LEVANTAMENTO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

O presente trabalho realizado pela **Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação de Bens Imóveis** designado pelo **Decreto Municipal nº 14.439, de 14 de setembro de 2023**, para levantamento, localização e avaliação *in-loco* do imóvel urbano localizado na **Avenida Rio Branco, nº 310, nesta cidade de Porto Murtinho, Estado de Mato Grosso do Sul, CEP: 79280-000**, de posse de Nelson Wilson Bacha registrado no **C.P.F. de nº 079.598.001-97 e R.G de nº 321373 SSP/MS.**

Em conformidades com a **C.I. nº 1516/2026/SMASTC**, datado de **05 de agosto de 2024**, da **Secretaria Municipal de Assistência Social**, este imóvel será locado **pelo período de 12 (doze) meses**, para atender a Instituição e Funcionamento dos **"Projetos Sociais Orquestra de Violões e Harpa Paraguaia"**.

A área superficial total do Lote é de 638,20 m² (oitocentos e cinquenta metros quadrados). Importante ressaltar que não consta nenhuma área construída averbada na matrícula do referido imóvel urbano tratado neste.

O lote está localizado na Área Urbana do Município de Porto Murtinho (MS), de acordo com a Lei Municipal nº 832, de 18 de dezembro de 1989. O logradouro público de acesso ao imóvel é pavimentado e possui rede elétrica, de esgoto e de drenagem.

A referida avaliação teve como base/referência, o **Decreto Municipal nº 16.961, de 29 de dezembro de 2025 (que dispõe sobre a subdivisão do perímetro urbano por setores e estabelece a pauta de valores imobiliários para o solo urbano e área construída para o exercício de 2026)**.

Esta avaliação tem exclusivamente a finalidade da determinação do valor de mercado para aluguel do imóvel, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o referido bem imóvel dentro das condições do mercado vigente.

O critério geral empregado foi o de avaliar o imóvel, supondo-se que continuará sendo empregado para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontra atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e financeira específica para o mercado imobiliário.

Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

Prefeitura Municipal de Porto Murtinho
Rua Coronel Pedro Celestino, nº 700 – Edifício Jorge Abrão - Orla do Rio Paraguai. Centro.
CEP: 79280 – 000. Porto Murtinho (MS). E-mail: arquitetura@portomurtinho.ms.gov.br

I - Potencial de valorização futura;

II - Tendências do mercado imobiliário local;

III - Consolidação urbana;

IV - Características constitutivas;

V - Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;

VI - Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);

VII - Grau de especificidade do imóvel; e

VIII - Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

Foram considerados os aspectos físicos do imóvel em questão, envolvendo sua localização, características constitutivas adotadas e/ou a serem adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Também suas posições no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas).

A conceituação da forma de participação do terreno e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), foram realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste levantamento, ou seja, Valor de Mercado para fins de locação, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Anexo a este levantamento para avaliação de imóvel urbano, a cópia atualizada da Matrícula de Imóvel **nº 3.457 (três mil quatrocentos e cinquenta e sete).**





Prefeitura Municipal de Porto Murtinho
Rua Coronel Pedro Celestino, nº 700 – Edifício Jorge Abrão - Orla do Rio Paraguai. Centro.
CEP: 79280 – 000. Porto Murtinho (MS). E-mail: arquitetura@portomurtinho.ms.gov.br













Prefeitura Municipal de Porto Murtinho
Rua Coronel Pedro Celestino, nº 700 – Edifício Jorge Abrão - Orla do Rio Paraguai. Centro.
CEP: 79280 – 000. Porto Murtinho (MS). E-mail: arquitetura@portomurtinho.ms.gov.br











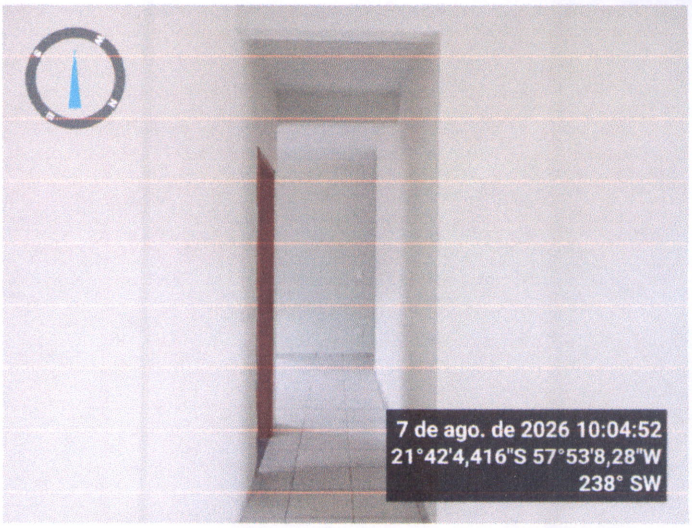


Prefeitura Municipal de Porto Murtinho
Rua Coronel Pedro Celestino, nº 700 – Edifício Jorge Abrão - Orla do Rio Paraguai. Centro.
CEP: 79280 – 000. Porto Murtinho (MS). E-mail: arquitetura@portomurtinho.ms.gov.br













Prefeitura Municipal de Porto Murtinho
Rua Coronel Pedro Celestino, nº 700 – Edifício Jorge Abrão - Orla do Rio Paraguai. Centro.
CEP: 79280 – 000. Porto Murtinho (MS). E-mail: arquitetura@portomurtinho.ms.gov.br









Eu, na posição de Presidente da Comissão, após a finalização dos trabalhos, convoquei os senhores membros para juntos procedermos a avaliação do referido imóvel em questão. E logo após procedida a avaliação, esta Comissão constatou e também chegou à conclusão de que o preço proposto está de acordo com as condições locais encontradas. **Ficou concluído por esta Comissão por consenso e unanimidade que o valor para locação é de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), podendo variar em 10% (dez por cento) para mais ou para menos**, conforme pesquisa de imóveis local.

Prefeitura Municipal de Porto Murtinho
Rua Coronel Pedro Celestino, nº 700 – Edifício Jorge Abrão - Orla do Rio Paraguai. Centro.
CEP: 79280 – 000. Porto Murtinho (MS). E-mail: arquitetura@portomurtinho.ms.gov.br

Nada mais havendo a se tratar, lavramos o presente levantamento concluído, constando de 09 (nove) páginas digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada por todos os membros desta Comissão, tornando público e encaminhado ao Sr. Nelson Cintra Ribeiro, Exmo. Prefeito do Município de Porto Murtinho (MS), para tomar as devidas providências cabíveis, de acordo com a legislação pertinente e posterior envio do mesmo para a Procuradoria Jurídica Municipal.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Município de Porto Murtinho (MS), 12 de agosto de 2026.

FERNANDA GONZAGA FERREIRA VIEIRA:98953168104
Assinado de forma digital por FERNANDA GONZAGA FERREIRA VIEIRA:98953168104
Dados: 2026.08.13 07:42:29 -04'00'

Fernanda Gonzaga Ferreira
Arquiteta e Urbanista Municipal
CAU: A47370-7
Presidente

Documento assinado digitalmente
gov.br
LUIZ EDUARDO AYUB
Data: 13/08/2026 11:44:51-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Luiz Eduardo Ayub
Gerente de Tributos
C.P.F.: 639.359.021-15
Secretário

ASSINADO DIGITALMENTE
CARLOS ROGERIO DA SILVA POLETTO
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Carlos Rogério da Silva Poletto
Gerente de Habitação
C.P.F.: 892.052.431-91
Membro

PAULO HENRIQUE DOMINGUES CAPRIATA:04982262128
Assinado de forma digital por PAULO HENRIQUE DOMINGUES CAPRIATA:04982262128
Dados: 2026.08.13 10:51:37 -04'00'

Paulo Henrique Domingues Capriata
Arquiteto e Urbanista Municipal
CAU: A244751-7
Membro

Prefeitura Municipal de Porto Murtinho
Rua Coronel Pedro Celestino, nº 700 – Edifício Jorge Abrão - Orla do Rio Paraguai. Centro.
CEP: 79280 – 000. Porto Murtinho (MS). E-mail: arquitetura@portomurtinho.ms.gov.br