
MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº. 040/2025

**SENHOR PRESIDENTE,
ILUSTRES LEGISLADORES,**

Por intermédio deste expediente, encaminhamos a essa preclara Casa de Leis o Projeto de Lei nº. 040/2025, o qual resta assim ementado: **“DISPÕE SOBRE A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO EXECUTIVO MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A presente proposta legislativa, limita-se a prévia e imprescindível autorização legislativa, nos termos do que determina a Lei Municipal nº. 1.915/2013, no sentido de firmar contrato de locação de imóvel urbano para a instalação de pátio destinado à guarda dos veículos apreendidos nas operações realizadas pelo Departamento Municipal de Trânsito Urbano de Campo Verde/MT, conforme disposto no Ofício nº. 0125/2025/DMTU/SIASP, anexado a este projeto.

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

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

Atenciosamente,

**ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL**

PROJETO DE LEI Nº. 040, DE 28 DE ABRIL 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 450 m²
(quatrocentos metros quadrados), sob a matrícula nº. 9.607, com registro no 1º Ofício –
Registro Geral de Imóveis Títulos e Documentos de Campo Verde/MT, situado na **Rua
Santos, entre os números 1.110 e 1.124, Lote 04, Quadro 56, Bairro Campo Real (fase
III), Campo Verde/MT**, destinado às instalações **do pátio para a guarda dos veículos
apreendidos** pelo Departamento Municipal de Trânsito Urbano.

Art. 2º. O valor mensal do aluguel referente à locação do imóvel
descrito será de **R\$ 1.518,00 (mil e quinhentos e dezoito reais)** a partir de fevereiro/2026.

§1º - Fica acordada a isenção do pagamento do aluguel no período
de **maio de 2025 a setembro de 2025**, em razão da realização de obras de infraestrutura
destinadas à melhoria do imóvel.

§2º - O valor do aluguel será reduzido para **R\$ 800,00 (oitocentos
reais)** no período compreendido entre **outubro de 2025 e janeiro de 2026**.

§3º. - O contrato de locação será formalizado com a proprietária **Sra. Vanderley Rosa**, brasileira, portadora do RG (ocultado) - SSP/SP 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 30 de abril de 2025.

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI Nº. 040, DE 28 DE ABRIL DE 2025.

ANEXOS



CIDADE EM *Transformação*

Ofício nº 0125/2025/DMTU/SIASP

Campo Verde - MT, 25 de Abril de 2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE MT

Protocolo: 987/2025

Data: 25/04/2025 09:06

Interessado: (P) JULIANO FACINCANI DE ...

Setor: DEPARTAMENTO JURIDICO - OFICIO ENTRADA

**EXMO. SENHOR
FELIPE TERRA CYRINEU
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO**

Assunto: Locação Imóvel para o DMTU

Prezado Procurador Geral do Município,

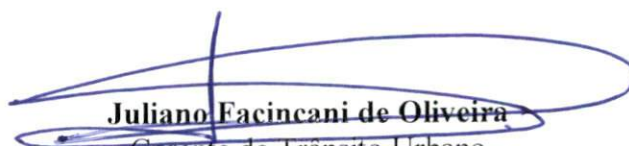
Ao cumprimentá-lo cordialmente, venho, por meio deste, encaminhar os documentos em anexo, consistentes em três avaliações realizadas por peritos credenciados junto ao Município.

Tais documentos têm como finalidade subsidiar a análise e posterior elaboração de Projeto de Lei visando à autorização para locação de imóvel a ser utilizado como pátio destinado à guarda dos veículos apreendidos nas operações de trânsito realizadas pelo Departamento Municipal de Trânsito Urbano (DMTU).

Destacamos a necessidade urgente de um espaço adequado para a realização dessa atividade, bem como para o desenvolvimento de outras ações correlatas ao funcionamento deste Departamento.

Sem mais para o momento, desde já agradeço o pronto atendimento e coloco-me a disposição para quais quer esclarecimentos.

Respeitosamente,


Juliano Facincani de Oliveira
Gerente de Trânsito Urbano
Portaria: 467/2024

 **DMTU**
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE
TRÂNSITO URBANO

Transformação



PTAM - PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



**MATRÍCULA: Nº 9.607 – LOTE URBANO
RUA SANTOS ENTRE OS NUMEROS 1.110 e 1.124
BAIRRO CAMPO REAL (fase III)
MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE - MT.**

AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37

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 imóvel 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. Descrição dos Imóvel (suas características)	Página 09
3.7. Memorial de descritivo	Página 10
3.8. Documentos fornecidos ao avaliador	Página 10
4.0. CONCLUSÃO	Página 11
5.0. Anexos.....	Páginas 12/21
5.1. Tratamentos estatísticos das amostras	Páginas 12/14
5.2. Matrícula.....	Página 15
5.3. Ordem de serviço.....	Página 16
5.4. Relatório fotográfico	Páginas 17/19
5.5. Carteira profissional do técnico	Página 20
5.6. Certificado creci jurídico.....	Página 20
6.0. Declaração de conformidade com código de ética.....	Página 21
7.0. Encerramento	Página 21

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1) Interessado - solicitante:

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

1.2) Proprietários:

Sra. Vanderley Rosa, 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 inferior 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 regram a forma de avaliar imóveis e outros bens. A norma NBR 14653 regulamenta métodos e procedimentos de avaliação e é utilizada nas perícias técnicas escritas nas atividades de avaliações abaixo.

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

2.2) Método comparativo direto de dados de mercado:

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

1. Procedimentos Gerais, onde encontramos a seguinte definição:

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

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

2.3) Método classificado para avaliação LOCAÇÃO URBANA:

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

Para avaliação do m², será utilizado o definido acima, este método define o valor do locação através da comparação direta de dados de mercado com tratamento por fatores, de acordo com a NBR **14653-2**, por se tratar de **imóvel urbano**, 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 e 5.3.

3.2) Visita no local do imóvel:

Visita realizada dia 01 de Abril de 2.025, com acompanhamento do Sr. Juliano – fone 65-992961774, representante da solicitante, fornecendo todas as informações necessárias.

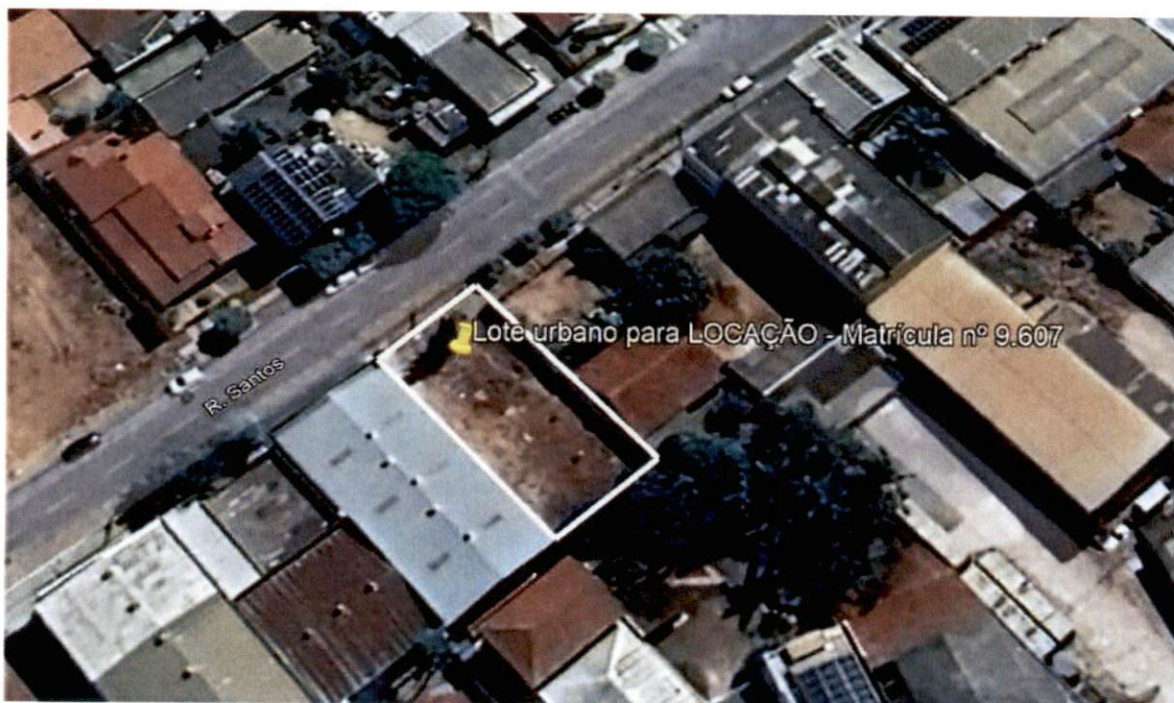
3.3) Localização e acesso:

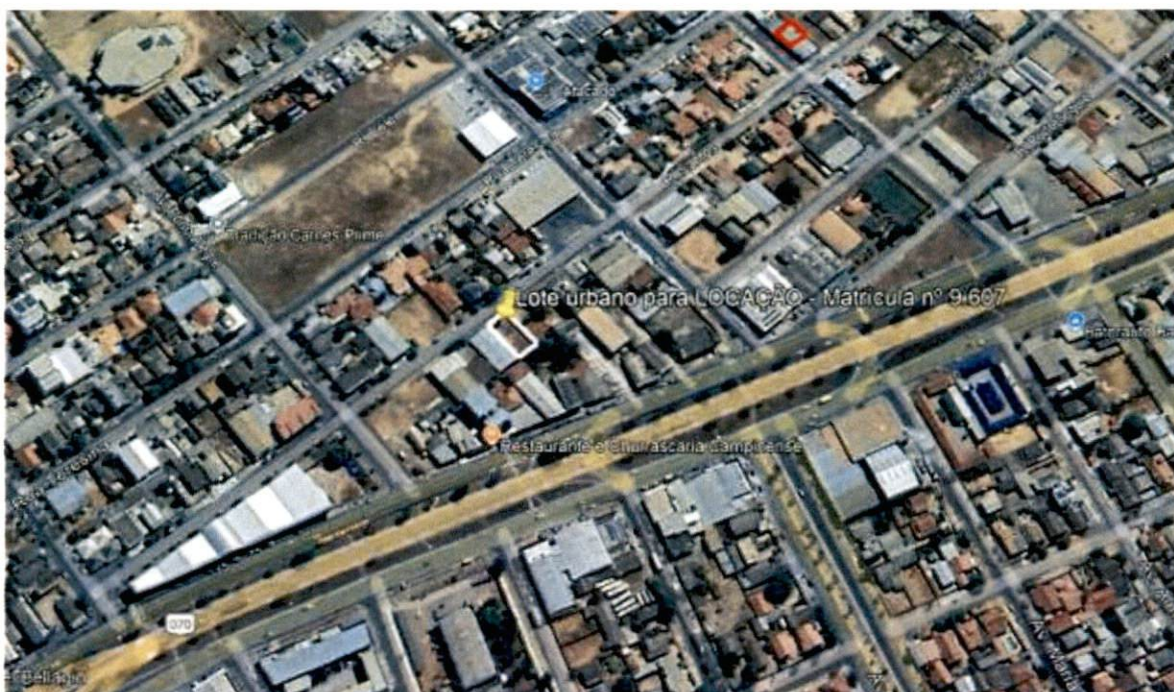
Campo Verde, localizado na Rua Santos entre os números 1.110 e 2.124, Bairro Campo Real (fase III) de Campo Verde MT.

Ao fundo – Av. Brasília

A esquerda – Rua Arnaldo Eckert

A direita – Rua Porto Alegre





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:

Murado nas laterais e fundo e asfaltado em sua frente.

3.6) Descrição dos imóvel: (suas características)

Lote urbano com 450 m²

Voltado para comércio e residência em sua disposição todos os atrativos de uma cidade moderna com infraestrutura como já citado acima.

Localizado na Campo Verde, localizado na Rua Santo entre os números 1.110 e 1.124, Bairro Campo Real (fase III), Centro de Campo Verde MT.

3.7) Memorial Descritivo:

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

3.8) Documentos fornecidos ao avaliador:

a) Matrícula (vencida).

b) Ordem de serviço 042/2.025, de 01 Abril de 2.025 – Prefeitura Municipal de Campo Verde, Mato Grosso.

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

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** do imóvel avaliando em Campo Verde, MT na Rua Santos entre os números 1.110 e 1.124, Bairro Campo Real (fase III), Campo Verde MT, matrícula nº 9.607, nesta data com **PAGAMENTO IMEDIATO**.

Lote urbano sem edificação apenas murado nas laterais e fundo:

- Lote urbano com 450 m² R\$ 1.287,00

Valor total R\$ 1.287,00

(Um mil, duzentos e oitenta sete reais)

- Prazo de locação: imediata;
- Conforme amostras e cálculos em anexo;

Campo Verde - MT, 01 de Abril de 2.025.

CELIO	Assinado de forma
ANDRADE DA	digital por CELIO
SILVA:9118881	ANDRADE DA
4915	SILVA:91188814915
	Dados: 2025.04.01
	19:57:33 -04'00'

AGRO SMA LTDA
CRECI 15.825/J - MT

5.0) ANEXOS:

5.1) Tratamentos estatísticos das amostras:

Imóvel avaliando

Terreno urbano para LOCAÇÃO sem edificação, apenas murado na laterais e fundo.

Matrícula nº 9.607

Área: 450 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: COMERCIAL/ESQUINA
- F3: LOCALIZAÇÃO
- F4: MURO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1: OFERTA

Rua Santos, próximo ao terreno avaliado.

Área:

900 m²

Valor:

R\$ 2.500,00

Valor por metro quadrado:

R\$2,78

Fator de homogeneização OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização COMERCIAL/ESQUINA:

1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

1,00

Fator de homogeneização MURO:

1,10

Imóvel 2: REALIZADO

Av. Atilio Fontana – próximo Posto Jardim

Área:

1.350 m²

Valor:

R\$ 6.500,00

Valor por metro quadrado:

R\$ 4,81

Fator de homogeneização OFERTA:

1,00

Fator de homogeneização COMERCIAL/ESQUINA:

0,80

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

0,80

Fator de homogeneização MURO:

1,00

Imóvel 3: OFERTA

Rua Arnaldo Eckert, próximo a União Veículos

Área:

900 m²

Valor:

R\$ 3.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$ 3,33

Fator de homogeneização OFERTA:

1,00

Fator de homogeneização COMERCIAL/ESQUINA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização MURO:	1,10

Imóvel 4: OFERTA

Rua Marechal Candido Rondon, próximo a Cooperfibra.

Área:	1.223 m ²
Valor:	R\$ 4.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 3,27
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização COMERCIAL/ESQUINA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização MURO:	1,10

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	2,78	0,90	1,00	1,00	1,10	2,75
2	4,81	1,00	0,80	0,80	1,00	3,08
3	3,33	1,00	0,90	0,90	1,10	2,97
4	3,27	0,90	0,90	0,90	1,10	2,62

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 2,86$$

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

$$S = 0,21$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

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

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = 2,75 - 2,86 / 0,21 = 0,51 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 3,08 - 2,86 / 0,21 = 1,09 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 2,97 - 2,86 / 0,21 = 0,55 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 2,62 - 2,86 / 0,21 = 1,12 < 1,54$	(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 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2,86 - 1,64 * 0,21/\sqrt{(4 - 1)} = 2,66$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2,86 + 1,64 * 0,21/\sqrt{(4 - 1)} = 3,05$$

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\$ 2,66 a R\$ 3,05

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: 2,75 (amostra 1); 2,97 (amostra 3).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 2,86

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 2,86 * 450,00 = R\$ 1.287,00

Valor do aluguel do imóvel avaliando:

R\$1.287,00

5.2) Matrícula:

LIVRO N.º 2	1.º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS			Oswaldo Fernandes OFICIAL
	TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT			Eva Rezende Fernandes SUBSTITUTA
MATRÍCULA	DATA	FOLHA	FICHA	
9.607	13/08/2013	053	001	

IMÓVEL: Urbano. Lote nº 04, da quadra nº 56, do loteamento denominado "**CAMPO REAL-Fase III**", que, também compõe o núcleo central desta cidade de Campo Verde-MT, contendo configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00M², = a 15,00 x 30,00, limitando-se pela frente, com o leito da Rua Santos, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 20, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com o lote nº 05, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote nº 03, também na distância de 30,00 metros. **PROPRIETÁRIO:** **OTÁVIO ECKERT**, brasileiro, agropecuarista, portador do CPF nº 014.453.329-49, e, da CI-RG nº 419.721-SSP-PR, casado no Regime da Comunhão Universal de Bens, anterior à Lei 6.515/77, com **MARIA MACARINI ECKERT**, brasileira, do lar, portadora do CPF nº 340.073.341-53, e da CI-RG nº 423.858-SSP-MT, residentes e domiciliados na Rua Fortaleza, nº 833, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT, ele, filho de João Arnaldo Eckert, e, de D^a. Alma Eckert; ela, filha de José Macarini, e, de D^a. Olympio Stecanella Macarini. Registro anterior, nº 001/Mat. nº 9.249, de fls. 233, do livro nº 2-AG, datado de 09/09/93, do RGI - 1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. Emolumentos: R\$ 51,00. O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo nº 44.428, do livro nº 1, às 14:07 horas do dia 13/08/2013. R-001/Mat. nº 9.607. Em 13/08/2013. **VENDA E COMPRA**. Pela escritura pública de venda e compra, datada de 29/07/13, lavrada às fls. 331/332, do livro nº 034, nas notas do Tabelionato Nesken, local, pelo Tabelião Substituto, Antônio Roberto Fernandes, os proprietários, **OTÁVIO ECKERT** com sua esposa, **MARIA MACARINI ECKERT**, já qualificadas, **VENDERAM** o imóvel urbano constante da presente matrícula, por R\$ 50.000,00, à **VANDERLEY ROSA**, brasileira, solteira, maior e capaz, empresária, portadora do CPF. nº 056.783.828-53, e, da CI-RG. nº 3.235.998/SSP-SP, residente e domiciliada na Rua Maceió, nº 665, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT, filha de José Rosa, e, de D^a. Ana Marinho de Moura. Imóvel avaliado por R\$ 90.465,35. Emolumentos: R\$ 1.943,09. O Oficial: *[Assinatura]*

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT

CERTIFICO e dou fê que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 9.607 do Livro 2 e tem valor de certidão de inteiro teor e Negativa de ônus. Campo Verde-MT, 13 de agosto de 2013.

[Assinatura]
OSVALDO FERNANDES-OFICIAL

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATOS DE NOTAS E DE REGISTRO
Cod. At(n): 8. 176

AFP 46615 GRATUITO
Consulta: <http://www.tj.mt.gov.br/selon>

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

5.3) Ordem de Serviço:



SECRETARIA
DE FAZENDA

ORDEN DE SERVIÇO 42/2025		
CREDENCIAMENTO 10/2024		
AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS		
AVALIADOR: AGRO SMA LTDA		
CNPJ: 32.165.057/0001-37		
ENDEREÇO: Av. Tico De Campos		Nº: 373
BAIRRO: Jd. Campo Verde	CIDADE: Campo Verde – MT	CEP: 78840-000
SERVIÇO: Realizar a avaliação do imóvel urbano, para fins de locação, localizado na Quadra nº 56, Lote nº 04, do Loteamento denominado Campo Real – Fase III, localizada no município de Campo Verde – MT. Matrícula: 9.607		
Proprietário: VANDERLEY ROSA		
Contato para acompanhar a avaliação: (65) 9 9296-1774.		

Campo verde, 01 de abril de 2025.



Documento assinado digitalmente
KAMYLLA FERNANDES DE MATOS
Data: 11/04/2025 08:48:54-0500
Verifique em <https://validar.jf.gov.br>

KAMYLLA FERNANDES DE MATOS
Aux. Administrativo
Mat. 8462

CIDADE EM *Transformação*

Rua Macaré, nº 888 - Centro
CEP 78840-000 - Campo Verde - MT

☎ 3419-2426

0800 647 2012

campoverde.mt.gov.br

AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37

5.4) Relatório fotográfico:





AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37



AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37

5.6) Carteira profissional do técnico responsável:



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

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

CÉLIO ANDRADE DA SILVA
Corretor de Imóveis

CRECI-MT 9185
CNAI 22421

Validade: **15/04/2025**

Assinatura do Portador

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

Avaliador certificado pelo COFECI



COFECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis



19ª REGIÃO/MT



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

Filiação: ELENICE RIZZI ANDRADE DA SILVA
CEZAR ANDRADE DA SILVA

Naturalidade: COLORADO - MT

RG: 9941382-9 SSP-PB

Data de nascimento: 03/10/1973

CPF: 911.888.149-15

Data de inscrição no CRECI: 28/06/2017

Data de expedição: 15/05/2024

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

CLAUDÉCIR ROQUE CONTREIRA
Presidente do CRECI

LUCIMARA GIACOMINI
Diretor Secretário

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



COFECI-CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR HABILITADO

5.7) Certificado CRECI jurídico.



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



CERTIFICADO DE INSCRIÇÃO PESSOA JURÍDICA

Certificamos que a empresa **AGRO SMA LTDA** CNPJ: 32.165.057/0001-37, nome fantasia **AGRO SMA** com sede na cidade de Campo Verde-MT, está registrada neste Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 19ª Região-MT, sob o N° **CRECI J- 15.825**, desde 28/02/2023, na forma da Lei N° 6.530, de 12 de maio de 1978, sob responsabilidade técnica do(a) corretor(a) de **CÉLIO ANDRADE DA SILVA CRECI-F 9.185**.

Cuiabá-MT, 03 de Maio de 2023.


CLAUDÉCIR ROQUE CONTREIRA
PRESIDENTE
CRECI, 19ª Região-MT


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



AGRO SMA LTDA

CNPJ – 32.165.057/0001-37

6.0) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

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

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

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

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

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

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

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

7.0) Termo de encerramento:

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

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

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

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

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

MIKELOR



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Ref. ORDEM DE SERVIÇO 044/2025

Assunto: Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, localizado na Quadra nº56, Lote nº04, do loteamento denominado Campo Real – Fase III, no município de Campo Verde/MT, para fins de locação.

Interessado(s): Município de Campo Verde/MT e Vanderley Rosa.

Data da vistoria: 03 de abril de 2025, quinta-feira.

Avaliadora:

Yasmin Mikejevs Lorga
Engenheira Civil
CREA/MT 54537

Objeto de avaliação: Imóvel Urbano, localizado na Quadra nº56, Lote nº04, do loteamento denominado Campo Real – Fase III, no município de Campo Verde/MT.

Matrícula: 9.607.

Endereço: Quadra nº56, Lote nº04, do loteamento denominado Campo Real – Fase III, Campo Verde/MT.

Valor da Avaliação: R\$1.730,00 (mil setecentos e trinta reais).

Abril de 2025

Cuiabá/MT

MIKELOR



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Definições

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

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

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

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

1.2. Considerações gerais:

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

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

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

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

MIKELOR



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

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

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

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

MIKELOR



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

1.4. Considerações sobre o conceito de valor de mercado:

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

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

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

MIKELOR



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

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

2. DESCRIÇÃO DO AVALIANDO

Trata-se de um imóvel urbano, matrícula 9.607, livro 2, do Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Campo Verde/MT, situado na Quadra nº56, Lote nº04, do loteamento denominado Campo Real – Fase III, no município de Campo Verde/MT, delimitações melhores descritas na certidão de matrícula.

Apresenta formato retangular e dimensões de 15m de frente e de fundo e 30m nas duas laterais do terreno, tem 90m de perímetro e 450m² de área conforme consta na Certidão de Inteiro Teor (anexo C) e não há área construída conforme consta no Boletim de Cadastro Imobiliário (anexo D), podendo ser acessadas pela Rua Santos, asfaltada.

3. OBJETIVO

A presente avaliação foi realizada para fins de locação em atendimento à Ordem de Serviço 044/2025 autorizada pela Secretaria de Fazenda do município de Campo Verde/MT em 01 de abril de 2025 em anexo.

4. VISTORIA

Foi realizada a vistoria no dia 03 de abril de 2025, no período matutino, no imóvel urbano, matrícula 9.607, livro 2, do Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Campo Verde/MT, situado na Quadra nº56, Lote nº04, do loteamento

MIKELOR



denominado Campo Real – Fase III, no município de Campo Verde/MT, delimitações melhores descritas na certidão de matrícula. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Juliano, gerente de trânsito, contato para acompanhamento de vistoria fornecido pela Secretaria Municipal de Fazenda de Campo Verde/MT.

Importante constar que foi informado pelo Sr. Juliano que se pretende alugar a área para utilizá-la como pátio de apreensão de veículos. Além disso, informou também que faz parte das exigências do potencial locador a permanência do pinheiro situado próximo ao poste, razão pela qual será inutilizada área equivalente a um metro quadrado para fins de avaliação.

A vistoria foi realizada pela avaliadora, Yasmin Mikejevs Lorga, Engenheira Civil, CREA/MT 54537, e sua equipe a partir das 7h00, horário local. Para fins de comprovação de vistoria, registrou-se fotograficamente a avaliadora em frente ao imóvel, objeto de avaliação, matrícula 9.607 (figura 1).

Figura 1 – Registro de vistoria em frente ao avaliando, matrícula 9.607



Fonte: autoral

MIKELOR



4.1. Caracterização da Região

O avaliando está localizado em zona comercial, no Loteamento Campo Real, no município de Campo Verde/MT. O bairro é de fácil acesso. A região mescla características residenciais com comércios e serviços essenciais, como mercados, restaurantes, rodoviária, praças e igrejas.

Com uma infraestrutura urbana que equilibra tranquilidade e funcionalidade, o bairro se destaca como uma excelente opção para residência e para o atendimento ao público. Apresenta topografia plana e solo de textura intermediária entre arenoso e argiloso.

A região está localizada dentro perímetro urbano do Município de Campo Verde/MT, sendo que o imóvel vistoriado se encontra próximo à BR-070 (figura 2).

Figura 2 – Localização do avaliando e proximidades, matrícula 9.607



Fonte: Google Earth

MIKELOR



4.2. Caracterização do Avaliando

O avaliando já descrito no item 1 do presente Laudo de Avaliação possui área total de 450,00m², conforme Certidão de Inteiro Teor (anexo C) e Boletim de Cadastro Imobiliário (anexo D) respectivamente, podendo ser acessadas pela Rua Santos, há muro construído nos limites com os imóveis vizinhos.

Ressalta-se que não foi realizada análise documental atual da matrícula 9.607, uma vez que o documento fornecido está datado de 13/08/2013, sendo esta matrícula o documento de referência para a presente avaliação, conforme solicitado pela municipalidade.

Já com relação à topografia e geologia do terreno, verificou-se um terreno plano e solo de textura intermediária entre arenoso e argiloso.

Segundo o IBGE (2001), o solo predominante na região onde encontra-se o avaliando é o neossolo quartzarênico que segundo a EMBRAPA (2021) é caracterizado pela baixa fertilidade natural, pela textura predominantemente arenosa, e pela capacidade de retenção de água e nutrientes reduzida, e no caso de hidromorfismo, a presença do lençol freático próximo à superfície durante grande parte do ano.

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

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O método utilizado para estimar o valor de venda do imóvel da presente avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado nos moldes da NBR 14653 e suas partes e o valor da locação foi estimado a partir do fator de comercialização, considerando uma taxa de atratividade conservadora equivalente a 0,5% sobre o valor de venda do imóvel.

Importante observar que os valores de locação foram considerados de periodicidade mensal.

MIKELOR



6. MEMORIAL DE CÁLCULO

Os elementos da amostra foram homogeneizados pelos seguintes fatores:

F1 – Localização:

Transposição estimada pelos índices da planta genérica de valores;

F2 – Oferta (correção da elasticidade da informação pela fonte):

Desconto médio de 10% do valor ofertado, das negociações de terra na região;

F3 – Área:

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

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

F4 – Testada:

$Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$

Para $Ta > 2Tp$, adotado: $Ft = 1,1892$

Para $Ta < Tp/2$, adotado: $Ft = 0,8409$

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

Homogeneização por Fatores								
V. Homogeneizado = V. Unitário * F1 * F2 * F3 * (...) * Fn								
Área do Avaliando:							449,0000	m²
Elemento	Valor R\$	Área m²	V. Unitário R\$/m²	F1 Localização	F2 Oferta	F3 Área	F4 Testada	V. Homogeneizado R\$/m²
1	220.000,00	391,37	562,13	1,07	0,90	0,97	1,06	553,77
2	330.000,00	450,00	733,33	1,00	0,90	1,00	1,00	660,37
3	495.000,00	450,00	1.100,00	1,00	0,90	1,00	1,00	990,55
4	190.000,00	450,00	422,22	2,00	0,90	1,00	1,00	760,34
5	130.000,00	313,00	415,34	1,76	0,90	0,96	1,05	659,90
6	140.000,00	313,00	447,28	1,76	0,90	0,96	1,05	710,66
7	280.000,00	450,00	622,22	1,76	0,90	1,00	0,84	831,38
8	195.000,00	339,00	575,22	1,76	0,90	0,93	0,84	716,04
9	250.000,00	450,00	555,56	1,76	0,90	1,00	1,00	882,75
10	580.000,00	450,00	1.288,89	0,86	0,90	1,00	1,00	994,82
11	250.000,00	450,00	555,56	1,00	0,90	1,00	1,00	500,28
12	320.000,00	450,00	711,11	1,20	0,90	1,00	1,00	768,40
13	350.000,00	450,00	777,78	1,20	0,90	1,00	1,00	840,43
14	600.000,00	900,00	666,67	1,76	0,90	1,09	0,84	971,11
15	270.000,00	450,00	600,00	2,00	0,90	1,00	0,84	908,58
16	250.000,00	600,00	416,67	1,00	0,90	1,04	0,84	326,97
17	220.000,00	600,00	366,67	1,00	0,90	1,04	0,84	287,74

Realizou-se o tratamento estático e o saneamento pelo critério de *Chauvenet* conforme preconiza a NBR 14653 e suas partes. Como resultado, todos os elementos amostrais estão contidos dentro do limite do intervalo, não havendo *outliers*, portanto a amostra é válida.

MIKELOR



Saneamento pelo Critério de Chauvenet

Elemento	V. Homogeneizado R\$/m²	$d_i = \frac{ x_i - \bar{x} }{s}$	Outlier
1	553,77	0,8133	
2	660,37	0,3137	
3	990,55	1,2339	
4	760,34	0,1549	
5	659,90	0,3159	
6	710,66	0,0780	
7	831,38	0,4878	
8	716,04	0,0528	
9	882,75	0,7286	
10	994,82	1,2539	
11	500,28	1,0641	
12	768,40	0,1926	
13	840,43	0,5303	
14	971,11	1,1428	
15	908,58	0,8497	
16	326,97	1,8764	
17	287,74	2,0603	

Limites do intervalo	
ds crítico =	2,1779
Limite inferior =	262,6341

Após o saneamento, realizou-se a análise estatística da amostra, obtendo-se os seguintes resultados:

Número de amostras:	17 Unid.
Grau de liberdade:	16 Unid.
Menor valor homogeneizado:	287,74 R\$/m²
Maior valor homogeneizado:	994,82 R\$/m²
Somatório dos valores homogeneizados:	12.364,10 R\$/m²
Amplitude total:	707,09 R\$/m²
Número de intervalos de classe:	6 Unid.
Amplitude de classe:	117,85 R\$/m²
Média aritmética:	727,30 R\$/m²
Mediana:	760,34 R\$/m²
Desvio médio:	165,02 R\$/m²
Desvio padrão:	213,35 R\$/m²
Coefficiente de variação:	29,33 %
Variância:	45.519,40 (R\$/m²)²

Intervalo de Confiança (IC)

Erro padrão (SE) =	51,7456
Valor crítico (z) =	1,3330
Limite Superior IC =	796,28 + (9,48%)
Limite Inferior IC =	658,32 - (9,48%)

Amplitude IC =	18,96%
Grau de precisão =	III

Considerando o intervalo de confiança, verifica-se uma probabilidade de 80% da verdadeira média populacional estar contida no intervalo de 658,32 a 796,28.

MIKELOR



Portanto, utilizou-se o valor unitário do metro quadrado de R\$ 727,30 (setecentos e vinte e sete reais e trinta centavos) pela média aritmética entre os valores homogêneos dos elementos saneados da amostra.

Como o avaliando não apresenta benfeitorias, estimou-se o fator de comercialização apenas pela taxa de corretagem imobiliária sob a locação cujo desconto médio considerado equivale a 6%, conforme demonstrativo a seguir:

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO		
Área do terreno	449,00	m²
Valor unitário do terreno	727,30	R\$/m²
Custo compra terreno	326.557,68	R\$
Área da benfeitoria	0,00	m²
Custo unitário da benfeitoria	0,00	R\$/m²
Itens extras	0,00	
Custo Benfeitoria	0,00	R\$
Custo Terreno + Benfeitoria	326.557,68	R\$
% Custo Terreno / Custo Total	100%	
% Custo Benfeitoria / Custo Total	0%	
Prazo de execução da obra (meses)	0,00	mês
Taxa de aplicação de capital (% a.m.)	0,50%	a.m.
Custos financeiros terreno	0,00	R\$
Custos financeiros Construção	0,00	R\$
Custos financeiros (total)	0,00	R\$
Custos Terreno+Benfeitoria+ Custo Financeiro	326.557,68	R\$
BDI previsto	0,00%	
Taxa de lucro prevista	0,00	R\$
Custos Terreno+Benfeitoria+ Custo Financeiro+ Lucro	326.557,68	R\$
Taxa de corretagem imobiliária	6%	
Custo comercialização	19.593,46	R\$
Valor de venda do imóvel (VI)	346.151,14	R\$
Fator de comercialização (FC)	19.593,46	R\$
Fator de comercialização (FC)	0,06	
Fator de comercialização (FC)	1,06	

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL =	346.151,14
TAXA CONSERVADORA DE ATRATIVIDADE =	0,50%
Valor Aluguel médio =	1.730,76
Aluguel máximo =	1.990,37
Aluguel mínimo =	1.471,14

Dessa forma, avalia-se o imóvel com o valor total de locação mensal de R\$1.730,00 (mil setecentos e trinta reais).

7. VALOR DA AVALIAÇÃO

Atribui-se ao avaliando o valor de R\$1.730,00 (mil setecentos e trinta reais).

MIKELOR



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 22 folhas numeradas, incluindo seus anexos, e foi elaborado pela Yasmin Mikejevs Lorga, engenheira civil, especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliadora credenciada do município de Campo Verde/MT, que o subscreve.

Cuiabá/MT, 04 de abril de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br YASMIN MIKEJEVS LORGA
Data: 04/04/2025 00:13:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

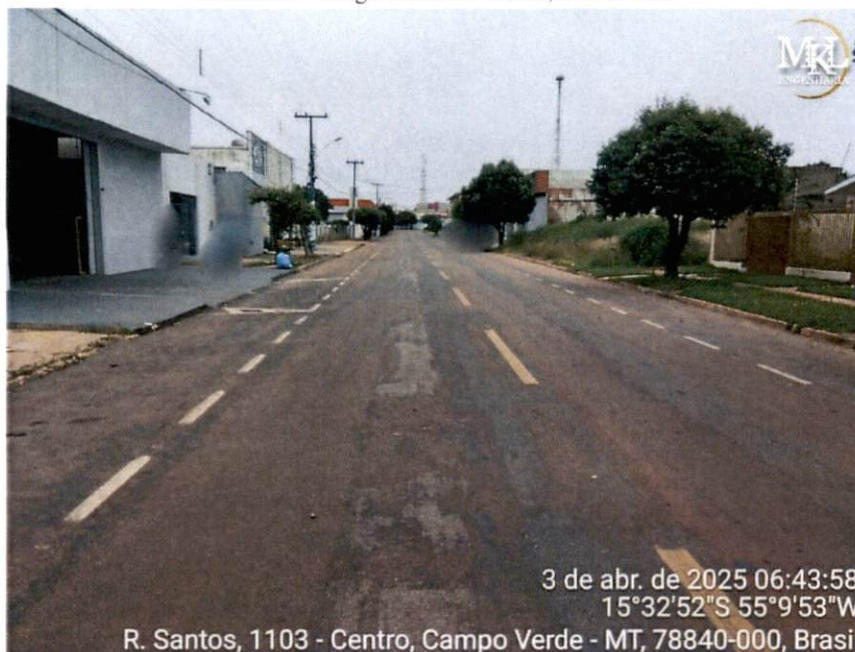
Yasmin Mikejevs Lorga
Engenheira Civil | CREA MT54537
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

MIKELOR



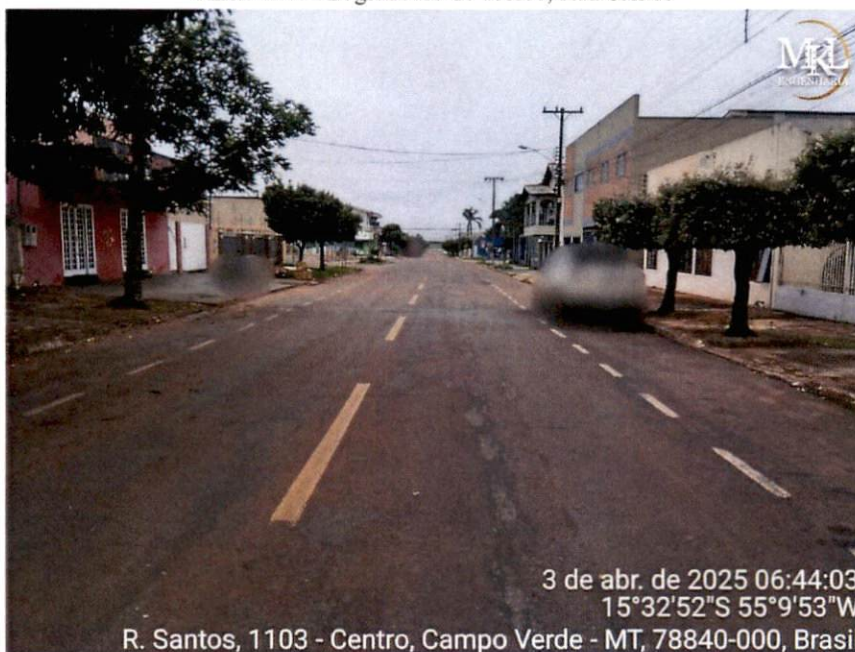
ANEXO A – Relatório Fotográfico

Anexo A1 – Logradouro de acesso, Rua Santos



Fonte: autoral

Anexo A2 – Logradouro de acesso, Rua Santos



Fonte: autoral

MIKELOR



Anexo A3 – Frente imóvel avaliando de matrícula 9.607



Fonte: autoral

Anexo A4 – Muros nas laterais e no fundo do lote, limites com os imóveis vizinhos



Fonte: autoral

MIKELOR



Anexo A5 – Muros nas laterais e no fundo do lote, limites com os imóveis vizinhos



Fonte: autoral

MIKELOR



ANEXO B – Ordem de Serviço 044/2025

CIDADE DE
**CAMPO
VERDE**



SECRETARIA
DE FAZENDA

Campo verde, 01 de abril de 2025.

ORDEN DE SERVIÇO 044/2025
CREDENCIAMENTO 10/2024
AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS

AVALIADOR: YASMIN MIKEJEVS LORGA

CNPJ: 51.864.020/0001-41

ENDEREÇO: AV SENADOR FILINTO MULLER **Nº:** 1591

BAIRRO: QUILOMBO **CIDADE:** CUIABÁ - MT **CEP:** 78.043-409

SERVIÇO: Realizar a avaliação do imóvel urbano, para fins de locação, localizado na Quadra nº 56, Lote nº 04, do Loteamento denominado Campo Real – Fase III, localizada no município de Campo Verde – MT. Matrícula: 9.607

Proprietário: VANDERLEY ROSA

Contato para acompanhar a avaliação: (65) 9 9296-1774.

Documento assinado digitalmente
KAMYLLA FERNANDES DE MATOS
Data: 01/04/2025 08:46:01
Verifique em: <https://portal.trs.gov.br>

KAMYLLA FERNANDES DE MATOS
Aux. Administrativo
Mat. 8462

CIDADE EM *Transformação*

Rua Marechal, nº 558 - Centro
CEP 78840-000 - Campo Verde, MT

44 3419-2426

0800 647 2012

campoverde.mt.gov.br

MIKELOR



ANEXO C – Matrícula 9.607, fornecida pela Prefeitura de Campo Verde/MT

LIVRO N.º 2	1.º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS			Oswaldo Fernandes OFICIAL
MATRÍCULA	DATA	FOLHA	FICHA	Eva Rezende Fernandes SUBSTITUTA
9.607	13/08/2013	053	001	

IMÓVEL: Urbano. Lote nº 04, da quadra nº 56, do loteamento denominado "**CAMPO REAL-Fase III**", que, também compõe o núcleo central desta cidade de Campo Verde-MT, contendo configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00M², = a 15,00 x 30,00, limitando-se pela frente, com o leito da Rua Santos, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 20, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com o lote nº 05, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote nº 03, também na distância de 30,00 metros. **PROPRIETÁRIO:** **OTÁVIO ECKERT**, brasileiro, agropecuarista, portador do CPF nº 014.453.329-49, e, da CI-RG nº 419.721-SSP-PR, casado no Regime da Comunhão Universal de Bens, anterior à Lei 6.515/77, com **MARIA MACARINI ECKERT**, brasileira, do lar, portadora do CPF nº 340.073.341-53, e da CI-RG nº 423.858-SSP-MT, residentes e domiciliados na Rua Fortaleza, nº 833, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT, ele, filho de João Arnaldo Eckert, e, de Dª. Alma Eckert; ela, filha de José Macarini, e, de Dª. Olympio Stecanella Macarini. Registro anterior, nº 001/Mat. nº 9.249, de fls. 233, do livro nº 2-AG, datado de 09/09/93, do RGI - 1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. Emolumentos: R\$ 51,00. O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo nº 44.428, do livro nº 1, às 14:07 horas do dia 13/08/2013. R-001/Mat. nº 9.607. Em 13/08/2013. **VENDA E COMPRA**. Pela escritura pública de venda e compra, datada de 29/07/13, lavrada às fls. 331/332, do livro nº 034, nas notas do Tabelionato Nesken, local, pelo Tabelião Substituto, Antônio Roberto Fernandes, os proprietários, **OTÁVIO ECKERT**, com sua esposa, **MARIA MACARINI ECKERT**, já qualificados, **VENDERAM**, o imóvel urbano constante da presente matrícula, por R\$ 50.000,00, à, **VANDERLEY ROSA**, brasileira, solteira, maior e capaz, empresária, portadora do CPF. nº 056.783.828-53, e, da CI-RG. nº 3.235.998/SSP-SP, residente e domiciliada na Rua Maceió, nº 665, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT, filha de José Rosa, e, de Dª. Ana Marinho de Moura. Imóvel avaliado por R\$ 90.465,35. Emolumentos: R\$ 1.943,09. O Oficial: *[Assinatura]*

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 9.607 do Livro 2 e tem valor de certidão de inteiro teor e Negativa de ônus. Campo Verde-MT, 13 de agosto de 2013.

[Assinatura]
OSVALDO FERNANDES-OFICIAL

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATOS DE NOTAS E DE REGISTRO
Cod. Ato(s): 8, 176

AFP 46615 GRATUITO
Consulta: <http://www.tj.mt.gov.br/selos>

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

MIKELOR



38.924.894/0001-15
2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL NESKEN
Av. Brasil n.º 724-A1
Centro - CEP 78.840-000
CAMPO VERDE, MT
Estado de Mato Grosso

Av. Brasil, 724 - Centro - CEP 78.840-000
Fone: (66) 3419-1110 - Fax: (66) 3419-7368
Comarca de Campo Verde - Mato Grosso
CNPJ nº 06.974.894/0001-15

LIVRO Nº 034.....1º TRASLADO.....FOLHAS - 331.....
ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA - VALOR - R\$ -50.000,00-
(CINQUENTA MIL REAIS).....

S A I B A M

quantos a presente Escritura Pública de Venda e Compra virem, que no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de Dois Mil e Treze (2.013), aos vinte e nove (29) dias do mês de Julho (07) do dito ano, nesta Cidade, Município e Comarca de **CAMPO VERDE**, Estado de Mato Grosso, neste 2º Serviço Notarial e Registral Nesken, à Avenida Brasil, nº 724, perante mim **IZILDA ALVES FERNANDES - TABELIÃ DE NOTAS**, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas, a saber: de um lado como **OUTORGANTES VENDEDORES**, o Sr. **OTÁVIO ECKERT**, inscrito no CPF/MF sob nº 014.453.329/49 e portador da Cédula de Identidade RG nº 419.721-SSP-PR, e sua esposa, Sra. **MARIA MACARINI ECKERT**, inscrita no CPF/MF sob nº 340.073.341/53 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 423.858-SSP-MT, brasileiros, casados, ele agropecuarista, ela do lar, residentes e domiciliados na Rua Fortaleza, nº 833, nesta Cidade de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, ele filho de João Arnaldo Eckert e de Alma Eckert, ela filha de José Macarini e de Olympia Stecanella Macarini; e de outro lado como **OUTORGADA COMPRADORA**, Sra. **VANDERLEY ROSA**, inscrita no CPF/MF nº 056.783.828/53 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.235.998/SSP-SP, brasileira, maior, capaz, empresária, que declara ser solteira, residente e domiciliada na Rua Maceió, nº 665, Centro, nesta Cidade de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, filha de José Rosa e de Ana Marinho de Moura; comparecem também, neste ato, como **ANUENTES**, o Sr. **DAVID ANTONIO ROVERSI**, portador da Cédula de Identidade RG nº 0408566-3-SSP-MT, onde consta o CPF/MF sob nº 162.560.509/91, e a Sra. **LUIZA PROVENSSI ROVERSI**, portadora da Cédula de Identidade RG nº 0361009-8-SSP-MT, onde consta o CPF/MF sob nº 850.491.951/87, brasileiros, casados, comerciantes, residentes e domiciliados na Cidade de Jaciara, Estado de Mato Grosso, ele filho de João Roversi e de Vitoria Roversi, ela filha de Basilio Provenssi e de Maria

MIKELOR



Provenssi; Os presentes, reconhecidos e identificados como os próprios, de acordo com os documentos acima mencionados que me foram apresentados, de cuja capacidade jurídica, dou fé. E, perante mim TABELIA DE NOTAS, pelos Outorgantes Vendedores, me foi dito que, são senhores e legítimos possuidores, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas e dívidas ou hipotecas mesmos legais, de uma área de terreno urbano para construção, compreendida pelo Lote nº 04 (quatro), da Quadra nº 56 (cinquenta e seis), do loteamento denominado "CAMPO REAL", situado nesta Cidade, Município e Comarca de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, contendo a configuração de um retângulo, medindo 15,00 (quinze) metros de frente e fundos, por 30,00 (trinta) metros de ambos os lados, da frente aos fundos, ou seja, a área total superficial de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), Limitando-se pela frente, com o leito da Rua Santos, na distância de 15,00 (quinze) metros; aos fundos, com o Lote nº 20, na mesma distância de 15,00 (quinze) metros; pelo lado direito, com o Lote nº 05, na distância de 30,00 (trinta) metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o Lote nº 03, também na distância de 30,00 (trinta) metros; Imóvel este devidamente registrado no R-001, na Matricula sob nº 9.249, folha 233, do livro nº 2-AG, em data de 09/09/1993, do 1º Ofício, Registro de Imóveis da Comarca de Dom Aquino, Estado de Mato Grosso; e achando-se contratados com a Outorgada Compradora, por bem desta escritura e na melhor forma de direito para lhe vender, como de fato e na verdade vendido tem, o imóvel acima descrito, caracterizado e confrontado, pelo preço certo e ajustado de R\$ -50.000,00- (CINQUENTA MIL REAIS); Importância essa que os Outorgantes Vendedores, da Outorgada Compradora, confessam e declaram já haver recebido em moeda corrente do país, pelo que dão por pagos e satisfeitos, dando à Outorgada Compradora plena, rasa, geral e irrevogável quitação, prometendo por si, seus herdeiros e sucessores fazerem para sempre boa, firme e valiosa essa mesma venda, obrigando-se em todo o tempo, como se obrigam a responder pela evicção de direitos, pondo a Outorgada Compradora a par e salvo de quaisquer dúvidas futuras e transmitindo na pessoa dela Outorgada Compradora, todos os seus domínios, posse, direitos e ações na coisa vendida, desde já, por bem desta escritura e da Cláusula CONSTITUTI. Pela Outorgada Compradora, me foi dito que na verdade acha-se contratada com os Outorgantes Vendedores, o Sr. OTÁVIO ECKERT e sua esposa a Sra. MARIA MACARINI ECKERT, e os Anuentes, Sr. DAVID ANTONIO ROVERSI e LUIZA PROVENSSI ROVERSI, sobre a presente compra, aceitando-a pelo preço certo e mencionado de R\$ -50.000,00- (CINQUENTA MIL REAIS), e esta escritura, em seu inteiro teor, tal qual está redigida. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes

MIKELOR



<i>[Faint stamp: Tabelas de Débitos e Quitações]</i> Av. Brasil, 211 - Centro - CEP 78.640-000 Cidade: 1669-110 - Fone: (65) 3411-5003 Contato: 111 Campo Verde - Av. Brasil E-mail: tabelas@engenhariainmobiliaria.com.br	36.924.884/0001-18 2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAR, NESPEN Av. Brasil nº 724-M Centro - CEP 78.640-000 CAMPO VERDE - MT Voluntária Ruber, da Engenharia Imobiliária Barão Branco, que reside: 2424, Av. Brasil - 111 "Subúrbio" CPF: 16.914.000-18
LIVRO Nº 034:.....1º TRASLADO:.....FOLHAS - 332:..... onhecimentos de impostos pagos e certidões: Guias de Quitações de Tributos, referente ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) Inter Vivos sob nº 0839/2013, no valor de R\$ -1.809,30- (HUM MIL E OITOCENTOS E NOVE REAIS E TRINTA CENTAVOS), avaliado em R\$ 45.000,00, expedida pela Prefeitura Municipal de Campo Verde-MT, e paga junto ao banco do Brasil S/A, em data de 24/07/2013, (a) José Ferreira da Cruz Neto; Certidão Negativa de Débitos do Imóvel sob nº 1435/2013, expedida pela Prefeitura Municipal de Campo Verde-MT, em data de 24/07/2013, válida até 22/08/2013, (a) José Ferreira da Cruz Neto; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas sob nº 32235998/2013 e 32236162/2013, expedidas via internet pela Justiça do Trabalho, em data de 03/07/2013, válidas até 29/12/2013; Certidões Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle das certidões: 0195.8B3B.F460.90FB e 3C5D.378A.9DCE.FF6F, emitidas via internet pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em data de 26/02/2013, válidas até 25/08/2013; documentos estes que foram apresentados, conferidos e devolvidos as partes contratantes. Esta Serventia enviará a Secretaria da Receita Federal, a Declaração sobre a presente Operação Imobiliária - DOI. Os Outorgantes Vendedores, declaram que não estão inclusos nas exigências da Lei sob nº 8.212/91 e suas alterações posteriores, para a apresentação da Certidão Negativa de Débitos para com o INSS, declarando, ainda, as partes Contratantes que de acordo com contido, no Decreto Lei nº 93.240 de 09/09/86, que regulamentou a Lei nº 7.433/85, que sob as penas da Lei aceitam as condições, responsabilizando-se por quaisquer ônus que venham a incidir sobre o imóvel, objeto desta escritura, e que não existem ações, nem feitos ajuizados e nem ônus reais que impeçam a presente transação, e que as demais certidões necessárias e exigidas por Lei, serão apresentadas junto ao Registro de Imóveis competente, isentando estas Notas de quaisquer ônus. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura, qual sendo feita e lida em voz alta aceitam	

MIKELOR



Outorgam e assinam dispensando as testemunhas como lhes facultam a Lei nº 6.952 de 06/11/81, publicada no D.O.U. e provimento nº 001/87, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, do meu conhecimento, do que dou fé. Em Campos Tabelião de Notas Substituto que a digitei, confexi, subscrevi e assino. (aa). Antonio Roberto Fernandes - Tabelião de Notas Substituto; Otávio Eckert e sua esposa Maria Macarini Eckert - Vendedores; Vanderley Rosa - Outorgada Compradora; David Antonio Roversi e Luiza Provenssi Roversi - Anuentes. Emolumentos e Guias - R\$ -2.020,79-..... NADA MAIS, TRASLADADA EM SEGUIDA DOU FÉ E ASSINO EM PÚBLICO E RASO.

EM TESTEMUNHO Campos DA VERDADE



ANTONIO ROBERTO FERNANDES
TABELIÃO DE NOTAS SUBS.

00.024 034/001-1-10
7ª OFICINA DE REGISTROS
Rua. Brasil, nº 21, 1.º
Centro - CEP 78.840-000
CAMPO VERDE - MT

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso - MT
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 12, 15

AFR 97552 R\$ 2020,79
Consulta: www.tj.mt.gov.br/selos

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATOS DE NOTAS E DE REGISTROS
Cod. Ato(s): 54, 53

AFP 46613

R\$ 14.584,09

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

REGISTRO GERAL DE NOTAS E DE REGISTROS DE CAMPO VERDE - MT
SUA E DA COPIA DE SEU ORIGINAL, ASSINADO POR MIM, NÃO SERÁ
VALIDA PARA FIM DE REGISTRO, ASSINADO POR MIM, NÃO SERÁ

Protocolo nr. 44428 Livro 1. Registrado sob
no. 001 na Matrícula no. 9.607 do Livro No. 2.
Campo Verde-MT, 13 de agosto de 2013.

OSVALDO FERNANDES - OFICIAL

MIKELOR



ANEXO D – Boletim de Cadastro Imobiliário BCI, emitido via portal

PREFEITURA DE

CAMPO VERDE

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Ano Fiscal: 2025

Dados do Imóvel

Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento	Status	Data de Inclusão
1403	01.016.0056.0004.0001	DESCONSIDERADA	ATIVO	12/11/2015
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote
RUA SANTOS	0	0056		0004
Complemento	Bairro	Cidade	Sub Lote	Unidade
	CAMPO REAL	CAMPO VERDE		0001
Condomínio	Loteamento	UF	MT	CEP
		MT		78.840-000
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorib
CAMPO VERDE	016 - SETOR ZONA FISCAL 16	16	TERRITORIAL	

Dados do Proprietário/Responsável Tributário

PROPRIETÁRIO	PERCENTUAL
VANDERLEY ROSA	100.0000%

Medidas

Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos
15,000 m²	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total
450,0000 m²	0,0000 m²	0,0000	297.513,00	0,00	297.513,00
Valor Declarado	Área de Preservação Permanente	Plsina			
0,00	0,000	0,000 m²			

Informações Complementares

// IMÓVEL ALTERADO PELA 1 ENTREGA TECNOMAPAS EM 18/02/2019

Avaliações

Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtz. Pontos	Área - m²	Valor - m²
TERRENO GEO GEO	TERRENO	19/12/2019	/ /	0	450,0000	661,1400
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Pontos	F.C.	
26 - OCUPAÇÃO DO LOTE		25 - NÃO CONSTRUÍDO		0,00	0,000	
27 - BEM IMÓVEL / PATRIMÔNIO		33 - PARTICULAR		0,00	0,000	
29 - UTILIZAÇÃO		36 - TERRENO SEM USO		0,00	0,000	
30 - LIMITAÇÃO (COM CERCA)		43 - SIM		0,00	0,000	
31 - USO DO IMÓVEL/PROPRIETÁRIO		45 - NÃO		0,00	0,000	
40 - IMUNE/ISENTO - IPTU		48 - NÃO		0,00	0,000	
41 - ISENTO - TSU		52 - NÃO		0,00	0,000	
43 - SITUAÇÃO		55 - MEIO DE QUADRA		0,00	0,000	
44 - TOPOGRAFIA		61 - PLANO		0,00	0,000	
45 - PEDOLOGIA		67 - FIRME		0,00	0,000	
50 - CALÇADA		71 - NÃO		0,00	0,000	
96 - LANÇAMENTO ENLOBADO		140 - NÃO		0,00	0,000	
100 - CONSERVAÇÃO DE VIAS E LOGRADOUROS		161 - SIM		0,00	0,000	
51 - MURADO		168 - SIM		0,00	0,000	

Emitido Via Portal de Serviço em QUARTA-FEIRA, 2 DE ABRIL DE 2025

Página: 1 de 1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

OUTROS SERVIÇOS:

- Avaliações Patrimoniais;
- Avaliações Mercadológicas;
- Vistoria Cautelar;
- Perícias 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 DE LOCAÇÃO

OBJETIVO

AVALIAÇÃO PARA FINS DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO

CONTRATANTE

Prefeitura Municipal de Campo Verde – MT

IMÓVEL AVALIANDO

DESCRIÇÃO	VALOR LOCAÇÃO MENSAL
Rua Santos, Quadra nº56, Lote nº04, Campo Real Fase III, Campo Verde - MT	R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais.

O presente Laudo de Avaliação é composto de 19 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:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 08:57:37
-03'00'



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
MATRÍCULA.....	14
DIPLOMA DE FORMAÇÃO	19



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: 2025.04.07 08:58:04
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo, determinar o valor de locação 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 cópias é prerrogativa do contratante.

O termo 'VALOR' nesta avaliação significa:

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



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 08:58:15
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

INTRODUÇÃO

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

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

PROPRIETÁRIO SOLICITANTE:

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



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 08:58:29
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

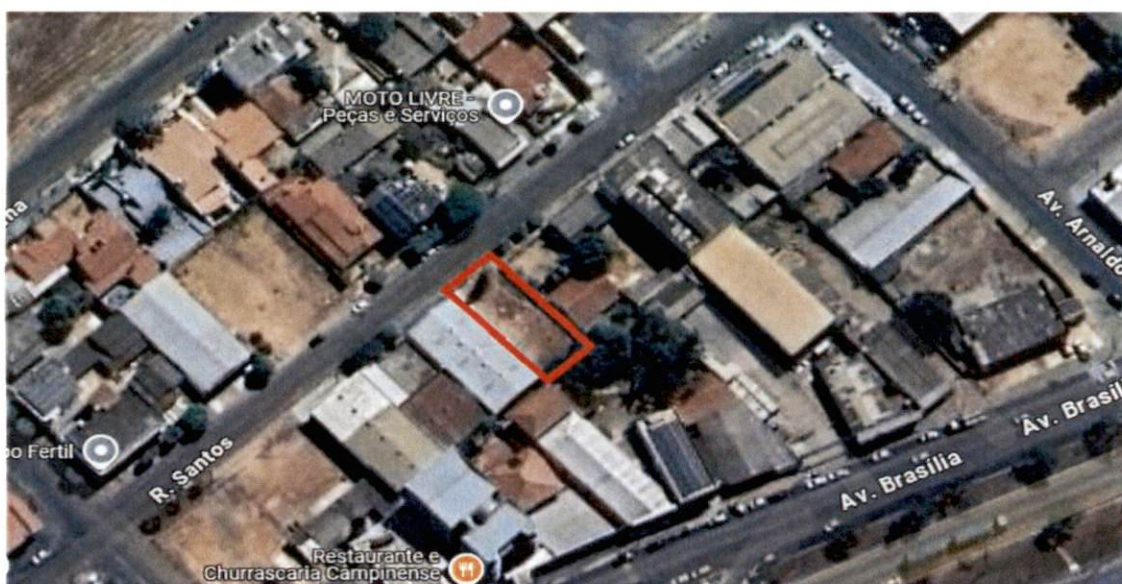
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Endereço: Rua Santos, Quadra nº56, Lote nº04, Campo verde - MT

Bairro: Campo Real Fase III

Área: 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)



Mapa – Croqui - Imagem de Satélite



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

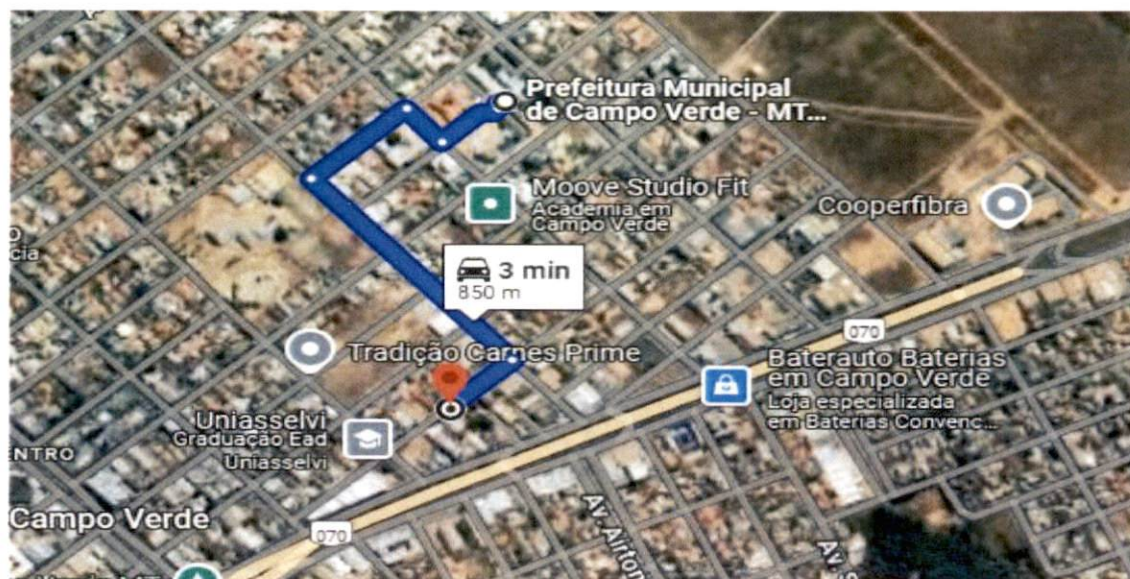
JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 08:58:40
-03'00'



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 9.607 – 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: 2025.04.07 09:01:50
-03'00'

**METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:**

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

Este método define o valor de locação 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 de locação do imóvel.

MEMORIAL DESCRITIVO:

Trata-se de uma propriedade urbana situada no município de Campo Verde-MT. O imóvel abrange uma área de 450,00m², dispendo de um infraestrutura em boa conservação.

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, proximo de supermercados, posto de combustível, dispendo ainda de asfalto, rede de água potável, rede de telefonia, rede elétrica e iluminação pública.





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 02 de Abril de 2025;
- 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;

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 09:02:13
-03'00'



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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 de locação para o imóvel AVALIANDO:

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.500,00 mensais - conforme cálculos e 03 (três) amostras em ANEXOS;

R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais.

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: 2025.04.07 09:02:27
-03'00'



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



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:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 09:02:42
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Foto 07: Vista Propriedade.



Foto 08: Vista Propriedade.



Foto 09: Vista Propriedade.

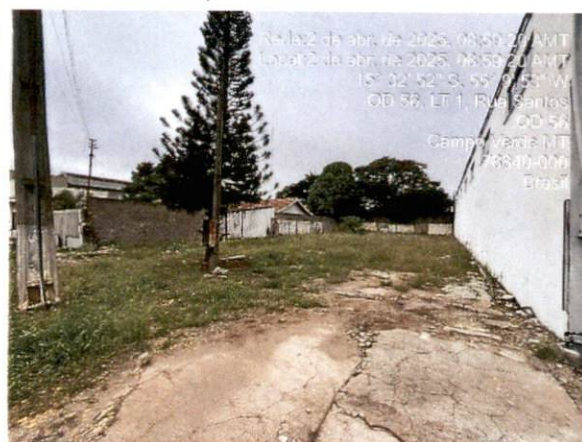


Foto 10: Vista Propriedade.

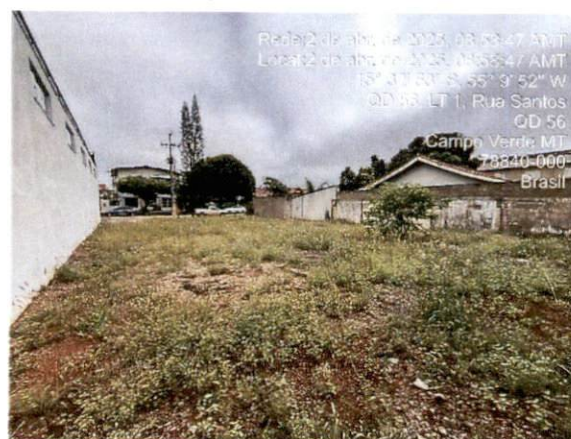


Foto 11: Vista Propriedade.

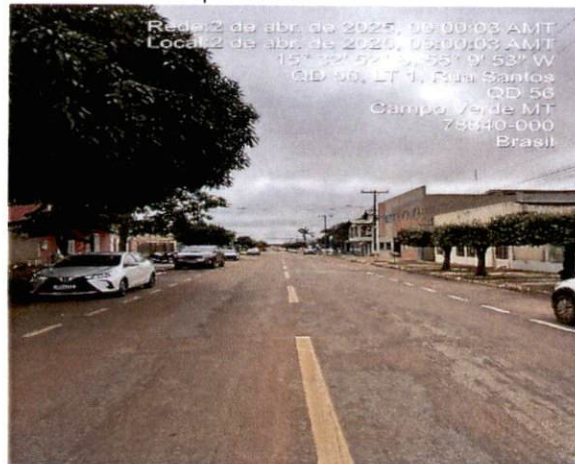
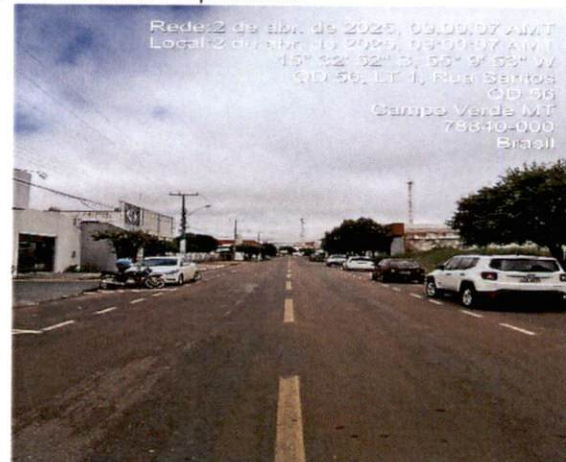


Foto 12: Vista Propriedade.



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:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 09:02:57
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: Pelo imóvel estar sendo avaliado para um fim específico de locação e não possuir mastras in loco, o perito toma a decisão sobre o valor com base em sua experiência, avaliações recentes, opiniões de corretores, chegando ao montante de R\$1.518,00 mensais.

Valor determinado:

Valor mensal do aluguel = 1.518,00

Valor final da locação: R\$1.518,00

Valor do imóvel avaliando arredondado:

R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais



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: 2025.04.07 09:03:15
-03'00'



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

9.607

DATA

13/08/2013

FOLHA

053

FICHA

001

IMÓVEL: Urbano. Lote nº 04, da quadra nº 56, do loteamento denominado "**CAMPO REAL-Fase III**", que, também compõe o núcleo central desta cidade de Campo Verde-MT, contendo configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00M², = a 15,00 x 30,00, limitando-se pela frente, com o leito da Rua Santos, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 20, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com o lote nº 05, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote nº 03, também na distância de 30,00 metros. **PROPRIETÁRIO:** **OTÁVIO ECKERT**, brasileiro, agropecuarista, portador do CPF nº 014.453.329-49, e, da CI-RG nº 419.721-SSP-PR, casado no Regime da Comunhão Universal de Bens, anterior à Lei 6.515/77, com **MARIA MACARINI ECKERT**, brasileira, do lar, portadora do CPF nº 340.073.341-53, e da CI-RG nº 423.858-SSP-MT, residentes e domiciliados na Rua Fortaleza, nº 833, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT, ele, filho de João Arnaldo Eckert, e, de Dª. Alma Eckert; ela, filha de José Macarini, e, de Dª. Olympio Stecanella Macarini. Registro anterior, nº 001/Mat. nº 9.249, de fls. 233, do livro nº 2-AG, datado de 09/09/93, do RGI - 1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. **Emolumentos: R\$ 51,00.** O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo nº 44.428, do livro nº 1, às 14:07 horas do dia 13/08/2013. R-001/Mat. nº 9.607. Em 13/08/2013. **VENDA E COMPRA.** Pela escritura pública de venda e compra, datada de 29/07/13, lavrada às fls. 331/332, do livro nº 034, nas notas do Tabelionato Nesken, local, pelo Tabelião Substituto, Antônio Roberto Fernandes, os proprietários, **OTÁVIO ECKERT**, com sua esposa, **MARIA MACARINI ECKERT**, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel urbano constante da presente matrícula, por R\$ 50.000,00, à, **VANDERLEY ROSA**, brasileira, solteira, maior e capaz, empresária, portadora do CPF. nº 056.783.828-53, e, da CI-RG. nº 3.235.998/SSP-SP, residente e domiciliada na Rua Maceió, nº 665, centro, nesta cidade de Campo Verde-MT, filha de José Rosa, e, de Dª. Ana Marinho de Moura. **Imóvel avaliado por R\$ 90.465,35.** **Emolumentos: R\$ 1.943,09.** O Oficial: *[Assinatura]*

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

CERTIFICO e dou fê que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 9.607 do Livro 2 e tem valor de certidão de inteiro teor e Negativa de ônus. Campo Verde-MT, 13 de agosto de 2013.

[Assinatura]
OSVALDO FERNANDES-OFICIAL

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATOS DE NOTAS E DE REGISTRO
Cod. Ato(a): 8, 176

AFP 46615 GRATUITO
Consulta: <http://www.tj.mt.gov.br/aslos>

AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - FAX: (66) 3419-3368 - 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
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 09:03:28
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

38.924.884/0001-16
2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL NESKEN
Av. Brasil, nº 724-A
Centro - CEP 78.840-000
CAMPO VERDE, MT
Avenida Alberto Leal
Cidade
Cidade de Campo Verde, Estado de Mato Grosso
Cidade de Jaciara, Estado de Mato Grosso
Cidade de Vitoria Roversi, Estado de Mato Grosso

LIVRO Nº 034.....1º TRASLADO.....FOLHAS - 331.....
ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA - VALOR - R\$ -50.000,00-
(CINQUENTA MIL REAIS).....
S A I B A M

quantos a presente Escritura Pública de Venda e Compra virem, que no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de Dois Mil e Treze (2.013), aos vinte e nove (29) dias do mês de Julho (07) do dito ano, nesta Cidade, Município e Comarca de CAMPO VERDE, Estado de Mato Grosso, neste 2º Serviço Notarial e Registral Nesken, à Avenida Brasil, nº 724, perante mim IZILDA ALVES FERNANDES = TABELIÃ DE NOTAS, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas, a saber: de um lado como OUTORGANTES VENDEDORES, o Sr. OTÁVIO ECKERT, inscrito no CPF/MF sob nº 014.453.329/49 e portador da Cédula de Identidade RG nº 419.721-SSP-PR, e sua esposa, Sra. MARIA MACARINI ECKERT, inscrita no CPF/MF sob nº 340.073.341/53 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 423.858-SSP-MT, brasileiros, casados, ele agropecuarista, ela do lar, residentes e domiciliados na Rua Fortaleza, nº 833, nesta Cidade de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, ele filho de João Arnaldo Eckert e de Alma Eckert, ela filha de José Macarini e de Olympia Stecanella Macarini; e de outro lado como OUTORGADA COMPRADORA, Sra. VANDERLEY ROSA, inscrita no CPF/MF nº 056.783.828/53 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.235.998/SSP-SP, brasileira, maior, capaz, empresária, que declara ser solteira, residente e domiciliada na Rua Maceió, nº 665, Centro, nesta Cidade de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, filha de José Rosa e de Ana Marinho de Moura; comparecem também, neste ato, como ANUENTES, o Sr. DAVID ANTONIO ROVERSI, portador da Cédula de Identidade RG nº 0408566-3-SSP-MT, onde consta o CPF/MF sob nº 162.560.509/91, e a Sra. LUIZA PROVENSSI ROVERSI, portadora da Cédula de Identidade RG nº 0361009-8-SSP-MT, onde consta o CPF/MF sob nº 850.491.951/87, brasileiros, casados, comerciantes, residentes e domiciliados na Cidade de Jaciara, Estado de Mato Grosso, ele filho de João Roversi e de Vitoria Roversi, ela filha de Basilio Provenssi e de Maria



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: 2025.04.07 09:03:41
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Provenssi; Os presentes, reconhecidos e identificados como os próprios, de acordo com os documentos acima mencionados que me foram apresentados, de cuja capacidade jurídica, dou fé. E, perante mim **TABELIA DE NOTAS**, pelos Outorgantes Vendedores, me foi dito que, são senhores e legítimos possuidores, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas e dívidas ou hipotecas mesmos legais, de uma área de terreno urbano para construção, compreendida pelo **Lote nº 04 (quatro), da Quadra nº 56 (cinquenta e seis)**, do loteamento denominado "**CAMPO REAL**", situado nesta Cidade, Município e Comarca de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, contendo a configuração de um retângulo, medindo 15,00 (quinze) metros de frente e fundos, por 30,00 (trinta) metros de ambos os lados, da frente aos fundos, ou seja, a **área total superficial de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)**, Limitando-se pela frente, com o leito da Rua Santos, na distância de 15,00 (quinze) metros; aos fundos, com o Lote nº 20, na mesma distância de 15,00 (quinze) metros; pelo lado direito, com o Lote nº 05, na distância de 30,00 (trinta) metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o Lote nº 03, também na distância de 30,00 (trinta) metros; **Imóvel este devidamente registrado no R-001, na Matrícula sob nº 9.249, folha 233, do livro nº 2-AG, em data de 09/09/1993, do 1º Ofício, Registro de Imóveis da Comarca de Dom Aquino, Estado de Mato Grosso;** e achando-se contratados com a Outorgada Compradora, por bem desta escritura e na melhor forma de direito para lhe vender, como de fato e na verdade vendido tem, o imóvel acima descrito, caracterizado e confrontado, pelo preço certo e ajustado de **R\$ -50.000,00- (CINQUENTA MIL REAIS)**; Importância essa que os Outorgantes Vendedores, da Outorgada Compradora, confessam e declaram já haver recebido em moeda corrente do país, pelo que dão por pagos e satisfeitos, dando à Outorgada Compradora plena, rasa, geral e irrevogável quitação, prometendo por si, seus herdeiros e sucessores fazerem para sempre boa, firme e valiosa essa mesma venda, obrigando-se em todo o tempo, como se obrigam a responder pela evicção de direitos, pondo a Outorgada Compradora a par e salvo de quaisquer dúvidas futuras e transmitindo na pessoa dela Outorgada Compradora, todos os seus domínios, posse, direitos e ações na coisa vendida, desde já, por bem desta escritura e da **Cláusula CONSTITUTIVA**. Pela Outorgada Compradora, me foi dito que na verdade acha-se contratada com os Outorgantes Vendedores, o Sr. **OTÁVIO ECKERT** e sua esposa a Sra. **MARIA MACARINI ECKERT**, e os Anuentes, Sr. **DAVID ANTONIO ROVERSI** e **LUIZA PROVENSSI ROVERSI**, sobre a presente compra, aceitando-a pelo preço certo e mencionado de **R\$ -50.000,00- (CINQUENTA MIL REAIS)**, e esta escritura, em seu inteiro teor, tal qual está redigida. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Elettronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 09:03:54
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

<i>[Folha de Rosto]</i> 2.º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL NESKEN Av. Brasil n.º 724-M Centro - CEP 78.540-000 CAMPO VERDE - MT <i>[Assinatura]</i> CPF: 36.924.884/0001-18	36.924.884/0001-18 LIVRO Nº 034:.....1º TRASLADO:.....FOLHAS - 332:..... onhecimentos de impostos pagos e certidões: Guias de Quitações de Tributos, referente ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) Inter Vivos sob nº 0839/2013, no valor de R\$ -1.809,30- (HUM MIL E OITOCENTOS E NOVE REAIS E TRINTA CENTAVOS), avaliado em R\$ 45.000,00, expedida pela Prefeitura Municipal de Campo Verde-MT, e paga junto ao banco do Brasil S/A, em data de 24/07/2013, (a) José Ferreira da Cruz Neto; Certidão Negativa de Débitos do Imóvel sob nº 1435/2013, expedida pela Prefeitura Municipal de Campo Verde-MT, em data de 24/07/2013, válida até 22/08/2013, (a) José Ferreira da Cruz Neto; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas sob nº 32235998/2013 e 32236162/2013, expedidas via internet pela Justiça do Trabalho, em data de 03/07/2013, válidas até 29/12/2013; Certidões Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle das certidões: 0195.8B3B.F460.90FB e 3C5D.378A.9DCE.FF6F, emitidas via internet pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em data de 26/02/2013, válidas até 25/08/2013; documentos estes que foram apresentados, conferidos e devolvidos as partes contratantes. Esta Serventia enviará a Secretaria da Receita Federal, a Declaração sobre a presente Operação Imobiliária - DOI. Os Outorgantes Vendedores, declaram que não estão inclusos nas exigências da Lei sob nº 8.212/91 e suas alterações posteriores, para a apresentação da Certidão Negativa de Débitos para com o INSS, declarando, ainda, as partes Contratantes que de acordo com contido, no Decreto Lei nº 93.240 de 09/09/86, que regulamentou a Lei nº 7.433/85, que sob as penas da Lei aceitam as condições, responsabilizando-se por quaisquer ônus que venham a incidir sobre o imóvel, objeto desta escritura, e que não existem ações, nem feitos ajuizados e nem ônus reais que impeçam a presente transação, e que as demais certidões necessárias e exigidas por Lei, serão apresentadas junto ao Registro de Imóveis competente, isentando estas Notas de quaisquer ônus. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura, qual sendo feita e lida em voz alta aceitam
---	---



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: 2025.04.07 09:04:06
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Outorgam e assinam dispensando as testemunhas como lhes facultam a Lei nº 6.952 de 06/11/81, publicada no D.O.U. e provimento nº 001/87, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, do meu conhecimento, do que dou fé. Eu Antonio Roberto Fernandes Tabelião de Notas Substituto que a digitei, confexi, subscrevi e assino. (aa).

Antonio Roberto Fernandes - Tabelião de Notas Substituto; Otávio Eckert e sua esposa Maria Macarini Eckert - Vendedores; Vanderley Rosa - Outorgada Compradora; David Antonio Roversi e Luiza Provenssi Roversi - Anuentes. Emolumentos e Guias - R\$ -2.020,79-.....

NADA MAIS, TRASLADADA EM SEGUIDA DOU FÉ E ASSINO EM PÚBLICO E RASO.

.....

EM TESTEMUNHO Antonio Roberto Fernandes DA VERDADE

ANTONIO ROBERTO FERNANDES
TABELIÃO DE NOTAS SUBS.

1º Tabelião de Notas Substituto
Tabela Corredora
Antônio Roberto Fernandes
1º Tabelião

2º Tabelião de Notas Substituto
Tabela Corredora
Otávio Eckert
2º Tabelião

Av. Brasil nº 72111
Centro - CEP 78.010-000
CAMPO VERDE - MT

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso - MT
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 12, 15
AFR 97552 R\$ 2020,79
Consulta: www.tj.mt.gov.br/seios

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATOS DE NOTAS E DE REGISTROS
Cod. Ato(s): 54, 53
AFP 46613 R\$ 14.984,09
Consulta: <http://www.tj.mt.gov.br/seios>

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
Protocolo nº. 44428 Livro 1. Registrado sob
no. 001 na Matrícula no. 9.607 do Livro No. 2.
Campo Verde-MT, 13 de agosto de 2013.

Osvaldo Fernandes
OSVALDO FERNANDES - OFICIAL



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: 2025.04.07 09:04:20
-03'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DIPLOMA DE FORMAÇÃO



**Faculdade de Ciências Agrárias e Exatas
de Primavera do Leste**

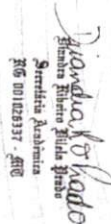
O Diretor da Faculdade de Ciências Agrárias e Exatas de Primavera do Leste, no uso de suas atribuições e tendo em vista a conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo, em 16 de Dezembro de 2016 e Colação de Grau em 23 de Fevereiro de 2017, confere o título de

Arquiteto e Urbanista a
Jhonatan Gabriel Brandão

brasileiro, natural da Estação de Fátima (Grosso do Sul), nascido a 05 de Dezembro de 1994, RG 1986154-1 - SSP/MS

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

Primavera do Leste - MS, 06 de Maio de 2019


Jhonatan Gabriel Brandão
Secretaria Acadêmica
RG 00102337 - MS


Jhonatan Gabriel Brandão


Jhonatan Gabriel Brandão
Diretor
RG 45.623.378-5 - SP

Scanned with CamScanner

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2025.04.07 09:04:35
-03'00'



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com