
MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº. 032/2025

**SENHOR PRESIDENTE,
ILUSTRES LEGISLADORES,**

Por meio deste expediente, encaminhamos a esta preclara Casa de Leis o Projeto de Lei nº. 032/2025, que possui a seguinte ementa: “**DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO AO PODER EXECUTIVO A PERMUTAR IMÓVEIS PÚBLICOS POR ÁREA PRIVADA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

A presente proposta legislativa tem como objetivo autorizar o município a desafetar e permutar os imóveis públicos, que serão destinados a construção de unidades habitacionais para os programas de habitação municipal, estadual, e federal, conforme exposto no Ofício nº 026/2025 - Depto. Reg. Fundiária e Habitação (anexo).

Na certeza de contar com a colaboração desta Colenda Casa do Povo para a aprovação, por unanimidade, do presente projeto de lei, aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos nobres vereadores, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

ALEXANDRE LOPES DE
OLIVEIRA:63157675168
ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado digitalmente por ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF AL, OU=Presencial,
OU=02020603.0000330, OU=AC-SyngeneID Multiple, CN=ALEXANDRE
LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
Serial: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.04.04 15:20:41.0000
Fonte: PDF-Reader Versão: 2024.3.0

PROJETO DE LEI Nº. 032, DE 03 DE ABRIL DE 2025.

**DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO AO
PODER EXECUTIVO A PERMUTAR IMÓVEIS
PÚBLICOS POR ÁREA PRIVADA, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Campo Verde aprecie e aprove o seguinte projeto de Lei:

Art. 1º. Fica o Município de Campo Verde autorizado a desafetar e permutar os imóveis públicos urbanos por áreas de terras ruais situada dentro do perímetro urbano, de propriedade de **SÉRGIO DEZORDI**, brasileiro, viúvo, agricultor, inscrito na CI-RG nº 1.008.912.758-SSP/RS, e, no CPF sob nº 332.282.210-91, natural de Santa Rosa-RS, onde nasceu aos 18.11.1958, filho de Nercy Dezordi, e, de Ondina Debacco Dezordi, residente e domiciliado na Avenida Marino Cattani, nº 714, Centro, nesta cidade de Campo Verde-MT.

§1º - Os imóveis públicos objetos da permuta de que trata esta Lei fica d'ora em diante desafetados e caracterizados, para todos os fins de direito, em especial no que concerne ao negócio jurídico travado entre as partes permutantes, com sendo: **I – ÁREA PÚBLICA 1R - ÁREA: 9.480,00 m².** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PR-01**, de coordenadas **X 693777,70m e 8282857,41m**; deste, segue confrontando com a **Área Pública 2R**, com azimute de **237°57'19,0"** e distância de **125,00 m**, até interceptar o vértice **PR-02**, deste, segue confrontando com **Terras de Rubens Leite Fernandes**, com azimute de **327°57'19,0"** e distância de **75,84 m**, até interceptar o vértice **PR-03**, deste, segue confrontando com **Terras de Rubens Leite Fernandes**, com azimute de **57°57'19,0"** e distância de **125,00 m**, até interceptar o vértice **PR-04**, deste, segue confrontando com a **Faixa de Domínio da MT-140**, com azimute de **147°57'19,0"** e distância de **75,84 m**, até interceptar o

vértice **PR-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
PR-01	237°57'19,0''	125,00 m	Jairo	693777,70m	8282857,41m
PR-02	327°57'19,0''	75,84 m	Terras de Rubens Leite	--	--
PR-03	57°57'19,0''	125,00 m	Terras de Rubens Leite	--	--
PR-04	147°57'19,0''	75,84 m	Faixa de Domínio da MT- 140	--	--

A área acima descrita será desmembrada de uma porção maior com **20.000,00M²**, constante da matrícula nº **15.742, fls. 098 do livro nº 02, datada de 10.10.2022, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde-MT**. Imóvel avaliado por **R\$ 972.837,60 (NOVECIENTOS E SETENTA E DOIS MIL, OITOCENTOS E TRINTA E SETE REAIS E SESSENTA CENTAVOS)**; II - ÁREA PÚBLICA APM-02^a - ÁREA: 1.888,67 m². Indicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PA-01**, de coordenadas **X 693745,18m e Y 8277933,23m**; deste, segue confrontando com a Rua E3, com azimute de **110°27'35,5''** e distância de **59,72 m**, até interceptar o vértice **PA-02**, deste, segue confrontando com a APM-02B com azimute de **200°27'35,5''** e distância de **31,62 m**, até interceptar o vértice **PA-03**, deste, segue confrontando com a APM-02D, com azimute de **290°27'35,5''** e distância de **59,72 m**, até interceptar o vértice **PA-04**, deste, segue confrontando com a Rua C4, com azimute de **20°27'35,5''** e distância de **31,62 m**, até interceptar o vértice **PA-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
PA-01	110°27'35,5''	59,72 m	Rua E	693745,18m	8277933,23m
PA-02	200°27'35,5''	31,62 m	APM-02B	--	--
PA-03	290°27'35,5''	59,72 m	APM-02D	--	--
PA-04	20°27'35,5''	31,62 m	Rua C4	--	--

A área acima descrita será desmembrada de uma porção maior com 12.982,26M², constante da matrícula nº **17.596, fls. 014 do livro nº 02, datada de 02.04.2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde-MT**. Imóvel avaliado por R\$ 475.302,69 (QUATROCENTOS E SETENTA E CINCO MIL, TREZENTOS E DOIS REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS); **III - ÁREA PÚBLICA APM-02E - ÁREA: 3.005,05 m²**. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PE-01**, de coordenadas X 693898,75m e Y 8277808,43m; deste, segue confrontando com a Diretriz 46, com azimuth de 290°27'35,5'' e distância de 82,02 m, até interceptar o vértice **PE-02**, deste, segue confrontando com a APM-02D com azimuth de 20°27'35,5'' e distância de 31,62 m, até interceptar o vértice **PE-03**, deste, segue confrontando com a APM-02B, com azimuth de 110°27'35,5'' e distância de 38,24 m, até interceptar o vértice **PE-04**, deste, segue confrontando com a APM-02C, com azimuth de 110°27'35,5'' e distância de 66,28 m, até interceptar o vértice **PE-05**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimuth de 200°27'35,5'' e distância de 9,13 m, até interceptar o vértice **PE-06**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimuth de 258°04'33,2'' e distância de 8,26 m, até interceptar o vértice **PE-07**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimuth de 249°39'54,7'' e distância de 7,87 m, até interceptar o vértice **PE-08**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimuth de 241°15'16,3'' e distância de 7,87 m, até interceptar o vértice **PE-09**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimuth de 232°50'37,9'' e distância de 8,26 m, até interceptar o vértice **PE-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
PE-01	290°27'35,5''	82,02 m	Diretriz 46	693898,75m	8277808,43m
PE-02	20°27'35,5''	31,62 m	APM-02D	--	--

PE-03	110°27'35,5''	38,24 m	APM-02B	--	--
PE-04	110°27'35,5''	66,28 m	APM-02C	--	--
PE-05	200°27'35,5''	9,13 m	Diretriz 16	--	--
PE-06	258°04'33,2''	8,26 m	Diretriz 16	--	--
PE-07	249°39'54,7''	7,87 m	Diretriz 16	--	--
PE-08	241°15'16,3''	7,87 m	Diretriz 16	--	--
PE-09	232°50'37,9''	8,26 m	Diretriz 16	--	--

A área acima descrita será desmembrada de uma porção maior com **12.982,26M²**, constante da matrícula nº **17.596, fls. 014 do livro nº 02, datada de 02.04.2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde-MT**. Imóvel avaliado por **R\$ 756.250,88 (SETECENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL, DUZENTOS E CINQUENTA REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS)**; **IV - ÁREA PÚBLICA A-II - ÁREA: 2.986,20 m²**. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PB-01**, de coordenadas **X 695146,50m e Y 8278735,92m**; deste, segue confrontando com a Rua Noemia Baum, com azimuth de **200°27'48,3''** e distância de **99,54 m**, até interceptar o vértice **PB-02**, deste, segue confrontando com a Área Pública A-III, com azimuth de **290°22'56,2''** e distância de **30,00 m**, até interceptar o vértice **PB-03**, deste, segue confrontando com a Área Pública A-I, com azimuth de **20°27'48,3''** e distância de **99,54 m**, até interceptar o vértice **PB-04**, deste, segue confrontando com a Área Pública II Remanescente, Matrícula 14583, com azimuth de **110°22'56,2''** e distância de **30,00 m**, até interceptar o vértice **PB-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
PB-01	200°27'48,3''	99,54 m	R. Noemia Baum	695146,50m	8278735,92m
PB-02	290°22'56,2''	30,00 m	Área Pública A-III	--	--
PB-03	20°27'48,3''	99,54 m	Área Pública A-I	--	--
PB-04	110°22'56,2''	30,00 m	Área Pública II Remanescente	--	--

A área acima descrita será desmembrada de uma porção maior com **12.600,00M²**, constante da

matrícula nº **17.591, do livro nº 02, datada de 31.03.2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde-MT.** Imóvel avaliado por R\$ 1.234.286,04 (HUM MILHÃO, DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E QUATRO CENTAVOS); **V - ÁREA PÚBLICA A-IV - ÁREA: 2.986,20 m².** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PD-01**, de coordenadas **X 695016,84m e Y 8278560,07m**; deste, segue confrontando com a Avenida Mato Grosso, com azimuth de **20°27'48,3"** e distância de **99,54 m**, até interceptar o vértice **PD-02**, deste, segue confrontando com a Área Pública A-I, com azimuth de **110°22'56,2"** e distância de **30,00 m**, até interceptar o vértice **PD-03**, deste, segue confrontando com a Área Pública A-III, com azimuth de **200°27'48,3"** e distância de **99,54 m**, até interceptar o vértice **PD-04**, deste, segue confrontando com a Rua Jeferson Douglen Laurindo, com azimuth de **290°22'56,2"** e distância de **30,00 m**, até interceptar o vértice **PD-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
PD-01	20°27'48,3"	99,54 m	Av. Mato Grosso	695016,84m	8278560,07m
PD-02	110°22'56,2"	30,00 m	Área Pública A-I	--	--
PD-03	200°27'48,3"	99,54 m	Área Pública A-III	--	--
PD-04	200°27'48,3"	30,00 m	R. Jeferson D. Laurindo	--	--

A área acima descrita será desmembrada de uma porção maior com **12.600,00M²**, constante da matrícula nº **17.591, do livro nº 02, datada de 31.03.2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde-MT.** Imóvel avaliado por R\$ 1.234.286,04 (HUM MILHÃO, DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E QUATRO CENTAVOS). Tudo conforme consta dos mapas e memoriais descritivos devidamente assinados por Davi Brustolin Sperandio – Gerente de Geologia – Port. 431/2022 – Crea MT051563, cujas peças técnicas irão compor a presente Lei.

§2º - A área de terras privada referenciada no *caput*, localizada no perímetro urbano, de propriedade de **SÉRGIO DEZORDI**, fica caracterizada, para todos os fins de direito, em especial no que concerne ao negócio jurídico travado entre as partes permutantes, como sendo: **Área Rural 4 (desmembrada)**, o imóvel denominado Fazenda Monte Negro, contendo a configuração de um polígono irregular, medindo a área superficial de **75.905,59M² (setenta e cinco mil novecentos e cinco metros quadrados e cinquenta e nove centímetros)**. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice m6, de coordenadas N 8.281.924,72m e E 701.170,15m, situado na divisa da Mat. 295 de Jairo Dezordi com a Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti; deste, segue confrontando com Mat. 2.109 Sérgio Rosseti, com azimute de 229°06'38" e distância de 409,16m, até o vértice m7a3, de coordenadas N 8.281.659,89m e E 700.860,84m, situado na divisa da Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti com a Mat. 8.266 Loteamento Santa Rosa; deste, segue confrontando com Mat. 8.266 Loteamento Santa Rosa, com azimute de 314°26'46" e distância de 187,65m, até o vértice m7a2, de coordenadas N 8.281.788,29m e E 700.726,87m; com o azimute de 44°26'46" e distância de 282,00m, até o vértice m7a1, de coordenadas N 8.281.989,61m e E 700.924,34m; com o azimute de 314°26'48" e distância de 16,04m, até o vértice m7a, de coordenadas N 8.282.000,84m e E 700.912,89m, situado na divisa da Mat. 8.266 Loteamento Santa Rosa com a Mat. 295 Jairo Dezordi; deste, segue confrontando com Mat. 295 Jairo Dezordi, com o azimute de 47°21'00" e distância de 47,62m, até o vértice m7, de coordenadas N 8.282.033,11m e E 700.947,91m; 155°59'55" e 247,26m até o vértice m6, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 57°00'WGr, tendo como S.G.R. (Sistema Geodésico de Referência) do SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM, conforme consta da matrícula nº **16.528, fls. 110 do livro nº 02, datada de 25.03.2024, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde-MT, avaliada por R\$ 4.854.921,53 (QUATRO MILHÕES, OITOCENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, NOVECENTOS E VINTE E UM REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS)**.

§3º - A finalidade da presente permuta reside na necessidade da Administração Pública local em ampliar seu **Programa Habitacional (Habita Mais Campo Verde)** o qual se realizará em parceria com o **MT Participações e Projetos S.A – MTPAR**,

Programa Ser Família Habitação e Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, ou outro que vier a substituí-lo, em projeto a ser aprovado por esta municipalidade.

Art. 2º. Considerando que os bens públicos aludidos no §1º do artigo 1º desta Lei encontram-se afetados como Áreas Públicas, fica desde já efetivada à correspondente desafetação, deixando aqueles de compor à categoria de bens públicos de uso especial e passando à dos bens públicos dominicais.

§1º - Em consequência da desafetação definida no *caput* deste artigo, os bens públicos ora desafetados ficam integrados ao patrimônio disponível do Município de Campo Verde, a fim de se perfectibilizar o negócio jurídico.

§2º - A tradição de bem público permutado independerá da realização de licitação, até porque está e dispensável no caso concreto, *ex vi* da alínea “c”, inciso I, art. 76 da Lei Federal nº 14.113/2021.

Art. 3º. Após a sanção e promulgação desta Lei, a permuta deverá ser formalizada entre as partes mediante lavratura da(s) correspondente(s) escritura(s) pública(s), com posteriores registros nas matrículas dos imóveis.

§1º - As despesas de emolumentos cartorários relativas à permuta disposta na presente norma ficarão por conta e responsabilidade do Município de Campo Verde.

§2º - Fica isento de recolhimento de ITBI, bem como todas as taxas de desmembramentos, em face do interesse público da presente permuta.

Art. 4º. São partes integrantes desta Lei as inclusas cópias de matrículas dos imóveis objetos da presente permuta, bem como mapas, memórias descritivos e as avaliações prévias mercadológicas das áreas permutadas.

Art. 5º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, em 03 de abril de 2025.

ALEXANDRE LOPES
DE
OLIVEIRA:63157675168
ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado digitalmente por ALEXANDRE LOPES DE
OLIVEIRA:63157675168
ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A1, OU=
Presencial, OU=03208618000130, OU=AC SingularID Multipla,
CN=ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.04.04 15:31:17-04'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

PROJETO DE LEI Nº. 032, DE 03 DE ABRIL DE 2025.

ANEXO I – OFÍCIO Nº. 026/2025 - DEPTO. REG. FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº. 032, DE 03 DE ABRIL DE 2025.

ANEXO II – CÓPIAS DAS MÁTRICULAS DAS ÁREAS PÚBLICAS

MATRÍCULA	DATA
17591	31/03/2025
FLS	FICHA
0	1

CNM: 063388.2.0017591-50



**1º OFÍCIO – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE – MT**

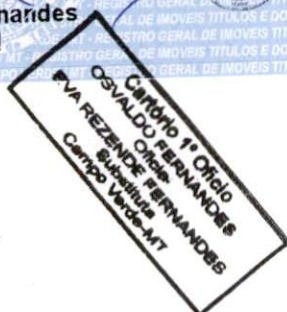
Osvaldo Fernandes

Oficial

Livro 2 Eva Rezende Fernandes

Substituta

Protocolo nº91.780 do livro nº 1 às 13:31hrs do dia 12/03/2025. Em 31/03/2025. **IMÓVEL:** **Área Pública A**, desmembrada da área urbana denominada “ **ÁREA PUBLICA**”, localizada no Loteamento “Residencial GREEN VILLE”, desta cidade de Campo Verde-MT, contendo a configuração de um polígono regular, medindo **12.600,00M²**, (**doze mil e sessentos centímetros quadrados**), e que se encontra representada pela seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice PA-01, de coordenadas X 695016,84m e Y 8278560,07m; deste, segue confrontando com a Avenida Mato Grosso, com azimuth de 20°27'48,3" e distância de 210 m, até interceptar o vértice PA-02, deste, segue confrontando com a Área Pública II, Remanescente, com azimuth de 110°22'56,2" e distância de 60 m, até interceptar o vértice PA-03, deste, segue confrontando com a Área Pública B, com azimuth de 200°27'48,3" e distância de 210 m, até interceptar o vértice PA-04, deste, segue confrontando com a Rua Jeferson Douglan Laurindo, com azimuth de 290°20'56,2" e distância de 60 m, até interceptar o vértice PA-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM O SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM, conforme mapa e memorial descritivo assinados pelo Supervisor de Geologia, Davi Brustolin sperandio, CREA-MT, 051563, e ART nº 1220250047314, devidamente recolhida. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT**, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 24.950.495/001-88, por sua administração estabelecida na Praça dos Três Poderes, nº 03, Centro, nesta cidade de Campo Verde-MT. Imovel este avaliado: R\$ 2.669.857,28. Matrícula anterior nº 16.544, do livro 2, datada de 23/04/2024, deste RGI. Emolumentos: R\$98,55. Selo: CHM63083. O Oficial:



MATRÍCULA	DATA
17596	02/04/2025
FLS	FICHA
14	1
CNM: 063388.2.0017596-35	



1º OFÍCIO – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE – MT

Oswaldo Fernandes

Oficial

Livro 2 **Eva Rezende Fernandes**

Substituta

Protocolo nº 91.838, do livro nº 1, as 10:04 horas do dia 17/03/2025. Mat. 17.596. Em 02/04/2025. **IMÓVEL:** Urbano. **ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL - 02**, da **Quadra nº 10**, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL GREEN VILLE III**", situado nesta cidade de Campo Verde-MT, com a área total de **12.982,26 m²**(doze mil novecentos e oitenta e dois metros e vinte e seis centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PA-01**, deste, segue confrontando com a Diretriz 46, com azimute **290°27'35,5"** e distância de **187,50 m**, até interceptar o vértice **PA-02**, deste, segue confrontando com a Rua C4, com azimute **20°27'35,5"** e distância de **63,25 m**, até interceptar o vértice **PA-03**, deste, segue confrontando com a Rua E3, com azimute **110°27'35,5"** e distância de **210 m**, até interceptar o vértice **PA-04**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimute **200°27'35,5"** e distância de **40,75 m**, até interceptar o vértice **PA-05**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimute **258°04'33,2"** e distância de **8,26 m**, até interceptar o vértice **PA-06**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimute **249°39'54,7"** e distância de **7,87 m**, até interceptar o vértice **PA-07**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimute **241°15'16,3"** e distância de **7,87 m**, até interceptar o vértice **PA-08**, deste, segue confrontando com a Diretriz 16, com azimute **232°50'37,9"** e distância de **8,26 m**, até interceptar o vértice **PA-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção SIRGAS 2000 ZONA UTM 21S. Tudo conforme consta do Mapa e Memorial Descritivo, devidamente assinado pelo gerente de geologia, Davi Brustolin Sperandio- Port 431/2022 CREA-MT051563- CREA MT 039531 - ART sob nº 12202250052450, devidamente quitada. **Tabela de Vertices.**

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes
PA-01	290°27'35,5"	187,50 m	Diretriz 46
PA-02	20°27'35,5"	63,25 m	Rua C4
PA-03	110°27'35,5"	210,00 m	Rua E3
PA-04	200°27'35,5"	40,75 m	Diretriz 16
PA-05	258°04'33,2"	8,26 m	Diretriz 16
PA-06	249°39'54,7"	7,87 m	Diretriz 16
PA-07	241°15'16,3"	7,87 m	Diretriz 16
PA-08	232°50'37,9"	8,26 m	Diretriz 16

PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF, sob nº 24.950.495/0001-88, por sua administração, a Prefeitura Municipal, local, estabelecida na Praça dos Três Poderes, nº 03, no loteamento e bairro Campo Real II, nesta cidade de Campo Verde-MT. As partes declaram, ainda que concordam com o tratamento de seus dados pessoais para finalidade específica em conformidade com a Lei nº 13.709 - LGPD, ciente de que o presente instrumento poderá ser reproduzido a pedido de qualquer interessado independente de autorização expressa das partes, por se tratar de Registro Público nos termos do Artigo 16 da Lei nº 6.015/79. Conforme Matrícula anterior, nº 003, da matrícula sob nº 16.601, folha 053, do livro nº 02, datada de 05/06/2024, deste RGI. Emolumentos: R\$ 98,55. Selo: CHM63306. O Oficial:

Cartório 1º Ofício
OSVALDO FERNANDES
EVA REZENDE FERNANDES
Substituta
Campo Verde-MT

15/04/2025

1º

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT

AV. BRASIL, 1040 - CENTRO - CEP 78840-009 - CAMPO VERDE - MATO GROSSO - FONE: (66) 3419-2477 - FAX: (66) 3419-3368

CAMPO VERDE

OSVALDO FERNANDES - OFICIAL / EVA REZENDE FERNANDES - OF. SUBSTITUTA

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é
reprodução fiel da matrícula nº 17596 do Livro
2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e
Negativa de Ônus Campo Verde-MT 02 de
abril de 2025. Válida por 30 dias

Osvaldo Fernandes
Osvaldo Fernandes
Oficial

1º

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT

AV. BRASIL, 1040 - CENTRO - CEP 78840-009 - CAMPO VERDE - MATO GROSSO - FONE: (66) 3419-2477 - FAX: (66) 3419-3368

CAMPO VERDE

OSVALDO FERNANDES - OFICIAL / EVA REZENDE FERNANDES - OF. SUBSTITUTA

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro

Cod Ato(s): 176

CHM 63308

R\$ 27,80

Consulta: www.tjmt.jus.br/selos

Cartório 1º Ofício
OSVALDO FERNANDES
Oficial
EVA REZENDE FERNANDES
Substituta
Campo Verde-MT

Selo
Digital

MATRÍCULA

15742

FLS

098

DATA

10/10/2022

FICHA

001

1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT

LIVRO 2

Oswaldo Fernandes
Oficial
Eva Regente Fernandes
Substituta

Protocolo n. 82.945 do livro n. 01, do dia 10/10/2022. Mat./15.742, em 10/10/2022. **IMÓVEL:** Urbano. Uma Área de 20.000,00 M² (vinte mil metros quadrados), composta pela unificação dos lotes n.ºs 01, 02, 03, 04, e Área Remanescente, localizada na Zona Especial de Interesse Industrial III - ZEII, situada no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, dentro da seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1, de coordenadas X 693822,354 e Y 8282786,077; deste, segue confrontando com terras de Paulo Andreis, com azimute de 237°57'19" e distância de 125,00 m, até interceptar o vértice M2; deste, segue confrontando com terras de Rubens de Leite Fernandes, da Fazenda Rio das Mortes, com azimute de 327°57'19" e distância de 160,00 m, até interceptar o vértice M3; segue confrontando com a área desmembrada de Rubens Leite Fernandes, com azimute de 57°57'18" e distância de 125,00 m, até interceptar o vértice M4; deste, segue confrontando com a Faixa de Domínio da MT-140, com azimute de 147°57'19" e distância de 160,00 m, até interceptar o vértice M1; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme consta no mapa e memorial descritivo, assinados pela Arquiteta e Urbanista, Ana Cristina Soares de Lima - Port. 586/2021 - CAU: A- 144058-6, RRT n. 12243168, e, Alvará n.º 115/2022, aprovado aos 15/08/2022, pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal desta cidade, assinado pela Arquiteta e Urbanista Maria Esther Cerqueira Jung - Portaria 6717. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ/MF sob n. 24.950.495/0001-88, por sua administração, a Prefeitura Municipal local, estabelecida na Praça dos Três Poderes, n. 03, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT. Matrículas anteriores, n.ºs 8.775, 8.776, 8.777, 8.778 e 15.741, datadas de 22/10/2012, deste RGI. OBS: Imóvel este avaliado atualmente, em R\$ 1.904.600,00 conforme BCI apresentado. Abertura de matrícula: R\$ 85,40 + Unificação: R\$ 5.223,30 = total dos Emolumentos: R\$ 5.308,70. Selo n. BUW 64618. O Oficial:

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n.º 15742, do 2, e tem valor de certidão de inteiro, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé, Campo Verde-MT, 20 de fevereiro de 2025, emitido por RAYANE, às 10:28:49. Valida por 30 dias.

Oswaldo Fernandes
Oficial



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registro
Código do Cartório: 42
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 176
21694 - R\$ 27,80
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



ASSINADOR DIGITAL

ASSINADO DIGITALMENTE POR:

OSVALDO FERNANDES:00495743100
00495743100
4EBD893C5346164E20AF1939A6E3D9E7D602

20/02/2025 10:29

PARA CONFIRMAR A AUTENTICIDADE ACESSAR:
<https://assinaturadigital.tjmt.gov.br>

PROJETO DE LEI Nº. 032, DE 03 DE ABRIL DE 2025.

ANEXO III – CÓPIAS DAS MÁTRICULAS DA ÁREA PRIVADA

MATRÍCULA

16656

FLS

109

DATA

15/07/2024

FICHA

1

1º OFÍCIO – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE – MT

Osvaldo Fernandes

Oficial

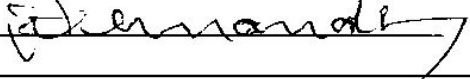
Livro 2

Eva Rezende Fernandes

Substituta

CNM: 063388.2.0016656-42

Protocolo n. 88.695 do livro n. 01, às 15:36hrs, do dia 11/06/2024. **Mat/16.656**. Em 15/07/2024. **IMÓVEL**: Área Rural denominada "**FAZENDA MONTE NEGRO I**", localizada dentro do perímetro urbano desta cidade de Campo Verde - MT, medindo **192.068,75M2** dentro dos seguintes limites e confrontações: **Frente**: Com a linha divisória localizada a 35,00m da Faixa de Domínio da BR 070, de marco a marco; **Fundos**: com a linha divisória do imóvel da Mat. 8.266, Avenida São Cristóvão pertencente ao Município de Campo Verde, de marco a marco e Mat. 2.109 de Sérgio Rossete de marco a marco; **lado direito**: com a linha divisória da Mat. 16.530, de marco a marco; **lado esquerdo**: com a linha divisória da Mat. 287, de marco a marco. **DESCRIÇÃO**: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **m2**, de coordenadas N= 8.282.090,84 m e E= 700.136,80 m; implantado no limite das terras da Mat. 16.530 com a Faixa de Domínio da BR 070; deste, segue confrontando com a **Faixa de Domínio da BR 070** com azimute 44°25'18" e distância 228,78 m até o vértice **m(2)**, de coordenadas N= 8.282.254,23 m e E= 700.296,93 m, implantado no limite das terras da Faixa de Domínio da BR 070 com a Mat. 287 Faz. Monte Negro; deste, segue confrontando com a Mat. 287 Faz. Monte Negro, com azimute 136°41'37" e distância 386,55 m até o vértice **m3**, de coordenadas N= 8.281.972,94 m e E= 700.562,07 m, com azimute 45°50'47" e distância 450,09 m até o vértice **m4**, de coordenadas N= 8.282.286,47 m e E= 700.884,99 m, com azimute 121°08'00" e distância 642,57 m até o vértice **m5**, de coordenadas N= 8.281.954,24 m e E= 701.435,01 m, implantado no limite das terras da Faz. Monte Negro com as terras da Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti; deste, segue confrontando com as terras do Srº Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti, com azimute 263°38'30" e distância 266,50 m até o vértice **m6**, de coordenadas N= 8.281.924,72 m e E= 701.170,15 m, implantado no limite das terras da Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti com a Mat. 16.528; deste, segue confrontando com a Mat. 16.528 com azimute 295°59'55" e distância 247,26 m até o vértice **m7**, de coordenadas N= 8.282.033,11 m e E= 700.947,92 m, com azimute 227°21'00" e distância 47,62 m até o vértice **m7a**, de coordenadas N= 8.282.000,84 m e E= 700.912,89 m, implantado no limite das terras da Mat. 16.528 com a Mat. 8.266 Loteamento Santa Rosa; deste, segue confrontando com as terras do Mat. 8.266 Lot. Santa Rosa, com azimute 314°26'46" e distância 125,96 m até o vértice **m7b**, de coordenadas N= 8.282.089,05 m e E= 700.822,96 m, com azimute 224°26'47" e distância 160,03 m até o vértice **m7c**, de coordenadas N= 8.281.974,80 m e E= 700.710,91 m, com azimute 314°26'46" e distância 20,00 m até o vértice **m7d**, de coordenadas N= 8.281.988,80 m e E= 700.696,63 m, implantado no limite das terras da Mat. 8.266 Lot. Santa Rosa com as terras do Srº Avenida São Cristóvão; deste, segue confrontando com a **Avenida São Cristóvão** com azimute 44°26'46" e distância 160,03 m até o vértice **m9d**, de coordenadas N= 8.282.103,05 m e E= 700.808,69 m, com azimute 314°26'46" e distância 50,00 m até o vértice **m9c**, de coordenadas N= 8.282.138,06 m e E= 700.772,99 m, com azimute 224°26'46" e distância 263,95 m até o vértice **m9b**, de coordenadas N= 8.281.949,63 m e E= 700.588,16 m, com azimute 248°38'07" e distância 200,00 m até o vértice **m9a-1**, de coordenadas N= 8.281.876,77 m e E= 700.401,90 m, com azimute 224°26'47" e distância 1,64 m até o vértice **m9a**, de coordenadas N= 8.281.875,60 m e E= 700.400,76 m, implantado no limite das terras da Avenida São Cristóvão com as terras da Mat. 16.530; deste segue confrontando com a Mat. 16.530, com azimute 309°11'44" e distâncias 340,59 m até o vértice **m2**, ponto

inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central n° 57°00'**, fuso -21, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. Tudo como consta no mapa e memorial descritivo assinado por Rogerio João Gardino Cabral, Arquiteto e Urbanista, CAU A100623-1. **Foram apresentados os seguintes documentos:** 1º)- Requerimento dos proprietário, datado de 10/06/2024 ; 2º)- Laudo Técnico do Arquiteto Responsável; 3º)- RRT, n° SI1445940900CT001, devidamente recolhida. **PROPRIETÁRIOS:** **JAIRO DEZORDI**, brasileiro, agricultor, portador da CI-RG n° 5.018.048.362 SSP/RS, e inscrito no CPF/MT sob n° CPF n° 430.373.900-10, casado no regime de Comunhão Universal de Bens, anterior à Lei Federal, n° 6.515/77, com **IARA MARIA DOS SANTOS DEZORDI**, brasileira, agricultora, portadora da CIRG n° 5.032.313.891 SSP/RS, e inscrita no CPF/MF sob n° 460.309.990-87, ambos residentes e domiciliados na Rua Belém, n°781, nesta cidade de Campo Verde-MT. **Matrícula anterior n° 9.440**, fls. 017, do livro 2, datada de 02/05/2013, deste RGI. OBS: Imóvel este avaliado atualmente, em **R\$ 919.101,13 (novecentos e dezenove mil, cento e um reais e treze centavos)**. **Emolumentos:** Abertura de Matrícula, R\$ 94,00. Selo digital: CCO63525. O Oficial: 

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n° **16656**, do 2, e tem valor de certidão de inteiro, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé, Campo Verde-MT, 20 de fevereiro de 2025, emitido por RAYANE, às 10:38:04. Valida por 30 dias.

Osvaldo Fernandes
Oficial



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registro
Código do Cartório: 42
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 176
21697 - R\$ 27,80
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



MATRÍCULA	DATA
16528	25/03/2024
FLS	FICHA
110	1
CNM: 063388.2.0016528-38	



1º OFÍCIO – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE – MT

Oswaldo Fernandes

Oficial

Livro 2

Eva Rezende Fernandes

Substituta

Protocolo nº 87.643, do livro nº 1, às 08:38 horas do dia 12/03/2024. Em 25/03/2024. **IMÓVEL:** Área rural 4 (desmembrada), do imóvel denominado Fazenda Monte Negro, contendo a configuração de um polígono irregular, medindo a área superficial de 75.905,59M², (setenta e cinco mil novecentos e cinco metros quadrados e cinquenta e nove centímetros). Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice m6, de coordenadas N 8.281.924,72m e E 701.170,15m, situado na divisa da Mat. 295 de Jairo Dezordi com a Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti; deste, segue confrontando com Mat. 2.109 Sérgio Rosseti, com azimute de 229°06'38" e distância de 409,16 m, até o vértice m7a3, de coordenadas N 8.281.656,89m e E 700.860,84m, situado na divisa da Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti com a Mat. 8.266 Loteamento Santa Rosa; deste, segue confrontando com Mat. 8.266 Loteamento Santa Rosa, com azimute de 314°26'46" e distância de 187,65 m, até o vértice m7a2, de coordenadas N 8.281.788,29m e E 700.726,87m; com o azimute de 44°26'46" e distância de 282,00 m, até o vértice m7a1, de coordenadas N 8.281.989,61m e E 700.924,34m; com o azimute de 314°26'48" e distância de 16,04 m, até o vértice m7a, de coordenadas N 8.282.000,84m e E 700.912,89m, situado na divisa da Mat. 8.266 Loteamento Santa Rosa com a Mat. 295 Jairo Dezordi; deste, segue confrontando com Mat. 295 Jairo Dezordi, com o azimute de 47°21'00" e distância de 47,62 m, até o vértice m7, de coordenadas N 8.282.033,11m e E 700.947,91m; 115°59'55" e 247,26 m até o vértice m6, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano central nº 57°00' WGr, tendo como S.G.R. (Sistema Geodésico de Referência) o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Conforme mapa e memorial descritivo assinados, pelo Arquiteto e Urbanista, Rogério João Gardino Cabral – CAU – A100623-1, e, Alvara de Desmembramento nº 28/2024, com validade até 05/03/2025, aprovado pelo Departamento de Engenharia, da Secretaria Municipal de Planejamento deste Município de Campo Verde-MT, assinado por Hélio Vieira de Jesus, aqui arquivados. **CADASTRADO NO INCRA**, em nome de, Sérgio Dezordi, sob nº 901.113.119.261-9, com a área de 27,6000 has; Módulo Rural(há): 15,7714; N.Módulos Rurais: 1,75; Módulo Fiscal(há): 60,0000; N.Modulos Fiscais: 0,4600; FMP(HÁ)2,0000. E, número do imóvel na Receita Federal-NIRF: **4.234.257-0. PROPRIETÁRIO: SÉRGIO DEZORDI**, brasileiro, viúvo, agricultor, inscrito no CPF/MF, sob nº 332.282.210-91, e portador da CI-RG nº 1.008.912.758-SSP-RS, residente e domiciliado na Avenida Marino Cattani, nº 714, bairro centro, nesta cidade de Campo Verde-MT. Registro anterior, Mat. nº 294, fls. 005 datada de 17/08/1999, deste RGI. OBS: Área total, avaliada, em R\$ 879.101,13, conforme declaração do ITR exercício 2023. Emolumentos: Desmembramento R\$: 5.748,20 + Abertura de matrícula R\$ 94,00, **Total dos Emolumentos R\$ 5.842,20. Selo: CCO54108.** O Oficial

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 16528, do 2, e tem valor de certidão de inteiro, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé, Campo Verde-MT, 20 de fevereiro de 2025, emitido por RAYANE, às 10:30:32. Valida por 30 dias.

Oswaldo Fernandes
Oficial



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registro
Código do Cartório: 42
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 176
21696 - R\$ 27,80
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>

ASSINADOR DIGITAL

ASSINADO DIGITALMENTE POR:

OSVALDO FERNANDES:00495743100
00495743100
4EBD893C5346164E20AF1939A6E3D9E7D602

20/02/2025 10:30

PARA CONFIRMAR A AUTENTICIDADE ACESSAR:
<https://assinaturadigital.tjmt.gov.br>

PROJETO DE LEI Nº. 032, DE 03 DE ABRIL DE 2025.

ANEXO IV – MAPAS E MEMORIAS DESCRITIVOS

MEMORIAL DESCRITIVO**ÁREA:** 84.222,97 m²

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **m7a**, de coordenadas **X 700912,89m** e **Y 8282000,84m**; deste, segue confrontando com a M8266, Loteamento Santa Rosa, com azimute de **314°26'48,5"** e distância de **125,96 m**, até interceptar o vértice **M7b**, de coordenadas **X 700822,96m** e **Y 8282089,05m**, deste, segue confrontando com a Área Remanescente da Matrícula 16656, com azimute de **44°26'34,8"** e distância de **206,61 m**, até interceptar o vértice **m7b1**, de coordenadas **X 700967,62m** e **Y 8282236,55m**, deste, segue confrontando com a Matrícula 2109, com azimute de **121°08'00,0"** e distância de **546,03 m**, até interceptar o vértice **m5**, de coordenadas **X 701435,01m** e **Y 8281954,24m**, deste, segue confrontando com a Matrícula 2109, com azimute de **263°38'25,2"** e distância de **266,50 m**, até interceptar o vértice **m6**, de coordenadas **X 701170,15m** e **Y 8281924,72m**, deste, segue confrontando com a Matrícula 16528, com azimute de **296°00'00,9"** e distância de **247,26 m**, até interceptar o vértice **m7**, de coordenadas **X 700947,92m** e **Y 8282033,11m**, deste, segue confrontando com a Matrícula 16528, com azimute de **227°20'54,3"** e distância de **47,62 m**, até interceptar o vértice **m7a**, ponto inicial da descrição deste perímetro. As coordenadas aqui descritas estão georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
m7a	314°26'48,5"	125,96 m	M8266, Lot.Santa Rosa	700912,89m	8282000,84m
m7b	44°26'34,8"	206,61 m	Área Remanesc. Matrícula 16656	700822,96m	8282089,05m
m7b1	121°08'00,0"	546,03 m	Matrícula 2109	700967,62m	8282236,55m
m5	263°38'25,2"	266,50 m	Matrícula 2109	701435,01m	8281954,24m
m6	296°00'00,9"	247,26 m	Matrícula 16528	701170,15m	8281924,72m
m7	227°20'54,3"	47,62 m	Matrícula 16528	700947,92m	8282033,11m

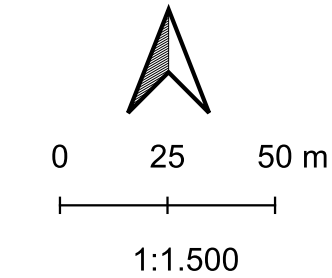
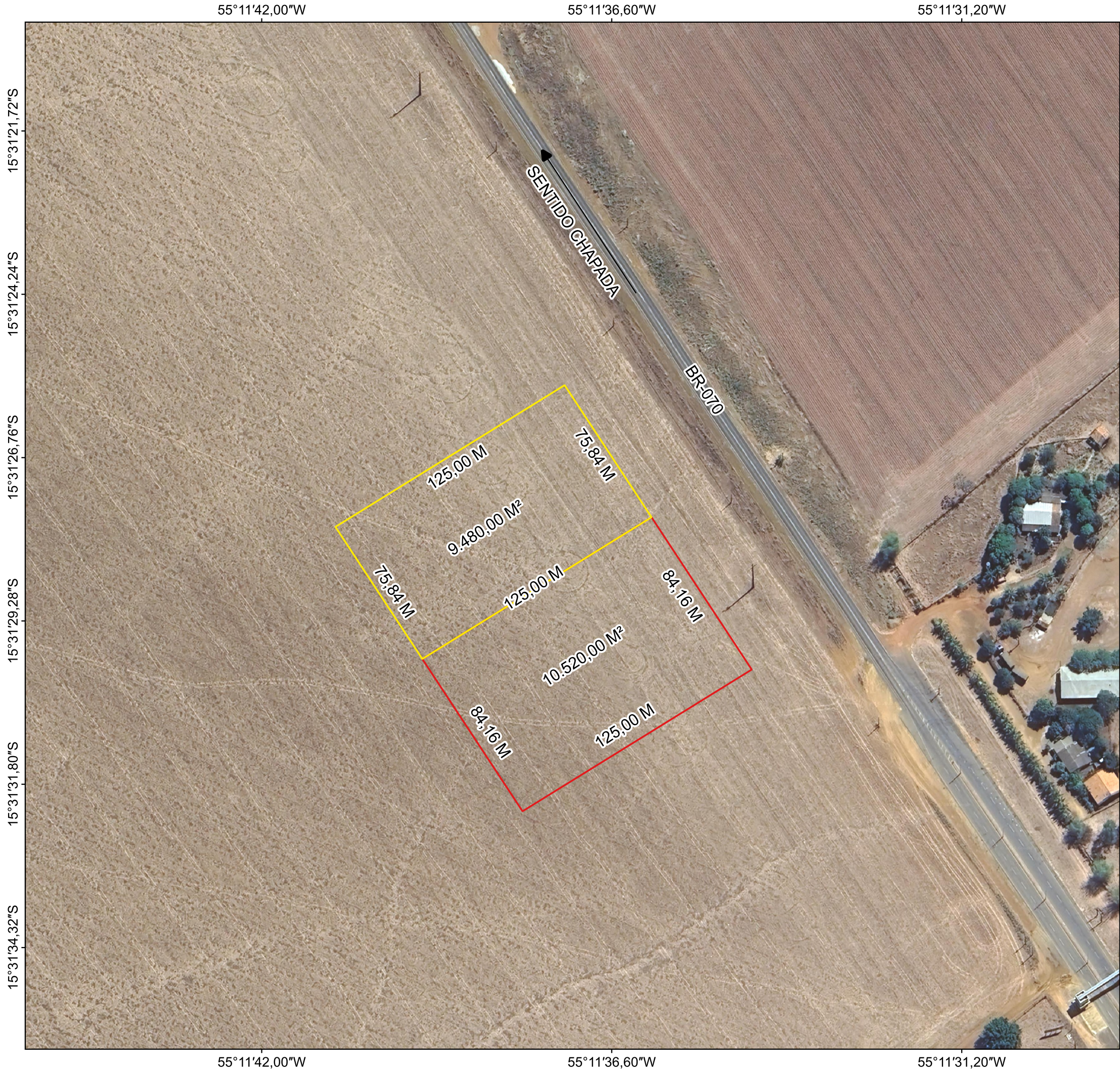
28 de março de 2025.

DAVI BRUSTOLIN SPERANDIO

GERENTE DE GEOLOGIA – PORT. 431/2022

CREA MT051563

CIDADE EM *Transformação*



LEGENDA

ÁREA SERGIO

ÁREA JAIRO

CIDADE DE

CAMPO VERDE

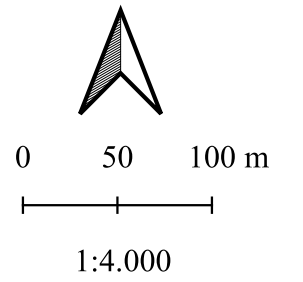
CIDADE EM *Transformação*



TEL.: (66) 3419-1062
geologia@campoverde.mt.gov.br

ELABOR.	DAVI BRUSTOLIN GEÓLOGO CREA MT51563	ASSINATURA	
DADOS:	ÁREA DE 20.000,00M²		
SISTEMA DE COORDENADAS SIRGAS 2000			
DATA: MAR/2025	REVISÃO: 00	IMPRESSÃO: A3	FOLHAS: 01/01

MAPA PROPOSTA



LEGENDA

ÁREA DESM. 16.656

CIDADE DE

CAMPO VERDE

CIDADE EM *Transformação*

TEL.: (66) 3419-1062
geologia@campoverde.mt.gov.br

ELABOR: DAVI BRUSTOLIN
GEÓLOGO CREA MT51563

DADOS:
PROPOSTA ÁREAS
SISTEMA DE COORDENADAS SIRGAS 2000

DATA: MAR/2025

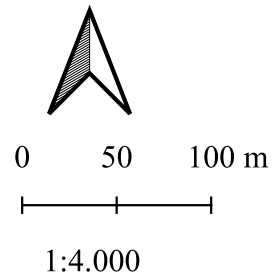
REVISÃO: 01

IMPRESSÃO: A3

FOLHAS: 01/01

ASSINATURA

MAPA PROPOSTA

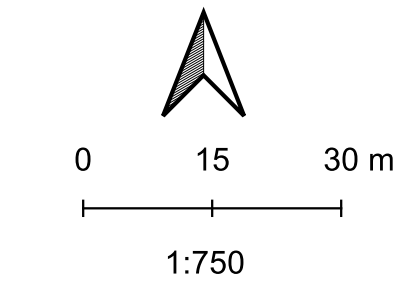
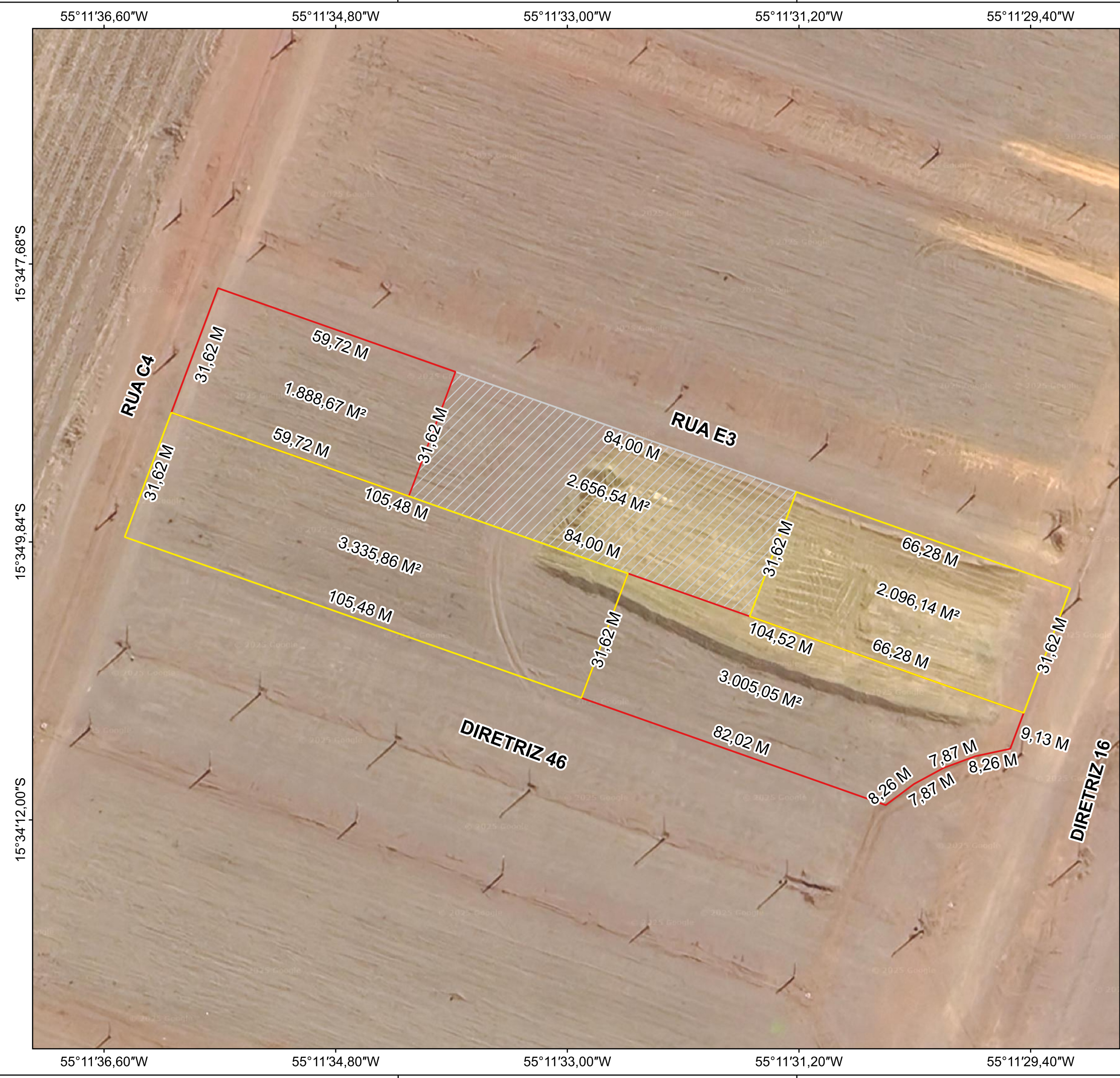


LEGENDA

MATRÍCULA 16.528

		TEL.: (66) 3419-1062 geologia@campoverde.mt.gov.br	
ELABOR: DAVI BRUSTOLIN GEÓLOGO CREA MT51563		ASSINATURA	
DADOS: PROPOSTA ÁREAS SISTEMA DE COORDENADAS SIRGAS 2000			
DATA: MAR/2025	REVISÃO: 01		

SITUAÇÃO PROPOSTA



LEGENDA

- ÁREA JAIRO
- ÁREA SERGIO
- ÁREA PREFEITURA

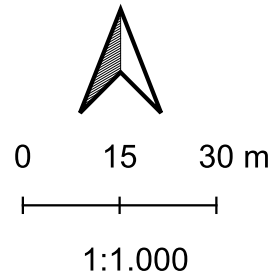
CIDADE DE

CAMPO VERDE

CIDADE EM Transformação

TEL.: (66) 3419-1062
geologia@campoverde.mt.gov.br

ELABOR.	DAVI BRUSTOLIN GEÓLOGO CREA MT51563	ASSINATURA	
DADOS:	ÁREA AP02 - GREENVILLE 3		
SISTEMA DE COORDENADAS SIRGAS 2000			
DATA: MAR/2025	REVISÃO: 00	IMPRESSÃO: A3	FOLHAS: 01/01



LEGENDA

- ÁREA JAIRÓ
- ÁREA SÉRGIO

CIDADE DE

CAMPO VERDE

CIDADE EM Transformação

TEL.: (66) 3419-1062
geologia@campoverde.mt.gov.br

ELABOR. DAVI BRUSTOLIN
GEÓLOGO CREA MT51563

DADOS:
ÁREA PÚBLICA - QUADRA 39
SISTEMA DE COORDENADAS SIRGAS 2000

DATA: MAR/2025

REVISÃO: 00

IMPRESSÃO: A3

FOLHAS: 01/01

ASSINATURA

PROJETO DE LEI Nº. 032, DE 03 DE ABRIL DE 2025.

ANEXO V – CÓPIAS DAS AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS

JAIRO 1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Laudo de avaliação de uso restrito e sua exibição para terceiros é de prerrogativa do contratante.

OUTROS SERVIÇOS:

- Avaliações Patrimoniais;
- Avaliações Mercadológicas;
- Vistoria Cautelar;
- Pericias Avaliativas;

CONTATO

Avenida Mato Grosso, nº 557, Bairro Belvedere - Campo Verde/ MT
Telefone: (66) 9.9654-5277
E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****OBJETIVO**

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

CONTRATANTE

Prefeitura Municipal de Campo Verde – MT

Proprietário: Prefeitura Municipal de Campo Verde – MT

IMÓVEL AVALIANDO

DESCRIÇÃO	VALORES
Área Desmembrada 4 da FAZENDA MONTE NEGRO I	R\$ 8.506.000,00 (oito milhões e quinhentos e seis mil reais)

O presente Laudo de Avaliação é composto de 16 páginas, todas devidamente rubricadas e carimbadas.

O presente Laudo de Avaliação é de uso restrito e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do contratante.



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:25:37
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INDÍCE

OBJETIVO	4
PRESSUPOSTOS BÁSICOS	4
INTRODUÇÃO	5
PROPRIETÁRIO SOLICITANTE:	5
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
CONFRONTAÇÕES:	7
METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:	8
MÉTODO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	8
MEMORIAL DESCRITIVO:	8
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	9
CONCLUSÃO:	10
ANEXOS	11
VALOR DE MERCADO	13
MATRÍCULA:	14
DIPLOMA DE FORMAÇÃO	15



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:25:47
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo, determinar o valor atual de um imóvel para conhecimento técnico da contratante - Prefeitura Municipal de Campo Verde – MT

PRESSUPOSTOS BÁSICOS

A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

- O valor estimado é para pagamento a vista.
- O valor estimado é para a presente data.
- O valor resultante foi calculado pelo Método Evolutivo, que trata do somatório do valor da terra pelo método comparativo de dados do mercado, ou em sua falta consultas Inter profissionais, conforme as determinações da N.B.R 14653-3 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- O valor estimado é valido para a situação e estado em que se encontra o imóvel na presente data.
- O presente laudo de avaliação é de uso restrito para fins patrimoniais e sua exibição para terceiros ou emissão de copias é prerrogativa do contratante.

O termo 'VALOR' nesta avaliação significa:

- ✓ A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam
- ✓ compelidas à negociação", ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas suas exigências:
- ✓ Homogeneidade do bem levado a mercado.



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:25:56
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- ✓ Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ Inexistência de influências externas;
- ✓ Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as duas tendências.
- ✓ Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

INTRODUÇÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1/2001 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O responsável pela realização deste trabalho é Arquiteto e Urbanista JHONATAN GABRIEL BRANDÃO (CAU-MT - A160568-2).

PROPRIETÁRIO SOLICITANTE:

Interessados	Prefeitura Municipal de Campo Verde - MT		
Endereço do (IA)	Praça dos Três Poderes, nº03		
Bairro	Centro	Cidade	Campo Verde – MT
UF	MT.	CEP	78840-000



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:26:05
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma avaliação mercadológica de um imóvel em área urbana no Município de Campo Verde – MT.

Endereço: Fazenda Monte Negro I, Área desmembrada 4, Campo Verde - MT

Bairro: Zona Urbana

Área: 129.226,50m² (cento e vinte e nove mil e duzentos e vinte e seis vírgula cinquenta metros quadrados)



Mapa – Croqui - Imagem de Satélite



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:26:13
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Mapa – Croqui - Imagem de Satélite

CONFRONTAÇÕES:

- Confrontações e divisas serão consultadas por meio de matrícula atualizada que consta em anexo.

Matrícula 16.656 – Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde – MT. Em anexo.

Dos documentos:

- (X) não foi solicitado pesquisa documental.
- () conforme certidões em anexo, não consta restrições sobre o Imóvel.
- () ver restrições nas certidões em anexo.



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital por
JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:26:21
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO**METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:**

- **MÉTODO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados, opiniões de corretores, investidores e proprietários de imóveis nas proximidades, com base nestes dados determina-se o valor do imóvel.

MEMORIAL DESCRITIVO:

Trata-se de uma propriedade urbana situada no município de Campo Verde-MT. O imóvel abrange uma área de 129.226,50m², sendo sua totalidade de áreas relativamente plana.

As descrições de toda a infraestrutura estão descritas abaixo com tamanhos, estado de conservação e demais informações necessárias. O imóvel urbano faz parte desse plano diretor existente, sendo passível de im plantação de incorporação publica ou loteamentos privados ou demais serviços permitidos.

O terreno é de formato de polígono irregular, com topografia levemente plana, próximo a indústrias, rede de energia e asfalto.



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:**JHONATAN GABRIEL**
BRANDAO:0262773
1122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:26:31
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

- Os aspectos legais e formais da documentação não foram objetos de análise por parte deste avaliador, que se ateve à avaliação baseada nos documentos apresentados e em visita em loco ao local.
- A caracterização do imóvel foi feita em 30 de Novembro de 2024, pelo perito avaliador JHONATAN GABRIEL BRANDÃO ;
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Por tanto, este relatório não devera ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do perito/avaliador;



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital por
JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:26:41
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONCLUSÃO:

PARECER:

Com base nos dados levantados in loco no imóvel objeto deste parecer e nos dados de mercado, o avaliador responsável encontrou o seguinte valor para o imóvel AVALIANDO:

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 8.506.000,00 - conforme cálculos

R\$ 8.506,000,00 (oito milhões e quinhentos e seis mil reais).

Valor arredondado;



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:26:49
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANEXOS

Foto 01: Vista Propriedade.



Foto 02: Vista Propriedade.



Foto 03: Vista Propriedade.



Foto 04: Vista Propriedade.



Foto 05: Vista Propriedade.



Foto 06: Vista Propriedade



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital por
JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:26:58
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Foto 07: Vista Propriedade.



Foto 08 : Vista Propriedade.



Foto 09: Vista Propriedade.



Foto 10 : Vista Propriedade.



Foto 11: Vista Propriedade.



Foto 12: Vista Propriedade.



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:27:08
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO**VALOR DE MERCADO**

Com base no exposto, localização, preço atual de mercado atual, e a experiência em avaliações de imóveis recentes avaliamos o imóvel rural da matrícula 16.656 a razão de para primeira porção R\$75,60 e para a segunda porção R\$ 60,60 por metro quadrado, desta forma, de acordo com a área de 129.226,50 (m²) metros quadrados, podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de R\$8.506.178,84 (oito milhões e quinhentos e seis mil e cento e setenta e oito reais e oitenta e quatro centavos)

Resultado de Calculos porção 1: Cálculo 01.

Valor da área de terra = Valor unitário * área

Valor da área de terra = R\$ 75,60 * 45.003,53 (m²) = R\$ 3.402.266,86

Valor de Infraestrutura = R\$ 0,00

Valor final = R\$0,00 + R\$ 3.402.266,86= R\$ 3.402.266,86

Resultado de Calculos porção 2: Cálculo 01.

Valor da área de terra = Valor unitário * área

Valor da área de terra = R\$ 60,60 * 84.222,97 (m²) = R\$ 5.103.911,98

Valor de Infraestrutura = R\$ 0,00

Valor final = R\$0,00 + R\$ 5.103.911,98 = R\$ 5.103.911,98

Valor Total da Área avaliada: 5.103.911,98 + R\$ 3.402.266,86 = R\$8.506.178,84**Valor do imóvel arredondado:****R\$ 8.506.000,00 (oito milhões e quinhentos e seis mil reais)**

Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:27:17
-04'00'



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO**MATRÍCULA:**

MATRÍCULA	DATA
16656	15/07/2024
FLS	FICHA
109	1
CNM: 063388.2.0016656-42	

**1º OFÍCIO – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE – MT
Oswaldo Fernandes
Oficial
Eva Rezende Fernandes
Substituto
Livro 2

Protocolo n. 88.695 do livro n. 01, às 15:36hrs, do dia 11/06/2024. **Mat/16.656**. Em 15/07/2024. **IMÓVEL:** Área Rural denominada "**FAZENDA MONTE NEGRO I**", localizada dentro do perímetro urbano desta cidade de Campo Verde - MT, medindo **192.068,75M2** dentro dos seguintes limites e confrontações: **Frente:** Com a linha divisória localizada a 35,00m da Faixa de Domínio da BR 070, de marco a marco; **Fundos:** com a linha divisória do imóvel da Mat. 8.266, Avenida São Cristóvão pertencente ao Município de Campo Verde, de marco a marco e Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti de marco a marco; **lado esquerdo:** com a linha divisória da Mat. 16.530, de marco a marco; **lado direito:** com a linha divisória da Mat. 287, de marco a marco. **DESCRIÇÃO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice m2, de coordenadas N= 8.282.090,84 m e E= 700.136,80 m; implantado no limite das terras da Mat. 16.530 com a Faixa de Domínio da BR 070; deste, segue confrontando com a **Faixa de Domínio da BR 070** com azimute 44°25'18" e distância 228,78 m até o vértice m(2), de coordenadas N= 8.282.254,23 m e E= 700.296,93 m, implantado no limite das terras da Faixa de Domínio da BR 070 com a Mat. 287 Faz. Monte Negro; deste, segue confrontando com a Mat. 287 Faz. Monte Negro, com azimute 136°41'37" e distância 386,55 m até o vértice m3, de coordenadas N= 8.281.972,94 m e E= 700.562,07 m, com azimute 45°50'47" e distância 450,09 m até o vértice m4, de coordenadas N= 8.282.286,47 m e E= 700.884,99 m, com azimute 121°08'00" e distância 642,57 m até o vértice m5, de coordenadas N= 8.281.954,24 m e E= 701.435,01 m, implantado no limite das terras da Faz. Monte Negro com as terras da Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti; deste, segue confrontando com as terras do Srº Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti, com azimute 263°38'30" e distância 266,50 m até o vértice m6, de coordenadas N= 8.281.924,72 m e E= 701.170,15 m, implantado no limite das terras da Mat. 2.109 de Sérgio Rosseti com a Mat. 16.528; deste, segue confrontando com a Mat. 16.528 com azimute 295°39'55" e distância 247,26 m até o vértice m7, de coordenadas N= 8.282.033,11 m e E= 700.947,92 m, com azimute 227°21'00" e distância 47,62 m até o vértice m7a, de coordenadas N= 8.282.000,84 m e E= 700.912,89 m, implantado no limite das terras da Mat. 16.528 com a Mat. 8.266 Loteamento Santa Rosa; deste, segue confrontando com as terras do Mat. 8.266 Lot. Santa Rosa, com azimute 314°26'46" e distância 125,96 m até o vértice m7b, de coordenadas N= 8.282.089,05 m e E= 700.822,96 m, com azimute 224°26'47" e distância 160,03 m até o vértice m7c, de coordenadas N= 8.281.974,80 m e E= 700.710,91 m, com azimute 314°26'46" e distância 20,00 m até o vértice m7d, de coordenadas N= 8.281.988,80 m e E= 700.696,63 m, implantado no limite das terras da Mat. 8.256 Lot. Santa Rosa com as terras do Srº Avenida São Cristóvão; deste, segue confrontando com a Avenida São Cristóvão com azimute 44°26'46" e distância 160,03 m até o vértice m9d, de coordenadas N= 8.282.103,05 m e E= 700.808,69 m, com azimute 314°26'46" e distância 50,00 m até o vértice m9c, de coordenadas N= 8.282.138,06 m e E= 700.772,99 m, com azimute 224°26'46" e distância 263,95 m até o vértice m9b, de coordenadas N= 8.281.949,63 m e E= 700.588,16 m, com azimute 248°38'07" e distância 200,00 m até o vértice m9a-1, de coordenadas N= 8.281.876,77 m e E= 700.401,90 m, com azimute 224°26'47" e distância 1,64 m até o vértice m9a, de coordenadas N= 8.281.875,60 m e E= 700.400,76 m, implantado no limite das terras da Avenida São Cristóvão com as terras da Mat. 16.530; deste segue confrontando com a Mat. 16.530, com azimute 309°11'44" e distância 340,59 m até o vértice m2, ponto

AV. BRASILIA, 1.040 - CENTRO - E-MAIL: SRICAMPOVERDE@GMAIL.COM - FONE (66) 3419-2477 - CEP 76.840-000 - CAMPO VERDE - MT

Assinatura Eletrônica:**JHONATAN GABRIEL**
BRANDAO:02627731
122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:27:28
-04'00'

Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DIPLOMA DE FORMAÇÃO

Academia de Ciências Agrárias e Exatas de Jaramatã do Oeste

Arquiteto e Urbanista

Jhonatan Gabriel Brandão

brasileiro, natural do Estado de Mato Grosso do Sul, nascido a 05 de Dezembro de 1994, RG 1986159-1 - SSP/MS

e outorga-lhe o presente Diploma, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Jaramatã do Oeste - MS, 06 de Maio de 2019

Brandão, Kêthado
Secretário Acadêmico
RG 001026337 - MS

Brandão
Diplomado

Brandão da Silva Rias
Diretor
RG 45.623.078-6 - SP

unic

Assinatura Eletrônica:

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
Dados: 2024.12.09 16:27:47
122
-04'00'

Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT
Telefone: (66) 9.9654-5277
E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com



Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTINUAÇÃO
CNM: 063388.2.0016656-42

MATRÍCULA
18656

FLS
109

FICHA
1

inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 57°00', fuso -21, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo como consta no mapa e memorial descritivo assinado por Rogério João Gardino Cabral, Arquiteto e Urbanista, CAU A100623-1. Foram apresentados os seguintes documentos: 1º)- Requerimento dos proprietários, datado de 10/06/2024; 2º)- Laudo Técnico do Arquiteto Responsável; 3º)- RRT, nº SI1445940900CT001, devidamente recolhida. PROPRIETÁRIOS: JAIRO DEZORDI, brasileiro, agricultor, portador da CIRG nº 5.018.048.362 SSP/RS, e inscrito no CPF/MT sob nº CPF nº 430.373.900-10, casado no regime de Comunhão Universal de Bens, anterior à Lei Federal, nº 6.515/77, com IARA MARIA DOS SANTOS DEZORDI, brasileira, agricultora, portadora da CIRG nº 5.032.313.891 SSP/RS, e inscrita no CPF/MF sob nº 460.309.990-87, ambos residentes e domiciliados na Rua Belém, nº781, nesta cidade de Campo Verde-MT. Matrícula anterior nº 9.440, fls. 017, do livro 2, datada de 02/05/2013, deste RGI. OBS: Imóvel este avaliado atualmente, em R\$ 919.101,13 (novecentos e dezenove mil, cento e um reais e treze centavos). Emolumentos: Abertura de Matrícula, R\$ 94,00. Selo digital: CCO63525. O Oficial: *[Assinatura]*

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 18656 do Livro 2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus. Campo Verde-MT, 15 de julho de 2024. Válida por 30 dias.
[Assinatura]
Oswaldo Fernandes
Oficial

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro
Cod Ato(s) 17C
CCO 63559 Gratuito
Consulta: www.tribus.br/selos



AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - E-MAIL: SRICAMPOVERDE@GMAIL.COM - FONE (66) 3419-2477 - CEP 78.540-300 - CAMPO VERDE - MT

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.12.09 16:27:38
-04'00'



Avenida Mato Grosso, nº 557 – Bairro Belvedere – Campo Verde - MT

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Campo Verde – MT.

FINALIDADE: Avaliação Mercadológica para fins de Permuta

IMÓVEL AVALIADO: AREA RURAL DENTRO DO PERIMETRO URBANO

FAZENDA MONTE NEGRO

(Fundo Bairro Santa Rosa)

MEDINDO: 45.003,53 m² e Outra Fração de 84.222,97 m²

Campo Verde/MT 03 de Dezembro de 2024.



LOURDES FUNKLER - CRECI 4443

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA FINS DE PERMUTA**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE**FINALIDADE:** Avaliação Mercadológica para fins de Permuta.

Protocolo nº 88.695, do livro nº 1, às 15:36 horas do dia 11/06/2024. Mat. 16.656. Em 15/07/2024. **IMÓVEL:** Área Rural denominada **"FAZENDA MONTE NEGRO I"** localizada dentro do perímetro urbano desta Cidade de Campo Verde - MT, medindo **192.068,75 m²** dentro dos limites e confrontações: **Frente:** Com a linha divisória localizada a 35,00m da Faixa de Domínio BR 070, de marco a marco; **Fundos:** com a linha divisória do imóvel da Mat. 8266, Avenida São Cristovão pertencente ao Município de Campo Verde, de marco a marco e Mat. 2.109 de Sergio Rossete de marco a marco; **lado direito:** com a linha divisória da Mat. 16.530, de marco a marco; **lado esquerdo:** com a com a linha divisória da Mat. 287, de marco a marco.

DESCRIÇÃO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice m2, de coordenadas **N= 8.282.090,84m** e **E= 700.136,80m**, implantado no limite das terras da Mat. 16.530 Faixa de Domínio BR 070; deste, segue confrontando com a **Faixa de Domínio da BR 070** com azimute **44°25'18"** e distancia **228,78** até o vértice **m{2}**, de coordenadas **N= 8.282.254,23m** e **E= 700.296,93m** implantado no limite das terras da Faixa de Domínio BR 070 com a Mat. 287 Faz. Monte Negro; deste, segue confrontando com a Mat. 287 Faz. Monte Negro, com azimute **136°41'37"** e distancia **386,55** m até o vértice **m3**, de coordenadas **N= 8.281.972,94 m** e **E= 700.562,07 m**, com azimute **45°50'47"** e distancia de **450,09** m, ate o vértice **m4**, de coordenadas **N= 8.282.286,47m** e **E 700.884,99m**, com azimute **121°08'00"** e distancia **642,57** m até o vértice **m5**, de coordenadas **N= 8.281.954,24 m** e **E= 701.435,01 m**, implantado no limite das terras da Faz. Monte Negro com as terras da Mat. 2.109 de Sergio Rosseti; deste, segue confrontando com as terras do Sr° **Mat. 2.109 de Sergio Rosseti**, com azimute **263°38'30"** e distancia **266,50** m, ate o vértice **m6**, de coordenadas **N= 8.281.924,72m** e **E 701.170,15m**, implantado no limite das terras da Mat. 2.109 de Sergio Rosseti; com a Mat. 16.528 deste, segue confrontando com a **Mat. 16.528**, com azimute **295°59'55"** e distancia **247,26** m, ate o vértice **m7**, de coordenadas **N= 8.282.033,11m** e **E 700.947,92m**, implantado no limite das terras da Mat. 16.528 com a Mat. 8.266 Loteamento Santa Rosa; deste, segue confrontando com as terras da **Mat. 8.266 Lot. Santa Rosa**, com azimute **314°26'46"** e distancia **125,96** m até o vértice **m7b**, de coordenadas **N= 8.282.089,05m** e **E 700.822,96m**, com azimute **224°26'47"** e distancia **160,03** m, ate o vértice **m7c**, de coordenadas **N= 8.281.974,80m** e **E 700.710,91m** com azimute **314°26'46"** e distancia **20,00** m até o vértice **m7b**, de coordenadas **N= 8.281.988,80m** e **E 700.696,63m**, implantado no limite das terras da Mat. 8.256 de Lot. Santa Rosa com as terras do Sr° Avenida São Cristovão; deste, segue confrontando com **Avenida São Cristovão**, com azimute **44°26'46"** e distancia **160,03** m ate o vértice **m9d**, de coordenadas **N= 8.282.103,05m** e **E 700.808,69m**, com azimute **224°26'46"** e distancia **263,95** m, ate o vértice **m9b**, de coordenadas **N= 8.281.949,63m** e **E 700.588,16m**, com azimute **248°38'07"** e distancia **200,00** m até o vértice **m9a-1**, de coordenadas **N= 8.281.876,77m** e **E 700.401,90m**, com azimute **224°26'47"** e distancia **1,64** m, ate o vértice **m9a**, de coordenadas **N= 8.281.875,60m** e **E 700.400,76m**, implantado no limite das terras da Avenida São Cristovão com as terras da Mat. 16.530; deste, segue confrontando com a Mat. 16.530, com azimute **309°11'44"** e distancias **340,59** m ate o vértice **m2**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central nº 57°00'**, fuso - 21, tendo como datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distancias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo como consta no mapa e memorial descritivos assinados, por Rogério João Gardino Cabral, Arquiteto e Urbanista, - CAU - A100623-1. **Foram apresentados os seguintes documentos:** 1º) - Requerimento dos proprietários, datado de 10/06/2024; 2º) - Laudo Técnico do Arquiteto Responsável; 3º) - RRT, nº SI1445940900CT001, devidamente recolhida. **PROPRIETARIOS:** **JAIR DEZORDI**, brasileiro, agricultor, portador da CI-RG nº 5.018.048.362 SSP/RS, e inscrito no CPF/MF, sob nº 430.373.900-10, casado no regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a Lei Federal, nº 6.515/77, com **IARA MARIA DOS SANTOS DEZORDI**, brasileira, agricultora, portador da CI-RG nº 5.032.313.891 SSP/RS, e inscrita no CPF/MF, sob nº 460.309.990-87, ambos residentes e domiciliados na Rua Belém, nº 781, nesta Cidade de Campo Verde-MT. **Matricula anterior nº 9.440**, fls. 017, livro 2 datada de 02/05/2013, deste RGI. OBS: Imóvel este avaliado atualmente, em **R\$ 919.101,13**, (novecentos e dezenove mil, cento e um reais e treze centavos). **Emolumentos:** Abertura de Matricula, **R\$: 94,00**. Selo digital: **CCO63525**. O Oficial:

RELATÓRIO: O imóvel objeto (terreno) foi vistoriado pela avaliadora LOURDES FUNKLER, mostrado pelo SR. Cícero, localizado no Bairro Santa Rosa, desta Cidade de Campo Verde-MT.





DOCUMENTAÇÃO: Foi apresentada cópia de Matrícula 16.656 de 15/07/2024, Folha 109 Fichas 001 Título Definitivo expedido pelo Município de Campo Verde/MT.

ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT, PREFEITURA MUNICIPAL, estabelecida na Praça dos três Poderes, nº 03, Bairro Campo Real II, nesta Cidade de Campo Verde-MT.

TRANSMITENTE: JAIRO DEZORD, brasileiro, agricultor, portador da CI-RG nº 5.018.048.362 SSP/RS, e inscrito no CPF/MF, sob nº 430.373.900-1, residente e domiciliado na Rua Belém, Centro, nº 781, nesta cidade de Campo Verde-MT.

DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 02 de Dezembro de 2024.

MÉTODO UTILIZADO: Para chegar ao valor apresentado no presente parecer técnico foi utilizado o método comparativo, tendo sido efetuada pesquisa junto aos colegas de profissão e às Imobiliárias de Campo Verde/MT, o terreno se encontra com um total uma fração de **45.003,53** M², com os valores mínim R\$ 87,30 m² Médio R\$ 89,30,00 m² e Máximo R\$ 91,30 m², outra fração de **84.222,97**, com os valores mínim R\$ 67,30 m² Médio R\$ 69,30 m² e Máximo R\$ 71,30 m² devido à boa localização geográfica, topografia, variam para mais ou para menos infraestrutura viária.

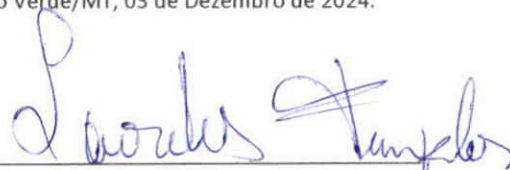
HOMEGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Foi utilizado o critério de homogeneização, utilizando-se áreas de terra boa, aproveitáveis, sem cerca, sem benfeitorias, área de terra dentro dos parâmetros de valor. Varia para mais ou para menos.

Característica da Área	Quantidade M ²	Valor Unitário m ²	Valor Total
ÁREA	45.003,53	R\$ 89,30 m ²	R\$ 4.018.815,22
AREA	84.222,97	R\$ 69,30 m ²	R\$ 5.836.651,82
TOTAL			R\$ 9.855.467,04

Cujo valor acima foi obtido considerando-se as condições do terreno, topografia, localização, infraestrutura, bem como os preços de comercialização praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, podendo variar entre valores para mais ou para menos.

AVALIADOR RESPONSÁVEL: LOURDES FUNKLER, brasileira, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI-F 4443, 006542J - 19ª Região/MT, CNAI 09213, Responsável Técnica da Empresa LOURDES FUNKLER IMOBILÁRIA - ME, inscrita no CNPJ: 18.387.691/0001-93 Av. Senador Atilio Fontana nº 690, CEP: 78.840-000 - Campo Verde - MT, Fone: (66) 3419-19992/ 99615-6634. E-mail: lourdesfunkler@hotmail.com

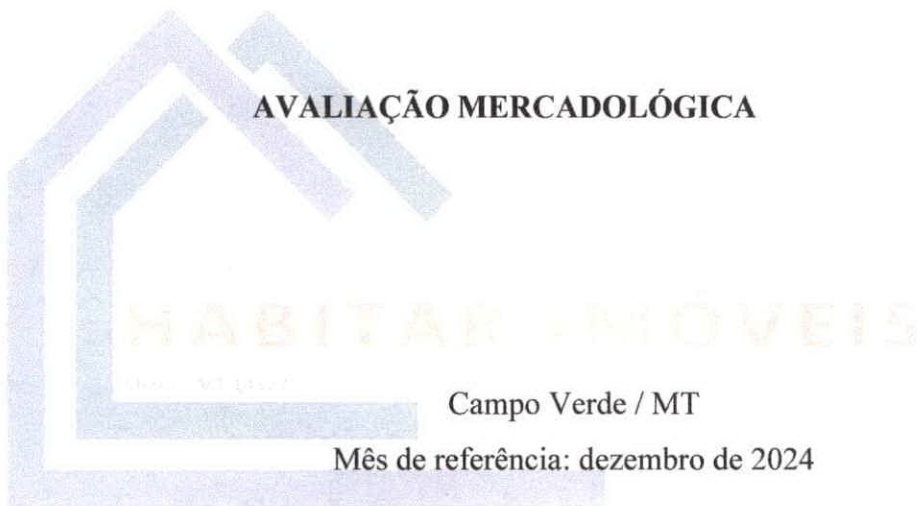
Campo Verde/MT, 03 de Dezembro de 2024.


LOURDES FUNKLER - CRECI 4443

PTAM

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Campo Verde / MT

Mês de referência: dezembro de 2024

Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 01/2011

 **HABITAR IMÓVEIS**
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

Sumário

1. Solicitante	2
2. Proprietários.....	2
3. Objeto.....	3
4. Objetivo.....	3
5. Vistoria.....	3
6. Considerações Preliminares.....	4
7. Metodologia Aplicada.....	4
8. Procedimentos.....	4
9. Trabalhos Preparatórios.....	4
10. Trabalhos de Desenvolvimento: No campo.....	5
11. No Escritório.....	5
12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios.....	5
13. Avaliação do imóvel rural valor/custo/preço.....	6
14. Área Imóvel Rural.....	6
15. Técnica de Avaliação.....	7
16. . Descrição do Bem a Avaliar.....	8
17. . Localização do Imóvel Rural.....	8
18. Da Avaliação, Área Rural.....	9
19. Imóvel comparado na região.....	9
20. Valor das terras (m ² , metros quadrados)	9
21. Conclusão.....	10
22. Encerramento.....	10
23. Relatório fotográfico anexo I.....	11,12,13

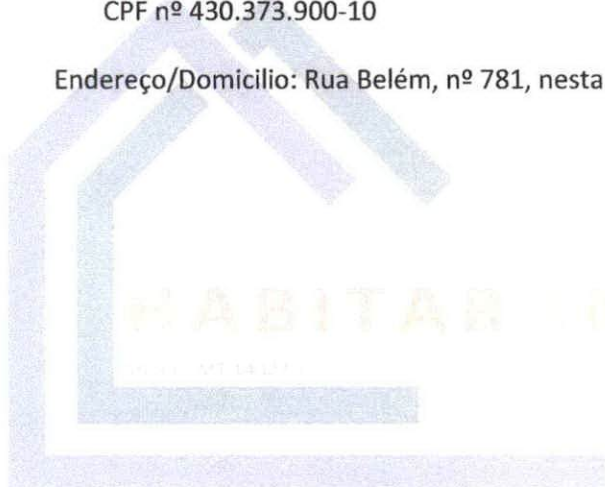
1. Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo verde, situada na praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

2. Proprietários(a): JAIRO DEZORDI

RG nº 5.018.048.362-SSP/RS

CPF nº 430.373.900-10

Endereço/Domicílio: Rua Belém, nº 781, nesta cidade de Campo Verde-MT.



HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. Objeto

O presente laudo trata da avaliação de uma área rural, denominado **“FAZENDA MONTE NEGRO I”**, registrada sob a matrícula nº 16.656 da folha 109 e ficha 001, registrada no Cartório do 1º Ofício de registro de Imóveis de Campo Verde – MT, Área solicitada para avaliação mercadológicas, Área medindo: **Duas Frações ideais, uma de 45.003,53M² e outra de 84.222,97M²**, situada no municipal e Comarca de Campo Verde – MT.

4. Objetivo.

Esta avaliação técnica tem por finalidade trazer todos os dados necessários para demonstrar as condições do bem avaliado, avaliando-os detalhadamente, quantificando os bens conforme cálculo matemático, pesquisa de mercado, respeitadas as Normas da ABNT. O Sr. Avaliador, anexa a esse laudo os seguintes documentos:

5. VISTORIA

No dia 30/11/2024 o avaliador fez a Vistoria *in loco*, que bem demonstrarão a realidade descrita. A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.



6. Considerações Preliminares

A avaliação de bem de produção em geral, representado por área rural, constitui uma tarefa árdua e extensa tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração, para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada. Conveniente, por oportuno, que ressaltemos o significado dos termos a avaliação: A complexidade do campo de valoração e avaliação de uma propriedade exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos, resultado de experiências adquirido ao longo dos anos em atividades, não só técnicas, como também administrativas. Relevante ainda é a necessidade que tem o Corretor de Avaliações de ampliar seu acervo de entendimento nos diversos ramos de conhecimento de sua área dando-lhe uma visão de conjunto do trabalho, sem que signifique extrapolação da modalidade de formação.

7. Metodologia Aplicada

Objetivando facilitar a compreensão das técnicas de avaliação, esclarece a seguir alguns conceitos e definições pertinentes a metodologia Avaliatória do imóvel em seu todo.

8. Procedimentos

Na realização e execução de uma avaliação, tal como qualquer outro serviço de Corretor, releva-se uma planificação e medidas preliminares necessárias para que se tenha um regular transcorrer. No caso, empreende trabalhos preparatórios e de desenvolvimento:

9. Trabalhos Preparatórios

- Visita preliminar ao local para reconhecimento, identificação do bem a avaliar.
- Obtenção de informações e documentações pertinentes.

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

10. Trabalhos de Desenvolvimento: No Campo

- Levantamento Cadastral, com plantas gerais e detalhadas, com indicações conformação e topografia da área, localização, acesso, circunvizinhas e divisas, identificação, disposição e situação das benfeitorias;
- Divisões internas;
- Fotos do imóvel;
- Coleta de informações em geral;

11. No Escritório:

- Memorial descritivo do bem avaliado
- Avaliação do bem tangível
- Relatório preliminar
- Elaboração do laudo.

12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

Observando-se as Normas ABNT e NBR 14653-3, (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAL), O bem a avaliar, basicamente, é:

- Áreas terra, melhoramento da área de terra,

13. Avaliação do imóvel rural Valor / Custo / Preço

Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios Preço Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

As palavras valor, custo bem como preço, tem significados distintos:

I. Preço: quantidade paga numa transação comercial: compra e venda

II. Custo: preço pago, mais outras despesas decorrentes da transação. Custo não é necessariamente igual a valor, embora seja uma prova de valor, mas para se chegar ao valor de uma propriedade deve se conhecer o custo original, mais o custo de reprodução.

III. Valor: a palavra tem diversos significados, vejamos o que é habitualmente utilizado em uma Avaliação:

IV. Valor de Mercado: é aquele encontrado por alguém desejoso de vender, mas não forçado a fazê-lo, e um comprador também desejoso de comprar, mas não forçado a fazê-lo, tendo ambos os conhecimentos das condições da negociação e da utilidade da propriedade. Também considerado de valor nominal.

V. Valor de Reposição: é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

VI. Valor Rentável: é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo o prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes, e tendências dos negócios.

14. Área, Imóvel Rural

O imóvel rural no perímetro urbano será avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra, venda e avaliações realizada na região, resultado de pesquisas na circunvizinhança, atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico). A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



-Coeficiente de oferta/fonte (Co)

-trata da flexibilidade em uma negociação

-Coeficiente de transposição (Ct)

-cuida da diferença de força comercial entre as amostras e o imóvel em avaliação e, neste caso, será dado pelos preços por hectares ou metros quadrados na região.

-Coeficiente de equivalência (Ce)

-adequa padrão e características física.

15. Técnica de Avaliação

Avaliação da área rural

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO**, que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas e ou avaliadas. Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel rural, do município de Campo Verde-MT, verificando ofertas e, inclusive vendas efetuadas, que tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliando, alcançou-se o preço de mercado. Os fatores de homogeneização utilizados são:

1. **Co** = Coeficiente de oferta
2. **Ce** = Coeficiente de equivalência
3. **Ca** = Coeficiente de área
4. **Ct** = Coeficiente de transposição



Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I.** O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões.
 - II.** Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foram empregados os métodos mais recomendados.
 - III.** O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si, preparando a análise e respectiva conclusão.
 - IV.** O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional e Normas norteadoras da matéria.
 - V.** O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria avaliada.
- De posse de todos os elementos necessários, o avaliador elaborou o presente Laudo, conforme se segue:

16. Descrição do Bem a Avaliar

Objetiva-se nesta avaliação a determinação do patrimônio físico do proprietário.

Região, Localização e Vias de Acesso.

Localização da Cidade de Campo Verde-MT

Campo Verde é um município brasileiro do estado de Mato Grosso, localiza-se nas margens da BR 070 a 140 Km de Cuiabá, capital de Mato Grosso.

17. Localização do Imóvel Rural

O imóvel está situado em área rural, no município de Campo Verde-MT, com acesso pela rodovia BR 070 e avenida São Cristóvão.



HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

18. Da Avaliação, Área Rural

Para encontrar o valor de mercado da área, objeto da presente avaliação, foram utilizados fatores, resultado de pesquisas de mercado na circunvizinhança, atendendo os padrões de similaridade, para chegar no valor da área foi considerado que ela está bem localizada em uma região bem valorizada, segundo o cadastramento do mapa fiscal publicado pela Prefeitura municipal de Campo Verde-MT, o imóvel está localizado na zona rural.

19. imóvel comparado na região

Área Rural: Medindo: $8.669,16m^2$ x R\$ 60,00 aos metros quadrados = R\$ 520.149,60 (Quinhentos e vinte mil e cento e quarenta e nove reais e sessenta centavos).

Área avaliada em 19 de junho de 2023.

20. Valor da terra (m^2 , metros quadrados)

Valor: Fração (01) Área medindo: $45.003,53M^2$ x R\$ 82,00 aos metros quadrados = R\$ 3.690.289,46 (Três milhões, seiscentos e noventa mil e duzentos e oitenta e nove reais e quarenta e seis centavos).).

Valor: Fração (02) Área medindo: $84.222,97M^2$ x R\$ 62,00 aos metros quadrados = R\$ 5.221.824,14 (Cinco milhões, duzentos e vinte e um mil e oitocentos e vinte e quatro reais e quatorze centavos).

21. Conclusão

A conclusão deste Laudo fora minuciosamente avaliada conforme valores abaixo arrolados:

Valor: Total das Duas Frações

R\$ 8.912.113,60 (Oito milhões, novecentos e doze mil e cento e treze reais e sessenta centavos).

22. Encerramento

O presente laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado o presente **LAUDO** em 11 folhas de Papel formato A4, digitadas de um só lado, com Anexo I (relatórios fotográficos), contendo 03 páginas, com um total de 14 páginas.

Campo Verde-MT, 02 de dezembro de 2024.



DIVINO PEREIRA DE SOUSA
CORRETOR AVALIADOR
CRECI – MT Nº 14827 - J
CRECI - MT Nº 4315- F
CNAI - Nº 16531

23. Relatório fotográfico ANEXO I



Foto 01



Foto 02

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



Foto 03



Foto 04

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

8



Foto 05, foto satélite da área avaliando.



Foto 06, foto satélite da área comparada na região.

HABITAR IMÓVEIS
 AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
 CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
 CRECI – MT: 14827-J
 TELEFONE: (66) 99665-6615



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Ref. ORDEM DE SERVIÇO 144/2024

Assunto: Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, composto pela unificação dos lotes nº 01, 02, 03 e 04 e área remanescente, localizada na Zona Especial de Interesse Industrial III-ZEII, do município de Campo Verde/MT, para fins de avaliação mercadológica.

Interessados: Município de Campo Verde/MT.

Data da vistoria: 04 de dezembro de 2024, quarta-feira.

Avaliadora:

Yasmin Mikejevs Lorga
Engenheira Civil
CREA/MT 54537

Objeto de avaliação: Imóvel Urbano, composto pela unificação dos lotes nº 01, 02, 03 e 04 e área remanescente, localizada na Zona Especial de Interesse Industrial III-ZEII, do município de Campo Verde/MT.

Matrícula: 15.742.

Endereço: Imóvel Urbano, composto pela unificação dos lotes nº 01, 02, 03 e 04 e área remanescente, localizada na Zona Especial de Interesse Industrial III-ZEII, do município de Campo Verde/MT.

Valor da Avaliação: R\$ 2.334.400,00 (dois milhões, trezentos e trinta e quatro mil e quatrocentos reais).

Dezembro de 2024

Cuiabá/MT



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Definições

Laudo de avaliação: relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14.653 e seus anexos.

Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico-científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Método comparativo direto de mercado: identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Valor da Terra Nua (VTN): considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com a sua superfície e respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural. Não são considerados para VTN os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas.

1.2. Considerações gerais:

Foge ao escopo do presente trabalho a realização de levantamento topográfico e/ou georreferenciamento do imóvel em tela, de forma que os mapas e figuras contidas neste trabalho, servem apenas de referência, não definindo a localização exata e perímetro exato do avaliando.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.



Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados, além dos elencados neste trabalho.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações obtidas nas matrículas, nos autos e no CAR e SIGEF-INCRA não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

1.3. Transcrição da NBR 14.653-1:2019 (Abordagem de valor):

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*



- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

1.4. Considerações sobre o conceito de valor de mercado:

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) "quantia mais provável..." se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) "... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) "...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) "...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*



e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

2. DESCRIÇÃO DO AVALIANDO

Trata-se de imóvel urbano, composto pela unificação dos lotes nº 01, 02, 03 e 04 e área remanescente, localizada na Zona Especial de Interesse Industrial III-ZEII, do município de Campo Verde/MT, matrícula 15.742, livro 2, do 1º Ofício – Registro Geral de Imóveis Títulos e Documentos de Campo Verde-MT, situado no município de Campo Verde/MT, a aproximadamente 5km da Prefeitura Municipal de Campo Verde/MT, às margens da rodovia MT-140, sentido Chapada dos Guimarães, confrontações melhores descritas na matrícula supracitada em anexo, conforme croqui da área (figura 1), e área de 20.000m², e conforme Certidão de Inteiro Teor.

Figura 1 – Croqui da área do avaliando (destaque nosso em vermelho)

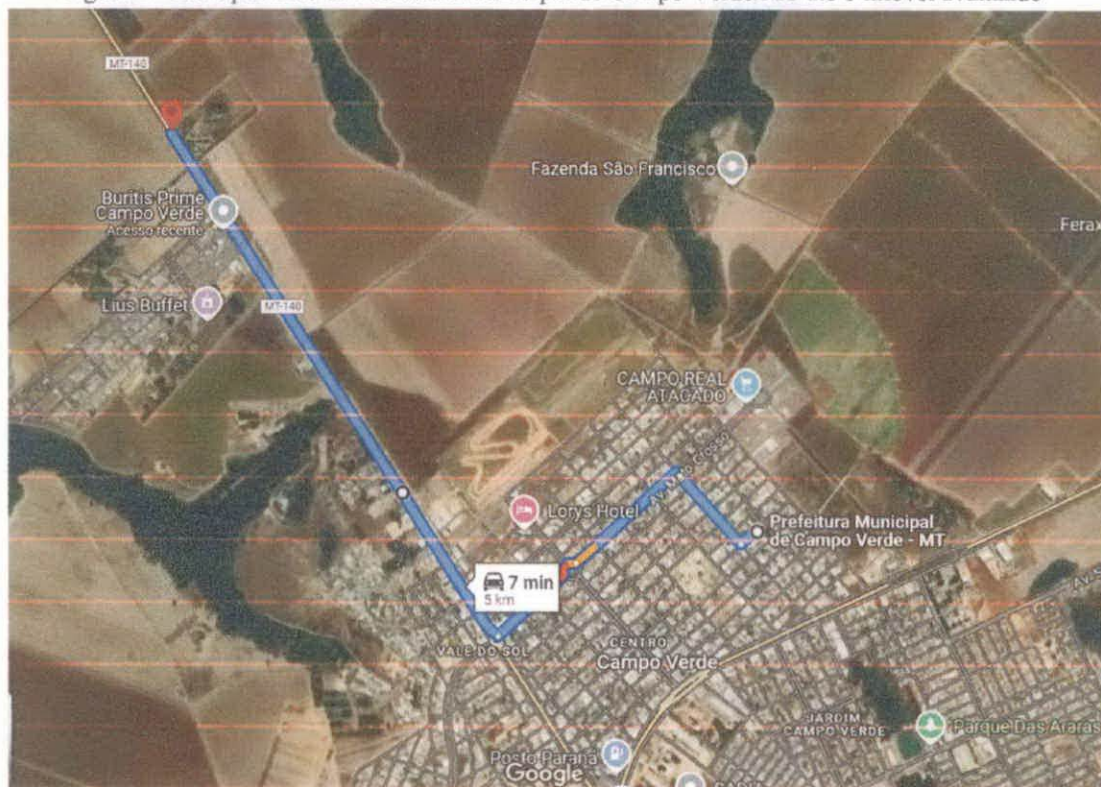


Fonte: Google Earth



Ademais, o imóvel avaliando encontra-se a aproximadamente 5km da Prefeitura Municipal de Campo Verde/MT, podendo ser acessada diretamente pela MT-140, rodovia asfaltada (figura 2).

Figura 2 – Rota partindo da Prefeitura Municipal de Campo Verde/MT até o imóvel avaliando



Fonte: Google Maps, acesso 04/12/2024

3. OBJETIVO

A presente avaliação foi realizada para fins de Avaliação Mercadológica em atendimento à Ordem de Serviço 144/2024 autorizada pela Secretaria de Fazenda do município de Campo Verde/MT em 03 de dezembro de 2024 em anexo.

4. VISTORIA

Foi realizada a vistoria no dia 03 de dezembro de 2024, no período vespertino, na área indicada pelo Sr. Cícero como sendo o Imóvel Urbano avaliando, composto pela unificação dos lotes nº 01, 02, 03 e 04 e área remanescente, localizada na Zona Especial de Interesse Industrial III-ZEII, do município de Campo Verde/MT,



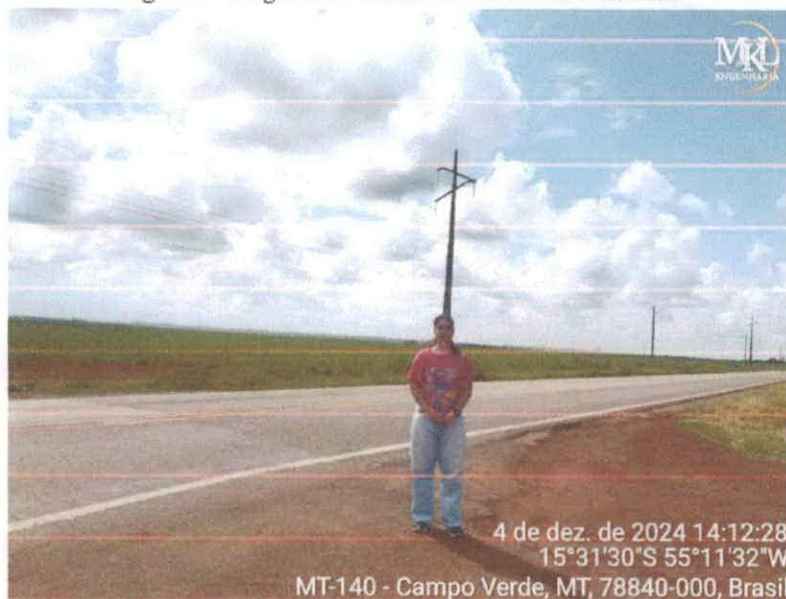
matrícula 15.742, livro 2, do 1º Ofício – Registro Geral de Imóveis Títulos e Documentos de Campo Verde-MT, situado no município de Campo Verde/MT, a aproximadamente 5km da Prefeitura Municipal de Campo Verde/MT, às margens da rodovia MT-140, sentido Chapada dos Guimarães.

A vistoria foi agendada e acompanhada pelo Sr. Cícero, contato mencionado na Ordem de Serviço 144/2024.

A vistoria foi realizada pela avaliadora, Yasmin Mikejevs Lorga, Engenheira Civil, CREA/MT 54537, e sua equipe a partir das 13h30, horário local.

Para fins de comprovação de vistoria, registrou-se fotograficamente a avaliadora em frente ao avaliando (figura 3).

Figura 3 – Registro de vistoria em frente ao avaliando



Fonte: autoral

Importante constar que, na ocasião da vistoria, verificou-se a área sendo utilizada para plantação (foi informado pelo Sr. Cícero que o Sr. Rubens arrenda várias terras na região e utiliza a área, ora avaliada, para plantio).

4.1. Caracterização da Região

Trata-se de Zona de Expansão Urbana (ZEU) definida pelo art. 45, da Lei Complementar nº.128/2020, de 09 de setembro de 2020, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do Solo Urbano no Município de Campo Verde/MT,



como “[...] Área destinada ao crescimento ordenado do território urbano, contíguas ou não ao perímetro urbano, abrangendo as áreas previstas para ocupação urbana num período determinado. Em outras palavras, é a que se reserva para receber novas edificações e equipamentos urbanos, no normal crescimento da cidade. [...]”. Embora não definida na Lei supracitada, o imóvel urbano, avaliando, composto pela unificação dos lotes nº 01, 02, 03 e 04 e área remanescente, foi indicado pela municipalidade e na certidão de matrícula como localizado na Zona Especial de Interesse Industrial III-ZEII, do município de Campo Verde/MT. A atividade predominante é agricultura, tendo alguns locais destinados à atividade industrial. Além disso, os imóveis aparentam apresentar dupla aptidão e possibilidade de mecanização, o que é favorável à atividade atual predominante. Apresenta topografia plana e solo de textura intermediária entre arenoso e argiloso.

A região está localizada próximo ao perímetro urbano do Município de Campo Verde/MT, sendo que o imóvel vistoriado se encontra às margens da rodovia MT-140, sentido Chapada dos Guimarães. A rodovia MT-140 é uma via estadual de pavimentação asfáltica que serve como corredor de escoamento de produtos agrícolas, que apresenta trechos ligados à rodovia BR-163 e à BR-070.

4.2.Caracterização do Avaliando

O avaliando já descrito no item 1 do presente Laudo de Avaliação possui área de 20.000,00m² conforme Certidão de Inteiro Teor (anexo C), não apresenta benfeitorias. Além disso, estão ausentes limites físicos do avaliando com os lotes adjacentes, limita-se pela frente com a rodovia MT-140, asfaltada, saída para Chapada dos Guimarães.

Já com relação à topografia e geologia do terreno, verificou-se um terreno plano e solo de textura intermediária entre arenoso e argiloso. Segundo o IBGE (2001), o solo predominante na região onde encontra-se o avaliando é o neossolo quartzarênico que segundo a EMBRAPA (2021) é caracterizado pela baixa fertilidade natural, pela textura predominantemente arenosa, e pela capacidade de retenção de água e



nutrientes reduzida, e no caso de hidromorfismo, a presença do lençol freático próximo à superfície durante grande parte do ano.

Na ocasião da vistoria, verificou-se também que a área está sendo utilizada apenas para plantio. O avaliando apresenta dupla aptidão e é possível a exploração da atividade agrícola mecanizada.

Ademais, o avaliando apresenta inclinações suaves em toda a sua área e sua localização é favorável devido sua proximidade à MT-140. Isso pode ser verificado nas curvas de nível da figura 4.

Figura 4 – Topografia do avaliando, curvas de nível espaçadas a cada 5m de altitude



Fonte: Contour Map Creator, acesso 04/12/2024

Ademais, os registros fotográficos que constatarem os elementos integrantes da propriedade rural encontram-se reunidos no “Anexo A – Relatório Fotográfico” do presente Laudo de Avaliação.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O método utilizado para a presente avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado nos moldes da NBR 14653 e suas partes. Foi necessário a utilização do método evolutivo para estimativa de valores apenas dos lotes dos elementos com benfeitorias.



Ressalta-se que os valores dos elementos amostrais foram todos considerados à vista. Para fins de delimitação da área, considerou-se a área da matrícula uma vez que não há divisórias físicas no entorno do avaliando.

6. MEMORIAL DE CÁLCULO

Os elementos da amostra foram homogeneizados pelos seguintes fatores:

F1 – Uso do solo e circulação;

Fcs: Capacidade de Uso e Situação $FCS = FACS / FPcs$

FACS: Coeficiente de Capacidade de Uso e Situação do Imóvel Avaliado

FPcs: Coeficiente de Capacidade de Uso da Amostra

F2 – Área;

Área: Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $> 30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$

F3 – Oferta.

0,90 – Desconto médio de 10% do valor ofertado, das negociações de terra na região

Após a determinação dos fatores, calculou-se o valor unitário homogeneizado de cada elemento.

Homogeneização por Fatores							
V. Homogeneizado = V. Unitário * F1 * F2 * F3 * (...) * Fn							
Área do Avaliando: 20.000,0000 m²							
Elemento	V. Oferta R\$	Área m²	V. Unitário R\$/m²	F1 Uso e circ.	F2 Área	F3 Oferta	V. Homogeneizado R\$/m²
1	153.000,00	450,00	340,00	0,80	0,62	0,90	152,35
2	28.050.000,00	187.000,00	150,00	0,73	1,32	0,90	130,91
3	3.000.000,00	8.883,00	337,72	0,59	0,90	0,90	161,12
4	1.800.000,00	120.000,00	15,00	1,33	1,25	0,90	22,52

Realizou-se o tratamento estático e o saneamento pelo critério de *Chauvenet* conforme



preconiza a NBR 14653 e suas partes. Como resultado, concluiu-se que todos os elementos estão contidos dentro do limite do intervalo, validando a amostragem sem *outliers*. Após o saneamento, refez-se a análise estática, obtendo-se os seguintes resultados:

Análise Estatística	
Número de amostras:	4 Unid.
Grau de liberdade:	3 Unid.
Menor valor homogeneizado:	22,52 R\$/m ²
Maior valor homogeneizado:	161,12 R\$/m ²
Somatório dos valores homogeneizados:	466,90 R\$/m ²
Amplitude total:	138,60 R\$/m ²
Número de intervalos de classe:	3 Unid.
Amplitude de classe:	46,20 R\$/m ²
Média aritmética:	116,72 R\$/m ²
Mediana:	141,63 R\$/m ²
Desvio médio:	47,10 R\$/m ²
Desvio padrão:	64,07 R\$/m ²
Coefficiente de variação:	54,89 %
Variancia:	4.105,20 (R\$/m ²) ²

Por fim, obteve-se o valor unitário do metro quadrado de R\$ 116,72 (cento e dezesseis reais e setenta e dois centavos) pela média aritmética entre os valores homogeneizados dos elementos saneados da amostra.

Dessa forma, atribuiu-se ao avaliando o valor total de R\$ 2.334.400,00 (dois milhões, trezentos e trinta e quatro mil e quatrocentos reais).

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão I, para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação I, conforme Tabelas 3, 4 e 5 de enquadramento e definições constantes do item 9.2 da NBR-14.653-2:2011, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

7. VALOR DA AVALIAÇÃO

Atribui-se ao avaliando o valor de R\$ 2.334.400,00 (dois milhões, trezentos e trinta e quatro mil e quatrocentos reais).



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 18 folhas numeradas, incluindo seus anexos, e foi elaborado pela Yasmin Mikejevs Lorga, engenheira civil, especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliadora credenciada do município de Campo Verde/MT, que o subscreve.

Cuiabá/MT, 05 de dezembro de 2024



Documento assinado digitalmente

YASMIN MIKEJEVS LORGA

Date: 06/12/2024 13:19:30-0300

Verifique em <https://validar.itb.gov.br>

Yasmin Mikejevs Lorga

Engenheira Civil | CREA MT54537

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia



ANEXO A – Relatório Fotográfico

Anexo A1 – Croqui da Área da Matrícula 15.742, avaliando



Fonte: Google Earth

Anexo A2 – MT-140 (próximo ao arco da entrada do município)



4 de dez. de 2024 14:08:00
15°31'30"S 55°11'32"W

MT-140 - Campo Verde, MT, 78840-000, Brasil

Fonte: autoral



Anexo A3 – MT-140 (próximo ao arco da entrada do município)



4 de dez. de 2024 14:07:54

15°31'30"S 55°11'32"W

MT-140 - Campo Verde, MT, 78840-000, Brasil

Fonte: autoral

Anexo A4 – Frente do avaliando (às margens da rodovia MT-140)



4 de dez. de 2024 14:08:36

15°31'30"S 55°11'32"W

MT-140 - Campo Verde, MT, 78840-000, Brasil

Fonte: autoral



Anexo A5 – Ausência de cercamento ou limites físicos nas confrontações do avaliando (P1)



Fonte: autoral

Anexo A6 – Ausência de cercamento ou limites físicos nas confrontações do avaliando (P2)



Fonte: autoral



ANEXO B – Ordem de Serviço 144/2024

CIDADE DE
**CAMPO
VERDE**



SECRETARIA
DE FAZENDA

Campo verde, 03 de dezembro de 2024.

**ORDEM DE SERVIÇO 144/2024
CREDENCIAMENTO 10/2024
AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS**

AVALIADOR: YASMIN MIKEJEVS LORGA

CNPJ: 51.864.020/0001-41

ENDEREÇO: AV SENADOR FILINTO
MULLER

Nº: 1591

BAIRRO: QUILOMBO

CIDADE: CUIABÁ - MT

CEP: 78.043-409

SERVIÇO: Realizar a avaliação de imóvel urbano, composta pela unificação dos lotes nº 01, 02, 03 e 04 e área remanescente, localizada na Zona Especial de Interesse Industrial III-ZEII. Situada no município de Campo Verde – MT.

Proprietário: Município de Campo Verde - MT.

MATRÍCULA Nº 15.742.

Contato para acompanhar a avaliação: (66) 9 9913-8309 – Cícero.



Documento assinado digitalmente
KAMYLLA FERNANDES DE MATOS
Data: 03/12/2024 17:29:34-0300
Verifique em: <https://validar.dfe.gov.br>

KAMYLLA FERNANDES DE MATOS

Aux. Administrativo

Mat. 8462

CIDADE EM *Transformação*

Rua Macedo, nº 688 - Centro
CEP 78910-002 - Campo Verde MT

3419-2426

0800 647 2012

campoverde.mt.gov.br



ANEXO C – Matrícula 15.742, fornecida pela municipalidade

CNPJ: 00.300.2.001/92-00

MATRÍCULA	DATA	 1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT LIVRO 2 <i>Oswaldo Fernandes</i> Oficial <i>Em Regido Fernandes</i> Substituto
15742	10/10/2022	
FLS	FICHA	
098	001	

Protocolo n. 82.945 do livro n. 01, do dia 10/10/2022. Mat./15.742, em 10/10/2022. **IMÓVEL:** Urbano. Uma Área de 20.000,00 M² (vinte mil metros quadrados), composta pela unificação dos lotes n.ºs 01, 02, 03, 04, e Área Remanescente, localizada na Zona Especial de Interesse Industrial III - ZEII, situada no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, dentro da seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1, de coordenadas X 693822,354 e Y 8282786,077; deste, segue confrontando com terras de Paulo Andreis, com azimute de 237°57'19" e distância de 125,00 m, até interceptar o vértice M2; deste, segue confrontando com terras de Rubens de Leite Fernandes, da Fazenda Rio das Mortes, com azimute de 327°57'19" e distância de 160,00 m, até interceptar o vértice M3; segue confrontando com a área desmembrada de Rubens Leite Fernandes, com azimute de 57°57'18" e distância de 125,00 m, até interceptar o vértice M4; deste, segue confrontando com a Faixa de Domínio da MT-140, com azimute de 147°57'19" e distância de 160,00 m, até interceptar o vértice M1; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme consta no mapa e memorial descritivo, assinados pela Arquiteta e Urbanista, Ana Cristina Soares de Lima - Port. 586/2021 - CAU: A- 144058-6, RRT n. 12243168, e, Alvará n.º 115/2022, aprovado aos 15/08/2022, pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal desta cidade, assinado pela Arquiteta e Urbanista Maria Esther Cerqueira Jung - Portaria 6717. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ/MF sob n. 24.950.495/0001-88, por sua administração, a Prefeitura Municipal local, estabelecida na Praça dos Três Poderes, n. 03, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT. Matrículas anteriores, n.ºs 8.775, 8.776, 8.777, 8.778 e 15.741, datadas de 22/10/2012, deste RGI. OBS: Imóvel este avaliado atualmente, em R\$ 1.904.600,00 conforme BCI apresentado. Abertura de matrícula: R\$ 85,40 + Unificação: R\$ 5.223,30 = total dos Emolumentos: R\$ 5.308,70. Selo n. BUW 64618. O Oficial:

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n.º 15742, do 2.º e tem valor de certidão de inteiro, conforme o disposto no art. 19.º da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé. Campo Verde-MT, 03 de dezembro de 2024 emitido por RAYANE, às 08:10:31. Valida por 30 dias.

Oswaldo Fernandes
Oficial



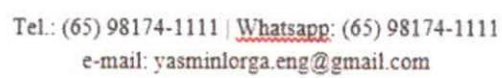
Podder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registro
Código do Cartório: 42
Selo de Controle Digital
Cod. Atos: 176
14086 R\$ 26,50
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



ASSINADOR DIGITAL
ASSINADO DIGITALMENTE POR:
OSWALDO FERNANDES: 00495743100
00495743100
4E80B93C344164E26AF1939A8309470602
03/12/2024 08:10
Assinatura digitalizada por: RAYANE

CS

AV. BRASIL, 1.040 - CENTRO - E-MAIL: SRICAMPOVERDE@GMAIL.COM - FONE (66) 3419-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT



PTAM

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

HABITAR IMÓVEIS

CRECI - MT 14827-J

Campo Verde / MT

Mês de referência: dezembro de 2024

Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 01/2011

HABITAR IMÓVEIS

AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT

CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com

CRECI – MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615



Sumário

Páginas

1. Solicitante	2
2. Proprietário.....	2
3. Objeto.....	3
4. Objetivo.....	3
5. Vistoria.....	3
6. Considerações Preliminares.....	4
7. Metodologia Aplicada.....	4
8. Procedimentos.....	4
9. Trabalhos Preparatórios.....	4
10. Trabalhos de Desenvolvimento: No campo.....	5
11. No Escritório.....	5
12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios.....	5
13. Avaliação do imóvel urbano valor/custo/preço.....	6
14. Imóvel Urbano.....	6
15. Técnica de Avaliação.....	7
16. Descrição do Bem a Avaliar.....	8
17. Localização do Imóvel	8
18. Da Avaliação do Lote Urbano,	9
19. Conclusão.....	9
20. Encerramento.....	9
21. Relatório fotográfico.....	10, 11, 12

HABITAR IMÓVEIS

AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT

CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com

CRECI – MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615



1. Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo verde, situada na praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

2. Proprietário: Prefeitura Municipal de Campo Verde.

Endereço/ Praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

CNPJ nº 24.950.495/001-88.



HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. Objeto

O presente laudo trata da avaliação de uma área urbana **“Área Pública composta pela unificação dos lotes nº 01,02,03 e 04 e área remanescente, localizada na Zona Especial de interesse Industrial III-ZEII”**, Situada no município de Campo Verde-MT, com área medindo: **20.000,00M² (vinte mil metros quadrados)**, registrado sob a matrícula nº 15.742 da folhas 098 da Ficha 001, registrada no Cartório do 1º Ofício de registro de Imóveis de Campo Verde – MT.

4. Objetivo.

Esta avaliação técnica tem por finalidade trazer todos os dados necessários para demonstrar as condições do bem avaliado, que é composto por lote urbano, avaliando-os detalhadamente, quantificando os bens conforme cálculo matemático, pesquisa de mercado, respeitadas as Normas da ABNT. O Sr. Avaliador, anexa a esse laudo os seguintes documentos:

5. VISTORIA

No dia 04/12/2024 o avaliador fez a Vistoria *in loco*, que bem demonstrarão a realidade descrita. A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.

6. Considerações Preliminares

A avaliação de bem de produção em geral, representado por área urbana constitui uma tarefa árdua e extensa tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração, para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada. Conveniente, por oportuno, que ressaltemos o significado dos termos a avaliação: A complexidade do campo de valoração e avaliação de uma propriedade exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos, resultado de experiências adquirido ao longo dos anos em atividades, não só técnicas, como também administrativas. Relevante ainda é a necessidade que tem o Corretor de Avaliações de ampliar seu acervo de entendimento nos diversos ramos de conhecimento de sua área dando-lhe uma visão de conjunto do trabalho, sem que signifique extrapolação da modalidade de formação.

7. Metodologia Aplicada

Objetivando facilitar a compreensão das técnicas de avaliação, esclarece a seguir alguns conceitos e definições pertinentes a metodologia Avaliatória do imóvel em seu todo.

8. Procedimentos

Na realização e execução de uma avaliação, tal como qualquer outro serviço de Corretor, releva-se uma planificação e medidas preliminares necessárias para que se tenha um regular transcorrer. No caso, empreende trabalhos preparatórios e de desenvolvimento:

9. Trabalhos Preparatórios

- Visita preliminar ao local para reconhecimento, identificação do bem a avaliar.
- Obtenção de informações e documentações pertinentes.

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



10. Trabalhos de Desenvolvimento: No Campo

- Levantamento Cadastral, com plantas gerais e detalhadas, com indicações conformação e topografia da área, localização, acesso, circunvizinhas e divisas, identificação, disposição e situação das benfeitorias;
- Divisões internas;
- Fotos do imóvel;
- Coleta de informações em geral;

11. No Escritório:

- Memorial descritivo do bem avaliado
- Avaliação do bem tangível
- Relatório preliminar
- Elaboração do laudo.

12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

Observando-se as Normas **NBR 14653.2** (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS).



13. Avaliação do imóvel urbano Valor / Custo / Preço

Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios Preço Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios As palavras valor, custo bem como preço, tem significados distintos:

- I. Preço:** quantidade paga numa transação comercial: compra e venda
- II. Custo:** preço pago, mais outras despesas decorrentes da transação. Custo não é necessariamente igual a valor, embora seja uma prova de valor, mas para se chegar ao valor de uma propriedade deve se conhecer o custo original, mais o custo de reprodução.
- III. Valor:** a palavra tem diversos significados, vejamos o que é habitualmente utilizado em uma Avaliação:
- IV. Valor de Mercado:** é aquele encontrado por alguém desejoso de vender, mas não forçado a fazê-lo, e um comprador também desejoso de comprar, mas não forçado a fazê-lo, tendo ambos os conhecimentos das condições da negociação e da utilidade da propriedade. Também considerado de valor nominal.
- V. Valor de Reposição:** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- VI. Valor Rentável:** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo o prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes, e tendências dos negócios.

14. Imóvel Urbano

O imóvel urbano será avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico). A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

-Coeficiente de oferta/fonte (Co)

-trata da flexibilidade em uma negociação

-Coeficiente de transposição (Ct)

-cuida da diferença de força comercial entre as amostras e o imóvel em avaliação e, neste caso, será dado pelos preços por região.

-Coeficiente de equivalência (Ce)

-adequa padrão e características física.

15. Técnica de Avaliação

Avaliação do Imóvel Urbano

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO**, que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas. Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel urbano, da cidade de Campo Verde-MT, verificando ofertas e, inclusive vendas efetuadas, que tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliando, alcançou-se o preço de mercado. Os fatores de homogeneização utilizados são:

1. **Co** = Coeficiente de oferta
2. **Ce** = Coeficiente de equivalência
3. **Ca** = Coeficiente de área
4. **Ct** = Coeficiente de transposição



Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões.
 - II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foram empregados os métodos mais recomendados.
 - III. O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si, preparando a análise e respectiva conclusão.
 - IV. O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional e Normas norteadoras da matéria.
 - V. O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria avaliada.
- De posse de todos os elementos necessários, **o avaliador elaborou o presente Laudo**, conforme se segue:

16. Descrição do Bem a Avaliar

Objetiva-se nesta avaliação a determinação do patrimônio físico do proprietário.

Região, Localização e Vias de Acesso.

Localização da Cidade de Campo Verde-MT

Campo Verde é um município brasileiro do estado de Mato Grosso, localiza-se nas margens da BR 070 a 140 Km de Cuiabá, capital de Mato grosso

17. Localização do Imóvel

Próximo ao bairro Buritis, Frente com a Rodovia MT-140, saída para a cidade de Chapada dos Guimarães, nesta cidade de Campo Verde – MT.

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

18. Da Avaliação do Lote Urbano

Para encontrar o valor de mercado do lote urbano, objeto da presente avaliação, foram utilizados fatores, resultado de pesquisas de mercado na circunvizinhança, atendendo os padrões de similaridade.

19. CONCLUSÃO

A conclusão deste Laudo fora minuciosamente avaliada conforme valores abaixo arrolados:

Valor da Área: 20.000,00M² x R\$ 94,00 aos metros quadrados = R\$ 1.880.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 1.880.000,00 (Um milhão, oitocentos e oitenta mil reais).

20. ENCERRAMENTO

O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado o presente **LAUDO** em 10 folhas de Papel formato A4, digitadas de um só lado, com Anexo I (relatórios fotográficos), contendo 03 páginas, com um total de 13 páginas.

Campo Verde-MT, 05 de dezembro de 2024.



DIVINO PEREIRA DE SOUSA
CORRETOR AVALIADOR
CRECI - MT Nº 14827 - J
CRECI - MT Nº 4315- F
CNAI - Nº 16531

21. Relatório fotográfico

ANEXO I



Foto 01



Foto 02

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615





Foto 03



Foto 04

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



Foto 05, foto satélite da área avaliando

HABITAR IMÓVEIS

CORRETORES DE IMÓVEIS

HABITAR IMÓVEIS

AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT

CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com

CRECI – MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615

PTAM - PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



TERRENO URBANO – MATRÍCULA Nº 15.742
MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE - MT.

ÍNDICE

1.0. Considerações preliminares.....	Páginas 03/06
1.1. Interessado - solicitante	Página 03
1.2. Proprietários.....	Página 03
1.3. Técnico e empresa responsável.....	Página 03
1.4. Objetivo.....	Página 03
1.5. Finalidade	Página 03
1.6. Atividades básicas para realização da avaliação.....	Páginas 03/04
1.7. Conceito de valor	Páginas 04/05
1.8. Limitações do avaliador	Página 05
1.9. Condições do avaliador	Páginas 05/06
2.0. Metodologia e critérios de avaliação.....	Páginas 06/08
2.1. Normas ABNT para avaliação de imóveis.....	Página 06
2.2. Método comparativo direto de dados de mercado.....	Página 06
2.3. Método classificado para avaliação RURAL	Página 07
2.4. Campo de arbítrio	Páginas 07/08
3.0. Descrição do imóvel avaliando.....	Página 08/11
3.1. Dados de registro do imóvel avaliando	Páginas 08
3.2. Visita no local do imóvel	Página 08
3.3. Mapa de localização e acesso.....	Página 09/10
3.4. Tipo de ocupação circunvizinhança	Página 10
3.5. Infraestrutura de edificações	Página 10
3.6. Descrição do Imóvel (suas características)	Página 10
3.7. Memorial de descritivo	Página 11
3.8. Documentos fornecidos ao avaliador	Página 11
4.0. CONCLUSÃO	Página 12
5.0. Anexos.....	Páginas 13/20
5.1. Tratamento estatístico da amostra	Páginas 13/15
5.2. Matrícula.....	Página 16
5.3. Mapa	Página 17
5.4. Relatório fotográfico	Páginas 18/19
5.5. Carteira profissional do técnico	Página 20
5.6. Certificado creci jurídico.....	Página 20
6.0. Declaração de conformidade com código de ética.....	Página 21
7.0. Encerramento	Página 21

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1) Interessado - solicitante:

*Departamento da Secretaria de Fazenda.
Prefeitura Municipal de Campo Verde estado do Mato Grosso.*

1.2) Proprietários:

*Município de Campo Verde estado do Mato Grosso,
Portadora do CNPJ nº 24.950.495/0001-88
Com sede na Praça dos Três Poderes, neste município.*

1.3) Técnico e empresa responsável:

*Célio Andrade da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI-F/MT 9.185
Perito Avaliador - CNAI - 22.421
Corretor Público - 012/2018
Telefone (66) 99954787820
e-mail: andrade@agrosma.com.br
Endereço: Av. Eugênio Prati nº 145, Bairro Greenville, Campo Verde MT.*

*AGRO SMA LTDA
CNPJ 32.165.057/0001-37
CRECI-J/MT - 15.825
Telefone (66) 99954787820
Endereço: Av. Eugênio Prati nº 145, Bairro Greenville, Campo Verde MT.
e-mail: andrade@agrosma.com.br*

1.4) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

1.5) Finalidade:

Apuração de valor de mercado pagamento imediato.

1.6) Atividades básicas para realização da avaliação:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Vistoria: data, local, fotos e todas informações pertinente na circunferência do imóvel.

- Coleta de dados: é o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação,
- Trabalhos externos: procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
- Escolha da metodologia e critérios de avaliação; conforme norma a NBR 14653.
- Cálculo do valor de mercado do imóvel; com amostras homogêneas pertinentes ao mercado conforme norma a NBR 14653, tratamento estatístico específico para cada avaliação com dados amostrados obtidos em processo avaliatório que terão tratamento dispensados para serão levados a formação do valor da estatística inferencial, a estatística inferencial dedica-se à extrapolação de conclusões acerca o maior números de unidades da amostras, evidenciando sempre o centro da estatística expurgando o maior e o menor ou média entre todos.
- Considerações finais e conclusão; considerando todos fatores acima.

1.7) Conceito de valor:

- Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.
- *Valor de mercado, quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente pela qual um bem poderia ser negociado, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente.*
- Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:
 - Homogeneidade dos bens levados a mercado;
 - Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
 - Inexistência de influências externas;

- Racionalidade do avaliador e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;

1.8) Limitações do avaliador:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- a) Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- b) O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- c) A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- d) Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.9) Condições do avaliador:

É permitido ao Corretor de Imóveis (Perito) de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) Conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;*
- b) Conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;*
- c) Conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;*
- d) É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado.*
- e) Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.*

f) Corretor de Imóveis (Perito) de avaliação deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

2.1) Normas ABNT para Avaliação de Imóveis:

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos pela ABNT na NBR-14.653 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens, as normas regem a forma de avaliar imóveis e outros bens. A norma NBR 14653 regulamenta métodos e procedimentos de avaliação e é utilizada nas perícias técnicas escritas nas atividades de avaliações abaixo.

- NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- **NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;**
- NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;
- NBR 14653-4 – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos;
- NBR 14653-5 – Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- NBR 14653-6 – Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- NBR 14653-7 – Avaliação de bens – Parte 7: Patrimônios históricos.

2.2) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, NBR - da Norma Brasileira para Avaliação de Bens nº 14.653.

1. Procedimentos Gerais, onde encontramos a seguinte definição:

- Método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.3) Método classificado para avaliação URBANA:

Método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

*Para avaliação do terreno, será utilizado o definido acima, este método define o valor do imóvel através da comparação direta de dados de mercado com tratamento por fatores, de acordo com a NBR **14653-2**, por se tratar de **imóvel urbano**, consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras, atendendo os padrões de similaridade devidamente homogeneizadas e com tratamento estatístico.*

O PTAM, ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, na sua fundamentação será objeto de aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis, exige do avaliador uma tarefa árdua de pesquisas e compilação de dados de mercado, para que possam retratarem em seu trabalho, de forma mais fiel possível a realidade dos fatos.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Este método define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.4) Campo de arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido.

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral devendo seguir especificação da NBR-14.653-2, como segue.

- Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central.

- Ao campo de arbítrio, além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados.

3) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

3.1) Dados de registro do imóvel avaliando:

Matrícula 15.742
Livro nº 02
Ficha 001
Folha 009
Data 10/10/2.022

Registro: 1º Serviço de Registro geral de Imóveis e Títulos e Documentos de Campo Verde estado do Mato Grosso.

3.2) Visita no local do imóvel:

Visita realizada dia 04 de Dezembro de 2.024, com acompanhamento do Sr. Cicero Alves dos Santos- fone 66-999138309, fornecendo todas informações necessárias.

3.3) Localização e acesso:





Campo Verde, localizado da Av. Mato Grosso sentido Nova Brasilândia, 3,2 km asfaltado e do Portal da Cidade apenas 300 metros, até o imóvel avaliado a margem da pista a esquerda.

3.4) Tipo de ocupação circunvizinhança:

- A região é ocupada predominantemente por residências, condomínios, área rurais e comércios.
- Vocação do imóvel: Comercial ou residencial, já que se trata de imóvel testado para Av. MT 140 com condomínio próximo e alto índice de fluxo de veículos na MT 140 onde se localiza o imóvel.

3.5) Infraestrutura solo de edificações:

Imóvel não possui nenhum tipo de edificação.

3.6) Descrição do imóvel: (suas características)

Área de terras matricula:

Matrícula: nº 15.572 – 20.000 m² está sendo avaliado, área do terreno com vocação para comércio e moradia.

Localizado em na MT 140 com alto fluxo de veículos sendo propicio para moradia e comércio.

3.7) Memorial Descritivo:

O imóvel de propriedade do Município de Campo Verde estado do Mato Grosso.

Matrícula devidamente registrada no 1º Serviço de Registro geral de Imóveis e Títulos e Documentos de Campo Verde estado do Mato Grosso.

Endereço: Av. Brasília nº 1.040 – Centro – Campo Verde, estado do Mato Grosso, Fone: (66) 34192477 - (66) 996475442.

3.8) Documentos fornecidos ao avaliador:

a) Ordem de serviço 142/2.024 – Prefeitura Municipal de Campo Verde, Mato Grosso.

b) Matrícula do imóvel nº 15.742 (vencida).

c) Mapa.

4.0) CONCLUSÃO:

PARECER:

Com base nos dados levantados no local do imóvel objeto deste parecer e nos dados de mercado, devidamente homogeneizado nos critérios da norma NBR-14.653-2, o avaliador responsável encontrou o seguinte valor para o imóvel avaliando matrícula nº 15.742 devidamente registrada em Campo Verde, MT, nesta data com **PAGAMENTO IMEDIATO**.

Valor totalR\$ 1.942.878,38

(Um milhão, novecentos e quarenta dois mil, oitocentos e setenta e oito reais e trinta oito centavos)

- Prazo de liquidez: imediato;
- Conforme amostras e cálculos em anexo;

Campo Verde MT, 05 de Dezembro de 2.024.

CELIO	Assinado de forma
ANDRADE DA	digital por CELIO
SILVA:911888	ANDRADE DA
14915	SILVA:91188814915
	Dados: 2024.12.05
	16:03:43 -04'00'

AGRO SMA LTDA
CRECI 15.825/J - MT

5.0) ANEXOS:

5.1) Tratamento estatístico da amostra:

Imóvel avaliando

Matricula nº 15.742 – Campo Verde MT
Área total: 20.000 m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: OFERTA
- F2: LOCALIZAÇÃO
- F3: APROVEITAMENTO
- F4: COMERCIAL
- F5: INFRAESTRUTURA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1: OFERTA DISPONIVEL

Corretor Julio Bauken (66) 996516343

Saida para Primavera do antes da A. Alvorada a direita.

Área: 40.000 m²

Valor: R\$ 6.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 150,00

Fator de homogeneização OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização APROVEITAMENTO: 1,00

Fator de homogeneização COMERCIAL: 0,90

Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA: 1,00

Imóvel 2: OFERTA DISPONIVEL

Corretor Julio Bauken (66) 996516343

Saida para Primavera do Leste após A. Alvorada a direita.

Área: 40.000 m²

Valor: R\$ 5.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 130,00

Fator de homogeneização OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização APROVEITAMENTO: 1,00

Fator de homogeneização COMERCIAL: 0,90

Imóvel 3: OFERTA DISPONIVEL

Corretor Jonas Molman (66) 999188448

Próxima a entrada da Granja Campo Verde, a esquerda.

Área: 65.000 m²

Valor: R\$ 6.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 92,31

Fator de homogeneização OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Fator de homogeneização APROVEITAMENTO: 1,10

Fator de homogeneização COMERCIAL: 1,10

Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA: 0,90

Imóvel 4: OFERTA DISPONIVEL

Corretor Fernando Volante (66) 996186131

Sentido N. Brasilândia em frente ao lado da Chácara Balaroti, a direita.

Área: 40.000 m²

Valor: R\$ 4.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 100,00

Fator de homogeneização OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Fator de homogeneização APROVEITAMENTO: 1,10

Fator de homogeneização COMERCIAL: 1,10

Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA: 0,90

Imóvel 5: OFERTA DISPONIVEL

Corretor Jonas Molman (66) 999188448

Próxima a fiação Cooperfibra, a esquerda.

20.000 m²

Valor: R\$ 3.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 150,00

Fator de homogeneização OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização APROVEITAMENTO: 1,00

Fator de homogeneização COMERCIAL: 0,90

Fator de homogeneização INFRAESTRUTURA: 0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m ² homog.
1	150,00	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	109,35
2	130,00	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	94,77
3	92,31	0,90	1,10	1,10	1,10	0,90	99,52
4	100,00	0,90	1,10	1,10	1,10	0,90	107,81
5	150,00	0,90	0,90	1,00	0,90	0,80	87,48

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:Média: $X = \sum(X_i)/n$ $X = 99,79$ Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$ $S = 9,12$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1:	$d = 109,35 - 99,79 / 9,12 = 1,05 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 94,77 - 99,79 / 9,12 = 0,55 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 99,52 - 99,79 / 9,12 = 0,03 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 107,81 - 99,79 / 9,12 = 0,88 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 87,48 - 99,79 / 9,12 = 1,35 < 1,65$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 99,79 - 1,53 * 9,12/\sqrt{(5 - 1)} = 92,81$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 99,79 + 1,53 * 9,12/\sqrt{(5 - 1)} = 106,76$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$ 92,81 a R\$ 106,76

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 94,77 (amostra 2); 99,52 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 97,14

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$ 97,14 * 20.000,00 = R\$ 1.942.878,38$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$1.942.878,38

5.2) Matrícula:

MATRÍCULA	DATA		1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
15742	10/10/2022		TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
FLS	FICHA		<i>Oswaldo Fernandes</i> Oficial Em Registo Transcrito Substitua
098	001		LIVRO 2

Protocolo n. 82.945 do livro n. 01, do dia 10/10/2022. Mat./15.742, em 10/10/2022. **IMÓVEL:** Urbano. Uma Área de 20.000,00 M² (vinte mil metros quadrados), composta pela unificação dos lotes n.ºs 01, 02, 03, 04, e Área Remanescente, localizada na Zona Especial de Interesse Industrial III - ZEII, situada no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, dentro da seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1; de coordenadas X 693822,354 e Y 8282786,077; deste, segue confrontando com terras de Paulo Andreis, com azimute de 237°57'19" e distância de 125,00 m, até interceptar o vértice M2; deste, segue confrontando com terras de Rubens de Leite Fernandes, da Fazenda Rio das Mortes, com azimute de 327°57'19" e distância de 160,00 m, até interceptar o vértice M3; segue confrontando com a área desmembrada de Rubens Leite Fernandes, com azimute de 57°57'18" e distância de 125,00 m, até interceptar o vértice M4; deste, segue confrontando com a Faixa de Domínio da MT-140, com azimute de 147°57'19" e distância de 160,00 m, até interceptar o vértice M1; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme consta no mapa e memorial descritivo, assinados pela Arquiteta e Urbanista, Ana Cristina Soares de Lima - Port. 586/2021 - CAU: A- 144058-6, RRT n. 12243168, e, Alvará n.º 115/2022, aprovado aos 15/08/2022, pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal desta cidade, assinado pela Arquiteta e Urbanista Maria Esther Cerqueira Jung - Portaria 6717. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ/MF sob n. 24.950.495/0001-88, por sua administração, a Prefeitura Municipal local, estabelecida na Praça dos Três Poderes, n.º 03, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT. Matrículas anteriores, n.ºs 8.775, 8.776, 8.777, 8.778 e 15.741, datadas de 22/10/2012, deste RGI. OBS: Imóvel este avaliado atualmente, em R\$ 1.904.600,00 conforme BCI apresentado. Abertura de matrícula: R\$ 85,40 + Unificação: R\$ 5.223,30 = total dos Emolumentos: R\$ 5.308,70. Selo n. BUW 64618. O Oficial:

[Assinatura]

1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MATO GROSSO

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula n.º 15742 do Livro 2 e tem valor de Certidão de inteiro Teor e Negativa de Ônus. Campo Verde-MT, 10 de outubro de 2022. Válida por 30 dias.

[Assinatura]
Oswaldo Fernandes
Oficial

1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MATO GROSSO

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro

Ed. Atos - 176
BUW 64644 R\$0,00
Consulta: www.rgi.mt.gov.br/consultas



Cartório de 1º Ofício
OSWALDO FERNANDES
Oficial
EVA REZEDE FERNANDES
Fiscal
CAMPO VERDE, MT



AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - E-MAIL: SRICAMPOVERDE@GMAIL.COM - FONE (69) 3419-2477 - CEP 78.940-000

CS CAMPO VERDE - MT
CamScanner



5.4) Relatório fotográfico:





AGRO SMA LTDA

CNPJ - 32.165.057/0001-37

5.5) Carteira profissional do técnico responsável:



5.6) Certificado CRECI jurídico.



AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37

6.0) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

- O signatário atesta que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- 1 - Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- 2 - O signatário não tem no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- 3 - O signatário não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- 4 - Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- 5 - O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- 6 - Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CRECI-MT 19ª Região - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Mato Grosso.

7.0) Termo de encerramento:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 21 (vinte uma) páginas, sendo assinada a conclusão na sua pessoa jurídica no item (4.0) e encerramento o técnico responsável pela realização deste trabalho.

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do código penal brasileiro e lei nº 9.610.

Campo Verde, MT 05 de Dezembro de 2.024.

CELIO
ANDRADE DA
SILVA:911888
14915

Assinado de forma
digital por CELIO
ANDRADE DA
SILVA:91188814915
Dados: 2024.12.05
16:04:01 -04'00'

Célio Andrade da Silva
CRECI 9.185/F - MT
CNAI 22.421/F - MT
Corretor Público - R 012 Banpac 001/2018

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Campo Verde - MT.

G-I

FINALIDADE: Avaliação mercadológica.

IMÓVEL AVALIADO: RESIDENCIAL GREEN VILLE "ÁREA PUBLICA A"

MEDINDO 12.113,69 hás

Campo Verde/MT, 13 de Novembro de 2024.



LOURDES FUNKLER CRECI 4443

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE-MT**FINALIDADE:** Avaliação Mercadológica.

Protocolo nº 88.108, do livro nº 01, às 12:47 horas do dia 23/04/2024. **Mat. nº 16.544.** Em 23/04/2024. **IMÓVEL:** Urbano, **ÁREA PÚBLICA A**, desmembrada da área urbana denominada "ÁREA PÚBLICA", do loteamento denominado Residencial Green Ville, situada neste Município e Comarca de Campo Verde/MT, contendo a configuração de um polígono regular, medindo **12.113,69 m² (doze mil, cento e treze vírgula sessenta e nove metros quadrados)**, e que se encontra representada pela seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PA-01**, de coordenadas **X 695016,02m** e **Y 8278563,85m**; deste segue confrontando com a Avenida Mato Grosso, com azimute de **20°39'16,92"** e distancia de **204,09 m**, até interceptar o vértice **PA-02**, deste segue confrontando com a Área Pública II, Remanescente, com azimute de **110°11'29,73"**, e distancia de **58,95 m**, até interceptar o vértice **PA-03**, deste segue confrontando com a Área Pública B, com azimute de **200°40'34,37"** e distancia de **205,74 m**, até interceptar o vértice **PA-04**, deste segue confrontando com a Rua Jeferson Douglen Laurindo, com azimute de **290°26'34,71"** e distancia de **57,90 m**, até interceptar o vértice **PA-05**, deste segue confrontando com a Avenida Mato Grosso, com azimute de **246°12'22,29"**, e distancia de **1,72 m**, até interceptar o vértice **PA-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 215. Todos os azimutes distancias e áreas foram calculados no plano de projeção UTM, conforme mapa memorial descritivo assinados pelo Supervisor de Geologia, Davi Brustolin Sperandio, CREA-051563 e ART nº 1220240012721, devidamente recolhida, e, Alvará de Desmembramento nº 7/2024, com validade até 26/01/2025, aprovado pelo Departamento de Engenharia da Secretaria de Obras deste Município de Campo Verde/MT, assinado por Helio Vieira de Jesus, fiscal, mat. nº 6650, aqui arquivados. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 24.950.495/0001-88, por sua administração, a Prefeitura Municipal, local estabelecida na Praça dos três Poderes, nº 03, no loteamento e bairro Campo Real II, nesta Cidade de Campo Verde-MT. **Matricula anterior nº 14.582, às fls. 092, do livro 2, datada de 03/07/2020.** Deste RGI. Imóvel este avaliado atualmente em: **R\$ 2.546.419,00 Emolumentos: Abertura de matricula: R\$ 94,00 + Desmembramento: R\$ 5.748,20, total dos emolumentos: R\$ 5.842,20. Selo: CCO56179. A Escrevente Substituta.**

RELATÓRIO: Objeto da avaliação foi vistoriado pela Avaliadora LOURDES FUNKLER, a área esta localizado nos fundo do Loteamento Residencial Green Ville, nesta cidade de Campo Verde-MT conforme Memorial descritivo.

BENFEITORIAS: O referido terreno não possui benfeitorias. Área perímetro urbano.



1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 278: 1033-1038.

-2- 1985 - 1986 1987

[illegible][illegible]

1. The first step in the process is to identify the problem or issue that needs to be addressed. This involves gathering information and understanding the context of the problem.

1. The first step in the process is to identify the problem or issue that needs to be addressed. This involves gathering information and understanding the context of the problem.

1. The first group of respondents (10%) was made up of 100% females, 100% of whom were married. The mean age was 36.5 years, with a range of 25 to 45 years. The mean number of children was 2.5, with a range of 1 to 4 children. The mean number of years of education was 12.5, with a range of 10 to 16 years. The mean number of years of employment was 10.5, with a range of 5 to 20 years. The mean number of years of experience in the current position was 5.5, with a range of 2 to 10 years. The mean number of years of experience in the current position was 5.5, with a range of 2 to 10 years.

DOCUMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO: foi apresentada cópia da matrícula do imóvel, nº 16.544 de 23/04/2024 Folha 126 Ficha 001, emitida pelo Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis do Município de Campo Verde – MT.

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT, PREFEITURA MUNICIPAL, estabelecida na Praça dos três Poderes, nº 03, Bairro Campo Real II, nesta Cidade de Campo Verde-MT.

DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 12 de Novembro de 2024.

MÉTODO UTILIZADO: Foram consideradas as condições da terra, a topografia, a localização, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticada no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, em pesquisa de mercado e oferta de imóveis a venda e inclusive os que já foram negociados nesta região, obteve os valores em torno de R\$ R\$350,00 M².

Para chegar ao valor apresentado no presente parecer técnico será utilizado o método MCDDM-Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para imóveis do mesmo padrão, na mesma região, valorização e com a mesma infra-estrutura viária e oferta de mercado local, nos limites do município de Campo Verde - MT.

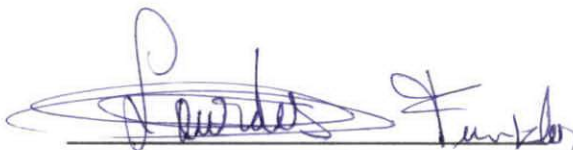
HOMEGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Foi utilizado o critério de homogeneização, utilizando-se terrenos na mesma região, todos situados nas proximidades do loteamento valores aproximadamente 10% para mais ou para menos.

Característica da área	Quantidade	Valor Unitário M²	Valor total
Área total Do terreno	12.113,69 M²	R\$ 380,00	R\$ 4.603,202, 20
TOTAL			R\$ 4.603,202, 20

Cujo valor acima foi obtido considerando-se as condições do terreno, topografia, localização, infra-estrutura, bem como os preços de comercialização praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, podendo variar entre 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

AVALIADOR RESPONSÁVEL: LOURDES FUNKLER, Brasileira, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI-F 4443, 19ª Região/MT, CNAI 09213, responsável técnica da Empresa LOURDES FUNKLER IMOBILÁRIA – ME, inscrita no CNPJ: 18.387.691/0001-93 Av. Senador Atilio Fontana nº 690, CEP: 78.840-000 – Campo Verde – MT, Fone: (66) 3419-1992/ 99615-6634. Email: lourdesfunkler@hotmail.com

Campo Verde/MT, 13 de Novembro de 2024.



LOURDES FUNKLER – CRECI - 4443

G.I

PTAM

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

HABITAR IMÓVEIS

Campo Verde / MT

Mês de referência: novembro de 2024

Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 01/2011

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



Sumário

Páginas

1. Solicitante	2
2. Proprietário.....	2
3. Objeto.....	3
4. Objetivo.....	3
5. Vistoria.....	3
6. Considerações Preliminares.....	4
7. Metodologia Aplicada.....	4
8. Procedimentos.....	4
9. Trabalhos Preparatórios.....	4
10. Trabalhos de Desenvolvimento: No campo.....	5
11. No Escritório.....	5
12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios.....	5
13. Avaliação do imóvel urbano Valor / Custo / Preço.....	6
14. Área, Imóvel Urbano.....	6
15. Técnica de Avaliação.....	7
16. Descrição do Bem a Avaliar.....	8
17. Localização do Imóvel Urbano.....	8
18. Da Avaliação, Área Urbana.....	9
19. Área Comparada.....	9
20. Valor Área Avaliando (Por metros quadrados)	10
21. Conclusão.....	10
22. Encerramento.....	10
23. Relatório Fotográfico, Anexo I.....	11,12,13

HABITAR IMÓVEIS

AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT

CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com

CRECI – MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615



1. Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo verde, situada na praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.
2. Proprietário: Município de Campo Verde, pessoa jurídica de direito público interno, por sua administração a Prefeitura Municipal local, estabelecida na Praça dos três Poderes nº 03, no bairro Campo Real II, Campo Verde – MT.



HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. Objeto

O presente laudo trata da avaliação de uma área urbana, denominada **Área pública A**, desmembrada da área pública, da quadra nº 39, do loteamento denominado, Residencial Green Ville, situado nesta cidade de Campo Verde-MT, Área solicitada para avaliações mercadológicas medindo, **12.113,69m²**, registrada sob a matrícula nº 16.544 da folha 126 e ficha 001, registrada no Cartório do 1º Ofício de registro de Imóveis de Campo Verde - MT.

4. Objetivo.

Esta avaliação técnica tem por finalidade trazer todos os dados necessários para demonstrar as condições do bem avaliado, para fins do valor mercadológica, que é composto por área urbana, avaliando-os detalhadamente, quantificando os bens conforme cálculo matemático, pesquisa de mercado, respeitadas as Normas da ABNT. O Sr. Avaliador, anexa a esse laudo os seguintes documentos:

5. VISTORIA

No dia 08/11/2024 o avaliador fez a Vistoria *in loco*, que bem demonstrarão a realidade descrita. A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.



6. Considerações Preliminares

A avaliação de bem de produção em geral, representado por área urbana, constitui uma tarefa árdua e extensa tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração, para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada. Conveniente, por oportuno, que ressaltemos o significado dos termos a avaliação: A complexidade do campo de valoração e avaliação de uma propriedade exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos, resultado de experiências adquirido ao longo dos anos em atividades, não só técnicas, como também administrativas. Relevante ainda é a necessidade que tem o Corretor de Avaliações de ampliar seu acervo de entendimento nos diversos ramos de conhecimento de sua área dando-lhe uma visão de conjunto do trabalho, sem que signifique extrapolação da modalidade de formação.

7. Metodologia Aplicada

Objetivando facilitar a compreensão das técnicas de avaliação, esclarece a seguir alguns conceitos e definições pertinentes a metodologia Avaliatória do imóvel em seu todo.

8. Procedimentos

Na realização e execução de uma avaliação, tal como qualquer outro serviço de Corretor, releva-se uma planificação e medidas preliminares necessárias para que se tenha um regular transcorrer. No caso, empreende trabalhos preparatórios e de desenvolvimento:

9. Trabalhos Preparatórios

- Visita preliminar ao local para reconhecimento, identificação do bem a avaliar.
- Obtenção de informações e documentações pertinentes.

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



10. Trabalhos de Desenvolvimento: No Campo

- Levantamento Cadastral, com plantas gerais e detalhadas, com indicações conformação e topografia da área, localização, acesso, circunvizinhas e divisas, identificação, disposição e situação das benfeitorias;
- Divisões internas;
- Fotos do imóvel;
- Coleta de informações em geral;

11. No Escritório:

- Memorial descritivo do bem avaliado
- Avaliação do bem tangível
- Relatório preliminar
- Elaboração do laudo.

12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

Observando-se as Normas **ABNT e NBR 14653.2** (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS).



13. Avaliação do imóvel urbano Valor / Custo / Preço

Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios Preço Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

As palavras valor, custo bem como preço, tem significados distintos:

I. Preço: quantidade paga numa transação comercial: compra e venda

II. Custo: preço pago, mais outras despesas decorrentes da transação. Custo não é necessariamente igual a valor, embora seja uma prova de valor, mas para se chegar ao valor de uma propriedade deve se conhecer o custo original, mais o custo de reprodução.

III. Valor: a palavra tem diversos significados, vejamos o que é habitualmente utilizado em uma Avaliação:

IV. Valor de Mercado: é aquele encontrado por alguém desejoso de vender, mas não forçado a fazê-lo, e um comprador também desejoso de comprar, mas não forçado a fazê-lo, tendo ambos os conhecimentos das condições da negociação e da utilidade da propriedade. Também considerado de valor nominal.

V. Valor de Reposição: é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

VI. Valor Rentável: é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo o prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes, e tendências dos negócios.

14. Área, Imóvel Urbano

O imóvel urbano será avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra, venda e avaliações, resultado de pesquisas na circunvizinhança, atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico). A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



-Coeficiente de oferta/fonte (Co)

-trata da flexibilidade em uma negociação

-Coeficiente de transposição (Ct)

-cuida da diferença de força comercial entre as amostras e o imóvel em avaliação e, neste caso, será dado pelos preços por hectares da região.

-Coeficiente de equivalência (Ce)

-adequa padrão e características física.

15. Técnica de Avaliação

Avaliação da área urbana

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO**, que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas. Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel urbano, da cidade de Campo Verde-MT, verificando ofertas e, inclusive avaliações efetuadas, que tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliando, alcançou-se o preço de mercado. Os fatores de homogeneização utilizados são:

1. **Co** = Coeficiente de oferta
2. **Ce** = Coeficiente de equivalência
3. **Ca** = Coeficiente de área
4. **Ct** = Coeficiente de transposição



Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões.
 - II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foram empregados os métodos mais recomendados.
 - III. O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si, preparando a análise e respectiva conclusão.
 - IV. O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional e Normas norteadoras da matéria.
 - V. O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria avaliada.
- De posse de todos os elementos necessários, **o avaliador elaborou o presente Laudo**, conforme se segue:

16. Descrição do Bem a Avaliar

Objetiva-se nesta avaliação a determinação do patrimônio físico do proprietário.

Região, Localização e Vias de Acesso.

Localização da Cidade de Campo Verde-MT

Campo Verde é um município brasileiro do estado de Mato Grosso, localiza-se nas margens da BR 070 a 140 Km de Cuiabá, capital de Mato grosso

17. Localização do Imóvel Urbano

O imóvel está situado, nesta cidade de Campo Verde-MT, denominada Área pública A, compreendida como sendo o desmembramento, da área pública, da quadra nº 39, do loteamento denominado, Residencial Green Ville.

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

18. Da Avaliação, Área Urbana

Para encontrar o valor de mercado da área, objeto da presente avaliação, foram utilizados fatores, resultado de pesquisas de mercado na circunvizinhança, atendendo os padrões de similaridade. E a área de localização do imóvel.

19. Área Comparada

Área: Medindo: 28.235,605m², (metros quadrados).

Valor da área 28.235,605m² x R\$ 320.00 aos metro quadrado =

R\$ 9.035.393,60 (Nove milhões e trinta e cinco mil e trezentos e noventa e três reais e sessenta centavos). Área avaliada em 10 de agosto de 2023.

Registrada sob a matrícula nº 14.582.



Foto satélite a área comparada.

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

20. Valor Área Avaliando (Por metros quadrados)

Área: Medindo: 12.113,69m² (metros quadrados).

Valor da área: 12.113,69m² x R\$ 360,00 aos metros quadrados = R\$ 4.360.928,40

(Quatro milhões, trezentos e sessenta mil e novecentos e vinte e oito reais e quarenta centavos).

21. CONCLUSÃO

A conclusão deste Laudo fora minuciosamente avaliada conforme valores abaixo arrolados:

Valor total da área avaliada

R\$ 4.360.928,40 (Quatro milhões, trezentos e sessenta mil e novecentos e vinte e oito reais e quarenta centavos).

22. ENCERRAMENTO

O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado o presente **LAUDO** em 11 folhas de Papel formato A4, digitadas de um só lado, com Anexo I (relatórios fotográficos), contendo 03 páginas, com um total de 14 páginas.

Campo Verde-MT, 12 de novembro de 2.024.



DIVINO PEREIRA DE SOUSA
CORRETOR AVALIADOR
CRECI – MT Nº 14827 - J
CRECI - MT Nº 4315- F
CNAI - Nº 16531

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

23. Relatório Fotográfico, ANEXO I



Foto 01



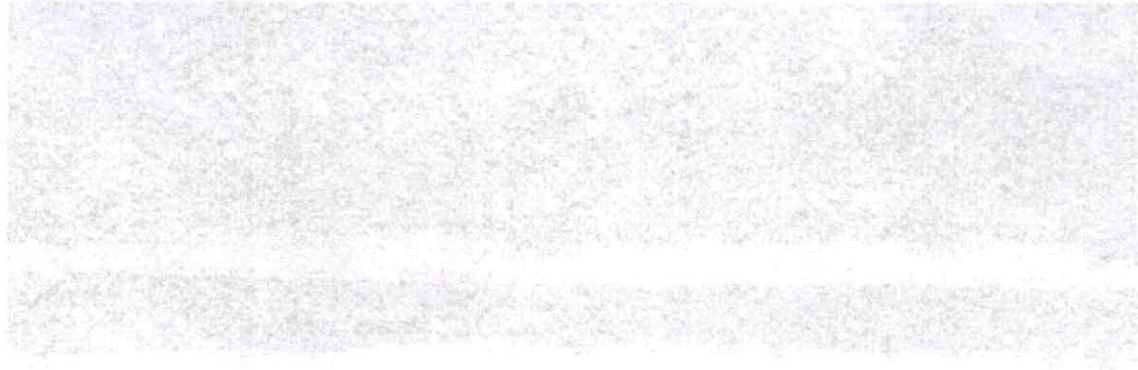
Foto 02

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

7

THE
OFFICE OF THE
ATTORNEY GENERAL
STATE OF NEW YORK
ALBANY, N. Y.
JANUARY 10, 1905

1-10-05



1-10-05



Very respectfully,
[Signature]





Foto 03



Foto 04

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

THE
JOURNAL
OF
THE
ROYAL ANTHROPOLOGICAL INSTITUTE
VOLUME 10
PART 1
1900

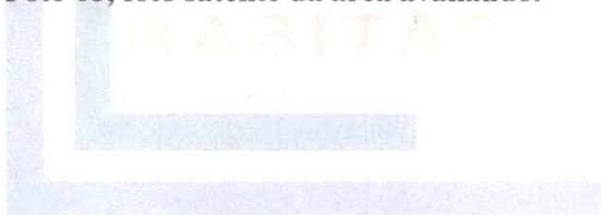
THE
JOURNAL
OF
THE
ROYAL ANTHROPOLOGICAL INSTITUTE
VOLUME 10
PART 1
1900

THE
JOURNAL
OF
THE
ROYAL ANTHROPOLOGICAL INSTITUTE
VOLUME 10
PART 1
1900

THE
JOURNAL
OF
THE
ROYAL ANTHROPOLOGICAL INSTITUTE
VOLUME 10
PART 1
1900



Foto 05, foto satélite da área avaliando.



HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

[Handwritten signature]

G. I

PTAM

PARECER TÉCNICO

DE

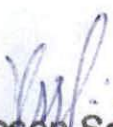
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 33/2024

Sumário

1. SOLICITANTE:	2
2. PROPRIETÁRIO:	3
3. OBJETO:	4
4. OBJETIVO:	5
5. INTRODUÇÃO:	6
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:	7
7. DADOS DO IMÓVEL OBJETO:	8
7.1 Identificação	8
7.2 Localização	8
7.3 Memorial descritivo	8
8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	9
9. CONCLUSÃO:	10

1. SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Campo Verde, situada na Praça dos Três Poderes, Nº 3, Campo Real II, Campo Verde – MT.



Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

2. PROPRIETÁRIO:

Prefeitura Municipal de Campo Verde, situada na Praça dos Três Poderes, Nº 3, Campo Real II, Campo Verde – MT.


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

3. OBJETO:

Área pública A, desmembrada da área urbana denominada ÁREA PÚBLICA do loteamento denominado Residencial GreenVille, (parte) fazendo frente à Avenida Mato Grosso, neste município de Campo Verde, MT, medindo 12.113,69,00 m², (doze mil cento e treze virgula sessenta e nove metros quadrados)




Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

Determinar o atual valor de mercado do imóvel objeto.

Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

5. INTRODUÇÃO:

A Imobiliária MT Prime, com sede na Avenida Mato Grosso, Nº 709, Bairro Jardim Cidade Verde, na cidade de Campo Verde, estado de Mato Grosso, inscrita no CNPJ: 18.823.085/0001-73, com o CRECI 6559-J, através do corretor e avaliador de Imóveis Klebson Santos, CRECI 6149-F, CNAI 25991, foi contratada para determinar o valor de mercado do imóvel acima descrito para os devidos fins.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1/2001 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O responsável pela realização deste trabalho é:

KLEBSON SANTOS SILVA

Corretor de Imóveis – (CRECI-F/MT 6149)

CRECI 6559-J / MT

Perito Avaliador

CNAI 25991


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

✓ **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

Este método define o valor através da comparação com dados de mercado de áreas semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de áreas similares em oferta, opiniões de corretores, investidores e proprietários de imóveis na região, com base nestes dados determina-se o valor.


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

7. DADOS DO IMÓVEL OBJETO:**7.1 Identificação**

- ✓ Matrícula: 16.544
- ✓ Data: 23/04/2024
- ✓ Folha nº: 126
- ✓ Livro: nº 001

7.2 Localização

Área pública A, desmembrada do loteamento denominado Residencial Green Ville,

7.3 Memorial descritivo

Área mista residencial e comercial com excelente localização e valorização. Parte da área faz frente para a Avenida Mato Grosso.


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Os aspectos legais e formais da documentação não foram objetos de análise por parte deste avaliador, que se ateve à avaliação baseada nos documentos apresentados e em visita in loco.

A caracterização do imóvel foi feita na vistoria em 11 de Novembro de 2.024, este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.

Por tanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem autorização prévia por escrito pela **IMOBILIÁRIA MT PRIME**, através de seu representante.


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

9. CONCLUSÃO:**RESUMO DE VALORES**

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente Parecer, o avaliador responsável encontrou o valor para o imóvel em:

R\$ 500,00 (quinhentos reais) M²

PARECER:

Com base nos dados levantados in loco no imóvel objeto deste parecer e nos dados de mercado, determinamos que o valor avaliado para este imóvel é de R\$ **6.056.845,00** (seis milhões, cinquenta e seis mil oitocentos e quarenta e cinco reais)

Concluído este relatório a **IMOBILIÁRIA MT PRIME**, abaixo representada legalmente pelo seu proprietário e avaliador responsável, coloca-se a disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.

Campo Verde, MT. 11 de Novembro de 2024.



KLEBSON SANTOS
Perito Avaliador
CNAI 25991
Corretor de Imóveis
CRECI 6149-F

G II

PTAM

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

 **Campo Verde / MT**

Mês de referência: novembro de 2024

Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 01/2011

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

Sumário

Páginas

1. Solicitante	2
2. Proprietário.....	2
3. Objeto.....	3
4. Objetivo.....	3
5. Vistoria.....	3
6. Considerações Preliminares.....	4
7. Metodologia Aplicada.....	4
8. Procedimentos.....	4
9. Trabalhos Preparatórios.....	4
10. Trabalhos de Desenvolvimento: No campo.....	5
11. No Escritório.....	5
12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios.....	5
13. Avaliação do imóvel urbano Valor / Custo / Preço.....	6
14. Área, Imóvel Urbano.....	6
15. Técnica de Avaliação.....	7
16. Descrição do Bem a Avaliar.....	8
17. Localização do Imóvel Urbano.....	8
18. Da Avaliação, Área Urbana.....	9
19. Área Comparada.....	9
20. Valor Área Avaliando (Por metros quadrados)	10
21. Conclusão.....	10
22. Encerramento.....	10
23. Anexo I, Relatório Fotográfico.....	11 a 16



1. Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo verde, situada na praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

2. Proprietário: Município de Campo Verde, pessoa jurídica de direito público interno, por sua administração a Prefeitura Municipal local, estabelecida na Praça dos três Poderes nº 03, no bairro Campo Real II, Campo Verde – MT.



HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. Objeto

O presente laudo trata da avaliação de uma área urbana, denominada Área pública, composta pela quadra nº 10 APM O2 GREEN VILLE III, localizada dentro do loteamento GREEN VILLE III, situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, Área solicitada para avaliações mercadológica, sendo ela medindo 12.982,26m², registrada sob a matrícula nº 16.601 da folha 53 e ficha 001, registrada no Cartório do 1º Ofício de registro de Imóveis de Campo Verde - MT.

4. Objetivo.

Esta avaliação técnica tem por finalidade trazer todos os dados necessários para demonstrar as condições do bem avaliado, que é composto por área urbana, avaliando-os detalhadamente, quantificando os bens conforme cálculo matemático, pesquisa de mercado, respeitadas as Normas da ABNT. O Sr. Avaliador, anexa a esse laudo os seguintes documentos que segue abaixo.

5. VISTORIA

No dia 08/11/2024 o avaliador fez a Vistoria *in loco*, que bem demonstrarão a realidade descrita. A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.

6. Considerações Preliminares

A avaliação de bem de produção em geral, representado por área urbana, constitui uma tarefa árdua e extensa tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração, para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada. Conveniente, por oportuno, que ressaltemos o significado dos termos a avaliação: A complexidade do campo de valoração e avaliação de uma propriedade exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos, resultado de experiências adquirido ao longo dos anos em atividades, não só técnicas, como também administrativas. Relevante ainda é a necessidade que tem o Corretor de Avaliações de ampliar seu acervo de entendimento nos diversos ramos de conhecimento de sua área dando-lhe uma visão de conjunto do trabalho, sem que signifique extrapolação da modalidade de formação.

7. Metodologia Aplicada

Objetivando facilitar a compreensão das técnicas de avaliação, esclarece a seguir alguns conceitos e definições pertinentes a metodologia Avaliatória do imóvel em seu todo.

8. Procedimentos

Na realização e execução de uma avaliação, tal como qualquer outro serviço de Corretor, releva-se uma planificação e medidas preliminares necessárias para que se tenha um regular transcorrer. No caso, empreende trabalhos preparatórios e de desenvolvimento:

9. Trabalhos Preparatórios

- Visita preliminar ao local para reconhecimento, identificação do bem a avaliar.
- Obtenção de informações e documentações pertinentes.



10. Trabalhos de Desenvolvimento: No Campo

- Levantamento Cadastral, com plantas gerais e detalhadas, com indicações conformação e topografia da área, localização, acesso, circunvizinhas e divisas, identificação, disposição e situação das benfeitorias;
- Divisões internas;
- Fotos do imóvel;
- Coleta de informações em geral;

11. No Escritório:

- Memorial descritivo do bem avaliado
- Avaliação do bem tangível
- Relatório preliminar
- Elaboração do laudo.

12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

Observando-se as Normas **ABNT e NBR 14653.2 (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS)**.



13. Avaliação do imóvel urbano Valor / Custo / Preço

Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios Preço Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

As palavras valor, custo bem como preço, tem significados distintos:

I. Preço: quantidade paga numa transação comercial: compra e venda

II. Custo: preço pago, mais outras despesas decorrentes da transação. Custo não é necessariamente igual a valor, embora seja uma prova de valor, mas para se chegar ao valor de uma propriedade deve se conhecer o custo original, mais o custo de reprodução.

III. Valor: a palavra tem diversos significados, vejamos o que é habitualmente utilizado em uma Avaliação:

IV. Valor de Mercado: é aquele encontrado por alguém desejoso de vender, mas não forçado a fazê-lo, e um comprador também desejoso de comprar, mas não forçado a fazê-lo, tendo ambos os conhecimentos das condições da negociação e da utilidade da propriedade. Também considerado de valor nominal.

V. Valor de Reposição: é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

VI. Valor Rentável: é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo o prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes, e tendências dos negócios.

14. Área, Imóvel Urbano

O imóvel urbano será avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra, venda e avaliações, resultado de pesquisas na circunvizinhança, atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico). A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

-Coeficiente de oferta/fonte (Co)

-trata da flexibilidade em uma negociação

-Coeficiente de transposição (Ct)

-cuida da diferença de força comercial entre as amostras e o imóvel em avaliação e, neste caso, será dado pelos preços por hectares da região.

-Coeficiente de equivalência (Ce)

-adequa padrão e características física.

15. Técnica de Avaliação

Avaliação da área urbana

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO**, que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas. Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel urbano, da cidade de Campo Verde-MT, verificando ofertas e, inclusive avaliações efetuadas, que tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliando, alcançou-se o preço de mercado. Os fatores de homogeneização utilizados são:

1. **Co** = Coeficiente de oferta
2. **Ce** = Coeficiente de equivalência
3. **Ca** = Coeficiente de área
4. **Ct** = Coeficiente de transposição

HABITAR IMÓVEIS

AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT

CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com

CRECI – MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615



Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões.
 - II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foram empregados os métodos mais recomendados.
 - III. O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si, preparando a análise e respectiva conclusão.
 - IV. O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional e Normas norteadoras da matéria.
 - V. O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria avaliada.
- De posse de todos os elementos necessários, **o avaliador elaborou o presente Laudo**, conforme se segue:

16. Descrição do Bem a Avaliar

Objetiva-se nesta avaliação a determinação do patrimônio físico do proprietário.

Região, Localização e Vias de Acesso.

Localização da Cidade de Campo Verde-MT

Campo Verde é um município brasileiro do estado de Mato Grosso, localiza-se nas margens da BR 070 a 140 Km de Cuiabá, capital de Mato grosso

17. Localização do Imóvel Urbano

O imóvel está situado nesta cidade de Campo Verde-MT, denominada Área pública, composta pela quadra nº 10 APM 02 Bairro Green Ville III.

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

18. Da Avaliação, Área Urbana

Para encontrar o valor de mercado da área, objeto da presente avaliação, foram utilizados fatores, resultado de pesquisas de mercado na circunvizinhança, atendendo os padrões de similaridade. E a área de localização do imóvel.

19. Área Comparada

Área: Medindo: 56.871,22M² (metros quadrados).

Valor da área 56.871,22M² x R\$ 195,00 ao metro quadrado =

R\$ 11.089.887,90 (Onze milhões e oitenta e nove mil e oitocentos e oitenta e sete reais e noventa centavos). Área avaliada em, 13 de fevereiro de 2.023.

Registrada sob a matrícula nº 12.786.



Foto satélite da área comparada na região.

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



20. Valor Área Avaliando (Por metros quadrados).

Área: Medindo: 12.982,26M² x R\$ 255.00 aos metros quadrados = R\$ 3.310.476,30 (três milhões, trezentos e dez mil e quatrocentos e setenta e seis reais e trinta centavos).

21. CONCLUSÃO

A conclusão deste Laudo fora minuciosamente avaliada conforme valores abaixo arrolados:

Valor total da área avaliada

R\$ 3.310.476,30 (três milhões, trezentos e dez mil e quatrocentos e setenta e seis reais e trinta centavos).

22. ENCERRAMENTO

O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado o presente **LAUDO** em 11 folhas de Papel formato A4, digitadas de um só lado, com Anexo I (relatórios fotográficos), contendo 06 páginas, com um total de 17 páginas.

Campo Verde-MT, 12 de novembro de 2.024



DIVINO PEREIRA DE SOUSA
CORRETOR AVALIADOR
CRECI - MT Nº 14827 - J
CRECI - MT Nº 4315- F
CNAI - Nº 16531

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



23. Relatório Fotográfico ANEXO I



Foto 01



Foto 02

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



Foto 03



Foto 04

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

8

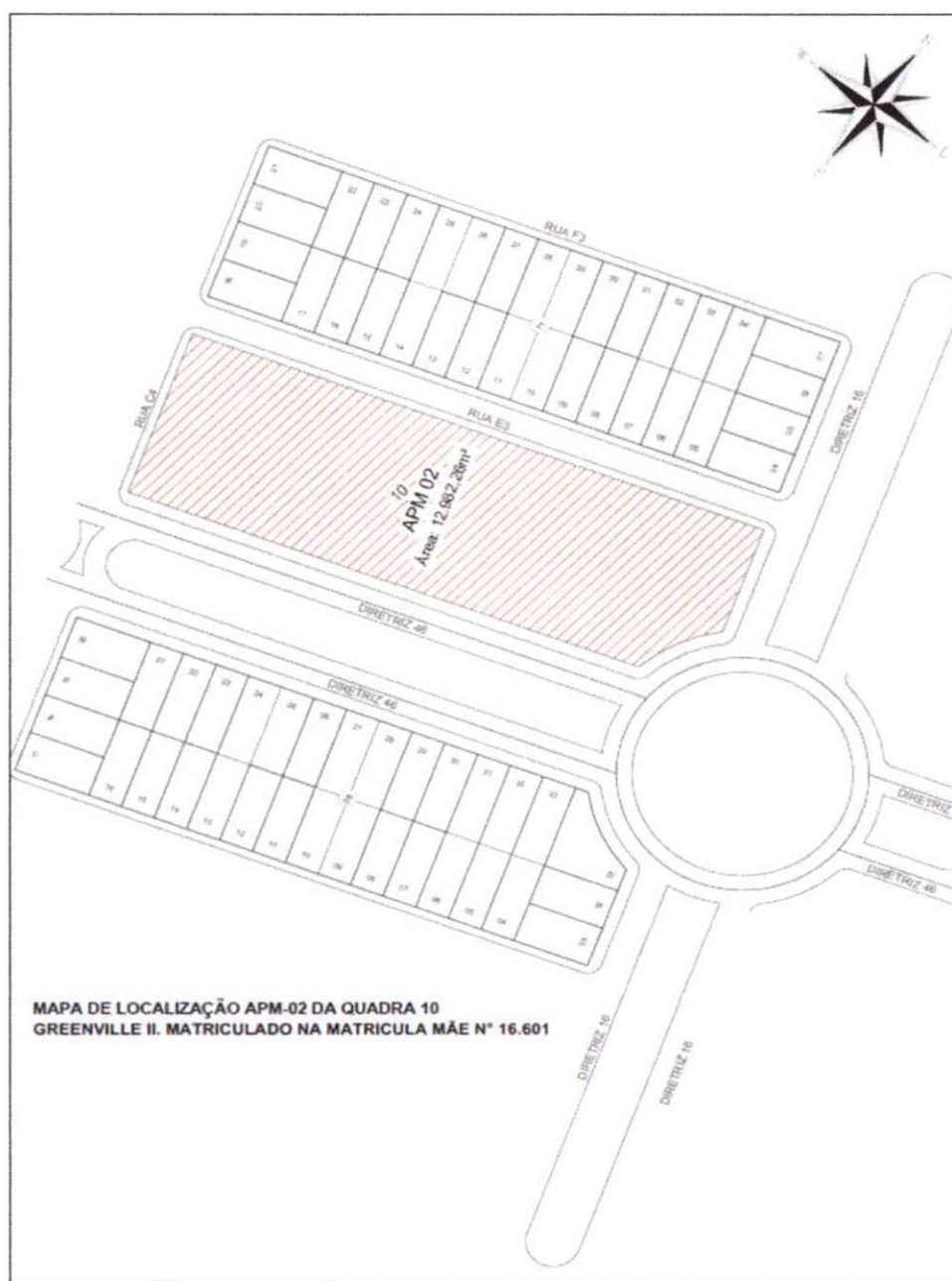


Foto 05



Foto 06

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615



Mapa de Localização.

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
CRECI – MT: 14827-J
TELEFONE: (66) 99665-6615

MATRÍCULA
16601
FLS
53

DATA
05/06/2024
FICHA
1

CNM: 063388.2.0016601-13



1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT

Oswaldo Fernandes

Oficial

Livro 2 Eva Rezende Fernandes

Substituta

Protocolo nº 88.523, do livro nº 1 às 14:30 horas do dia 28.05.2024. Mat. nº 16.601. Em 05/06/2024. **IMÓVEL:** Área rural, composta pela Unificação dos Lotes "A", "B" e "C", da **FAZENDA "MORADA DO SOL"**, constituída por terras de campo, contendo a configuração de uma polígono irregular, situada neste município e Comarca de Campo Verde-MT, com a área superficial de 99,6017 hás, (noventa e nove hectares sessenta ares e dezessete centiares) e que se encontra representada pela seguinte descrição:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
FTL-M-1047	-55°11'32,230"	-15°33'04,030"	710,63	FTL-M-1048	109°58'	205,50 m	CNS: 06.338-B Mat. 13322 FAZENDA MORADA DO SOL-LOTE C/ PARCELA 01
FTL-M-1048	-55°11'05,749"	-15°32'06,314"	727,60	AOR-M-5287	17° 11'	332,67 m	CNS: 06.338-B Mat. 13324 FAZENDA MORADA DO SOL-LOTE C/ PARCELA 03
AOR-M-5287	-55°11'05,059"	-15°33'10,248"	718,15	AOR-M-5301	172°28'	10,79 m	CNS: 06.338-B Mat. 12684 JARDIM BELVEDERE
AOR-M-5301	-55°11'04,998"	-15°33'10,594"	718,38	AOR-V-10446	158°59'	152,19 m	CNS: 06.338-B Mat. 12684 JARDIM BELVEDERE
AOR-V-10446	-55°11'04,198"	-15°33'14,989"	727,60	AOR-M-4459	170°00'	229,96 m	CNS: 06.338-B Mat. 7.146 e 7.147 JARDIM BELVEDERE
AOR-M-4459	-55°11'02,858"	-15°33'22,356"	648,20	AOR-V-11199	199°58'	357,67 m	ÁREA VERDE I
AOR-V-11199	-55°11'06,951"	-15°33'32,278"	740,31	AOR-V-11200	199°57'	50,05 m	RUA BARRA DO GARÇAS
AOR-V-11200	-55°11'07,524"	-15°33'34,803"	741,64	AOR-V-11201	199°28'	209,13 m	ÁREA VERDE I
AOR-V-11201	-55°11'06,921"	-15°33'41,198"	741,62	AOR-V-11202	200°01'	22,02 m	RUA E
AOR-V-11202	-55°11'10,111"	-15°33'41,808"	741,90	AOR-V-11203	199°38'	209,11 m	CNS: 06.338-B Mat. 11190 RESIDENCIAL GREEN VILLE
AOR-V-11203	-55°11'12,548"	-15°33'48,201"	741,90	AOR-V-11204	199°37'	50,61 m	AVENIDA EUGENIO PRATI
AOR-V-11204	-55°11'13,121"	-15°33'49,730"	741,90	AOR-M-4696	199°34'	190,52 m	RESIDENCIAL GREEN VILLE
AOR-M-4696	-55°11'15,303"	-15°33'55,555"	740,12	AOR-M-4578	199°39'	60,42 m	RESIDENCIAL GREEN VILLE
AOR-M-4578	-55°11'15,998"	-15°33'57,402"	739,21	AOR-M-4579	200°31'	117,79 m	RESIDENCIAL GREEN VILLE
AOR-M-4579	-55°11'18,700"	-15°33'56,106"	739,81	FTL-M-1051	10° 1' 42"	929,21 m	RUA P 2
FTL-M-1051	-55°11'16,904"	-15°34'26,051"	742,40	FTL-M-1050	228° 1'	338,41 m	CNS: 06.338-B Mat. 15558 FAZENDA MORADA DO SOL-LOTE A
FTL-M-1050	-55°11'42,578"	-15°34'22,295"	741,14	FTL-M-1049	19°38'	895,11 m	CNS: 06.338-B Mat. 15558 FAZENDA MORADA DO SOL-LOTE A
FTL-M-1049	-55°11'31,311"	-15°33'54,926"	741,47	FTL-M-1048	19°57'	933,09 m	CNS: 06.338-B Mat. 15571 FAZENDA MORADA DO SOL-LOTE B
FTL-M-1048	-55°11'20,627"	-15°33'26,395"	729,91	FTL-M-1047	20°00'	731,94 m	CNS: 06.338-B Mat. 13322 FAZENDA MORADA DO SOL-LOTE C/ PARCELA 01

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação: A1AE2986-843A-4D9B-A6A4-E435EFD47257. Tudo conforme mapa e memorial descritivo assinado digitalmente por, Claudemir Simião Moreira - Técnico

AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - E-MAIL: SRICAMPOVERDE@GMAIL.COM - FONE (66) 3419-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT

Matrícula mãe da área.

HABITAR IMÓVEIS

AV. TOLEDO Nº 297 - BAIRRO JD. CAMPO VERDE II - CAMPO VERDE - MT

CNPJ. 47.054.710/0001-68 - E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com

CRECI - MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615

MATRÍCULA	DATA
16601	05/06/2024
FLS	FICHA
53	6

CNM: 063388.2.0016601-13



1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT

Oswaldo Fernandes

Oficial

Livro 2 Eva Rezende Fernandes

Substituta

[Assinatura]

Lote 35 = 360,00M2= _____
 Lote 36 = 360,00M2= _____
 Lote 37 = 360,00M2= _____
 Lote 38 = 360,00M2= _____
 Lote 39 = 360,00M2= _____
 Lote 40 = 360,00M2= _____
 Lote 41 = 360,00M2= _____
 Lote 42 = 360,00M2= _____
 Lote 43 = 360,00M2= _____
 Lote 44 = 360,00M2= _____

QUADRA 10, ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL-02 - área 12.982,26M2.

1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
OSWALDO FERNANDES
 Oficial
 EVA REZENDE FERNANDES
 CAMPO VERDE - MT

QUADRA 11, com 34 lotes - área 12.600,00M2.

Lote 01 = 405,00M2= _____
 Lote 02 = 405,00M2= _____
 Lote 03 = 405,00M2= _____
 Lote 04 = 405,00M2= _____
 Lote 05 = 360,00M2= _____
 Lote 06 = 360,00M2= _____
 Lote 07 = 360,00M2= _____
 Lote 08 = 360,00M2= _____
 Lote 09 = 360,00M2= _____
 Lote 10 = 360,00M2= _____

1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
OSWALDO FERNANDES
 Oficial
 EVA REZENDE FERNANDES
 CAMPO VERDE - MT

Matrícula.

HABITAR IMÓVEIS
 AV. TOLEDO Nº 297 - BAIRRO JD. CAMPO VERDE II - CAMPO VERDE - MT
 CNPJ. 47.054.710/0001-68 - E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com
 CRECI - MT: 14827-J
 TELEFONE: (66) 99665-6615

[Assinatura]

9. III

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Campo Verde - MT.

FINALIDADE: Avaliação mercadológica.

IMÓVEL AVALIADO: FAZENDA MORADA DO SOL LOTES "A", "B" e "C"

MEDINDO 12.982,26 hás

Campo Verde/MT, 13 de Novembro de 2024.



LOURDES FUNKLER CRECI 4443

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE-MT

FINALIDADE: Avaliação Mercadológica.

Protocolo nº 88.523 do livro nº 01, às 14:30 horas do dia 28/05/2024. Mat. nº 16.601. Em 05/06/2024. **IMÓVEL:** Área Rural, composta pela Unificação dos LOTES "A", "B" e "C", da FAZENDA "MORADA DO SOL", constituída por terras de campo, contendo a configuração de uma polígono irregular, situada neste Município e Comarca de Campo Verde/MT, com área superficial de 99,6017 hás (noventa e nove hectares, sessenta ares e dezessete centiares), e que se encontra representada pelas seguintes descrição:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
FTL-M-1047	-55°12'12,230"	-15°33'04,030"	710,63	FTL-M-1046	109°58'	205,50 m	CNS: 06.338-8 MAT. 13322 FAZENDA MORADA DO SOL LOTE C/ PARCELA 01
FTL-M-1046	-55°11'05,749"	-15°33'06,314"	727,65	AOR-M-5397	170°21'	122,67 m	CNS: 06.338-8 MAT. 13322 FAZENDA MORADA DO SOL LOTE C/ PARCELA 03
AOR-M-5397	-55°11'05,055"	-15°33'10,248"	718,15	AOR-M-5301	170°18'	10,79 m	CNS: 06.338-8 MAT. 12684 JARDIM BELVEDERE
AOR-M-5301	-55°11'04,998"	-15°33'10,594"	718,38	AOR-V-10446	169°59'	137,19 m	CNS: 06.338-8 MAT. 12684 JARDIM BELVEDERE
AOR-V-10446	-55°11'04,198"	-15°33'14,989"	727,00	AOR-M-4499	170°00'	229,96 m	CNS: 06.338-8 MAT. 7.146 E 7.147 JARDIM BELVEDERE
AOR-M-4499	-55°11'02,856"	-15°33'22,356"	648,20	AOR-V-11199	199°58'	357,07 m	ÁREA VERDE II
AOR-V-11199	-55°11'06,051"	-15°33'33,273"	740,11	AOR-V-11200	199°57'	50,01 m	RUA BARRA DO GARÇAS
AOR-V-11200	-55°11'07,524"	-15°33'34,802"	741,62	AOR-V-11201	199°58'	209,13 m	ÁREA VERDE I
AOR-V-11201	-55°11'09,921"	-15°33'41,196"	741,62	AOR-V-11202	100°01'	20,02 m	RUA B
AOR-V-11202	-55°11'10,151"	-15°33'41,808"	743,90	AOR-V-11203	199°58'	209,11 m	CNS: 06.338-8 MAT. 11190 RESIDENCIAL GREEN VILLE
AOR-V-11203	-55°11'12,548"	-15°33'48,201"	743,90	AOR-V-11204	199°57'	50,01 m	AVENIDA EUGENIO PRATI
AOR-V-11204	-55°11'13,121"	-15°33'49,730"	743,90	AOR-M-4690	199°58'	190,52 m	RESIDENCIAL GREEN VILLE
AOR-M-4690	-55°11'15,305"	-15°35'55,555"	740,12	AOR-M-4578	199°59'	60,42 m	RESIDENCIAL GREEN VILLE
AOR-M-4578	-55°11'15,998"	-15°33'57,402"	739,21	AOR-M-4579	289°51'	117,29 m	RESIDENCIAL GREEN VILLE
AOR-M-4579	-55°11'19,700"	-15°33'56,106"	739,81	FTL-M-1051	191°56'	979,21 m	RUA P 2
FTL-M-1051	-55°11'30,904"	-15°34'26,051"	742,40	FTL-M-1050	289°57'	338,41	CNS: 06.338-8 MAT. 15558 FAZENDA MORADA DO SOL LOTE A
FTL-M-1050	-55°11'41,578"	-15°34'22,291"	741,14	FTL-M-1049	199°58'	895,11 m	CNS: 06.338-8 MAT. 15558 FAZENDA MORADA DO SOL LOTE A
FTL-M-1049	-55°11'31,313"	-15°33'54,926"	741,47	FTL-M-1048	199°57'	933,09 m	CNS: 06.338-8 MAT. 15531 FAZENDA MORADA DO SOL LOTE B
FTL-M-1048	-55°11'06,951"	-15°33'26,395"	729,91	FTL-M-1047	200°00'	731,64 m	CNS: 06.338-8 MAT. 13322 FAZENDA MORADA DO SOL LOTE C/ PARCELA 01



SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distância foram calculadas pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, conforme **certificação: A1AE2986-843A-4D9B-A6A4-E435EFD47257**. Tudo conforme o mapa e memorial descritivo assinado digitalmente por, Claudemir Simão Moreira - Técnico.

RELATÓRIO: Objeto da avaliação foi vistoriado pela Avaliadora LOURDES FUNKLER, e acompanhado pelo SR. Cicero, a área está localizada no Loteamento Residencial Green Ville, nesta cidade de Campo Verde-MT conforme Memorial descritivo.

BENFEITORIAS: O referido terreno não possui benfeitorias. Área perímetro urbano.



DOCUMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO: foi apresentada cópia da matrícula do imóvel, nº 16.601 de 05/06/2024 Folha 053 Ficha 001, emitida pelo Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis do Município de Campo Verde – MT.

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT, PREFEITURA MUNICIPAL, estabelecida na Praça dos três Poderes, nº 03, Bairro Campo Real II, nesta Cidade de Campo Verde-MT.

DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 12 de Novembro de 2024.

MÉTODO UTILIZADO: Foram consideradas as condições da terra, a topografia, a localização, bem como os preços obtidos nos terrenos praticada no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, em pesquisa de mercado imobiliário e colegas de profissão e oferta de terrenos a venda e inclusive os que já foram negociados nesta região, obteve os valores em torno de R\$ R\$250,00 por m².

Handwritten signature of Lourdes Funkler in blue ink.

1 47500 00 0

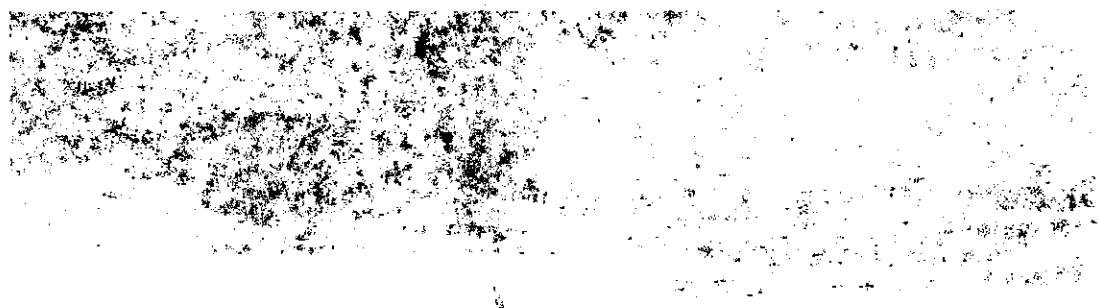
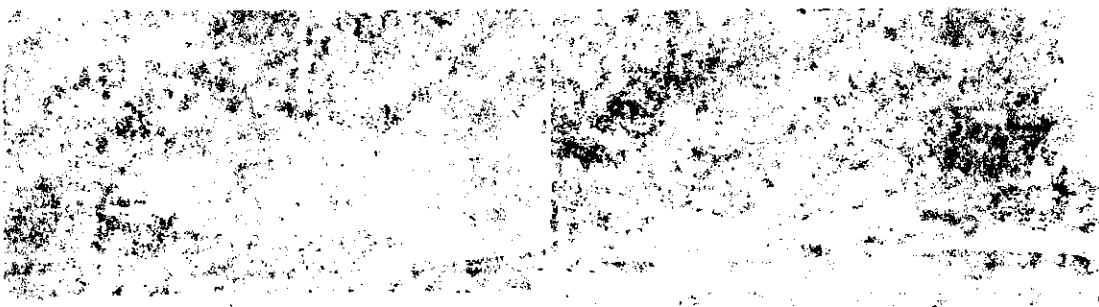
[illegible]

7. ADVANTAGE OF A SOLID INVESTMENT IS DISCLOSED: 1.

Page 10 of 10

[illegible]

J. Polym. Sci. Part A: Polym. Chem., **27**, 1093-1106 (1989).

[illegible]

18-00584 (1-11-60) 1500 1-10 2-10 3-10 4-10 5-10 6-10 7-10 8-10 9-10 10-10 11-10 12-10

[illegible]

1997-1998 1998-1999 1999-2000 2000-2001 2001-2002 2002-2003 2003-2004 2004-2005 2005-2006 2006-2007 2007-2008 2008-2009 2009-2010 2010-2011 2011-2012 2012-2013 2013-2014 2014-2015 2015-2016 2016-2017 2017-2018 2018-2019 2019-2020 2020-2021 2021-2022 2022-2023 2023-2024 2024-2025 2025-2026 2026-2027 2027-2028 2028-2029 2029-2030 2030-2031 2031-2032 2032-2033 2033-2034 2034-2035 2035-2036 2036-2037 2037-2038 2038-2039 2039-2040 2040-2041 2041-2042 2042-2043 2043-2044 2044-2045 2045-2046 2046-2047 2047-2048 2048-2049 2049-2050 2050-2051 2051-2052 2052-2053 2053-2054 2054-2055 2055-2056 2056-2057 2057-2058 2058-2059 2059-2060 2060-2061 2061-2062 2062-2063 2063-2064 2064-2065 2065-2066 2066-2067 2067-2068 2068-2069 2069-2070 2070-2071 2071-2072 2072-2073 2073-2074 2074-2075 2075-2076 2076-2077 2077-2078 2078-2079 2079-2080 2080-2081 2081-2082 2082-2083 2083-2084 2084-2085 2085-2086 2086-2087 2087-2088 2088-2089 2089-2090 2090-2091 2091-2092 2092-2093 2093-2094 2094-2095 2095-2096 2096-2097 2097-2098 2098-2099 2099-2100 2100-2101 2101-2102 2102-2103 2103-2104 2104-2105 2105-2106 2106-2107 2107-2108 2108-2109 2109-2110 2110-2111 2111-2112 2112-2113 2113-2114 2114-2115 2115-2116 2116-2117 2117-2118 2118-2119 2119-2120 2120-2121 2121-2122 2122-2123 2123-2124 2124-2125 2125-2126 2126-2127 2127-2128 2128-2129 2129-2130 2130-2131 2131-2132 2132-2133 2133-2134 2134-2135 2135-2136 2136-2137 2137-2138 2138-2139 2139-2140 2140-2141 2141-2142 2142-2143 2143-2144 2144-2145 2145-2146 2146-2147 2147-2148 2148-2149 2149-2150 2150-2151 2151-2152 2152-2153 2153-2154 2154-2155 2155-2156 2156-2157 2157-2158 2158-2159 2159-2160 2160-2161 2161-2162 2162-2163 2163-2164 2164-2165 2165-2166 2166-2167 2167-2168 2168-2169 2169-2170 2170-2171 2171-2172 2172-2173 2173-2174 2174-2175 2175-2176 2176-2177 2177-2178 2178-2179 2179-2180 2180-2181 2181-2182 2182-2183 2183-2184 2184-2185 2185-2186 2186-2187 2187-2188 2188-2189 2189-2190 2190-2191 2191-2192 2192-2193 2193-2194 2194-2195 2195-2196 2196-2197 2197-2198 2198-2199 2199-2200 2200-2201 2201-2202 2202-2203 2203-2204 2204-2205 2205-2206 2206-2207 2207-2208 2208-2209 2209-2210 2210-2211 2211-2212 2212-2213 2213-2214 2214-2215 2215-2216 2216-2217 2217-2218 2218-2219 2219-2220 2220-2221 2221-2222 2222-2223 2223-2224 2224-2225 2225-2226 2226-2227 2227-2228 2228-2229 2229-2230 2230-2231 2231-2232 2232-2233 2233-2234 2234-2235 2235-2236 2236-2237 2237-2238 2238-2239 2239-2240 2240-2241 2241-2242 2242-2243 2243-2244 2244-2245 2245-2246 2246-2247 2247-2248 2248-2249 2249-2250 2250-2251 2251-2252 2252-2253 2253-2254 2254-2255 2255-2256 2256-2257 2257-2258 2258-2259 2259-2260 2260-2261 2261-2262 2262-2263 2263-2264 2264-2265 2265-2266 2266-2267 2267-2268 2268-2269 2269-2270 2270-2271 2271-2272 2272-2273 2273-2274 2274-2275 2275-2276 2276-2277 2277-2278 2278-2279 2279-2280 2280-2281 2281-2282 2282-2283 2283-2284 2284-2285 2285-2286 2286-2287 2287-2288 2288-2289 2289-2290 2290-2291 2291-2292 2292-2293 2293-2294 2294-2295 2295-2296 2296-2297 2297-2298 2298-2299 2299-2300 2300-2301 2301-2302 2302-2303 2303-2304 2304-2305 2305-2306 2306-2307 2307-2308 2308-2309 2309-2310 2310-2311 2311-2312 2312-2313 2313-2314 2314-2315 2315-2316 2316-2317 2317-2318 2318-2319 2319-2320 2320-2321 2321-2322 2322-2323 2323-2324 2324-2325 2325-2326 2326-2327 2327-2328 2328-2329 2329-2330 2330-2331 2331-2332 2332-2333 2333-2334 2334-2335 2335-2336 2336-2337 2337-2338 2338-2339 2339-2340 2340-2341 2341-2342 2342-2343 2343-2344 2344-2345 2345-2346 2346-2347 2347-2348 2348-2349 2349-2350 2350-2351 2351-2352 2352-2353 2353-2354 2354-2355 2355-2356 2356-2357 2357-2358 2358-2359 2359-2360 2360-2361 2361-2362 2362-2363 2363-2364 2364-2365 2365-2366 2366-2367 2367-2368 2368-2369 2369-2370 2370-2371 2371-2372 2372-2373 2373-2374 2374-2375 2375-2376 2376-2377 2377-2378 2378-2379 2379-2380 2380-2381 2381-2382 2382-2383 2383-2384 2384-2385 2385-2386 2386-2387 2387-2388 2388-2389 2389-2390 2390-2391 2391-2392 2392-2393 2393-2394 2394-2395 2395-2396 2396-2397 2397-2398 2398-2399 2399-2400 2400-2401 2401-2402 2402-2403 2403-2404 2404-2405 2405-2406 2406

1. The first step in the process is to identify the problem or issue that needs to be addressed. This involves gathering information and understanding the context of the problem.

Para chegar ao valor apresentado no presente parecer técnico será utilizado o método MCDDM-Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para imóveis do mesmo padrão, na mesma região, valorização e com a mesma infra-estrutura viária e oferta de mercado local, nos limites do município de Campo Verde - MT.

HOMEGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Foi utilizado o critério de homogeneização, utilizando-se terrenos de localidades próximas, todos situados nas proximidades do loteamento Green-ville.

Característica da área	Quantidade	Valor Unitário	Valor total
Área total da propriedade	12.982,26 m ²	R\$ 250,00	R\$ 3.245.565,00
TOTAL			R\$ 3.245.565,00

Cujo valor acima foi obtido considerando-se as condições do terreno, topografia, localização, infra-estrutura, bem, como os preços de comercialização praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, podendo variar entre 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

AVALIADOR RESPONSÁVEL: LOURDES FUNKLER, Brasileira, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI-F 4443, 19ª Região/MT, CNAI 09213, responsável técnica da Empresa LOURDES FUNKLER IMOBILÁRIA – ME, inscrita no CNPJ: 18.387.691/0001-93 Av. Senador Atilio Fontana nº 690, CEP: 78.840-000 – Campo Verde – MT, Fone: (66) 3419-1992/ 99615-6634. Email: lourdesfunkler@hotmail.com

Campo Verde/MT, 13 de Novembro de 2024.



LOURDES FUNKLER – CRECI - 4443

G. II

PTAM

PARECER TÉCNICO

DE

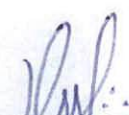
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 34/2024

Sumário

1. SOLICITANTE:	2
2. PROPRIETÁRIO:	3
3. OBJETO:	4
4. OBJETIVO:	5
5. INTRODUÇÃO:	6
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:	7
7. DADOS DO IMÓVEL OBJETO:	8
7.1 Identificação	8
7.2 Localização.....	8
7.3 Memorial descritivo.....	8
8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	9
9. CONCLUSÃO:	10

1. SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Campo Verde, situada na Praça dos Três Poderes, Nº 3, Campo Real II, Campo Verde – MT.



Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

2. PROPRIETÁRIO:

Prefeitura Municipal de Campo Verde, situada na Praça dos Três Poderes, N° 3, Campo Real II, Campo Verde – MT.



Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

3. OBJETO:

Imóvel Área rural, composta pela unificação dos lotes “A”, “B” e “C”, da Fazenda “MORADA DO SOL” constituída por terras de campo, medindo 12.982,26 (doze mil, novecentos e oitenta e dois virgula vinte e seis metros quadrados) do loteamento denominado Residencial GreenVille III, neste município de Campo Verde, MT.




Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

4. OBJETIVO:

Determinar o atual valor de mercado do imóvel objeto.



Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

5. INTRODUÇÃO:

A Imobiliária MT Prime, com sede na Avenida Mato Grosso, Nº 709, Bairro Jardim Cidade Verde, na cidade de Campo Verde, estado de Mato Grosso, inscrita no CNPJ: 18.823.085/0001-73, com o CRECI 6559-J, através do corretor e avaliador de Imóveis Klebson Santos, CRECI 6149-F, CNAI 25991, foi contratada para determinar o valor de mercado do imóvel acima descrito para os devidos fins.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1/2001 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O responsável pela realização deste trabalho é:

KLEBSON SANTOS SILVA

Corretor de Imóveis – (CRECI-F/MT 6149)

CRECI 6559-J / MT

Perito Avaliador

CNAI 25991



Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

✓ **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

Este método define o valor através da comparação com dados de mercado de áreas semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de áreas similares em oferta, opiniões de corretores, investidores e proprietários de imóveis na região, com base nestes dados determina-se o valor.


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

7. DADOS DO IMÓVEL OBJETO:**7.1 Identificação**

- ✓ Matrícula: 16.601
- ✓ Data: 05/06/2024
- ✓ Folha nº: 53
- ✓ Ficha: nº 001

7.2 Localização

Área pública, desmembrada do loteamento denominado Residencial Green Ville,

7.3 Memorial descritivo

Área residencial com excelente localização e valorização.

8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Os aspectos legais e formais da documentação não foram objetos de análise por parte deste avaliador, que se ateve à avaliação baseada nos documentos apresentados e em visita in loco.

A caracterização do imóvel foi feita na vistoria em 11 de Novembro de 2.024, este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.

Por tanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem autorização prévia por escrito pela **IMOBILIÁRIA MT PRIME**, através de seu representante.



Klebson Santos
CNAI 25991
Périto Avaliador

9. CONCLUSÃO:**RESUMO DE VALORES**

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente Parecer, o avaliador responsável encontrou o valor para o imóvel em:

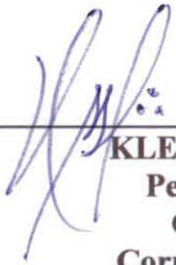
R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) M²

PARECER:

Com base nos dados levantados in loco no imóvel objeto deste parecer e nos dados de mercado, determinamos que o valor avaliado para este imóvel é de R\$ **3.245.565,00** (três milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco reais)

Concluído este relatório a **IMOBILIÁRIA MT PRIME**, abaixo representada legalmente pelo seu proprietário e avaliador responsável, coloca-se a disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.

Campo Verde, MT. 11 de Novembro de 2024.



KLEBSON SANTOS
Perito Avaliador
CNAI 25991
Corretor de Imóveis
CRECI 6149-F



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 903.043.009.210-2		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Fazenda Monte Negro I					
ÁREA TOTAL (ha) 27,6000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 08/11/2002		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Br 070 Km 375				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CAMPO VERDE		UF MT	
MÓDULO RURAL (ha) 30,0000		Nº MÓDULOS RURAIS 0,92		MÓDULO FISCAL (ha) 60,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 0,4600	
						FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO MT/DOM AQUINO		DATA REGISTRO 01/07/1994		CNS OU OFÍCIO 1		MÁTRICULA OU TRANSCRIÇÃO 24915	
						REGISTRO 0009525	
						LIVRO OU FICHA 2AH	
						ÁREA (ha) 27.6000	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA 27,6000		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA 27,6000	

DADOS DO DECLARANTE

NOME Sergio Dezordi		CPF/CNPJ 332.282.210-91	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 332.282.210-91	NOME Sergio Dezordi	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100.00
----------------------------	------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 68677440250	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 21/03/2025	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 134,94	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 10,78	VALOR COBRADO 145,72	MULTA 2,16	JUROS 0,86	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
------------------------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Número de Autenticidade
09280.06240.12334.02425



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 901.113.119.261-9		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Fazenda Monte Negro I					
ÁREA TOTAL (ha) 27,6000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 08/11/2002		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL -				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CAMPO VERDE		UF MT	
MÓDULO RURAL (ha) 15,7714		Nº MÓDULOS RURAIS 1,75		MÓDULO FISCAL (ha) 60,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 0,4600	
						FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO MT/DOM AQUINO		DATA REGISTRO 01/07/1994		CNS OU OFÍCIO 1		MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 9336	
						REGISTRO -	
						LIVRO OU FICHA 00002AH	
						ÁREA (ha) 27.6000	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA 27,6000		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA 27,6000	

DADOS DO DECLARANTE

NOME Sergio Dezordi		CPF/CNPJ 332.282.210-91	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 332.282.210-91	NOME Sergio Dezordi	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100.00
----------------------------	------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 68676263258	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 21/03/2025	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 10,78	VALOR COBRADO 10,78	MULTA 2,16	JUROS 0,86	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

Número de Autenticidade
06880.15770.13818.02425



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 901.113.119.288-0		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL FAZ MONTE NEGRO I, II E III				
ÁREA TOTAL (ha) 19,9139	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 20/07/2016	ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL -				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CAMPO VERDE	UF MT	
MÓDULO RURAL (ha) 30,0000	Nº MÓDULOS RURAIS 0,60	MÓDULO FISCAL (ha) 60,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,3319	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO MT/CAMPO VERDE		DATA REGISTRO 02/05/2013	CNS OU OFÍCIO 63388	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 9441	REGISTRO -	LIVRO OU FICHA 2
MT/CAMPO VERDE		02/05/2013	63388	9440	-	2
MT/CAMPO VERDE		02/05/2013	63388	9442	-	2
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 19,9139		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA 19,9139		

DADOS DO DECLARANTE

NOME Jairo Dezordi		CPF/CNPJ 460.373.900-10
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 460.373.900-10	NOME Jairo Dezordi	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100.00
----------------------------	-----------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 68632034253	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 17/03/2025	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 5,39	VALOR COBRADO 5,39	MULTA 1,08	JUROS 0,43	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	-------------------------------------	-----------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

- ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
- TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
- IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

- ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
- SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
- AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
- A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
- O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
- FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 8.629/93.
- ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

- O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
- O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
- O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
- A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
 - PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
 - PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
- O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

Número de Autenticidade
06880.14590.11281.02421

IDENTIFICAÇÃO CIB: 4.234.257-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA MONTE NEGRO I

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA MONTE NEGRO I

Área Total do Imóvel: 27,6 ha

Código do Imóvel no Incra: 901113.119261-9

Tipo Logradouro: Fazenda

Logradouro: MONTE VERDE I

Distrito: ZONA RURAL

UF: MT

Município: Campo Verde

CEP: 78840-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: SERGIO DEZORDI

CPF: 332.282.210-91

Data de Nascimento: 18/11/1958

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: BELEM

Número: 781

Complemento:

Bairro: CENTRO

UF: MT

Município: Campo Verde

CEP: 78840-015

DDD/Telefone: (66) 3419-1370

CPF do Cônjuge: 309.166.580-15

IDENTIFICAÇÃO CIB: 4.234.257-0
NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA MONTE NEGRO I

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	27,6
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	27,6
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,6
11. Área Aproveitável	27,0
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	27,0
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	0,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	27,0
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	100,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/Ibama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,0

IDENTIFICAÇÃO CIB: 4.234.257-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA MONTE NEGRO I

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua		
01. Valor Total do Imóvel		R\$ 920.549,15
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias		R\$ 265.000,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas		R\$ 91.000,00
04. Valor da Terra Nua		R\$ 564.549,15
Cálculo do Imposto		
05. Valor da Terra Nua Tributável		R\$ 564.549,15
06. Alíquota (%)		0,03
07. Imposto Calculado		R\$ 169,36
08. Imposto Devido		R\$ 169,36
Parcelamento		
09. Quantidade de Quotas		1
10. Valor da Quota ou da Quota Única		R\$ 169,36

IDENTIFICAÇÃO CIB: 4.234.260-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA MONTE NEGRO II

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA MONTE NEGRO II

Área Total do Imóvel: 27,6 ha

Código do Imóvel no Incra: 901113.119288-0

Tipo Logradouro: Fazenda

Logradouro: MONTE NEGRO II - ROD. BR 070 - KM 355

Distrito:

UF: MT

Município: Campo Verde

CEP: 78840-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: JAIRO DEZORDI

CPF: 460.373.900-10

Data de Nascimento: 05/12/1964

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: BELEM

Número: 781

Complemento:

Bairro: CENTRO

UF: MT

Município: Campo Verde

CEP: 78840-015

DDD/Telefone:

IDENTIFICAÇÃO CIB: 4.234.260-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA MONTE NEGRO II

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	27,6
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	27,6
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	1,0
11. Área Aproveitável	26,6
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	26,6
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	0,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	26,6
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	100,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/Ibama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,0

IDENTIFICAÇÃO CIB: 4.234.260-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA MONTE NEGRO II

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua		
01. Valor Total do Imóvel		R\$ 960.549,15
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias		R\$ 295.000,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas		R\$ 106.000,00
04. Valor da Terra Nua		R\$ 559.549,15
Cálculo do Imposto		
05. Valor da Terra Nua Tributável		R\$ 559.549,15
06. Alíquota (%)		0,03
07. Imposto Calculado		R\$ 167,86
08. Imposto Devido		R\$ 167,86
Parcelamento		
09. Quantidade de Quotas		1
10. Valor da Quota ou da Quota Única		R\$ 167,86

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Identificação CIB: 4.234.260-0	Área Total: 27,6 ha
Nome: FAZENDA MONTE NEGRO II	
Endereço: FAZENDA MONTE NEGRO II - ROD. BR 070 - KM 355	
Município: CAMPO VERDE	UF: MT CEP: 78840-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: JAIRO DEZORDI	
CPF: 460.373.900-10	
Endereço: RUA BELEM	
Número: 781	Complemento:
Bairro: CENTRO	
Município: CAMPO VERDE	UF: MT
CEP: 78840-015	Telefone:

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	559.549,15
Imposto Calculado:	167,86	Imposto Devido:	167,86
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	167,86

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 25/09/2024 às 09:21:33
3712472946

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

Sr (a) JAIRO DEZORDI, inscrito(a) no CPF sob o nº 460.373.900-10.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2024 apresentada em 25/09/2024, às 09:21:33, referente ao CIB 4.234.260-0, é:

05.49.21.54.13.37

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Identificação CIB: 4.234.257-0			Área Total: 27,6 ha	
Nome:	FAZENDA MONTE NEGRO I			
Endereço:	FAZENDA MONTE VERDE I			
Município:	CAMPO VERDE	UF: MT	CEP: 78840-000	

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome:	SERGIO DEZORDI		
CPF:	332.282.210-91		
Endereço:	RUA BELEM		
Número:	781	Complemento:	
Bairro:	CENTRO		
Município:	CAMPO VERDE	UF: MT	
CEP:	78840-015	Telefone: (66) 3419-1370	

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	564.549,15
Imposto Calculado:	169,36	Imposto Devido:	169,36
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	169,36

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 25/09/2024 às 09:32:04
3939288396

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

Sr (a) SERGIO DEZORDI, inscrito(a) no CPF sob o nº 332.282.210-91.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2024 apresentada em 25/09/2024, às 09:32:04, referente ao CIB 4.234.257-0,
é:

22.18.36.06.14.29

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.