
MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº. 043/2025

**SENHOR PRESIDENTE,
ILUSTRES LEGISLADORES,**

Por intermédio deste expediente, encaminhamos a essa preclara Casa de Leis o Projeto de Lei nº. 043/2025, 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 tem por objetivo obter a prévia e imprescindível autorização do Poder Legislativo, nos termos da Lei Municipal nº. 1.915/2013, para a celebração de contrato de locação de imóvel urbano, destinado à instalação da Secretaria Integrada de Apoio à Segurança Pública, juntamente com o PROCON, a Defesa Civil, a Junta Militar, a POLITEC, a AGER e a Atividade Delegada, conforme disposto no Ofício nº. 126/2025/SIASP/DMTU, que acompanha este projeto.

Juntamente com esta proposta legislativa, apresentamos três avaliações mercadológicas que demonstram a compatibilidade do valor proposto com os preços atualmente praticados no município, considerando as especificações e a 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
PREFEITO MUNICIPAL**

CIDADE EM *Transformação*

PROJETO DE LEI Nº. 043, DE 09 DE MAIO 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 336 m²
(trezentos e trinta e seis metros quadrados), sob a matrícula nº. 4.902, com registro no 1º
Ofício – Registro Geral de Imóveis Títulos e Documentos de Campo Verde/MT, situado na
Rua Manoel Genildo de Araújo, nº. 240, Bairro Campo Real II, Campo Verde/MT,
destinado à instalação das seguintes unidades da administração pública municipal:
Secretaria de Apoio à Segurança Pública, PROCON, Defesa Civil, Junta Militar,
POLITEC, AGER e Atividade Delegada.

Art. 2º. O valor mensal do aluguel referente à locação do imóvel
descrito será de **R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).**

Parágrafo Único. O contrato de locação será formalizado com a
proprietária **Sra. Waléria Martins Araújo Furcin**, brasileira, portadora do RG (ocultado)
- SSP/MT e inscrita 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 09 de maio de 2025.

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI Nº. 043, DE 09 DE MAIO DE 2025.

ANEXOS



CIDADE EM *Transformação*



Ofício n.º 126/2025 – SIASP/DMTU

Campo Verde-MT, 07 de maio de 2025

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR
ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE MT
Protocolo: 1115/2025
Data: 07/05/2025 16:00
Interessado: (P) FRANCISCO SIQUEIRA SA...
Setor: DEPARTAMENTO JURIDICO - OFICIO ENTRADA

Departamento Jurídico

Assunto: Avaliações Mercadológicas

Excelentíssimo Prefeito:

Ao cumprimentá-lo com as formalidades de estilo, venho por este instrumento encaminhar a Vossa Senhoria, 3 (três) avaliações mercadológicas do imóvel urbano localizado na Rua Manoel Genildo de Araújo, nº 240 Campo Real II, sendo 1 sala comercial térreo e 01 sala comercial no andar superior.

Nesse sentido, visando a mudança dessa Secretaria Integrada de Apoio a Segurança Pública para esse imóvel, solicitamos os bons préstimos junto ao departamento jurídico para criação de Projeto de Lei e demais providências necessárias para consolidação do Contrato de Locação do Imóvel.

A tempo informamos que através da imobiliária com os donos do imóvel ficou acordado o valor de R\$ 7.500,00 (Sete mil e quinhentos reais) mensais.

Sem mais para o momento desde já agradecemos o pronto atendimento e elevamos votos de estimada consideração, nos colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Cordialmente,

FRANCISCO SIQUEIRA SAMPAIO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
SECRETARIA INTEGRADA DE APOIO A SEGURANÇA PÚBLICA - SIASP
Portaria 011/2025



Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.
Campo Verde-MT CEP: 78.840-000
Fone: (66) 3419-4616
Cel: (66) 99627-1040 / (66) 98439-7690

PTAM

PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 10/2025



Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.
Campo Verde-MT CEP: 78.840-000
Fone: (66) 3419-4616
Cel: (66) 99627-1040 / (66) 98439-7690

Sumário

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



Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.

Campo Verde-MT CEP: 78.840-000

Fone: (66) 3419-4616

Cel: (66) 99627-1040 / (66) 98439-7690

1. SOLICITANTE:

Secretaria Municipal de Fazenda


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador



Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.

Campo Verde-MT CEP: 78.840-000

Fone: (66) 3419-4616

Cel: (66) 99627-1040 / (66) 98439-7690

2. PROPRIETÁRIO:

Waléria Martins Araújo Furcin

CPF: 627.917.611-87


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

3. OBJETO:

Imóvel: 03 Salas Comerciais, medindo 316,28m², contendo um banheiro e uma copa cada sala, localizadas na Avenida Manoel Genildo de Araújo, bairro Campo Real II, neste Município e Comarca de Campo Verde, MT.



RECEIVED
JAN 10 1971
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C. 20250

AD 1001

1. The purpose of this study was to determine the effect of the application of a certain substance on the growth of a certain plant.

2. The results of the study showed that the application of the substance had a significant effect on the growth of the plant.

3. The study was conducted under controlled conditions and the results were statistically significant.





Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.

Campo Verde-MT CEP: 78.840-000

Fone: (66) 3419-4616

Cel: (66) 99627-1040 / (66) 98439-7690

4. OBJETIVO:

Determinar o atual valor de locação do imóvel objeto.


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador



Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.
Campo Verde-MT CEP: 78.840-000
Fone: (66) 3419-4616
Cel: (66) 99627-1040 / (66) 98439-7690

5. INTRODUÇÃO:

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

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

O responsável pela realização deste trabalho é:

KLEBSON SANTOS SILVA

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

CRECI 6559-J / MT

Perito Avaliador

CNAI 25991


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

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

✓ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O valor do objeto sob análise é resultante de uma pesquisa de valores aplicados na região para imóveis que apresentam o mesmo perfil, no mercado atual, levando em consideração os seguintes aspectos:

- Tipo de imóvel.
- Diagnóstico do mercado.
- Localização do Imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- Coleta de dados: Preço de mercado levando-se em consideração, os valores, praticados no mercado no município de Campo Verde/MT, para imóveis similares.
- Cálculo do valor do imóvel. - Considerações finais e conclusão.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

From the University of Chicago Library
to the University of Chicago Library

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

From the University of Chicago Library
to the University of Chicago Library

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.
Campo Verde-MT CEP: 78.840-000
Fone: (66) 3419-4616
Cel: (66) 99627-1040 / (66) 98439-7690

7. DADOS DO IMÓVEL OBJETO:

7.1 Identificação

- ✓ Matrícula: 4.902
- ✓ Data: 03/10/2002
- ✓ Folha nº: 014
- ✓ Ficha: nº 01
- ✓ RGI Campo Verde

7.2 Localização

Imóvel localizado no centro da cidade, com excelente localização

7.3 Memorial descritivo

Imóvel bem conservado com bom espaço interno, sendo duas salas térreas e uma no piso superior


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador



Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.
Campo Verde-MT CEP: 78.840-000
Fone: (66) 3419-4616
Cel: (66) 99627-1040 / (66) 98439-7690

8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

A caracterização do imóvel foi feita na vistoria em 29 de Abril de 2025, este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.

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


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5301 S. DICKINSON DRIVE
CHICAGO, ILL. 60637

1. [Illegible text]

2. [Illegible text]

3. [Illegible text]

100



Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.
Campo Verde-MT CEP: 78.840-000
Fone: (66) 3419-4616
Cel: (66) 99627-1040 / (66) 98439-7690

9. CONCLUSÃO:

RESUMO DE VALORES

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente Parecer, o avaliador responsável encontrou o valor para locação do m² do imóvel objeto em:

R\$ 25,00 (vinte e cinco reais)

PARECER:

Com base nos dados levantados in loco no imóvel objeto deste parecer e nos dados de mercado, determinamos que o valor avaliado para locação deste imóvel é de R\$ 8.407,00 (oito mil quatrocentos e sete reais)

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

Campo Verde, MT. 29 de Abril de 2025.

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

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

1971-1972

1971-1972

1971-1972
1971-1972
1971-1972

1971-1972

1971-1972
1971-1972
1971-1972

1971-1972
1971-1972
1971-1972

1971-1972

1971-1972
1971-1972
1971-1972
1971-1972
1971-1972



PTAM - PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



MATRÍCULA: Nº 4.902 - SALAS COMERCIAIS
RUA MANOEL GENILDO DE ARAUJO Nº 240
BAIRRO CAMPO REAL II
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	Página 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	Páginas 06/07
2.4. Campo de arbítrio	Páginas 07/08
3.0. Descrição do imóvel avaliando.....	Página 08/10
3.1. Dados de registro dos imóveis avaliando	Páginas 08
3.2. Visita no local do imóvel	Página 08
3.3. Localização e acesso.....	Páginas 08/09
3.4. Tipo de ocupação na circunvizinhança.....	Página 09
3.5. Infraestrutura de edificações	Página 09
3.6. Descrições dos Imóveis (suas características)	Páginas 09/10
3.7. Memorial de descritivo	Página 10
3.8. Documentos fornecidos ao avaliador	Página 10
4.0. CONCLUSÃO	Página 11
5.0. Anexos.....	Páginas 12/37
5.1. Tratamentos estatísticos das amostras	Páginas 12/18
5.2. Matrícula.....	Página 19/20
5.3. Ordem de serviço.....	Página 20
5.4. Ofício	Páginas 21/23
5.5. Planta baixa das salas	Página 24
5.6. Relatório fotográfico	Páginas 25/36
5.7. Carteira profissional do técnico	Página 37
5.8. Certificado creci jurídico.....	Página 37
6.0. Declaração de conformidade com código de ética.....	Página 38
7.0. Encerramento	Página 38

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1) Interessado - solicitante:

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

1.2) Proprietários:

Waléria Martins Araújo Furcin e Nilton Cesar Furcin, conforme registro em matrícula anexada abaixo.

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 as 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 homogêneas pertinentes ao mercado conforme norma a NBR 14653, tratamento estatístico específico para cada avaliação com dados amostrados obtidos em processo avaliatório que terão tratamento dispensados para serão levados a formação do valor da estatística inferencial, a estatística inferencial dedica-se à extrapolação de conclusões acerca o maior números de unidades da amostras, evidenciando sempre o centro da estatística expurgando o maior e o menor ou média entre todos.

- Considerações finais e conclusão; considerando todos os 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 as 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 conseqüentemente, 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**, 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 dos imóveis avaliando:

Conforme matrícula, ordem de serviço, ofício e planta baixa atachados no 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5.

3.2) Visita no local do imóvel:

Visita realizada dia 28 de Março de 2.025, com acompanhamento do Sra. Flavia Fonseca Gearola – fone 66-996753886, representante da solicitante, fornecendo todas as informações necessárias.

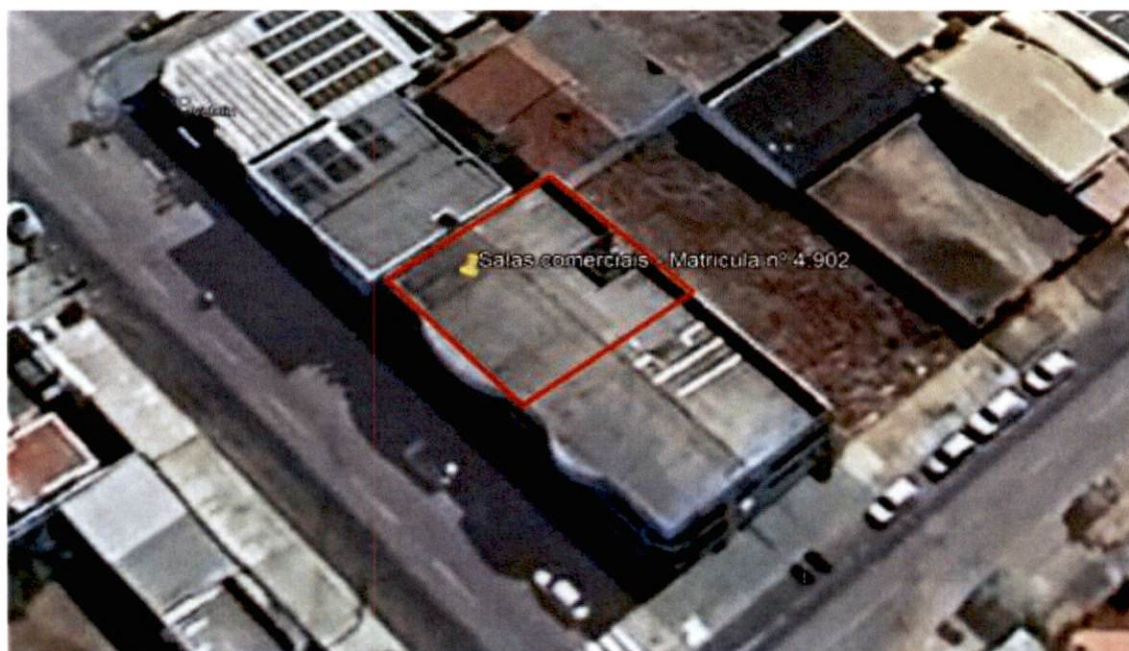
3.3) Localização e acesso:

Campo Verde, localizado na Rua Manoel Genildo de Araújo nº 240, Bairro Campo Real II de Campo Verde MT.

Ao fundo – Rua Marino Catani

A esquerda – Rua Teresina

A direita – Rua Santos





3.4) Tipo de ocupação na circunvizinhança:

- A região é ocupada por residências, mas predominantemente por comércios diversificados, como loja de confecções, farmácia, clínicas, óticas, mercados, loja de moveis, bancos, restaurantes, barbearias, salões de beleza, óticas, padarias, sorveteiras, igrejas, escolas, postos de combustível, mecânica, salão de festa, rodoviária, revenda de automóveis, pet shop, distribuidora de gás, fórum, prefeitura, cartório, várias empresas do agro etc.

- Vocação do imóvel: Comercial diversos.

3.5) Infraestrutura de edificações:

Imóveis possuem duas salas com 230 m² e 106,28 m² cada, prédio com apenas um andar superior, com padrão de construção normal, com laje, com salas amplas, banheiros e cantinas, com revestimento de piso normal, água e energia.

3.6) Descrições dos imóveis: (suas características)

Sala comercial térreo com 230 m², várias divisões amplas, dois banheiros, duas cantinas e jardim de inverno, necessitando de pequenos reparos.

Sala comercial andar superior 106,28 m², várias divisões amplas, um banheiro e uma cantina, necessitando de pequenos reparos.

Ambas com revestimento normal de acabamento.

Voltadas para comércio com a sua disposição todos os atrativos de uma cidade moderna.

Localizado na Campo Verde, localizado na Rua Manoel Genildo de Araújo nº 240, Bairro Campo Real II, Centro de Campo Verde MT.

3.7) Memorial Descritivo:

Localizada em área que predomina comércio com umas vastas opções para o uso do imóvel, com ótimo fluxo e ambas as ruas para estacionamento.

3.8) Documentos fornecidos ao avaliador:

- a) Matrícula.
- b) Ordem de serviço 040/2.025, de 25 Março de 2.025 – Prefeitura Municipal de Campo Verde, Mato Grosso.
- c) Ofício nº 065/2025 – SMDE/CV, de 14 de Março de 2,025 – Prefeitura Municipal de Campo Verde, Mato Grosso.
- d) Planta baixa das salas, fornecido pela Imobiliária Almeida.

Obs.: Documentação atachado neste laudo nos anexos 5.2 a 5.5.

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 Rua Manoel Genildo de Araújo nº 240, salas comerciais com 230 m² e 106,28 m², matrícula nº 4.902, nesta data com **PAGAMENTO IMEDIATO**.

Salas comerciais:

(01) Sala comercial com 230 m² R\$ 5.894,41

(02) Sala Comercial com 106,28 m² R\$ 2.429,61

Valor total R\$ 8.324,02

(Oito mil, trezentos e vinte quatro reais e dois centavos)

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

Campo Verde - MT, 01 de Abril de 2.025.

CELIO

ANDRADE DA

SILVA:911888

14915

Assinado de forma

digital por CELIO

ANDRADE DA

SILVA:91188814915

Dados: 2025.04.01

11:30:37 -04'00'

AGRO SMA LTDA
CRECI 15.825/J - MT

AGRO SMA LTDA

CNPJ - 32.165.057/0001-37

5.0) ANEXOS:

5.1) Tratamentos estatísticos das amostras:

IMÓVEL 01

Imóvel avaliando

Sala comercial térreo para **LOCAÇÃO**

Rua Manoel Genildo Araújo nº 240

Bairro Campo Real

Campo Verde - MT

Área construída: 230 m²

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: ACABAMENTO
- F4: COMERCIAL

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1: OFERTA

Av. MT – Julio 66-996516343

Área:	100 m ²
Valor:	R\$ 3.200,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 32,00
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	0,90
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,90

Imóvel 2: OFERTA

Rua Teresina – Julio 66-996516343

Área:	62 m ²
Valor:	R\$ 1.800,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 29,03
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização COMERCIAL:	1,00

Imóvel 3: REALIZADO

Rua Fortaleza – Jonas 66-999188448

Área:	90 m ²
Valor:	R\$ 2.200,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 24,44

Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização COMERCIAL:	1,00

Imóvel 4: REALIZADO

Av. MT – Julio 66-996516343

Área:	76 m ²
Valor:	R\$ 2.700,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 35,53
Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,90

Imóvel 5: REALIZADO

Av. MT – Jonas 66-999188448

Área:	96 m ²
Valor:	R\$ 3.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 36,46
Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,90

Imóvel 6: OFERTA

Av. MT – Julio 66-996516343

Área:	84 m ²
Valor:	R\$ 3.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 35,71
Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	0,90
Fator de homogeneização COMERCIAL:	1,00

Imóvel 7: OFERTA

Av. MT – Valdir 66-999695068

Área:	76 m ²
Valor:	R\$ 3.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 46,05
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	0,80
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,90

Imóvel 8: OFERTA

Av. MT – Valdir 66-999695068

Área:	102 m ²
Valor:	R\$ 4.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 44,12
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	0,80
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,90

Imóvel 9: OFERTA

Av. MT – Valdir 66-999695068

Área:	133 m ²
Valor:	R\$ 4.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 33,83
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	0,80
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	32,00	0,90	0,90	0,90	0,90	21,00
2	29,03	0,90	1,00	1,00	1,00	26,13
3	24,44	1,00	1,00	1,00	1,00	24,44
4	35,53	1,00	0,90	1,00	0,90	28,78
5	36,46	1,00	0,90	1,00	0,90	29,53
6	35,71	1,00	0,90	0,90	1,00	28,93
7	46,05	0,80	1,00	0,80	0,90	26,53
8	44,12	0,80	1,00	0,80	0,90	25,41
9	33,83	0,80	1,00	0,80	0,90	19,49

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 25,58$$

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

$$S = 3,49$$

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.

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

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: $d = 21,00 - 25,58 / 3,49 = 1,31 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 26,13 - 25,58 / 3,49 = 0,16 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 24,44 - 25,58 / 3,49 = 0,33 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 28,78 - 25,58 / 3,49 = 0,91 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 29,53 - 25,58 / 3,49 = 1,13 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 28,93 - 25,58 / 3,49 = 0,96 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 26,53 - 25,58 / 3,49 = 0,27 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 25,41 - 25,58 / 3,49 = 0,05 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 19,49 - 25,58 / 3,49 = 1,74 < 1,92$	(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: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 25,58 - 1,4 * 3,49/\sqrt{(9 - 1)} = 23,85$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 25,58 + 1,4 * 3,49/\sqrt{(9 - 1)} = 27,31$$

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\$ 23,85 a R\$ 27,31

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: 26,13 (amostra 2); 24,44 (amostra 3); 26,53 (amostra 7); 25,41 (amostra 8).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 25,63

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 25,63 * 230,00 = R\$ 5.894,41

Valor do aluguel do imóvel avaliando:

R\$5.894,41

IMÓVEL 02

Imóvel avaliando

Sala comercial andar superior para LOCAÇÃO

Rua Manoel Genildo Araújo nº 240

Bairro Campo Real

Campo Verde - MT

Área construída: 106,28 m²

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: ACABAMENTO

F4: COMERCIAL

Imóveis amostrados para comparação:**Imóvel 1: OFERTA**

Av. MT – Julio 66-996516343

Área:

100 m²

Valor:

R\$ 3.200,00

Valor por metro quadrado:

R\$ 32,00

Fator de homogeneização OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

0,90

Fator de homogeneização ACABAMENTO:	0,90
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,80

Imóvel 2: OFERTA

Rua Teresina – Julio 66-996516343

Área:	62 m ²
Valor:	R\$ 1.800,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 29,03
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,90

Imóvel 3: REALIZADO

Rua Fortaleza – Jonas 66-999188448

Área:	90 m ²
Valor:	R\$ 2.200,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 24,44
Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,90

Imóvel 4: REALIZADO

Av. MT – Julio 66-996516343

Área:	76 m ²
Valor:	R\$ 2.700,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 35,53
Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,80

Imóvel 5: REALIZADO

Av. MT – Joias 66-999188448

Área:	96 m ²
Valor:	R\$ 3.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 36,46
Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,80

Imóvel 6: OFERTA

Av. MT – Valdir 66-999695068

Área:	84 m ²
Valor:	R\$ 3.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 35,71
Fator de homogeneização OFERTA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	0,90
Fator de homogeneização COMERCIAL:	0,80

Imóvel 7: OFERTA

Av. MT – Valdir 66-999695068

Área:	76 m ²
Valor:	R\$ 3.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 46,05
Fator de homogeneização OFERTA:	0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ACABAMENTO:	0,80

Fator de homogeneização COMERCIAL: 0,80

Imóvel 8: OFERTA

Av. MT – Valdir 66-999695068

Área: 102 m²

Valor: R\$ 4.500,00

Valor por metro quadrado: R\$ 44,12

Fator de homogeneização OFERTA: 0,80

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACABAMENTO: 0,80

Fator de homogeneização COMERCIAL: 0,80

Imóvel 9:

Av. MT – Valdir 66-999695068

Área: 133 m²

Valor: R\$ 4.500,00

Valor por metro quadrado: R\$ 33,83

Fator de homogeneização OFERTA: 0,80

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACABAMENTO: 0,80

Fator de homogeneização COMERCIAL: 0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	R\$/m² homog.
1	32,00	0,90	0,90	0,90	0,80	18,66
2	29,03	0,90	1,00	1,00	0,90	23,52
3	24,44	1,00	1,00	1,00	0,90	22,00
4	35,53	1,00	0,90	1,00	0,80	25,58
5	36,46	1,00	0,90	1,00	0,80	26,25
6	35,71	1,00	0,90	0,90	1,00	28,93
7	46,05	0,80	1,00	0,80	0,80	23,58
8	44,12	0,80	1,00	0,80	0,80	22,59
9	33,83	0,80	1,00	0,80	0,80	17,32

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 23,16$$

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

$$S = 3,62$$

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.

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

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1:	$d = 18,66 - 23,16 / 3,62 = 1,24 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 23,52 - 23,16 / 3,62 = 0,10 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 22,00 - 23,16 / 3,62 = 0,32 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 25,58 - 23,16 / 3,62 = 0,67 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 26,25 - 23,16 / 3,62 = 0,85 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 28,93 - 23,16 / 3,62 = 1,59 < 1,92$	(amostra pertinente)

Amostra 7: $d = 23,58 - 23,16 / 3,62 = 0,12 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 22,59 - 23,16 / 3,62 = 0,16 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 17,32 - 23,16 / 3,62 = 1,61 < 1,92$	(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 8 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 23,16 - 1,4 * 3,62/\sqrt{(9 - 1)} = 21,37$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 23,16 + 1,4 * 3,62/\sqrt{(9 - 1)} = 24,95$$

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\$ 21,37 a R\$ 24,95

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: 23,52 (amostra 2); 22,00 (amostra 3); 23,58 (amostra 7); 22,59 (amostra 8).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 22,92

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 22,92 * 106,00 = R\$ 2.429,61

Valor do aluguel do imóvel avaliando:

R\$2.429,61

5.2) Matrícula:

LIVRO N.º 2

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

Matrícula: 4.902 DATA: 03/10/2003 FOLHA: 114 FICHA: 001

Conselho Fernandes
OFICIAL
Esa Regente Fernandes
SUBSTITUTA

IMÓVEL: Urbano, unificado e redividido em sentido diferente, recebendo o mesmo n.º 01, da quadra n.º 08, do loteamento denominado "CAMPO REAL II", situado nesta cidade de Campo Verde-MT. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:** Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, unificado e redividido em sentido diferente, recebendo o mesmo n.º 01, da quadra n.º 08, do loteamento denominado "CAMPO REAL II", situado nesta cidade de Campo Verde-MT, o qual, contém a configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00 x 30,00 (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), limitando-se pela frente, com o lote n.º 03, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com o lote n.º 02 (redividido), na distância de 30,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote da atual Avenida Manoel Genildo Araújo, antiga Avenida "A", também na distância de 30,00 metros, conforme mapa e memorial descritivo, e, Alvará de Unificação e Redivisão n.º 265/2003, exp. em 02.10.2003, no projeto aprovado pelo Departamento de Obras e Viação do Município de Campo Verde-MT, assinado pelo Eng. Civil, Arno Schlosser, Crea-Pr, n.º 20.836/D, e, Visto-MT, n.º 3.901, arquivado neste RGI. **PROPRIETÁRIA:** NILSON RAVELLI-MT, empresa individual, inscrita no CNPJ/MF, sob o n.º 00.303.292/0001-11, e, Inscrição Estadual n.º 13.292.083-9, estabelecida na Avenida Brasília, n.º 489, nesta cidade de Campo Verde-MT, representada por seu proprietário, Nilson Ravelli, portador do CPF. n.º 109.946.408-03, qualificado na escritura. Matrícula anterior, n.º 4.901, desta data e RGI. O Oficial: *[assinatura]*

R-001/Mat. n.º 4.902. Em 10/02/2004, hipotecado em 1.º grau pela Cédula de Crédito Comercial n.º 21/90027-2, a favor do Banco do Brasil S/A, agência local, no valor de R\$ 55.000,00, emitida em 17/1 e vinculada em 01/01/2012, crédito esse destinado ao financiamento, de obras civis, a serem feitas no imóvel da presente matrícula - devidamente registrada sob n.º 4.902, fls. 024 do livro n.º 03, nesta data e RGI. O Oficial: *[assinatura]*

CANCELADO

Protocolo n.º 24.897, do livro n.º 1, às 12:30 horas do dia 24/03/2009. AV-002/Mat. n.º 4.902. Em 24/03/2009. **AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE AÇÃO.** Em cumprimento ao determinado na Carta Precatória Cível Itinerante (CPC, ART. 204), datada de 25/11/08, assinada pela Dr.ª Adriana Sant'Anna Coningham, MMª Juíza de Direito da Quarta Vara da Comarca de Primavera do Leste-MT, com o r. CUMPRAS-SE, do Dr. Renan Carlos Leão Pereira do Nascimento, MMª Juiz de Direito, Diretor do Fórum desta Comarca de Campo Verde-MT, FAE-SE, a presente averbação, para constar a existência da Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável, n.º 2008/379,58857, na qual figura como Parte Autora: Vanderlúcia de Souza; e, como Parte Requerida: Nilson Ravelli; Reynaldo Ravelli, e, Nilza Rosa Paduan Ravelli, em trâmite perante o Juízo de Direito da Quarta Vara da Comarca de Primavera do Leste-MT. **Emolumentos:** Não houve. Ato Gratuito. O Oficial: *[assinatura]*

Protocolo n.º 31.280, do livro n.º 1, às 10:01 horas do dia 10/01/2012. AV-002/Mat. n.º 4.902. Em 10/01/2012. **CANCELAMENTO.** Cancelado o R-001 supra, em virtude da constatação da ausência de pagamento da averbação de crédito, Banco do Brasil S/A. RGI. 10001. 10/01/2012. Aqui arquivado. **Emolumentos:** R\$ 19,00. O Oficial: *[assinatura]*

Protocolo n.º 36.631, do livro n.º 1, às 10:34 horas do dia 09/10/2015. AV-004/Mat. n.º 4.902. Em 09/10/2015. **CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO.** Cancelada a AV-002 retro, em cumprimento ao determinado no Ofício **CONTINUA NO VERSO DESTA FICHA**

AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - FAX: (66) 3419-3368 - FONE: (66) 3418-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT

1.º Ofício
FERNANDES
FERNANDES

CONTINUAÇÃO

com força de mandado, nº 1135/2015, datado de 01pp, expedido nos autos do processo nº 6490-66.2008.811.0037 - Cod. 38807, onde figura como Parte Autora, **VANDERLÚCIA DE SOUZA**, e, como Parte Re, **NILSON RAVELLI**, assinada pela Dra. Aline Luciane Ribeiro Viana Quinto, M^{te} Juiz de Direito da Primeira Vara da Comarca de Primavera do Leste-MT, com o r. CUMPRÁ-SE, da Dra. Maria Lúcia Prati, Discretora do Fórum desta Comarca de Campo Verde-MT, aqui arquivado. Emolumentos: R\$ 11,10. Selo nº API 99609. O Oficial:

Protocolo nº 79.834, do livro nº 1, às ... horas do dia 28/12/2021. R-005/Mat. nº 4.902. Em 14/01/2022 **VENDA E COMPRA**, pela escritura pública de venda e compra, datada de 20/12/2021, lavrada às folhas 061/062, do livro nº 071, nas notas do Tabelionato Nesken. 2º Ofício local, pelo Tabelião Substituto, Antonio Roberto Fernandes, o proprietário, **NILSON RAVELLI**, brasileiro, empresário, divorciado, e sem vínculo que configure união estável, portador da CI/RG nº 17991838-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF, sob nº 109.946.408-03, residente e domiciliado na Rua Ciro Melo, nº 1135, na cidade de Dourados-MS, filho de Reynaldo Ravelli, e de, Nilza Rosa Paduan Ravelli, que também exerce a atividade de empresário individual, denominado NILSON RAVELLI-ME, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.303.292/00001-31, com nome fantasia, Ravelli Informática, estabelecida na Avenida Tancredo Neves, nº 671, bairro Castelândia, na cidade de Primavera do Leste-MT, mencionado e qualificado na escritura, que não declarou endereço eletrônico, representada pelo sócio proprietário Nilson Ravelli, anteriormente qualificado, **VENDEU**, o imóvel constante da presente matrícula, por R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), a, **WALÉRIA MARTINS ARAÚJO FURCIN**, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF, sob nº 627.917.811/87, e, portadora da CI-RG nº 1038621-8/ SESP-MT, expedida em 23/02/2018, casada sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em data de 21/08/1.998, portanto, posterior à Lei Federal, nº 6.515/77, com **NILTON CÉSAR FURCIN**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF, sob nº 568.852.531/20, e, portador da CI-RG nº 0864771-2/SESP-MT, expedida em 26/03/2020, residente e domiciliada na Rua Antônio Ferreira Sobrinho, nº 4.407, centro, na cidade de Jaciara-MT, ela, filha de Jaime Gonçalves de Araújo, e, de Da. Izabel Martins de Araújo, natural de Rondonópolis-MT, onde nasceu no dia 30/01/1.977; ele, filho de João Domingos Furcin, e, de Da. Ozélia Rodrigues Furcin, natural de Bariri-SP, onde nasceu no dia 21/07/1.975, não declarou endereço eletrônico. Foi consultada a CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome do outorgante, Nilson Ravelli, com resultado negativo, código hash: 117a.12c5.231f.af63.90a3.274d.38dc.7200.6e93.bcf1; bem como em nome dos outorgados compradores, Waléria Martins Araújo Furcin, com resultado negativo, código hash: ee10.77fe.2071.9916.0ae0.7282.a122.cc18.8f77.463d, e, Nilton César Furcin, com resultado negativo, código hash: 4518.7da3.4d4a.e025.d387.3072.72c3.5e39.1336.7708, ambas emitidas em 14/01/2022. OBS: Unidade esta, avallada em R\$ 714.348,05. Emolumentos: R\$ 5.223,30. Selo: BQW26608. O Oficial: *[Assinatura]*

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS DE CURSO PÚBLICO - MT

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 4902 do Livro 2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus Campo Verde-MT, 14 de janeiro de 2022. Válida por 30 dias.

[Assinatura]
Osvaldo Fernandes
Oficial

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS DE CURSO PÚBLICO - MT

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro
Cod. Ato(s) 176
BQW26609 R\$0,00
Consulta: www.tmat.jus.br/selos

Cartório de 1º Ofício
OSVALDO FERNANDES
Escr. Reg. de Imóveis

5.3) Ordem de Serviço:

CIDADE DE
**CAMPO
VERDE**SECRETARIA
DE FAZENDA

ORDEM DE SERVIÇO 40/2025		
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 avaliação para locação, situado na Rua Manoel Genildo de Araújo, Nº 240, Bairro Campo Real II, Quadra 08, localizada no município de Campo Verde – MT. Matrícula: 4.902 Proprietário: WÁLERIA MARTINS ARAÚJO FURCIN Contato para acompanhar a avaliação: (66) 9 9675-3886 – Flávia.		

Campo verde, 25 de março de 2025.

Documento assinado digitalmente
 KAMYLLA FERNANDES DE MATOS
 Data: 25/03/2025 14:35:20-0900
 Verifique em <https://validar.rf.gov.br>

KAMYLLA FERNANDES DE MATOS
 Aux. Administrativo
 Mat. 8462

CIDADE EM *Transformação*

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

66 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
INTEGRADA DE APOIO
À SEGURANÇA PÚBLICA

Ofício n.º 065/2025 – SIASP

Campo Verde-MT, 14 de Março de 2025.

**EXMO. SR.
EVERTON JUNIOR PEREIRA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA**

Protocolo: 808/2025
Data: 14/03/2025 14:11
Interessado: (P) FRANCISCO SIQUEIRA SA...
Setor: DOCUMENTOS - SECRETARIA DE FAZENDA

Sr. Secretário,

Após cumprimenta-lo com as formalidades de estilo, venho por este instrumento solicitar de Vossa Senhoria, uma avaliação mercadológica de um imóvel urbano situado à Rua Manoel Genildo de Araújo, nº 240, Campo Real II. Quadra 08, lote 02, sendo térreo e andar superior.

Para melhor localização do imóvel citado informamos que o mesmo fica ao lado da empresa Fex Agro.

O pagamento da avaliação do imóvel ficará disponível através do reduzido 1268.

Sem mais para o momento desde já agradecemos o pronto atendimento e nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Cordialmente,


**FRANCISCO SIQUEIRA SAMPAIO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
SECRETARIA INTEGRADA DE APOIO A SEGURANÇA PÚBLICA - SIASP
Portaria 011/2025**


Francisco Siqueira Sampaio
Sec. M. Integrada de Apoio
e Segurança Pública
Portaria Nº 011/2025

Av. Arnaldo Lessert, 170, Campo Real II
CEP 75046-000 - Campo Verde MT

3419-3481

campoverde.mt.gov.br

DISPONIBILIDADE
0800 647 2012

AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37

CIDADE DE
**CAMPO
VERDE**



SECRETARIA
INTEGRADA DE APOIO
A SEGURANÇA PÚBLICA

Ofício n.º 083/2025 – SIASP

Campo Verde-MT, 24 de Março de 2025.

EXMO. SR.
EVERTON JUNIOR PEREIRA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA

Sr. Secretário,

Após cumprimenta-lo com as formalidades de estilo, venho por este instrumento em complemento ao Ofício 065/2025 de 14 de Março, encaminhar a Vossa Senhoria, cópia da matrícula 4.902 do imóvel urbano a ser realizada avaliação mercadológica a fim de possível locação para atender esta Secretaria Integrada de Apoio a Segurança Pública.

Sem mais para o momento desde já agradecemos o pronto atendimento e nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Cordialmente,

FRANCISCO SIQUEIRA SAMPAIO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
SECRETARIA INTEGRADA DE APOIO A SEGURANÇA PÚBLICA - SIASP
Portaria 011/2025

Francisco Siqueira Sampaio
Sec. M. Integrada de Apoio
a Segurança Pública
Portaria Nº 011/2025

Protocolo: 869/2025
Data: 24/03/2025 08:53
Interessado: (P) FRANCISCO SIQUEIRA SA...
Setor: DOCUMENTOS - SECRETARIA DE FAZENDA

campoverde.mt.gov.br

Av. Arnaldo Schert, 171, Campo Verde, MT
CEP: 78840-000 - Campo Verde-MT

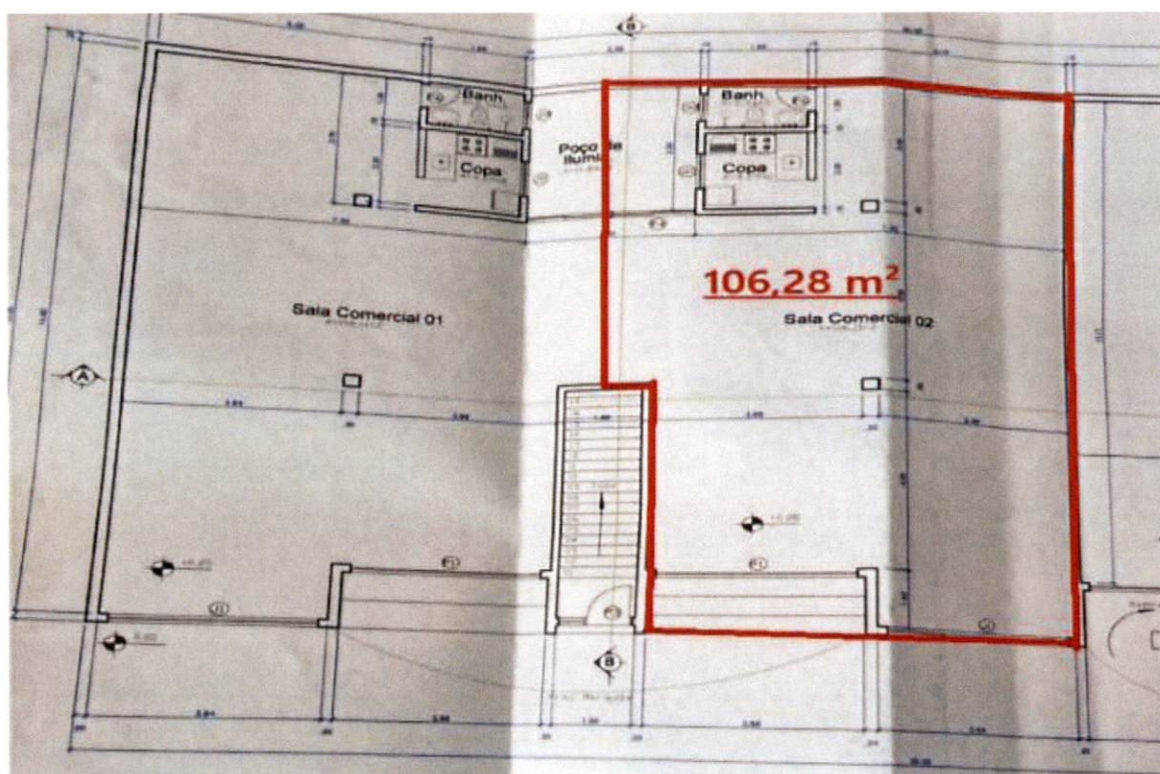
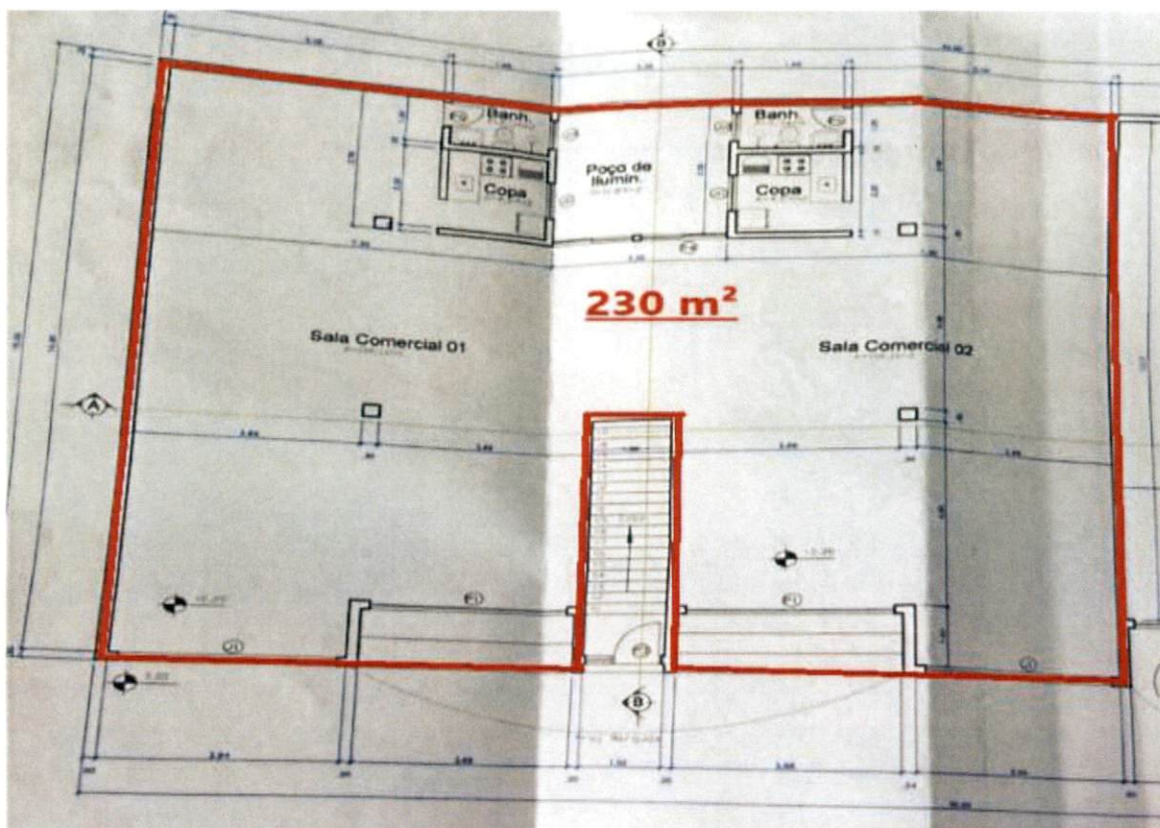
44 3419-3431

0800 647 2012

AGRO SMA LTDA

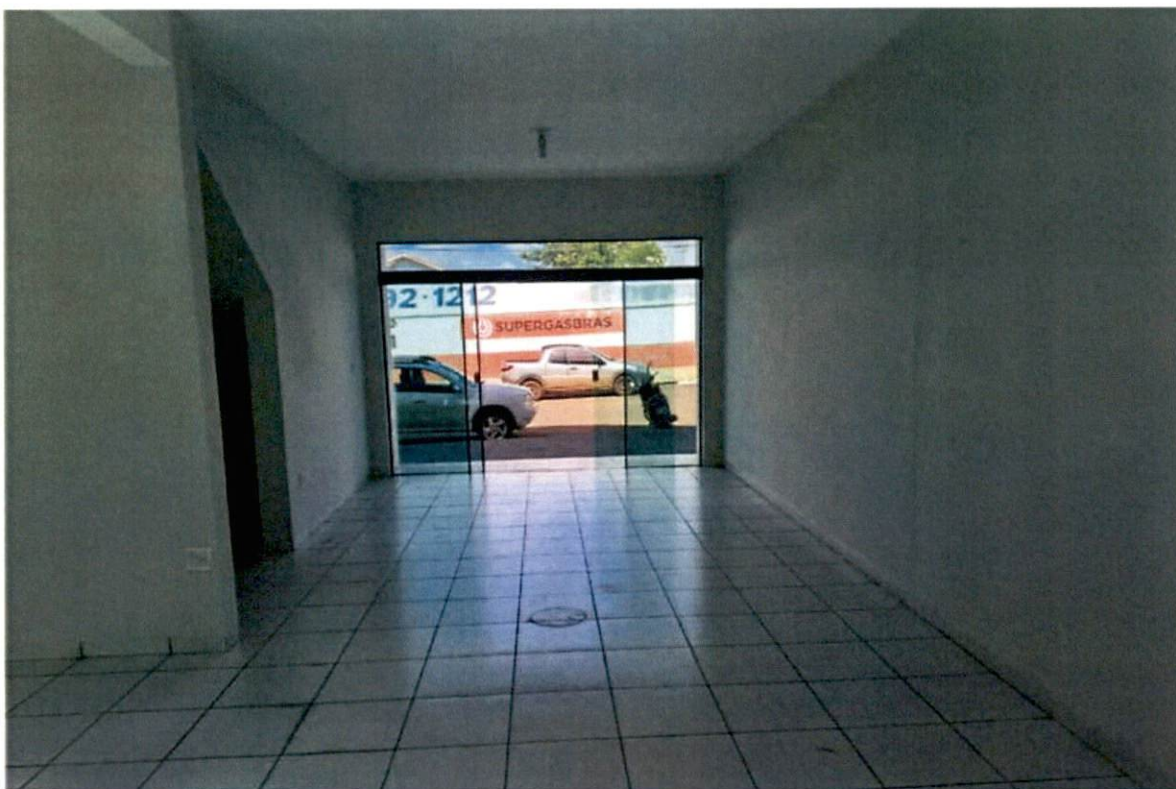
CNPJ – 32.165.057/0001-37

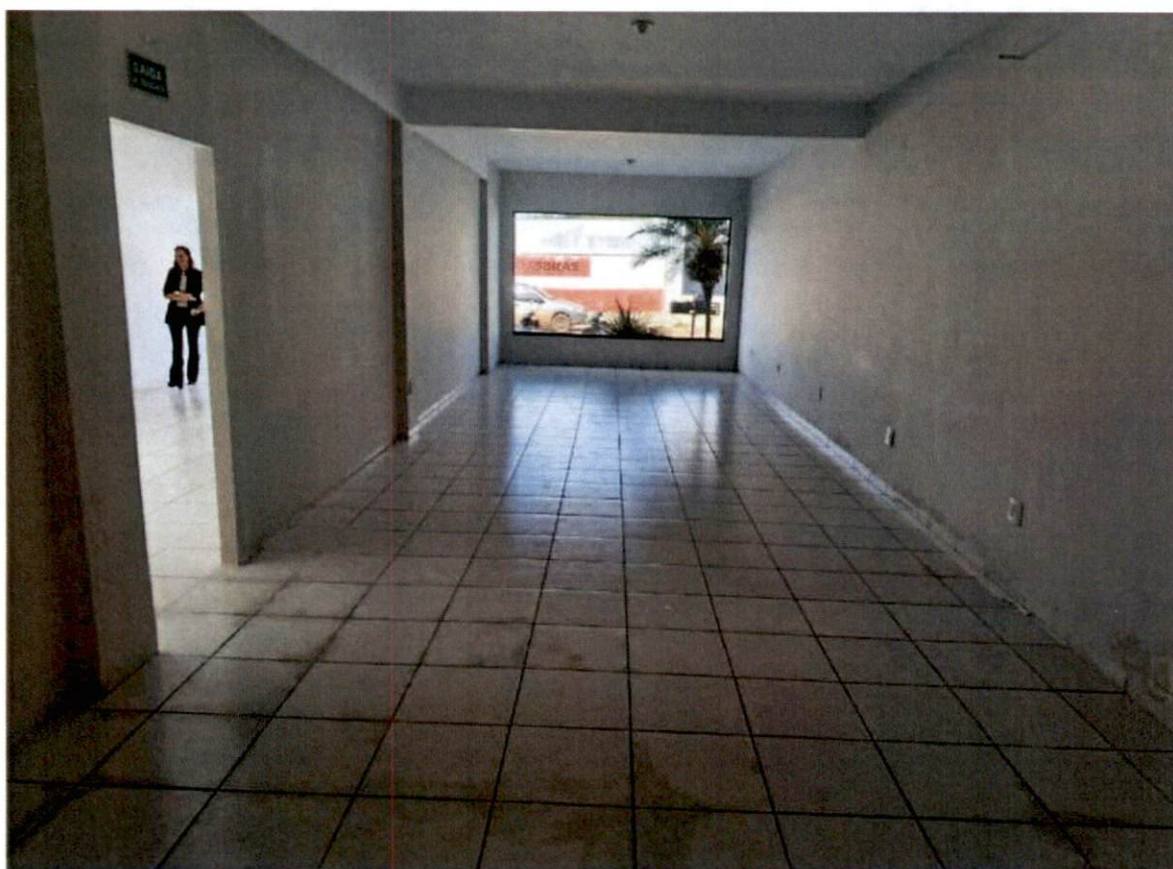
5.5) Planta baixa das salas:

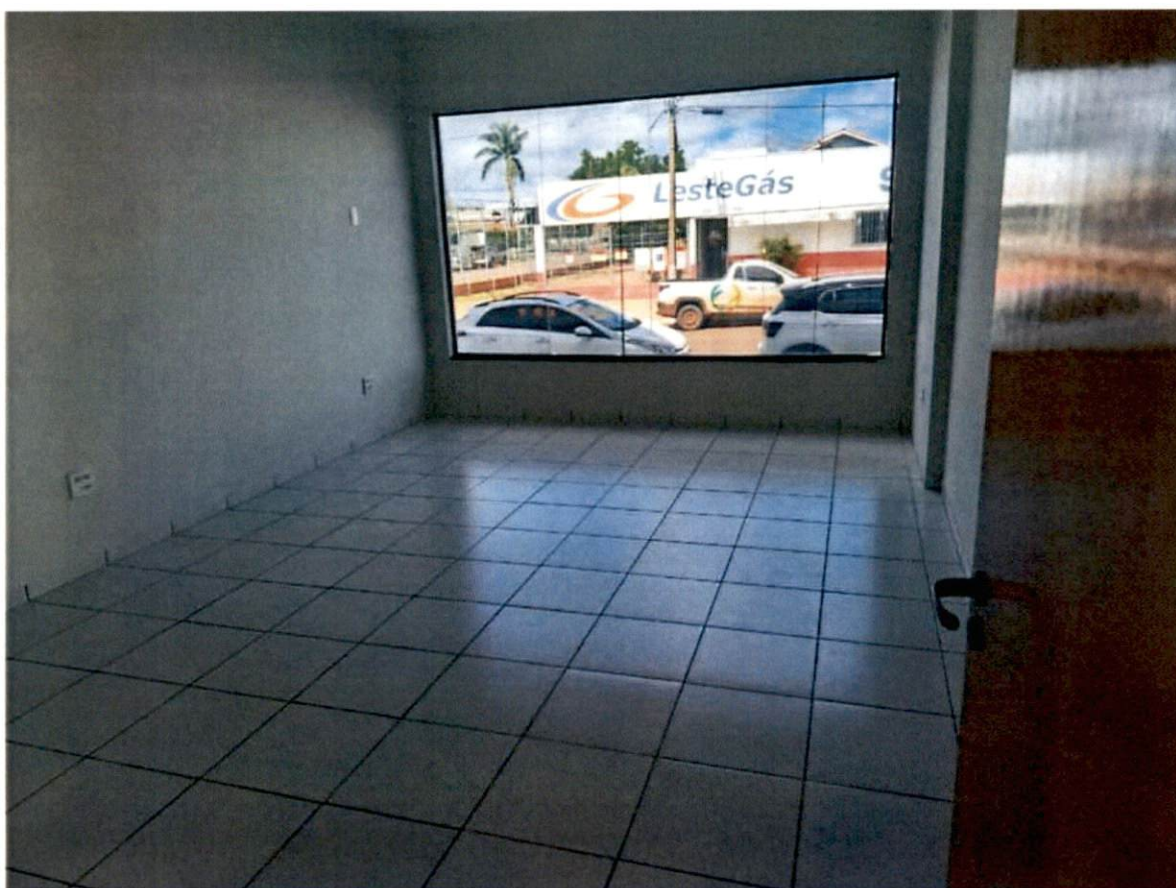


5.6) Relatório fotográfico:

Sala comercial com 230 m² térreo.













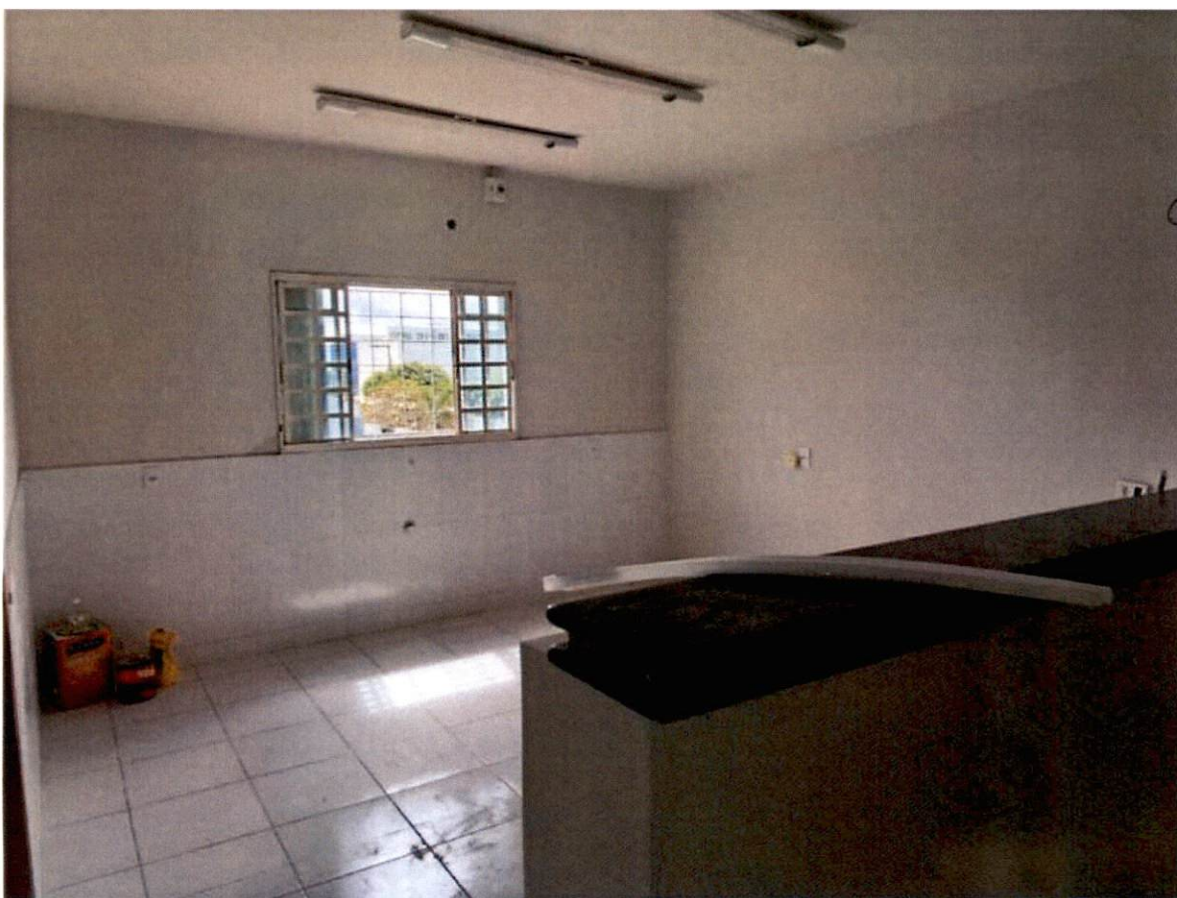


AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37

Sala comercial andar superior:

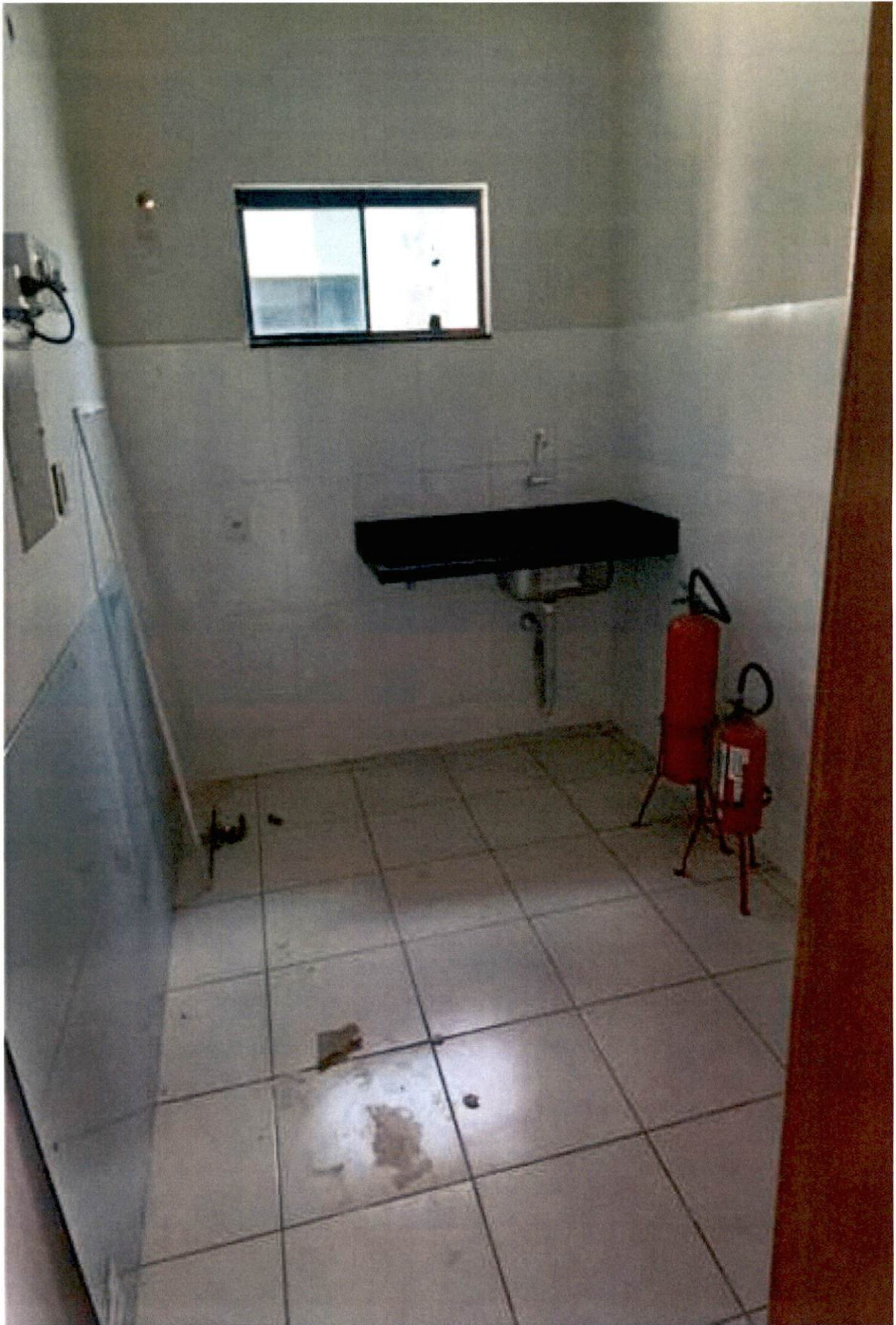




AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37







5.7) Carteira profissional do técnico responsável:



5.8) Certificado CRECI jurídico.



AGRO SMA LTDA

CNPJ - 32.165.057/0001-37

6.0) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

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

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

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

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

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

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

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

7.0) Termo de encerramento:

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

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

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

O presente laudo consta de 38 (trinta oito) 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: abril 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: WÁLERIA MARTINS ARAÚJO FURCIN

Endereço/ residente e domiciliado: Rua Antônio Ferreira Sobrinho nº 4.407, centro na cidade de Jaciara– MT.

CPF nº 627.917.611-87

RG nº 1038623-8 SESP/MT



LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. Objeto

O presente laudo trata da avaliação para aluguel do imóvel urbano, localizado no endereço: Lote 02 da quadra 08, na Rua Manoel Genildo de Araújo, nº 240, no bairro Campo Real II, nesta cidade de Campo Verde Estado de Mato Grosso, o imóvel é, 03 (três) salas comercial, sendo 02 (duas) salas no térreo e uma no primeiro pavimento, com aproximadamente 336M² de construção as três, todas contem banheiros e copa, o imóvel está registrado sob a matrícula nº 4.902 da folha 114 e da ficha 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, 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 29/04/2025 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

O imóvel está localizado no Lote 02 da quadra 08, na Rua Manoel Genildo de Araújo, nº 240, no bairro Campo Real II, 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:

336M² x R\$ 24,00 aos metros quadrados = R\$ 8.064,00.

VALOR AVALIADO DO ALUGUEL MENSAL.

TOTAL: R\$ 8.064,00 (Oito mil e sessenta e quatro 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, 30 de abril 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.

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