
MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº. 059/2024

SENHOR PRESIDENTE,

ILUSTRES LEGISLADORES,

Por intermédio deste expediente, encaminhamos a essa preclara Casa de Leis o Projeto de Lei nº. 059/2024, o qual resta assim ementado: **“DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI Nº 3.058, DE 21 DE FEVEREIRO DE 2024, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A presente proposição por intermédio deste expediente tem a finalidade a correção de medidas referente aos imóveis permutados na Lei nº 3.058, de 21 de fevereiro de 2024, da área pública e da área privada que se encontra no trecho que liga os Bairros Cidade Alta e Recanto dos Pássaros, que serviu para a duplicação da Avenida São Cristóvão, dando assim mais mobilidade aos munícipes que transitam naquela via.

Oportuno destacar que projeto foi feito a pedido da Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos, conforme ofício anexo ao presente Projeto de Lei

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
ND: CaBR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-
CPF, CN=OLIVEIRA:63157675168, OU=11587975000184, OU=presencial, CN=ALEXANDRE
LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
Foi assinado por o autor deste documento
Localização: 11-29-08-10-48-0400
Data: 2024.11.29 08:10:48-0400
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.2

PROJETO DE LEI Nº. 059, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2024.

**DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI
Nº 3.058, DE 21 DE FEVEREIRO DE 2024, 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. Ficam alterados os §§ 1º e 2º do Art. 1º da Lei nº 3.058, de 21 de fevereiro de 2024, passando a vigorar com a seguinte redação:

“§1º - O imóvel público objeto da permuta de que trata esta Lei fica d’ora em diante desafetado e caracterizado, para todos os fins de direito, em especial no que concerne ao negócio jurídico travado entre as partes permutantes, como sendo: **ÁREA PÚBLICA 1ª - ÁREA: 3.700,00 m²** - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PA-01**, de coordenadas **X 695648,40m** e **Y 8278325,10m**; deste, segue confrontando com a Rua Jeferson Douglen Laurindo, com azimuth de **290°12'58,0"** e distância de **59,51 m**, até interceptar o vértice **PA-02**, deste, segue confrontando com a Rua Sebastião Eustáquio do Nascimento, com azimuth de **20°17'41,8"** e distância de **62,10 m**, até interceptar o vértice **PA-03**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1R, com azimuth de **110°13'0,0"** e distância de **59,70 m**, até interceptar o vértice **PA-04**, deste, segue confrontando com a Rua Silvio Maccari, com azimuth de **200°28'36,2"** e distância de **62,10 m**, até interceptar o vértice **PA-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
PA-01	290°12'58,0"	59,51 m	R. Jeferson D. Laurindo	695648,40m	8278325,10m
PA-02	20°17'41,8"	62,10 m	R. Sebastião E. do Nascimento	--	--
PA-03	110°13'0,0"	59,70 m	Área Pública 1R	--	--
PA-04	200°28'36,2"	62,10 m	R. Silvio Maccari	--	--

Tudo conforme consta do mapa e memorial descrito devidamente assinado por **DAVI BRUSTOLIN SPERANDIO** - SUPERVISOR DE GEOLOGIA – PORT. 431/2022 - CREA MT051563, que será desmembrado da **matrícula nº 14.489, fls. 128 do livro nº 02**, datada de 05.03.2020, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde-MT, **avaliado em R\$ 1.476.411,00 (um milhão, quatrocentos e setenta e seis mil e quatrocentos e onze reais).**”

“§2º A área de terras privadas referenciada no caput, localizada no perímetro urbano, de propriedade de **ODILO LIBRELOTTO**, com sua esposa **IRACI LIBRELOTTO**, fica caracterizada, para todos os fins de direito, em especial no que concerne ao negócio jurídico travado entre as partes permutantes, como sendo: **Área Desmembrada, medindo 17.002,07M²**, que será desmembrado de uma porção maior da Fazenda Iraci II, constante da matrícula nº **5.099, fls. 067 do livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde-MT**, dentro da seguinte descrição: Partindo do ponto **M-0628**, de coordenadas X 698258,9319 e Y 8280339,2083, segue com azimuth 322°42'40,58” e distância de 10,74 m até encontrar o ponto **M-1A**, de coordenadas X 698252,4273 e Y 8280347,7503, seguindo com azimuth 65°11'31,23” e distância de 1105,59 m, encontra-se o ponto **M-1B**, de coordenadas X 699255,9888 e Y 8280811,6307, seguindo com o azimuth 56°29'7,56” e distância 136,28 m, encontra-se o ponto **M-1C**, de coordenadas X 699369,6121 e Y 8280886,8779, seguindo com azimuth 146°29'7,56” e distância 31,26 m, encontra-se o ponto **V-0676**, de coordenadas X 699386,8719 e Y 8280860,8156, seguindo com azimuth 118°2'14,35” e distância 76,83 m, encontra-se o ponto **V-0675**, de coordenadas X 699319,0555 e Y 8280824,7003, seguindo com azimuth 146°29'7,56” e distância 1166,00 m, encontra-se o ponto **M-0628** início deste

encaminhamento, fechando com uma área de 17002,07 m². A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme mapa e memorial assinado pelo engenheiro civil Éder Henrique Moura Santos, CREA RNP 1218492180.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
M-0628	322°42'40,58''	10,74 m	Av. São Cristóvão	698258,9319 m	8280339,2083 m
M-1A	65°11'31,23''	1105,59 m	Mat. 5099	698252,4273 m	8280347,7503 m
M-1B	56°29'7,56''	136,28 m	Mat. 5099	699255,9888 m	8280811,6307 m
M-1C	146°29'7,56''	31,26 m	Mat. 5099	699369,6121 m	8280886,8779 m
V-0676	118°2'14,35''	76,83 m	Av. São Cristóvão	699386,8719 m	8280860,8156 m
V-0675	146°29'7,56''	1166,00 m	Lot. Recanto dos Pássaros	699319,0555 m	8280824,7003 m

Tudo conforme consta do mapa e memorial descritivo assinado pelo Engenheiro Civil, Éder Henrique Moura Santos – CREA RNP 1218492180, conforme consta da **matrícula nº 5.099, fls. 067 do livro nº 02, datada de 19.07.2004, do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Campo Verde-MT, avaliado por R\$1.535.796,98 (um milhão e quinhentos e trinta e cinco mil e setecentos e noventa e seis reais e noventa e oito centavos).**

Art. 2º. Fica alterado o §3º do Art. 2º, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“§3º - A área de terras rurais, localizada dentro do perímetro urbano, identificada como **Área Desmembrada, medindo 17.002,07M²**, que será desmembrado de uma porção maior da Fazenda Iraci II, constante da matrícula nº **5.099, fls. 067 do livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde-MT**, que será destinada a duplicação da Avenida São Cristóvão, fica de ora em diante afetada como bem público.”

Art. 3º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, em 29 de novembro de 2024.

ALEXANDRE LOPES
DE
OLIVEIRA:6315767516
8
ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado digitalmente por ALEXANDRE LOPES DE
OLIVEIRA:63157675168
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=(EM
BRANCO), OU=11587575000184, OU=presencial, CN=
ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA:63157675168
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.11.29 08:11:02-04'00"
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.2



PROJETO DE LEI Nº. 059, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2024.

ANEXO I – OFÍCIO DE SOLICITAÇÃO

MEMORIAL DE DESMEMBRAMENTO

ÁREA DESMEMBRADA

IMÓVEL: Área desmembrada da matrícula 5099, situada no município de Campo Verde – MT.

Partindo do ponto **M-0628**, de coordenadas X 698258,9319 e Y 8280339,2083, segue com azimuth $322^{\circ}42'40,58''$ e distância de 10,74 m até encontrar o ponto **M-1A**, de coordenadas X 698252,4273 e Y 8280347,7503, seguindo com azimuth $65^{\circ}11'31,23''$ e distância de 1105,59 m, encontra-se o ponto **M-1B**, de coordenadas X 699255,9888 e Y 8280811,6307, seguindo com o azimuth $56^{\circ}29'7,56''$ e distância 136,28 m, encontra-se o ponto **M-1C**, de coordenadas X 699369,6121 e Y 8280886,8779, seguindo com azimuth $146^{\circ}29'7,56''$ e distância 31,26 m, encontra-se o ponto **V-0676**, de coordenadas X 699386,8719 e Y 8280860,8156, seguindo com azimuth $118^{\circ}2'14,35''$ e distância 76,83 m, encontra-se o ponto **V-0675**, de coordenadas X 699319,0555 e Y 8280824,7003, seguindo com azimuth $146^{\circ}29'7,56''$ e distância 1166,00 m, encontra-se o ponto **M-0628** início deste encaminhamento, fechando com uma área de 17002,07 m². A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme mapa e memorial assinado pelo engenheiro civil Éder Henrique Moura Santos, CREA RNP 1218492180.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
M-0628	322°42'40,58"	10,74 m	Av. São Cristóvão	698258,9319 m	8280339,2083 m
M-1A	65°11'31,23"	1105,59 m	Mat. 5099	698252,4273 m	8280347,7503 m
M-1B	56°29'7,56"	136,28 m	Mat. 5099	699255,9888 m	8280811,6307 m
M-1C	146°29'7,56"	31,26 m	Mat. 5099	699369,6121 m	8280886,8779 m
V-0676	118°2'14,35"	76,83 m	Av. São Cristóvão	699386,8719 m	8280860,8156 m
V-0675	146°29'7,56"	1166,00 m	Lot. Recanto dos Pássaros	699319,0555 m	8280824,7003 m

Observação:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

09 de agosto de 2024.

ÉDER HENRIQUE MOURA SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL CREA RNP 1218492180

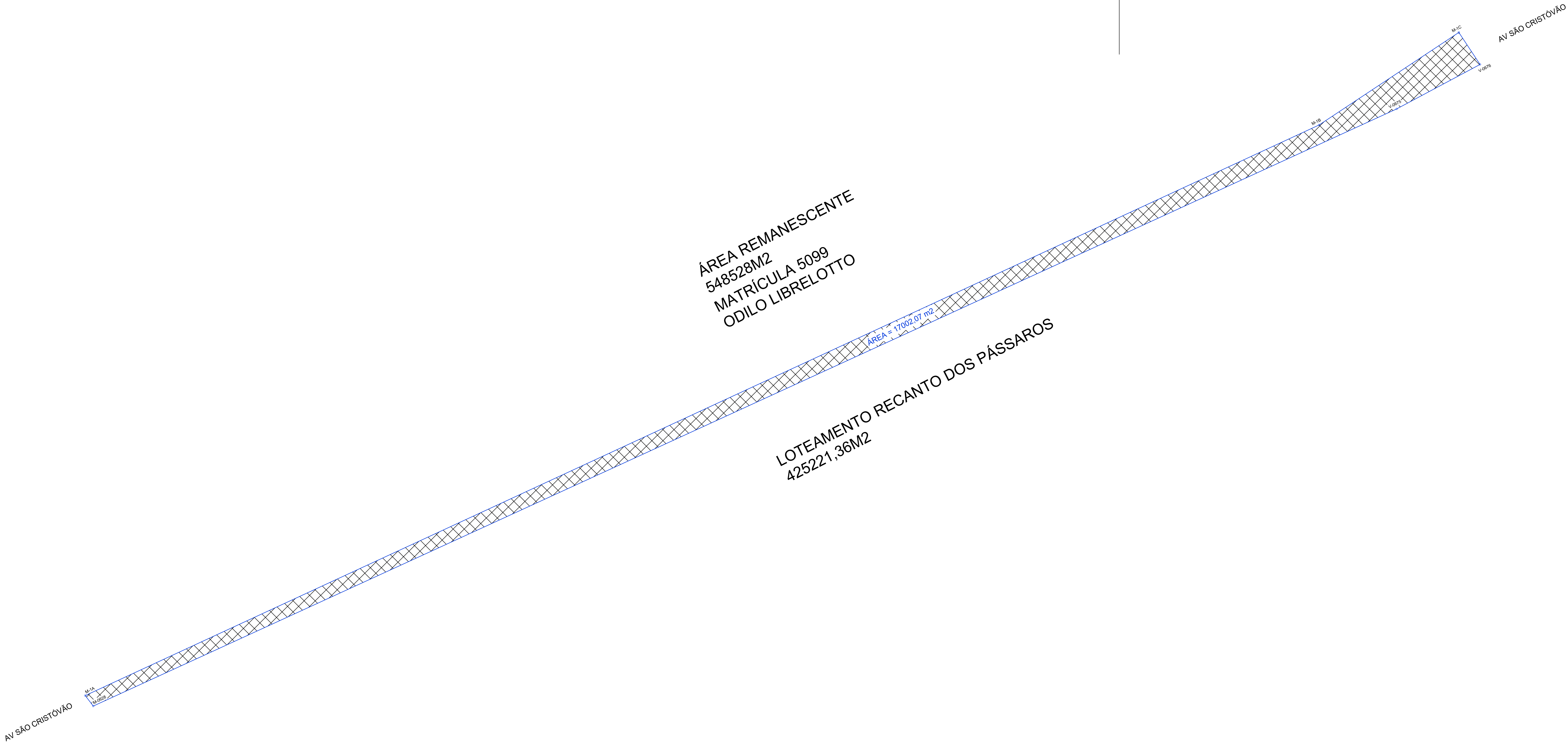


Documento assinado digitalmente

ÉDER HENRIQUE MOURA SANTOS

Data: 09/08/2024 17:23:41-0300

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



INFORMATIVOS

TABELA DE COORDENADAS		
PONTO	LATITUDE	LONGITUDE
M-0628	8280339,2083 m S	698258,9319 m E
M-1A	8280347,7503 m S	698252,4273 m E
M-1B	8280811,6307 m S	699255,9888 m E
M-1C	8280886,8779 m S	699369,6121 m E
V-0676	8280860,8156 m S	699386,8719 m E
V-0675	8280824,7003 m S	699319,0555 m E

ÁREA TOTAL A SER PERMUTADA = 17002,07 M2



RESP. TÉCNICO: EDER HENRIQUE MOURA SANTOS
DIRETOR DE TOPOGRAFIA

GOVERNO: AV. SÃO CRISTÓVÃO (PERMUTA)

Documento assinado digitalmente
EDER HENRIQUE MOURA SANTOS
CPF: 046.904.720-17-2244-0000
Verifique em: <https://portal.trf.gov.br>
ASSINATURA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



ALVARÁ DE DESMEMBRAMENTO

Nº 357 / 2024

Área 6.871,3900 M²

Prazo 21/10/2025

Por este Alvará, fica concedida licença à PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE, inscrita no CNPJ: 24.950.495/0001-88, residente neste município de Campo Verde - MT, referente ao pedido formulado em seu requerimento protocolado sob n.º 858 protocolado dia 21/10/2024, para Desmembramento da Área Urbana denominada Desmembramento 02, Área Pública I, Quadra 35, do Loteamento GREEN VILLE, vinculado à matrícula nº 14.489, do RGI da Comarca de Campo Verde - MT, de acordo com projeto aprovado pelo departamento de Planejamento desta Prefeitura em conformidade com as leis vigentes, nesta cidade de Campo Verde – MT.

Situação Existente/Atual:

DESMEMBRAMENTO 02, ÁREA PUBLICA I, QUADRA 35, MATRICULA 14.489 ÁREA 6.871,39 M²;

Situação Proposta:

ÁREA PUBLICA 1A, QUADRA 35 ÁREA 3.700,00 M²;

ÁREA PUBLICA 1R, QUADRA 35 ÁREA 3.171,39 M²;

Projeto sob a responsabilidade técnica do Geólogo DAVI BRUSTOLIN SPERANDIO, registrada, sob o Registro técnico CREA nº MT051563.

Campo Verde - M, Segunda-feira, 21 de Outubro de 2024

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE MT
Secretaria Municipal de Planejamento
Departamento de Engenharia
PROJETO APROVADO Nº: 357/2024
PROTOCOLO Nº: 858
DATA DE APROVAÇÃO: 21/10/2024
POR: HÉLIO VIEIRA DE JESUS
USO: INSTITUCIONAL
ÁREA À DESMEMBRAR: 6.871,39 M² -
MATRICULA 14.489.
DESMEMBRAMENTO 02, ÁREA PUBLICA I,
QUADRA 35.
LOTEAMENTO GREEN VILLE, CAMPO VERDE - MT.

A APROVAÇÃO DESTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DA PROPRIEDADE DO TERRENO. AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PARA A FORMULAÇÃO DESTE ALVARÁ SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO



A autenticidade deste documento poderá ser realizada pelo endereço
http://www.gp.srv.br/tributario/campoverde/talvara_validacao?53357,357,2024,24950495000188

Assinado Digitalmente por HELIO VIEIRA DE JESUS (83420576153)
Data: 21/10/2024 18:35:25 -03:00



PTAM - PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

***ÁREA URBANA - MATRICULA nº 14.489
CAMPO VERDE – MT.***

ÍNDICE

01. Solicitante	Página 03
02. Imóvel Avaliando.....	Página 03
03. Objetivo	Página 04
04. Introdução.....	Página 04
05. Metodologia de avaliação.....	Página 04
06. Dados do Imóvel Avaliando	Página 04
6.1. Identificação	Página 04
6.2. Localização	Página 05
6.3. Memorial Descritivo	Página 05
07. Informações Complementares	Página 05
08. CONCLUSÃO.....	Página 06
09. Amostras	Páginas 07/08
9.1. Amostras para ser homogeneizadas.	Páginas 07/08
10. Anexos.....	Páginas 09/14
10.1. Matrículas.....	Página 09
10.3. Fotos	Páginas 10/12
10.4. Certificado AGRO SMA LTDA	Página 13
10.5. Creci / CNAI – Corretor / Perito Avaliador	Página 14

01. SOLICITANTE:

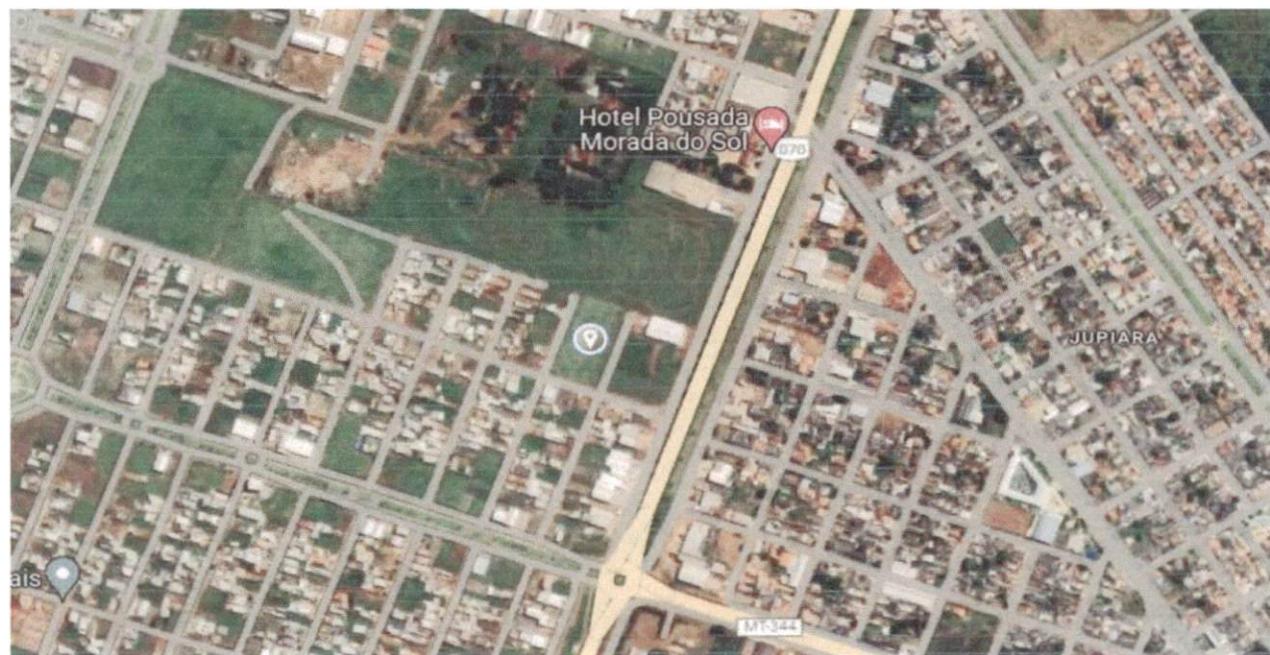
Secretaria Fazenda.

Prefeitura Municipal de Campo Verde estado do Mato Grosso.

02. IMÓVEIS AVALIANDO:

Terreno urbano matricula nº 14.489

Município de Campo Verde estado do Mato Grosso.



03. OBJETIVO:

Determinar o valor mercadológico real do imóvel avaliando.

04. INTRODUÇÃO:

O PTAM, ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, exige do Avaliador uma tarefa árdua de pesquisas e compilação de dados de mercado, para que possa retratar em seu trabalho de forma mais fiel possível a realidade dos fatos.

05. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

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

O responsável pela realização deste trabalho é o Corretor de imóveis, Sr. Célio Andrade da Silva - Corretor de Imóveis/Perito Avaliador – (CRECI-F/MT 9185 – CNAI – 22421).

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

MÉTODO DE COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ABNT -14.653-3
Método Comparativo de Dados de Mercado para área rural de imóveis, 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, com um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

06. DADOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO:

6.1. IDENTIFICAÇÃO:

Matrícula 14.489
Terreno Urbano 6.871,39 m²
Livro n° 2
Folha 128
Ficha..... 001
Data.....05/03/2.020
CRI do 1º Ofício de Campo Verde – Mato Grosso.

6.2. LOCALIZAÇÃO:

Imóveis localizados no município de Campo Verde - MT, Rua de frente Jeferson Douglan Laurindo e ruas laterais Silvio Maccari e Sebastião Eustaquio Nascimento.

6.3. MEMORIAL DESCRITIVO:

Dois terrenos urbano, com 6.871,39 m², com registro no 1º Ofício – Registro Geral de Imóveis Títulos e Documentos de Campo Verde estado do Mato Grosso, de propriedade desde município.

07. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

a) Os aspectos legais e formais da documentação não foram objetos de análise por parte deste avaliador, que se ateve à avaliação baseada nos documentos apresentados e em visita em no local do imóvel e em amostras semelhantes, devidamente homogeneizadas.

*b) A caracterização do imóvel foi feita na vistoria em **29/10/2023**;*

c) Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Por tanto, este relatório pode ser publicado, circulado e divulgado para finalidade já mencionada, sem aprovação prévia ou por escrito do perito/avaliador.

d) No ato da visita no local do imóvel não foi acompanhado por nenhum representante da proprietária.

e) Informações para avaliação foram extraídas das matricula e mapa apresentada pela solicitante e visita no local do imóvel.

8. CONCLUSÃO:

PARECER:

Com base nos dados levantados no local do imóvel objeto deste parecer e nos dados de mercado, o avaliador responsável encontrou o seguinte valor **a vista** do imóvel AVALIANDO:

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS AVALIANDO:

Total R\$ 2.576.771,00
(Dois milhões, quinhentos e setenta e seis mil setecentos e setenta e um reais)

Conforme amostras e cálculos em anexo;

Campo Verde MT, 29 de Outubro de 2.023.

**CELIO
ANDRADE DA
SILVA:9118881
4915**

Assinado de forma
digital por CELIO
ANDRADE DA
SILVA:91188814915
Dados: 2023.11.01
15:07:54 -04'00'

**AGRO SMA LTDA
CRECI - J - 15825**

09. AMOSTRAS DAS ÁREAS:

9.1. AMOSTRAS PARA SER HOMOGENEIZADAS EM M²:

Valor do imóvel avaliando: R\$2.576.771,00

Imóvel avaliando

Matricula nº 14.489

Área: 6.871,39 M²

Método empregado:

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

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

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: DIVERSOS (localização, aptidão, terraplanagem, asfalto, iluminação, acesso)

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

OFERTA - Rua Pedro Scain - Corretora Aline 66-999533868

Área:

360m²

Valor:

R\$140.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$388,89

Fator de homogeneização DIVERSOS:

0,90

Imóvel 2:

OFERTA - Rua Pedro Scain - Corretora Aline 66-999533868

Área:

360m²

Valor:

R\$150.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$416,67

Fator de homogeneização DIVERSOS:

0,90

Imóvel 3:

OFERTA - Rua Lidio Busarelo - Corretora Roseane 66-996565128

Área:

360m²

Valor:

R\$150.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$416,67

Fator de homogeneização DIVERSOS:

0,90

Imóvel 4:

OFERTA - Rua Jeferson Dougle Laurindo - Proprietário Sidnei 99-996959357

Área:

360m²

Valor:

R\$150.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$416,67

Fator de homogeneização DIVERSOS:

0,90

Imóvel 5:

OFERTA - Rua Santo Antonio do Leste - Proprietário Gilberto 66-996217609

Área:

550m²

Valor:

R\$250.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$454,55

Fator de homogeneização DIVERSOS:

0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	388,89	0,90	350,00
2	416,67	0,90	375,00
3	416,67	0,90	375,00
4	416,67	0,90	375,00
5	454,55	0,90	409,09

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 376,82$

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

$S = 21,04$

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: $d = |Xi - X|/S < VC$

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

Amostra 1: $d = |350,00 - 376,82| / 21,04 = 1,27 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |375,00 - 376,82| / 21,04 = 0,09 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |375,00 - 376,82| / 21,04 = 0,09 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |375,00 - 376,82| / 21,04 = 0,09 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |409,09 - 376,82| / 21,04 = 1,53 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ 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 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 376,82 - 1,53 * 21,04/\sqrt{(5-1)} = 360,72$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 376,82 + 1,53 * 21,04/\sqrt{(5-1)} = 392,91$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$360,72 a R\$392,91

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 375,00 (amostra 2); 375,00 (amostra 3); 375,00 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$375,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$375,00 * 6.871,39 = R\$2.576.771,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$2.576.771,00

10. ANEXOS:

10.1. MATRICULAS DESATUALIZADAS:

LIVRO N.º 2	1.º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT			Oswaldo Fernandes OFICIAL
MATRICULA 4.113	DATA 25/10/2002	FOLHA 090	FICHA 001	Eva Regende Fernandes SUBSTITUTA

IMÓVEL: Urbano, Lote nº 07, da quadra nº 30, do loteamento para residência e comércio, denominada "Jardim Belvedere", situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT. CARACTERÍSTICAS E CONTRAÇÕES DO IMÓVEL: Imóvel urbano, constante da 1ª lote de terreno para construção, sob nº 30, da quadra nº 30, do loteamento para residência e comércio, denominado "Jardim Belvedere", situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, o qual, possui a configuração de um polígono irregular, medindo a área superficial de 513,17m² (quinhentos e treze metros e dezessete centímetros quadrados), limitando-se pela frente, com a Avenida 2002, na distância de 18,60 metros; pelo lado direito, com o lote 08, na distância de 25,61 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com os lotes 06 e 09, na distância de 30,80 metros. PROPRIETÁRIA: GENTILIN & BIAZON LTDA, empresa inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.543.728/0001-10, estabelecida na Avenida Mato Grosso s/nº, nesta cidade de Campo Verde-MT, que usa o nome fantasia de: Autóclia Administração e Incorporação. Registro Anterior, nº 411, de matrícula nº 3.470, datado de 05/10/2002, desta 1ª Oficial: *[assinatura]*

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 4113 do Livro 2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus. Campo Verde-MT, 30 de outubro de 2023. Válida por 30 dias.

[assinatura]
Oswaldo Fernandes
Oficial

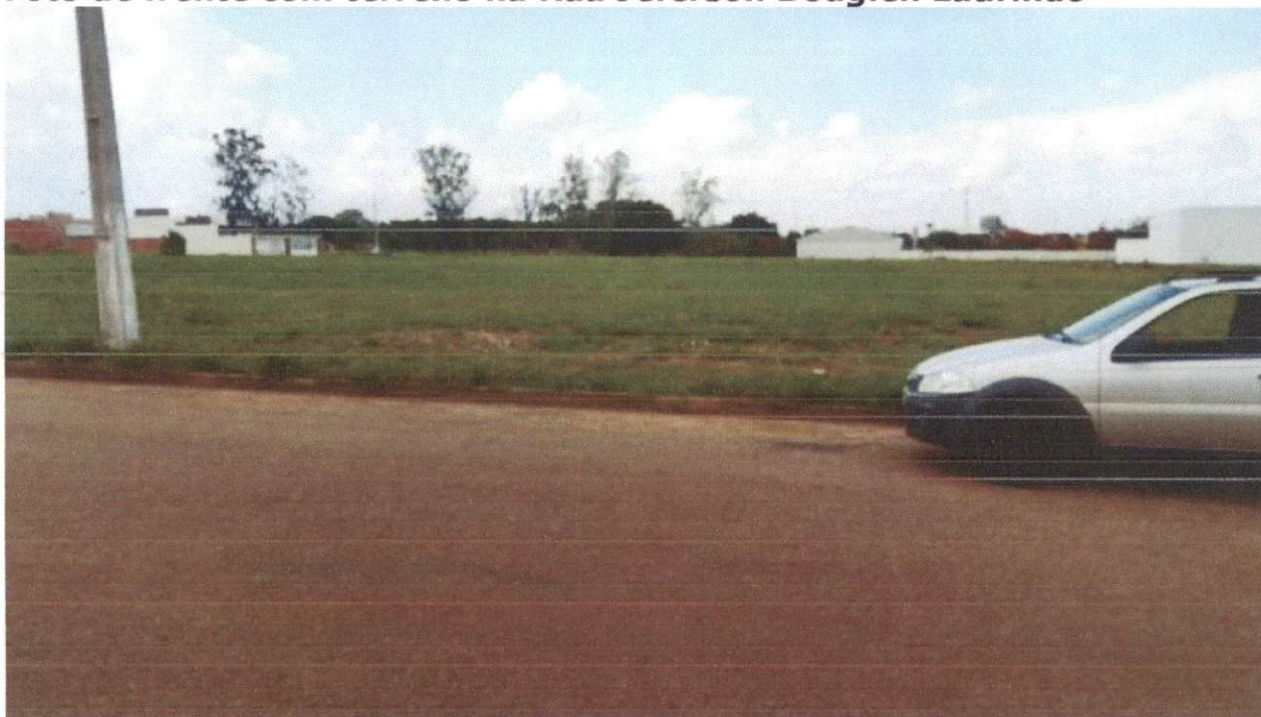
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro
Cod. Ato(s): 176
BXT 39773 R\$ 25,50
Consulta: www.tntjus.br/seios



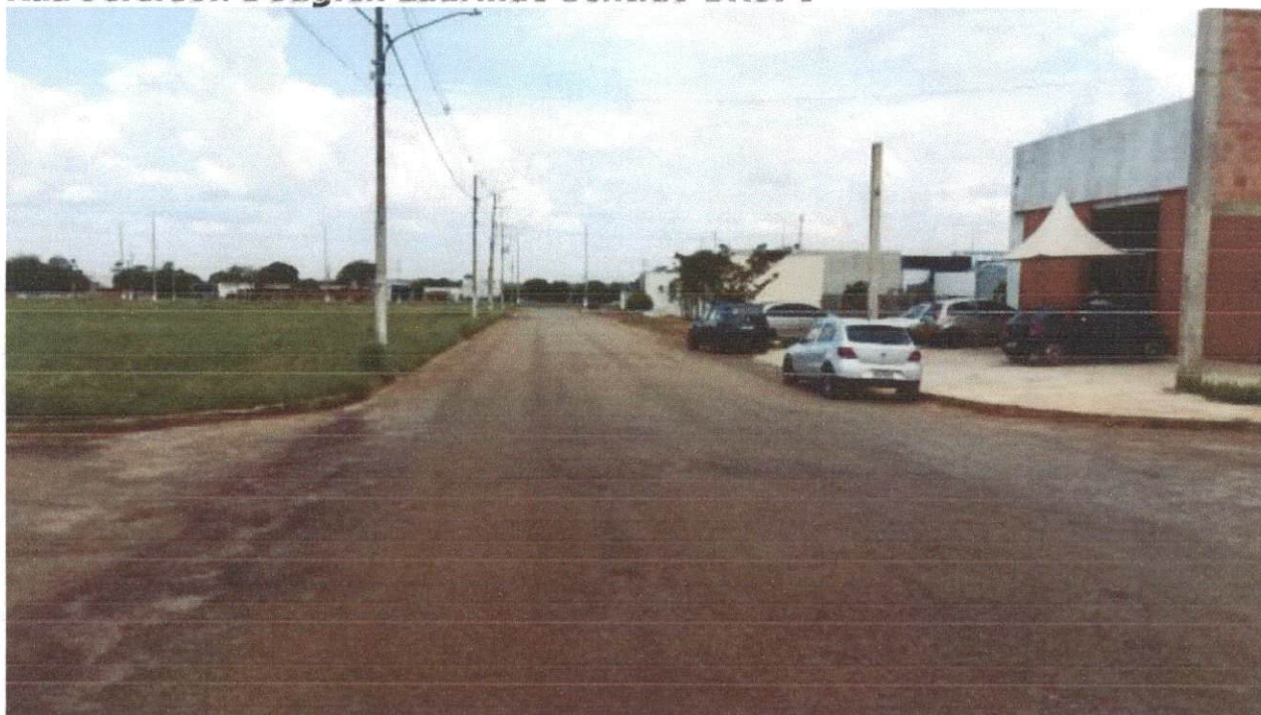
AV. BRASÍLIA, 1.000 - CENTRO - FAX: (65) 419-3368 - FONE: (65) 419-2477 - CEP: 78.540-000 - CAMPO VERDE - MT

10.2. FOTOS.

Foto de frente com terreno na Rua Jeferson Douglen Laurindo



Rua Jeferson Douglen Laurindo sentido BR070



Esquina da Rua Jeferson D. Laurindo com a Sebastião E. Nascimento.



Rua Silvio Maccari



Rua Sebastião Eustaquio Nascimento



Foto divisa do terreno no fundo.



Foto dos fundo do terreno para frente.



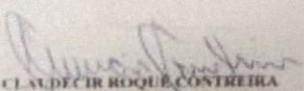
10.3. CERTIFICADO DE INSCRIÇÃO PESSOA JURIDICA.

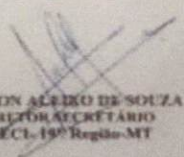
 **SISTEMA
COFECI-CRECI** 
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

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**.

Calhã-MT, 03 de Maio de 2023.


CLAUDECIR ROQUE CONTREIRAS
PRESIDENTE
CRECI-19ª Região-MT


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

10.4. CRECI - CNAI – CORRETOR / PERITO AVALIADOR.



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:
15/05/2024

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



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



Filiação: CEZAR ANDRADE DA SILVA
ELENICE RIZZI ANDRADE DA SILVA

Naturalidade: COLORADO - PR

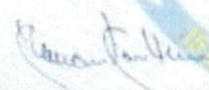
RG : 5941383-0 SSP PR

Data de Nascimento: 03/10/1973

CPF: 911.888.149-15

Data de Inscrição no CRECI: 28/06/2017

Formação Específica:
Técnico em Transações Imobiliárias



CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA
Presidente do CRECI



JAILSON ALEIXO DE SOUZA
Diretor Secretário

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

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

OUTROS SERVIÇOS:

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



CONTATO

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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

OBJETIVO

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL – PARA FINS DE POSSÍVEIS
INVESTIMENTOS

CONTRATANTE

Prefeitura Municipal de Campo Verde – MT

Proprietário: Prefeitura Municipal de Campo Verde – MT

IMÓVEL AVALIANDO

DESCRIÇÃO	VALORES
Quadra nº35, Desmembramento 02, Área Pública I, Loteamento Greenville	R\$ 2.767.000,00 (dois milhões e setecentos e sessenta e sete mil reais)

O presente Laudo de Avaliação é composto de 22 páginas, todas devidamente rubricadas e carimbadas.

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



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:15:03
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

OBJETIVO	4
PRESSUPOSTOS BÁSICOS	4
INTRODUÇÃO	5
PROPRIETÁRIO SOLICITANTE:	5
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
CONFRONTAÇÕES:	7
METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:	8
• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	8
MEMORIAL DESCRITIVO:	8
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	9
CONCLUSÃO:	10
ANEXOS	11
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:	16
MATRÍCULA:	18
DIPLOMA DE FORMAÇÃO	20
.....	20
DIPLOMA DE FORMAÇÃO	21
CERTIDÃO DE COMPROVAÇÃO DE CADASTRO – CRECI MT	22



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

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:15:15
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

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

PRESSUPOSTOS BÁSICOS

A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

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

O termo 'VALOR' nesta avaliação significa:

- ✓ A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:15:30
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- ✓ compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas suas exigências:
- ✓ Homogeneidade do bem levado a mercado.
- ✓ Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ Inexistência de influências externas;
- ✓ Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as duas tendências.
- ✓ Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

INTRODUÇÃO

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

O responsável pela realização deste trabalho é a Corretora de imóveis ELISAMA DE FIGUEIREDO PINTO BRANDÃO Corretora de Imóveis – (CRECI - 13159)

PROPRIETÁRIO SOLICITANTE:

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



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:15:56
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Endereço: Quadra nº35, Desmembramento 02, Área Pública I, Loteamento Greenville I

Bairro: Greenville I

Área: 6.871,39 m² (seis mil e oitocentos e setenta e um metros e trinta e nove centímetros quadrados)



Mapa – Croqui - Imagem de Satélite



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

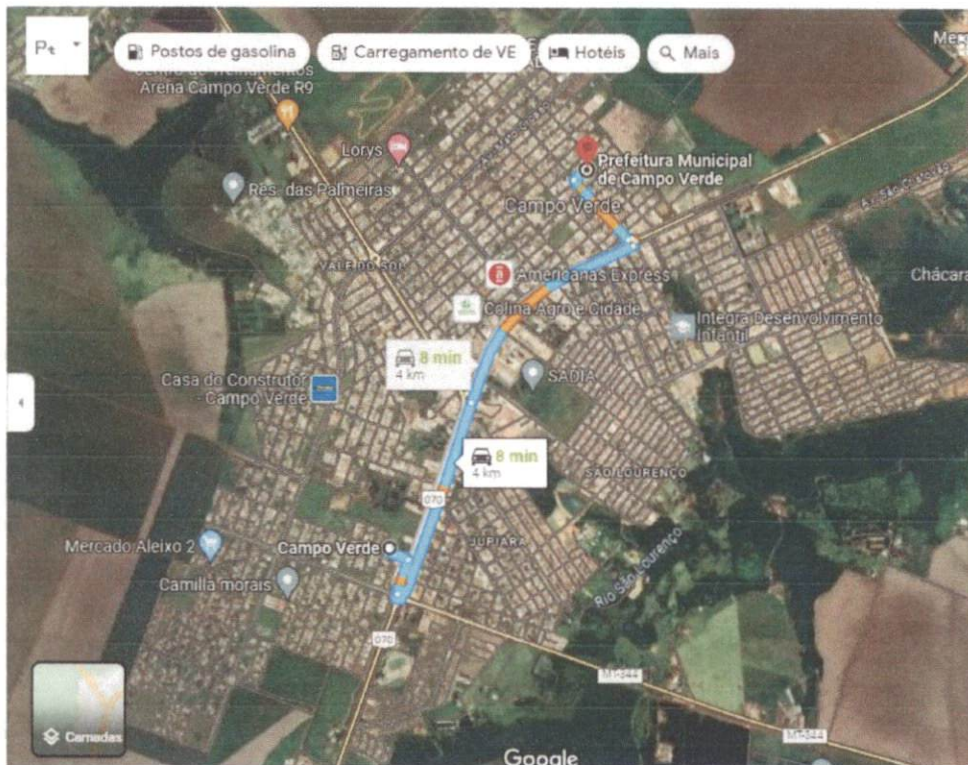
JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:16:18
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Mapa – Croqui - Imagem de Satélite

CONFRONTAÇÕES:

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

Matrícula 14.489 – Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde – MT.

Dos documentos:

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



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:16:35
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO**METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:**

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

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

MEMORIAL DESCRITIVO:

Trata-se de uma propriedade urbana situada no município de Campo Verde-MT. O imóvel abrange uma área de 6.871,39m², sendo sua totalidade de áreas improdutivas, relativamente plana, com serventia apenas para loteamento ou construção.

As descrições de toda a infraestrutura estão descritas abaixo com tamanhos, estado de conservação e demais informações necessárias. o imóvel urbano faz parte de loteamento com infraestrutura completa, como esgoto, água potável, iluminação pública, asfalto, escoamento de águas pluviais, ciclovias, arborização e sinalização viária

O terreno é de formato de polígono regular, com topografia levemente plana, próximo ao instituto federal de mato grosso (IFMT), a uma escola municipal, ao SENAI, próximo de supermercados, posto de combustível, dispondo ainda de asfalto, rede de água potável, rede de telefonia, rede elétrica e iluminação pública.



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:17:35
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

- Os aspectos legais e formais da documentação não foram objetos de análise por parte deste avaliador, que se ateve à avaliação baseada nos documentos apresentados e em visita em loco ao local.
- A caracterização do imóvel foi feita na vistoria em 28 de Outubro de 2023;
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Por tanto, este relatório não devera ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do perito/avaliador;



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

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:17:52
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONCLUSÃO:

PARECER:

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

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 2.767.000,00 - conforme cálculos e 03 (três) amostras em ANEXOS;

R\$ 2.767.000,00 (dois milhões e setecentos e sessenta e sete mil reais).

Valor arredondado;

- conforme cálculos e amostras em ANEXOS;



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:18:10
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANEXOS

Foto 01: Vista Propriedade.



Foto 02: Vista Propriedade.



Foto 03: Vista Propriedade.



Foto 04: Vista Propriedade.



Foto 05: Vista Propriedade.



Foto 06: Vista Propriedade



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:18:25
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Foto 07: Vista Propriedade.



Foto 08 : Vista Propriedade.



Foto 09: Vista Propriedade.



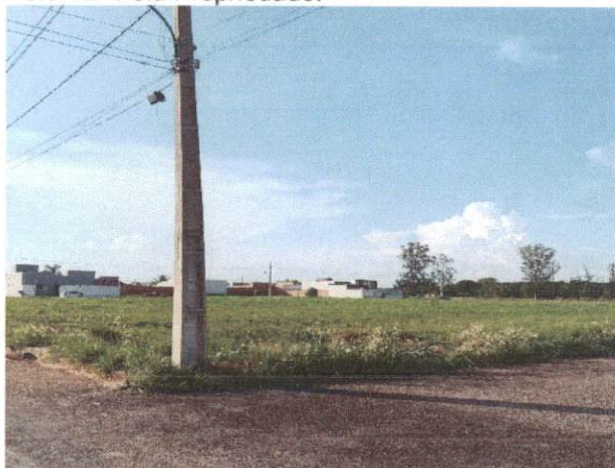
Foto 10 : Vista Propriedade.



Foto 11: Vista Propriedade.



Foto 12: Vista Propriedade.



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:18:37
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 01 :

Estado	Mato Grosso
Município	Campo Verde
Endereço	Urbana
Tipo de Oferta	Venda
Informante	Keila Corretora de Imóveis
Telefone	(66) 9 9954-5094
Endereço	Particular
Data	Outubro de 2023
Valor por m²: R\$ = 416,66 (quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos)	



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:19:01
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 02 :

Estado	Mato Grosso
Município	Campo Verde
Endereço	Zona Rural
Tipo de Oferta	Venda
Informante	Proprietário
Telefone	(66) 9 9636-5257
Endereço	Zona Urbana – Campo Verde - MT
Data	Outubro de 2023
Valor por m²: R\$ = 388,88(trezentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos)	



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:19:20
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 03 :

Estado	Mato Grosso
Município	Campo Verde
Endereço	Zona Urbana
Tipo de Oferta	Venda
Informante	Albanir Corretode Imóveis
Telefone	(66) 9 9601-4184
Endereço	Zona Urbana – Campo Verde - MT
Data	Outubro de 2023
Valor por m²: R\$ = 402,77(quatrocentos e dois reais e setenta e sete centavos)	



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:19:34
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO**TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Imóvel	R\$/m²	Local	Desnível	Posição Solar	Infra-Est.	R\$/m² ho.
1	416,66	1,00	1,00	1,00	1,00	416,66
2	388,88	1,00	1,00	1,00	1,00	388,88
3	402,77	1,00	1,00	1,00	1,00	402,77

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:Média: $X = \sum(X_i)/n$ $X =$

402,75

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$443,02 a R\$362,47

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, ou determinar o valor fiel ao imóvel de acordo com dados obtidos fora das amostragens.



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:19:49
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Resultado de Amostras: Cálculo 01.

Valor da área de terra = Valor unitário * área

Valor da área de terra = R\$402,75 * 6.871,39 = R\$2.767.452,32

Valor de Infraestrutura = R\$ 0,00

Valor final = R\$0,00 + R\$2.767.452,32 = R\$2.767.452,32

Valor do imóvel avaliando:

R\$ 2.767.000,00 (dois milhões e setecentos e sessenta e sete mil reais)



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:20:05
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO**MATRÍCULA:****LIVRO N.º 2****1.º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT*Oswaldo Fernandes*
OFICIAL*Eva Rezende Fernandes*
SUBSTITUTA

MATRÍCULA

DATA

FOLHA

FICHA

14.489

05/03/2020

128

001

IMÓVEL: Área urbana, denominada "Desmembramento 02", da área pública I, da quadra nº 35, destinada a implantação de equipamentos comunitários, localizada no Loteamento "GREEN VILLE", situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, contendo a configuração de um polígono irregular, medindo 6.871,39M2, (seis mil, oitocentos e setenta e um metros e trinta e nove centímetros quadrados), e que se encontra representada pela seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, de coordenadas N 8.278.455,460m e E 695.633,830m, cravado na divisa comum da Rua D do loteamento Green Ville, com o "Desmembramento 02" da Área Pública I da Quadra 35 do loteamento Green Ville, e no alinhamento do loteamento, distante 0,27 m da cerca da Fazenda Morada do Sol; deste segue confrontando com a Fazenda Morada do Sol na distância de 59,88 m até o vértice Pn, de coordenadas N 8.278.434,533m e E 695.689,939m; deste segue confrontando com a Área Pública I - Remanescente, Quadra 35 do loteamento Green Ville uma distância de 4,00 m até o vértice Po, de coordenadas N 8.278.430,797m e E 695.688,546m; deste segue confrontando com o arco da Área Pública I - Remanescente, Quadra 35 do loteamento Green Ville, nas seguintes distâncias: 2,03 m até o vértice Pp de coordenadas N 8.278.429,907m e E 695.686,718m; deste segue a distância de 2,00 m até o vértice Pq de coordenadas N 8.278.428,640m e E 695.685,171m, a distância de 1,40 m até o vértice Pr de coordenadas N 8.278.427,529m e E 695.684,316m; deste segue a distância 1,28 m até o vértice Ps de coordenadas N 8.278.426,412m e E 695.683,680m; deste segue a distância de 2,02 m até o vértice Pt de coordenadas N 8.278.424,456m e E 695.683,190m; deste segue a distância de 1,46 m até chegar ao vértice Pu de coordenadas N 8.278.422,993m e E 695.683,154m; deste segue a distância de 1,84 m até chegar ao vértice Pv de coordenadas N 8.278.421,179m e E 695.683,462m; deste segue a distância de 1,98 m até chegar ao vértice Px de coordenadas N 8.278.419,276m e E 695.684,010m; deste segue a distância de 0,64 m até chegar ao vértice Py de coordenadas N 8.278.418,633m e E 695.684,013m; deste segue a distância de 98,54 m confrontando com a Área Pública I - Remanescente, Quadra 35 do loteamento Green Ville até chegar ao vértice Pw de coordenadas N 8.278.326,295m e E 695.649,601m; deste segue a distância de 59,51 m confrontando com a Rua B até o vértice P05 de coordenadas N 8.278.347,120m e E 695.593,850m; deste segue a distância de 0,77 m confrontando com o acesso à Rua D até chegar ao vértice P06 de coordenadas N 8.278.347,820m e E 695.593,540m; deste segue confrontando com a Rua D a distância de 97,66 m até o vértice P07 de coordenadas N 8.278.439,280m e E 695.627,770m; deste segue confrontando com o arco da Rua D nas seguintes distâncias: 0,30 m até o vértice P08 de coordenadas N 8.278.439,550m e E 695.627,900m; 0,64 m até o vértice P09 de coordenadas N 8.278.440,030m e E 695.628,320m; 1,98 m até o vértice P10 de coordenadas N 8.278.441,110m e E 695.629,980m; 1,84 m até o vértice P11 de coordenadas N 8.278.442,280m e E 695.631,400m; 1,46 m até o vértice P12 de coordenadas N 8.278.443,410 e E 695.632,330m; 2,02 m até o vértice P13 de coordenadas N 8.278.445,210m e E 695.633,240m; 1,28 m até o vértice P14 de coordenadas N 8.278.446,470m e E 695.633,490m; 1,40 m até o vértice P15 de coordenadas N 8.278.447,870m e E 695.633,570m; 2,00 m até o vértice P16 de coordenadas N 8.278.449,840m e E 695.633,230m; 2,03 m até o vértice P17 de coordenadas N 8.278.451,710m e E 695.632,430m; deste segue uma distância de 4,00 m confrontando também com a Rua D, até ao vértice Pm que foi o início da descrição deste perímetro conforme mapa e

AV. BRASÍLIA, 1.045 - CENTRO - FONE: (66) 3419-3308 - FONE: (66) 3419-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:20:26
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTINUAÇÃO

memorial descritivo assinados pelo Engenheiro Civil, CREA-MT- RN 1713220105, e ART nº 1220200024612, devidamente recolhida. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT**, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 24.950.495/001-88, por sua administração estabelecida na Praça dos Três Poderes, nº 03, Centro, nesta cidade de Campo Verde-MT. Matrícula anterior nº 14.474, do livro 2, datada de 13.02.2020, deste RGI. Emolumentos: Abertura de Matrícula, R\$ 73,20. Com valor declarado: R\$ 4.474,70. Averbção: R\$ 14,20. Total: R\$ 4.562,10. Selo nº BIY 86694. O Oficial: *Osvaldo Fernandes*

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT Av. Brasil, 1245 - Centro - CEP 74000-000 - Campo Verde - Mato Grosso - Fone: (66) 340-2177 - Fax: (66) 340-3188	REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT Av. Brasil, 1245 - Centro - CEP 74000-000 - Campo Verde - Mato Grosso - Fone: (66) 340-2177 - Fax: (66) 340-3188
CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 14489 do Livro 2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus. Campo Verde-MT, 19 de outubro de 2023. Válida por 30 dias.	
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso Ato de Registro Cod. Ato(s): 176 BXT 39029 R\$ 25,50 Consulta: www.fimt.us.br/selos	
Osvaldo Fernandes Oficial	

Assinatura Eletrônica:



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

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:20:45
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DIPLOMA DE FORMAÇÃO



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:21:01
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DIPLOMA DE FORMAÇÃO

INSTITUIÇÃO DE ENSINO CHARLES BABBAGE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MATO GROSSO

SISTEMA ESTADUAL DE EDUCAÇÃO

INSTITUIÇÃO DE ENSINO CHARLES BABBAGE

Avenida Tenente Coronel Duarte Nº 397 Centro CEP. 78005-500 - Cuiabá/MT

Credenciamento Portaria 094/2011, D.O de 26/12/2011

Autorização do Curso TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS , Ato 388/2017 - CEE/MT, D.O de 03/11/2017

INSTITUIÇÃO DE ENSINO CHARLES BABBAGE

Cursos Técnicos de Nível Médio

CNPJ: 05.026.955/0001-31

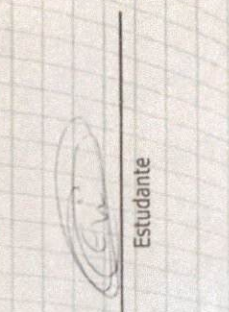
Av. Tenente Coronel Duarte, Nº. 397 - Centro

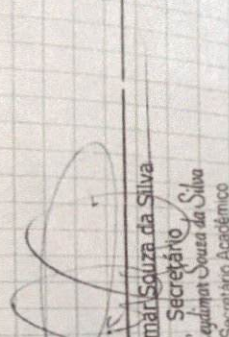
Cuiabá - MT.

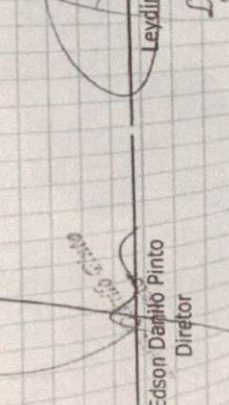
DIPLOMA

O Diretor da Instituição de Ensino Charles Babbage, no uso de suas atribuições legais e de acordo com a Lei nº 9.394/96, que fixa as Diretrizes e Bases da Educação Nacional, Resoluções nº 249/2007, 004/2012 e 001/2014 - CEE/MT, confere ao(a) **aluno(a) Elisama de Figueiredo Pinto Brandão**, Cédula de Identidade nº 2810441-2 órgão Expeditor SESP MT, nacionalidade BRASILEIRO(A), Natural de Barra do Bugres, Estado de MATO GROSSO, Brasil, nascido(a) em 05 de setembro de 1999, filho(a) de Celso Roberto Moraes Pinto e Mariana Pinheiro de Figueiredo Pinto, o presente DIPLOMA por haver concluído em 14/07/2021, o Curso de Educação Profissional Técnica de Nível Médio, no Eixo Tecnológico de Gestão e Negócios, com Habilitação de TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS, com número de validação no SÍSTEC 49332/100608607CM, fazendo jus a todos os direitos que lhe são próprios.

Cuiabá - MT, 19 de agosto de 2021.


Edson Daitilô Pinto
Diretor


Leydimar Souza da Silva
Secretário
Leydimar Souza da Silva
Secretário Acadêmico


Estudante



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:24:55
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CERTIDÃO DE COMPROVAÇÃO DE CADASTRO – CRECI MT



Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 19ª Região - MT

Avenida André Maggi, Nº 877

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor de Imóvel **ELISAMA DE FIGUEIREDO PINTO BRANDÃO**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o nº 13159, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO ESTADO DE MATO GROSSO conforme faculta a Lei 6.530/78 e o Decreto Lei 81.871/78 e as Resoluções do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 19ª Região - MT. Fica ressalvado o direito do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 19ª Região - MT de suspender ou cancelar qualquer inscrição, por requerimento do(a) interessado(a), por falecimento, por débito ou em decorrência de aplicação de penalidades administrativas.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 19ª Região - MT.

Avenida André Maggi, Nº 877, Cep. 78049-080, Cuiabá - MT.

Esta certidão é válida até 07/06/2023 00:00:00.

Código de Autenticidade: 29918

Data/Hora da Emissão: 08/05/2023 10:54:51.

Para autenticar esta certidão escaneie o QRCode abaixo ou acesse este link https://www.studiosti.com.br/STI-Financeiro/CorretoresImoveis/crecimt/Relatorios/Certidao_Regularidade_Visualizar_TL.aspx?numero_codigo_autenticacao=luBmOxTN4oiQLnK9vgTp



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2023.10.31 09:25:45
-04'00'



FATTO
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Maciel, Nº 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Área de terreno urbano medindo 6.871,39 m²

Matrícula: 14.489 – 1.º RGI de Campo Verde/MT

Requerente: O Município de Campo Verde-MT

Finalidade: Atribuição de Valor de Mercado

Rosane Clades Reder

Corretora de Imóveis
Avaliadora de imóveis

CRECI-F 3734/MT
CNAI 02364

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: O Município de Campo Verde-MT

FINALIDADE: Atribuição do valor de mercado do imóvel.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, e baseia-se em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 03/11/2023 e na documentação fornecida para a elaboração deste relatório.

Foram fornecidos os seguintes documentos e informações:

- 1) Cópia da matrícula 14.489, do cartório do 1º Ofício de Campo Verde/MT;
- 2) Mapa de localização da área

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

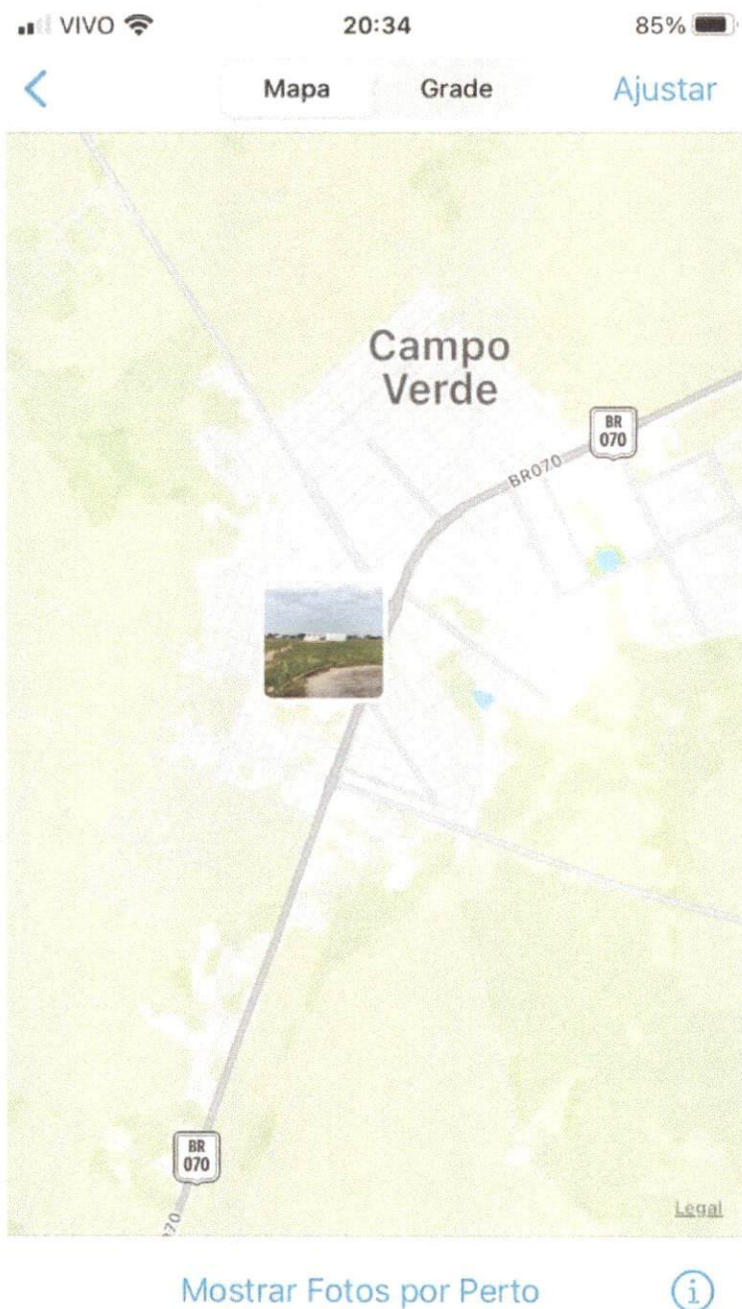
Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas outras pesquisas/análises jurídicas ou medições de campo.

A Fatto Empreendimentos Imobiliários Ltda não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

PROPRIETÁRIO: Município de Campo Verde, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o N.º 24.950.495/0001-88, estabelecida na Praça dos Três Poderes, N.º 03, Loteamento Campo Real II, cidade de Campo Verde/MT.

CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona Mista (ZM).

DA LOCALIZAÇÃO: A reprodução do mapa oficial da cidade, utilizando o Google Maps ilustra a localização do imóvel em relação ao centro da cidade.



A foto área capturada através do Google Earth, a seguir, demonstra a região onde se situa o imóvel objeto da presente avaliação:



FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRED-J 13.268
Rua Macaíó, Nº 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRTD-J13.268

Rua Macielq Nº 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosahereder@hotmail.com





FATTO
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRED-J 13.268
Rua Macaíó, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com

CIDADE DE
CAMPO VERDE



DEPARTAMENTO DE
REGISTRO, CARTORIO, TERCIA
E HABITAÇÃO

Quadra 35 Desmembramento II - Bairro Greenville.



Imagem Satélite

CIDADE EM *Transformação*

MA 3419-2065

0809 647 2012

camposucesso.com.br

DOCUMENTAÇÃO: Foi apresentada cópia da Matrícula n.º 14.489, Fls. 128 - Ficha 01, Livro N.º 2, data do registro 05/03/2020 – 1.º RGI de Campo Verde/MT.



FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Maceió, N° 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

LIVRO N.º 2

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

Oswaldo Fernandes
OFICIAL

Eva Rozado Fernandes
SUBSTITUTA

MATRÍCULA

14.489

DATA

05/03/2020

FOLHA

128

FICHA

001

IMÓVEL: Área urbana, denominada "Desmembramento 02", da área pública I, da quadra n.º 35, destinada a implantação de equipamentos comunitários, localizada no Loteamento "GREEN VILLE", situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, contendo a configuração de um polígono irregular, medindo 6.871,39M2, (seis mil, oitocentos e setenta e um metros e trinta e nove centímetros quadrados), e que se encontra representada pela seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, de coordenadas N 8.278.455,460m e E 695.633,830m, cravado na divisa comum da Rua D do loteamento Green Ville, com o "Desmembramento 02" da Área Pública I da Quadra 35 do loteamento Green Ville, e no alinhamento do loteamento, distante 0,27 m da cerca da Fazenda Morada do Sol; deste segue confrontando com a Fazenda Morada do Sol na distância de 59,88 m até o vértice Pn, de coordenadas N 8.278.434,533m e E 695.689,939m; deste segue confrontando com a Área Pública I - Remanescente, Quadra 35 do loteamento Green Ville uma distância de 4,00 m até o vértice Po, de coordenadas N 8.278.430,797m e E 695.688,546m; deste segue confrontando com o arco da Área Pública I - Remanescente, Quadra 35 do loteamento Green Ville, nas seguintes distâncias: 2,03 m até o vértice Pp de coordenadas N 8.278.429,907m e E 695.686,718m; deste segue a distância de 2,00 m até o vértice Pq de coordenadas N 8.278.428,640m e E 695.685,171m, a distância de 1,40 m até o vértice Pr de coordenadas N 8.278.427,529m e E 695.684,316m; deste segue a distância 1,28 m até o vértice Ps de coordenadas N 8.278.426,412m e E 695.683,680m; deste segue a distância de 2,02 m até o vértice Pt de coordenadas N 8.278.424,456m e E 695.683,190m; deste segue a distância de 1,46 m até chegar ao vértice Pu de coordenadas N 8.278.422,993m e E 695.683,154m; deste segue a distância de 1,84 m até chegar ao vértice Pv de coordenadas N 8.278.421,179m e E 695.683,462m; deste segue a distância de 1,98 m até chegar ao vértice Px de coordenadas N 8.278.419,276m e E 695.684,010m; deste segue a distância de 0,64 m até chegar ao vértice Py de coordenadas N 8.278.418,633m e E 695.684,013m; deste segue a distância de 98,54 m confrontando com a Área Pública I - Remanescente, Quadra 35 do loteamento Green Ville até chegar ao vértice Pw de coordenadas N 8.278.326,295m e E 695.649,601m; deste segue a distância de 59,51 m confrontando com a Rua B até o vértice P05 de coordenadas N 8.278.347,120m e E 695.593,850m; deste segue a distância de 0,77 m confrontando com o acesso à Rua D até chegar ao vértice P06 de coordenadas N 8.278.347,820m e E 695.593,540m; deste segue confrontando com a Rua D a distância de 97,66 m até o vértice P07 de coordenadas N 8.278.439,280m e E 695.627,770m; deste segue confrontando com o arco da Rua D nas seguintes distâncias: 0,30 m até o vértice P08 de coordenadas N 8.278.439,550m e E 695.627,900m; 0,64 m até o vértice P09 de coordenadas N 8.278.440,030m e E 695.628,320m; 1,98 m até o vértice P10 de coordenadas N 8.278.441,110m e E 695.629,980m; 1,84 m até o vértice P11 de coordenadas N 8.278.442,280m e E 695.631,400m; 1,46 m até o vértice P12 de coordenadas N 8.278.443,410 e E 695.632,330m; 2,02 m até o vértice P13 de coordenadas N 8.278.445,210m e E 695.633,240m; 1,28 m até o vértice P14 de coordenadas N 8.278.446,470m e E 695.633,490m; 1,40 m até o vértice P15 de coordenadas N 8.278.447,870m e E 695.633,570m; 2,00 m até o vértice P16 de coordenadas N 8.278.449,840m e E 695.633,230m; 2,03 m até o vértice P17 de coordenadas N 8.278.451,710m e E 695.632,430m; deste segue uma distância de 4,00 m confrontando também com a Rua D, até ao vértice Pm que foi o início da descrição deste perímetro conforme mapa e

AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - FAX: (66) 3419-3388 - FONE: (66) 3419-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT



FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRECI-J13.268
Rua Macedo, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com

CONTINUAÇÃO

Memorial descritivo assinados pelo Engenheiro Civil, CREA-MT- RN 1713220105, e ART n° 1220200024612, devidamente recolhida. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ/MF sob n° 24.950.495/001-88, por sua administração estabelecida na Praça dos Três Poderes, n° 03, Centro, nesta cidade de Campo Verde-MT. Matrícula anterior n° 14.474, do livro 2, datada de 19.02.2020, do RGI. Emolumentos: Abertura de Matrícula, R\$ 73,20. Com valor declarado: R\$ 4.474,70. Averbção: R\$ 14,20. Total: R\$ 4.562,10. Selo n° BTY 86694. O Oficial: *[Assinatura]*

CERTIFICADO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula n° 14489 do Livro 2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus. Campo Verde-MT, 19 de outubro de 2023, válida por 30 dias.

[Assinatura]
Osvaldo Fernandes
Oficial

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro:
Cod. Aut(n): 378
BXT 39029 / R\$ 25,50
Consulta: www.jm.jus.br/pesq

UTILIZAÇÃO DA ÁREA: A área é 100% aproveitável, e pode ser utilizada em sua totalidade para construir edificações.

BENFEITORIAS: A área não possui benfeitorias edificadas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01 área de terreno urbano, denominada "Desmembramento 02" da Área Pública I, composta pela **Quadra n.º 35**, do Loteamento denominado Residencial Green Ville, situado na cidade de Campo Verde/MT, contendo a configuração de um polígono irregular, **medindo 6.871,39 m²** (seis mil, oitocentos e setenta e um metros e trinta e nove centímetros quadrados).

CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL: As coordenadas e o perímetro são representados pela descrição abaixo, conforme consta na matrícula: .Área Pública 1 da Quadra 35 do loteamento Groen Ville, e no alinhamento do loteamento, distante 0,27 m da cerca da Fazenda Morada do Sol; deste segue confrontando com a Fazenda Morada do Sol na distância de 59,88 m até o vértice Pn, de coordenadas N 8.278.434,533m e B 695.689,939m; deste segue confrontando com a Área Pública I - Remanescente, Quadra 35 do loteamento Green Ville uma distancia de 4,00 m até o vértice Po, de coordenadas N 8.278.430,797m e E 695.688,546m deste segue confrontando com o arco da Área Pública I - Remanescente, Quadra 35 do loteamento Green Ville, nas seguintes distâncias: 2,03 m até o vértice Pp de coordenadas N 8.278.429,907m e E 695.686,718m; deste segue a distancia de 2.00 m até o vértice P9 de coordenadas N 8.278.428,640m e E 695.685,171m, a distância de 140 m até o vértice Pr de coordenadas 8.278.427,529m e E 695.684,316m; deste segue a distância 1,28 m até o vértice Ps de coordenadas N 8.278.426,412m e E 695.683,680m; deste segue a distância de 2,02 m até o vértice Pt de coordenadas N 8.278.424,456m e B 695.683,190m; deste segue a distância de 146 m ate chegar ao vértice Pu de coordenadas N 8.278.422,993m e B 695.683,154m; deste segue a distância de 1,84 m até chegar ao vertice Pv de coorde-nadas N 8.278.421,179m e E 695.683,462m; deste segue a distância de 1,98 m até chegar ao vértice Px de coordenadas N 8.278.419,276m e B 695.684,010m; deste segue a distância de 0,64 m até chegar ao vértice Py de coordenadas N 8.278.418,633m O B 695.684,013m; deste segue a distância de 98,54 m confrontando com a Área Pública 1 - Remanescente, Quadra 35 do



loteamento Green Ville até chegar ao vértice Pw de coordenadas N 8.278.326,295m e B 695.649,601m; deste segue a distância de 59,51 m confrontando com a Rua B até o vértice P05 de coordenadas N 8.278.347,120m e E 695.593,850m, deste segue a distância de 0,77 m confrontando com o acesso à Rua D até chegar ao vértice P06 de coordenadas N 8.278.347,820m e B 695.593,540m; deste segue confrontando com a Rua D a distância de 97,66 m até o vértice P07 de coordenadas N 8.278.439,280m e E 695.627,770m; deste segue confrontando com o arco da Rua D nas seguintes distancias: 0,30 m até o vértice P08 de coordenadas N 8.278.439,550m e E 695.627,900m; 0,61 m até o vértice P09 de coordenadas N 8.278.440,030m e E 695.628,320m; 1,98 m até o vértice P10 de coordenadas N 8.278.441,110m e E 695.629,980m; 1,84 m até o vértice P11 de coordenadas N 8.278.442,290m e B 695.631,400m; 1,46 m até o vértice P12 de coordenadas N 8.278.443,410 e E 695.632,330m; 2,02 m até o vértice P13 de coordenadas N 8.278.445,210m 695.633,240m; 1,28 m até o vértice P14 de coordenadas N 8.278.446,470m e B 695.633,490m; 1,40 m até o vértice P15 de coordenadas N 8.278.447 870m B 695.633,570m; 2,00 m até o vértice P16 de coordenadas N 8.278.449,840m e B 695.633,230m; 2,03 m até o vértice P17 de coordenadas N 8.278.451,710m c B 695.632,430m; deste segue uma distância de 4,00 m confrontando também com a Rua D, até no vértice Pm que foi o início da descrição deste perímetro.

DO TERRENO:

- Topografia: Plana, com leve aclave;
- Condições no Solo e Superfície: firme, seco.
- Formato: irregular.

BENFEITORIAS: A área não possui benfeitorias edificadas.

RELATÓRIO: O imóvel objeto possui topografia plana com leve aclave e declive. Apresenta fácil acesso e boa localização geográfica em relação ao centro da cidade de Campo Verde.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA ÁREA: As fotografias abaixo atestam a situação ocupacional do imóvel atualmente, sendo que o mesmo se encontra limpo, sem edificações:



FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRECI-313.268
Rua Macaú, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com





CNPJ 05.253.779/0001-70
CEPJ-113.269
Rua Maceió, Nº 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Macedo, Nº 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRED-J13.268
Rua Macedo Nº 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRED-313.268
Rua Macedo, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com





CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO: O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado no Bairro Green Ville II – Campo Verde/MT.

A ocupação residencial é caracterizada por casas, de padrão construtivo nível médio e a ocupação comercial é caracterizada por alguns comércios como mercados, padarias, depósitos de gás, oficinas mecânicas, revendas de bebidas e lojas diversas, Escola Municipal, dentre outros.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo;
- Escola

DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 03 de Novembro de 2023.



METODOLOGIA: Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

CRITÉRIOS CONSIDERADOS: O valor dos bens imóveis reside, dentre outras inúmeras variáveis, na sua capacidade de gerar renda, na localização, condições de acesso, infraestrutura pública nas proximidades, infraestrutura de apoio no próprio imóvel. Para elaborar o presente parecer, consideramos os seguintes critérios:

- Localização;
- Benfeitorias no entorno: como praças, transporte público, segurança;
- Proximidade de serviços como bancos, escolas, centros comerciais;
- Segurança;
- Facilidade na transação;
- Medição;
- Mercado imobiliário.

PESQUISA DE MERCADO: Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Campo Verde/MT, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação. Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e negociações.

VALOR DE MERCADO PARA FINS DE VENDA: Quando o objetivo do PTAM é a determinação do valor de mercado para venda do imóvel objeto, o método empregado é o de comparação direta com outros imóveis semelhantes, de mesma utilização, fazendo-se a proporção entre as áreas dos imóveis.

O Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

As pesquisas são feitas através de comparações diretas e levantamento junto a empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação, corretores autônomos, proprietários, locadores, locatários, bem como aos classificados em jornais da região, internet, placas anunciativas, buscando também outros imóveis nas redondezas do imóvel a ser avaliado, procurando encontrar o maior número de imóveis com as características mais próximas do imóvel avaliando.



AMOSTRAS UTILIZADAS:

- a) Lote urbano, medindo 425,00 m², situado na Rua F, do Loteamento Green Ville, Campo Verde/MT – à venda. R\$ 170.000,00 - Corretor Mário Auler



- b) Lote urbano, medindo 416,00 m², situado na Rua Teodora Ferreira da Silva, do Loteamento Green Ville, Campo Verde/MT – à venda. R\$ 170.000,00 Corretor: Vanderlei Dalmolin.





- c) Lote urbano, medindo 420,00 m² - situado na Rua Silvio Macarini, do Loteamento Green Ville, Campo Verde/MT – à venda. R\$ 190.000,00 - Proprietária Eliane Occhi;
d)



- e) Lote urbano, medindo 360,00 m² - situado na Rua "D", do Loteamento Green Ville, Campo Verde/MT – à venda. R\$ 150.000,00 – Corretora Lourdes Funkler



HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Considerando as características intrínsecas de cada imóvel, como é o caso presente imóvel avaliando, bem como as vendas efetivamente concluídas. Assim sendo, atribuo os valores abaixo:

Amostra "a": Preço por m² = R\$ 400,00

Amostra "b": Preço por m² = R\$ 408,65

Amostra "c": Preço por m² = R\$ 452,38

Amostra "d": Preço por m² = R\$ 416,66

Valor Médio Homogeneizado por m² para Área (Método Comparativo): 419,42



VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO: Considerando as condições do terreno, a topografia, sua localização, infraestrutura, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, AVALIO o imóvel em **R\$ 419,42/m² (Quatrocentos e Dezenove Reais e Quarenta e Dois Centavos por metro quadrado)**. Desta forma a composição do preço final é expressa da seguinte forma:

CÁLCULO: Área: 6.871,39m² X R\$ 419,42 = R\$ 2.881.998,39

OBSERVAÇÃO: A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1% (um), portanto podemos dizer que em números redondos o valor médio de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 2.882.000,00. Na composição do preço de mercado foram consideradas todas as variáveis elencadas no presente PTAM.

Valor Total do Imóvel para Mercado: R\$ 2.882.000,00 (Dois Milhões, Oitocentos e Oitenta e Dois Mil Reais).

OBSERVAÇÃO: Na composição do preço de mercado foram consideradas todas as variáveis elencadas no presente PTAM.

AVALIADORA RESPONSÁVEL: ROSANE CLADES REDER, brasileira, Corretora e Avaliadora de Imóveis, inscrita no CRECI-F 3734, 19ª Região/MT, portadora da inscrição no CNAI 02364, sócia-proprietária da empresa Fatto Empreendimentos Imobiliários Ltda, CRECI-J 13.268, CNPJ Nº 05.253.779/0001-70, com endereço comercial na Rua Maceió, n.º 840, Centro, Campo Verde/MT; e-mail: rosanereder@hotmail.com, telefone – WhatsApp – Nº (66) 9 9981-9082.

CONCLUSÃO: É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais dos Pareceres Técnicos de Avaliação Imobiliária, representa uma expressão monetária mais próxima possível do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica contém 19 (dezenove) laudas e é devidamente assinado digitalmente pela avaliadora responsável (fls 19), através da plataforma Gov.Br, com certificado digital.

Campo Verde/MT, 03 de Novembro de 2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br ROSANE CLADES REDER
Data: 06/11/2023 10:49:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ROSANE CLADES REDER
CRECI-F 3734/MT
CNAI 02364