
PROJETO DE LEI Nº. 004, DE 13 DE JANEIRO DE 2026.

**DISPÕE SOBRE A CELEBRAÇÃO DE
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
URBANO DESTINADO À SECRETARIA
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, 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 Poder Executivo Municipal autorizado a firmar
Contrato de Locação, cujo objeto é imóvel urbano, situado na Avenida Maria Artemir Pires,
nº. 523, lote 13, quadra 10, bairro Jardim Campo Verde, nesta cidade de Campo Verde –
MT, sendo o imóvel destinado às instalações e à continuidade das atividades escolares do
Centro Educacional Amerecilda Conceição Fernande Rezende, da Secretaria Municipal de
Educação de Campo Verde.

Art. 2º. O valor do aluguel mensal da locação do imóvel acima
discriminado será de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais).

Parágrafo Único - O contrato de locação será formalizado com os
proprietários Sr. Romilson Alexandre da Silva e Sra. Enis da Mota Ferreira da Silva.

Art. 3º. O contrato de locação terá vigência de 12 (doze) meses,
podendo ser prorrogado a critério de conveniência e oportunidade da Administração, nos
termos da Lei nº. 14.133/2021.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação,
revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Verde, estado de Mato
Grosso, em 13 de janeiro de 2026.

ALEXANDRE LOPES
DE
OLIVEIRA:63157675168

Assinado digitalmente por ALEXANDRE LOPES DE
OLIVEIRA:63157675168
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A1, OU=
Presencial, OU=03208618000130, OU=AC-SyngularID
Multipla, CN=ALEXANDRE LOPES DE
OLIVEIRA:63157675168
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.01.14 14:08:11-04'00"
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL



CIDADE EM *Transformação*

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº. 004/2026

SENHOR PRESIDENTE,
ILUSTRES LEGISLADORES,

Por intermédio deste expediente, encaminhamos a essa preclara Casa de Leis o Projeto de Lei nº. 004/2026, o qual resta assim ementado: **“DISPÕE SOBRE A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”.**

A presente proposta legislativa limita-se à prévia e imprescindível autorização legislativa, nos termos do que determina a Lei Municipal nº 1.915/2013, com a finalidade de firmar contrato de locação de imóvel urbano destinado a dar continuidade aos atendimentos das atividades escolares do Centro Educacional Amerecilda Conceição Fernandes Rezende, vinculado à Secretaria Municipal de Educação.

A locação do referido imóvel faz-se necessária em razão de a instituição de ensino passar por obra de ampliação e reforma, circunstância que inviabiliza, ainda que temporariamente, a plena utilização de suas instalações. Dessa forma, torna-se imprescindível a disponibilização de espaço físico adequado, capaz de assegurar o regular funcionamento das atividades escolares, garantindo a continuidade do serviço público educacional, a segurança da comunidade escolar e a manutenção da qualidade do ensino, até a conclusão das intervenções estruturais.

Juntamente a esta proposta legislativa, apresentam-se três avaliações mercadológicas, as quais demonstram a compatibilidade do valor proposto com os preços atualmente praticados no município, consideradas as especificações técnicas, a infraestrutura disponível e a localização do imóvel a ser locado.

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 reiterar 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: C8B8-D8CP-Brasil, OU=Certificado Digital PF AL, OU=Presencial, OU=OLIVEIRA:63157675168, OU=AC-Signatário Municipal, CN=ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localidade: Data: 2024.01.14 14:07:47-04:00
Fórm: PDF Reader Verde: 2024.3.0



CIDADE EM *Transformação*

PROJETO DE LEI Nº. 004, DE 13 DE JANEIRO DE 2026

ANEXO I – OFÍCIO Nº. 004/2026/SME

OFÍCIO Nº 004/2026 – SME

Campo Verde, 09 de janeiro de 2026.

Exmo. Senhor.

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA,
Prefeito Municipal de Campo Verde.

Assunto: Criação de Lei.

Excelentíssimo Senhor Prefeito;

Ao cumprimenta-lo cordialmente, venho através deste requerer que seja criada Lei autorizando a locação de um imóvel para dar continuidade aos atendimentos das atividades escolares da Centro Educacional Amerecilda Conceição Fernande Rezende. O referido imóvel localiza-se na Avenida Maria Artemir Pires, n.º 523, lote 13, quadra 10, bairro Jardim Campo Verde, em nome do senhor Romilson Alexandre da Silva e senhora Enis da Mota Ferreira da Silva. A proposta de preços, realizada pelo representante legal, para este imóvel é no valor de R\$ 3.300,00 (Três mil, trezentos reais).

A locação se faz necessária tendo em vista que a instituição de ensino passará por uma obra de ampliação e reforma, fator que torna necessário a locação de um espaço físico adequado para o bom andamento das atividades escolares, até a finalização da obra.

Segue anexo a proposta de locação do imóvel, as três avaliações mercadológicas, bem como os documentos do proprietário do imóvel, matrícula da propriedade e contrato de administração de imóveis.

Sem mais, renovo votos de apreço e consideração, colocando-me sempre à disposição desse setor para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,



SIMONI PEREIRA BORGES
Secretária Municipal de Educação
Portaria Nº 356/2021



CRECI- J 11958

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1-DADOS DO IMÓVEL:

Uma casa situada na Av. Maria Artemir Pires, nº 523, no Bairro Jardim Campo Verde, nesta cidade de Campo Verde-MT.

2- DADOS DO LOCADOR:

ROMILSON ALEXANDRE, brasileiro, casado, advogado, portador do CPF de nº115.313.428-41 e RG de nº. 20199450 SSP-SP, residente e domiciliado à Rua Casimiro de Abreu, nº 84, Bairro Santa Cruz I, na cidade de Cuiabá – MT, representado pela imobiliária **J DE ARAUJO FILHO ASSESSORIA ADMINISTRATIVA**, CNPJ. 05.109.605/0001-39, CRECI-MT J 11958, situada à Av. Rotary Internacional nº 70, bairro Belvedere, nesta cidade de Campo Verde-MT e por seu corretor, o Sr. **JOSÉ DE ARAÚJO FILHO**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 406.714.701-59, e portador do RG 615474 SSP-MT, corretor de imóveis, inscrito no CRECI – MT 19 F-8893, doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**.

3- DADOS DO PROPONENTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE

4- CONDIÇÕES:

Pelo presente e na melhor de direito, para LOCAÇÃO do imóvel acima referenciado, sendo o valor conforme abaixo:

- Valor de locação do imóvel: 3.300,00 – Período de 12 (doze) meses;

Com respeitosos cumprimentos, aguardo resposta acerca da proposta.

Atenciosamente

AGORA IMÓVEIS
ADMINISTRADORA
CNPJ 05.109.605/0001-39

PROPOSTA DE LOCAÇÃO SR. ROMILSON ALEXANDRE.pdf

DADOS DA ASSINATURA

Documento número	a274df3a-24cc-4bd3-9b10-89e45f25fbd1
Hash do documento original (SHA256)	df5500e0e07ece5bbe99869abca72743da024f0a919ccd19c191b8c0dfd598be

Assinaturas

SIGNATÁRIO	DOCUMENTO	ASSINOU COMO	DATA
José de Araújo Filho	406.714.701-59	Parte	09/01/2026 às 16:59:18

Log

DATA	DESCRIÇÃO
09/01/2026 às 16:54:36	Operador adicionou à lista de assinatura: agi.contratos@hotmail.com para assinar como parte, via e-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
09/01/2026 às 16:54:30	Operador criou este documento número a274df3a-24cc-4bd3-9b10-89e45f25fbd1. Data limite para assinatura do documento: sem data limite..
09/01/2026 às 16:59:18	José de Araújo Filho assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail agi.contratos@hotmail.com. CPF informado: 406.714.701-59. IP: 2a02:26f7:e514:4000:4000::24. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -15.53936698630461 e longitude -55.16348554347385.
09/01/2026 às 17:02:24	Operador finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número a274df3a-24cc-4bd3-9b10-89e45f25fbd1.



Documento assinado com validade jurídica

Para conferir a validade, acesse <https://app.alude.com.br/validate> e envie este arquivo PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001.

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº a274df3a-24cc-4bd3-9b10-89e45f25fbd1, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Alude, disponível em www.alude.com.br.

LIVRO N.º 2

1.º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MTOswaldo Fernandes
OFICIALMATRÍCULA
9.668DATA
03/10/2013FOLHA
116FOLHA
601Eva Rezende Fernandes
SUBSTITUTA

IMÓVEL: Urbano. Lote nº 13, da quadra nº 10, do loteamento denominado "JARDIM CAMPO VERDE", situado nesta cidade de Campo Verde-MT, contendo a configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00MP, = a 15,00 x 30,00, limitando-se pela frente, com o leito da atual Avenida Maria Artemir Pires, antiga Avenida Vice Prefeito Alcécio Schenkel, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 08, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com os lotes nºs 11 e 12, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote nº 14, também na distância de 30,00 metros. OBS: O referencial é a pessoa no logradouro, olhando para o lote. **PROPRIETÁRIO:** MIGUEL HUMBERTO LIBRELOTTO, agropecuarista, portador do CPF. nº 012.624.320-49, e, da CI-RG. nº 4024052641/SSP-RS, com sua esposa, **REALDA TERESA LIBRELOTTO**, brasileira, do lar, portadora do CPF. nº 383.695.161-49, e, da CI-RG. nº 562.212/SSP-MT, ambos brasileiros, casados entre si, no regime de Comunhão Universal de Bens, anterior à Lei Federal, nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Brasil, nº 91, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT, ele, filho de Jorge Librelotto, e, de D^a, Cecília Stefanelo Librelotto; ela, filha de Guilherme de Bortole, e, de D^a, Emília de Bortole. Registro anterior, nº 001/Mat. nº 7.804, de fls. 257^vº, do livro nº 2-AB, datado de 25/06/90, do RGI - 1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. Emolumentos: R\$ 51,00. O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo nº 45.063, do livro nº 1 às 09:02 horas do dia 03/10/2013. R-001/Mat. nº 9.668. Em 03/10/2013. **VENDA E COMPRA.** Pela escritura pública de venda e compra, datada de 30/09/13, lavrada às fls. 157/158, do livro nº 035, nas notas do Tabelionato Nesken, local, pelo Tabelião Substituto, Antônio Roberto Fernandes, os proprietários, **MIGUEL HUMBERTO LIBRELOTTO**, com sua esposa, **REALDA TERESA LIBRELOTTO**, já qualificados, **VENDERAM**, o imóvel urbano constante da presente matrícula, por R\$ 15.000,00, à, **ENIS DA MOTA FERREIRA DA SILVA**, brasileira, professora, portadora do CPF. nº 535.940.101-04, e, da CI-RG. nº 0830598-6/SSP-MT, casada no Regime de Comunhão Parcial de Bens, nº 6.515/77, com **ROMILSON ALEXANDRE DA SILVA**, brasileiro, administrador, portador do CPF. nº 115.313.428-41, e, da CI-RG. nº 20.199.450/SSP-SP, ambos residentes e domiciliados na Rua "A", quadra 01, casa nº 26, no bairro SADIA, na cidade de Várzea Grande-MT, ela, filha de Alan Kardec Ferreira, e, de D^a, Rodiva da Motta Ferreira; ele, filho de Paulo Silva, e, de D^a, Sueli de Souza Silva. Imóvel avaliado por R\$ 37.250,00. Emolumentos: R\$ 813,50. O Oficial: *[Assinatura]*

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
Oswaldo Fernandes - Oficial / Eva Rezende Fernandes - Substituta

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 9.668 do Livro 2 e tem valor de certidão de inteiro teor e Negativa de ônus. Campo Verde-MT, 03 de outubro de 2013.

[Assinatura]
Oswaldo Fernandes-Oficial

1º Serviço de Registro de Imóveis e Documentos Código da Serenidade 22
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATOS DE NOTAS E DE REGISTROS
Cod. Ato(s):

AFP 48927

GRATUITO

Consulta: <http://www.tj.mt.gov.br/seles>

1º OFÍCIO
OSWALDO FERNANDES
Oficial
EVA REZENDE FERNANDES
Substituta
CAMPO VERDE - MT

V. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - FAX: (66) 3419-3368 - FONE: (66) 3419-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT

Matrícula de RG nº 20.199.450-

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS 2025

ADMINISTRADORA "CONTRATADA": J DE ARAUJO FILHO ASSESSORIA ADMINISTRATIVA, CNPJ. 05.109.605/0001-39, CRECI-MT J 11958, situada à Av. ROTARY INTERNACIONAL nº 70, bairro Belvedere, nesta cidade de Campo Verde-MT e por seu corretor, o Sr. **JOSÉ DE ARAÚJO FILHO**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 406.714.701-59, e portador do RG 615474 SSP-MT, corretor de imóveis, inscrito no CRECI - MT 19 F-8893, nesta cidade de Campo Verde-MT.

PROPRIETÁRIA "CONTRATANTE": ROMILSON ALEXANDRE, brasileiro, casado, advogado, portador do CPF de nº 115.313.428-41 e RG de nº. 20199450 SSP-SP, residente e domiciliado à Rua Casimiro de Abreu, nº 84, Bairro Santa Cruz I, na cidade de Cuiabá - MT

IMÓVEL:

Casa composta por 04 quartos sendo 1 suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha, WC social, lavabo, mais edícula com lavanderia, despensa, churrasqueira e WC, cerca elétrica e portão eletrônico, situada na Av. Maria Artemir Pires, nº 523, no Bairro Jardim Campo Verde, nesta cidade de Campo Verde-MT nesta cidade de Campo Verde-MT.

Fica justo e acordado o presente **"CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS"**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

1- DO OBJETIVO:

Pelo presente instrumento particular, o PROPRIETÁRIO acima qualificada contrata os serviços da **J DE ARAUJO FILHO ASSESSORIA ADMINISTRATIVA**, para promover a administração do aluguel do seu imóvel acima citado, o qual declara ser de sua propriedade, respeitada as exigências legais e contratuais a seguir:

- 1.1 Para que se cumpram todos os efeitos deste Contrato, outorga a PROPRIETÁRIA poderes específicos à ADMINISTRAÇÃO.
- 1.2 O presente instrumento nomeia a ADMINISTRADORA bem como da plenos e totais poderes no que se refere a representar a proprietária (PROCURADORA), aos imóveis em questão, (órgãos públicos, municipais, estaduais e federais).

2- DOS PODERES DA ADMINISTRADORA

2.1 Consistirá a ADMINISTRADORA dos bens de imóveis: efetuar locação, assinar contrato de locação, assinar termo de vistoria, estipular prazos e condições de locação, receber e dar quitação de aluguéis, fazer acordo, sendo o critério de reajuste dos aluguéis de acordo com o contrato de locação obedecendo o que rege a legislação específica em vigor.

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS 2025

2.2 Fica convencionado ainda, que a ADMINISTRADORA tem plenos poderes para representar/responder pela PROPRIETÁRIA frente às empresas de concessão de serviços, seja ela fornecedora de energia elétrica, água, telefonia ou Prefeitura Municipal.

2.3 Tendo em vista as disposições da vigente Lei do Inquilinato (regime do Código Civil Brasileiro de 2002 e a Lei 12.112 de 09 de Dezembro de 2009), o PROPRIETÁRIO autoriza a ADMINISTRADORA, desde logo, a contratar a locação residencial pelo prazo **inferior ou igual a 24 (vinte quatro) meses**, mais em acordo com o PROPRIETÁRIO a ADMINISTRADORA poderá locar o imóvel por um **período superior a 12 meses**.

2.4 A ADMINISTRADORA se sub-rogará, legal e expressamente em todos os direitos, ações, privilégios a PROPRIETÁRIA contra os inquilinos e seus fiadores, podendo inclusive agir em seu próprio nome, em juízo ou fora dele.

3- DAS REMUNERAÇÕES:

3.1 Pela prestação dos serviços ora contratados, perceberá a ADMINISTRADORA:

3.1.1 Contratada a locação a ADMINISTRADORA receberá.

- Pelos serviços prestados a PROPRIETÁRIA a ADMINISTRADORA faz jus a uma remuneração mensal correspondente a **10% (dez por cento)** sobre os valores dos aluguéis a partir do segundo mês, até o término do contrato de locação que se inicia.
- **50%** (cinquenta por cento) do primeiro (1º) aluguel;
- **50%** (cinquenta por cento) das multas rescisória;
- **50%** (cinquenta por cento) dos juros e multas sobre o aluguel em atraso;

4- DOS PROCEDIMENTOS PRÉ- LOCATIVOS:

4.1 Compete a ADMINISTRADORA a avaliação do valor do aluguel, a aferição da idoneidade e a aprovação do cadastro do(a) candidato(a) a inquilino(a); a seleção das garantias oferecidas e a condução dos assuntos relacionados com a locação, enquanto durar cada contrato;

4.2 Poderá a PROPRIETÁRIA participar das avaliações dos valores dos aluguéis, desde que manifeste prévio interesse;

4.3 Com vista a agilizar as locações, deverá a ADMINISTRADORA afixar cartazes no imóvel e utilizar outros meios de divulgação, sempre sem nenhum ônus para a PROPRIETÁRIA.

5-DOS CRÉDITOS DOS ALUGUÉIS RECEBIDOS:

5.1 A ADMINISTRADORA providenciará sempre que solicitado pela PROPRIETÁRIA o recibo dos aluguéis;

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS 2025

5.2 Caso o dia previsto para o pagamento seja não útil, este ocorrerá no quinto dia útil seguinte, se recebido;

5.3 É de competência da ADMINISTRADORA cobrar do LOCATÁRIO o ônus da impontualidade prevista no contrato de locação, como também a multa de rescisão contratual. Não podendo a PROPRIETÁRIA dispensar ônus e multa, salvo se, ele responder pessoalmente perante a ADMINISTRADORA por esses pagamentos.

5.4 Em caso de inadimplência dos pagamentos referentes ao fechamento da locação, quando esta se der por encerrada, cabe a ADMINISTRADORA tomar as providências cabíveis para seu recebimento (cobranças, notificações, ajuizamento de demandas judiciais entre outros), não cabendo a PROPRIETÁRIA exigir da ADMINISTRADORA tais valores ante a inadimplência, fica a cargo da PROPRIETÁRIA as custas de procedimentos judiciais.

6-DAS GARANTIAS:

6.1 Fica a ADMINISTRADORA igualmente responsável pela conservação do imóvel, primando para que o locatário devolva no mesmo estado em que se encontra.

Compete também a ADMINISTRADORA a garantia do pagamento do aluguel até o quinto dia útil se recebido do vencimento do mesmo (estipulado no Contrato de Locação).

7-DA DURAÇÃO:

7.1 O presente contrato vigorará por **24 (vinte quatro)** meses a data da sua celebração, sendo prorrogado automaticamente por períodos iguais e sucessivos, caso a parte interessada não comunique a outra com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término deste contrato.

Podendo ser também rescindido a qualquer tempo, depois que a parte interessada comunicar a outra, por escrito, à sua intenção de rescindi-lo, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observando o disposto no item 3.1.1, e após a devida prestação de contas.

8-OUTRAS CONDIÇÕES:

8.1 Fica o ADMINISTRADOR autorizado a efetuar os pagamentos de água, energia, condomínio, IPTU e outros correspondentes aos períodos em que o imóvel permanecer desocupado, levando tais valores a débito da PROPRIETÁRIA, para desconto no primeiro extrato credor que advier;

8.2 O ADMINISTRADOR não terá responsabilidades por eventuais estragos ou depreciações que porventura vier a sofrer o imóvel descrito, mesmo no período em que o mesmo estiver, futuramente, desocupado entre duas locações.

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS 2025

8.3 Os consertos em geral ou estragos no imóvel, decorrente do uso normal, após cada desocupação, serão feitos e pagos pela PROPRIETÁRIA por sua conta e responsabilidade.

8.4 O PROPRIETÁRIO sempre deverá entregar o imóvel para locação em estado perfeito de funcionamento.

8.5 O imóvel foi vistoriado pela PROPRIETÁRIA e ADMINISTRADOR, conforme Laudo de Vistoria anexo, que passa a fazer parte indivisível deste Contrato.

9- DA RESCISÃO

9.1 Caso a rescisão deste contrato na retirada do imóvel da ADMINISTRADORA pela PROPRIETÁRIA, na vigência deste contrato, a PROPRIETÁRIA pagará a título de ressarcimento a ADMINISTRADORA o equivalente a 01 (um) aluguel da locação do imóvel pactuado entre as partes.

10- DO FORO

10.1 Fica eleito o foro da cidade de Campo Verde-MT para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em duas vias de igual teor e forma, para que produza os devidos e legais efeitos, na presença das testemunhas abaixo.

Campo Verde-MT, 24 de fevereiro 2025.

CONTRATANTE

CONTRATADO

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

CONTRATO ADMINISTRAÇÃO ROMILSO 2025.docx

DADOS DA ASSINATURA

Documento número

12bddcd8-a034-4af4-875a-2e592844e389

Hash do documento original (SHA256)

03960e7a3b4d903e6ab9c6bda70655c01f9834b27acbcc3c13231dba34adf6e4

Assinaturas

SIGNATÁRIO	DOCUMENTO	ASSINOU COMO	DATA
JOSE DE ARAUJO FILHO	406.714.701-59	Parte	11/04/2025 às 09:41:57
ROMILSON ALEXANDRE DA SILVA	115.313.428-41	Parte	11/04/2025 às 09:43:43
DANIELY SANTANA	004.612.861-14	Parte	11/04/2025 às 09:45:06

Log

DATA	DESCRIÇÃO
11/04/2025 às 09:46:15	Operador finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 12bddcd8-a034-4af4-875a-2e592844e389.
11/04/2025 às 09:40:26	Operador adicionou à lista de assinatura: agi.financeiro@outlook.com para assinar como parte, via e-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
11/04/2025 às 09:40:17	Operador adicionou à lista de assinatura: imobiliariajc@hotmail.com para assinar como parte, via e-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
11/04/2025 às 09:41:57	JOSE DE ARAUJO FILHO assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail agi.financeiro@outlook.com. CPF informado: 406.714.701-59. IP: 2804:dcc:b4:bf00:c404:1459:bc08:e017.
11/04/2025 às 09:41:09	Operador adicionou à lista de assinatura: danyasantanacorretora@hotmail.com para assinar como parte, via e-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
11/04/2025 às 09:40:07	Operador criou este documento número 12bddcd8-a034-4af4-875a-2e592844e389. Data limite para assinatura do documento: sem data limite..
11/04/2025 às 09:43:43	ROMILSON ALEXANDRE DA SILVA assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail imobiliariajc@hotmail.com. CPF informado: 115.313.428-41. IP: 2804:dcc:b4:bf00:c404:1459:bc08:e017.
11/04/2025 às 09:45:06	DANIELY SANTANA assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail danyasantanacorretora@hotmail.com. CPF informado: 004.612.861-14. IP: 2804:dcc:b4:bf00:c404:1459:bc08:e017.



Documento assinado com validade jurídica

Para conferir a validade, acesse <https://app.alude.com.br/validate> e envie este arquivo PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001.

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 12bddcd8-a034-4af4-875a-2e592844e389, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Alude, disponível em www.alude.com.br.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel Maria Artemir Pires, 523 – Jardim Campo Verde Matrícula 9.668 Lote 13 – Quadra 10		
Cidade	UF	
Campo Verde	MT	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor para locação		
Finalidade da Avaliação Avaliação de Valor locatício		
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Municipal de Campo Verde - MT		
Proprietário Prefeitura Municipal de Campo Verde - MT		

Tipo de Imóvel Casa Residencial	Áreas do imóvel (m²) / Area do terreno (m²) 215 m² 450 m²
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II e Precisão III

Valor de Avaliação do Imóvel para locação R\$ 3.500,00	Classificação quanto a liquidez do Imóvel Média
--	---

Nome do Responsável Técnico Camila Oliari	CPF do RT 080.070.229-88	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT PR-164390/D
---	------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

Documento assinado digitalmente
gov.br CAMILA OLIARI
Data: 08/01/2026 22:22:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do Responsável Técnico

Dois Vizinhos _____, 08 de Janeiro de 2026
Local/Data

Memorial da Avaliação

Tipologia Casa

1 Responsável

Avaliadora

CAMILA OLIARI

Atuação

Engenheira Civil (164390/D)

Data

quinta-feira, 8 de janeiro de 2026

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: AVALIAÇÃO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO CAMPO VERDE - MT
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Aluguel

3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de aluguel do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4 Resultado

Valor atribuído à Casa:

Imóvel Avaliado

Valor de Aluguel

Avenida Maria Artemir Pires, 523

R\$ 3.574,94 → (R\$ 3.500,00)

5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Casa", microrregião avaliatória "Primavera do Leste", composta por três cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para aluguel, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

6 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 4(QUATRO) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 34(TRINTA E QUATRO) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,6630168820873032
- Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,6165364520303795
- Coeficiente de Correlação (R): 0,8142584860394783

6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2 , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 66,3% da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico. Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita: $R = 1,00$
- Correlação Forte: $1,00 > R \geq 0,75$
- Correlação Média: $0,75 > R \geq 0,50$
- Correlação Fraca: $0,50 > R > 0,00$
- Correlação Inexistente: $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação correspondente a 81,43%, indicando Correlação Forte.

6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão. Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- F calculado em 14,264430885758141, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

6.6 Normalidade dos Resíduos

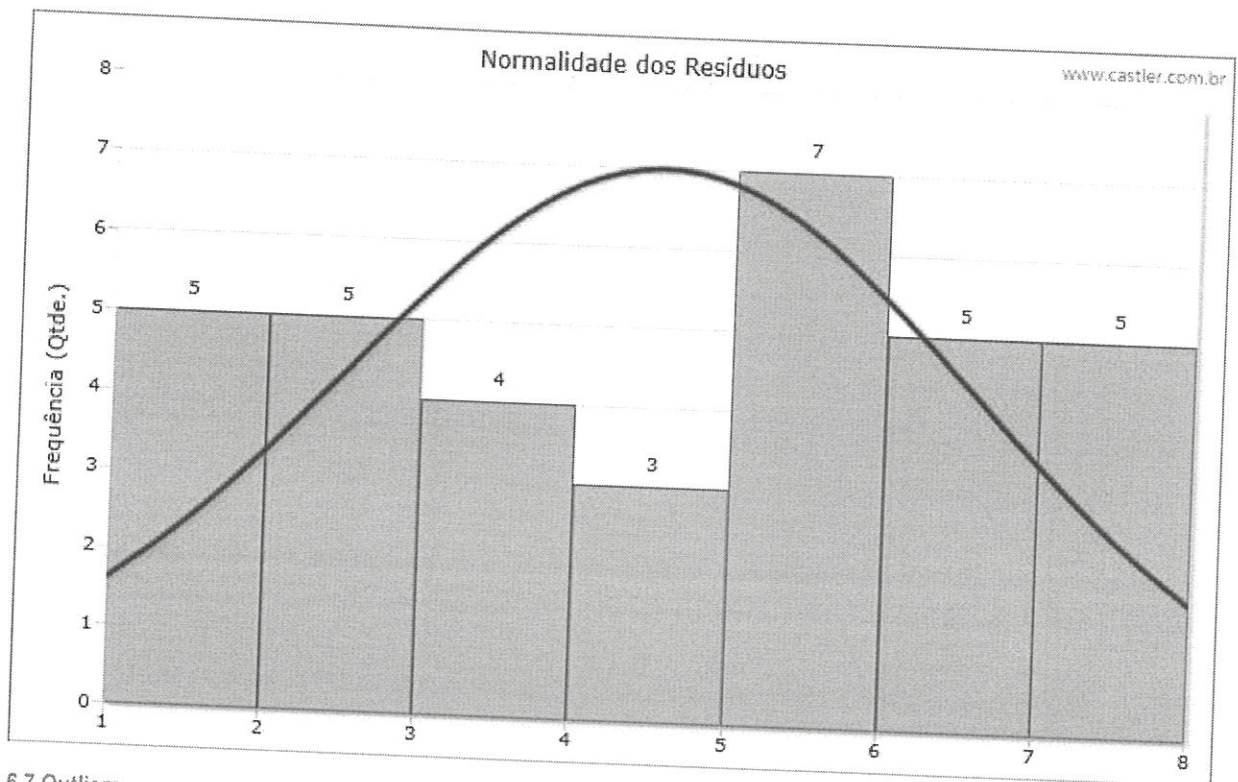
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvio padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 65%
- -1,64dp à 1,64dp: 100%
- -1,96dp à 1,96dp: 100%

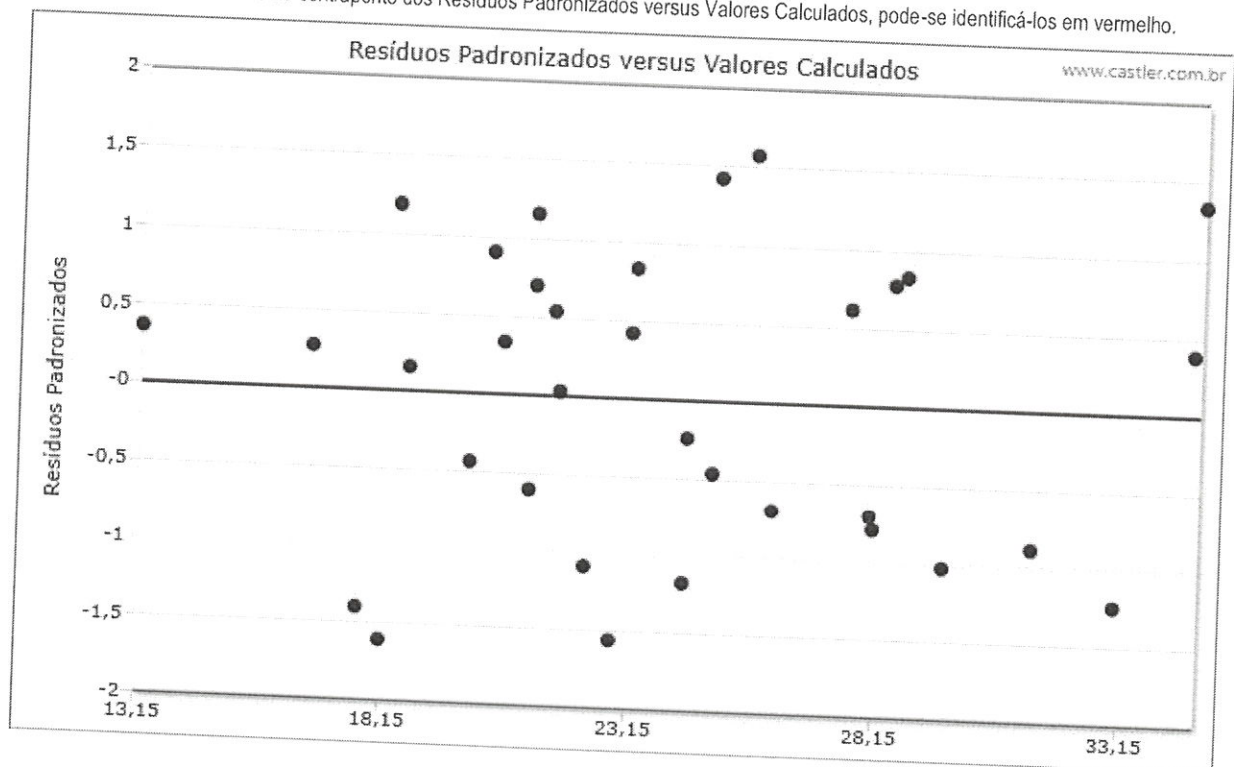
A sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

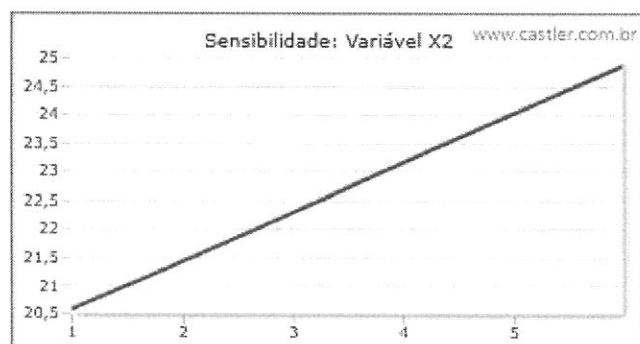


6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados. Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de $\pm 2DP$.

No gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



**Estado de Conservação**

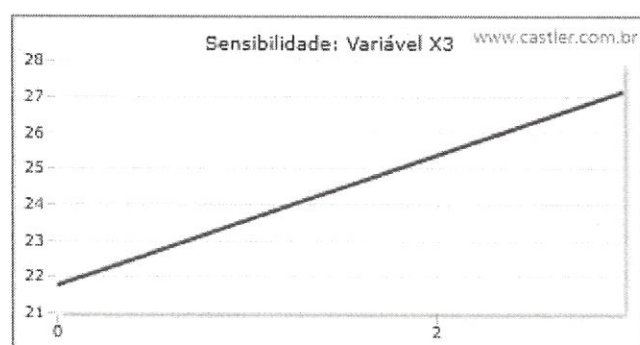
Tipo: Código alocado

Transformação: x

Amplitude: 5

Desvio Padrão: 1,74

Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

**Benfeitorias da Residência - Suítes (Qtd.)**

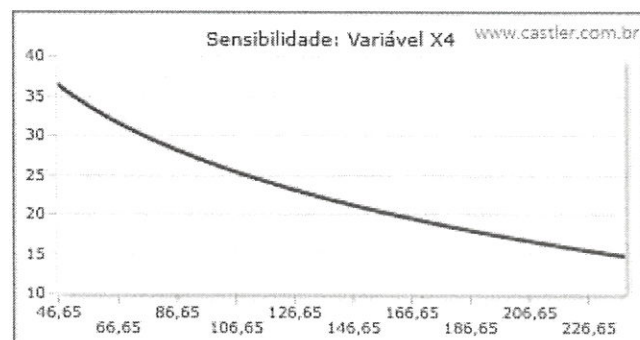
Tipo: Discreta

Transformação: x

Amplitude: 3

Desvio Padrão: 0,77

Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

**Área Privativa (calculada)#**

Tipo: Contínua

Transformação: ln(x)

Origem: variável própria, calculada

Unidade: m²

Amplitude: 193,35 m²

Desvio Padrão: 47,93 m²

Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo

9 Equação

A função de ajuste é a seguinte:

Função

$$Y = 78,55905316823282 + 2,877211232995492 * X1 + 0,8618702187100453 * X2 + 1,802213594784007 * X3 - 13,25946491781292 * \ln(X4)$$

10 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

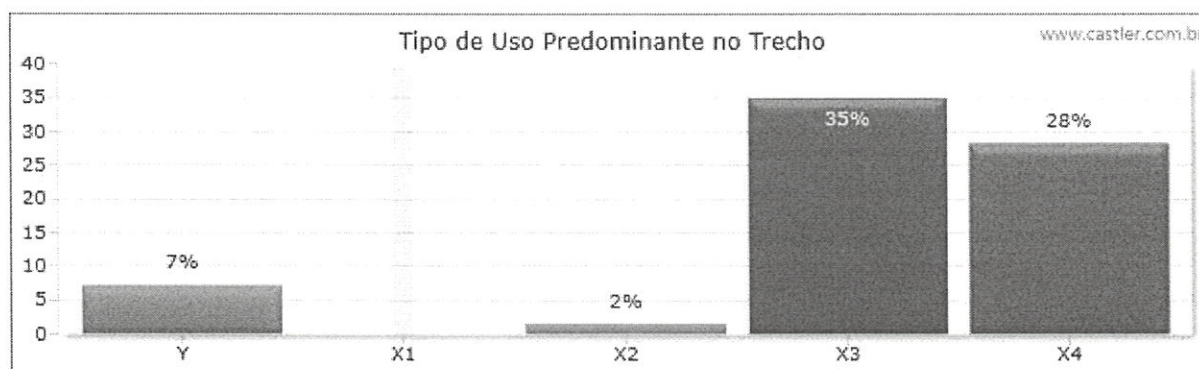
A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

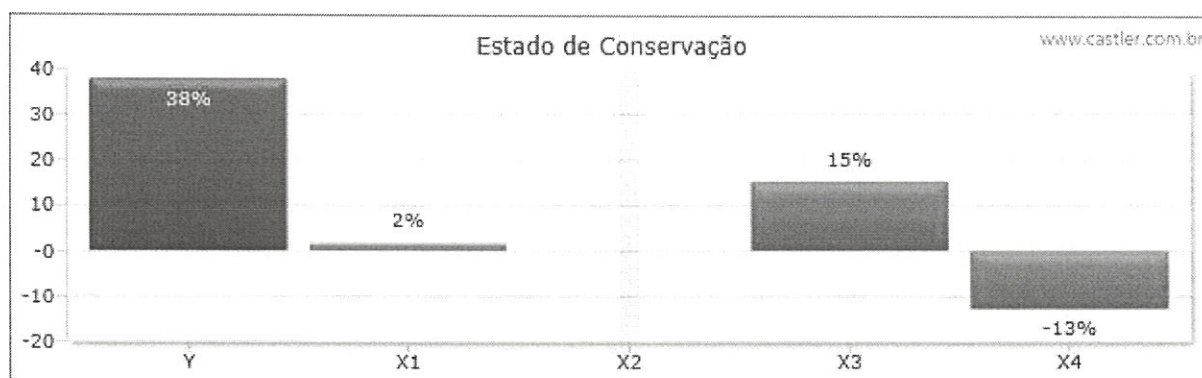
Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada X_i contra as demais X 's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X 's.

A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X1	36,77%	1,1563	1,563	21,87%	
Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Estado de Conservação	X2	1,72%	-0,003	-0,052	95,86%	-
Benfeitorias da Residência - Suítes (Qtd.)	X3	35,01%	0,186	1,349	18,74%	+
Área Privativa (calculada)#	X4	28,26%	0,164	0,626	53,59%	+

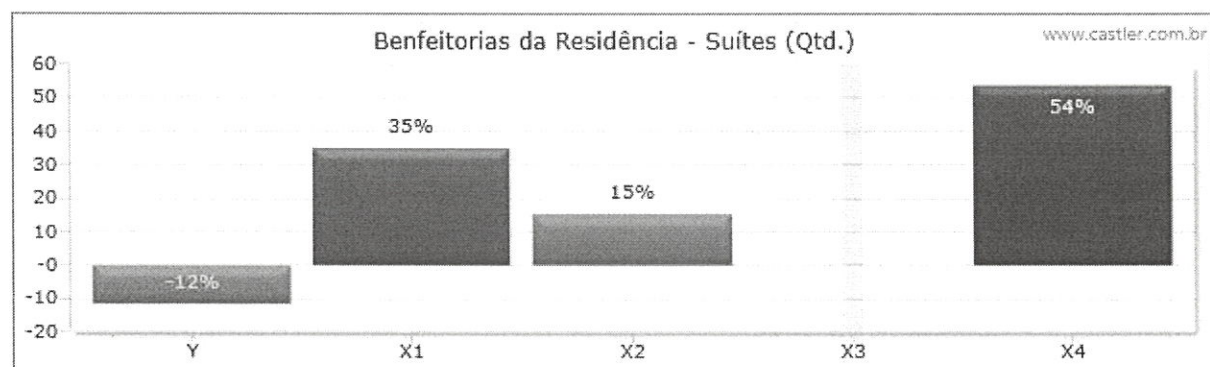


Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
Estado de Conservação	X2	29,22%	1,0934	0,934	43,66%	
Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X1	1,72%	-0,034	-0,052	95,86%	-
Benfeitorias da Residência - Suítes (Qtd.)	X3	15,31%	0,711	1,472	15,16%	+
Área Privativa (calculada)#	X4	-12,76%	-1,264	-1,408	16,94%	-



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Benfeitorias da Residência - Suítes (Qtd.)	X3	61,32%	1,6027	6,027	0,24%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X1	35,01%	0,307	1,349	18,74%	+
Estado de Conservação	X2	15,31%	0,095	1,472	15,16%	+
Área Privativa (calculada)#	X4	53,69%	0,964	3,339	0,23%	+



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área Privativa (calculada)#	X4	58,48%	1,5197	5,197	0,52%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X1	28,26%	0,079	0,626	53,59%	+
Estado de Conservação	X2	-12,76%	-0,049	-1,408	16,94%	-
Benfeitorias da Residência - Suítes (Qtd.)	X3	53,69%	0,281	3,339	0,23%	+

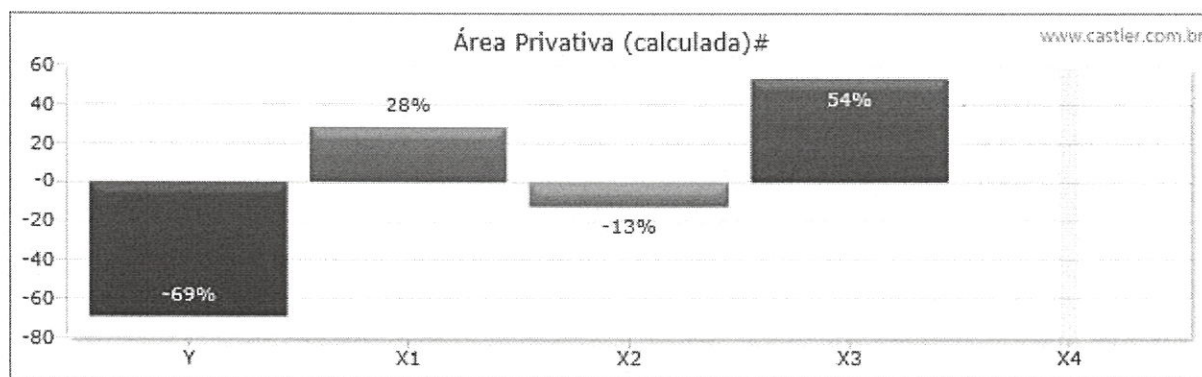
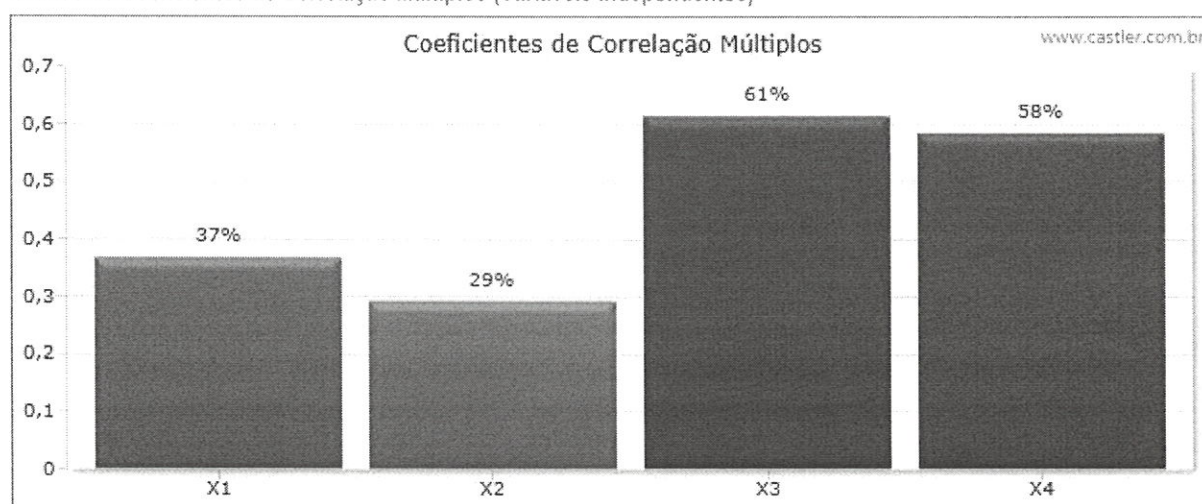


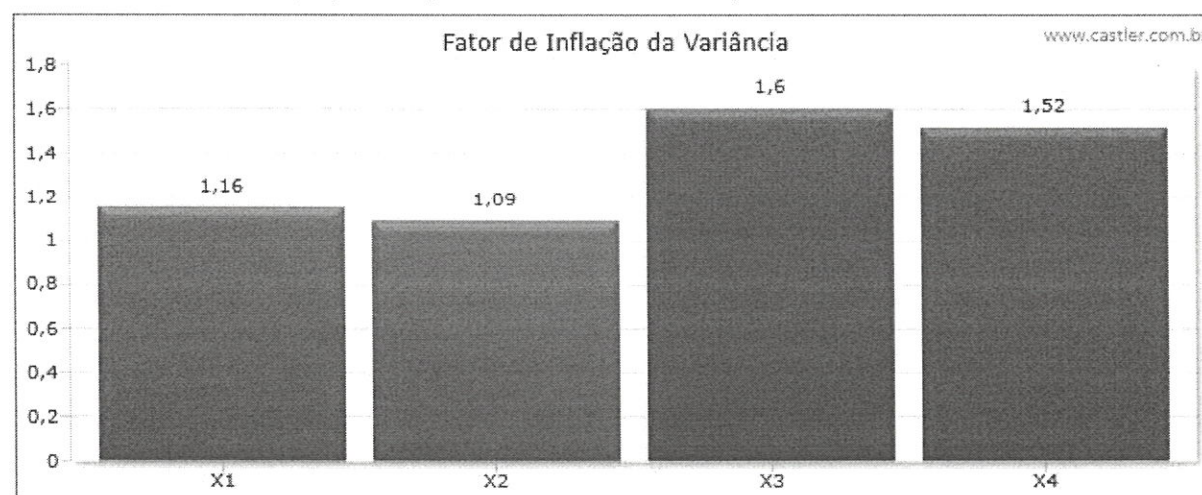
Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



10.2 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



11 Tabela ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se a seguinte tabela:

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	881,200528751	220,300132188	14,26443	0,01%
Não Explicada	29	447,876531816	15,444018338		
Total	33	1329,077060567			

12 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Avenida Maria Artemir Pires, 523

A Casa possui 215m² de área privativa principal construída e 4(QUATRO) vagas de garagem. Apresenta o seguinte equipamento: "Churrasqueira".

A unidade dispõe da seguinte divisão interna residencial: Áreas de Serviço(Qtd. 1), Banheiros Sociais(Qtd. 3), Cozinhas(Qtd. 1), Dormitórios(Qtd. 2), Escritórios(Qtd. 1), Sacadas/Varandas(Qtd. 1) e Suítes(Qtd. 1).

O tipo de uso "Residencial Multifamiliar" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede de Energia Elétrica", "Rede de Transmissão de Dados", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede de Abastecimento de Água Potável" e "Rede de cabeamento para TV".

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Comércio", "Unidade de Segurança" e "Transporte Coletivo".

Atributos de Cálculo do Avaliando: Tipo de Uso Predominante no Trecho(X1)=2, Estado de Conservação(X2)=2, Benfeitorias da Residência - Suítes (Qtd.)(X3)=1 e Área Privativa (calculada)#(X4)=215.

Endereço completo: Avenida Maria Artemir Pires, 523. CEP: 78844-534. Bairro: Jardim Campo Verde. Campo Verde/Mato Grosso.

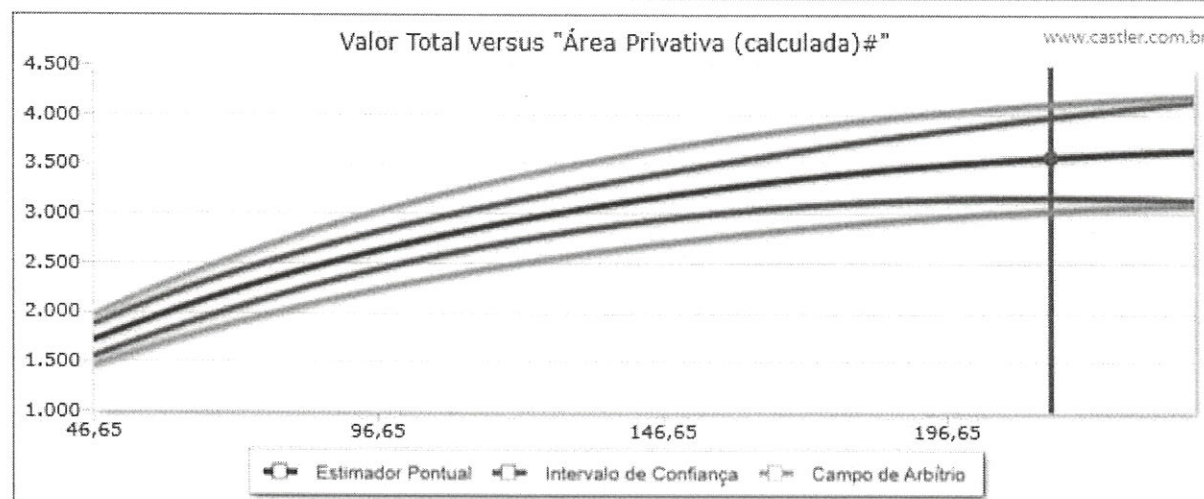
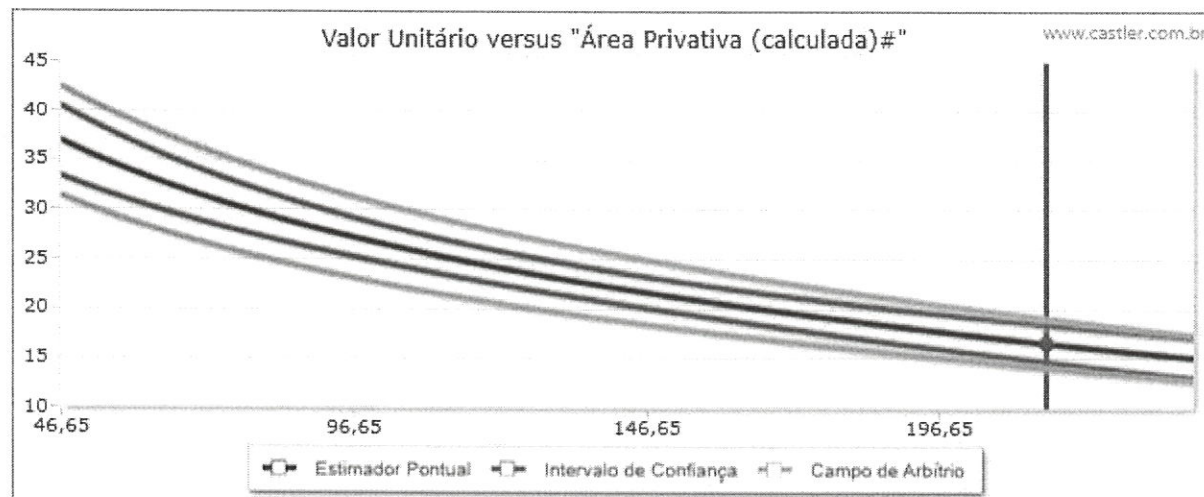
Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	8279753 m	697313 m	21L
Geodésica Decimal	-15,552147°	-55,160124°	-
Geodésica Sexagesimal	15° 33' 07,73" S	55° 09' 36,44" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Aluguel	Valor	80%	Mediana	grau III

	Valor Unitário
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 16,63 / m ² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 14,75 / m ² (-11,31%) à R\$ 18,51 / m ² (11,31%)
Campo de Arbitrio (Unitário)	R\$ 14,13 / m ² (-15%) à R\$ 19,12 / m ² (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 3,76 / m ² (22,63%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 16,63 / m ² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 14,75 / m ² (-11,31%) à R\$ 18,51 / m ² (11,31%)
	Valor Total

	Valor Total
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 3.574,94 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 3.170,46 (-11,31%) à R\$ 3.979,43 (11,31%)
Campo de Arbitrio (Total)	R\$ 3.038,70 (-15%) à R\$ 4.111,18 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 808,97 (22,63%)
Valor Definido (Total)	R\$ 3.574,94 (0%) → (R\$ 3.600,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 3.170,46 (-11,31%) à R\$ 3.979,43 (11,31%)

Gráficos de Pontos Extremos



13 Descarte

13.1 Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 6(SEIS) dados não se mostraram aptos a fazerem parte da amostra populacional e foram descartados.

Quanto às variáveis, 24(VINTE E QUATRO) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
------	------	-----------

Nome	Tipo	Descrição
* Data do Evento	Variável de Tempo	Período de contagem: mensal. Tem como referência inicial o dado mais antigo.
* Renda IBGE 2010	Contínua	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
* Infraestrutura presente no Endereço	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Pública', 'Guias e Sarjetas', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de Gás', 'Rede de Transmissão de Dados' e 'Rede de cabeamento para TV'.
* Serviços Presentes no Entorno	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Comércio', 'Esporte/Lazer', 'Transporte Coletivo', 'Unidade de Saúde', 'Unidade de Segurança' e 'Coleta de Lixo'.
* Tipo do Negócio (Oferta)	Dicotômica em Grupo	Assume os valores: 1(presente) e 0(ausente).
* Densidade de Ocupação no Entorno	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Desocupado), 2(Parcialmente Ocupado) e 3(Totalmente Ocupado).
* Tipo de Pavimentação no Endereço	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Pavimentação Asfáltica).
* Padrão de Acabamento Automático	Contínua	Qualitativa. De comportamento Proxy. Tem valor calculado automaticamente, cruzando-se informações sobre as características de acabamento do imóvel com as tipologias padrões atuais do SINAPI, para a unidade da federação referente. Mato Grosso: Coleta SINAPI de janeiro de 2025 (mínimo: R\$ 1.264,76, baixo: R\$ 1.383,92, normal: R\$ 1.986,40 e alto: R\$ 2.135,43).
* Área Privativa Principal Construída	Contínua	Quantitativa. Área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo.
* Idade Real/Estimada	Discreta	Quantitativa. Aproximação da idade real do imóvel, levando-se em consideração as suas características construtivas.
* Presença em Condomínio	Dicotômica Isolada	Indica se o dado está contido em um Condomínio. Valores assumidos: 0(não) e 1(sim).
* Infraestrutura presente no Condomínio	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Poço Artesiano', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Estação de Tratamento de Esgoto', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de gás', 'Guias e Sarjetas', 'Pavimentação Asfáltica ou Equivalente', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Comunitária', 'Automação do Portão', 'Gerador de Energia', 'Central de Gás', 'Central de Aquecimento de Água', 'Hall de Entrada Diferenciado', 'Circuito interno de Vigilância' e 'Bicicletário'.

Nome	Tipo	Descrição
* Benfeitorias da Residência - Áreas de Serviço (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Benfeitorias da Residência - Armários Completos (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Benfeitorias da Residência - Banheiros Sociais (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Benfeitorias da Residência - Closets (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Benfeitorias da Residência - Copas (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Benfeitorias da Residência - Cozinhas (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Benfeitorias da Residência - Dormitórios (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Benfeitorias da Residência - Escritórios (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Benfeitorias da Residência - Lavabos (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Benfeitorias da Residência - Salas (Qtd.)	Discreta	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.
* Área Privativa da Edícula ou de Padrão Diferente	Continua	Quantitativa. Medida da superfície de quaisquer dependências Únicas externas ou que apresentem padrão de acabamento diverso do da unidade principal, ex. Edícula, etc.

14 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

14.1 Parâmetros Obtidos

Grau: II.

Soma da pontuação para enquadramento global: 14 (quatorze).

14.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau II

14.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1 (um)
2 - Quantidade mínima	6(K + 1), onde K é o	4(K + 1), onde K é o	3(K + 1), onde K é o	3 (três)

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
de dados de mercado efetivamente utilizados	número de variáveis independentes	número de variáveis independentes	número de variáveis independentes	
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2 (dois)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(res) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3 (três)
5 - Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2 (dois)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)

15 Tabelas de Dados

As variáveis(habilidades) e os dados, presentes no modelo estatístico, estão dispostos em duas tabelas, apresentadas a seguir:

Tabela 1, Variáveis:

- "Situação", "Informante", "Contato do Informante", "Cidade", "Bairro", "Logradouro", "Fuso", "Longitude", "Latitude", "Preço Unitário" e "Preço de Locação"

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Locação
1	habilitado	DAIANE NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(66)3497-2105	Primavera do Leste ()	JARDIM RIVA	Avenida BAIRRO JARDIM RIVA, 0	21L	788811	8278755	R\$ 23,03 / m²	R\$ 3.500,00
2	habilitado	EDILIO IMOVEIS	(66)3498-3366	Primavera do Leste ()	PRIMAVERA DO LESTE () III	Rua RUA FIGUEIRA, 0	21L	786880	8281580	R\$ 27,87 / m²	R\$ 1.300,00
3	habilitado	EDILIO IMOVEIS	(66)3498-3366	Primavera do Leste ()	jardim europa	Rua dom sebastião, 1	21L	788124	8282593	R\$ 30,00 / m²	R\$ 4.200,00
4	habilitado	WECONN EMPREENDIMENTOS	(66)99971-0099	Primavera do Leste ()	BURITIS	Rua 0, 0	21L	786616	8281656	R\$ 31,52 / m²	R\$ 2.900,00
5	habilitado	BRANDÃO IMOVEIS	(66)99654-5277	Campo Verde	Jardim Campo Verde	Avenida Almir Alberto Schmidt, 0	21L	697325	8279876	R\$ 23,87 / m²	R\$ 3.890,00
6	habilitado	CORRETOR FELIPE SANTOS	(66)99688-8484	Campo Verde	Centro	Avenida Mato Grosso, 0	21L	695323	8279644	R\$ 23,33 / m²	R\$ 2.800,00
7	habilitado	conquista imoveis	(66)99714-2363	Campo Verde	Jardim Campo Verde	Avenida Senador Atilio Fontana, 0	21L	697234	8279730	R\$ 21,82 / m²	R\$ 2.400,00
8	habilitado	IMOBILIARIA CAMPO VERDE	(66)3419-3942	Campo Verde	São Lourenço	Rua Pará, 0	21L	697105	8278947	R\$ 40,00 / m²	R\$ 2.000,00
9	habilitado	IMOBILIARIA CAMPO VERDE	(66)3419-3942	Campo Verde	Jardim Campo Verde	Avenida Vereador César Lima, 699	21L	698070	8279864	R\$ 18,18 / m²	R\$ 2.800,00
10	habilitado	CASA IMOBILIARIA 5	(66)99690-1552	Campo Verde	Centro	Rua Maceió, 866	21L	696369	8280483	R\$ 31,74 / m²	R\$ 2.444,00
11	habilitado	IMOBILIARIA CAMPO VERDE	(66)3419-3942	Campo Verde	Centro	Avenida Manoel Genildo Araújo, 1111	21L	696380	8281165	R\$ 18,75 / m²	R\$ 3.000,00
12*	desabilitado	IMOBILIARIA CAMPO	(66)3419-3942	Campo Verde	Centro	Rua Maceió, 0	21L	696369	8280489	R\$ 23,33 / m²	R\$ 3.500,00

Dado Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Locação
13*	desabilitado	CHEILA IMOVEIS	Campo Verde	Loteamento Greenville II	Rua P2, 0	21L	694301	8278528	R\$ 35,71 / m²	R\$ 2.500,00
14	habilitado	IMOBILIARIA CAMPO VERDE	Campo Verde	Loteamento Estação da Luz	Avenida Arnaldo Eckert, 1424	21L	696050	8281329	R\$ 36,11 / m²	R\$ 2.600,00
15	habilitado	IMOBILIARIA CONTINENTAL	Primavera do Leste ()	PVA III	Rua BAIRRO DOS LAGOS, 31	21L	788905	8277223	R\$ 12,14 / m²	R\$ 1.700,00
16	habilitado	IMOBILIARIA CONTINENTAL	Primavera do Leste ()	PARQUE ELDORADO	Rua 0, 0	21L	790232	8278228	R\$ 25,71 / m²	R\$ 4.500,00
17	habilitado	Almeida Imóveis	Campo Verde	Loteamento Campo Real III	Rua Belo Horizonte, 1045	21L	696380	8280831	R\$ 14,58 / m²	R\$ 3.500,00
18	habilitado	VSX IMOVEIS	Campo Verde	Loteamento Buritis	Via Marginal, 1	21L	694123	8282321	R\$ 23,33 / m²	R\$ 4.200,00
19	habilitado	CONQUISTA IMOVEIS	Campo Verde	Jardim Campo Verde	Avenida Senador Atilio Fontana, 103	21L	701712	8283674	R\$ 25,26 / m²	R\$ 2.400,00
20	habilitado	ALMEIDA IMOVEIS	Campo Verde	Loteamento Jardim América	Rua Sebastião Antônio Pereira, 3190	21L	697285	8279766	R\$ 24,78 / m²	R\$ 2.850,00
21	habilitado	CASA 5 IMOBILIARIA	Campo Verde	Centro	Rua João Pessoa, 839	21L	696541	8280367	R\$ 16,70 / m²	R\$ 2.550,00
22*	desabilitado	IMOBILIARIA CAMPO VERDE	Campo Verde	Centro	Rua Recife, 1185	21L	696562	8280814	R\$ 27,97 / m²	R\$ 3.500,00
23	habilitado	CHEILA IMOVEIS	Campo Verde	Vale do Sol	Travessa Poconé, 0	21L	695132	8280131	R\$ 26,47 / m²	R\$ 4.500,00
24	habilitado	DAIANE NEGOCIOS IMOBILIARIOS	Primavera do Leste ()	PONCHO VERDE 3	Rua BAIRRO PONCHE VERDE 3, 0	21L	792261	8280532	R\$ 22,99 / m²	R\$ 2.000,00
25	habilitado	DAIANE NEGOCIOS IMOBILIARIOS	Primavera do Leste ()	JARDIM EUROPA IV	Rua JARDIM EUROPA, 0	21L	788132	8282591	R\$ 19,65 / m²	R\$ 1.670,00
26	habilitado	EDILIO IMOVEIS	Primavera do Leste ()	JARDIM RIVA	Rua NOVA ESPERANCA, 420	21L	788985	8277443	R\$ 18,00 / m²	R\$ 2.700,00
27*	desabilitado	IMOBILIARIA CONTINENTAL	Primavera do Leste ()	NOVO HORIZONTE	Rua 0, 65	21L	750245	8280369	R\$ 15,79 / m²	R\$ 1.500,00

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Locação
28*	desabilitado	MGF IMOVEIS	(66)99954-1561	Campo Verde	Centro	Avenida Grossa, 8	Mato 21L	695113	8279371	R\$ 21,50 / m²	R\$ 1.400,00
29	habilitado	MGF IMOVEIS	(65)99942-5068	Campo Verde	Centro	Avenida Grossa, 8	Mato 21L	695151	8279465	R\$ 11,82 / m²	R\$ 2.600,00
30	habilitado	KDU IMOVEIS	(66)3495-0005	Primavera do Leste ()	JARDIM EUROPA	Rua III, 154	21L	791224	8280028	R\$ 30,43 / m²	R\$ 3.500,00
31	habilitado	KDU IMOVEIS	(66)3495-0005	Primavera do Leste ()	BURITIS	Rua PRIMAVERA II, 1414	21L	786507	8281456	R\$ 31,98 / m²	R\$ 2.750,00
32	habilitado	KDU IMOVEIS	(66)3495-0005	Primavera do Leste ()	CENTRO	Rua PRIMAVERA DO LESTE II, 8	21L	78836	8280361	R\$ 19,23 / m²	R\$ 2.500,00
33	habilitado	WILSON IMOVEIS	(66)99918-0102	Primavera do Leste ()	buritis	Rua buritis universitario II, 8	21L	786507	8281448	R\$ 25,53 / m²	R\$ 1.889,00
34	habilitado	CONQUISTA IMOVEIS	(66)99998-2848	Campo Verde	Centro	Rua Bagé, 8	21L	69624	8281202	R\$ 23,70 / m²	R\$ 3.200,00
35	habilitado	IMOBILIARIA CAMPO VERDE	(66)3419-3942	Campo Verde	Loteamento Estação da Luz	Avenida Demétrio Gueno, 938	21L	695994	8281270	R\$ 28,17 / m²	R\$ 2.000,00
36*	desabilitado	KDU IMOVEIS	(66)3495-0005	Primavera do Leste ()	JARDIM RIVA	Rua PRIMAVERA DE LESTE II, 8	21L	788369	8278767	R\$ 30,97 / m²	R\$ 3.097,00
37	habilitado	KDU IMOVEIS	(66)3495-0005	Primavera do Leste ()	JARDIM PONCHE	Rua VERDE III, 8	21L	790906	8280585	R\$ 25,00 / m²	R\$ 2.250,00
38	habilitado	IMOBILIARIA CONTINENTAL	(66)3016-1813	Primavera do Leste ()	8	Rua CASTELANDIA, 451	21L	790480	8277339	R\$ 21,88 / m²	R\$ 3.500,00
39	habilitado	IMOBILIARIA CONTINENTAL	(66)3016-1813	Primavera do Leste ()	BURITIS	Rua 8, 118	21L	698318	8279281	R\$ 23,93 / m²	R\$ 3.350,00
40	habilitado	CASA IMOBILIARIA	(66)99690-1552	Campo Verde	Centro	Avenida Alegre, 363	Porto 21L	696541	8280376	R\$ 17,70 / m²	R\$ 3.806,00

Tabela 2. Variáveis:

- "Descritiva Evento", "Tipo de Uso Predominante no Trecho", "Estado de Conservação", "Beneficiários da Residência - Sultes (Qtd.)" e "Área Privativa (calculada)#"

Dado Descritiva Evento

Tipo de Uso Estado de Benfeitorias da Área Privativa (calculada)#

Predominante no Trecho Conservação Residência - Suítes (Qtd.)

1	06 jan 2026	1	2	1	152 m²
2	02 jan 2026	1	1	0	46,65 m²
3	02 jan 2026	2	6	2	140 m²
4	30 dez 2025	1	6	1	92 m²
5	06 jan 2026	2	2	1	163 m²
6	03 jan 2026	2	4	0	120 m²
7	02 jan 2026	1	3	0	110 m²
8	30 dez 2025	1	6	0	50 m²
9	30 dez 2025	1	4	1	154 m²
10	30 dez 2025	1	2	0	77 m²
11	30 dez 2025	1	6	1	160 m²
12*	30 dez 2025	1	1	1	150 m²
13*	30 dez 2025	1	5	0	70 m²
14	30 dez 2025	2	6	1	72 m²
15	30 dez 2025	1	2	0	140 m²
16	30 dez 2025	2	2	2	175 m²
17	06 jan 2026	1	3	1	240 m²
18	02 jan 2026	2	6	3	180 m²
19	02 jan 2026	1	6	1	95 m²
20	02 jan 2026	2	2	0	115 m²
21	30 dez 2025	2	6	0	152,7 m²
22*	30 dez 2025	1	2	1	125,13 m²
23	30 dez 2025	2	6	1	170 m²
24	06 jan 2026	1	3	0	87 m²
25	06 jan 2026	1	2	0	85 m²
26	02 jan 2026	2	3	1	150 m²

Dado Descritiva Evento

Tipo de Uso Predominante no Trecho

Estado de Conservação

Benfeitorias da Residência - Suítes (Qtd.)

Área Privativa (calculada)#

27*	30 dez 2025	2	2	0	95 m²
28*	02 jan 2026	1	2	0	65 m²
29	02 jan 2026	2	2	2	220 m²
30	08 jan 2026	2	4	0	115 m²
31	08 jan 2026	2	4	0	86 m²
32	08 jan 2026	1	2	0	130 m²
33	02 jan 2026	1	6	0	74 m²
34	02 jan 2026	1	6	0	135 m²
35	30 dez 2025	2	4	1	71 m²
35*	08 jan 2026	2	2	0	100 m²
37	08 jan 2026	2	4	0	90 m²
38	30 dez 2025	2	2	1	160 m²
39	30 dez 2025	1	4	1	140 m²
40	30 dez 2025	2	2	1	215 m²

16 Relatório Fotográfico dos Dados

Abaixo, mostram-se as fotografias de identificação dos dados habilitados para cálculo no modelo estatístico:

DADO 1



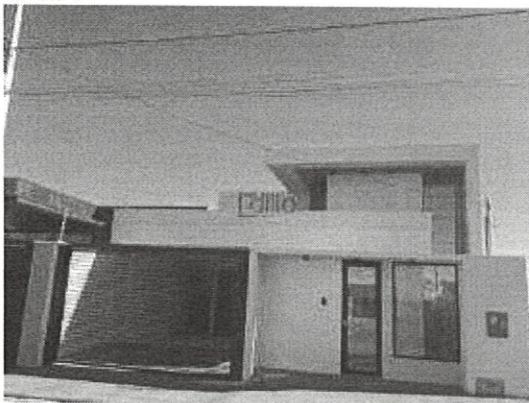
15° 33' 08,61" S 54° 18' 26,60" O
Avenida BAIRRO JARDIM RIVA, 0

DADO 2



15° 31' 37,56" S 54° 19' 32,54" O
Rua RUA FIGUEIRA, 0

DADO 3



15° 31' 04,12" S 54° 18' 51,25" O
Rua dom sebastião, 1

DADO 4



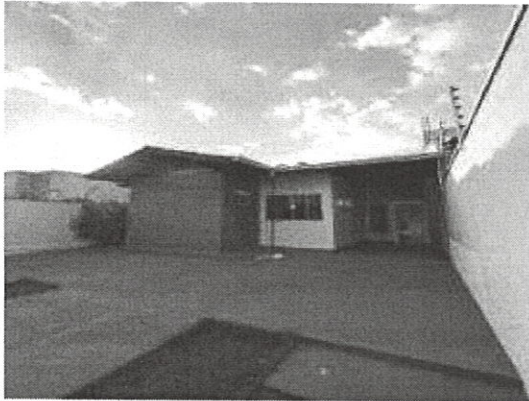
15° 31' 35,19" S 54° 19' 41,43" O
Rua 0, 0

DADO 5



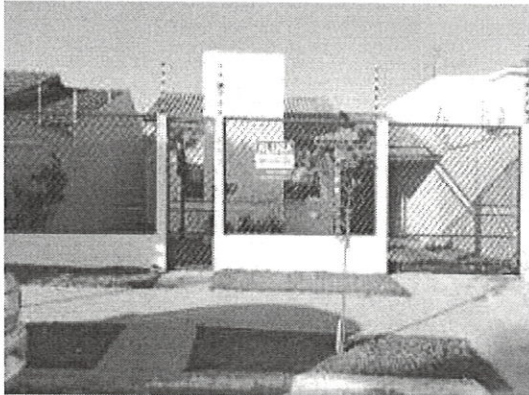
15° 33' 03,72" S 55° 09' 36,08" O
Avenida Almir Alberto Schmidt, 0

DADO 7



15° 33' 08,50" S 55° 09' 39,09" O
Avenida Senador Atilio Fontana, 0

DADO 9



15° 33' 03,91" S 55° 09' 11,07" O
Avenida Vereador César Lima, 699

DADO 6



15° 33' 11,83" S 55° 10' 43,19" O
Avenida Mato Grosso, 0

DADO 8



15° 33' 34,01" S 55° 09' 43,19" O
Rua Pará, 0

DADO 10



15° 32' 44,25" S 55° 10' 08,33" O
Rua Maceió, 866

DADO 11



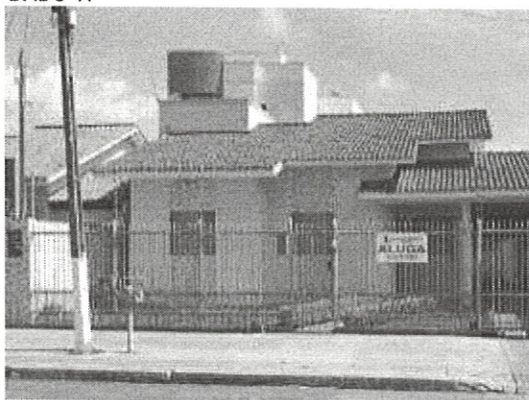
15° 32' 22,06" S 55° 10' 08,16" O
Avenida Manoel Genildo de Araújo, 1111

DADO 15



15° 33' 58,38" S 54° 18' 22,80" O
Rua BAIRRO DOS LAGOS, 31

DADO 17



15° 32' 32,92" S 55° 10' 08,06" O
Rua Belo Horizonte, 1045

DADO 14



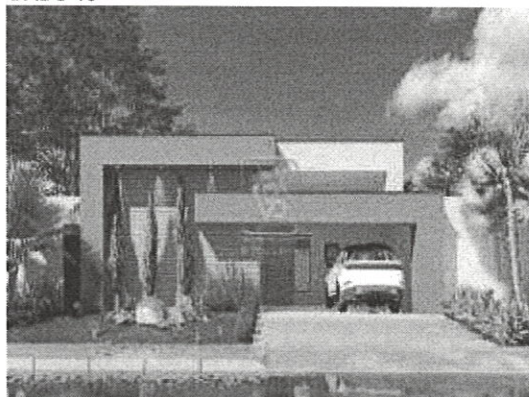
15° 32' 16,81" S 55° 10' 19,28" O
Avenida Arnaldo Eckert, 1424

DADO 16



15° 33' 25,16" S 54° 17' 38,72" O
Rua 0, 0

DADO 18



15° 31' 45,08" S 55° 11' 24,22" O
Via Marginal, 1

DADO 19



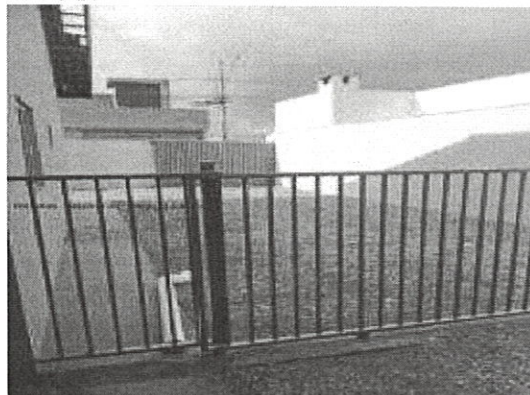
15° 30' 58,94" S 55° 07' 09,99" O
Avenida Senador Atilio Fontana, 103

DADO 21



15° 32' 47,97" S 55° 10' 02,53" O
Rua João Pessoa, 839

DADO 24



15° 32' 09,42" S 54° 16' 31,66" O
Rua BAIRRO PONCHE VERDE 3, 0

DADO 20



15° 33' 07,31" S 55° 09' 37,39" O
Rua Sebastião Antônio Pereira, 3190

DADO 23



15° 32' 56,04" S 55° 10' 49,74" O
Travessa Poconé, 0

DADO 25



15° 31' 04,18" S 54° 18' 50,99" O
Rua JARDIM EUROPA, 0

DADO 26



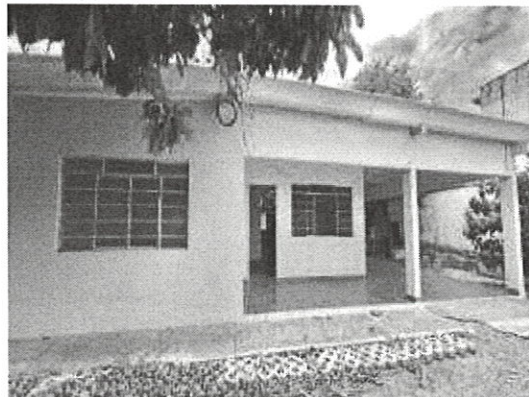
15° 33' 51,19" S 54° 18' 20,21" O
Rua NOVA ESPERANÇA, 420

DADO 30



15° 32' 26,23" S 54° 17' 06,22" O
Rua III, 154

DADO 32



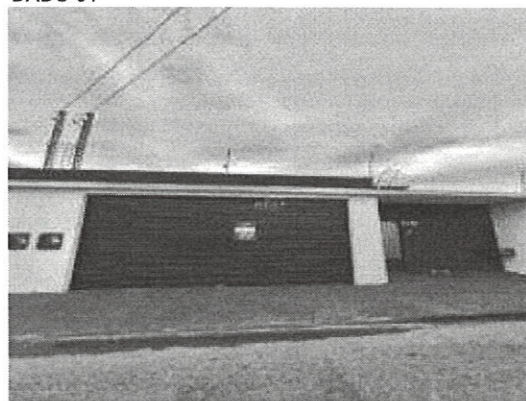
15° 32' 16,39" S 54° 18' 26,44" O
Rua PRIMAVERA DO LESTE II, 0

DADO 29



15° 33' 17,70" S 55° 10' 48,91" O
Avenida Mato Grosso, 0

DADO 31



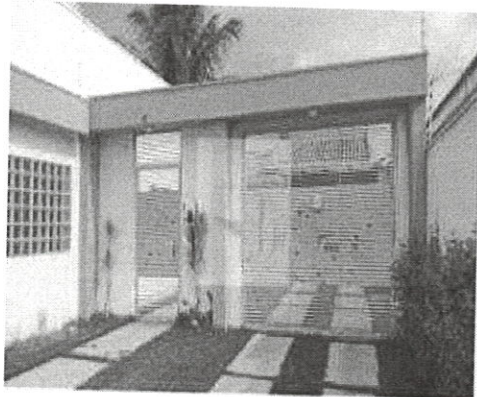
15° 31' 41,74" S 54° 19' 45,00" O
Rua PRIMAVERA II, 1414

DADO 33



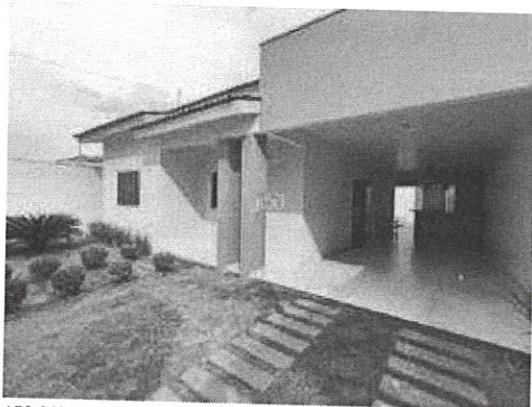
15° 31' 42,00" S 54° 19' 45,00" O
Rua buritis universitario II, 0

DADO 34



15° 32' 20,79" S 55° 09' 59,98" O
Rua Bagé, 0

DADO 37



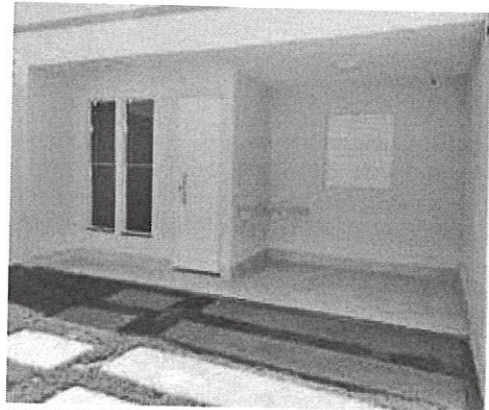
15° 32' 08,26" S 54° 17' 17,12" O
Rua VERDE III, 0

DADO 39



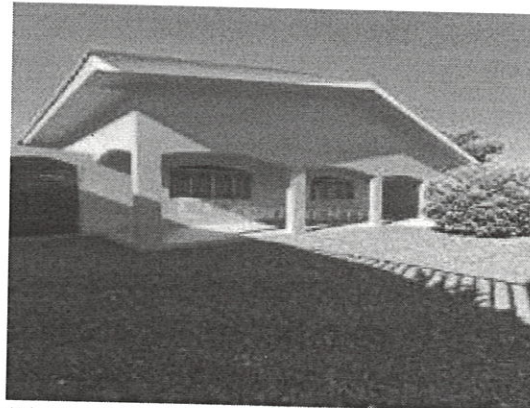
15° 33' 22,80" S 55° 09' 02,58" O
Rua 0, 118

DADO 35



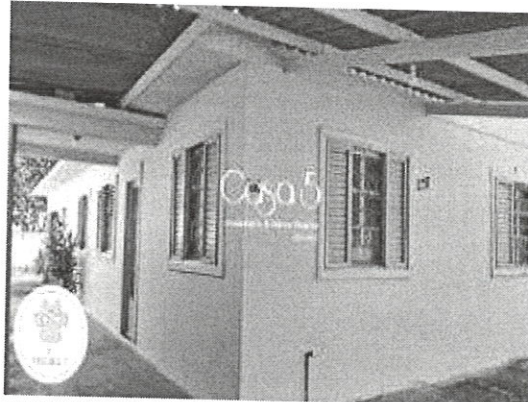
15° 32' 18,75" S 55° 10' 21,14" O
Avenida Demétrio Gueno, 938

DADO 38



15° 33' 53,96" S 54° 17' 30,02" O
Rua CASTELANDIA, 451

DADO 40



15° 32' 47,68" S 55° 10' 02,53" O
Avenida Porto Alegre, 363

17 Relatório Fotográfico do Avaliando

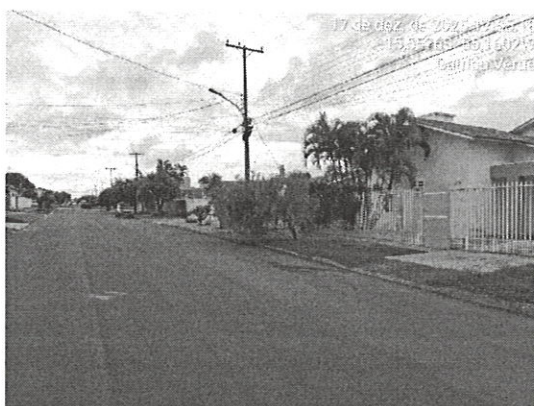
Abaixo, mostram-se as fotografias de identificação do avaliando:



Fachada Externa



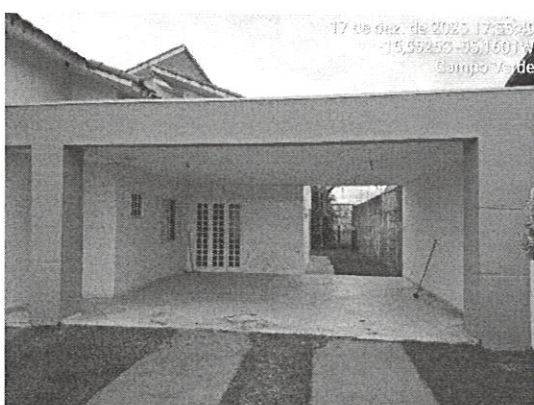
Fachada Residencia



Vista da Rua



Vista da Rua



Garagem Imóvel



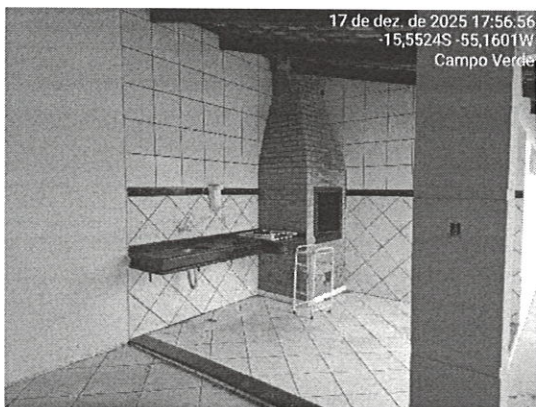
Lateral Imóvel



Lateral



Lateral



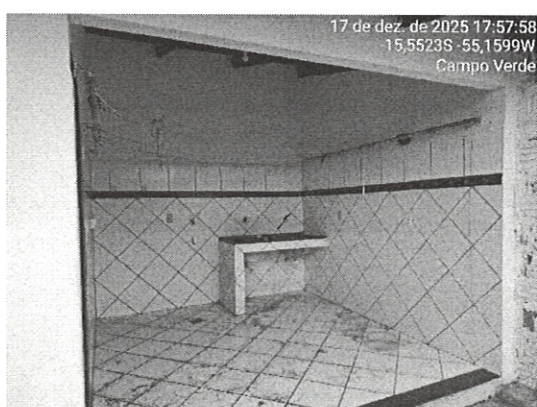
Area externa churrasqueira



Fundos



Banheiro



Lavanderia Externa



Escritório



Circulação/Sala



Lavabo sala



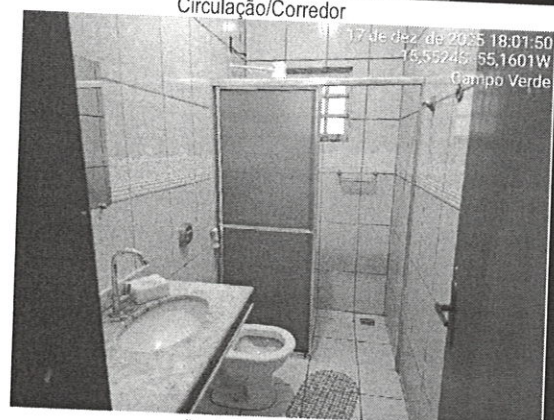
Quarto



Circulação/Corredor



Cozinha



Banheiro 2



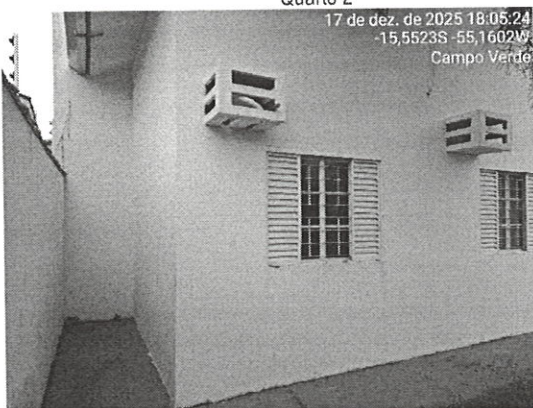
Suíte



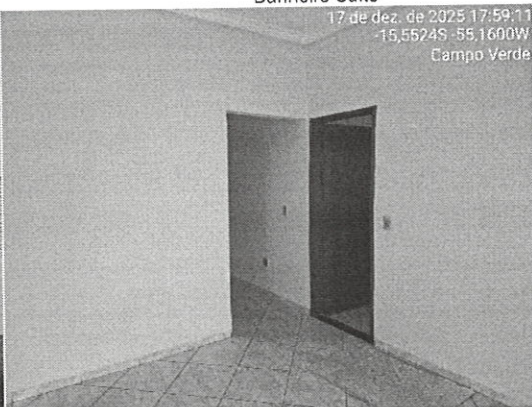
Quarto 2



Banheiro Suíte



Externo frente Casa



Circulação interna

18 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "Primavera do Leste" (Microrregião IBGE pertencente à meso: Sudeste Mato-Grossense). O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Campo Verde e Primavera do Leste.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

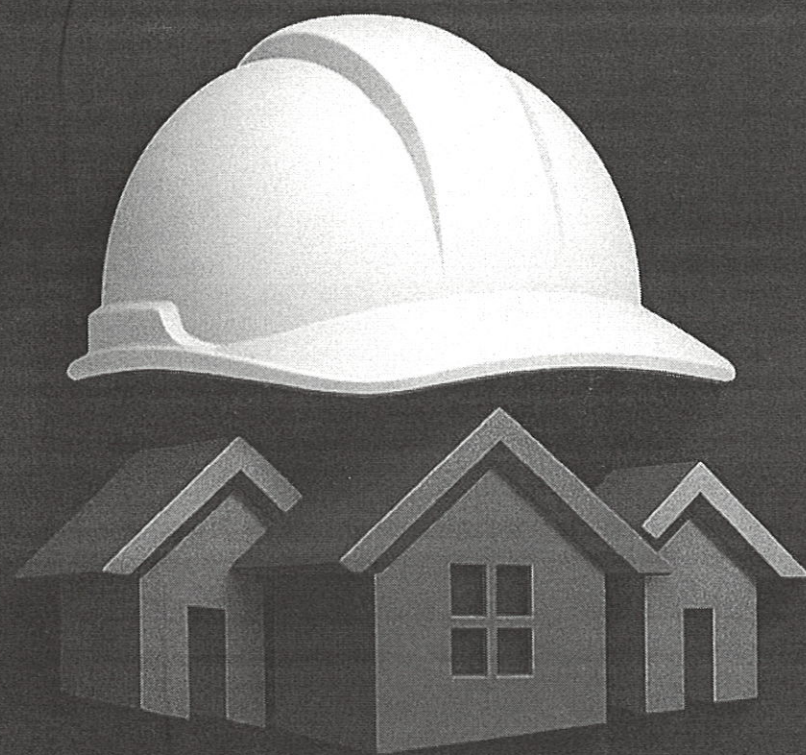
R\$ 3.500,00 (TRÊS MIL E QUINHENTOS REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 3.100,00 à R\$ 3.900,00.

CAMILA OLIARI - Engenheira Civil (164390/D)

CENTRO SUL, nº811. bairro: AVENIDA SALGADO FILHO. CEP: 85660-000

Dois Vizinhos / Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS



GKI

ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

ENG. CIVIL: C. VINÍCIUS GRALEWSKI
@GKI.ENGENHARIA
(47) 98862-3205 / 98813-1168

CREA/SC: 165032-7

CANOINHAS/SC

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel Av. Maria Artemir Pires, nº 523 - Jardim Campo Verde			
Cidade Campo Verde	UF MT		
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor de Locação			
Finalidade da Avaliação Locação			
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Campo Verde			
Proprietário Romilson Alexandre Da Silva			
Tipo de Imóvel Sala Comercial	Áreas do imóvel (m²) 215,92		
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.	
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 3.400,00 (Três mil e quatrocentos reais).		Classificação quanto a liquidez do Imóvel Média	
Nome do Responsável Técnico Claudius Vinícius Delfino Gralewski	CPF do RT 00317100009	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 165032-7

Assinatura do Responsável Técnico

Canoinhas/SC, 18 de dezembro de 2025
Local/Data

01 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura de Campo Verde MT

02. FINALIDADE

Locação

03. OBJETIVO

Determinação do Valor de Locação

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: **9.668**
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada **em 18/12/2025**.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- Documentação fornecida: **Matrícula do Imóvel e Projeto Arquitetônico**

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel em objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

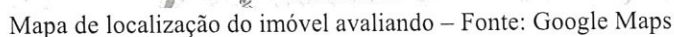
- Tipo do bem: Sala Comercial
- Matrícula n.º 9.668
- Ocupante do imóvel: Desocupado
- Endereço: Av. Maria Artemir Pires, nº 523 - Jardim Campo Verde
- Cidade: Campo Verde/MT
- Área Privativa (m²): 215,92m²

Caracterização da região:

O imóvel está inserido em área urbana consolidada de Campo Verde/MT, com ocupação mista e zoneamento que admite usos comerciais e de serviços compatíveis com a escala do município. A legislação de uso e ocupação do solo permite edificações de baixo gabarito, favorecendo a adaptação do imóvel para locação comercial, especialmente para atividades de pequeno e médio porte.

A expansão urbana do município ocorre de forma controlada, influenciada pela dinâmica do agronegócio, enquanto as áreas consolidadas apresentam infraestrutura adequada e menor presença de vazios urbanos. O entorno caracteriza-se por homogeneidade construtiva, o que reduz a diferenciação espacial e torna fatores como acessibilidade e funcionalidade determinantes para o desempenho do imóvel.

De modo geral, a região apresenta condições urbanísticas compatíveis com a destinação comercial, embora o potencial de locação esteja condicionado às limitações próprias da escala urbana local e ao enquadramento do imóvel às demandas do mercado.



Nas áreas externas pavimentadas, verifica-se piso rígido executado sobre base, com presença pontual de fissuras superficiais no revestimento. Em alguns trechos de paredes externas, nota-se a existência de manchas compatíveis com umidade ascendente ou ação de intempéries. Não foram identificados, no momento da vistoria, elementos estruturais aparentes com exposição de armaduras ou deformações visíveis.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário do município de Campo Verde/MT apresenta comportamento estável e tecnicamente consistente, fortemente influenciado pela base econômica do agronegócio, que sustenta renda, emprego e demanda contínua por imóveis residenciais e comerciais, especialmente para locação. A cidade, embora de porte médio, possui dinâmica imobiliária própria, com absorção gradual e seletiva da oferta.



GKI

ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

As áreas centrais e eixos viários estruturantes concentram os imóveis de maior liquidez e melhor desempenho locatício, em razão da proximidade com serviços públicos, comércio, instituições financeiras e infraestrutura urbana consolidada. Nesses setores, os valores de locação tendem a ser mais estáveis e previsíveis, ainda que o volume de negócios seja inferior ao observado em centros regionais maiores.

Nas áreas periféricas e zonas de expansão urbana, observa-se crescimento mais cauteloso, com prazos de absorção mais longos. A valorização nesses setores está diretamente condicionada à efetiva implantação de infraestrutura, pavimentação, drenagem e equipamentos urbanos, o que exige análise criteriosa sob o ponto de vista técnico e mercadológico.

Predominam no município edificações térreas, de padrão construtivo médio, voltadas a usos residenciais, comerciais leves e prestação de serviços. Imóveis com características específicas — como adaptação para uso institucional, saúde, assistência social ou serviços especializados — apresentam demanda mais restrita, porém consistente quando adequados às exigências funcionais do usuário final.

A conjuntura econômica atual, marcada por movimento gradual de redução da taxa SELIC, tende a favorecer o ambiente de investimentos imobiliários, sobretudo no segmento de locação. Ainda assim, o mercado local mantém perfil conservador, com investidores priorizando imóveis de menor risco, boa localização e retorno locatício compatível com a realidade econômica municipal.

De forma geral, Campo Verde/MT possui um mercado de locação funcional, equilibrado e de baixa volatilidade, no qual a adequação do imóvel ao uso pretendido, o padrão construtivo e a inserção urbana são fatores determinantes para a liquidez e a sustentabilidade dos valores praticados.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: 18 a 19 de dezembro 2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 28 dados em regiões próximas ao imóvel avaliando, dos quais 23 foram utilizados na modelagem estatística após testes realizados no software.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

➤ **Área Privativa:** Variável independente quantitativa, que informa a área do imóvel. Amplitude da amostra: 35,00m² a 972,00m².

➤ **Valor Unitário (R\$/m²):** Variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$12,35 a R\$85,70.

➤ **Padrão de Acabamento:** Variável independente qualitativa de códigos alocados, que informa o padrão construtivo de cada elemento. Amplitude 1 a 3.

➤ **Distância:** Variável independente do tipo quantitativa, utilizada para mensurar a distância entre o imóvel e a região de maior valorização urbana do município. Trata-se de parâmetro relevante para avaliar a acessibilidade ao núcleo central e seus efeitos diretos sobre a



GKI

ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

atratividade comercial e o valor de mercado do imóvel. Amplitude 0,10 km a 4,0 km.

➤ **Fachada:** Variável independente dicotômica que representa 0 espaços comerciais que não possuem em sua fachada vitrine, e como 1 mais valorizados aqueles que possuem vitrine. Amplitude 0 a 1.

Durante a modelagem estatística as variáveis abaixo foram testadas, mas não se mostraram estatisticamente significantes, ou não se possuía informações completas referentes a todos os dados da amostragem:

➤ **Estacionamento:** Variável independente dicotômica que indica a existência ou não de vaga de estacionamento destinada a clientes, sendo atribuído valor 0 quando inexistente e valor 1 quando existente, condição esta considerada como fator de valorização do imóvel. Amplitude 0 a 1.

➤ **Via Movimentada:** Variável independente dicotômica que representa a influência direta de avenidas e vias estruturais sobre o imóvel, indicando sua proximidade a pontos de maior acessibilidade e fluxo, o que pode impactar sua valorização. Amplitude 0 a 1.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.



8. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				

Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

• Imóvel avaliando 1:

• Estimativa	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7,22%	
Valor Médio	-	III
Valor Máximo	8,44%	

Dados do imóvel avaliando:

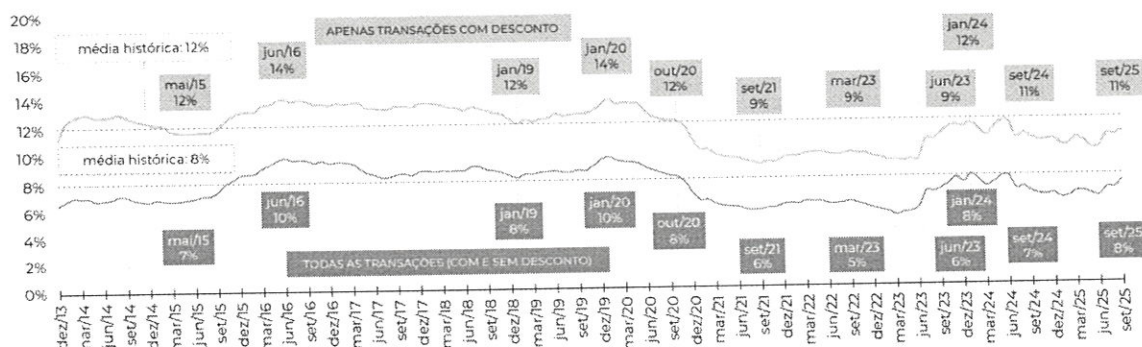
Variável	Conteúdo	Extrapolção
Município	Campo Verde	-
Endereço	Av. Maria Artemir Pires, 523 - Jardim Campo Verde	-
Fachada	0,00	Não
Padrão Acabamento	2,00	Não
Distância	1,50	Não
Área total	215,92	Não
Descrição do imóvel		-
Contato		-

Resultados para a moda, média e mediana, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

• Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	15,75	7,22%	
Valor Médio	16,97	-	III
Valor Máximo	18,41	8,44%	

Foi utilizado a equação da MODA, pois, o valor baseado na moda tem menor influência de valores periféricos e menor influência da variação de áreas das amostras. Usou-se o ajuste de 8% no valor calculado devido a todos os elementos da amostra serem de oferta, usou-se como base o desconto médio do datazap do 3º trimestre de 2025. E ainda de acordo com o preconizado em norma arredondamos em 1%.

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



Fonte: datazap 3º trimestre de 2025

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$1/\text{Valor unitário} = +0,02359382809 - 0,00539575657 * \text{Fachada} - 0,01285908213 * \text{Padrão Acabamento} - 0,002248465146 / \text{Distância} + 0,01163520697 * \ln(\text{Área total})$$

Resultado do Campo de Arbítrio (+/- 15%):

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	14,42	3.114,54	-15%
Calculado	16,97	3.664,16	---
Máximo	19,52	4.213,79	15%
Valor adotado: R\$		3.371,03	
Valor calculado obtido pela multiplicação de 215,92 m² da área construída por R\$16,97 m². Adotou-se ajuste de 8 % para baixo do valor estimado devido ao uso do campo de arbítrio pelo fato de todos os imóveis da amostra serem de oferta.			

Resultado do Cálculo: R\$ 3.664,16 - 8% = R\$ 3.371,03. Arredondando de acordo com a norma em 1% atribuímos em **R\$ 3.400,00 (Três mil e quatrocentos reais)**.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado de locação:

Valor de avaliação de locação: R\$ 3.400,00 (Três mil e quatrocentos reais).

11. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos e projeções de valor.
- Anexo III: Documentação do imóvel
- Anexo IV: Documentação Fotográfica
- Anexo V: ART Multipla

Canoinhas /SC, 19 de dezembro 2025

Responsável técnico: Claudius Vinicius D. Gralewski

CPF: 00317100009

Eng. Civil – CREA 165032-7



GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

ANEXO I

Desab.	Município	Endereço	Estação nome	Fachada	Padrão Acabamento	Via Movimentada	Distância	Área total	Valor total	Contato	Valor unitário
	Campo Verde MT	Rua Belém - Centro - Campo Verde - MT	1	0	3	1	0,2	90	3000	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	33,33333333
	Campo Verde MT	Rua Fortaleza (sala A) - Centro	0	1	1	1	0,2	60	1500	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	25
	Campo Verde MT	Rua Aracaju - Centro	0	1	2	1	0,2	35	1200	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	34,28571429
	Campo Verde MT	Avenida Brasil - Centro	0	0	2	1	0,15	55	2000	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	36,36363636
	Campo Verde MT	Av. Mato Grosso - Belvedere.	1	0	3	1	1,5	35	2000	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	57,14285714
	Campo Verde MT	Rua Santos - Centro	1	1	2	0	0,6	355	6000	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	16,90140845
	Campo Verde MT	Avenida Mato Grosso - Green Ville	0	1	2	1	0,14	60	4500	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	75
*	Campo Verde MT	Rua Tupi - Vale do Sol Nascente	0	0	3	0	1,2	125	2500	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	20
	Campo Verde MT	Rua Macio - Centro	0	1	2	1	0,3	62	2200	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	35,48387097
	Campo Verde MT	Avenida Presidente João Goulart - Cidade Alta II	0	1	2	1	2,6	119,4	2500	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	20,93802345
	Campo Verde MT	AV BRASIL, 459	0	1	3	1	0,16	144	10000	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	69,44444444
	Campo Verde MT	AV BRASIL	0	0	3	1	0,1	91,74	7500	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	81,75279599
	Campo Verde MT	AV BRASIL	0	0	3	1	1,4	83,73	7000	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	83,60205422
*	Campo Verde MT	AV VEREADOR CÉSAR LIMA	1	0	3	1	1,8	60	2000	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	33,33333333
	Campo Verde MT	AV BRASIL	1	1	3	1	0,3	75	2400	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	32
	Campo Verde MT	AV BRASIL	1	1	3	1	0,8	107,05	3200	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	29,89257356
	Campo Verde MT	AV ARNALDO ECKERT, 478	1	0	3	1	2,3	155	7000	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	45,16129032
*	Campo Verde MT	AV MATO GROSSO	1	0	3	1	4	972	12000	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	12,34567901
	Campo Verde MT	AV SANTA MARIA	1	0	2	1	0,1	62,92	5000	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	79,46598856
	Campo Verde MT	AV BRASIL	0	0	3	1	0,1	69,7	5500	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	45,16129032
	Campo Verde MT	AV BRASIL	0	0	3	1	0,1	65,52	5500	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	78,90961263
	Campo Verde MT	AV BRASIL	0	0	3	1	0,1	64,18	5500	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	83,94383394
	Campo Verde MT	AV BRASIL	0	0	3	1	0,1	59,25	5000	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/la	85,69647865
	Campo Verde MT	AV BRASIL	0	0	3	1	2,1	50	1100	https://www.versatilimobi.com.br/imovel/exibir/locaca	84,38818565
	Campo Verde MT	Av Cesar Lima, 243 - Cidade Alta II	0	1	2	1	2,5	70	1750	https://www.versatilimobi.com.br/imovel/exibir/locaca	22
	Campo Verde MT	Av. Eugênio Prati, 220 - Greenville I	0	1	1	0	1,4	12	1200	https://www.versatilimobi.com.br/imovel/exibir/locaca-po	25
*	Campo Verde MT	Av. Deputado Ulisses Guimarães, 449 - Jardim C	0	1	1	0	2,2	47,8	2200	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	100
*	Campo Verde MT	Av. Mato Grosso 1566	0	0	3	0	0,5	246	6000	https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sa	46,0251046
	Campo Verde MT	Av. Brasil, 724 -	0	1	2	1	0,5	246	6000	66 8461-143	24,3902439

*Dados Desabilitados

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Claudius Vinícius Gralewski
Modelo:	Campo Verde
Data do modelo:	quinta-feira, 18 de dezembro de 2025
Tipologia:	Comercial

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	23

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto		Sim
Endereço	Texto	Texto		Sim
Estacionamento	Numérica	Dicotomica		Não
Fachada	Numérica	Dicotomica		Sim
Padrão Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Via Movimentada	Numérica	Dicotomica		Não
Distância	Numérica	Quantitativa		Sim
Área total	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor total	Numérica	Quantitativa		Não
Descrição do imóvel	Texto	Texto		Sim
Contato	Texto	Texto		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente		Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Fachada	0,00	1,00	1,00	0,39
Padrão Acabamento	1,00	3,00	2,00	2,57
Distância	0,10	4,00	3,90	0,84
Área total	35,00	972,00	937,00	132,68
Valor unitário	12,35	85,70	73,35	45,35

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9480859 / 0,9174304
Coeficiente de determinação:	0,8988670
Fisher - Snedecor:	40,00
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,006	4	0,002	39,996
Não Explicada	0,001	18	0,000	
Total	0,007	22		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

$$1/\text{Valor unitário} = +0,02359382809 - 0,00539575657 * \text{Fachada} - 0,01285908213 * \text{Padrão Acabamento} - 0,002248465146 / \text{Distância} + 0,01163520697 * \ln(\text{Área total})$$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Fachada	x	-1,54	14,21
Padrão Acabamento	x	-4,29	0,04
Distância	1/x	-5,92	0,00
Área total	ln(x)	6,27	0,00
Valor unitário	1/y	1,79	9,06

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Fachada	x1	0,00	-0,63	-0,30	0,11	0,32
Padrão Acabamento	x2	-0,63	0,00	0,30	-0,21	-0,58
Distância	x3	-0,30	0,30	0,00	-0,29	-0,71
Área total	x4	0,11	-0,21	-0,29	0,00	0,71
Valor unitário	y	0,32	-0,58	-0,71	0,71	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Fachada	x1	0,00	0,64	0,37	0,24	0,34
Padrão Acabamento	x2	0,64	0,00	0,54	0,53	0,71
Distância	x3	0,37	0,54	0,00	0,59	0,81
Área total	x4	0,24	0,53	0,59	0,00	0,83
Valor unitário	y	0,34	0,71	0,81	0,83	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

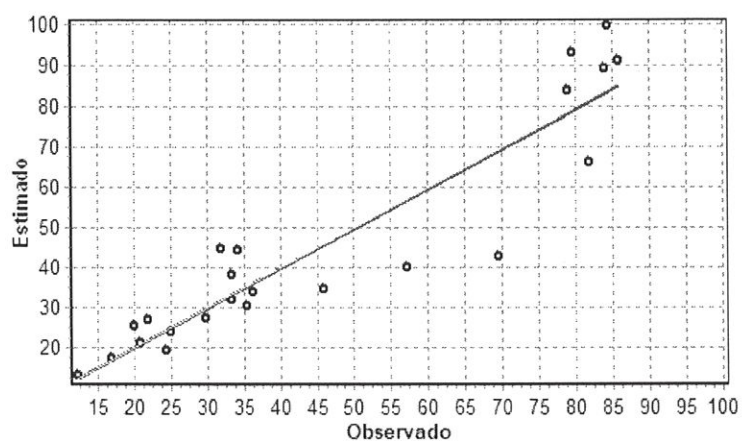
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,03000000	0,02613000	0,00387000	12,8984%	0,615885	0,00695700
2	0,04000000	0,04173500	-0,00173500	-4,3380%	-0,276181	0,02315800
3	0,02916700	0,02260500	0,00656200	22,4979%	1,044406	0,07140100
4	0,02750000	0,02951200	-0,00201200	-7,3165%	-0,320243	0,01076900
5	0,01750000	0,02488500	-0,00738500	-42,1989%	-1,175388	0,12820400
6	0,05916700	0,05705600	0,00211100	3,5677%	0,335976	0,00971500
8	0,05000000	0,03932100	0,01067900	21,3574%	1,699653	0,12770600
9	0,02818200	0,03300500	-0,00482300	-17,1148%	-0,767685	0,02077300
10	0,04776000	0,04726000	0,00050000	1,0464%	0,079542	0,00023000
11	0,01440000	0,02339300	-0,00899300	-62,4495%	-1,431307	0,34516500
12	0,01223200	0,01511100	-0,00287900	-23,5362%	-0,458221	0,00916500
14	0,03000000	0,03140600	-0,00140600	-4,6866%	-0,223780	0,00282000
15	0,03125000	0,02236100	0,00888900	28,4454%	1,414828	0,22287000
16	0,03345300	0,03658100	-0,00312800	-9,3493%	-0,497804	0,00943000
18	0,08100000	0,07735600	0,00364400	4,4984%	0,579945	0,31922200
19	0,01258400	0,01072300	0,00186100	14,7856%	0,296142	0,00341400
20	0,01267300	0,01191400	0,00075900	5,9865%	0,120748	0,00057300
21	0,01191300	0,01119500	0,00071800	6,0291%	0,114315	0,00050900
22	0,01166900	0,01095400	0,00071500	6,1274%	0,113804	0,00050400
23	0,01185000	0,01002400	0,00182600	15,4083%	0,290612	0,00329600
24	0,04545500	0,03692600	0,00852800	18,7619%	1,357362	0,10891600
27	0,02172700	0,02898800	-0,00726100	-33,4185%	-1,155669	0,09387900
28	0,04100000	0,05203900	-0,01103900	-26,9235%	-1,756942	0,16534600



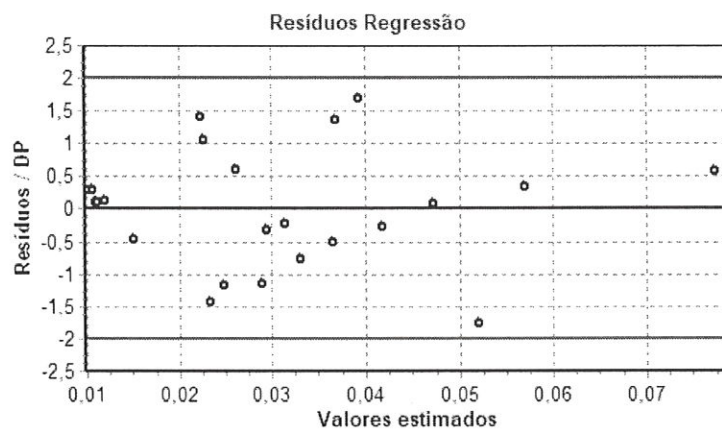
GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

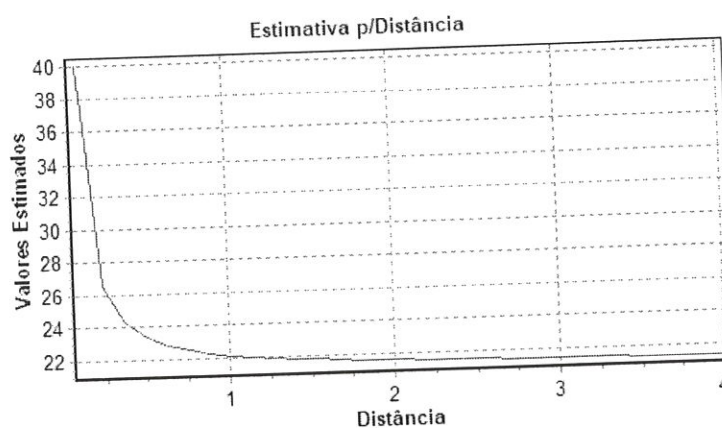
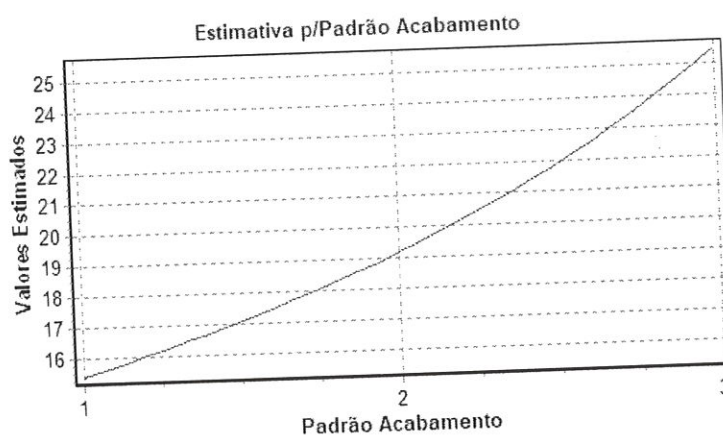
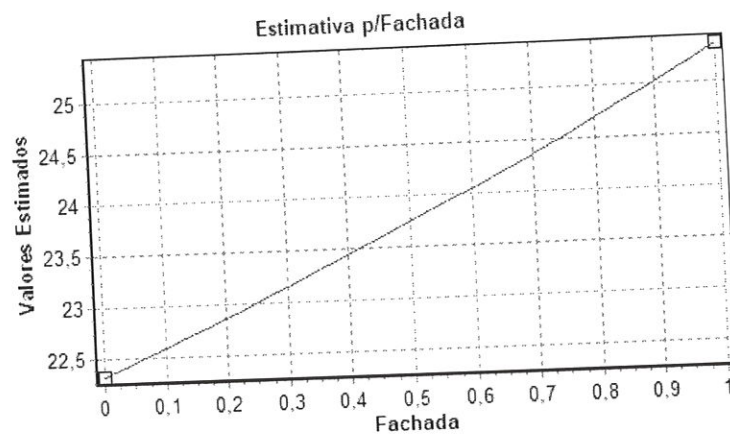




GKI

ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

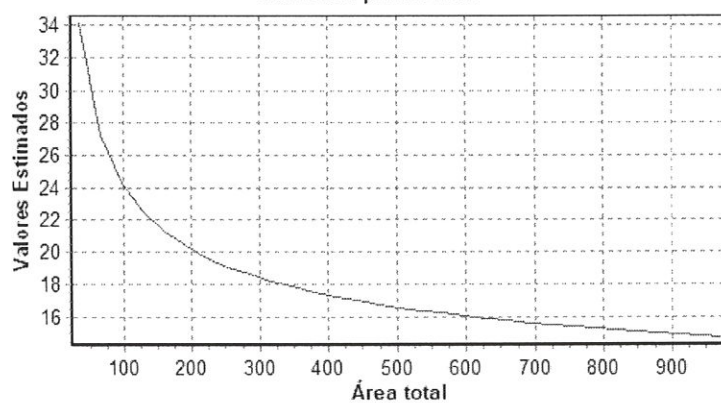
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

Estimativa p/Área total





GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Endereço	Descrição do imóvel	Contato
1		Campo Verde MT	Rua Belém - Centro - Campo Verde - MT		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-centro-campo-verde-code-1496
2		Campo Verde MT	Rua Fortaleza (sala A) - Centro		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/loja-salao-centro-campo-verde-code-1225
3		Campo Verde MT	Rua Aracajú - Centro		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-centro-campo-verde-code-429
4		Campo Verde MT	Avenida Brasil - Centro		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-centro-campo-verde-55m2-code-2111
5		Campo Verde MT	Av. Mato Grosso - Belvedere.		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-belvedere-campo-verde-35m2-code-2179
6		Campo Verde MT	Rua Santos - Centro		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-centro-campo-verde-33540m2-code-2100
7	*	Campo Verde MT	Avenida Mato Grosso - Green Ville		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-centro-campo-verde-60m2-code-2223
8		Campo Verde MT	Rua Tupi - Vale do Sol Nascente		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-vale-do-sol-campo-verde-125m2-code-2226
9		Campo Verde MT	Rua Maceio - Centro		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-centro-campo-verde-6206m2-code-59
10		Campo Verde MT	Avenida Presidente João Goulart - Cidade Alta II		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-cidade-alta-ii-campo-verde-code-1286
11		Campo Verde MT	AV BRASIL, 459		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-

**GKI**ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

					comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/2923
12		Campo Verde MT	AV. BRASIL		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/2644
13	*	Campo Verde MT	AV. BRASIL		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/2644
14		Campo Verde MT	AV VEREADOR CÉSAR LIMA		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-cidade-alta-campo-verde/2603
15		Campo Verde MT	AV. BRASIL		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/2595
16		Campo Verde MT	AV ARNALDO ECKERT, 478		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-campo-real-i-i-campo-verde/2158
17	*	Campo Verde MT	AV MATO GROSSO		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-green-ville-campo-verde/2841
18		Campo Verde MT	AV. SANTA MARIA		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-condominio-buritis-prime-campo-verde/2152
19		Campo Verde MT	AV. BRASIL		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/2644
20		Campo Verde MT	AV. BRASIL		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/2644



GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

21		Campo Verde MT	AV. BRASIL		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/2644
22		Campo Verde MT	AV. BRASIL		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/2644
23		Campo Verde MT	AV. BRASIL		https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/2644
24		Campo Verde MT	Av Cesar Lima , 243 - Cidade Alta II		https://www.versatilimobi.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-cidade-alta-ii-campo-verde/82
25	*	Campo Verde MT	Av. Eugenio Prati , 220 - Greenville I		https://www.versatilimobi.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-greenville-i-campo-verde/24
26	*	Campo Verde MT	Av. Deputado Ulisses Guimarães , 449 - Jardim Campo Verde		https://versatilimobi.com.br/imovel/exibir/locacao-ponto-comercial-jardim-campo-verde-i-campo-verde/21
27		Campo Verde MT	Av. Mato Grosso 1566		https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/sala-loteamento-greenville-campo-verde-code-2189
28		Campo Verde MT	Av. Brasil, 724 -		66 8461-143

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Estacionamento	Fachada	Padrão Acabamento	Via Movimentada	Distância	Área total	Valor total
1		1	0	3	1	0,20	90,00	3.000,00
2		0	1	1	1	0,20	60,00	1.500,00
3		0	1	2	1	0,20	35,00	1.200,00
4		0	0	2	1	0,15	55,00	2.000,00
5		1	0	3	1	1,50	35,00	2.000,00
6		1	1	2	0	0,60	355,00	6.000,00
7	*	0	1	2	1	0,14	60,00	4.500,00
8		0	0	3	0	1,20	125,00	2.500,00
9		0	1	2	1	0,30	62,00	2.200,00
10		0	1	2	1	2,60	119,40	2.500,00
11		0	1	3	1	0,16	144,00	10.000,00

12		0	0	3	1	0,10	91,74	7.500,00
13	*	0	0	3	1	1,40	83,73	7.000,00
14		1	0	3	1	1,80	60,00	2.000,00
15		1	1	3	1	0,30	75,00	2.400,00
16		1	0	3	1	0,80	107,05	3.200,00
17	*	1	0	3	1	2,30	155,00	7.000,00
18		1	0	2	1	4,00	972,00	12.000,00
19		0	0	3	1	0,10	62,92	5.000,00
20		0	0	3	1	0,10	69,70	5.500,00
21		0	0	3	1	0,10	65,52	5.500,00
22		0	0	3	1	0,10	64,18	5.500,00
23		0	0	3	1	0,10	59,25	5.000,00
24		0	1	2	1	2,10	50,00	1.100,00
25	*	0	1	1	0	2,50	70,00	1.750,00
26	*	0	1	1	0	1,40	12,00	1.200,00
27		0	0	3	0	2,20	47,80	2.200,00
28		0	1	2	1	0,50	246,00	6.000,00

ID	Desabilitado	Valor unitário
1		33,33
2		25,00
3		34,29
4		36,36
5		57,14
6		16,90
7	*	75,00
8		20,00
9		35,48
10		20,94
11		69,44
12		81,75
13	*	83,60
14		33,33
15		32,00
16		29,89
17	*	45,16
18		12,35
19		79,47
20		78,91
21		83,94
22		85,70
23		84,39
24		22,00
25	*	25,00
26	*	100,00
27		46,03
28		24,39

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	15,75	7,22%	III
Valor Médio	16,97	-	
Valor Máximo	18,41	8,44%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Campo Verde	-
Endereço	Av. Maria Artemir Pires, 523 - Jardim Campo Verde	-
Fachada	0,00	Não
Padrão Acabamento	2,00	Não
Distância	1,50	Não
Área total	215,92	Não
Descrição do imóvel		-
Contato		-



GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

ANEXO III

LIVRO N.º 2
MATRÍCULA
9.668

1.º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
DATA: 03/10/2013
FOLHA: 116
FICHA: 001

Oswaldo Fernandes
OFICIAL
Eva Rezende Fernandes
SUBSTITUTA

IMÓVEL: Urbano, Lote nº 13, da quadra nº 10, do loteamento denominado "LARDIM CAMPO VERDE", situado nesta cidade de Campo Verde-MT, contendo a configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00M², = a 15,00 x 30,00, limitando-se pela frente, com o leito da atual Avenida Maria Artemir Pires, antiga Avenida Vice Prefeito Alcécio Schenkel, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 08, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com os lotes nºs 11 e 12, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote nº 14, também na distância de 30,00 metros. OBS: O referencial é a pessoa no logradouro, olhando para o lote. **PROPRIETÁRIO:** MIGUEL HUMBERTO LIBRELOTTO, agropecuarista, portador do CPF. nº 012.624.320-49, e, da CI-RG. nº 4024052641/SSP-RS, com sua esposa, **REALDA TERESA LIBRELOTTO**, brasileira, do lar, portadora do CPF. nº 383.695.161-49, e, da CI-RG. nº 562.212/SSP-MT, ambos brasileiros, casados entre si, no regime de Comunhão Universal de Bens, anterior à Lei Federal, nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Brasil, nº 91, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT, ele, filho de Jorge Librelotto, e, de Dª, Cecília Stefanelo Librelotto; ela, filha de Guilherme de Bortole, e, de Dª, Emília de Bortole. Registro anterior, nº 001/Mat. nº 7.804, de fls. 257º, do livro nº 2-AB, datado de 25/06/90, do RGI - 1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. Emolumentos: R\$ 51,00. O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo nº 45.063, do livro nº 1 às 09:02 horas do dia 03/10/2013. R-001/Mat. nº 9.668. Em 03/10/2013. **VENDA E COMPRA.** Pela escritura pública de venda e compra, datada de 30/09/13, lavrada às fls. 157/158, do livro nº 035, nas notas do Tabelionato Nesken, local, pelo Tabelião Substituto, Antônio Roberto Fernandes, os proprietários, **MIGUEL HUMBERTO LIBRELOTTO**, com sua esposa, **REALDA TERESA LIBRELOTTO**, já qualificados, **VENDERAM**, o imóvel urbano constante da presente matrícula, por R\$ 15.000,00, à **ENIS DA MOTA FERREIRA DA SILVA**, brasileira, professora, portadora do CPF. nº 535.940.101-04, e, da CI-RG. nº 0830598-6/SSP-MT, casada no Regime de Comunhão Parcial de Bens, nº 6.515/77, com **ROMILSON ALEXANDRE DA SILVA**, brasileiro, administrador, portador do CPF. nº 115.313.428-41, e, da CI-RG. nº 20.199.450/SSP-SP, ambos residentes e domiciliados na Rua "A", quadra 01, casa nº 26, no bairro SADIA, na cidade de Várzea Grande-MT, ela, filha de Alan Kardec Ferreira, e, de Dª, Rodiva da Motta Ferreira; ele, filho de Paulo Silva, e, de Dª, Sueli de Souza Silva. Imóvel avaliado por R\$ 37.250,00. Emolumentos: R\$ 813,50. O Oficial: *[Assinatura]*

1.º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
OFICIAL: OSWALDO FERNANDES - OFICIAL - EVA REZENDE FERNANDES - 1.ª SUBSTITUTA

CERTIFICO e dou fê que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 9.668 do Livro 2 e tem valor de certidão de inteiro teor e Negativa de ônus. Campo Verde-MT, 03 de outubro de 2013.
[Assinatura]
Oswaldo Fernandes-Oficial

1.º Ofício
Estado de Mato Grosso
Poder Judiciário
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATOS DE NOTAS E DE REGISTROS
Cod. Atto(s):
AFP 46927 GRATUITO
Consulta: <http://www.tj.mt.gov.br/aefoa>

OSWALDO FERNANDES
OFICIAL
EVA REZENDE FERNANDES
SUBSTITUTA
CAMPO VERDE - MT

AV. BRÁSILIA, 1.040 - CENTRO - FAX: (66) 3419-3368 - FONE: (66) 3419-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT

115.313.428-41 e portador da Cédula de Identidade RG nº 20.199.450-

IPTU, TAXA E CONTRIBUIÇÕES - 2025

Contribuinte: ROMILSON ALEXANDRE DA SILVA			CPF/CNPJ: 115.313.428-41
Dados do Lançamento Código Imóvel: 3171 Quadra: 0010 Lote: 0013 Unidade: 0001 Bairro: JARDIM CAMPO VERDE Região Fiscal: 011 - SETOR ZONA	Área do Terreno: 450,000 Valor M² Terreno: 374,6800 Valor Venal Terreno: 168.606,00 Fração Territorial: 100.00%	Área Construída: 215,920 Valor M² Construção: 1.322,2700 Valor Venal da Construção: 285.504,54 Pontuação: 123	Valor Venal Total: 454.110,54 Base de Cálculo 37% 168.020,90 Alíquota: 0,50

ESTE CARNÊ É COTA ÚNICA COM DESCONTO, PARA PAGAMENTO PARCELADO EM ATÉ 05 (CINCO) VEZES, SEM DESCONTO
ACESSE: NOVO.CAMPOVERDE.MT.GOV.BR.

Notificação

Fica o contribuinte notificado quanto:

- 1- Este boleto único contém o lançamento do IPTU, COLETA DE LIXO;
- 2- Caso opte pelo parcelamento dos tributos a primeira parcela vence em 30/06/2025 e deverá retirar os boletos na Secretaria Municipal de Fazenda localizada na Rua Maceió nº 668, Centro neste município ou através do site novo.campoverde.mt.gov.br;
- 3- A alíquota aplicada para os imóveis com construção neste ano de 2025 é de 0,5% (zero vírgula cinco por cento);
- 4- O não pagamento dos tributos poderá ser cobrado por via judicial, protesto e outros órgãos de proteção ao crédito.
- 5- Fica o contribuinte notificado que o prazo para contestação do lançamento ou alteração de dados é até a data de 27/06/2025.



23791.15708 9

0000.335274 60

001.531809 3 1

1280000101808

PAGANDO SEU IPTU EM DIA, VOCÊ CONTRIBUI COM O DESENVOLVIMENTO DO NOSSO MUNICÍPIO.

RECEITAS	VALOR
IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO	R\$ 840,10
	R\$
COLETA DE LIXO	R\$ 346,00

BENEFÍCIO DE 20% DE DESCONTO NO IPTU. PARA RECEBER O BENEFÍCIO DE 30% DE DESCONTO NO IPTU, PROCURE A SECRETARIA DE FAZENDA ATÉ 27/06/2025 E REGULARIZE SEUS DÉBITOS ANTERIORES.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE MT SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA	
Tributo: IPTU - 2025	
Dados Cadastrais:	Cadastro: 3171
ROMILSON ALEXANDRE DA SILVA	
Quadra: 0010 Lote: 0013 Bairro: JARDIM CAMPO VERDE	
Data de Vencimento	
30/06/2025	
Valor Original R\$	Valor Correção Monetária R\$
1.186,10	0,00
Valor Juros R\$	Valor Multa R\$
0,00	0,00
Valor Desconto R\$	168,02
Valor a Pagar R\$	1.018,08
Observações:	
Pagável em qualquer Instituição bancária	
Via Portal	

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE MT SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA		Parcela: 1/1 Emissão: 19/02/2025
Tributo: IPTU - 2025		
Dados Cadastrais:		Cadastro: 3171
Contribuinte: ROMILSON ALEXANDRE DA SILVA		
Exercício: 2025 Dívida:1 SubDiv: 0 Parcela: 0		
Quadra: 0010 Lote: 0013 Bairro: JARDIM CAMPO VERDE		
Data de Vencimento		30/06/2025
	Valor Original R\$	1.186,10
	Valor Isenção R\$	0,00
	Valor Desconto R\$	168,02
	Valor a Pagar R\$	1.018,08
23791.15708 0	0000.335274 60	001.531809 3 1
		1280000101808

23791.15708 9

0000.335274 60

001.531809 3 1

1280000101808



23791.15708 9 0000.335274 60 001.531809 3 1 1280000101808

Autenticidade: Mecânico - Via Contribuinte

Autenticidade: Mecânico - Via Internet

IPTU, TAXA E CONTRIBUIÇÕES - 2025

Endereço do Contribuinte		E-mail:	
Contribuinte: ROMILSON ALEXANDRE DA SILVA		Telefone:	
AVENIDA MARIA ARTEMIR PIRES, Nº 527 BAIRRO JARDIM CAMPO VERDE, CAMPO VERDE			
Endereço do Imóvel	Tipo: PREDIAL	Quadra: 0010	Lote: 0013
Cadastro: 3171			Unidade: 0001
Endereço: AVENIDA MARIA ARTEMIR PIRES Nº 523		Bairro: JARDIM CAMPO VERDE	

Atenção para os descontos no IPTU 2025

20% para pagamento da Cota Única;

10% para contribuinte que estiver regular com o Município e pagarem a Cota Única;

Optante pelo parcelamento, poderá acessar nossa página novo.campoverde.mt.gov.br, selecionar a opção IPTU 2025, informar o CPF ou CNPJ do proprietário e o número do CADASTRO do imóvel. Pronto, pode emitir o IPTU PARCELADO ou poderá comparecer a Secretaria Municipal de Fazenda e retirar as parcelas do IPTU 2025.

EM CASO DE DÚVIDAS

Fone: (66) 3419-2426

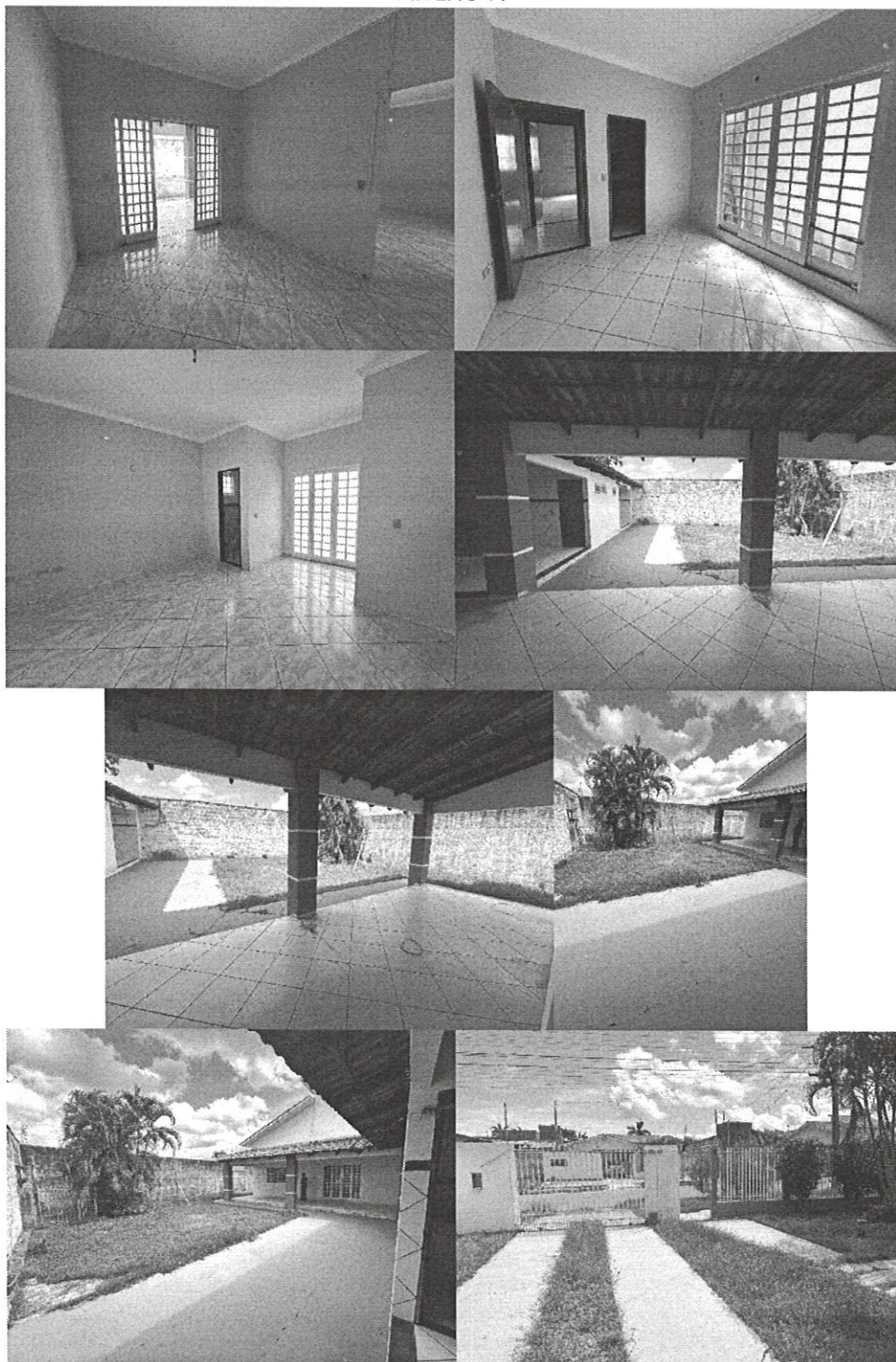
(66) 99926-9754

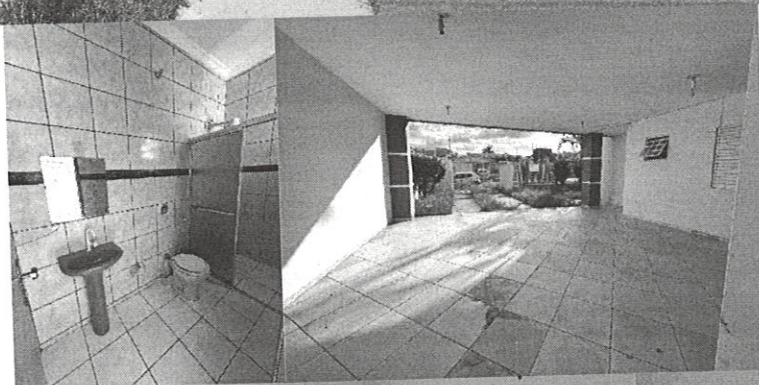
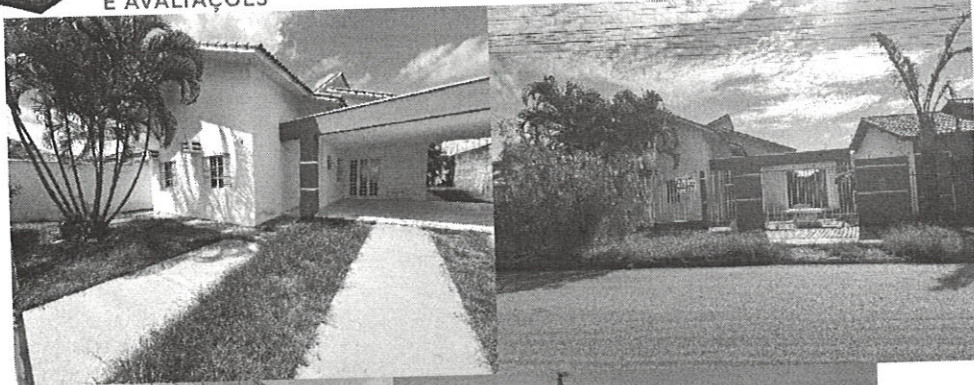
Email: sefaz@campoverde.mt.gov.br

EMIÇÃO DE PARCELAMENTO

Acesse: novo.campoverde.mt.gov.br

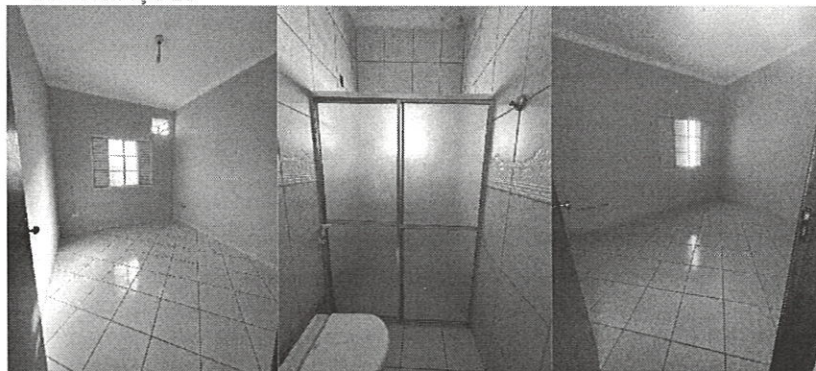
ANEXO IV







GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES





ANEXO V



PTAM

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Campo Verde / MT

Mês de referência: janeiro de 2026

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



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
735.399.371-53	KENNER LANGNER DA SILVA

Cuiabá, quinta-feira, 11 de abril de 2024



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 51202537953 em 11/04/2024 da Empresa J. DE ARAUJO FILHO ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA, CNPJ 05109605000139 e protocolo 240573137 - 08/04/2024. Autenticação: B8A01AB2BEC5C1D833965C861372C952DDCB7E. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 24/057.313-7 e o código de segurança 0pTU Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 12/04/2024 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

Alude Sign 75beb4e4-b827-46e5-abe3-3f285465403c

KENNER LANGNER DA SILVA
SECRETÁRIO GERAL

pág. 9/9

CONTRATO SOCIAL AGORA IMOVEIS.pdf

DADOS DA ASSINATURA

Documento número

75beb4e4-b827-46e5-a6e3-3f285465403c

Hash do documento original (SHA256)

a5c82510bd009523afad9f7144b23ac775a38e77990cbca41375561c6ea84df5

Assinaturas

SIGNATÁRIO	DOCUMENTO	ASSINOU COMO	DATA
José de Araújo Filho	406.714.701-59	Parte	25/03/2025 às 11:39:40

Log

DATA	DESCRIÇÃO
25/03/2025 às 11:35:11	Operador adicionou à lista de assinatura: agi.contratos@hotmail.com para assinar como parte, via e-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
25/03/2025 às 11:35:05	Operador criou este documento número 75beb4e4-b827-46e5-a6e3-3f285465403c. Data limite para assinatura do documento: sem data limite..
25/03/2025 às 11:39:40	José de Araújo Filho assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail agi.contratos@hotmail.com. CPF informado: 406.714.701-59. IP: 2804:18:1114:8631:60f8:eb02:8b9c:ddf4. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -15.539738713096732 e longitude -55.163567177439.
25/03/2025 às 11:40:11	Operador finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 75beb4e4-b827-46e5-a6e3-3f285465403c.



Documento assinado com validade jurídica

Para conferir a validade, acesse <https://app.alude.com.br/validate> e envie este arquivo PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001.

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 75beb4e4-b827-46e5-a6e3-3f285465403c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Alude, disponível em www.alude.com.br.

QR-CODE

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
<https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAN

2. a. 1. Nome e Sobrenome / Name and Surname / Nombre y Apellidos - Primeira Habilitação / First Driver License / Primera Licencia de Conducir - 3. Data e Local de Nascimento / Date and Place of Birth / DDDA-NASCIMENTO / Fecha y Lugar de Nacimiento - 4. Data de Emissão / Issuing Date / DDDA-EMISSION / Fecha de Emisión - 4b. Data de Validade / Expiration Date / DDDA-VALIDADE / Fecha de Validación - 5. CATEGORIA - 6. Documento Identificação - Orgão emissor / Identity Document - Issuing Authority / Documento de Identificación - Autoridad Emisora - 7. CPF - 8. Número de Registro do Condutor / Driver License Number / Número de Registro de Conducir - 9. Categoria de Veículos da Carteira de Habilitação / Driver Science Class / Categoría de Permiso de Conducir - 10. Filiação / Filiação - 12. Observações / Observations / Observaciones - Local / Lugar / Lugar

I<BRA005635843<918<<<<<<<<<<
6707264M2905202BRA<<<<<<<<<<6
JOSE<<DE<ARAUJO<FILHO<<<<<<<<<