.
5. Como parte integrante do presente acordo, o **MUNICÍPIO** compromete-se a atribuir o nome do Sr. Sebastião Anatólio Cardoso, genitor da Sra. Eliana Correia Cardoso, a um dos dispositivos públicos a serem construídos no âmbito da obra de revitalização urbana da área desapropriada, integrante do projeto do Parque Linear do Córrego da Lagoa (ou outro nome que vier a ser oficialmente atribuído), em homenagem à memória e contribuição do homenageado para a comunidade local.
6. O **MUNICÍPIO** aceita o presente na forma em que se contém, estando a despesa referente ao preço desta aquisição empenhada na Secretaria Municipal de Infraestrutura Pública de Ribas do Rio Pardo, MS.
7. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando herdeiros ou sucessores dos **PROPRIETÁRIOS**, respondendo todos pela evicção de direitos.
8. As partes renunciam, expressamente, a qualquer direito de arrependimento, inclusive com base nos artigos pertinentes do Código Civil, ou outro dispositivo aplicável.
9. Ambas as partes declaram ter pactuado o presente instrumento por mera liberalidade, inexistindo qualquer tipo de vício na manifestação de suas vontades.
10. A tolerância, por qualquer das partes, com relação ao descumprimento de qualquer termo ou condição aqui ajustado, não será considerada como desistência.

A series of handwritten signatures in blue ink, likely representing the parties involved in the agreement. The signatures are stylized and vary in complexity, with some appearing to be initials or full names in cursive.

em exigir o cumprimento de disposição nele contida, nem representará novação com relação à obrigação passada, presente ou futura, no tocante ao termo ou condição cujo descumprimento foi tolerado, sendo vedada qualquer alteração contratual que não seja expressamente prevista em termo aditivo.

11. Os **PROPRIETÁRIOS** deverão apresentar as certidões pessoais negativas sobre interdições e tutelas; as expedidas pelo RGI, sobre a matrícula e ônus que recaem sobre o imóvel no ato da assinatura do presente termo, sob pena de inadimplemento contratual.

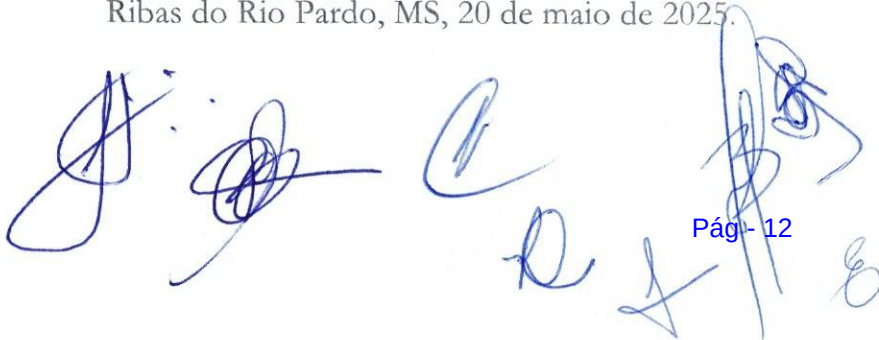
12. O presente instrumento revoga quaisquer disposições anteriormente pactuadas entre as partes com relação ao objeto ajustado, sobrepondo-se, inclusive, com relação a qualquer ajuste verbal, negociação, proposta, conversação, entre outras que tratem a respeito da execução ou das obrigações com relação ao presente objeto, e somente terá as redações de suas cláusulas alteradas mediante termo aditivo assinado por ambas as partes.

13. Fica eleito o foro da Comarca de Ribas do Rio Pardo, MS, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, não obstante a idoneidade e sinceridade de propósitos de ambas as partes.

14. A eficácia deste Termo fica condicionada à sua publicação, em extrato, no Diário Oficial, no prazo de 20 (vinte) dias contados da assinatura.

E assim, por se acharem justos e contratados, assinam o presente instrumento, perante duas testemunhas, em três vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas.

Ribas do Rio Pardo, MS, 20 de maio de 2025.

The block contains several handwritten signatures in blue ink. There are four distinct signatures on the left side, followed by a large, stylized signature on the right. The signatures are written over the text of the document.



ROBERSON LUIZ MOUREIRA
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIBAS DO RIO PARDO
EXPROPRIANTE



ELIANA CORREIA CARDOSO
PROPRIETÁRIA
EXPROPRIADO



CLAUDIO BRITES
PROPRIETÁRIO
EXPROPRIADO



ELIZABETE FERREIRA BRITES
CÔNJUGE DE CLAUDIO BRITES



PAULO ROGÉRIO DE SOUZA BERNARDES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/MS 27.093

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL Nº 021/2025

TERMO DE AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA

PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL: CLAUDIO BRITES e ELIANA CORREIA CARDOSO

01. SOLICITANTE: Procuradoria Geral

02. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificar o valor de mercado do imóvel, a ser considerado pela Administração Pública Municipal para fins fiscais, considerando características como: Localização, Extensão e Dimensionamento (m²), Serviços, Estado de conservação, e outros elementos que compõe atributos relevantes e legítimos para definir para identificação do valor real venal do imóvel.

03. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A Avaliação Comparativa de Dados de Mercado utilizada para identificar o valor do terreno: é uma metodologia que obtém o valor de mercado do imóvel, através da média de preços de imóveis semelhantes, da mesma região, que compõem a amostra.

Para isso é realizada uma coleta de dados com preços de imóveis semelhantes ao avaliado, e suas características próprias e de mercado, se constituindo fatores que influenciam a variação de seus preços, resultando na obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido, que é utilizada no processo avaliatório.

Assim são realizadas pesquisas de preços de imóveis ofertados no mercado imobiliário (encontrados como em sites especializados, e com corretores de imóveis), e de transações realizadas (encontrados em registros em matrículas de imóveis, de operações de compra e venda realizadas), conforme apresentado no Anexo I deste documento.

Para avaliar o imóvel com edificação é utilizado Método que identifica o Valor Total do Imóvel com a soma do valor do terreno (obtido pela avaliação comparativa de dados de mercado) e o valor da edificação considerando o CUB calculado com os fatores que couberem (como de depreciação e outras despesas), multiplicado pelo fator de comercialização.



A depreciação é calculada conforme a Tabela de Ross-Heidecke, que aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra. Essa tabela é comumente aplicada no Brasil e reconhecida na avaliação de imóveis.

04. DADOS DO IMÓVEL

- Número da Matrícula: 24573; 24574; 24575
- Denominação: Gleba 1 com área: 2 ha 2.204,09 m² (Matrícula 24.573); Gleba 2 com área: 2 ha 2.204,09 m² (Matrícula 24.574); Gleba 3 com área: 2 ha 2.204,10 m²(Matrícula 24.575)
- Cartório: Serviço Registral e Tabelionato de Protestos da Comarca de Ribas do Rio Pardo MS
- Endereço do imóvel:
Cidade: Ribas do Rio Pardo
Estado: Mato Grosso do Sul
Endereço: Rua Senador Filinto Muller (descritivo da localização abaixo)
- Área do terreno: 6,661228 hectares (66.612,28 m²)
- Área Edificada Total: 60m²

04.01. Resumo da descrição do imóvel em suas matrículas n. 24573, n. 24574, n.24575:

Descrição Perimétrica: Inicia-se a descrição deste perimetro no vértice P-01, de coordenadas N 7.736.432,872m e E 212.775,363m, este encontra-se cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa e no limite com o Corredor Público, daí deste segue com azimute de 186°17'58" e distância de 313,70m, confrontando com o Corredor Público, até o vértice MA-01, de coordenadas N 7.736.120,193m e E 212.740,579m, deste segue com azimute de 239°26'54" e distância de 5,81m, confrontando com Área Desmembrada Mat. 17620, até o vértice MA-05, de



coordenadas N 7.736.117,239m e E 212.735,573m, segue com azimute de 324°18'36" e distância de 183,75m, confrontando com a Gleba 2, até o vértice P-26, de coordenadas N 7.736.267,340m e E 212.628,723m, cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa; deste segue, conforme levantamento anterior, com vários azimutes e distâncias, pela margem direita do Córrego da Lagoa no sentido a sua jusante, como segue: 32°20'31" e 28,14m até vértice P-27, de coordenadas 7.736.291,113m e E 212.643,776m, 43°06'50" e 20,60m até o vértice P-28, de coordenadas N 7.736.306,154m e E 212.657,858m, 42°17'47" e 21,65m até o vértice P-29, de coordenadas N 7.736.322,165m e E 212.672,425m, 41°04'40" e 19,95m até o vértice P-30, de coordenadas N 7.736.337,205m e E 212.685,535m, 26°34'56" e 11,94m até o vértice P-31, de coordenadas N 7.736.347,879m e E 212.690,876m, 22°38'53" e 22,78m até o vértice P-32, de coordenadas N 7.736.368,905m e E 212.699,649m, 36°29'28" e 15,55m até o vértice P-33, de coordenadas N 7.736.381,407m e E 212.708,897m, 47°57'30" e 15,02m até o vértice P-34, de coordenadas N 7.736.391,463m e E 212.720,049m, 44°08'27" e 12,50m até o vértice P-35, de coordenadas N 7.736.400,432m e E 212.728,753m, 66°35'21" e 8,89m até o vértice P-36, de coordenadas N 7.736.403,965m e E 212.736,913m, 46°25'06" e 7,89m até o vértice P-37, de coordenadas N 7.736.409,401m e E 212.742,625m, 26°35'03" e 6,69m até o vértice P-38, de coordenadas N 7.736.415,380m e E 212.745,617m, 56°20'33" e 2,94m até o vértice P-39, de coordenadas N 7.736.417,010m e E 212.748,065m, 49°10'03" e 13,30m até o vértice P-40, de coordenadas N 7.736.425,707m e E 212.758,129m, 63°26'53" e 7,91m até o vértice P-41, de coordenadas N 7.736.429,241m e E 212.765,201m, 78°42'13" e 8,32m até o vértice P-42, de coordenadas N 7.736.430,871 e E 212.773,361m, 45°00'52" até o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo



como datum o SAD69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-26, de coordenadas N 7.736.267,340m e E 212.628,723m, este encontra-se cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa e no limite com a Gleba 1, daí deste segue com azimute de $144^{\circ}18'36''$ e distância de 183,75m, confrontando com a Gleba 1, até o vértice MA-05, de coordenadas N 7.736.117,239m e E 212.735,573m, deste segue com azimute de $239^{\circ}26'54''$ e distância de 140,73m, confrontando com Área Desmembrada Mat. 17620, até o vértice MA-06, de coordenadas N 7.736.045,705m e E 212.614,383m, segue com azimute de $325^{\circ}38'33''$ e distância de 141,43m, confrontando com a Gleba 3, até o vértice P-18, de coordenadas N 7.736.163,326m e E 212.534,914m, cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa; deste segue, conforme levantamento anterior, com vários azimutes e distâncias, pela margem direita do Córrego da Lagoa no sentido a sua jusante, como segue: $52^{\circ}08'50''$ e 9,00m até o vértice P-19, de coordenadas N 7.736.168,850m e E 212.542,022m, $40^{\circ}56'13''$ e 15,67m até o vértice P-20, de coordenadas N 7.736.180,686m e E 212.552,288m, $43^{\circ}10'28''$ e 17,31m até o vértice P-21, de coordenadas N 7.736.193,312m e E 212.564,134m, $38^{\circ}40'58''$ e 10,11m até o vértice P-22, de coordenadas N 7.736.201,203m e E 212.570,542m, $40^{\circ}50'51''$ e 15,60m até o vértice P-23, de coordenadas N 7.736.213,000m, e E 212.580,652m, $57^{\circ}03'08''$ e 21,41m até o vértice P-24, de coordenadas N 7.736.224,644m e E 212.598,618m, $34^{\circ}12'28''$ e 31,09m até o vértice P-25, de coordenadas N 7.736.250,359m e E 212.616,099m, $36^{\circ}37'40''$ e 21,16m até o vértice P-26, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SAD69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.



Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-18, de coordenadas N 7.736.163,326m e E 212.534,914m, este encontra-se cravado na margem esquerda do Córrego da Lagoa e no limite com a Gleba 2, daí deste segue com azimute de 145°38'33" e distância de 141,43m, confrontando com a Gleba 2, até o vértice MA-06, de coordenadas N 7.736.045,705m e E 212.614,383m, deste segue com azimute de 239°26'54" e distância de 76,34m, confrontando com Área Desmembrada Mat. 17620, até o vértice MA-02, de coordenadas N 7.736.006,899m e E 212.548,639m, segue com azimute de 317°36'30" e distância de 48,87m, confrontando com a Rua Dr. Arnaldo Estevão Figueiredo e com o ELUP "A", até o vértice MA-03, de coordenadas N 7.736.042,992m e E 212.515,691m, deste segue com azimute de 253°40'48" e distância de 162,63m, confrontando com o ELUP "A", até o vértice MA-04, de coordenadas N 7.735.997,288m e E 212.359,620m, deste segue com azimute de 330°43'01" e distância de 52,71m, confrontando com Rua Senador Filinto Muller, até o vértice P-06, de coordenadas N 7.736.044,134m e E 212.334,202m, deste segue, conforme levantamento anterior, com vários azimutes e distâncias, pela margem direita do Córrego da Lagoa no sentido a sua jusante, como segue: 72°20'29" e 28,46m até o vértice P-07, de coordenadas N 7.736.052,766m e E 212.361,317m, 54°06'42" e 25,81m até o vértice P-08, de coordenadas N 7.736.067,898m e E 212.382,230m, 63°27'16" e 20,96m até o vértice P-09, de coordenadas N 7.736.077,265m e E 212.400,980m, 41°48'28" e 22,72m até o vértice P-10, de coordenadas N 7.736.094,198m e E 212.416,124m, 62°29'38" e 28,86m até o vértice P-11, de coordenadas N 7.736.107,528m e E 212.441,724m, 55°19'39" e 17,10m até o vértice P-12, de coordenadas N 7.736.117,255m e E 212.455,786m, 76°37'02" e 15,57m até o vértice P-13, de coordenadas N 7.736.120,858m e E 212.470,930m, 60°02'23" e 10,82m até o vértice P-14, de coordenadas N 7.736.126,262m e E 212.480,304m, 61°48'12" e 15,82m até o vértice P-15, de coordenadas N 7.736.133,735m e E 212.494,243m, 45°01'21" e 16,19m até o vértice P-16, de coordenadas N 7.736.145,177m e E 212.505,694m, 56°19'56" e



21,35m até o vértice P-17, de coordenadas N 7.736.157,013m e E 212.523,463m, 61°07'55" e 13,08m até o vértice P-18, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SAD69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

04.2. Considerações da região e do processo avaliatório do imóvel que: possui cadastro no INCRA, localizado em perímetro urbano, e não possui destinação rural

O imóvel avaliando possui cadastro no INCRA, está localizado em perímetro urbano e não possui destinação rural.

Portanto é um imóvel que requer uma abordagem específica. Isso porque o registro no INCRA o classifica como rural, porém a localização em área urbana e a ausência de atividades rurais influenciam no seu valor de mercado.

Considerando que o imóvel avaliando não se adequa na classificação de imóvel rural que classifica um imóvel de rural se destinado a atividades como exploração agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial, mesmo estando localizado dentro do perímetro urbano.

Assim, para fins de avaliação é necessário considerar o contexto urbano, já que o imóvel dispõe dos serviços urbanos, e realizar a sua comparação com imóveis semelhantes na área da região do imóvel avaliando.

Destacando que existe um córrego público (córrego da Lagoa) que passa pela propriedade, o que caracteriza uma área com pouco aproveitamento ou ainda é uma área que requer investimento alto financeiro para sua utilização.



CIB	Código INCRA
-	815.071.079.774-0
Município-UF	Área total (ha)
Ribas do Rio Pardo-MS (sede do imóvel)	5,6000
Denominação	Localização
Chacara Recanto Diana	Saida Para Mimoso 1 Km Esquerda
Situação no CNIR	
Ativa	
Total de parcelas 	
1	
Parcelas Georreferenciadas SIGEF	
0	

Fonte: INCRA/RFB-CNIR

Foram identificadas as seguintes características geográficas do imóvel avaliando:



Figura 1 imagem do imóvel avaliando em destaque





Figura 2 imagem do imóvel avaliando em destaque

5.1) Classificação do relevo do imóvel avaliando (geomorfologia), conforme IBGE 2023:

Relevo é o conjunto de formas (modelado) da superfície terrestre. A geomorfologia estuda as formas de relevo terrestre sob diversos pontos de vista.

O relevo brasileiro é caracterizado por um modelado recente sobre estruturas rochosas muito antigas.

As classificações do relevo brasileiro consideram como formas geomorfológicas presentes no país: planaltos, planícies e depressões, não registrando a existência de montanhas em função da ausência de dobramentos modernos.

Classificação do relevo do imóvel avaliando: Planalto Campo Grande

5.2) Tipos de Solo do imóvel avaliando, conforme Classes de Solos do IBGE 2023

A classificação do solo, em tipos de solos, é feita a partir das propriedades do solo (características morfológicos, físicas, químicas e mineralógicos do perfil do solo), assim no Brasil existe uma grande variedade de solos

O Sibics (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos) é um sistema utilizado para classificar todos os solos existentes no Brasil.

O solo é um recurso natural base importante para a agropecuária, silvicultura e outros usos, sendo que sua identificação pode melhorar as suas práticas de manejo e produtividade.



Classificação do Solo do imóvel avaliado: Neossolo Quartzarênico

5.3) Declividade do Relevo do imóvel avaliado, conforme classes de Declividade da Embrapa:

O declive da área classifica o relevo para fins de identificar seu potencial para possíveis usos, como a sua aptidão para agropecuária.

A *declividade* é a inclinação do *relevo* em relação ao plano horizontal (FLORENZANO, 2008).

A aptidão agropecuária com base no nível de declive, classes de relevo do solo, possui as seguintes considerações:

- As áreas com maiores potencialidades para a agropecuária e silvicultura estão associadas aos relevos suave e ondulados, solos argissolos, e declividade correspondente, na legenda, até 20%.
- Às áreas de menor potencialidade estão associadas ao relevo forte ondulado, e declividade correspondente, na legenda, acima de 20%.

A declividade do Relevo do imóvel avaliado, conforme classes de Declividade da Embrapa:

- Plano: 100% da área do imóvel

5.4) Hidrografia

Destacando que existe um córrego público (córrego da Lagoa) que passa pela propriedade, o que caracteriza uma área com pouco aproveitamento ou ainda é uma área que requer investimento alto financeiro para sua utilização.



06. IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO



Figura 3 imagem do imóvel avaliando



Figura 4 imagem do imóvel avaliando





Figura 5 imagem do imóvel avaliando



Figura 6 imagem do imóvel avaliando





Ribas
do Rio Pardo
P R E F E I T U R A



Figura 7 imagem do imóvel avaliando



Figura 8 imagem do imóvel avaliando



Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo
Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro
Ribas do Rio Pardo – MS | CEP: 79180-000
www.ribasdooriopardo.ms.gov.br
0800 808 1175





Figura 9 imagem do imóvel avaliando



Figura 10 imagem do imóvel avaliando





Figura 11 imagem do imóvel avaliando



Figura 12 imagem do imóvel avaliando

07. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: () Terreno /Lote sem edificação (x) Terreno com edificação

EM FRENTE AO TERRENO URBANO: (x) Pavimentação / asfalto () Terra batida



CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO – INFRAESTRUTURA URBANA (SERVIÇOS):

- (x) sistema viário
- (x) transporte coletivo
- (x) coleta de resíduos sólidos (lixo)
- (x) água potável
- (x) energia elétrica
- (x) Poste de Luz (rede iluminação pública)
- (x) rede de cabeamento para transmissão de dados, comunicação, e televisão
- (x) esgoto sanitário
- () gás canalizado
- (x) rede de linha telefônica
- (x) asfalto na rua da frente

08. PESQUISA DE MERCADO

Coleta de dados de mercado com preços de imóveis, para obter uma amostra representativa do comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido, utilizada no processo avaliatório, apresentada no Anexo I.

09. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

09.1. CUB da Sinduscon MS, de março /2024

Tipo da edificação: Projeto de Interesse Social, com valor do CUB de R\$ 1.158,93/ m²

09.2. Valor da Edificação

Valor da edificação: ((CUB x área) – depreciação)

Valor da edificação: (área edificada 60m² x R\$ 1.158,93) – 79,80%

Valor da edificação: R\$ 69.535,80 - R\$ 55.489,56

Valor da edificação: R\$ 14.046,24



09.03. Valor do Terreno obtido através da média de preços de Terrenos/ Lotes da Amostra apresentada no Anexo I

Média de preços dos imóveis da amostra: R\$ 140.526,11

Valor do Terreno: ((Valor do hectare x área) – área do córrego Cabeceira da Lagoa)

Valor do Terreno: R\$ 936.076,45 – R\$ 94.593,04

Valor do Terreno: R\$ 841.483,41

09.4. Valor Total do Imóvel:

Valor do Terreno ((Valor do hectare x área) – área do córrego Cabeceira da Lagoa) + Valor da Edificação (CUB x área – depreciação) x fator de comercialização

Valor Total do Imóvel: (R\$ 841.483,41 + R\$ 14.046,24) x 1 (fator de comercialização neutro)

Valor Total do Imóvel: R\$ 855.529,65

10. CONCLUSÃO:

Esta avaliação foi realizada considerando o processo avaliatório demonstrado (com as informações do imóvel, dados aqui expostos, e outros dados pertinentes na documentação do imóvel), a partir da metodologia utilizada descrita no item 03, observando as características próprias e de mercado do imóvel, e que influenciam na variação do seu preço, utilizando a amostra representativa do mercado demonstrada. Tendo em vista que o valor de mercado de um imóvel pode sofrer oscilações diante das suas peculiaridades, e da motivação dos negociantes.

Diante o exposto foi identificado o valor avaliado do imóvel:

IMÓVEL AVALIANDO

- Número da Matrícula: 11648
- Área do terreno: 6,661228 hectares (66.612,28 m²)
- Área Edificada Total: 60m²

Valor obtido na presente avaliação
R\$ 855.529,65



11. LEGISLAÇÃO:

- ❖ A avaliação desse imóvel foi realizada conforme disposto nos artigos 37 e 38 da Lei Complementar nº 006/2010; Decreto nº 048/2022; c/c artigo 38 e 148 do Código Tributário Nacional e Tema 1113, de 2022, do STJ, que decidiu que “a base do cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado”.

12. ENCERRAMENTO: LOCAL E DATA DO TERMO DE AVALIAÇÃO

Ribas do Rio Pardo - MS, 07 de Maio de 2025

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Elizandra Carolina Godoy
Engenheiro Civil – CREA/MS 64592

Janaína Rocha Ferreira
Agente de Fiscalização (Mat.1627-2)



ANEXO I
PREÇOS DE OFERTA DE IMÓVEIS SEMELHANTES AO IMÓVEL AVALIANDO
LOCALIZADOS EM RIBAS DO RIO PARDO – MS

AMOSTRAS					
PREÇO	ÁREA em HÁ	PREÇO HECTARE	BENFEITORIAS	ACESSO	LOCALIZAÇÃO
R\$ 9.010.000,00	88,7	R\$ 101.578,35	Nenhuma sem edificação	Bom	Zona de extensão urbana
R\$ 900.000,00	5	R\$ 180.000,00	Média	Muito Bom	Fundos da Liga Esportiva de Ribas do Rio Pardo - MS
R\$ 700.000,00	5	R\$ 140.000,00	Média Menos	Muito Bom	2km do centro Próximo ao Centro Industrial



FONTES DAS AMOSTRAS:

AMOSTRA 01)

PREÇO: R\$ 9.010.000,00

ÁREA: 88,70 hectares

FONTE: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-zona-rural-ribas-do-rio-pardo-2969424093.html>



Rural - 88m²

Venda R\$ 9.010.000

Fazenda para venda Zona Rural Ribas do Rio Pardo

RESUMO: Fazenda situada em Ribas do Rio Pardo/MS, com 88,7 hectares, ao lado da zona urbana do município, 102km de Campo Grande e com grande potencial para loteamentos urbanos, notadamente em razão da fábrica de celulose da Suzano S/A (Projeto Cerrado), com investimentos na ordem de R\$ 19,3 bilhões no município, geração de 10 mil postos de trabalho diretos e fomento à economia local. O imóvel rural está próximo do loteamento Altos do Estoril. I. Sobre o município de Ribas do Rio Pardo/MS Ribas do Rio Pardo é um município situado no Estado de Mato Grosso do Sul, às margens da

Ler descrição completa ▾

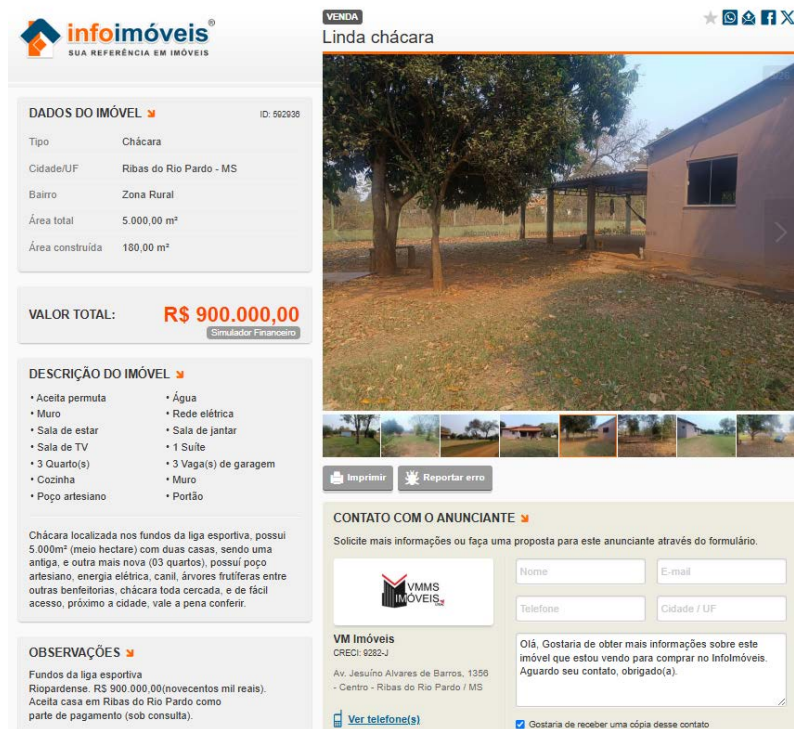


AMOSTRA 02)

PREÇO: R\$ 900.000,00

ÁREA: 5 hectares

FONTE: <https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-chacara-zona-rural/592936>



infoimóveis
SUA REFERÊNCIA EM IMÓVEIS

VENDA Linda chácara

DADOS DO IMÓVEL ID: 592936

Tipo	Chácara
Cidade/UF	Ribas do Rio Pardo - MS
Bairro	Zona Rural
Área total	5.000,00 m²
Área construída	180,00 m²

VALOR TOTAL: **R\$ 900.000,00**
Simulador Financeiro

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Aceita permuta
- Muro
- Sala de estar
- Sala de TV
- 3 Quarto(s)
- Cozinha
- Poço artesiano
- Água
- Rede elétrica
- Sala de jantar
- 1 Suite
- 3 Vaga(s) de garagem
- Muro
- Portão

Chácara localizada nos fundos da liga esportiva, possui 5.000m² (meio hectare) com duas casas, sendo uma antiga e outra mais nova (03 quartos), possui poço artesiano, energia elétrica, canil, árvores frutíferas entre outras benfeitorias, chácara toda cercada, e de fácil acesso, próximo a cidade, vale a pena conferir.

OBSERVAÇÕES

Fundos da liga esportiva Riopardense. R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais). Aceita casa em Ribas do Rio Pardo como parte de pagamento (sob consulta).

CONTATO COM O ANUNCIANTE

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

VMMS IMÓVEIS
CRECI: 9282-J
Av. Jesuíno Álvares de Barros, 1350
- Centro - Ribas do Rio Pardo / MS

Nome E-mail
Telefone Cidade / UF

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

☒ Gostaria de receber uma cópia desse contato

AMOSTRA 03)

PREÇO: R\$ 700.000,00

ÁREA: 5 hectares

FONTE: <https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-chacara-zona-rural/589752>





DADOS DO IMÓVEL

ID: 589752

Tipo	Chácara
Cidade/UF	Ribas do Rio Pardo - MS
Bairro	Zona Rural
Área total	5.000,00 m²

VALOR TOTAL: **R\$ 700.000,00**

[Simulador Financeiro](#)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Imóvel alugado com renda
- Rede elétrica
- 1 Suíte com a/e
- 2 Quarto(s)
- Área de serviço
- Caixa de água
- Churrasqueira
- Jardim
- Muro
- Poço artesiano
- Portão
- Muro
- 2 Sala(s) de jantar
- 1 Suíte
- 12 Vaga(s) de garagem
- Árvores frutíferas
- Canil
- Estacionamento
- Lavanderia
- Pasto
- Pomar

Duas casas no terreno, poço artesiano, 5mil m², murada, metade com tijolos e metade com tela, quartinho para guardar os utensílios, local cercado para criação de animais, galinhas, com galinheiro, porcos, com chiqueiro cercado e cimentado, pequeno pomar formado, canteiros prontos, casa da frente contendo três quartos, uma suíte, dois banheiros, sala, cozinha, área de serviço, garagem, casa dos fundos semelhante à da frente, com duas áreas, gramado, portão de correr, árvores frutíferas. Ambas as casas mesmo tamanho.

OBSERVAÇÕES

A 2 quilômetros do Centro. Próximo ao Centro industrial de Ribas.

VENDA

Chácara 5000m² com toda infraestrutura



[Imprimir](#)

[Reportar erro](#)

CONTATO COM O ANUNCIANTE

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



Clik Imóveis

CRECI: 10435-J

Rua Euclides da Cunha, 69 - Jardim dos Estados - Campo Grande / MS

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

[Mapa de localização](#)

[Ir para o website](#)

[Veja mais imóveis](#)

Nome

E-mail

Telefone

Cidade / UF

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

☒ Gostaria de receber uma cópia desse contato

☒ Receber informações do site e dos seus parceiros

[Enviar contato](#)





MUNICÍPIO DE RIBAS DO RIO PARDO

RUA CONCEIÇÃO DO RIO PARDO, Nº 1725 - CENTRO - CNPJ: 03.501.541/0001-91

RIBAS DO RIO PARDO/MS - CEP 79.180-000

FONE: (67) 3238 1175



CÓDIGO DE ACESSO

17EC6DF1E3C94DCC928BB676E5C82881

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Processo 2025.001.225
Projeto de Lei nº 63 de
26/05/2025