
MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº. 022/2025

**SENHOR PRESIDENTE,
ILUSTRES LEGISLADORES,**

Por intermédio deste expediente, encaminhamos a essa preclara Casa de Leis o Projeto de Lei nº. 022/2025, o qual resta assim ementado: **“DISPÕE SOBRE A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO EXECUTIVO MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A presente proposta legislativa, limita-se a prévia e imprescindível autorização legislativa, nos termos do que determina a Lei Municipal nº. 1.915/2013, no sentido de firmar contrato de locação de imóvel urbano para o funcionamento da Escola Municipal de Dança de Campo Verde.

Juntamente a esta proposta legislativa, apresentamos três avaliações mercadológicas, que sinalizam a compatibilidade do valor proposto em relação ao preço praticado atualmente no município, a considerar as especificações e localização do imóvel.

Na certeza de contarmos com a colaboração para a aprovação, por unanimidade, elucidamos as razões do projeto de lei que ora apresento a essa Colenda Casa do Povo, valendo-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

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

Assinado digitalmente por ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A1, OU=Presencial, OU=5208618000130, CN=ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.03.13 13:42:14-0400
Fórm: PDF Reader Versão: 2024.3.0

PROJETO DE LEI Nº. 022, DE 12 DE MARÇO DE 2025.

**DISPÕE SOBRE A CELEBRAÇÃO DE
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PELO EXECUTIVO MUNICIPAL, 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 que tem como objeto imóvel urbano, com edificação de 120 m² (cento e vinte metros quadrados), sob a matrícula nº. 6.119, com registro no 1º Ofício – Registro Geral de Imóveis Títulos e Documentos de Campo Verde/MT, situado na **Avenida São Lourenço esquina com a rua Roraima, lote 02, quadra 27, nº. 129-235, Bairro São Lourenço, Campo Verde/MT, destinado às instalações da Escola Municipal de Dança de Campo Verde.**

Art. 2º. O valor do aluguel mensal da locação do imóvel acima discriminado será no importe de **R\$ 2.850,00 (dois mil e oitocentos e cinquenta reais).**

Parágrafo Único - O contrato de locação será formalizado com o proprietário **Sr. Rafael Antônio Pinto**, brasileiro, portador do RG (ocultado) - SSP/MT e inscrito no CPF/MF (ocultado).

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

Parágrafo Único - Em caso de prorrogação contratual e reajuste de valores, estes estarão limitados ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE.

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 12 de março de 2025.

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

Assinado digitalmente por ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A1, OU=Presencial, OI=03208618000130, OU=AC Synguard Multipla, CN=ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
Data: 2025.03.13 13:43:30-04'00"
Localização:
Foxit PDF-Reader Versão: 2024.3.0

PROJETO DE LEI Nº. 022, DE 12 DE MARÇO DE 2025.

ANEXOS



CIDADE EM *Transformação*

Campo Verde, 11 de março de 2025

Ofício 045/2025 – SMCJ

Ao Excelentíssimo Senhor Procurador Geral do Município, Dr. Felipe Cyrineu
Procuradoria Municipal
Campo Verde – MT

Assunto: Encaminhamento das Avaliações Mercadológicas para Providências

Prezado Senhor Procurador Geral,

Em atendimento à solicitação de Vossa Excelência referente às avaliações mercadológicas para a locação do imóvel localizado no bairro São Lourenço, Rua Roraima, próximo à Creche Municipal Amerecilda, encaminho em anexo os documentos e as avaliações solicitadas, fornecidas pela Secretaria de Fazenda.

Solicito que a Procuradoria Municipal tome as providências necessárias quanto ao prosseguimento do processo, com base nas avaliações anexadas, para que possamos dar continuidade à formalização da locação.

Fico à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais ou para o fornecimento de informações complementares, caso necessário.

Atenciosamente,

ANDRÉ REGIS TAVARES NOVAIS
SECRETÁRIO DE CULTURA E JUVENTUDE
PORTARIA Nº 063/2025



OFÍCIO Nº 024/SMCJ

Campo Verde/MT, 24 de fevereiro de 2025.

Ao Exmo. Sr. Alexandre Lopes de Oliveira
Prefeito Municipal de Campo Verde

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE MT
Protocolo: 465/2025
Data: 24/02/2025 13:28
Interessado: (P) ANDRE REGIS TAVARES N...
Setor: GABINETE DO PREFEITO - ALEXANDRE

Assunto: Locação de Imóvel para a Criação da Escola Municipal de Dança

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

1. Da Justificativa da Contratação

Secretaria Municipal de Cultura e Juventude vem, por meio deste, pleitear a locação de imóvel situado no Bairro São Lourenço, Rua Roraima, próximo à Creche Municipal Amerecilda, para a implantação da Escola Municipal de Dança. O objetivo é atender à crescente demanda por atividades culturais voltadas à dança, garantindo um espaço apropriado para sua execução.

Atualmente, as atividades de dança são desenvolvidas em um espaço inadequado sob os aspectos físico e de acessibilidade. A atual sede do Departamento de Cultura não possui estrutura compatível para o ensino e prática da dança, além de estar localizada em uma área que dificulta o acesso da maior parte da população beneficiada.

A necessidade desta contratação está fundamentada no Plano Municipal de Cultura de Campo Verde (Lei nº 2.991, de 12 de junho de 2023), o qual estabelece, entre suas metas, a diversificação das atividades culturais de dança no município. A viabilidade da locação se justifica pela ausência de imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos necessários para o funcionamento da escola.

2. Da Localização Estratégica

O imóvel proposto situa-se em uma região de fácil acesso para moradores dos bairros Bom Clima, Eckert, São Miguel, Jardim Campo Verde, São Miguel, Recanto do Bosque, Jupiara e adjacências. Estes bairros encontram-se abaixo da BR que corta o município, sendo

que a maioria das crianças e adolescentes não se deslocam até o centro para frequentar o Departamento de Cultura, evidenciando a necessidade da descentralização das atividades.

Além disso, a proximidade com a Creche Municipal Amerecilda amplia o alcance da iniciativa, garantindo que um maior número de crianças e adolescentes possa participar das atividades culturais de forma segura e acessível.

3. Do Impacto Orçamentário e Viabilidade Financeira

O valor da locação do imóvel é de R\$ 2.850,00/mês, montante inferior ao inicialmente estimado para o projeto. Importante ressaltar que a locação não gerará impacto financeiro relevante para a Secretaria, visto que, com a realocação da Biblioteca Municipal para a Praça João Paulo II, ocorreu a desoneração do orçamento anteriormente destinado à locação desse espaço. Dessa forma, há plena compatibilidade orçamentária e financeira para a efetivação da contratação.

4. Do Embasamento Legal da Contratação

A presente contratação se enquadra na hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme dispõe o art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a locação direta de imóveis quando suas características físicas e localização forem essenciais ao desenvolvimento das atividades públicas.

Ademais, foram realizados levantamentos de mercado, que demonstraram a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados, conforme modelos de Estudo Técnico Preliminar (ETP) já adotados pelo Município para contratações similares.

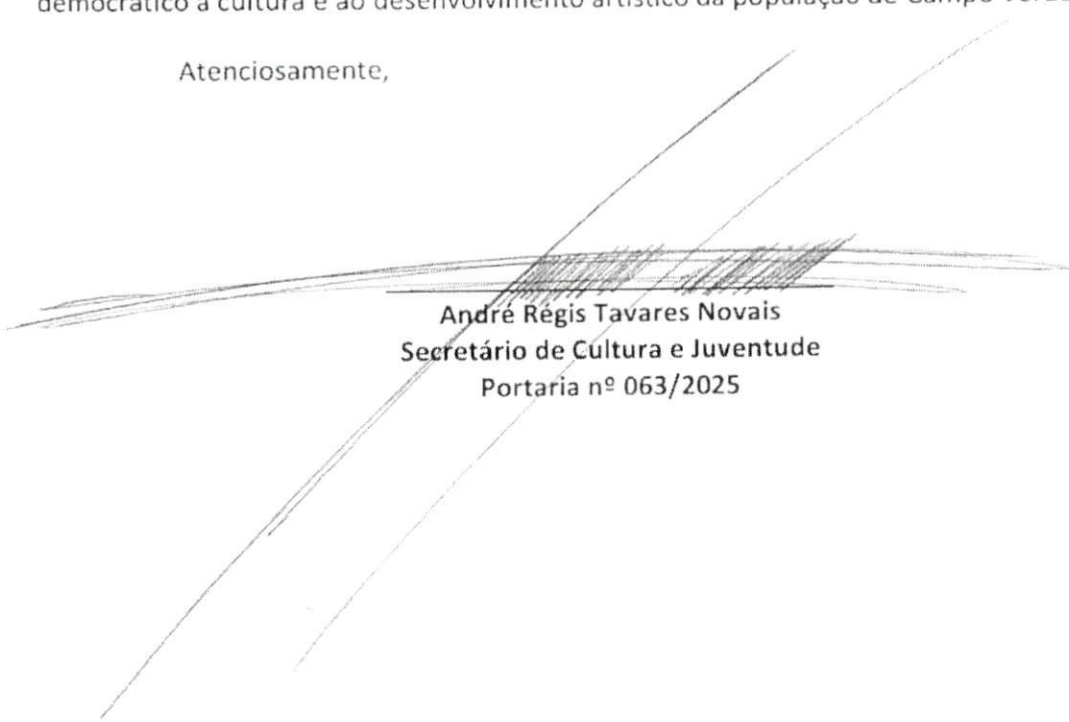
Dessa forma, a locação do referido imóvel se mostra viável e necessária, atendendo às exigências legais e aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.



5. Conclusão e Encaminhamentos

Diante do exposto, solicito a análise e autorização para a celebração do contrato de locação do imóvel em questão, permitindo que a Secretaria Municipal de Cultura e Juventude possa iniciar a estruturação da Escola Municipal de Dança, promovendo acesso democrático à cultura e ao desenvolvimento artístico da população de Campo Verde.

Atenciosamente,


André Régis Tavares Novais
Secretário de Cultura e Juventude
Portaria nº 063/2025



Anexo I

Orçamento do Imóvel Pretendido



ORÇAMENTO

À PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE

CNPJ: 24.950.495/0001-88 – IE: ISENTO

END.: PRAÇA DOS TRÊS PODERES, N.º 3 – BAIRRO: CAMPO REAL II

CEP: 78840-000 – CAMPO VERDE/MT - FONE: (66) 3419-1244

Locação de Imóvel

ORDEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UNID.	QUANT.	P. UNIT	P. TOTAL
1.	Locação de Imóvel comercial localizado à Avenida São Lourenço, sala 1, esquina. 1. Contrato de 12 meses 2. Valor da Locação de R\$ 2.850,00/mês no período. 3. Reajuste anual seguindo o índice IGP-M, este ajuste será aplicado anualmente a partir do terceiro ano do contrato.	mês	12	2.850,00	R\$ 34.200,00

Validade da Proposta: 60 dias

Campo Verde/MT, 04 de fevereiro de 2025.


JOSE ANTONIO FARIAS & CIA LTDA
CNPJ 05.091.394/0001-54

EMPRESA: Jose Antonio Farias & Cia LTDA
Nome Fantasia: Almeida Imóveis
CNPJ: 05.091.394/0001-54
Endereço: Avenida Brasil (Lot Campo Real), 488 - centro
Cidade: Campo Verde – MT
Cep: 78840-022
Telefone: (66) 3419-2005



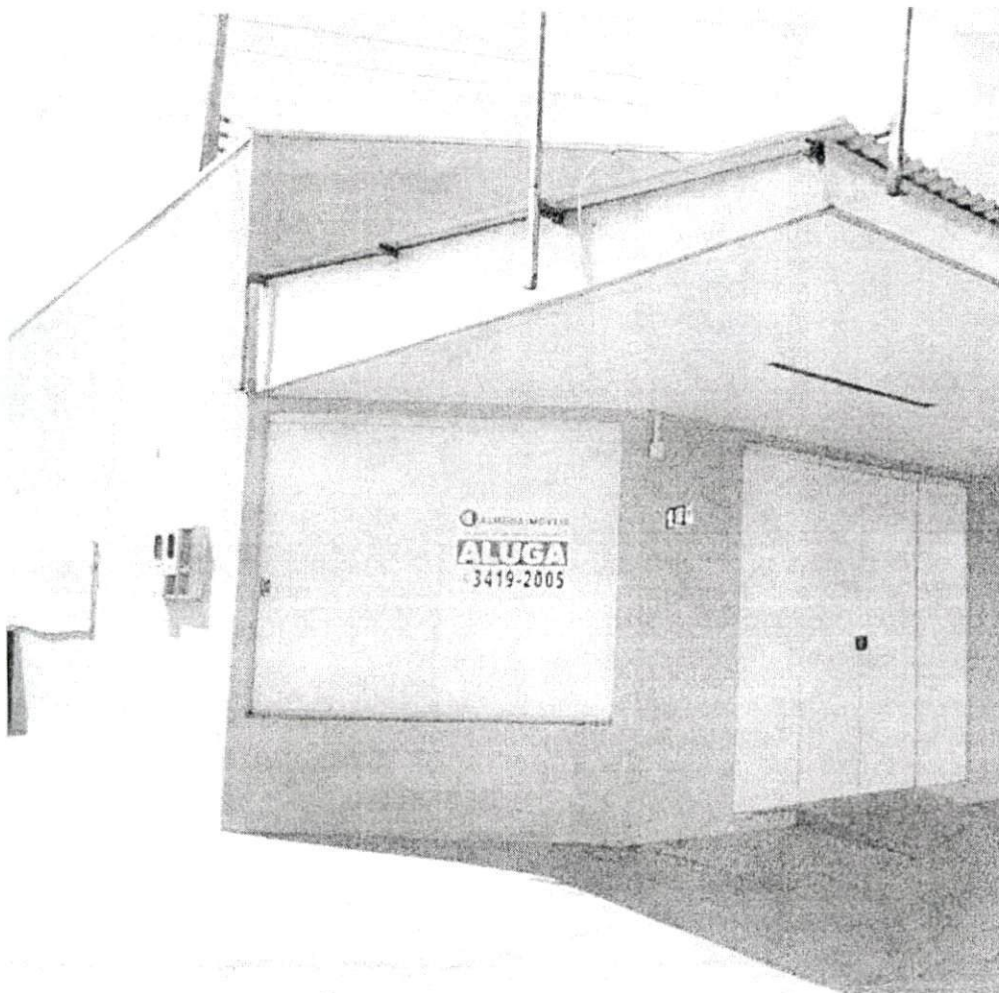
Anexo II

- Orçamento do imóvel antes da negociação
- Orçamento de outro imóvel na região com valor superior.



INÍCIO LOCAÇÃO VENDA ÍNDICES CONHEÇA A EMPRESA CONTATO

Cód.: 2103

[← Voltar para a página anterior](#)[Simular garantia contratual](#)[Quer alugar sem fiador?
Simule seu seguro fiança!](#)[Simular](#)[Estou Interessado](#)

Nome *

E-mail *

Telefone *

Mensagem



Não sou um robô

reCAPTCHA

Proteger seu site



ALUGUEL R\$ 4.500,00

TOTAL R\$ 4.500,00

DETALHES

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- | | |
|--|---|
| ☒ BANHEIRO SOCIAL 1 | ☒ COZINHA 1 |
| ☒ ÁREA CONSTRUÍDA m ² | ☒ IPTU 1 |

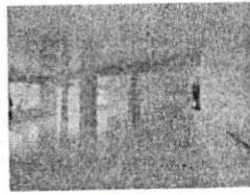
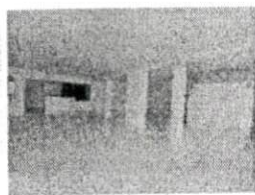
Código

2103

<https://almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-sao-lourenco-campo-verde/2103>



INICIO LOCAÇÃO VENDA ÍNDICES CONHEÇA A EMPRESA CONTATO



Mensagem

Quais são as suas preferências?



Não sou um robô

reCAPTCHA

Privacidade - Termos

ALUGUEL R\$ 4.500,00

TOTAL R\$ 4.500,00

DETALHES

Código 2103

Categoria SALA
COMERCIAL EM
ALVENARIA

Endereço RUA RORAIMA

Número 129-235

Bairro SAO LOURENÇO

Cidade CAMPO VERDE

Visitas 380

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- ☒ BANHEIRO SOCIAL 1
- ☒ COZINHA: 1
- ☒ ÁREA CONSTRUÍDA m²:
- ☒ IPTU: 1

Compartilhe



ALMEIDA IMÓVEIS

Informações de contato

O que você quer fazer?

Fazer uma reserva

Fazer uma visita

Fazer uma avaliação



O que você quer fazer?

Fazer uma reserva

Contato por e-mail



11-3115-1115 - 11-3115-1115 - 11-3115-1115 - 11-3115-1115 - 11-3115-1115 - 11-3115-1115 - 11-3115-1115 - 11-3115-1115 - 11-3115-1115 - 11-3115-1115

Folheto do imóvel AL-346

SALA COMERCIAL SÃO LOURENÇO

- 1 Banheiro(s)

Rua Mato Grosso do Sul, São Lourenço, Campo Verde - MT



Referência: AL-346

O que tem perto?

Açougue, Feiras e Supermercados, Comércio, Escolas Públicas, Farmácia, Ponto de Ônibus, Ponto de táxi, Posto de Gasolina, Posto de Saúde

Descrição

Aluguel de Sala Comercial - 200m² - Excelente Localização!

Está buscando um espaço ideal para o seu negócio? Temos a oportunidade perfeita!

Características do Imóvel:

Área de 200m², ampla e bem distribuída.

Localizada em bairro comercial, garantindo grande fluxo de clientes.

Ao lado de padaria, restaurante, salão de beleza.

Próxima a escolas e diversos outros comércios, proporcionando comodidade para seus clientes e colaboradores.

Fácil acesso e ótima visibilidade.

Ideal para:

Escritórios.

Consultórios.

Lojas de varejo.

Estabelecimentos de serviços diversos.

Valor de Aluguel: Consulte para mais informações.

Entre em contato conosco para agendar uma visita e conhecer essa excelente oportunidade para o seu negócio!

Cheila Thiesen Imóveis CRECI 165013 F

Telefone: 66 99976-9666

Telefone: 66 3028-1838

Avenida Mato Grosso, esquina com a Arnaldo Eckert.

Valor de aluguel: R\$ 3.500,00

Cheila Thiesen Corretora de Imóveis

E-mail: eu_cheila@hotmail.com

Telefone: (66) 3028-1838

03/02/25, 12:37

Imprimir informações do imóvel referência AL-346

Para informações visite nosso site (www.cheilaimoveis.com.br) e procure o imóvel pela referência AL-346.

Anexo III

Matricula do Imóvel pretendido

PREFEITURA DE
CAMPO VERDE

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Ano Fiscal: 2025

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento		Status	Data de Inclusão	
4041	01.018.0027.0002.0001	DESCONSIDERADA		ATIVO	/ /	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA RORAIMA	0	0027		0002		0001
Complemento	Bairro		Cidade		UF	
	SAO LOURENCO		CAMPO VERDE		MT	
Condomínio	Loteamento				CEP	
					78.844-030	
Distrito	Sector	Seção	Tipo Imóvel	Matricula Cartorio		
CAMPO VERDE	018 - SETOR ZONA FISCAL 18	18	PREDIAL			

Dados do Proprietário/Responsável Tributário	
PROPRIETÁRIO	PERCENTUAL
CLOVIS LUIZ OLIVEIRA	100.0000%

Medidas					
Testada	Frete	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos
15,000 m²	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total
300,0000 m²	256,3800 m²	91,2400	241.295,13	339.003,58	580.298,71
Valor Declarado	Área de Preservação Permanente				Piscina
0,00	0,000				0,000 m²

Informações Complementares
/ ATUALIZADO DE ACORDO COM O ITBI Nº 335/2021.

Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m²	Valor - m²
TERRENO	TERRENO	/ /	/ /	0	300,0000	881,5400

Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)	Pontos	F.C.
26 - OCUPACAO DO LOTE	30 - CONSTRUIDO	0,00	0,000
27 - BEM IMOVEL / PATRIMO	33 - PARTICULAR	0,00	0,000
29 - UTILIZACAO	39 - COMERCIO/SERVICOS	0,00	0,000
30 - LIMITACAO(COM CERCA)	43 - SIM	0,00	0,000
31 - USO DO IMOVEL(PROPRI	46 - SIM	0,00	0,000
40 - IMUNE/ISENTO - IPTU	48 - NAO	0,00	0,000
41 - ISENTO - TSU	52 - NAO	0,00	0,000
43 - SITUACAO	56 - ESQUINA/MAIS DE UMA	0,00	0,000
44 - TOPOGRAFIA	61 - PLANO	0,00	0,000
45 - PEDOLOGIA	67 - FIRME	0,00	0,000
50 - CALCADA	70 - SIM	0,00	0,000
96 - LANCAMENTO ENGLOBADO	140 - NAO	0,00	0,000
100 - CONSERVACAO DE VIAS E LOGRA	161 - SIM	0,00	0,000
51 - MURADO	168 - SIM	0,00	0,000

Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m²	Valor - m²
A	CONSTRUÇÃO	/ /	/ /	123	256,3800	1.322,2700

Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)	Pontos	F.C.
73 - TIPO	74 - LOJA	0,00	0,000
74 - ALINHAMENTO	78 - ALINHADA	0,00	0,000
75 - POSICIONAMENTO	82 - CONJUGADA	0,00	0,000
76 - SITUACAO DA UNIDADE	85 - FRENTE	0,00	0,000
78 - ESTRUTURA	91 - CONCRETO	38,00	0,000
79 - COBERTURA	94 - TELHA DE CIMENTO AM1	5,00	0,000
80 - PAREDES	101 - ALVENARIA	30,00	0,000
81 - FORRO	109 - PVC	8,00	0,000

PREFEITURA DE
CAMPO VERDE

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

		Ano Fiscal:		2025
82 - REVESTIMENTO DA FACH	112 - REBOCO	8,00	0,000	
83 - INSTALACAO SANITARIA	119 - MAIS DE UMA INTERNA	8,00	0,000	
84 - INSTALACAO ELETRICA	125 - EMBUTIDA	8,00	0,000	
85 - PISO	129 - CERAMICO / MOSAICO	18,00	0,000	
86 - ESTADO DE CONSERVACA	136 - BOM	0,00	0,000	
98 - TIPO CONSTRUCAO	143 - COMERCIO/AGROPECUARI	0,00	0,000	
103 - COLETA DE LIXO	166 - SIM	0,00	0,000	

Ofício nº. 033/2025-Procuradoria.

Campo Verde/MT, 24 de fevereiro de 2025.

Exmo. Sr.

CLAUDILEI DE OLIVEIRA BORGES

Secretário Municipal de Administração

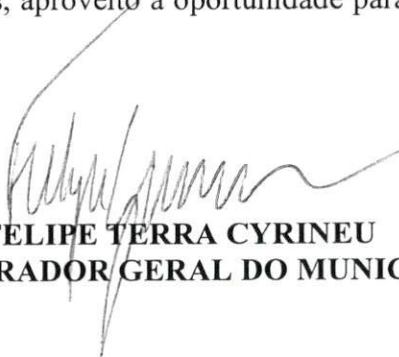
Prefeitura Municipal de Campo Verde/MT

Referência: Ofício nº. 024/SMCJ – Locação de Imóvel para a Criação da Escola Municipal de Dança

Excelentíssimo Secretário,

Apraz-me cumprimentá-lo, cordialmente, ao tempo em que me dirijo à presença de Vossa Excelência para **ENCAMINHAR** a cópia do ofício alhures mencionado sobre a locação de imóvel para a criação da Escola Municipal de Dança. Aproveito a oportunidade para solicitar, ainda, duas avaliações relativas ao valor do aluguel, a fim de que sejam tomadas as providências necessárias.

Sem mais, aproveito a oportunidade para reiterar-lhe votos de elevada estima e consideração.


FELIPE TERRA CYRINEU
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PREFEITURA MUNICIPAL
DE CAMPO VERDE - MT
Secretaria de Administração
Recebido em: 24/02/25
16:50h

CIDADE EM *Transformação*

Ofício Nº 138/2025-SMADRH/CV

Campo Verde-MT, 25 de fevereiro de 2025.

Ao Senhor
André Régis Tavares Novais
Secretário Municipal de Cultura e Juventude

Prezado Senhor;

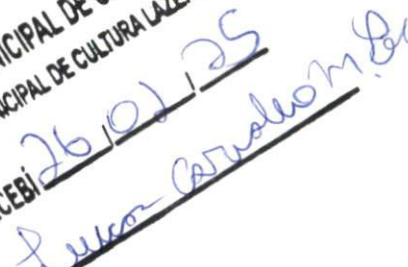
Ao cumprimenta-lo cordialmente, venho por intermédio deste, encaminhar a cópia do ofício nº 033/2025 -Procuradoria, e também solicitar que seja providenciado mais duas avaliações relativas ao valor do aluguel, a fim de que sejam adotadas as providências necessárias.

Sem mais, agradeço pela atenção dedicada a esta solicitação e manifestar-lhe votos de estima e consideração.


CLAUDILEI DE OLIVEIRA BORGES
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E RH
PORTARIA 529/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE - MT
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA LAZER E ESPORTES

RECEBI

26/02/25
ASS: 



OFÍCIO Nº 032/SMCJ

Ao Sr.
Everton Júnior Pereira
Secretário Municipal de Fazenda
Prefeitura Municipal de Campo Verde

Campo Verde/MT, 26 de fevereiro de 2025

Protocolo: 497/2025

Data: 27/02/2025 10:53

Interessado: (P) ANDRE REGIS TAVARES N...

Sector: DOCUMENTOS - SECRETARIA DE FAZENDA

Assunto: Solicitação de Avaliação do Valor de Aluguel do Imóvel

Prezado Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, por meio deste, solicitar a realização de **duas** avaliações relativas ao valor do aluguel do imóvel localizado no endereço abaixo:

Endereço: Rua Roraima, nº 129-235, Bairro São Lourenço, Campo Verde - MT.

De acordo com consulta ao site da Imobiliária Almeida Imóveis, o imóvel está anunciado pelo valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais). No entanto, em negociações diretas, o proprietário apresentou uma proposta de locação no valor de R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais), conforme orçamento anexo.

Diante dessas discrepâncias, solicitamos a realização de duas avaliações técnicas para verificar a adequação do valor proposto, garantindo que a negociação ocorra de forma justa e alinhada com os parâmetros de mercado, assim a Secretaria de Cultura e Juventude dará andamento ao processo de locação do imóvel para formalização da Escola Municipal de Dança.

Deixo aqui o contato dos responsáveis para questões de chave e acompanhar os avaliadores; Bruno Silva (66) 9.9957-1398 e Ariolino Silva (66) 9.9667-0302.

Aguardamos retorno sobre a viabilidade desta solicitação e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

André Regis Tavares Novais
Secretário Municipal de Cultura e Juventude
Portaria nº 063/2025

Campo Verde, 11 de Março de 2025.

Ofício nº 098/2025 – SEMFAZ

Ilmo. Sr.

ANDRÉ REGIS TAVARES NOVAIS

Secretário Municipal de Cultura e Juventude

Nesta,

Prezado Senhor,

Venho por meio deste, em resposta ao Ofício nº 032/2025 – SMCJ, encaminhar as avaliações mercadológicas, solicitado através do ofício acima citado.

Reiteramos nossos votos de estima e consideração.

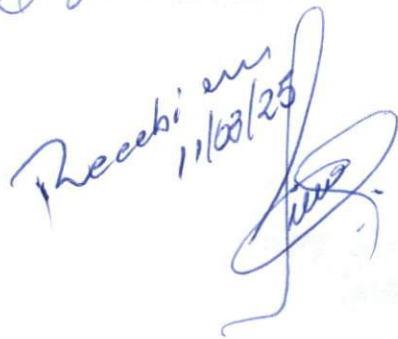
Atenciosamente,



KAMYLLA FERNANDES DE MATOS

Aux. Administrativo

Mat. 8462

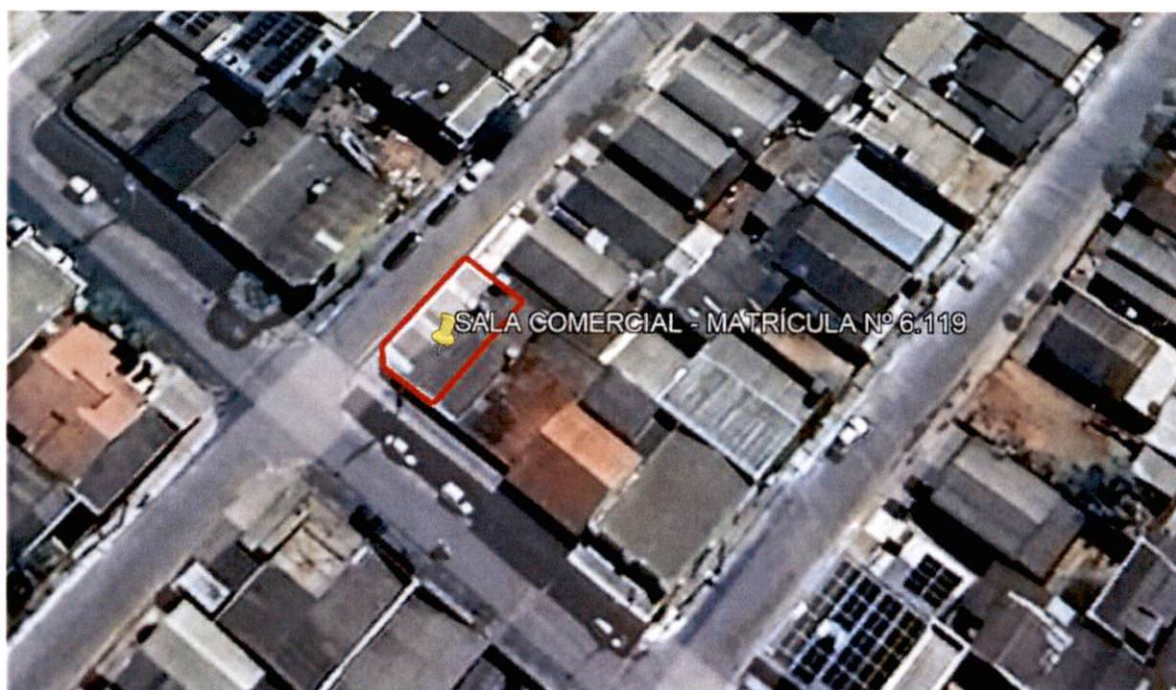


CIDADE EM *Transformação*

PTAM - PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



SALA COMERCIAL – MATRÍCULA Nº 6.119
AV. SÃO LOURENÇO Nº 140
MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE - MT.

ÍNDICE

1.0. Considerações preliminares.....	Páginas 03/05
1.1. Interessado - solicitante	Página 03
1.2. Proprietários.....	Página 03
1.3. Técnico e empresa responsável.....	Página 03
1.4. Objetivo.....	Página 03
1.5. Finalidade	Página 03
1.6. Atividade básicas para realização da avaliação.....	Páginas 03/04
1.7. Conceito de valor	Páginas 04
1.8. Limitações do avaliador	Página 05
1.9. Condições do avaliador	Página 05
2.0. Metodologia e critérios de avaliação.....	Páginas 06/08
2.1. Normas ABNT para avaliação de imóveis.....	Página 06
2.2. Método comparativo direto de dados de mercado.....	Página 06
2.3. Método classificado para avaliação LOCAÇÃO URBANA	Página 07
2.4. Campo de arbítrio	Páginas 07/08
3.0. Descrição do imóvel avaliando.....	Página 08/10
3.1. Dados de registro do imóvel avaliando	Páginas 08
3.2. Visita no local do imóvel	Página 08
3.3. Mapa de localização e acesso.....	Página 09
3.4. Tipo de ocupação circunvizinhança	Página 10
3.5. Infraestrutura de edificações	Página 10
3.6. Descrição do Imóvel (suas características)	Página 10
3.7. Memorial de descritivo	Página 10
3.8. Documentos fornecidos ao avaliador	Página 10
4.0. CONCLUSÃO	Página 11
5.0. Anexos.....	Páginas 12/24
5.1. Tratamento estatístico da amostra	Páginas 12/14
5.2. Matrícula.....	Páginas 15/16
5.2. Ordem de serviço.....	Página 17
5.3. Ofício	Página 18
5.4. Relatório fotográfico	Páginas 19/23
5.5. Carteira profissional do técnico	Página 24
5.6. Certificado creci jurídico.....	Página 24
6.0. Declaração de conformidade com código de ética.....	Página 25
7.0. Encerramento	Página 25

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1) Interessado - solicitante:

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

1.2) Proprietários:

Rafael Antonio Pinto e sua esposa Rosa Fernandes de Souza Pinto, conforme registro em matrícula.

1.3) Técnico e empresa responsável:

Célio Andrade da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI-F/MT 9.185
Perito Avaliador - CNAI - 22.421
Corretor Público - 012/2018
Telefone (66) 999547820
e-mail: andrade@agrosma.com.br
Endereço: Av. Eugênio Prati nº 145, Bairro Greenville, Campo Verde MT.

AGRO SMA LTDA
CNPJ 32.165.057/0001-37
CRECI-J/MT - 15.825
Telefone (66) 999547820
Endereço: Av. Eugênio Prati nº 145, Bairro Greenville, Campo Verde MT.
e-mail: andrade@agrosma.com.br

1.4) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de LOCAÇÃO dos imóveis abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

1.5) Finalidade:

Apuração de valor de locação pagamento imediato.

1.6) Atividades básicas para realização da avaliação:

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

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

- Coleta de dados: é o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características

semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação,

- Trabalhos externos: procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
- Escolha da metodologia e critérios de avaliação; conforme norma a NBR 14653.
- Cálculo do valor de locação do imóvel; com amostras homogeneizadas pertinentes ao mercado conforme norma a NBR 14653, tratamento estatístico específico para cada avaliação com dados amostrados obtidos em processo avaliatório que terão tratamento dispensados para serão levados a formação do valor da estatística inferencial, a estatística inferencial dedica-se à extrapolação de conclusões acerca o maior números de unidades da amostras, evidenciando sempre o centro da estatística expurgando o maior e o menor ou média entre todos.
- Considerações finais e conclusão; considerando todos fatores acima.

1.7) Conceito de valor:

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

1.8) Limitações do avaliador:

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

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

1.9) Condições do avaliador:

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

- a) Conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) Conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) Conversão de áreas reais de locação em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados, superior ou inferiores ao mercado;
- d) É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado.
- e) Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.
- f) Corretor de Imóveis (Perito) de avaliação deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

2.1) Normas ABNT para Avaliação de Imóveis:

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

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

2.2) Método comparativo direto de dados de mercado:

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

1. Procedimentos Gerais, onde encontramos a seguinte definição:

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

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

2.3) Método classificado para avaliação LOCAÇÃO URBANA:

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

Para avaliação do m², será utilizado o definido acima, este método define o valor do locação através da comparação direta de dados de mercado com tratamento por fatores, de acordo com a NBR **14653-2**, por se tratar de **imóvel urbano para locação**, consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetivada de locação, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras, atendendo os padrões de similaridade devidamente homogeneizadas e com tratamento estatístico.

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

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

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

2.4) Campo de arbítrio:

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

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

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

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

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

3) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

3.1) Dados de registro do imóvel avaliando:

Sala comercial – Av. São Lourenço esquina com a Rua Roraima, Bairro São Lourenço, nesta cidade.

Matricula nº 6.119, ordem de serviço nº 36/2025 e ofício 032/SMCJ, conforme documentos anexados.

3.2) Visita no local do imóvel:

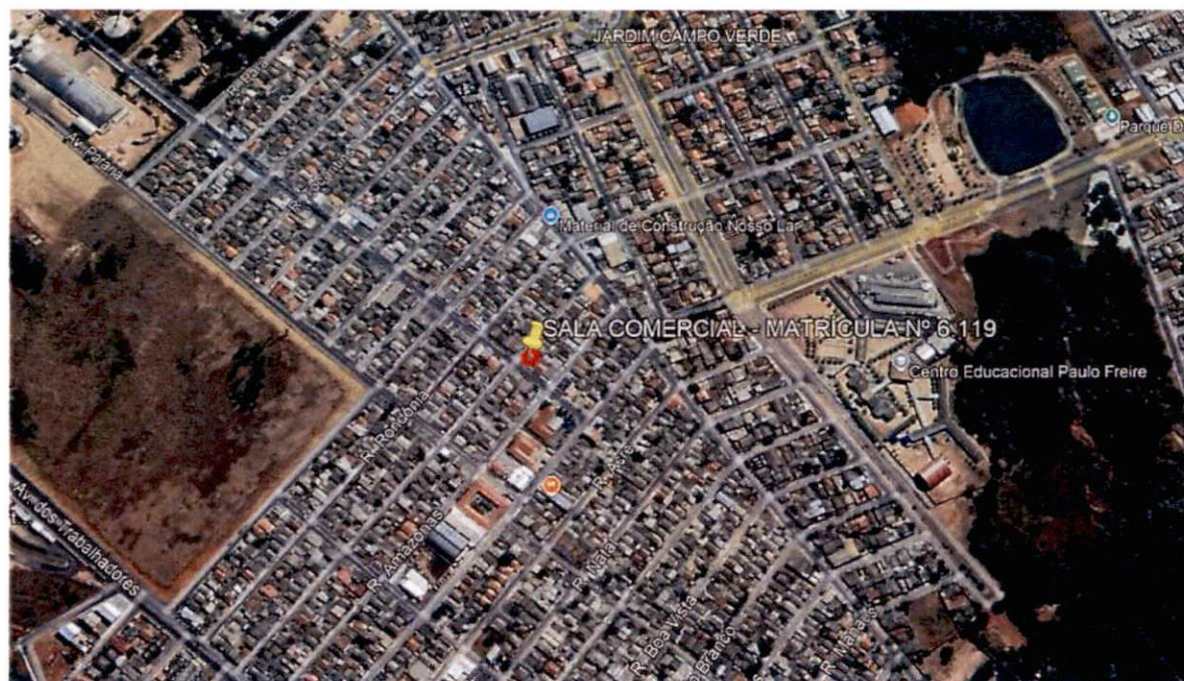
Visita realizada dia 06 de Março de 2.025, com acompanhamento do Sr. Ariolino Silva – fone 66-96670302, representante da solicitante, fornecendo todas informações necessárias.

SALA COMERCIAL - MATRÍCULA Nº 6.119

R. Rotina

Av. São Lourenço

R. Amazonas



3.4) Tipo de ocupação circunvizinhança:

- A região é ocupada predominantemente por comércios diversificados, como lojas de confecções, farmácia, posto saúde, mercados, loja de moveis, restaurantes, barbearias, salões de beleza, óticas, padarias, sorveteiras, igrejas, escolas, creche, etc...

- Vocação do imóvel: Comercial diversos.

3.5) Infraestrutura de edificações:

Imóvel possui uma sala com aproximadamente 120 m², com padrão de construção normal, com forro de pvc, pia e pequena cozinha para uso culinário, churrasqueira, dois banheiros, pontos para fogão com revestimento de piso na parede, água e energia.

3.6) Descrição do imóvel: (suas características)

Uma sala comercial com 120 m², com padrão de construção normal.

Localizado na Av. São Lourenço esquina com a Rua Roraima, Bairro São Lourenço em Campo Verde MT, o mesmo propicio para comércio voltado para diversos ramos, necessitando de reparos simples, onde a sala é contemplada com amplo salão, estrutura com dois banheiros, churrasqueira, piso de cerâmica, forro de pvc, cobertura e armação para faixa na calçada.

3.7) Memorial Descritivo:

O imóvel de propriedade do Rafael Antônio Pinto e sua esposa Rosa Fernandes de Sousa Pinto, conforme matrícula anexada.

3.8) Documentos fornecidos ao avaliador:

- a) Matrícula 27/04/2021 (vencida)
- b) Ordem de serviço nº 36/2025, 05/03/2.025.
- c) Ofício 032/SMCJ, 26/02/2.025.

Obs.: Documentação atachado neste laudo nos anexos 5.2, 5.3 e 5.4.

4.0) CONCLUSÃO:

PARECER:

Com base nos dados levantados no local do imóvel objeto deste parecer e nos dados de mercado, devidamente homogeneizado nos critérios da norma NBR-14.653-2, o avaliador responsável encontrou o seguinte valor para locação dos imóveis avaliando em Campo Verde, MT na Av. São Lourenço esquina com Rua Roraima, nesta data com **PAGAMENTO IMEDIATO**.

Salas comerciais:

Sala comercial 120 m² R\$ 2.708,64

Valor total R\$ 2.084,70

(Dois mil setecentos e oito reais e sessenta e quatro centavos)

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

Campo Verde MT, 06 de Março de 2.025.

CELIO
ANDRADE DA
SILVA:9118881
4915

Assinado de forma
digital por CELIO
ANDRADE DA
SILVA:91188814915
Dados: 2025.03.06
17:56:19 -04'00'

AGRO SMA LTDA
CRECI 15.825/J - MT

5.0) ANEXOS:

5.1) Tratamento estatístico da amostra:

Móvel avaliando para LOCAÇÃO

Matrícula nº 6.119

Salão Comercial com 120 m²

Av. São Lourenço com a Rua Roraima – Bairro São Lourenço – Campo Verde MT

Método empregado:

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

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

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: EST. FISICO

F4: COMERCIAL

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1: OFERTA – Edimar 66-996330832

Recanto Bosque – Rua Saber nº 792

Área:

110 m²

Valor:

R\$ 1.400,00

Valor por metro quadrado:

R\$ 12,73

Fator de homogeneização OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

1,10

Fator de homogeneização EST. FISICO:

0,95

Fator de homogeneização COMERCIAL:

1,20

Imóvel 2: OFERTA - Edimar 66-996330832

J C Verde – Rua Dep. Ulisses Guimarães nº 449

Área:

54 m²

Valor:

R\$ 900,00

Valor por metro quadrado:

R\$ 16,67

Fator de homogeneização OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

1,10

Fator de homogeneização EST. FISICO:

0,95

Fator de homogeneização COMERCIAL:

1,20

Imóvel 3: OFERTA

Greenville – Av. Eugênio Prati nº 220 - Edimar 66-996330832

Área:

70 m²

Valor:

R\$ 1.750,00

Valor por metro quadrado:

R\$ 25,00

Fator de homogeneização OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

1,10

Fator de homogeneização EST. FISICO:

0,90

Fator de homogeneização COMERCIAL:

1,20

Imóvel 4: OFERTA – Liliane 66-996360501

Greenville – Av. Eugenio Prati nº 145

Área:	70 m ²
Valor:	R\$ 1.700,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 24,29
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,10
Fator de homogeneização EST. FISICO:	0,90
Fator de homogeneização COMERCIAL:	1,20

Imóvel 5: OFERTA – Julio 66-999651633

São Miguel - Av. Cesar Lima nº próximo Sup. Smart

Área:	60 m ²
Valor:	R\$ 1.200,00
Valor por metro quadrado:	R\$20,00
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,10
Fator de homogeneização EST. FISICO:	0,95
Fator de homogeneização COMERCIAL:	1,20

Imóvel 6: OFERTA – Julio 66-999651633

Cidade Alta I – Av. João Goulart nº próximo posto de combustível

Área:	50 m ²
Valor:	R\$ 1.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 20,00
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,10
Fator de homogeneização EST. FISICO:	0,95
Fator de homogeneização COMERCIAL:	1,20

Tabela de homogeneização:

Imóvel	RS/m ²	F1	F2	F3	F4	RS/m ² homog.
1	12,73	0,90	1,10	0,95	1,20	14,36
2	16,67	0,90	1,10	0,95	1,20	18,81
3	25,00	0,90	1,10	0,90	1,20	26,73
4	24,29	0,90	1,10	0,90	1,20	25,97
5	20,00	0,90	1,10	0,95	1,20	22,57
6	20,00	0,90	1,10	0,95	1,20	22,57

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 21,84$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 4,63$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = 14,36 - 21,84 / 4,63 = 1,61 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 18,81 - 21,84 / 4,63 = 0,65 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 26,73 - 21,84 / 4,63 = 1,06 < 1,73$	(amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |25,97 - 21,84| / 4,63 = 0,89 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |22,57 - 21,84| / 4,63 = 0,16 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |22,57 - 21,84| / 4,63 = 0,16 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 21,84 - 1,48 * 4,63 / \sqrt{(6 - 1)} = 18,77$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 21,84 + 1,48 * 4,63 / \sqrt{(6 - 1)} = 24,90$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se o intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 19,65 a R\$ 24,02

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

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

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 22,57 (amostra 5); 22,57 (amostra 6).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 22,57

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R\$ } 22,57 * 120 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2.708,64$$

Valor do aluguel do imóvel avaliando:

R\$2.708,64

5.2) Matrícula:

LIVRO N.º 2 1.º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT

Oswaldo Fernandes
OFICIAL

Eva Regende Fernandes
SUBSTITUTA

MATRÍCULA DATA FOLHA FICHA
6.119 12/04/2007 100 001

IMÓVEL: Urbano. Lote n.º 02, da quadra n.º 27, do loteamento denominado "SÃO LOURENÇO", situado nesta cidade de Campo Verde-MT. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL.** Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, sob n.º 02, da quadra n.º 27, do loteamento denominado "SÃO LOURENÇO", situado nesta cidade de Campo Verde-MT, contendo a configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 300,00M², (trezentos metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00 x 20,00 (quinze metros de frente e fundos, por vinte metros de ambos os lados), limitando-se pela frente, com o leito da atual Rua Roraima, antiga Rua 15, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote n.º 01, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com o lote n.º 03, na distância de 20,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o leito da Avenida São Lourenço, com a qual faz esquina, também na distância de 20,00 metros. **PROPRIETÁRIOS:** 1.º) - ALINY TAVARES DE ALMEIDA SOUZA, nascida aos 19/08/87, portadora da Certidão de Nascimento n.º 3.838, de fls. 09vº, do livro n.º A-5, do Cartório do Registro Civil, da cidade de Aurora do Norte-Goiás, e, 2.º) - DJALMA JÚNIOR DE ALMEIDA TAVARES DE SOUZA, menor impúbere, nascido aos 07/07/88, portador da Certidão de Nascimento n.º 4.134, de fls. 84vº, do livro n.º A-5, do Cartório do Registro Civil da cidade de Aurora do Norte-Goiás, ambos estudantes, filhos de Djalma José de Souza, e, de Dª Edna de Almeida Tavares Souza, residentes e domiciliados na Rua 15, s/nº, no loteamento São Lourenço, nesta cidade de Campo Verde-MT, representados por sua mãe, mencionada e qualificada na escritura. **Registro anterior, n.º 002/Mat. n.º 10.251**, de fls. 125, do livro n.º 2-AL, datado de 31/10/97, do RGI - 1.º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. **Emolumentos:** R\$ 35,60. O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo n.º 19.002, do livro n.º 1 às 12:05 horas do dia 12/04/2007. AV-001/Mat. n.º 6.119. Em 12/04/2007 **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.** A requerimento da proprietária, que, juntou o Auto de Conclusão, passado pela Prefeitura Municipal local, aos 24/10/97, faz-se a presente averbação para constar que sobre o lote urbano constante da presente matrícula, foi edificada uma casa residencial, de sua propriedade, na Avenida São Lourenço, s/nº, no loteamento São Lourenço, nesta cidade de Campo Verde-MT, contendo 59,98M², de construção, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Apresentou a CND, do MPAS - Ministério da Previdência e Assistência Social. INSS - Instituto Nacional do Seguro Social - Diretoria de Arrecadação e Fiscalização n.º 267.714 - Série H. - PCND. n.º 04705/97 - 10.601.001, emitida em data de 23/10/97, pela Ag. da Avenida Getúlio Vargas n.º 553, em Cuiabá-Cap.-MT, assinado por Maria de Jesus Borges e Silva, Chefe do Posto de Arrecadação. **Emolumentos:** R\$ 7,10. O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo n.º 19.003, do livro n.º 1 às 12:10 horas do dia 12/04/2007. AV-002/Mat. n.º 6.119. Em 12/04/2007 **AVERBAÇÃO DE CASAMENTO.** A primeira proprietária condômina, ALINY TAVARES DE ALMEIDA SOUZA, casou-se aos 02/07/05, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, com LADEMIR LUDVIG, que, após o casamento passou a assinar, ALINY TAVARES DE ALMEIDA SOUZA LUDVIG, sendo ela, atualmente, do lar, portadora do CPF. n.º 018.314.191-14, e, da CI-RG. n.º 677.340-SSP TO. - e, ele, sendo brasileiro, agricultor, portador do CPF. n.º 007.973.491-3-SSP.

CONTINUA NO VERSO DESTA FICHA

AV. BRASÍLIA, 1.000 - JARDIM N.º 1 - FAX: (66) 3419-3368 - FONE: (66) 3419-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT

CONTINUAÇÃO

MT, filho de Natalício de Alcântara Ludvig, e, de D^a Loni Ludvig, conforme Certidão do Termo de Casamento nº 36, de fls. 19v^o, do livro nº B-01 Auxiliar, do Cartório do Registro Civil, do Município de Aurora do Tocantins-TO, assinada em 02/07/05, pela Oficial, Maria da Conceição Freire Silva Tavares, a mim apresentada nesta data, para esta averbação. Emolumentos: R\$ 10,00. O Oficial: *Oswaldo*

Protocolo nº 19.004, do livro nº 1 às 12:15 horas do dia 12/04/2007. AV-003/Mat. nº 6119. Em 12/04/2007. **AVERBAÇÃO DE MAIORIDADE** O segundo proprietário condômino, **DIALMA JÚNIOR DE ALMEIDA TAVARES SOUZA**, completou sua maioridade em 07/07/06, sendo ele, estudante, portador do CPF nº 016.788.001/20, e, da CI-RG nº 716.633-SSP-TO, atualmente, residente e domiciliado na Rua Rio Branco, nº 99, no Conjunto Habitacional Eckert, nesta cidade de Campo Verde-MT. Emolumentos: R\$ 7,10. O Oficial: *Oswaldo*

Protocolo nº 21.538, do livro nº 1 às 15:30 horas do dia 18/01/2008. R-004/Mat. nº 6119. Em 18/01/2008. **COMPRA E VENDA** Pela escritura pública de compra e venda, datada de 11/01/2008, lavrada às fls. 053/54, do livro nº 053, no 2º Serviço Notarial e Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Dom Aquino-MT, pela Tabela de Notas, Suelene Cock Corrêa, os proprietários, **ALINY TAVARES DE ALMEIDA SOUZA LUDVIG**, com seu esposo, **LADEMIR LUDVIG**, e, **DIALMA JÚNIOR DE ALMEIDA TAVARES DE SOUZA**, já qualificados, representados por seus bastante procurador, Rodrigo Fernandes Pinto, mencionado e qualificado na escritura, nos termos do Substabelecimento público de procuração, lavrado às fls. 96, do livro nº 002, em data de 13/04/07, no Tabelionato Nesken, local, **VENDERAM**, a casa residencial e seu respectivo terreno, constantes da presente matrícula, por R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a **RAFAEL ANTÔNIO PINTO**, brasileiro, comerciante, portador do CPF. nº 303.970.141-04, e, da CI-RG. nº 157.628-SSP-MT, residente e domiciliado na Avenida São Lourenço, nº 140, no bairro São Lourenço, nesta cidade de Campo Verde-MT, casado no Regime de Comunhão Parcial de Bens, posterior à Lei 6.515/77, com **ROSA FERNANDES DE SOUZA PINTO**, brasileira, do lar, portadora do CPF. nº 316.070.111-00, e, da CI-RG. nº 116.843-SSP-MT. Pagou o ITBI, no valor de R\$ 1.888,00 - 2% sobre avaliação de R\$ 94.400,00, em data de 18/01/08, no Banco do Brasil S/A. Ag. local, com a Guia nº 013/08, e, apresentou a CNDM, nº 020/08, da mesma data, que, após conferidas, foram devolvidas ao comprador para sua guarda e conservação. Emolumentos: R\$ 828,00. O Oficial: *Oswaldo*

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 6119 do Livro 2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e Negativo de Ônus. Campo Verde-MT 27 de abril de 2021. Válida por 30 dias.

Oswaldo Fernandes
Oficial

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

Ato de Registro

Cod. Ato(s) 176

BNR 46088 R\$ 21,70

Consulta: www.trm.jus.br/sisreg



5.3) Ordem de Serviço:



SECRETARIA
DE FAZENDA

ORDEM DE SERVIÇO 36/2025		
CREDENCIAMENTO 10/2024		
AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS		
AVALIADOR: AGRO SMA LTDA		
CNPJ: 32.165.057/0001-37		
ENDEREÇO: Av. Tico De Campos		Nº: 373
BAIRRO: Jd. Campo Verde	CIDADE: Campo Verde – MT	CEP: 78840-000
SERVIÇO: Realizar a avaliação do imóvel urbano, para fins de locação, denominado localizado na Rua Roraima, Número 129-235, do Loteamento denominado São Lourenço, localizada no município de Campo Verde – MT. Matrícula: 6.119		
Proprietário: RAFAEL ANTÔNIO PINTO		
Contato para acompanhar a avaliação: (66) 9 9957-1398 – Bruno Silva ou (66) 9 9667-0302 – Ariolino Silva.		

Campo verde, 05 de março de 2025.

Documento assinado digitalmente
KAMYLLA FERNANDES DE MATOS
Data: 05/03/2025 14:15:49-0300
verifique em <https://validar.jf6.gov.br>

KAMYLLA FERNANDES DE MATOS
Aux. Administrativo
Mat. 8462

CIDADE EM *Transformação*

Rua Macedo, nº 688 - Centro
CEP 78840-000 - Campo Verde MT

☎ 3419-2426

0800 647 2012

campoverde.mt.gov.br

AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37

5.4) Ofício:

CIDADE DE
**CAMPO
VERDE**SECRETARIA
MUNICIPAL DE
CULTURA E
JUVENTUDE

OFÍCIO Nº 032/SMCJ

Campo Verde/MT, 26 de fevereiro de 2025
Protocolo: 497/2025

Ao Sr.

Data: 27/02/2025 10:53

Everton Júnior Pereira

Interessado: (P) ANDRE REGIS TAVARES N...

Secretário Municipal de Fazenda

Setor: DOCUMENTOS - SECRETARIA DE FAZENDA

Prefeitura Municipal de Campo Verde

Assunto: Solicitação de Avaliação do Valor de Aluguel do Imóvel

Prezado Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, por meio deste, solicitar a realização de duas avaliações relativas ao valor do aluguel do imóvel localizado no endereço abaixo:

Endereço: Rua Roraima, nº 129-235, Bairro São Lourenço, Campo Verde - MT.

De acordo com consulta ao site da Imobiliária Almeida Imóveis, o imóvel está anunciado pelo valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais). No entanto, em negociações diretas, o proprietário apresentou uma proposta de locação no valor de R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais), conforme orçamento anexo.

Diante dessas discrepâncias, solicitamos a realização de duas avaliações técnicas para verificar a adequação do valor proposto, garantindo que a negociação ocorra de forma justa e alinhada com os parâmetros de mercado, assim a Secretaria de Cultura e Juventude dará andamento ao processo de locação do imóvel para formalização da Escola Municipal de Dança.

Deixo aqui o contato dos responsáveis para questões de chave e acompanhar os avaliadores; Bruno Silva (66) 9.9957-1398 e Ariolino Silva (66) 9.9667-0302.

Aguardamos retorno sobre a viabilidade desta solicitação e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

André Regis Tavares Novais
Secretário Municipal de Cultura e Juventude
Portaria nº 063/2025

campoverde.mt.gov.br

Rua Rio de Janeiro, nº 564, Centro
CEP 75940-000 - Campo Verde MT

CIDADE EM Transformação

44 3419-2061

OUVIDORIA CIDADÃ
0800 647 2012

5.5) Relatório fotográfico:



AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37



AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37



AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37





5.6) Carteira profissional do técnico responsável:

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

CELIO ANDRADE DA SILVA
Corretor de Imóveis

CRECI-MT 9185
CNAI 22421

Assinatura do Portador

Validade: 15/04/2025

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 19ª Região/MT

Filiação: ELENICE RIZZI ANDRADE DA SILVA
CEZAR ANDRADE DA SILVA

Naturalidade: COLORADO - MT

RG: 5941383-0 SSP-PA

Data de nascimento: 03/10/1973

CPF: 911.888.149-15

Data de inscrição no CRECI: 28/06/2017

Data de expedição: 15/05/2024

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

CLAUDÉCIR ROQUE CONTREIRA
Presidente do CRECI

LUCIMARA GIACOMINI
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



5.7) Certificado CRECI jurídico.

SISTEMA COFECI-CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

CERTIFICADO DE INSCRIÇÃO PESSOA JURÍDICA

Certificamos que a empresa **AGRO SMA LTDA** CNPJ: 32.165.057/0001-37, nome fantasia **AGRO SMA** com sede na cidade de Campo Verde-MT, está registrada neste Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 19ª Região-MT, sob o **Nº CRECI J- 15.825**, desde 28/02/2023, na forma da Lei Nº 6.530, de 12 de maio de 1978, sob responsabilidade técnica do(a) corretor(a) de **CÉLIO ANDRADE DA SILVA CRECI-F 9.185**.

Cuiabá-MT, 03 de Maio de 2023.

CLAUDÉCIR ROQUE CONTREIRA
PRESIDENTE
CRECI, 19ª Região-MT

JAILSON ALEXO DE SOUZA
DIRETOR SECRETÁRIO
CRECI-19ª Região-MT

AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37

6.0) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

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

1 - Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

2 - O signatário não tem no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

3 - O signatário não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

4 - Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

5 - O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

6 - Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CRECI-MT 19ª Região - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Mato Grosso.

7.0) Termo de encerramento:

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

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

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

O presente laudo consta de 25 (vinte cinco) páginas, sendo assinada a conclusão na sua pessoa jurídica no item (4.0) e encerramento o técnico responsável pela realização deste trabalho.

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

PTAM

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Campo Verde / MT

Mês de referência: março de 2025

Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 01/2011

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

Sumário

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

1. Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE, situada na praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

2. Proprietário: RAFAEL ANTONIO PINTO

Endereço/ residente e domiciliado: Avenida São Lourenço nº 140, bairro São Lourenço, nesta cidade de Campo Verde – MT.

CPF nº 303.970.141-04

RG nº 157.628-SSP/MT



HABITAR IMÓVEIS

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

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

CRECI – MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615

LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. Objeto

O presente laudo trata da avaliação para aluguel do imóvel urbano, localizado no endereço: Lote 02 da quadra 27, Avenida São Lourenço nº 129-235 esquina com a Rua Roraima, no bairro São Lourenço, nesta cidade de Campo Verde Estado de Mato Grosso, o imóvel é um salão comercial com aproximadamente 130M² de construção, contendo uma sala comercial, com dois Banheiros social e uma cozinha, registrado sob a matrícula nº 6.119 da folha 100 e do livro nº 01, registrado no Cartório do 1º Ofício de registro de Imóveis de Campo Verde – MT.

4. Objetivo.

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

5. VISTORIA

No dia 10/03/2025 o avaliador fez a Vistoria *in loco*, que bem demonstrarão a realidade descrita. A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.

6. Considerações Preliminares

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

7. Metodologia Aplicada

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

8. Procedimentos

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

9. Trabalhos Preparatórios

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

10. Trabalhos de Desenvolvimento: No Campo

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

11. No Escritório:

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

12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

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

13. Avaliação do imóvel urbano Valor / Custo / Preço

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

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

14. Imóvel Urbano

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

-Coeficiente de oferta/fonte (Co)

-trata da flexibilidade em uma negociação

-Coeficiente de transposição (Ct)

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

-Coeficiente de equivalência (Ce)

-adequa padrão e características física.

15. Técnica de Avaliação

Avaliação do Imóvel Urbano

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

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

Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

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

16. Descrição do Bem a Avaliar

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

Região, Localização e Vias de Acesso.

Localização da Cidade de Campo Verde-MT

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

17. Localização do Imóvel

Avenida São Lourenço nº 129-235, esquina com a rua Roraima lote 02 da quadra 27, nesta cidade de Campo Verde Estado de Mato Grosso.

18. Da Avaliação do Imóvel Urbano

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

19. CONCLUSÃO

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

- Salão comercial com aproximadamente 130m² de construção em alvenaria, sendo teto no Forro de PVC, piso em cerâmica, portas e janelas com blindex, construção em bom estado de conservação, com pintura antiga.

VALOR AVALIADO DO ALUGUEL MENSAL.

TOTAL: R\$ 2.850,00 (Dois mil e oitocentos e cinquenta reais).



20. ENCERRAMENTO

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

Dado por encerrado o presente **LAUDO** em 11 folhas de Papel formato A4, digitadas de um só lado, com Anexo I (relatórios fotográficos), contendo 05 páginas, com um total de 16 páginas.

Campo Verde-MT, 11 de março de 2025.



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

21. relatório fotográfico ANEXO I



Foto 01



Foto 02

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





Foto 03



Foto 04

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



Foto 05



Foto 06

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

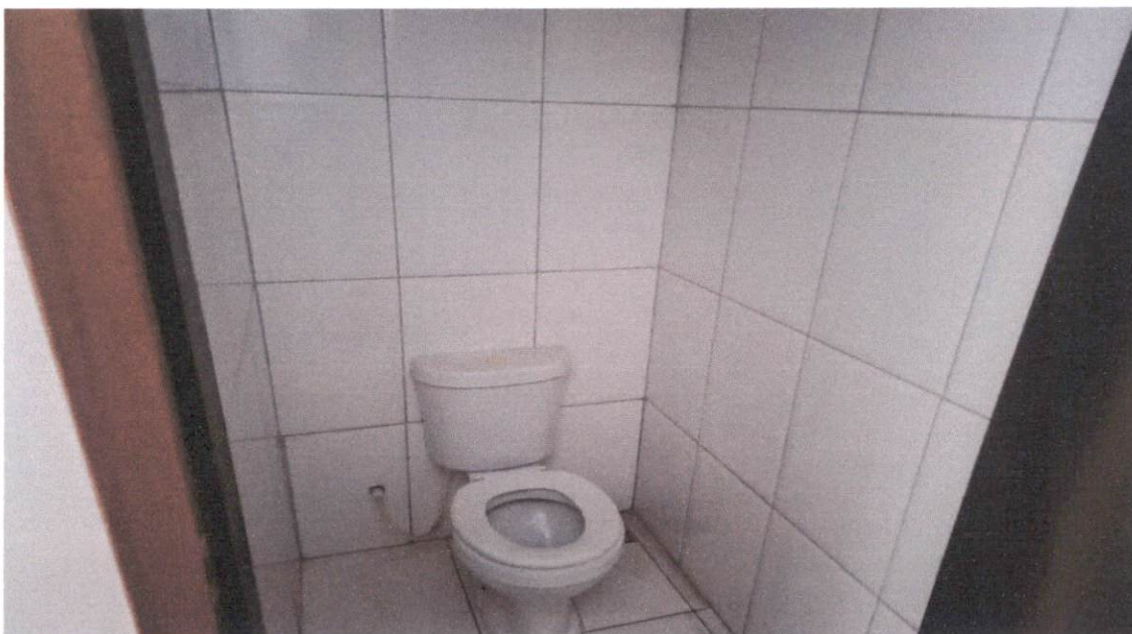


Foto 07

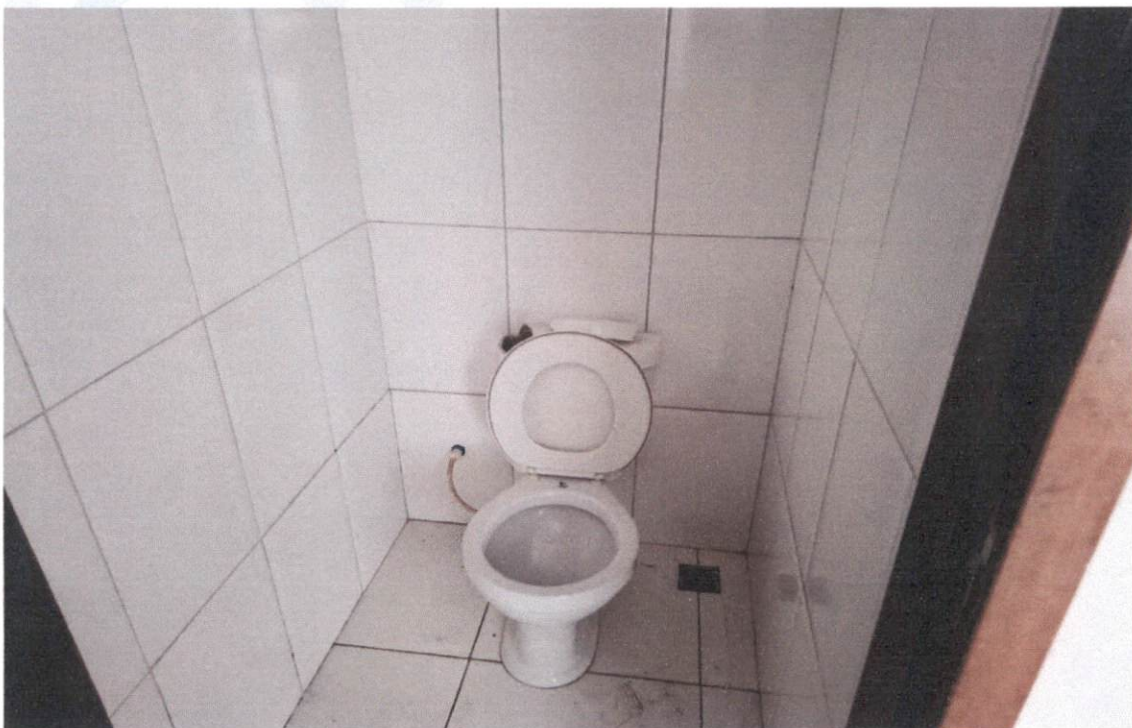


Foto 08

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



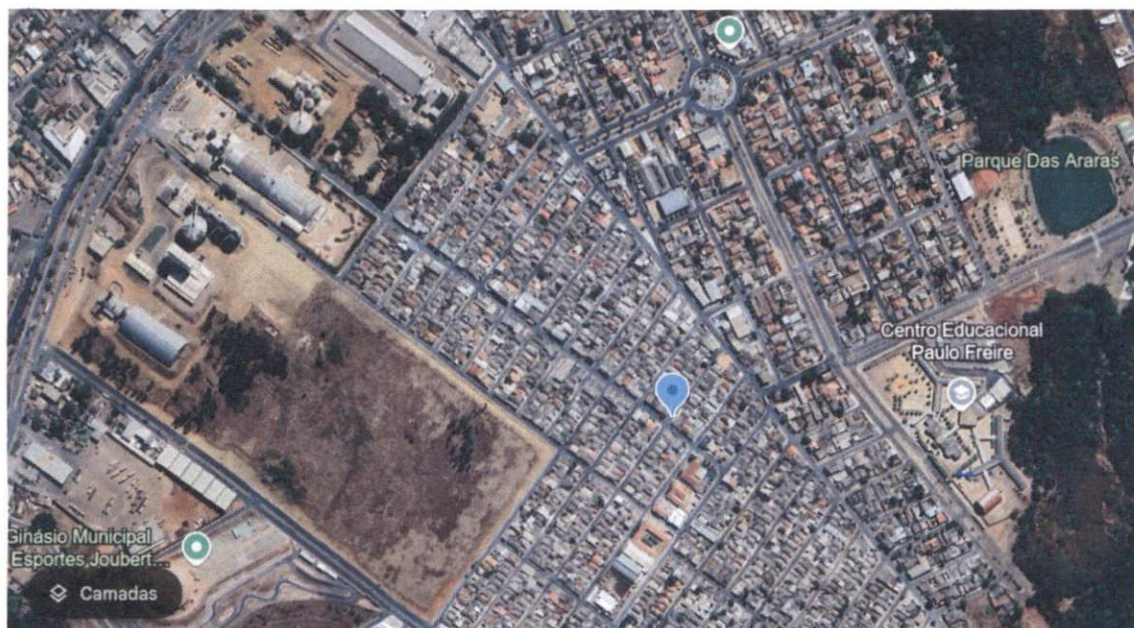


Foto 09, foto satélite do imóvel avaliando.

8

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