



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

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI N.º 026/2026

Senhor Presidente,

Senhores (as) Vereadores (as),

Submetemos à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente projeto de lei, que autoriza o Poder Executivo Municipal a promover a desapropriação de imóvel, por utilidade pública, destinado à implantação da continuidade de via pública já existente no Município.

A medida visa possibilitar a ampliação e integração da malha viária urbana, promovendo melhoria na fluidez do tráfego, redução de pontos de conflito viário e incremento da segurança de motoristas, ciclistas e pedestres, atendendo ao interesse público primário.

A área a ser desapropriada corresponde a 1.544,35 m² (um mil quinhentos e quarenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados), do imóvel matriculado sob nº 30.275, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia/MS, conforme delimitação constante de planta e memorial descritivo que instruem o procedimento administrativo.

A desapropriação será promovida, preferencialmente, de forma amigável, mediante justa indenização apurada pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis.

Considerando a relevância da intervenção para o ordenamento urbano e para a segurança viária, reconhece-se a urgência da medida, possibilitando, se necessário, o requerimento de imissão provisória na posse na hipótese de desapropriação judicial.

Diante do exposto, contamos com a aprovação da presente proposição

*Rua São Paulo, 964, Centro, CEP 79.170-000, Fone (67) 3272-7400
Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

legislativa.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito, Sidrolândia/MS, 13 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 026/2026

**“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL A PROMOVER A
DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL, POR
UTILIDADE PÚBLICA, 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 desapropriar, por utilidade pública, de forma amigável e, se necessário, pela via judicial, o imóvel objeto da matrícula nº 30.275, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia/MS, correspondente à área de 1.544,35 m² (um mil quinhentos e quarenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados), conforme procedimento administrativo próprio.

Art. 2º - A área de terra de que trata o artigo anterior, será utilizada pela Prefeitura Municipal de Sidrolândia/MS, para a implantação da continuidade da via pública já existente, com o objetivo de melhorar a fluidez do tráfego urbano, reduzir pontos de conflito viário e garantir maior segurança a motoristas, ciclistas e pedestres.

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.

Art. 4º - As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

de recursos próprios do Município.

Art. 5º - Fica reconhecida a urgência da medida para fins de implantação da via pública, podendo o Município requerer, na hipótese de desapropriação judicial, a imissão provisória na posse, mediante depósito prévio do valor ofertado, nos termos da legislação federal aplicável.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a adotar todas as providências administrativas, registrais e judiciais necessárias à efetivação da desapropriação parcial e à individualização da área junto ao Registro de Imóveis competente.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal, 13 de Abril de 2026.

RODRIGO BORGES BASSO
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 050/DEPLAN/SEGOV/2026

Em atendimento à solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente (SEDEMA), a COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada por Decreto Municipal nº 414, realizou a AVALIAÇÃO do imóvel denominado Lote 1A-2-1, Perímetro Urbano - parte da antiga Fazenda São Bento situada no município de Sidrolândia - MS

1 - INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Sidrolândia - MS

CNPJ: 03.501.574/0001-31

Endereço: Rua São Paulo, nº 964, Centro, Sidrolândia - MS,

CEP: 79170-000

2 - OBJETIVO

O presente instrumento tem por finalidade proceder à avaliação do imóvel, com o propósito de subsidiar a tramitação do processo de desapropriação, bem como determinar o valor de mercado.

3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1 - Localização

O imóvel refere-se um lote de terreno determinado Lote 1A-2-1, Perímetro Urbano - parte da antiga Fazenda São Bento, situada no município de Sidrolândia - MS, matriculada no CRI de Sidrolândia - MS sob nº 17.734.

Área de Desmembramento: 1.544,35m².

Confrontações:

Frente: Com Loteamento Vila Natalio e Ruas Primeira e Segunda;

Lado direito: Com a área do Lote 1A-2-2;

Fundos: com o Lote 1A-2-2;

Lado esquerdo: Com a área do Lote 01A-1;

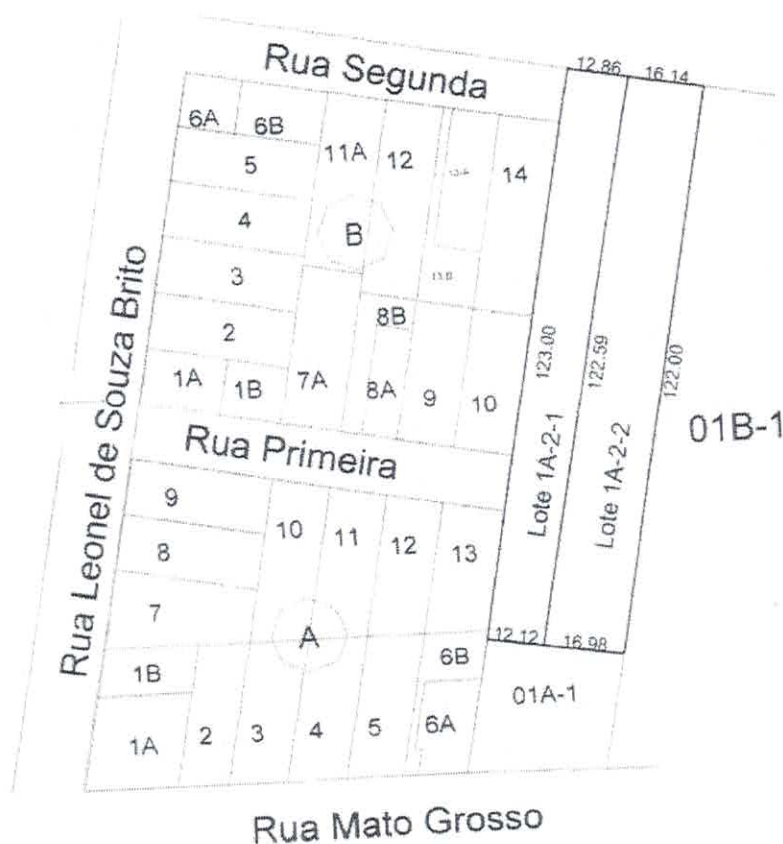
Descrição Perimétrica:

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 050-26

20/03/2026

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice localizado na frente do lote, confrontando com o Loteamento Vila Natalio; daí segue com distância de 123,00 m; deste ponto, deflete à direita, confrontando com o Lote 1A-2-2, com distância de 12,86 m; deste ponto, deflete à direita, confrontando com área do Lote 01A-1, com distância de 122,59 m; deste ponto, deflete à direita, confrontando novamente com área do Lote 01A-1, com distância de 12,12 m, até encontrar o ponto inicial, fechando o perímetro.

Figura 1- Planta de Situação



3.2 - Acesso

Trata-se de um imóvel com acesso principal pela Rua Primeira, cuja via não é pavimentada, porém possibilita acesso direto, livre e desimpedido ao imóvel.

3.3 - Caracterização do imóvel

3.3.1 - Caracterização da região

Relevo: Plano.

Classificação da região: Zona Urbana.

3.3.2 - Caracterização do terreno

Área: 1.544,35m².

Forma: Regular.

3.3.4 - Relatório fotográfico



4 - MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

4.1 - Disposições gerais

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14653 e foram escolhidas em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação, da qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

Os procedimentos avaliatórios utilizados para identificar o valor do terreno e o custo das benfeitorias correspondem ao método evolutivo composto do método comparativo direto de dados do mercado, da quantificação do custo e do fator de comercialização.

Na avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, onde o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras.

Para as benfeitorias foi utilizado o método de quantificação do custo, que se baseia na obtenção do custo de construção atual, minorado devidamente por meio de técnicas e análises minuciosas para a formulação do valor de mercado das mesmas.

Para o cálculo da depreciação, utilizou-se a tabela de Ross-Heidecke a qual leva em conta a idade, a vida referencial e o estado de conservação da benfeitoria.

Na avaliação do conjunto, terreno mais benfeitorias, o valor total foi obtido através da conjugação dos métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização.

4.2 - Grau de fundamentação e precisão

Para fins de grau de fundamentação é considerado o constante na tabela abaixo:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores	Adoção de situação paradigma

			utilizados no tratamento	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para o enquadramento global do laudo, considera-se a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens conforme tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% – 50%	>50%

Grau de fundamentação de enquadramento global do laudo:

Item	Enquadramento do grau de fundamentação	Pontuação	Enquadramento global do presente laudo de avaliação
1	Grau II	2	Grau I
2	Grau I	1	
3	Grau III	3	
4	Grau III	3	
Modalidade do Laudo: Simples Pontuação		9	

O presente laudo apresenta enquadramento global Grau I.

4.3 - Levantamento de dados de mercado

As ofertas que compõem as amostras são de terrenos da mesma região, cujas características se assimilam aos do imóvel avaliando.

4.4 - Homogeneização dos dados

É aplicação de coeficientes corretivos dos preços do terreno de modo que haja ajuste das diversas variáveis verificadas a cada caso. Os fatores considerados são: fonte ou oferta; transposição e frentes múltiplas.

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

5.1 - Valor do terreno

Em razão da inexistência de amostras de valores representativos e compatíveis com as características do terreno avaliado, adota-se, para fins de estimativa de valor, amostra obtida mediante consulta a corretor de imóveis devidamente habilitado e atuante no mercado local

Composição de amostra 1: Terreno próximo com área 250m² e valor R\$ 110.000,00. Valor: R\$440/m².

Composição de amostra 2: Terreno em área central com área 800m² e valor R\$ 350.000,00 = R\$437,50/m².

Valor médio ponderado das amostras: R\$ 438,75 por m².

Tendo à seguinte conclusão: R\$ 438,75/m² x 1.544,35m².

Nesse contexto, admite-se, sob o ponto de vista técnico, a adoção de margem de variação de até 10% sobre o valor estimado, faixa considerada compatível com a prática avaliatória e com os intervalos de precisão admitidos pela referida norma técnica. Tal parâmetro funciona como mecanismo de segurança técnica destinado a acomodar oscilações naturais do mercado, sem comprometer a coerência metodológica, a consistência técnica e a razoabilidade do valor atribuído ao bem avaliado.

R\$ 677.583,56 (Seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos).

6 – OBSERVAÇÕES PERTINENTES

Ressalta-se que a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis teve acesso apenas à matrícula do imóvel avaliado, não dispondo de outros documentos complementares como certidão de ônus reais, comprovantes de IPTU, ou demais registros cadastrais e técnicos pertinentes.

Diante dessa limitação documental, não foi possível analisar aspectos fundiários, dominiais, ambientais ou de viabilidade jurídica relacionados à área, motivo pelo qual a presente avaliação restringe-se exclusivamente à estimativa técnica de valor de mercado, com base nas informações disponíveis e nas condições físicas observadas in loco.

Ressalta-se, ainda, que a verificação da regularidade e legitimidade da propriedade, da inexistência de ônus ou restrições legais, bem como a análise da viabilidade administrativa e jurídica para eventual aquisição, incorporação ou uso do imóvel, são de responsabilidade exclusiva da Administração Pública Municipal e de seu Departamento Jurídico.

O valor aqui proposto constitui recomendação técnica, apurada conforme critérios e metodologias de avaliação imobiliária e referências de mercado vigentes, não configurando manifestação de cunho jurídico, contratual ou compromisso de compra e venda.

Por fim, destaca-se que a definição, aplicação e eventual alteração do valor estimado são de responsabilidade exclusiva da Prefeitura Municipal de

Sidrolândia, cabendo à Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis apenas o papel técnico-consultivo, sem competência para fixar, homologar ou modificar valores finais.

7 - VALOR TOTAL

Após a realização dos levantamentos técnicos e análises detalhadas anteriormente descritas, apura-se que o valor de mercado do imóvel objeto do presente laudo corresponde exclusivamente ao valor do terreno, uma vez que não foram identificadas benfeitorias no local. Assim, o valor total do imóvel é fixado em **R\$ 677.583,56 (Seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos)**, refletindo as condições atuais, características físicas, localização e parâmetros adotados na avaliação.

Sidrolândia/MS, 20 de março de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br THIAGO MIGUEL DAL MORO
Data: 25/03/2026 15:02:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luis Eduardo Ferronato
Engenheiro Civil
CREA-MS 70339/D

Vinicius Ribeiro Rodrigues
Engenheiro Civil
CREA-MS 68931/D

Thiago Miguel Dal Moro
Corretor de Imóveis
CRECI-MS 4780



ANEXOS

Anexo 01 – Matrícula do imóvel

 OBRIGADO
 OBRIGADO
 OBRIGADO

CNM 061648.2.0017734-06

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

MATRÍCULA

17.734

FOLHA

01

EM 29 de janeiro de 2016

LOTE 01A-2 - PERÍMETRO URBANO - PARTE DA ANTIGA FAZENDA SÃO BENTO - SIDROLÂNDIA - MS.

Um lote de terreno determinado sob número Lote 01A-2 - perímetro urbano - parte da antiga Fazenda São Bento, situado nesta cidade, com as seguintes características e confrontações: com 3.569,01m² (três mil e quinhentos e sessenta e nove metros e um centímetro quadrados). Localizado na divisa do Loteamento "Vila Natalio", com acesso pelas Ruas Primeira e Segunda do mesmo Loteamento que no seu final, são limitrofes a este Lote 01A-2. Frente: Medindo 123,00m (cento e vinte e três metros) com o Loteamento "Vila Natalio", e Ruas Primeira e Segunda, Fundos: Medindo 122,00m (cento e vinte e dois metros) com Parte do Lote 01B-1, Lado Direito: Medindo 29,00m (vinte e nove metros) com a Rua A, Lado esquerdo: Medindo 29,10m (vinte e cinco metros e dez centímetros) com o Lote Desmembrado 01-A-1. Conforme Mapa e Memorial Descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrimensor Marcelo Mendonça Brito - CREA/MS 5969/D, ART nº11681209. **PROPRIETÁRIO: GWA TRANSPORTES LTDA**, nome de Fantasia Pereira Transportes, com sede na rua Albertina Pereira de Menezes, 566, Vila Guarani, Dourados-MS, inscrita no CNPJ/MF nº 10.425.814/0001-21, com seus atos arquivados na RRE/MS nº 54200938198 em 23/10/2008, última alteração sob nº 54264692 em 30/12/2009, neste ato representado pelo sócio proprietário Sr. Adilson de Souza Osório, brasileiro, casado, empresário, portador de CTRG nº 000.613.616-SSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 689.651.091-91, com endereço na rua Juncalhos, 444, Campo Grande-MS. **REGISTRO ANTERIOR:** Desmembrado da Matrícula 48392, Folha 01, Livro 02 de 06 de maio de 1992, deste cartório. Protocolo 72.851, Fls. 116, Ly. 1-U, em 21/01/2016. Dou. fe. Sidrolândia (MS), 29 de janeiro de 2016. O Oficial. Emolumentos: R\$ 29,00, Funadep 6%: R\$ 1,38, Funde-peg 4%: R\$ 0,92, Funjccc 10%: R\$ 2,30, ISSQN 5%: R\$ 1,25, Fecad/MS 10%: R\$ 2,30.

R-1 Protocolo nº 72.851, Fls. 116, Ly. 1-U, em 21/01/2016. Dou. fe. Sidrolândia (MS), 29 de janeiro de 2016.

TÍTULO: COMPRA E VENDA, FORMA DO TÍTULO: INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, VENDA E COMPRA E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ENTRE OUTRAS AVENCAS. com efeito de escritura pública, na forma do art. 38 da Lei 9514 de 20/10/1997, Contrato 000901618-P, assinados pelas partes e duas testemunhas. **TRANSMITENTE: GWA TRANSPORTES LTDA**, CNPJ/MF nº 10.425.814/0001-21, neste ato representada pelo sócio administrador ADILSON DE SOUZA OSÓRIO, brasileiro, casado, empresário, portador de CTRG nº 000.613.616-SSP/MS, inscrito no CPF nº 689.651.091-91, com endereço na Rua Albertina de Menezes, 566, Vila Guarani, Dourados-MS. **ADQUIRENTE: LUIZ AUGUSTO DA SILVA AVALOS**, brasileiro, casado, empresário, portador da CTRG nº 287861-SSP/MS, inscrito no CPF nº 446.920.561-34, e sua esposa **ROBERTA FRANCIS RIBEIRO AVALOS**, brasileira, empresária sócia, portadora da CTRG nº 1056410-SSP/MS, CPF nº 897.821.271-91, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, com endereço na: Rua Rio Negro, 151, Vila Margarida, em Campo Grande - MS. **CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO BRADESCO S.A.**, Instituição Financeira, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 52.568.821/0001-22, neste ato representada, na forma do seu contrato social, por seus representantes legais neste ato representada por Jesse William Coffani e Carolina Zanatta, conforme subestabelecimento parcial de procuração lavrada as fls 233/234, Livro 1390 em 16/02/2018 pelo 2º Serviço Notarial de Osasco, Estado de São Paulo. **VALOR: R\$350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais), valor da entrada R\$105.000,00. Valor do financiamento R\$245.000,00. Valor Líquido a liberar R\$245.000,00. **TRIBUTOS:** Guia de recolhimento de ITBI n.393/2018, valor pago R\$4.550,00. Valor da aquisição R\$350.000,00. Valor da parte financiada R\$245.000,00. Valor da parte não financiada R\$105.000,00. Certidão negativa de Ação Civil nº 3618056 expedida em 12/03/2018 pelo TJMS desta Comarca. Certidão Positiva de Débitos Municipais com efeito negativo A4BE0BBAF0628B2F. Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas (1ª e 2ª Instâncias) nº 2588469 emitida pela Justiça do Trabalho Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região. Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas nº 145970204/2018. Certidão Positiva de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da UNIÃO B807.C882.1112.E88C, em nome da vendedora. Certificado de Regularidade do FGTS - CRF da UNIÃO B807.C882.1112.E88C, em nome de Luiz Augusto da Silva Avalos - Cod. HASH a9cd.3633.c8ba. 54d4.87b9. 2306. 3656. 66be. 0bda.863f. Banco Bradesco SA - 1300. 603e. 1906.35ba.adf2.87f9.9db8.42a1.a999.34b3. GWA Transportes Ltda - ME - 976e. a7ad.70d4.9690.38e0.cfd5.cad6.c9af.1e2a.9be1.

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: MARCEL BARCELLOS - CPF/CNPJ: 111.373.591-11 DATA: 20/03/2026 16:50:18



CNM 061648.2.0017734-06

 Matrícula
17.734
FICHA
01

VERSO

Roberta Francis Pinto Avalos -0c83 dc07 3c7b b569 2b4ac e398 ed5d e159 399e 2765 Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária - DOI, conforme IN/SRF nº 1.112/2010. **CONDIÇÕES DO CONTRATO** - Em garantia do valor da dívida contratada e de todas as demais obrigações ajustadas, os compradores alienam ao Banco Bradesco SA, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula, conforme registro R.02. Nota de Exigência em 20/03/2018. Dou fe Sidrolândia(MS), 22 de março de 2018. O Oficial Emolumentos: R\$3.180,00; Funjeco 10%: R\$318,00; ISSQN 5%: R\$159,00; Fundep 6%: R\$190,80; Fundpge 4%: R\$127,20; FeadMP/MS 10%: R\$318,00; Selo digital APW77028-915

R-2 Protocolo nº 78.761 fls. 59 lv. 1-Y em 12/03/2018
TÍTULO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIÁRIO - LUIZ AUGUSTO DA SILVA AVALOS, brasileiro, casado, empresário, portador da CI/RG nº 287861-SSP/MS, inscrito no CPF nº 446.920.561-34, e sua conjugue **ROBERTA FRANCIS PINTO AVALOS**, brasileira, empresária socia, portadora da CI/RG nº 1056410-SEJUSP/MS, CPF nº 897.821.271-91, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.516/77, com endereço na Rua Rio Negro, 151, Vila Margarida, em Campo Grande - MS. **CREDOR FIDUCIÁRIO - BANCO BRADESCO SA**, Instituição Financeira, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 06.940.888/0001-22, neste ato representada, na forma do seu contrato social, por seus representantes legais neste ato representada por Jesse William Coffani e Carolina Zanatta, conforme subscrito documento parcial de procuração lavrada as fls 233/234, Livro 1390 em 16/02/2018 pelo 2º Serviço Notarial de Osasco, Estado de São Paulo. **VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO**: R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), valor da entrada R\$100.000,00. Valor do financiamento R\$250.000,00. Valor Liquidado a liberar R\$245.000,00. Prazo de reembolso 120 meses. Valor da taxa mensal de adm. de contrato R\$25,00. Valor tarifa avaliação, reavaliação e subsl. garantia R\$5.100,00. Valor da 1ª prestação na data da assinatura R\$4.548,83. Taxa de juros nominal e efetiva R\$12,28% aa. C. 100% aa. Seguro mensal morte/invalidez permanente R\$161,21. Valor do encargo mensal na data da assinatura R\$4.710,04. Data prevista p/ vencimento da 1ª prestação 15/04/2018. sistema de amortização constante SAC, razão de depreciação mensal (RDM) R\$20,69. Composição de renda Luiz Augusto da Silva Avalos R\$23.330,00 e Part. 100% percentual IOF R\$3,31. Valor do IOF R\$8.102,10. **FORMA DO TÍTULO: INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, VENDA E COMPRA E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ENTRE OUTRAS**. **AVENÇAS**, com efeito de escritura pública, na forma do art. 10 da Lei 9.514 de 20/11/1997, Contrato: 000901678-P. **CONDIÇÕES DO CONTRATO** - Em garantia do pagamento da dívida assumida pelas partes e duas testemunhas, assinados neste instrumento, o Devedor Fiduciário, alienam a Credor Fiduciário em caráter fiduciário o imóvel adquirido por este instrumento, denominado Lote 114-2, Perímetro Urbano parte da antiga Fazenda São Bento, com área de 3.569,01m², objeto desta matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas nos termos e condições dos artigos 22 e seguintes, da Lei 9.514/97. Ficam fazendo parte integrante deste registro, as cláusulas constantes do contrato, cuja cópia fica arquivada neste Cartório. Dou fe Sidrolândia(MS), 22 de março de 2018. O Oficial Emolumentos: R\$2.313,00; Funjeco 10%: R\$231,30; ISSQN 5%: R\$115,65; Fundep 6%: R\$138,78; Fundpge 4%: R\$92,52; FeadMP/MS 10%: R\$231,30. Selo digital APW77029-220

AV.03 / 17.734 Protocolo nº 106170 em 21/11/2025

Procedo a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob o R-02 do imóvel objeto desta matrícula, por intermédio do Instrumento Particular de Quitação, datado de 14/11/2025, emitido pelo **BANCO BRADESCO SA** (qualificado), cujo documento fica arquivado nesta serventia. Sidrolândia(MS), 09 de dezembro de 2025. Emolumentos: R\$442,83; Funjeco: R\$ 44,28; Fundep: R\$26,57; Fundpge: R\$17,71; FeadMP/MS: R\$44,28; Selo: R\$26,14. Selo digital AAC94410-093-RVD Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

AV.04 / 17.734 Protocolo nº 107007 em 06/02/2026.
 Certifico que procedo a presente averbação para constar que os proprietários **LUIZ AUGUSTO DA SILVA AVALOS** e **ROBERTA FRANCIS PINTO AVALOS**, ambos já qualificados, **se divorciaram por sentença em 12/11/2018**, transitada em julgado - autos nº 0810884-18-2018.12.001 - 5ª Vara de Família - Campo Grande -MS, conforme Certidão de Casamento, matrícula 062901 01 55 2005 3 00023 167 0007067 17, expedido pelo 2º Serviço Notarial e de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS Sidrolândia(MS), 18 de fevereiro de 2026. Emolumentos: R\$62,24; Funjeco: R\$ 06,23; Fundep: R\$03,74; Fundpge: R\$02,49; FeadMP/MS: R\$06,23; Selo: R\$2,18. Selo digital AAC36713-266-NOR, Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

AV.05 / 17.734 Protocolo nº 107007 em 06/02/2026.

continua na ficha 2

SOLICITADO POR MARCEL BARCELLOS -CPF/CNPJ: 111.373.561-11 DATA: 20/03/2026 16:50:18



.onr

 Sistema de Registro
 de Imóveis da Prefeitura Municipal
 de Sidrolândia - MS

CNM 061648.2.0017734-08

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

MATRÍCULA

FICHA

17.734

02

EM:

18 de Fevereiro de 2026

Certifico que procedo a apresentar averbação para constar que imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Sidrolândia - Cadastro nº 0000012245 Inscrição Municipal nº 01189990112001 Sidrolândia/MS, 18 de fevereiro de 2026. Emolumentos: R\$ 66,23; Fundep: R\$ 503,74; Fundpp: R\$ 82,49; FeadMP/MS: R\$ 506,23; Selo: R\$ 2,18. Selo digital AAD36714-610-NOR Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

R.06 / 17.734 Protocolo nº 107007 em 06/02/2026.

TÍTULO: CARTA SENTENÇA - DIVÓRCIO - **TRANSMITENTE:** ROBERTA FRANCH PINTO AVALOS (50,00%) **ADQUIRENTE:** LUIZ AUGUSTO DA SILVA AVALOS (50,00%) (Cnib-hash:1e66v6do7) já qualificado. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 275.633,97 - Selo de ITCD - 21785-2025. (Cnib-hash:9rgeoltr3) já qualificado. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 275.633,97 - Selo de ITCD - 21785-2025. **OBSERVAÇÃO:** conforme autos nº 0810884-18.2018.8.12.0001 - 5ª Vara de Família e Sucessões de Campo Grande/MS, transitado em julgado em 12/11/2018, por sentença expedida pelo Juiz de Direito Dr. Adilson da Silva Junior Sidrolândia/MS, 18 de fevereiro de 2026. Emolumentos: R\$ 275,63; Fundep: R\$ 275,63; Fundpp: R\$ 65,58; FeadMP/MS: R\$ 275,63; Selo: R\$ 2,21. Selo digital AAD28038-600-RVD. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

R.07 / 17.734 Protocolo nº 10722 em 06/02/2026.

TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 19 de novembro de 2025, pelo Tabelionato de Notas e Protesto de Nioaque/MS. **TRANSMITENTE:** LUIZ AUGUSTO DA SILVA AVALOS (Cnib-hash: e1m9rpp4ug), já qualificado. **ADQUIRENTE:** GIVA TRANSPORTES ESCOLARES LTDA (Cnib - HASH: u01e6s3ann), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 10.425.011/0001-21, com sede a Rua Albertina de Matos, nº 504, Vila Ubatum, em Dourados/MS. **VALOR:** R\$ 700.000,00. Data de Sidrolândia/MS, 11 de março de 2026. Emolumentos: R\$ 275,63; Fundep: R\$ 423,94; Fundpp: R\$ 254,32; FeadMP/MS: R\$ 423,94; Selo: R\$ 2,21. Selo digital AAD44495-917-RVD. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

PARA SIMPLIFICAR
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

 Documento
 Registrado

 Documento
 Registrado

SOLICITADO POR: MARCEL BARCELLOS - CPF/CNPJ: *** 373.561-**- DATA: 20/03/2026 18:50:18

Anexo 02 – Memorial Descritivo



Ilustríssimo Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protesto de SIDROLÂNDIA-MS.

Nome: **RODRIGO BORGES BASSO** nacionalidade: **BRASILEIRO**,
portador(a) da carteira de identidade **000947440**, CPF: **790640271-53**, estado civil: **CASADO**, convive em
união estável: **(X)** sim **()** não, profissão: **PRODUTOR RURAL**, filho (a) de: **ARI BASSO E MARLENE BORGES**
BASSO, residente e domiciliado(a) na **CATTLEYA WALKERIANA**, número **416**, no bairro **PARQUE DAS**
ORQUIDEAS, na cidade de **SIDROLÂNDIA**, estado **MS** telefone(s) **(67)999011598**, e-mail
prefeito@sidrolandia.ms.gov.br, na qualidade de Prefeito do Município de Sidrolândia/MS inscrito no CNPJ
Nº03.501.574/001-31 venho:

*Dados necessários conforme Provimento nº 61/2017/CNJ

Requerer: DESMENBRAMENTO MATRICULA Nº17.734 com a finalidade de desapropriação do poder público
Municipal para abertura de rua.

*Em observância ao disposto no Art. 4º, §2º, do Provimento 61 de 2017 CNJ, declaro que desconheço/não possuo os dados
de qualificação não fornecidos neste Requerimento.*

Nestes termos, pede deferimento.

SIDROLÂNDIA - MS, 10 de fevereiro de 2026.

1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL - SIDROLÂNDIA/MS
Rua Lúcia de Souza Mello, 257 - Centro - Sidrolândia-MS - CEP: 79170-000
Fone: (67) 3272-3988 - E-mail: tabnotas.rcpn.sidrolandia@gmail.com

Reconheço por semelhança a firma de: *****

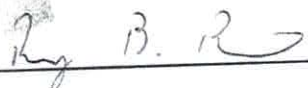
RODRIGO BORGES BASSO

Selo Digital: ACL62466-886-IGB

Sidrolândia-MS, 10/02/2026

Edinéia Rodrigues de Araújo Machado-Escravente

Emolumentos: Isento.


Assinatura(s) do(s) requerente(s)

ATENÇÃO:

Verificar a necessidade de reconhecer firma do(s) requerente(s) e qual a forma (Autêntica ou por Semelhança).
As cópias reprográficas devem ser autenticadas.
Comprovar a legitimidade do (a) representante do (a) requerente.

**1º SERVIÇO DE REGISTROS DE IMÓVEIS, CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PROTESTO DE TÍTULOS DE DÍVIDAS**

Naymi Salles F. S. Torres – Oficial de Registro Designado

APRESENTANTE: PREFEITURA MUNICIPAL SIDROLÂNDIA - JOELMA

OUTORGANTE: PREFEITURA MUNICIPAL SIDROLÂNDIA

OUTORGADO: PREFEITURA MUNICIPAL SIDROLÂNDIA

PRENOTAÇÃO: 107033, de 10/02/2026 10:03:47

NATUREZA: DESMEMBRAMENTO

NOTA DE DEVOLUÇÃO

Da análise do documento, verificou-se que para se proceder a averbação/registro solicitado(s), faz-se necessário apresentar os seguintes documentos:

a) apresentar anuência assinada (firma reconhecida) do proprietário Sr. Luiz Augusto da Silva Avalos para o desmembramento do imóvel objeto da matrícula 17.734;

Fundamentação: Art. 763 - Código de Normas - TJ/MS

Sidrolândia, 18 de Fevereiro de 2026.

Gislaine Ferreira Dal Paz
escrevente

Observações:

- 1) As exigências formuladas deverão ser cumpridas dentro do prazo legal de 20 (vinte) dias a contar da data de entrada do título no Registro de Imóveis, para que se assegure a prioridade da prenotação. Caso isso não ocorra, perderá a prioridade de registro frente eventuais títulos contraditórios. Ao retornar o título para o cartório, mantenha em anexo esta nota, a fim de facilitar o reingresso do título.
- 2) Não se conformando com as exigências, o interessado pode requerer ao Oficial, dentro do prazo de validade da prenotação, que seja providenciado o procedimento previsto no art. 198 da lei 6.015/73, perante o Juiz Corregedor Permanente. Após o prazo de validade da prenotação, deverá ser feita nova prenotação para viabilizar requalificação e permitir o procedimento legal em questão.

Ciente, recebi uma via da Nota Devolutiva:

Data ____/____/____

Assinatura: _____

Nome: _____

Usuário foi cientificado sobre a Nota Devolutiva em ____/____/2024, às
____ horas e ____ minutos, por:

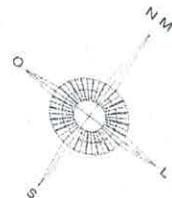
☐ central eletrônica

☐ e-mail

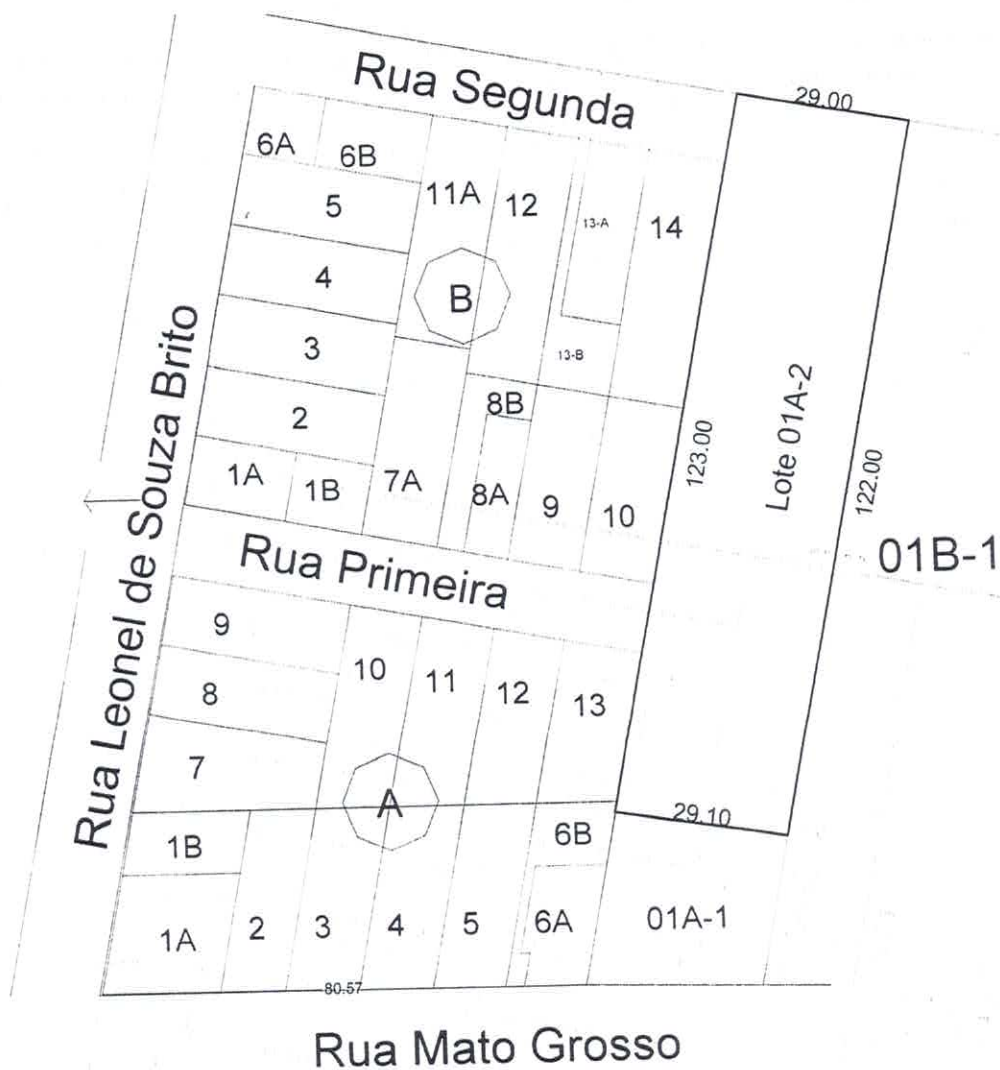
☐ telefone

☐ balcão

Assinatura Escrevente: _____



Área A



PLANO A

		MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA	
REGISTRO / CÓDIGO	PROJETO Desmembramento de Área Lote 01A-2 PROPRIEDADE / IMÓVEL GWA TRANSPORTES ESCOLARES LTDA	ÁREA 3.569,01 m ²	PERÍMETRO
DATA 07-02-2026	MUNICÍPIO Sidrolândia	UF MS	ESCALA 1 / 1260
TRANSCRIÇÕES	RESPONSÁVEL TÉCNICO Raimundo José Zampieri Engenheiro Agrônomo 5644/D	CONFERE Assinatura de Proprietário	VISTO Lote 1A-2-1= 1.544,35m ² Lote 1A-2-2= 2.024,66m ²
MATRICULAS 17.734			

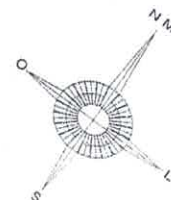
MEMORIAL DESCRITIVO

O presente memorial descritivo trata de um lote de terreno denominado Lote 01A-2 – Perímetro Urbano – parte da antiga Fazenda São Bento, situado nesta cidade, matrícula no CRI de Sidrolândia – MS nº 17.734, de propriedade de GWA TRANSPORTES ESCOLARES LTDA, com as seguintes características e confrontações: com Área de 3.569,01m² (três mil e quinhentos e sessenta e nove metros e um centímetro quadrados). Localizado na divisa do Loteamento “Vila Natalio”, com acesso pelas Ruas Primeira e Segunda do mesmo Loteamento que no seu final, são limítrofes a este Lote 01A-2. Frente: Medindo 123,00m (cento e vinte e três metros) com o Loteamento “Vila Natalio”, e Ruas Primeira e Segunda. Fundos: Medindo 122,00m (cento e vinte e dois metros) com parte do Lote 01B-1; Lado direito: Medindo 29,00m (vinte e nove metros) com a Área A; Lado esquerdo: Medindo 29,10m (vinte e nove metros e dez centímetros) com o Lote 01A-1.

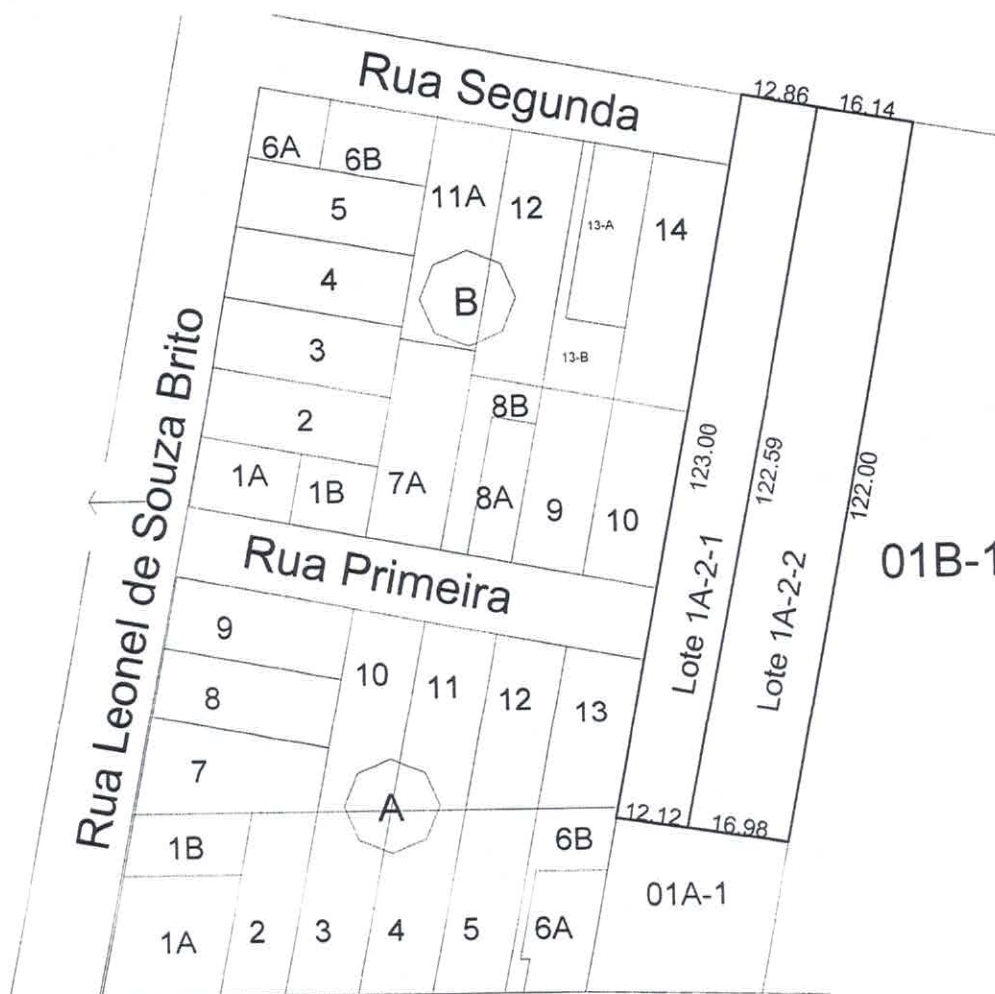
Sidrolândia – MS, 07 de Fevereiro de 2026.



Remi José Zampieri
Engenheiro Agrimensor
CREA-MS 5644/D



Área A



Rua Mato Grosso

PLANO B

		MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA	
REGISTRO / CÓDIGO:		PROJETO Desmembramento de Área PROPRIEDADE / IMÓVEL Lote 01A-2 PROPRIETÁRIO GWA TRANSPORTES ESCOLARES LTDA	ÁREA 3.569,01 m ² PERÍMETRO
DATA 07-02-2026	MUNICÍPIO Sidrolândia	UF MS	ESCALA 1 / 1260
TRANSCRIÇÕES:	RESPONSÁVEL TÉCNICO: Remi José Campien Engenheiro Agrônomo 5644/D	CONFERE: Assinatura do Proprietário	VISTO Lote 1A-2-1= 1.544,35m ² Lote 1A-2-2= 2.024,66m ²
MATRICULAS 17.734			

MEMORIAL DESCRITIVO

O presente memorial descritivo trata do desmembramento do lote de terreno denominado Lote 01A-2 – Perímetro Urbano – parte da antiga Fazenda São Bento, situado nesta cidade, matrícula no CRI de Sidrolândia – MS nº 17.734, de propriedade de GWA TRANSPORTES ESCOLARES LTDA.

Lote 1A-2-1: Frente: Medindo 123,00m (cento e vinte e três metros) com o Loteamento “Vila Natalio”, e Ruas Primeira e Segunda. Fundos: Medindo 122,59m (cento e vinte e dois metros e cinquenta e nove centímetros) com o Lote 1A-2-2; Lado direito: Medindo 12,86m (doze metros e oitenta e seis centímetros) com parte da Área A; Lado esquerdo: Medindo 12,12m (doze metros e doze centímetros) com parte do Lote 01A-1. Perfazendo uma área de 1.544,35m² (um mil quinhentos e quarenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados).

Obs.: Esse Lote será desapropriado pelo Poder Público Municipal com a finalidade de abertura de Rua.

Lote 1A-2-2: Frente: Medindo 122,59m (cento e vinte e dois metros e cinquenta e nove centímetros) com o Lote 1A-2-1. Fundos: Medindo 122,00m (cento e vinte e dois metros) com parte do Lote 01B-1; Lado direito: Medindo 16,14m (dezesseis metros e quatorze centímetros) com parte da Área A; Lado esquerdo: Medindo 16,98m (dezesseis metros e noventa e oito centímetros) com parte do Lote 01A-1. Perfazendo uma área de 2.024,66m² (dois mil e vinte e quatro metros e sessenta e seis centímetros quadrados).

Sidrolândia – MS, 07 de Fevereiro de 2026.



Remi José Zampieri
Engenheiro Agrimensor
CREA-MS 5644/D



Valide aqui
este documento

CNM 061648.2.0030275-19

CNM 061648.2.0030275-19

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

MATRÍCULA

FICHA

30.275

01

EM: 30 de Março de 2026

M.30.275

Protocolo nº 107341 em 16/03/2026.

LOTE - 1A-2-1 - PARTE DA ANTIGA FAZENDA SÃO BENTO - SIDROLÂNDIA - MS.

Um lote de terreno determinado sob número 1A-2-1 (um - letra A - dois - um), Parte da Antiga Fazenda São Bento - Perímetro Urbano, nesta cidade de Sidrolândia/MS, com as seguintes características e confrontações: Frente: medindo 123,00m (cento e vinte e três metros) com o Loteamento "Vila Natalio"; e Ruas Primeira e Segunda; Fundos: medindo 122,59m (cento e vinte e dois metros e cinquenta e nove centímetros) com o lote 1A-2-2; Lado Direito: medindo 12,86m (doze metros e oitenta e seis centímetros) com parte da área A; Lado Esquerdo: medindo 12,12m (doze metros e doze centímetros) com parte do lote 01A-1. Perfazendo uma área total de **1.544,35m2** (um mil quinhentos e quarenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados). Conforme Mapa e Memorial Descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor: Remi José Zampieri - CREA/MS: 5644/D. **PROPRIETÁRIA**: GWA TRANSPORTES ESCOLARES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº.:10.425.814/0001-21. **REGISTRO ANTERIOR**: Desmembramento da matrícula nº.:17.734, ficha 01/02, livro 02 de 29/01/2016, desta serventia. Sem mais. dou fé. Sidrolândia(MS), 30 de março de 2026. Emolumentos: Isento na forma do art. 16, da Lei n. 3.003/2005. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

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 30275** 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).
Observar o teor do Art. 32, §2º, da Lei Estadual nº 6.183/2023.
Sidrolândia-MS, terça-feira, 31 de março de 2026
[Assinatura Digital – ICP-Brasil]
[Art. 19, §7º, Lei nº 6.015/73]
Ayra Naquely A. Souza
Escrevente
A presente certidão pode ser obtida na Central Eletrônica <https://registradores.onr.org.br/> sem intermediários e seus custos adicionais.

VALOR REC. P/	CERTIDÃO	Selo digital ACN31817-719-IGB, consultar em: www.tjms.jus.br
OFICIAL	R\$ 40,09	
FUNJECC-10	R\$ 0,00	
FUNADEP	R\$ 0,00	
FUNDE-PGE	R\$ 0,00	
ISSQN	R\$ 0,00	
FEADMP	R\$ 0,00	
TOTAL	R\$ 0,00	



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5FK-4QR22-L6YBM-CHL74>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (DESAPROPRIAÇÃO)

Município de Sidrolândia – Estado de Mato Grosso do Sul

Interessado: Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS

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

Data: 01 de Abril de 2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se de análise técnica e jurídica preliminar referente à desapropriação do imóvel objeto da matrícula nº 30.275, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia/MS, correspondente à área de 1.544,35 m² (um mil quinhentos e quarenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados).

O imóvel encontra-se em zona urbana, classificada como área apta à promover a maior mobilidade do trânsito com fluidez e segurança, segundo as diretrizes do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 109/2015).

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente iniciativa ampara-se nos seguintes dispositivos:

- Lei Complementar nº 109/2015 (Plano Diretor de Sidrolândia);
- Art. 5º, XXIV, da Constituição Federal;
- Decreto-Lei nº 3.365/1941;
- Lei nº 9.503/1997.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE PÚBLICA

A presente desapropriação fundamenta-se na necessidade pública, tendo em vista a implantação da continuidade da via pública já existente, com o objetivo de melhorar a fluidez do tráfego urbano, reduzir pontos de conflito viário e garantir maior segurança a motoristas, ciclistas e pedestres.



O prolongamento da via permitirá a distribuição mais equilibrada do fluxo de veículos, mitigando congestionamentos recorrentes em vias adjacentes, além de reduzir tempos de deslocamento e emissões decorrentes de tráfego lento e retenções excessivas.

Destaca-se, ainda, que a abertura da nova ligação viária contribuirá para a eliminação de rotas improvisadas e manobras inseguras, atualmente utilizadas pela população, diminuindo o risco de acidentes e promovendo melhores condições de mobilidade urbana.

A intervenção está alinhada aos princípios do planejamento urbano, da função social da cidade e do direito ao trânsito seguro, constituindo medida necessária, proporcional e adequada ao atendimento do interesse coletivo, nos termos do art. 5º, XXIV, da Constituição Federal e do Decreto-Lei nº 3.365/1941.

4. SITUAÇÃO DOMINIAL E REGISTRAL

Conforme os Laudos de Avaliação de Imóveis, elaborados pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (Decreto Municipal nº 414/2025), segue dado do imóvel:

- Laudo 050-26: o imóvel objeto da matrícula nº30.275, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, correspondente à área de 1.544,35 m² (um mil quinhentos e quarenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados), propriedade da empresa GWA Transportes Escolares LTDA.

O imóvel citado não possui benfeitoria.

5. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E URBANÍSTICA

Localização: lote 1A-2-1, parte da antiga fazenda São Bento, Sidrolândia/MS.

Área total: 1.544,35 m².

Zona: Urbana

Topografia: Nivelada.

Acesso: trata-se de um imóvel com acesso principal pela Rua Primavera, a via não é pavimentada, porém possibilita entrada direta e desimpedida ao imóvel.

Benfeitorias: não possui.

Uso atual: sem uso.

6. AVALIAÇÃO ECONÔMICA



De acordo com o Laudo de Avaliação de Imóvel:

- Laudo 050-2026: R\$ 677.583,56 (seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos).

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 é compatível com a legislação urbanística vigente.

8. DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

O custo estimado da indenização será suportado pela Secretaria Municipal de Governo, mediante dotação específica.

A Secretaria 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: desapropriação do imóvel mostra-se o instrumento mais adequado para garantir a disponibilidade da área em tempo hábil e assegurar a implantação da continuidade da via pública já existente.

10. CONCLUSÃO TÉCNICA

Diante das informações constantes nos Laudos de Avaliação de Imóvel nº 050-2026, conclui-se que o imóvel, atende aos requisitos técnicos, urbanísticos e legais para desapropriação, sendo viável e necessária sua incorporação ao patrimônio público municipal para fins de implantação da continuidade da via pública já existente.

Recomenda-se:

- Instauração do processo administrativo de desapropriação;
- Edição posterior de Lei Municipal declarando a utilidade pública do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL
SIDROLÂNDIA

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

PÁGINA:

ASS:

- 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 César Greff Vasques
Procurador Geral
OAB/MS 12.214



DESPACHO DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO

Processo Administrativo Desapropriação nº 06/2026

Interessado: Prefeitura Municipal de Sidrolândia - MS

Assunto: Instauração de procedimento para desapropriação de imóvel destinado ao prolongamento de rua.

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 050-2026, o qual apurou o valor de R\$ 677.583,56 (seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos) para o imóvel localizado no lote 1A-2-1, parte da antiga fazenda São Bento, matrícula nº 30.275, e considerando que o referido imóvel foi identificado como adequado para promover a maior mobilidade do trânsito com fluidez e segurança.

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 050/2026, formando o **Processo Administrativo de Desapropriação**.
2. **Encaminhe-se à Procuradoria-Geral do Município** para análise jurídica e elaboração da minuta do **Projeto de Lei**, conforme art. 6º do Decreto-Lei 3.365/41;
3. **Notifique-se o proprietário** constante da matrícula nº 30.275, 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 Governo** 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, 01 de Abril de 2026



Documento assinado digitalmente
RODRIGO BORGES BASSO
Data: 01/04/2026 16:37:42-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

RODRIGO BORGES BASSO
Prefeito Municipal

Procuradoria Geral

DECRETO MUNICIPAL N.º 163, DE 01 ABRIL DE 2026.

“DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA, PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, LOTE 1A-2-1, PARTE DA ANTIGA FAZENDA SÃO BENTO NO MUNICÍPIO DE SIDROLÂNDIA/MS, E DÁ 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 o disposto no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, que assegura a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro;

Considerando ainda, o Estudo Técnico Preliminar e o Despacho de Instauração de Processo Administrativo de Desapropriação, que atestam a necessidade pública e o interesse social da medida como etapa inicial do processo de desapropriação da área.

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, o lote 1A-2-1, parte da antiga fazenda São Bento, matrícula 30.275, com área total de: 1.544,35 m² (um mil quinhentos e quarenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados), localizado no Município de Sidrolândia/MS.

Parágrafo único: A desapropriação destina-se a abertura de via pública, para melhoria da mobilidade urbana.

Art. 2º. Considerando a laudo de avaliação elaborado pela COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada pelo Decreto Municipal nº 414/2025 que avaliou como valor justo para indenização o montante de R\$ 677.583,56 (seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos).

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, 01 de Abril de 2026

RODRIGO BORGES BASSO

Prefeito Municipal

Matéria enviada por Isabel Camargo Araújo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 064/DEPLAN/SEGOV/2026

Em atendimento à solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente (SEDEMA), a COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada por Decreto Municipal nº 414, realizou a AVALIAÇÃO do imóvel denominado Lote 1A-2-1, Perímetro Urbano - parte da antiga Fazenda São Bento situada no município de Sidrolândia – MS

1 - INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS

CNPJ: 03.501.574/0001-31

Endereço: Rua São Paulo, nº 964, Centro, Sidrolândia – MS,

CEP: 79170-000

2 - OBJETIVO

O presente instrumento tem por finalidade proceder à avaliação do imóvel, com o propósito de subsidiar a regular tramitação do processo de desapropriação, bem como determinar o respectivo valor de mercado, constituindo-se, ainda, como atualização do Laudo nº 050/DEPLAN/SEGOV/2026, tendo em vista tratar-se do mesmo imóvel anteriormente avaliado, sendo promovida, nesta oportunidade, tão somente a retificação da matrícula imobiliária, que passa de nº 17.734 para nº 30.275, mantendo-se, para tanto, a observância dos mesmos critérios técnicos, metodológicos e padrões adotados no laudo anterior, de modo a assegurar a coerência, uniformidade e fidedignidade das informações apresentadas.

3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1 - Localização

O imóvel refere-se um lote de terreno determinado Lote 1A-2-1, Perímetro Urbano - parte da antiga Fazenda São Bento, situada no município de Sidrolândia – MS, matriculada no CRI de Sidrolândia – MS sob nº 30.275.

Área de Desmembramento: 1.544,35m².

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 064-26

01/04/2026

Confrontações:

Frente: Rua Mato Grosso.

Lado Direito: Parte do lote 1A-2-2.

Fundos: Parte da área A.

Lado Esquerdo: Lote 01A-1.

Descrição Perimétrica:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice localizado junto à Rua Mato Grosso; deste, segue confrontando pela frente com a referida via pública, com extensão de 123,00 metros; daí, deflete à direita e segue confrontando pelo lado direito com parte do lote 1A-2-2, por uma distância de 122,56 metros; em seguida, deflete à direita e segue pelos fundos, confrontando com parte da área A, por 86,00 metros; daí, deflete à direita e segue pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 01A-1, por uma distância de 12,12 metros, até encontrar o ponto inicial desta descrição, encerrando assim o perímetro.

Figura 1- Planta de Situação



3.2 - Acesso

Trata-se de um imóvel com acesso principal pela Rua Primeira, cuja via não é pavimentada, porém possibilita acesso direto, livre e desimpedido ao imóvel.

3.3 - Caracterização do imóvel

3.3.1 - Caracterização da região

Relevo: Plano.

Classificação da região: Zona Urbana.

3.3.2 - Caracterização do terreno

Área: 1.544,35m².

Forma: Regular.

3.3.4 - Relatório fotográfico



4 - MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

4.1 - Disposições gerais

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14653 e foram escolhidas em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação, da qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

Os procedimentos avaliatórios utilizados para identificar o valor do terreno e o custo das benfeitorias correspondem ao método evolutivo composto do método comparativo direto de dados do mercado, da quantificação do custo e do fator de comercialização.

Na avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, onde o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras.

Para as benfeitorias foi utilizado o método de quantificação do custo, que se baseia na obtenção do custo de construção atual, minorado devidamente por meio de técnicas e análises minuciosas para a formulação do valor de mercado das mesmas.

Para o cálculo da depreciação, utilizou-se a tabela de Ross-Heidecke a qual leva em conta a idade, a vida referencial e o estado de conservação da benfeitoria.

Na avaliação do conjunto, terreno mais benfeitorias, o valor total foi obtido através da conjugação dos métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização.

4.2 - Grau de fundamentação e precisão

Para fins de grau de fundamentação é considerado o constante na tabela abaixo:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores	Adoção de situação paradigma

			utilizados no tratamento	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para o enquadramento global do laudo, considera-se a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens conforme tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% – 50%	>50%

Grau de fundamentação de enquadramento global do laudo:

Item	Enquadramento do grau de fundamentação	Pontuação	Enquadramento global do presente laudo de avaliação
1	Grau II	2	Grau I
2	Grau I	1	
3	Grau III	3	
4	Grau III	3	
Modalidade do Laudo: Simples Pontuação		9	

O presente laudo apresenta enquadramento global Grau I.

4.3 - Levantamento de dados de mercado

As ofertas que compõem as amostras são de terrenos da mesma região, cujas características se assimilam aos do imóvel avaliando.

4.4 - Homogeneização dos dados

É aplicação de coeficientes corretivos dos preços do terreno de modo que haja ajuste das diversas variáveis verificadas a cada caso. Os fatores considerados são: fonte ou oferta; transposição e frentes múltiplas.

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

5.1 - Valor do terreno

Em razão da inexistência de amostras de valores representativos e compatíveis com as características do terreno avaliado, adota-se, para fins de estimativa de valor, amostra obtida mediante consulta a corretor de imóveis devidamente habilitado e atuante no mercado local

Composição de amostra 1: Terreno próximo com área 250m² e valor R\$ 110.000,00. Valor: R\$440/m².

Composição de amostra 2: Terreno em área central com área 800m² e valor R\$ 350.000,00 = R\$437,50/m².

Valor médio ponderado das amostras: R\$ 438,75 por m².

Tendo à seguinte conclusão: R\$ 438,75/m² x 1.544,35m².

Laudo de Avaliação de Imóvel nº 064-26

01/04/2026

Nesse contexto, admite-se, sob o ponto de vista técnico, a adoção de margem de variação de até 10% sobre o valor estimado, faixa considerada compatível com a prática avaliatória e com os intervalos de precisão admitidos pela referida norma técnica. Tal parâmetro funciona como mecanismo de segurança técnica destinado a acomodar oscilações naturais do mercado, sem comprometer a coerência metodológica, a consistência técnica e a razoabilidade do valor atribuído ao bem avaliado.

R\$ 677.583,56 (Seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos).

6 – OBSERVAÇÕES PERTINENTES

Ressalta-se que a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis teve acesso apenas à matrícula do imóvel avaliado, não dispondo de outros documentos complementares como certidão de ônus reais, comprovantes de IPTU, ou demais registros cadastrais e técnicos pertinentes.

Diante dessa limitação documental, não foi possível analisar aspectos fundiários, dominiais, ambientais ou de viabilidade jurídica relacionados à área, motivo pelo qual a presente avaliação restringe-se exclusivamente à estimativa técnica de valor de mercado, com base nas informações disponíveis e nas condições físicas observadas in loco.

Ressalta-se, ainda, que a verificação da regularidade e legitimidade da propriedade, da inexistência de ônus ou restrições legais, bem como a análise da viabilidade administrativa e jurídica para eventual aquisição, incorporação ou uso do imóvel, são de responsabilidade exclusiva da Administração Pública Municipal e de seu Departamento Jurídico.

O valor aqui proposto constitui recomendação técnica, apurada conforme critérios e metodologias de avaliação imobiliária e referências de mercado vigentes, não configurando manifestação de cunho jurídico, contratual ou compromisso de compra e venda.

Por fim, destaca-se que a definição, aplicação e eventual alteração do valor estimado são de responsabilidade exclusiva da Prefeitura Municipal de

Sidrolândia, cabendo à Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis apenas o papel técnico-consultivo, sem competência para fixar, homologar ou modificar valores finais.

7 - VALOR TOTAL

Após a realização dos levantamentos técnicos e análises detalhadas anteriormente descritas, apura-se que o valor de mercado do imóvel objeto do presente laudo corresponde exclusivamente ao valor do terreno, uma vez que não foram identificadas benfeitorias no local. Assim, o valor total do imóvel é fixado em **R\$ 677.583,56 (Seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos)**, refletindo as condições atuais, características físicas, localização e parâmetros adotados na avaliação.

Sidrolândia/MS, 01 de abril de 2026

Documento assinado digitalmente
 **LUIS EDUARDO FERRONATO**
Data: 06/04/2026 08:17:05-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luis Eduardo Ferronato
Engenheiro Civil
CREA-MS 70339/D

Documento assinado digitalmente
 **VINICIUS RIBEIRO RODRIGUES**
Data: 01/04/2026 15:40:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Vinicius Ribeiro Rodrigues
Engenheiro Civil
CREA-MS 68931/D

ASSINADO DIGITALMENTE
MARCEL THEODORO BARCELLOS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<https://serpro.gov.br/assinador-digital> 

Marcel Theodoro
Engenheiro Civil
CREA-MS 70412/D

ANEXOS

Anexo 01 – Matrícula do imóvel

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM 061648.2.0030275-19

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

MATRÍCULA: **30.275** FICHA: **01** EM: **30 de Março de 2026**

M.30.275 Protocolo nº 107341 em 16/03/2026.

LOTE - 1A-2-1 - PARTE DA ANTIGA FAZENDA SÃO BENTO - SIDROLÂNDIA - MS.

Um lote de terreno determinado sob número 1A-2-1 (um - letra A - dois - um), Parte da Antiga Fazenda São Bento - Perímetro Urbano, nesta cidade de Sidrolândia/MS, com as seguintes características e confrontações: *Frete*: medindo 123,00m (cento e vinte e três metros) com o Loteamento "Vila Natalio"; e Ruas Primeira e Segunda; *Fundo*: medindo 122,59m (cento e vinte e dois metros e cinquenta e nove centímetros) com o lote 1A-2-2; *Lado Direito*: medindo 12,81m (doze metros e oitenta e seis centímetros) com parte da área A; *Lado Esquerdo*: medindo 12,12m (doze metros e doze centímetros) com parte do lote 01/02-1. Perfazendo uma área total de **1.544,35m²** (um mil quinhentos e quarenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados). Conforme Mapa e Memorial Descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor: **Renil José Campari**, OCREA/MS-5643/D.

PROPRIETÁRIA: GWA TRANSPORTES ESCOLARES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº:10.425.814/0001-21. **REGISTRO ANTERIOR:** Desmembramento da matrícula nº 17.253, ficha 01/02, livro 02, de 29/01/2016, desta serventia. Sem mais, dou fé, Sidrolândia(MS), 30 de março de 2026. Equilíbrio. Isto na forma do art. 16, da Lei n. 3.003/2005. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Despedido.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via **www.onr.org.br**

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: MARCEL BARCELLOS - CPF/CNPJ: *** 373.591-** DATA: 01/04/2026 14:52:30

Anexo 02 – Memorial Descritivo

