



LEI Nº. 3034, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2023.

**DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO AO
PODER EXECUTIVO A PERMUTAR
IMÓVEL PÚBLICO URBANO POR ÁREA
RURAL PRIVADA, 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 aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o município de Campo Verde autorizado desafetar e permutar os imóveis públicos urbanos por área de terras rurais situada dentro do perímetro urbano, de propriedade de **AMANDIO NELSON PINTO**, brasileiro naturalizado, pecuarista, inscrito no CPF sob nº 192.362.558-68, e, na CI-RG nº 396488-SSP/MT, natural de Marzagão, Portugal, onde nasceu aos 02.04.1948, filho de Manoel Pinto Sebadelha, e, de Maria da Glória Lima, casado no Regime da Separação de Bens, em data de 09.09.2013, ou seja, posterior à Lei nº 6.515/77, nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial, lavrada no livro nº 70-N, folha 95/95, em data de 17.06.2013, e Certidão de Casamento matrícula nº 095703 01 55 2013 3 0005 1933 0001323 48, ambos do 3º Ofício de Registro Civil e Notas da Cidade de Porto Velho-RO, com **WALDESLANDIA DA SILVA BRANDÃO PINTO**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob nº 420.765.442-91, e, na CI-RG nº 17549949-SSP/MT, natural de Feijó-AC, onde nasceu aos 02.03.1973, filha de Simei da Silva Brandão, e, de Maria José da Silva Brandão, residente e domiciliado na Fazenda Jacobá, no município e Comarca de Jaciara/MT.

§1º - Os imóveis públicos objetos da permuta de que trata esta Lei ficam d'ora em diante desafetados e caracterizados, para todos os fins de direito, em especial no que concerne ao negócio jurídico travado entre as partes permutantes, como sendo: I) - **ÁREA PÚBLICA 1B, medindo 7.927,902M²**, dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se a



descrição deste perímetro no vértice **PB-01**, de coordenadas **X 694483,74m e 8277280,71m**; deste, segue confrontando com a Avenida Mato Grosso, com azimute de **200°26'25,67"** e distância de **207,50 m**, até interceptar o vértice **PB-02**, deste, segue confrontando com a Rua B2, com azimute de **290°26'25,67"** e distância de **60,00 m**, até interceptar o vértice **PB-03**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de **20°26'25,67"** e distância de **25,75 m**, até interceptar o vértice **PB-04**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de **110°26'25,67"** e distância de **30,00 m**, até interceptar o vértice **PB-05**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de **20°26'25,67"** e distância de **150,73 m**, até interceptar o vértice **PB-06**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de **290°27'34,42"** e distância de **30,00 m**, até interceptar o vértice **PB-07**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de **20°26'25,67"** e distância de **30,01 m**, até interceptar o vértice **PB-08**, deste, segue confrontando com a Rua A2, com azimute de **110°26'25,67"** e distância de **60,00 m**, até interceptar o vértice **PB-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme mapa e memorial descritivo, assinados por Davi Brustolin Sperandio – Supervisor de Geologia – Port. 431/2022, CREA MT051563. **A referida área será desmembrada de uma porção maior com 28.012,50M² (vinte e oito mil e doze metros e cinquenta centímetros quadrados) da Área Pública I, composta pela Quadra nº 01, do Loteamento GreenVille II, nesta cidade de Campo Verde-MT, que se encontra devidamente matriculado sob nº 12.782, fls. 123 do livro nº 02, datada de 02.03.2018, no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Campo Verde-MT, avaliado em R\$ R\$ 2.358.551,14 (dois milhões trezentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e um reais e quatorze centavos); II) – Lote nº 07, da Quadra 47, do Loteamento Campo Real, na BR-070, com a área superficial de 450,00M² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00x30,00 (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), situado neste município e Comarca de Campo Verde-MT, com os seguintes limites e confrontações: Limitando-se pela frente, com o leito da Rua Belo Horizonte, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o Lote nº 18, na mesma distância de 15,00 metros; de um lado, com o Lote nº 06, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, do outro lado, com o Lote nº 08, também na mesma distância de 30,00 metros. O referencial é a pessoa**



olhando de frente para o lote. Imóvel devidamente matriculado sob nº 7.969, fls. 128 do livro nº 2-AC, datada de 10.09.1990, do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Dom Aquino-MT, avaliado em R\$ 296.250,00 (duzentos e noventa e seis mil e duzentos e cinquenta reais); III) - Lote nº 08, da Quadra 47, do Setor de Residência e Comércio do Loteamento Campo Real, na BR-070, com a área superficial de 450,00M² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00x30,00 (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), situado neste município e Comarca de Campo Verde-MT, com os seguintes limites e confrontações: Limitando-se pela frente, com o leito da Rua Belo Horizonte, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o Lote nº 17, na mesma distância de 15,00 metros; de um lado, com o Lote nº 07, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, do outro lado, com o Lote nº 09, também na mesma distância de 30,00 metros. O referencial é a pessoa olhando de frente para o lote. Imóvel devidamente matriculado sob nº 7.970, fls. 129 do livro nº 2-AC, datada de 10.09.1990, do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Dom Aquino-MT, avaliado em R\$ 296.250,00 (duzentos e noventa e seis mil e duzentos e cinquenta reais).

§2º A área de terras privadas referenciada no caput, localizada no perímetro urbano, de propriedade de **AMANDIO NELSON PINTO**, fica caracterizada, para todos os fins de direito, em especial no que concerne ao negócio jurídico travado entre as partes permutantes, como sendo: SÍTIO SAGRADA FAMÍLIA, situada neste município e Comarca de Campo Verde-MT, constante de uma área de terras de campo, com a área de 12,56042 has. (doze hectares e cinco mil seiscentos e quarenta e dois metros quadrados), desmembrada de uma porção maior, na BR-070, dentro dos seguintes limites e confrontações: O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia no marco nº 01, assinalada em planta anexa, estando cravado a margem esquerda do Rio São Lourenço, a 5,00 metros deste e aproximadamente 14,00 metros abaixo da Rodovia que liga Dom Aquino à BR-070; daí segue com o rumo de 53°15'NW, na distância de 247,00 metros, até o marco nº 02, daí, segue com o rumo magnético de 59°55'NW, na distância de 101,00 metros, até o marco nº 03, confrontando com o marco nº 01 ao marco nº 03, com terras de propriedade de José Cocco; daí, segue com o rumo de 41°00'SW, na distância de 254,00 metros, até o marco nº 04; daí, segue o rumo de 35°38'SW, a distância de 26,00 metros, até o marco nº 05, confrontando com o marco nº 03 ao marco nº 05, com o loteamento da cidade de Jupiara; daí, segue com o rumo de 26°17'SE, a distância de 348,00 metros, até o marco nº 06, cravado na margem esquerda do Rio São

Lourenço, a 37,00 metros deste, confrontando do marco nº 05 ao marco nº 06, com terras de propriedade de José Cocco; daí, segue o Rio São Lourenço abaixo, pela sua margem, em diversos rumos e distâncias, até o marco nº 01, que é o ponto inicial deste caminhamento, servindo de limite do marco nº 06 ao marco nº 01, do Rio São Lourenço. Abrangendo o polígono acima descrito, a área de 125.642,27M², ou ainda, 5,19 alqueires paulista. Cadastrada no INCRA sob nº 901.032.076.457-0, com denominação Fazenda Vista Alegre I, município de Campo Verde-MT, em nome de José Archangelo Cocco, assim discriminado: área total (ha) 102,0000; módulo rural (ha) 60,0000; números de módulos rurais 1,26; módulo fiscal (ha) 60,0000; números de módulos fiscais 1,7000; fração mínima de parcelamento (ha) 2,00, CCIR 55764930238; e Número do Imóvel na Receita Federal NIRF 2.489.286-6, denominada Fazenda Vista Alegre I, neste município de Campo Verde-MT, área total 11,9 has. em nome de José Archangelo Cocco, tudo conforme consta do **R-002/Mat. nº 16.085, fls. 051 do livro nº 02, datado de 21.09.2023, do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Campo Verde-MT, avaliado por R\$ R\$ 2.951.051,14 (dois milhões novecentos e cinquenta e um mil, cinquenta e um reais e quatorze centavos).**

§3º - A finalidade a permuta ora tratada reside na necessidade da Administração Pública local em ampliar o cemitério municipal, visto que o espaço atual só tem capacidade de operar por mais 60 (sessenta) dias, ficando doravante a área de 12,56042 has. (doze hectares e cinco mil seiscentos e quarenta e dois metros quadrados) da matrícula nº. 16.085, afetada como bem público.

Art. 2º - Considerando que os bens públicos aludidos no §1º do artigo 1º desta Lei encontram-se afetados como Áreas Públicas, fica desde já efetivada a correspondente desafetação, deixando aqueles de compor a categoria de bens públicos de uso especial e passando à dos bens públicos dominicais.

§1º - Em consequência da desafetação definida no caput deste artigo, os bens públicos ora desafetados ficam integrados ao patrimônio disponível do Município de Campo Verde, a fim de se perfectibilizar o negócio jurídico.

§2º - A tradição de bem público permutado independerá da realização de licitação, até porque está e dispensável no caso concreto, *ex vi* da alínea “c”, inciso I, art. 76 da Lei Federal nº 14.113/2021.

Art. 3º - Após a sanção e promulgação desta Lei, a permuta deverá ser formalizada entre as partes mediante lavratura da(s) correspondente(s) escritura(s) pública(s), com posteriores registros nas matrículas dos imóveis.

§1º - As despesas de emolumentos cartorários relativas à permuta disposta na presente norma ficarão por conta e responsabilidade do Município de Campo Verde.

§2º - Fica isento de recolhimento de ITBI, em face do interesse público e da urgência da presente permuta.

Art. 4º - São partes integrantes desta Lei as inclusas cópias de matrículas dos imóveis objetos da presente permuta, bem como mapas, memórias descritivos e as avaliações prévias mercadológicas das áreas permutadas.

Art. 5º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, em 29 de novembro de 2023.

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL

DESPACHO: sanciono a presente lei, sem emendas.

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada nesta Secretaria de Administração, de acordo com a legislação vigente, com afixação no local de costume, Data Supra.

CLAUDILEI DE OLIVEIRA BORGES
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS



Rosimar,

chame a boca

Campo Verde/MT, 24 de agosto de 2023

*e Felipe M
de Paula imo.
20/8/23*

Ofício 200/2023

Exmo.

Alexandre Lopes de Oliveira

Prefeito Municipal de Campo Verde

Vimos por meio deste informar que os espaços de sepultamentos no cemitério municipal São Pedro estão se esgotando, segundo a análise feita com base na média dos índices de óbitos pelo Coordenador Geral do Cemitério municipal João José de Souza o espaço atual só tem condições de operar por mais 60 dias.

Sendo o que tínhamos para o momento agradeço a atenção e reitero os votos de estima

Fabiano Costa Teruel
Fabiano Costa Teruel

Secretário de Obras, Viação e Serviços Públicos

João José de Souza

Coordenador Geral do Cemitério

João José de Souza



PROJETO DE LEI Nº. 093, DE 25 DE OUTUBRO DE 2023

ANEXO II – MATRÍCULA Nº 12.782



LIVRO N.º 2

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

Oswaldo Fernandes
OFICIAL

MATRÍCULA

DATA

FOLHA

FICHA

12.782

02/03/2018

123

001

Eva Rezende Fernandes
SUBSTITUTA

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA I, composta pela quadra nº 01, destinada a implantação de equipamentos comunitários, localizada dentro do Loteamento "GREENVILLE II", situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, contendo a configuração de um polígono regular, medindo, 28.012,50M2, (vinte e oito mil e doze metros e cinquenta centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: à Noroeste, confronta-se com a rua Chapada dos Guimarães, na distância de 207,50 metros, com azimute de 20°25'47; à sudeste, confronta-se com a Diretriz 15, na distância de 207,50 metros e azimute de 200°25'47; a Nordeste, confronta-se com aruá A2, na distância de 135,00 metros e azimute de 110°25'47; e finalmente, a Sudoeste, confronta-se com a Rua B2, na distância de 135,00 metros e azimute de 290°25'47, encerrando-se assim este perímetro, conforme plantas e memoriais descritivos aprovados pelo Departamento de Obras e Viação da Prefeitura Municipal local, e demais repartições competentes, conforme consta do processo arquivado em Cartório, assinado pelo arquiteto e urbanista, Rogério João Gardino Cabral - CAU N.º A100623-1, RRT simples n.º 0000004661585. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 24.950.495/001-88, por sua administração estabelecida na Praça dos Três Poderes, n.º 03, Centro, nesta cidade de Campo Verde - MT. **REGISTRO ANTERIOR** n.º 003 da matrícula 11.907, de fls. 017 do livro n.º 2, datado de 01.03.2017, deste RGI, de acordo com o artigo 22, da Lei 6.766/79. **Emolumentos:** R\$ 68,53. Selo n.º AZB 89888. O Oficial: *Oswaldo Fernandes*

Cartório da 1.ª Ofício
OSWALDO FERNANDES
OFICIAL

Cartório da 1.ª Ofício
OSWALDO FERNANDES
OFICIAL
EVA REZENDE FERNANDES
SUBSTITUTA

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

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula n.º 12782 do Livro 2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus. Campo Verde-MT, 26 de outubro de 2023. Válida por 30 dias.

Oswaldo Fernandes
Osvaldo Fernandes
Oficial

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro

Cod. Ato(s) 176

BXT 39486 R\$ 25,50

Consulta: www.tmt.jus.br/selos



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



PROJETO DE LEI Nº. 093, DE 25 DE OUTUBRO DE 2023

ANEXO III – MATRÍCULAS Nº 7.969 e 7.970



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2-40

PROTÓCOLO Nº 19.945, fls. 236 do livro nº 01, às 08:00 Horas do dia 10.09.90.

MATRÍCULA N.º 7.969

DATA 10.09.90.

IMÓVEL: Urbano, sob nº 07, da Quadra nº 47, do Loteamento "Campo Real", na BR-070, município de Campo Verde, nesta Comarca de Dom Aquino-MT. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:** - Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, sob nº 07 da quadra nº 47, do Loteamento denominado "Campo Real", na BR-070, município de Campo Verde nesta Comarca de Dom Aquino-MT, com a área superficial de 450,00m². (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00 x 30,00 (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), que limita-se pela frente, com o leito da Rua Belo Horizonte, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 18, na mesma distância de 15,00 metros; de um lado, com o lote nº 06, na distância de 30,00 metros e, finalmente, do outro lado, com o lote nº 08, também na distância de 30,00 metros. Havendo em 20.03.84, por OJ 5.800,00 (cinco mil cruzetiros), conforme matrícula nº 6.935, fls. 7º e 8º do livro nº 2-X deste RGI. **ADQUIRENTE:** - A **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE-MT.**, inscrita no CQC/MP, sob nº 24.950.495/0001-88, instalada na Rua Teresina s/n, na cidade de Campo Verde-MT. **TRANSMITENTES:** - **OTÁVIO ECKERT**, comerciante e agropecuarista, CPF. 014.453.389-49, e RG. 419.721-SSP-PR., c/s/n: - **Maria Macarini Eckert**, do lar, RG. 423.858-SSP-MT., ambos brasileiros, casados entre si, no Reg. de em. Univ. de Bens, anterior à Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados no Posto Paraná de suas propriedades, na cidade de Campo Verde-MT. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** - Escritura Pública de Permuta, **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** - Escritura Pública de Permuta, lavrada as fls. 66/90º do livro nº 17-A, em data de 13.08.90, das Notas do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Jaciara-MT., pela Tabela, Edna Herculano da Silva. **VALOR:** - OJ 20.833,00 (vinte mil oitocentos e trinta e tres cruzetiros). **CONDIÇÕES:** - As legais. **ANUENCIO:** - OJ 100,00. **DOM AQUINO-MT.**, em 10 de setembro de 1.990. O Oficial:

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS Estado de Mato Grosso Poder Judiciário Código de Serventia: 73 Atividade: Notas e Registros

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA
C.N.M. 063859.2.0007969-17
Consulte: <https://cnm.onr.org.br>

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS Estado de Mato Grosso Poder Judiciário Código de Serventia: 73 Atividade: Notas e Registros

CERTIDÃO DE INTEIRETOR

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula: 7989 Livro 2 e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73.

Dom Aquino/MT, 23 de outubro de 2023.

Ingrid Nanuzzi Fernandes Arrais

INGRID NANUZZI FERNANDES ARRAIS

Rua Marechal Deodoro, 48-A - Centro - Fone: (66) 3451-2219 - Dom Aquino - MT

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS Estado de Mato Grosso Poder Judiciário Código de Serventia: 73 Atividade: Notas e Registros

Ato de Notas e Registro

Selo de Controle Digital

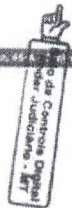
Código do Ato: 8

Valor: R\$ 64,40

Numero Selo: BYP10528

Rua Marechal Deodoro, 48-A - Centro - Fone: (66) 3451-2219 - Dom Aquino - MT

INGRID NANUZZI FERNANDES ARRAIS
ESCREVENTE





REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

188

LIVRO N.º 2-40

PROTOCOLO Nº 19.946, fls. 238 do livro nº 01, às 08:00 horas do dia 10.09.90.

MATRÍCULA N.º 7.970

DATA 10.09.90.

IMÓVEL: Urbano, sob nº 08 da Quadra nº 47, do Setor de Residência e Comércio, do Loteamento "Campo Real", na BR-070, no município de Campo Verde, nesta Comarca de Dom Aquino-MT. **CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES DO IMÓVEL:** - Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, sob nº 08 da quadra nº 47, do setor de residência e comércio do Loteamento denominado "Campo Real", na BR-070, no município de Campo Verde, nesta comarca de Dom Aquino-MT, com a área superficial de 450,00m². (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 18,00 X 30,00 (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), que limita-se pela frente, com o lote da Rua Belo Horizonte, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 17, na mesma distância de 15,00 metros; de um lado, com o lote nº 09, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, do outro lado, com o lote nº 09, também na distância de 30,00 metros. Havido em 20.03.84, por D^o 5.000,00, conforme matrícula nº 6.836, fls. 271^{vs} do livro nº 2-I deste RGI **ADQUIRENTE:** - A **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE-MT.**, inscrita no CGC/IN^o nº 24.950.485/0001-88, instalada na Rua Teresina s/n., na cidade de Campo Verde-MT. **TRANSITENTES:** - **OTÁVIO ECKERT**, comerciante e agropecuarista, CPF. 014.453.329-49, e RG. 419.781-SSP PR., c/s/m. **Maria Macarini Eckert**, do lar, RG. 423.858-SSP-MT., ambos brasileiros, casados entre si, no Reg. de Com. Univ. de Bens, anterior à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Posto Parana, de suas próprias casas na cidade de Campo Verde-MT. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** - Escritura Pública de Permuta. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** - Escritura Pública de Permuta, lavrada as fls. 86/90^{vs} do livro nº 17-A, em data de 15.08.90, das Notas do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Jaciara-MT., pela Tabela, Edna Herculano da Silva. **VALOR:** - D^o 20.833,00 (vinte mil e oitocentos e trinta e três cruzeiros). **CONDIÇÕES** As legais. **mei:** D^o 100,00. **DOM AQUINO-MT.**, em 10 de setembro de 1.990. O Oficial:

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS Estado de Mato Grosso Poder Judiciário Código de Serenata: 73 Rua do Azeite nº 48 - Campo Verde - MT

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA
C.N.M. 063859.2.0007970-14
Consulte: <https://cnm.onr.org.br>

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS Estado de Mato Grosso Poder Judiciário Código de Serenata: 73 Rua do Azeite nº 48 - Campo Verde - MT

CERTIDÃO DE INTERVENÇÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula: 7970 Livro 2 e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73.

Dom Aquino/MT, 23 de outubro de 2023.

Ingrid Nanuzzi Fernandes Arrais

INGRID NANUZZI FERNANDES ARRAIS

Rua Marechal Deodoro, 46-A - Centro - Fone: (66) 3451-1212 - Dom Aquino - MT

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS Estado de Mato Grosso Poder Judiciário Código de Serenata: 73 Rua do Azeite nº 48 - Campo Verde - MT


Ato de Notas e Registro

Selo de Controle Digital

Código do Ato: 8

Valor: R\$ 64,40

Numero Selo: BYP10527



Rua Marechal Deodoro, 46-A - Centro - Fone: (66) 3451-1212 - Dom Aquino - MT

INGRID NANUZZI FERNANDES ARRAIS
ESCREVENTE

10 de Outubro de 2023
Selo de Controle Digital
BYP10527



PROJETO DE LEI Nº. 093, DE 25 DE OUTUBRO DE 2023

ANEXO IV – MATRÍCULA Nº 16.085.



MATRÍCULA	DATA	 1º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT LIVRO 2 <i>Oswaldo Fernandes</i> Oficial <i>Em Regente Fernandes</i> Substituta
16085	31/05/2023	
FLS	FICHA	
051	001	

Protocolo nº 84.791, do livro nº 1, às 14:39 horas do dia 22/05/2023. Em 31/05/2023. Mat. 16.085. **IMÓVEL:** Rural, sem denominação, situada neste município e Comarca de Campo Verde-MT, constante de uma área de terras de campo, com área de 12 has e 5.6042m² (doze hectares e cinco mil seiscentos e quarenta e dois metros quadrados), desmembrado de uma porção maior, na BR-070, dentro dos seguintes limites e confrontações: O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia no marco nº 01, assinalado em planta anexa, estando cravado a margem esquerda do Rio SÃO LOURENÇO, a 5,00 metros deste e aproximadamente 14,00 metros abaixo da Rodovia que liga Dom Aquino à BR-070; daí segue com o rumo de 53°15'NW, na distância de 247,00 metros, até o marco nº 02, daí, segue com o rumo mag. de 59° 55 ' NW, na distância de 101 metros, até o marco nº 03, confrontando do marco nº 01 ao marco nº 03, com terras de propriedade de JOSE COCCO; daí, segue com o rumo de 41° 00' SW, na distância de 254,00 metros, até o marco nº 04, daí, segue o rumo de 35° 38' SW, a distância de 26,00 metros, até o marco nº 05, confrontando do marco nº 03 ao marco nº 05, com o loteamento da cidade de JUPIARA; daí, segue com o rumo de 26° 17' SE, a distância de 348,00 metros, até o marco nº 06, cravado na margem esquerda do Rio SÃO LOURENÇO, a 37,00 metros deste, confrontando do marco nº 05 ao marco nº 06, com terras de propriedade de JOSE COCCO; daí, segue o Rio SÃO LOURENÇO abaixo, pela sua margem, em diversos rumos e distâncias, até o marco nº 01, que é o ponto inicial deste caminhamento, servindo de limite do marco nº 06 ao marco nº 01, o Rio SÃO LOURENÇO. Abrangendo o polígono acima descrito, a área de 125.642,27m², ou ainda, 5,19 alqueires paulista. **DADOS CADASTRAIS:** Cadastrado no INCRA, em nome de Jose Archangelo Cocco, sob nº 901.032.076.457-0, com a área total de 102,0000hás; módulo rural (hás) 60,0000; nº módulos rurais 1,26; módulo fiscal (hás) 60,0000; nº módulos fiscais 1,7000; e fração mínima de parcelamento 2,00hás. E na Receita Federal sob nº **NIRE: 2.489.286-6**. **PROPRIETÁRIOS:** **ARTEMIO CAZARIN**, agricultor, portador do CPF/MF nº 036.911.959-20, e, da CI-RG. nº 772.250/SSP-MT, com sua esposa, **HILDA PEGORARO CAZARIN**, do lar, portadora do CPF/MF nº 551.679.181-20, e, da CI-RG. nº 297.550/SSP-MT, ambos brasileiros, casados entre si, no regime de Cominhão de Bens, anterior à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Brasília, sn, bairro Jupiara, nesta cidade de Campo Verde-MT. Registro anterior, nº 001/Mat. nº 5.356, de fls. 256, do livro nº 2-R, datado de 11/11/1980, do RGI - 1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. **Emolumentos: R\$ 90,50. Selo Digital: BWQ 00005.** O Oficial: *Oswaldo Fernandes*

Protocolo nº 84.879, do livro nº 1, às 09:50 horas do dia 22/05/2023. R-001/Mat. 16.085 - Em 31/05/2023. **VENDA E COMPRA.** Pela Certidão de Segundo traslado da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 26/06/2008, lavrada às fls. 053/054vº, do livro nº CV-013, do 2º Tabelionato de Notas e Protestos e Oficial do Registro Civil e Pessoas Jurídicas, da Comarca de Pedra Preta, pelo Tabelião e Oficial, Edison Luis Cavalcanti Garcia, os proprietários, **ARTEMIO CAZARIN**, e sua esposa, **HILDA PEGORARO CAZARIN**, já qualificados, neste ato representados pelo Sr. Onofre Carlos Souza Guimarães, mencionado e qualificado na presente escritura, **VENDERAM**, o imóvel rural constante da presente matrícula, acima mencionado, que d'ora em diante, passará a denominar-se "**SÍTIO SAGRADA FAMÍLIA**", pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a, **LUIZ CARLOS SOUZA GUIMARÃES**, brasileiro, comerciante, solteiro, inscrito no CPF/MF sob nº 986.499.651-72, e portador da CIRG nº 1104996-0/SJ-MT, natural de Rondonópolis-MT, nascido em 01/05/1984, filho de Onofre Carlos Souza Guimarães, e, de D^a. Ilza Rosa Queiroz Guimarães, residente e domiciliado na Avenida Dom Aquino, nº 1.150, bairro Jupiara, nesta



CONTINUAÇÃO

MATRÍCULA

16085

FLS

051

FICHA

001

cidade de Campo Verde-MT; Obs.: a) - Pagou o ITBI, (inter-vivos) de 2% no valor de R\$ 49.428,21 (quarenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais e vinte e um centavos), sobre a avaliação de R\$ 2.471.410,40 (dois milhões, quatrocentos e setenta e um mil, quatrocentos e dez reais e quarenta centavos) em data de 28/04/2023, com a Guia nº 417/2022; b) - Foi consultada a CNIB -Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome da Outorgante, Artemio Casarin, com resultado negativo, código hash: b18b.e99e.63d6.888b.7fbf.d2fb.ab1b.6459.e003.36b2, e, Hilda Pegoraro Cazarin, com resultado negativo, código hash: 6c08.2fd1.4142.7b8f.16d6.27c2.bd01.b22a.a320.8085, bem como em nome do outorgado, Luiz Carlos Souza Guimarães, com resultado negativo, código hash: 116d.21a5.89aa.ad45.4255.bb25.040a.b98f.bd0a.a078, todas emitidas em 31/05/2023. Emolumentos: R\$ 5.535,10. Selo: BWQ 00006. O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo nº 85.997, do livro nº 1, às 08:51 horas do dia 21/09/2023. R-002/Mat. 16.085 - Em 21/09/2023. **VENDA E COMPRA**. Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 02/08/2023, lavrada às fls. 024/026; do livro nº 080, nas notas do Tabelionato Nesken, 2º Ofício, local, pelo Tabelião Substituto, Antônio Roberto Fernandes, o proprietário, **LUIZ CARLOS SOUZA GUIMARÃES**, já qualificado, que não declarou endereço eletrônico, **VENDEU**, a área rural, atualmente denominada, **SITIO SAGRADA FAMÍLIA**, contendo 12,56042 há.s, (doze hectares e cinco mil seiscentos e quarenta e dois metros quadrados), descrita na presente matrícula, por R\$ 150.000,00, a, **AMANDIO NELSON PINTO**, brasileiro naturalizado, pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 192.362.558/68, e portador da CIRG nº 396488/SSP-MT, filho de Manoel Pinto Sebadelha, e, de Da, Maria da Glória Lima, natural de Marzagão-Portugal, onde nasceu no dia 02/04/1.948, casado sob o regime de Separação de Bens, em data de 09/09/2013, portanto, posterior à Lei Federal, nº 6.515/77, em virtude de pacto antenupcial, descrito na referida escritura, com Waldeslândia da Silva Brandão Pinto, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 420.765.442/91, e, portadora da CIRG nº 17549949/SSP-MT, filha de Simei da Silva Brandão, e, de Da, Maria José da Silva Brandão, natural de Feijó-AC, onde nasceu no dia 02/03/1.973; residente e domiciliado na Fazenda Jatobá, no Município e Comarca de Jaciara-MT, não declarou endereço eletrônico. Foi consultada a CNIB -Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome da Outorgante, Luiz Carlos Souza Guimarães, com resultado negativo, código hash: 219a.046a.ffbd.4075.681d.fc8f.97fa.9fa1.293e.c878, e, Amandio Nelson Pinto, com resultado negativo, código hash: 0915.3623.ab2d.38e.545b.c742.5413.9fc0.983f.7346, todas emitidas em 21.09.2023. Imóvel este, avaliado em RS 2.471.410,40. Emolumentos: R\$ 5.535,10. Selo: BXT36995. O Oficial: *[Assinatura]*

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
CERTIFICADO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 16085 do Livro 2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus. Campo Verde-MT, 21 de setembro de 2023. Válida por 30 dias.
[Assinatura]
Oswaldo Fernandes
Oficial

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro
Cod Ato(s) 176
BXT 36997 Gratuito
Consulta: www.tjmt.jus.br/seios

AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - E-MAIL: SERVIDORCAMPOVERDE@GMAIL.COM FONE: (66) 3419-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT



PROJETO DE LEI Nº. 093, DE 25 DE OUTUBRO DE 2023

ANEXO V – MAPAS E MEMORIAIS DESCRITIVOS



LOTAMENTO GREENFIELD II
QUADRA VI - SITUAÇÃO PROPOSTA



0 5 10 m
1:1.200

Legenda

- Área Pública IA
- Área Pública IB



CIDADE EM *Transformação*
CAMPUS VERDE

HELIO VIEIRA DE 2023. 10.20
JESUS:83420576 07:22:44-04'00"
153

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE - MT
PRAÇA DOS TRÊS PODERES, Nº 03,
JARDIM CAMPO REAL II
TEL.: (66) 3419-1244
engenharia@camposverde.mt.gov.br

DAY BRISTOLIN, Engenheira de Área Urbanística
SREMANO/242 - Registro Profissional
83090802 - CREA/MT-0277/2016
Responsável Técnico
David Bousstein Sperandio
CREA/051563 - Pontaria 431/2022



MEMORIAL DESCRITIVO

SITUAÇÃO ATUAL

ÁREA PÚBLICA 1, MATRÍCULA 12.782

IMÓVEL. ÁREA PÚBLICA 1, composta pela quadra nº 01, destinada a implantação de equipamentos comunitários, localizada dentro do Loteamento "GREENVILLE II", situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, contendo a configuração de um polígono regular, medindo, 28.012,50m² (vinte e oito mil e doze metros e cinquenta centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: à Noroeste, confronta-se com a rua Chapada dos Guimarães, na distância de 207,50 metros, com azimute de 20°25'47"; à sudeste, confronta-se com a Diretriz 15, na distância de 207,50 metros e azimute de 200°25'47"; a Nordeste, confronta-se com aruá A2, na distância de 135,00 metros e azimute de 110°25'47"; e finalmente, a Sudoeste, confronta-se com a Rua B2, na distância de 135,00 metros e azimute de 290°25'47", encerrando-se assim este perímetro, conforme assinado pelo arquiteto e urbanista, Rogério João Gardino Cabral - CAU N° A100623-1, RRT simples nº 0000004661585.

SITUAÇÃO PROPOSTA

ÁREA PÚBLICA 1A

ÁREA: 20.084,598 m²

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PA-01**, de coordenadas **X 694284,77m** e **Y 8277133,42m**; deste, segue confrontando com a Rua Paranatinga, com azimute de **20°26'25,67"** e distância de **207,50 m**, até interceptar o vértice **PA-02**, deste, segue confrontando com a Rua A2, com azimute de **110°26'25,67"** e distância de **75,00 m**, até interceptar o vértice **PA-03**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1B, com azimute de **200°26'25,67"** e distância de **30,01 m**, até interceptar o vértice **PA-04**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1B, com azimute de **110°27'34,42"** e distância de **30,00 m**, até interceptar o vértice **PA-05**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1B, com azimute

CIDADE EM *Transformação*

de 200°26'25,67" e distância de 150,73 m, até interceptar o vértice PA-06, deste, segue confrontando com a Área Pública 1B, com azimute de 290°26'25,67" e distância de 30,00 m, até interceptar o vértice PA-07, deste, segue confrontando com a Área Pública 1B, com azimute de 200°26'25,67" e distância de 25,75 m, até interceptar o vértice PA-08, deste, segue confrontando com a Rua B2, com azimute de 290°26'25,67" e distância de 75,00 m, até interceptar o vértice PA-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
PA-01	20°26'25,67"	207,50 m	Rua Paranatinga	694284,77m	8277133,42m
PA-02	110°26'25,67"	75,00 m	Rua A2	--	--
PA-03	200°26'25,67"	30,01 m	Área Pública 1B	--	--
PA-04	110°27'34,42"	30,00 m	Área Pública 1B	--	--
PA-05	200°26'25,67"	150,73 m	Área Pública 1B	--	--
PA-06	290°26'25,67"	30,00 m	Área Pública 1B	--	--
PA-07	200°26'25,67"	25,75 m	Área Pública 1B	--	--
PA-08	290°26'25,67"	75,00 m	Rua B2	--	--

ÁREA PÚBLICA 1B

ÁREA: 7.927,902 m²

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice PB-01, de coordenadas X 694483,74m e 8277280,71m; deste, segue confrontando com a Avenida Mato Grosso, com azimute de 200°26'25,67" e distância de 207,50 m, até interceptar o vértice PB-02, deste, segue

CIDADE EM *Transformação*



confrontando com a Rua B2, com azimute de $290^{\circ}26'25,67''$ e distância de **60,00 m**, até interceptar o vértice **PB-03**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de $20^{\circ}26'25,67''$ e distância de **25,75 m**, até interceptar o vértice **PB-04**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de $110^{\circ}26'25,67''$ e distância de **30,00 m**, até interceptar o vértice **PB-05**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de $20^{\circ}26'25,67''$ e distância de **150,73 m**, até interceptar o vértice **PB-06**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de $290^{\circ}27'34,42''$ e distância de **30,00 m**, até interceptar o vértice **PB-07**, deste, segue confrontando com a Área Pública 1A, com azimute de $20^{\circ}26'25,67''$ e distância de **30,01 m**, até interceptar o vértice **PB-08**, deste, segue confrontando com a Rua A2, com azimute de $110^{\circ}26'25,67''$ e distância de **60,00 m**, até interceptar o vértice **PB-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontra-se representada no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000, fuso 21S. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção UTM.

TABELA DE VÉRTICES

Vértice	Azimute	Distância	Confrontantes	Longitude (X)	Latitude (Y)
PB-01	$200^{\circ}26'25,67''$	207,50 m	Avenida Mato Grosso	694483,74m	8277280,71m
PB-02	$290^{\circ}26'25,67''$	60,00 m	Rua B2	--	--
PB-03	$20^{\circ}26'25,67''$	25,75 m	Área Pública 1A	--	--
PB-04	$110^{\circ}26'25,67''$	30,00 m	Área Pública 1A	--	--
PB-05	$20^{\circ}26'25,67''$	150,73 m	Área Pública 1A	--	--
PB-06	$290^{\circ}27'34,42''$	30,00 m	Área Pública 1A	--	--
PB-07	$20^{\circ}26'25,67''$	30,01 m	Área Pública 1A	--	--
PB-08	$110^{\circ}26'25,67''$	60,00 m	Rua A2	--	--



Observação:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

DAVI BRUSTOLIN
SPERANDIO:342
83300802

Assinado de forma digital 10 de outubro de 2023.
por DAVI BRUSTOLIN
SPERANDIO:34283300802
Dados: 2023.10.10
08:26:10 -04'00'

DAVI BRUSTOLIN SPERANDIO

SUPERVISOR DE GEOLOGIA – PORT. 431/2022

CREA MT051563

HELIO VIEIRA 2023.10.20
DE
JESUS:8342057 07:26:30
6153 -04'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



ALVARÁ DE DESMEMBRAMENTO

Nº 365 / 2023

Área 28012.500 M²

Prazo 20/10/2024

ÁREA: 20.084,598 m² + 7.927,902 m²= 28.012,50 m².

PRAZO: 20/10/2024

Por este Alvará, fica concedida licença à PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE - MT, CNPJ: 24.950.495/0001-88, residente neste município de Campo Verde - MT, referente ao pedido formulado em seu requerimento protocolado sob n.º 2.755 para Desmembramento de uma área de 28.012,50 m², vinculado à matrícula nº 12.782, do RGI da Comarca de Campo Verde - MT, de acordo com projeto aprovado pelo departamento de Planejamento desta Prefeitura em conformidade com as leis vigentes, nesta cidade de Campo Verde - MT.

Situação Existente:

Lote Área Pública 1 28.012,50 m²;

Situação Proposta:

Lote Área Pública 1A 20.084,598 m²

Lote Área Pública 1B 7.927,902 m²

Projeto sob a responsabilidade técnica do Geólogo DAVI BRUSTOLIN SPERANDIO, registrada, sob o Registro técnico CREA nº MT 051563.

Campo Verde - MT, Sexta-feira, 20 de Outubro de 2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE MT
Secretaria Municipal de Planejamento
Departamento de Engenharia
PROJETO APROVADO Nº: 365/2023
PROTOCOLO Nº: 2.755
DATA DE APROVAÇÃO: 20/10/2023
POR: HÉLIO VIEIRA DE JESUS
USO: INSTITUCIONAL
ÁREA A DESMEMBRAR: 28.012,50 M² -
LOTE ÁREA PÚBLICA 1, LOTEAMENTO
GREENVILLE II - CAMPO VERDE - MT.

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



A autenticidade deste documento poderá ser realizada pelo endereço:
http://www.gp.arv.br/tribunalfp/campoverde/alvarav_validacao/48551365202334950495000188

Assinado Digitalmente por HELIO VIEIRA DE JESUS (83420576153)
Data: 20/10/2023 08:52:52 -03:00



Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220230182093

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

DAVI BRUSTOLIN SPERANDIO RNF: 1220201073
 Título Profissional: GEÓLOGO Registro: 61563
 Empresa Geradora: Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE - MT CPF/CNPJ: 24.950.495/0001-88
 Rua: RUA PRAÇA DOS TRÊS PODERES Número: 3
 Complemento: Bairro: CAMPO REAL CENTRO País: Brasil
 Cidade: CAMPO VERDE UF: MT CEP: 78.840-000
 Contrato: Celebrado em: 02/10/2023
 Valor: R\$ 1,00 Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO
 Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AVENIDA NATA GROSSO	LOTEAMENTO GREENVILLE II	0	DIRETRIZ 15	CAMPO VERDE	MT	BRA	78.842-066	15°34'00.00" S 055°11'00.00" O

Data de Início: 02/10/2023 Prazo/Término: 06/10/2023 Código:
 Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE - MT CPF/CNPJ: 24.950.495/0001-88
 Finalidade: OUTRO

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
	Agrimensura - Parcelamento do Solo				
	Projeto	de desmembramento	urbano	28.012,5000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

DESMEMBAMENTO DA ÁREA PÚBLICA, QUADRA 1, NO LOTEAMENTO GREENVILLE II.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local: _____ data: _____
 342.833.008-02 - DAVI BRUSTOLIN SPERANDIO
 24.950.495/0001-88 - PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE - MT

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
 A autenticidade desta documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.cofee.org.br.
 A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-mt.org.br | atendimento@crea-mt.org.br | tel: (65)3315-3000
 Nosso Número: 14000000011982808

Valor ART: R\$ 96,82 Registrada em 09/10/2023 Valor Pago: R\$ 96,82

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
63157675168

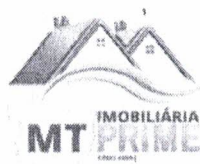
DAVI BRUSTOLIN SPERANDIO
4283300802

anulado de forma
cópia por DAVI
BRUSTOLIN
SPERANDIO:42833
00802
Data: 2023.10.10
14:23:09 -04:00'



PROJETO DE LEI Nº. 093, DE 25 DE OUTUBRO DE 2023

ANEXO VI – AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS



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

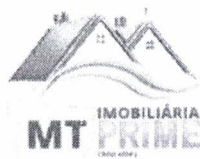
PTAM

PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 06/2023

Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 01/2011



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

Sumário


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

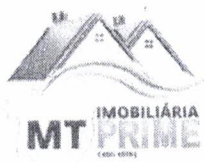


Av. Mato Grosso, 709 A – B. Jardim Cidade Verde.
Campo Verde-MT CEP: 78.840-000
Fone: (66) 3419-4616
Cel: (66) 98439-7690

1. SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Campo Verde, Sec. Municipal de Fazenda



Klebson Santos
CNAI/25991
Perito Avaliador



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

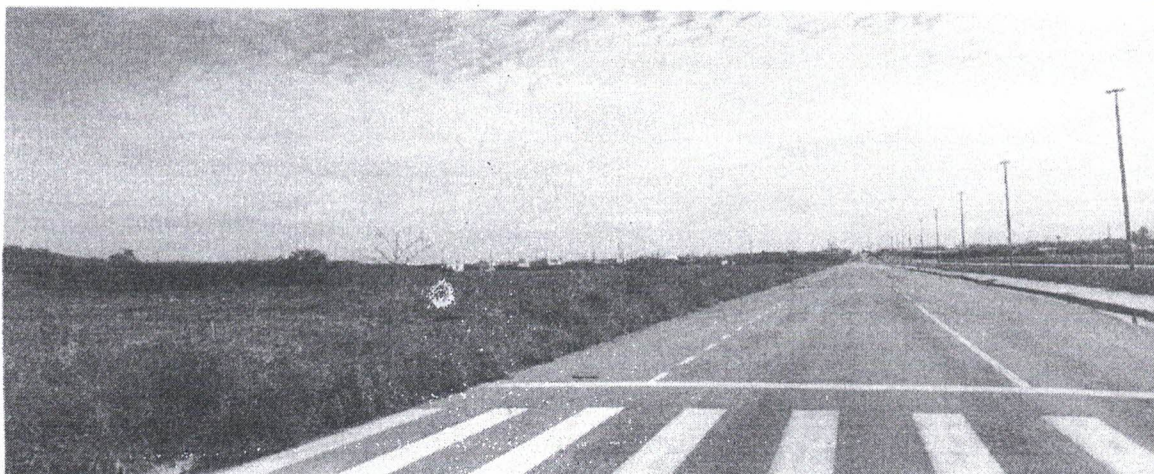
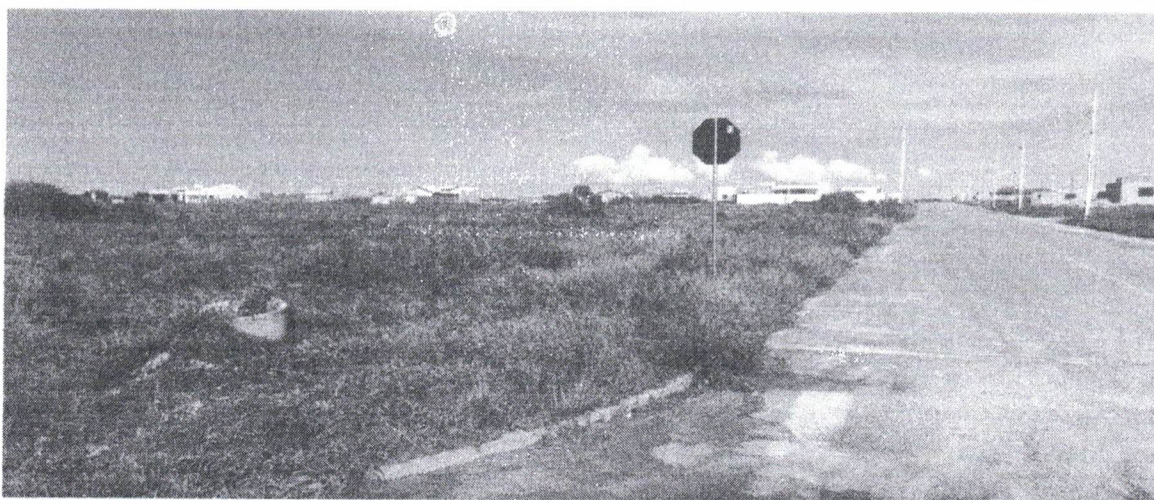
2. PROPRIETÁRIO:

Município de Campo Verde


Klebson Santos
CNAI-25991
Perito Avaliador

3. OBJETO

Imóvel: Área pública I, composta pela Quadra nº 01, destinada a implantação de equipamentos comunitários, localizada dentro do loteamento “GREENVILLE II” situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde, MT, medindo 28.012,50 (vinte e oito mil e doze metros e cinquenta centímetros quadrados)



OBJETIVO

Determinar o atual valor de mercado do imóvel objeto para geração fins de permuta





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

4. INTRODUÇÃO

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

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

O responsável pela realização deste trabalho é:


KLEBSON SANTOS SILVA

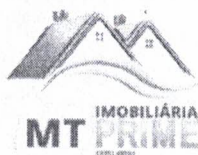
Corretor de Imóveis – (CRECI-F/MT 6149)

CRECI 6559-J / MT

Perito Avaliador

CNAI 25991


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador




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

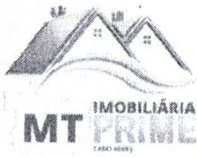
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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

- ✓ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;

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


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador



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

6. DADOS DO IMÓVEL OBJETO

6.1 Identificação


- ✓ Matrícula: 12.782
- ✓ Data: 02/03/2018
- ✓ Folha nº: 123
- ✓ Ficha: nº 001
- ✓ CRI, Campo Verde, MT.

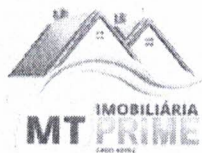
6.2 Localização

O imóvel objeto desta avaliação está localizado no loteamento GreenVille no perímetro urbano nesta cidade e comarca de Campo Verde, MT.

6.3 Memorial descritivo

Área de terras com boa localização.


Klebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador



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

Campo Verde-MT CEP: 78.840-000

Fone: (66) 3419-4616


Cel: (66) 98439-7690

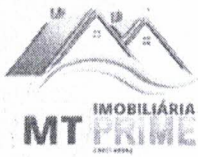
7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

A caracterização do imóvel foi feita na vistoria em 24 de Fevereiro de 2.023, este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.

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


Clebson Santos
CNAI 25991
Perito Avaliador



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

8. CONCLUSÃO

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente Parecer, o avaliador responsável encontrou o valor do metro quadrado em:

Área do terreno: 28.012,50 m²

R\$ 300,00 (trezentos reais) m²

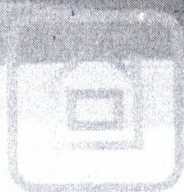
PARECER:

Com base nos dados levantados in loco no imóvel objeto deste parecer e nos dados de mercado, determinamos que o valor avaliado para locação deste imóvel é de **R\$ 8.403,750,00 (oito milhões quatrocentos e três mil, setecentos e cinquenta reais)**

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

Campo Verde, MT. 24 de Fevereiro de 2023.

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



FATIO
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Macedo, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Área de terreno urbano medindo 28.012,50 m²

Matrícula: 12.782 – 1.º RGI de Campo Verde/MT

Requerente: O Município de Campo Verde-MT

Finalidade: Atribuição de Valor de Mercado

Rosane Clades Reder

Corretora de Imóveis
Avaliadora de imóveis

CRECI-F 3734/MT

CNAI 02364



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: O Município de Campo Verde-MT

FINALIDADE: Atribuição do valor de mercado do imóvel.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, e baseia-se em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28/06/2022 e na documentação fornecida para a elaboração deste relatório.

Foram fornecidos os seguintes documentos e informações:

1) Cópia da matrícula 12.782, do cartório do 1º Ofício de Campo Verde/MT;

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

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

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

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

DO TERRENO:

- Topografia: Plana;
- Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;
- Formato: Regular.



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



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



FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Maceió N 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

DOCUMENTAÇÃO: Foi apresentada cópia da Matrícula n.º 12.782, Fls. 123 - Ficha 01, Livro N.º 2, data do registro 02/03/2018 – 1.º RGI de Campo Verde/MT.



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

Oswaldo Fernandes
OFICIAL

Emo Rogério Fernandes
SUBSTITUTO

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA 1.º composta por quadra n.º 01, destinada à implantação de lotamentos comunitários localizada dentro do Loteamento "GREENVILLE II" no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, contendo a configuração de um polígono regular medindo: 28.012,50M2, (vinte e oito mil e doze metros e cinquenta centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: à Noroeste, confronta-se com a rua Chapada dos Guimarães, na distância de 207,50 metros, com azimute de 20º25'47"; à sudeste, confronta-se com a Diretriz 15, na distância de 207,50 metros e azimute de 200º25'47"; a Nordeste, confronta-se com arua A2, na distância de 135,00 metros e azimute de 110º25'47"; e finalmente, a Sudoeste, confronta-se com a Rua B2, na distância de 135,00 metros e azimute de 290º25'47" encerrando-se assim este perímetro, conforme plantas e memoriais descritivos aprovados pelo Departamento de Obras e Viação da Prefeitura Municipal local, e demais repartições competentes, conforme consta do processo arquivado em Cartório, assinado pelo arquiteto e urbanista, Rogério João Gardino Cabral - CAU N.º A100623-1, RRT simples n.º 0000004661585. **PROPRIETÁRIO** **MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT**, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 24.950.495/001-88, por sua administração estabelecida na Praça dos Três Poderes, n.º 03, Centro, nesta cidade de Campo Verde - MT. **REGISTRO ANTERIOR** n.º 003 da matrícula 11.907, de fls. 017 do livro n.º 2 datado de 01/03/2017, deste RGI, de acordo com o artigo 22, da Lei 6.766/79. Emolumentos: R\$ 68,53. Selo n.º AZB 89888. O Oficial: *[assinatura]*

1.º Estado de Mato Grosso
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
1.º OFÍCIO DE CAMPO VERDE-MT
Cod. Abafaj: 176

AZB 89905 GRATUITO
Consulta: <https://www.tj.mt.gov.br/selos>

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

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula n.º 12.782 do Livro 2 e tem valor de certidão de inteiro teor e Negativa de ônus. Campo Verde-MT, 02 de março de 2018. Válida por 30 dias.
[assinatura]
OSWALDO FERNANDES - OFICIAL

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

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

BENFEITORIAS: A área não possui benfeitorias edificadas.

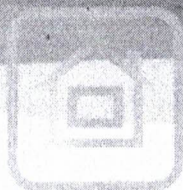


DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01 área de terreno urbano, compreendida como sendo a Área Pública I, composta pela **Quadra n.º 01**, do Loteamento denominado Residencial Greenville II, situado na cidade de Campo Verde/MT, contendo a configuração de um polígono regular, **medindo 28.012,50 m²** (vinte e oito mil, doze metros e cinquenta centímetros quadrados).

CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL: As coordenadas e o perímetro são representados pela descrição abaixo, conforme consta na matrícula: À Noroeste confronta- se com a Rua Chapada dos Guimarães, na distância de 207,50 metros e azimute 20°25'47", por 14 metros e azimute 20°25'47"; à Sudeste confronta- se com a Diretriz 15 (Av. Mato Grosso), na distância de 207,50 metros e azimute 200°25'47"; à Nordeste confronta- se com a Rua A2, na distância de 135,00 metros e azimute 100°25'47"; e À Sudoeste confronta- se com a Rua B2, na distância de 135,00 metros e azimute 290°25'47".

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





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Macaú, N° 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com





FATTIO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Macedo, N° 840, Centro

Campo Verde/MF

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com



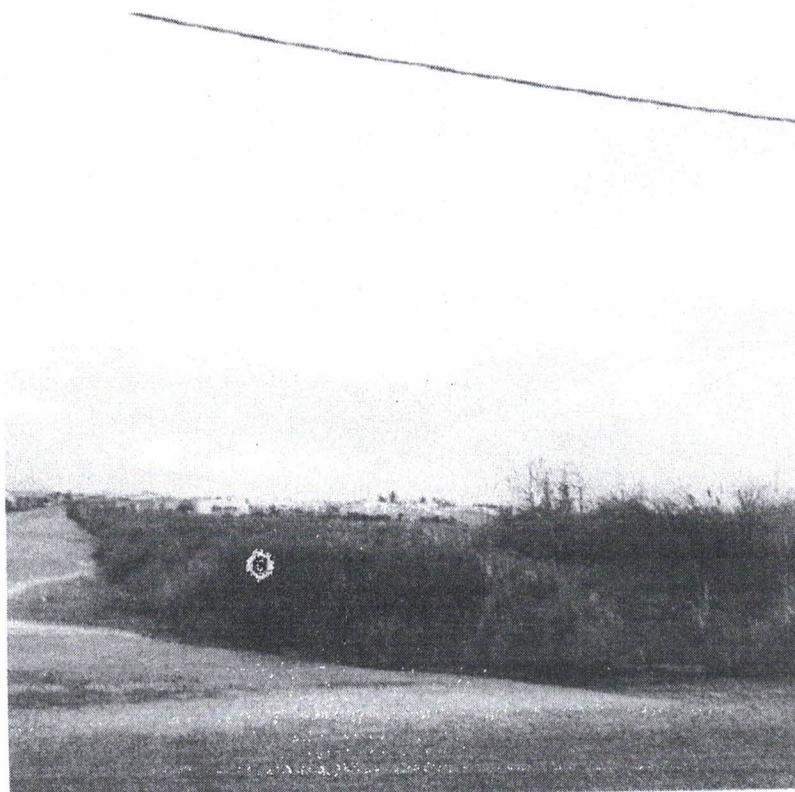
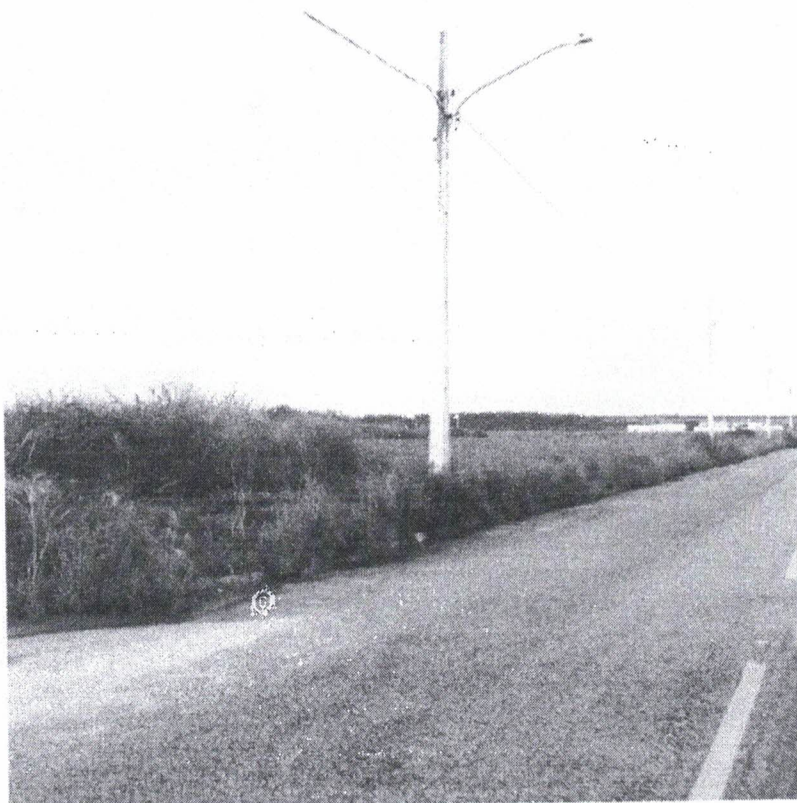


FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Macaú, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9-9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com



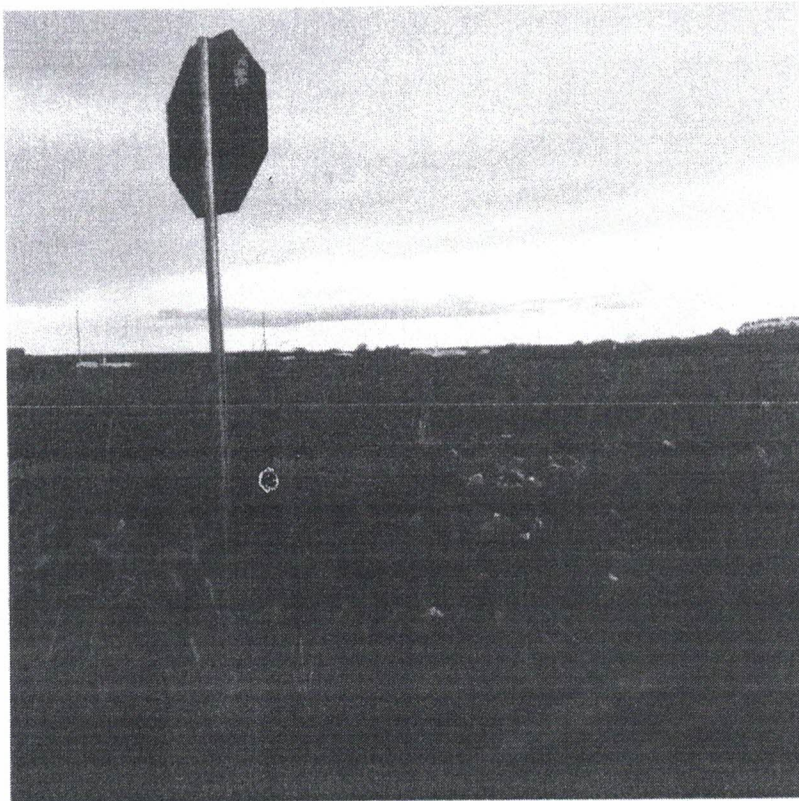


FATTO

SOLUCIONES INMOBILIARIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Micaeló, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereeder@hotmail.com





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

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

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

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

DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 24 de Fevereiro de 2023.

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

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

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



PESQUISA DE MERCADO: Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis semelhantes ao estudado no município de Campo Verde/MT, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades.

Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação. Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e negociações.

AMOSTRAS UTILIZADAS: Foram coletados dados junto às imobiliárias de Campo Verde, por telefone, para atribuir o valor médio de mercado.

HOMOGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Considerando as características intrínsecas de cada imóvel, localizados em pista simples, como é o caso presente imóvel avaliando, bem como as vendas efetivamente concluídas, atribuo o valor médio de mercado em R\$220,00/m² (duzentos e vinte reais o metro quadrado).

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO: Considerando as condições do terreno, a topografia, sua localização, infraestrutura, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, AVALIO o imóvel em **R\$ 295,00/m² (Duzentos e Noventa e Cinco Reais o metro quadrado)**. Desta forma a composição do preço final é expressa da seguinte forma:

Valor Médio Homogeneizado: R\$ 295,00 / m²

Área: 28.012,50 m²

Valor Total do Imóvel para Mercado: **R\$ 8.263.687,50**

Valor Total do Imóvel para Mercado: R\$ 8.263.687,50 (Oito Milhões, Duzentos e Sessenta e Três Mil, Seiscentos e Oitenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos)

OBSERVAÇÃO: Na composição do preço de mercado foram consideradas todas as variáveis elencadas no presente PTAM. Desta forma, considerando as condições do mercado imobiliário de Campo Verde/MT, os preços podem variar em 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

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



FATTO
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-7

CRECI-J 13.26

Rua Macedo, N. 840, Centr

Campo Verde/M

Fone: (66) 9 9981-908

E-mail: rosanereder@hotmail.com

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

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica contém 13 (Treze) laudas e é devidamente assinado digitalmente pela avaliadora responsável (fls. 13), através da plataforma ClicSign, com certificado digital.

Campo Verde/MT, 27 de Fevereiro de 2023.

ROSANE CLADES REDER
CRECI-F 3734/MT
CNAI 02364

27 02 2023 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA URBANA AREA PUBLICA I GREEN VILLE 2 MATRICULA12782.pdf

Documento número #28b2d41b-5725-44aa-96ac-8881dba6d693

Hash do documento original (SHA256): abcabe70779b276515ae86e9e0d53c2c4c92e8872347099b0718abdc94237e247

Hash do PAdES (SHA256): c4d082f200b76671a3d03e9ecc9653f241a5012772eah9d08e33060ehh3f4f4a

Assinaturas

**Rosane Clades Reder**

CPF: 587.552.920-20

Assinou em 27 fev 2023 às 10:09:52

Emitido por AC CERTIFICA MINAS v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 abr 2023

Log

- 26 fev 2023, 23:40:51 Operador com email rosanereder@hotmail.com na Conta eec5af66-bbe4-47e6-8a53-3c1a16106af2 criou este documento número 28b2d41b-5725-44aa-96ac-8881dba6d693. Data limite para assinatura do documento: 28 de março de 2023 (23:40). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 fev 2023, 23:41:04 Operador com email rosanereder@hotmail.com na Conta eec5af66-bbe4-47e6-8a53-3c1a16106af2 adicionou à Lista de Assinatura: rosanereder@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rosane Clades Reder e CPF 587.552.920-20.
- 27 fev 2023, 10:09:52 Rosane Clades Reder assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 587.552.920-20. IP: 45.71.70.112. Componente de assinatura versão 1.453.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 fev 2023, 10:09:53 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 28b2d41b-5725-44aa-96ac-8881dba6d693.

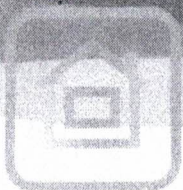


Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelas signatárias ou envie este arquivo em PDF.

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 28b2d41b-5725-44aa-96ac-8881dba6d693, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J13.268

Rua Maceió, N. 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hdtmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Área de terreno urbano medindo 28.012,50 m²

Matrícula: 12.782 – 1.º RGI de Campo Verde/MT

Requerente: O Município de Campo Verde-MT

Finalidade: Atribuição de Valor de Mercado

Rosane Clades Reder

Corretora de Imóveis

Avaliadora de imóveis

CRECI-F 3734/MT

CNAI 02364



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: O Município de Campo Verde-MT

FINALIDADE: Atribuição do valor de mercado do imóvel.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, e baseia-se em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28/06/2022 e na documentação fornecida para a elaboração deste relatório.

Foram fornecidos os seguintes documentos e informações:

1) Cópia da matrícula 12.782, do cartório do 1º Ofício de Campo Verde/MT;

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

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

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

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

DO TERRENO:

- Topografia: Plana;
- Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;
- Formato: Regular.



FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECIJ-13.268

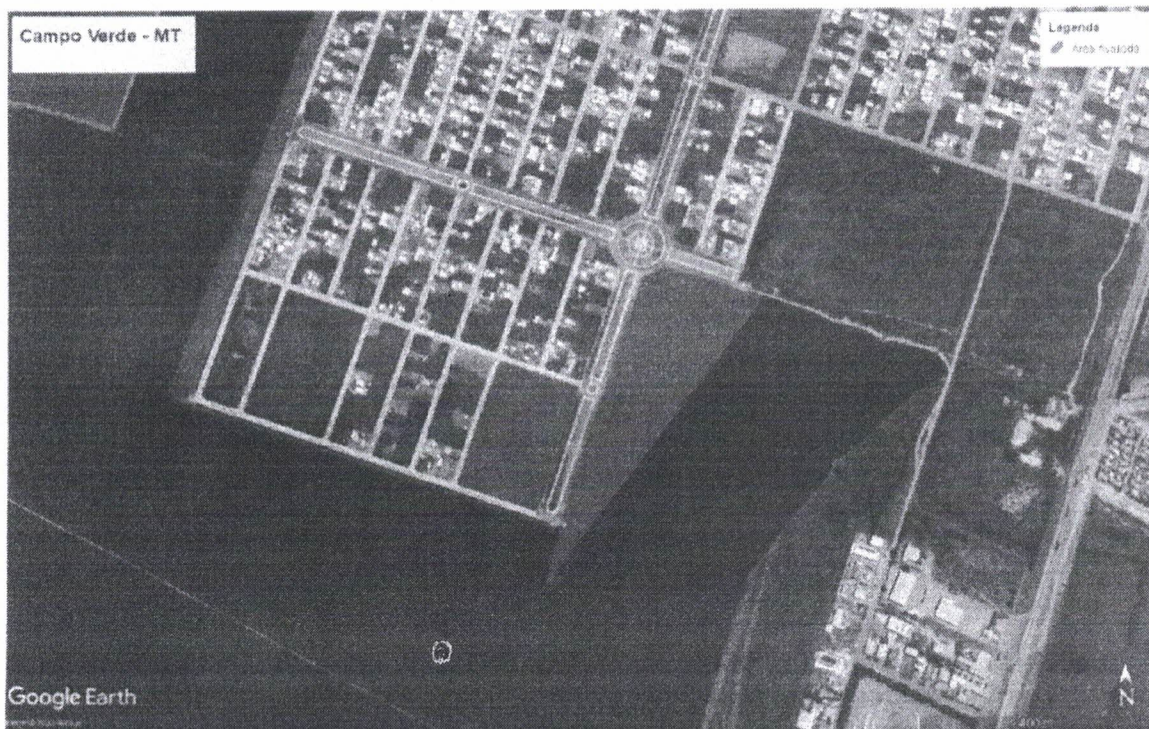
Rua Macció N° 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9-9981-9082


E-mail: rosanereder@hotmail.com

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



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

DOCUMENTAÇÃO: Foi apresentada cópia da Matrícula n.º 12.782, Fls. 123 - Ficha 01, Livro N.º 2, data do registro 02/03/2018 – 1.º RGI de Campo Verde/MT.



SECRETARIA DE COLETA, REGISTRO E ARQUIVAMENTO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS IMOBILIÁRIOS
380605

**1.º OFÍCIO - REGISTRO GERAL DE IMOVEIS
 TITULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT**

DATA: 02/03/2018 FICHA: 01 LIVRO: 02

Oswaldo Fernandes
 OFICIAL

Em Regozia Fernandes
 INSTRUMENTO

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA, composta pela quadra n.º 01, destinada a implantação de equipamentos comunitários, localizada dentro do Loteamento "GREENVILLE II" situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT, contendo a inauguração de um polígono regular medindo **28.012,50M2**, (vinte e oito mil e doze metros e cinquenta centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: à Noroeste, confronta-se com a rua Chapada dos Guimarães, na distância de 207,50 metros, com azimute de 20º25'47"; a sudeste, confronta-se com a Diretriz 15, na distância de 207,50 metros e azimute de 200º25'47"; a Nordeste, confronta-se com aruá A2, na distância de 135,00 metros e azimute de 110º25'47"; e finalmente, a Sudoeste, confronta-se com a Rua B2, na distância de 135,00 metros e azimute de 240º25'47", encerrando-se assim este perímetro, conforme plantas e memoriais descritivos aprovados pelo Departamento de Obras e Viação da Prefeitura Municipal local, e demais repartições competentes, conforme consta do processo arquivado em Cartório, assinado pelo arquiteto e urbanista, Rogério João Gardino Cabral - CAU N.º A100623-1, RRI simples n.º 0000004661585. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE-MT** pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ/MP sob n.º 24.450.495/001-88, por sua administração estabelecida na Praça dos Três Poderes, n.º 03, Centro, nesta cidade de Campo Verde - MT. **REGISTRO ANTERIOR** n.º 003 da matrícula 11.907, de fls. 017 do livro n.º 2, datado de 01/03/2017, deste RGI, de acordo com o artigo 22, da Lei 5.766/79. Emolumentos: R\$ 68,53 Selo n.º AZB 89868. O Oficial: *Oswaldo Fernandes*

1.º Estado de Mato Grosso
 Poder Judiciário

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
1.º-1.º OFÍCIO DE CAMPO VERDE-MT
 Cod. At(s): 174

AZB 89905 GRATUITO
 Consultas: <https://www.tj.mt.gov.br/selcor>

1.º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
 ATUALIZAÇÃO DE DADOS DE TÍTULOS E DOCUMENTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula n.º 12.782 do Livro 2 e tem valor de certidão de inteiro teor e Negativa de ônus. Campo Verde-MT, 02 de março de 2018. Válida por 30 dias.

Oswaldo Fernandes
OSVALDO FERNANDES - OFICIAL

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

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

BENFEITORIAS: A área não possui benfeitorias edificadas.



FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Maceió, N 840, Centro

Campo Verde/MT

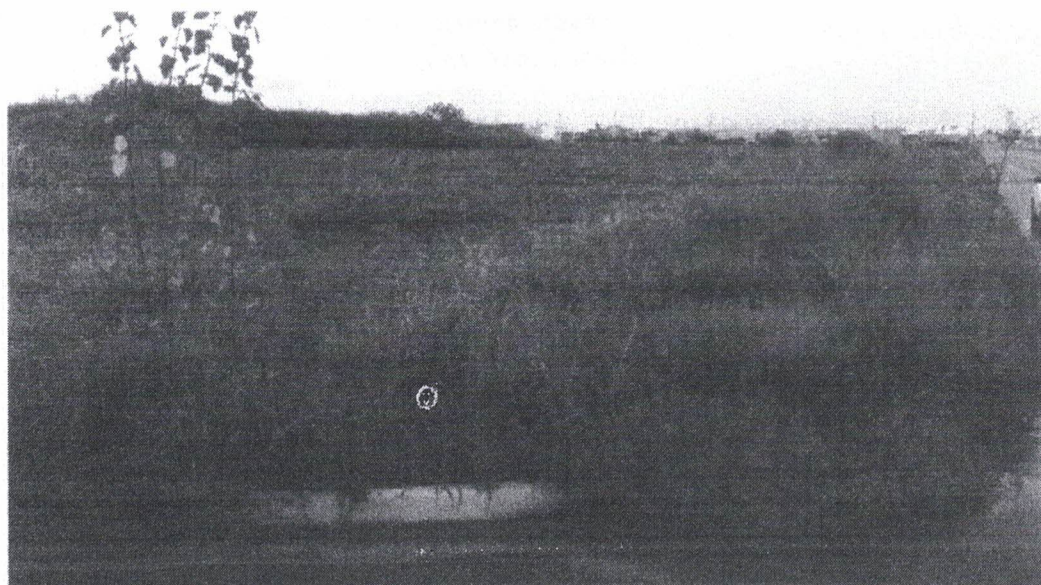
Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01 área de terreno urbano, compreendida como sendo a Área Pública I, composta pela **Quadra n.º 01**, do Loteamento denominado Residencial Greenville II, situado na cidade de Campo Verde/MT, contendo a configuração de um polígono regular, **medindo 28.012,50 m²** (vinte e oito mil, doze metros e cinquenta centímetros quadrados).

CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL: As coordenadas e o perímetro são representados pela descrição abaixo, conforme consta na matrícula: À Noroeste confronta-se com a Rua Chapada dos Guimarães, na distância de 207,50 metros e azimute 20°25'47", por 14 metros e azimute 20°25'47"; à Sudeste confronta-se com a Diretriz 15 (Av. Mato Grosso), na distância de 207,50 metros e azimute 200°25'47"; à Nordeste confronta-se com a Rua A2, na distância de 135,00 metros e azimute 100°25'47"; e À Sudoeste confronta-se com a Rua B2, na distância de 135,00 metros e azimute 290°25'47".

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





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 08.253.779/0001-70

CRECI-J13.268

Rua Micaeló, N° 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9.9981-9082

E-mail: rosanereeder@hotmail.com





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIARIAS

CNPJ: 05.253.729/0001-70

CRECI - J 13.268

Rua Maceió, Nº 840, Centro

Campo Verde, ME

Fone: (66) 9 9961-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com





FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

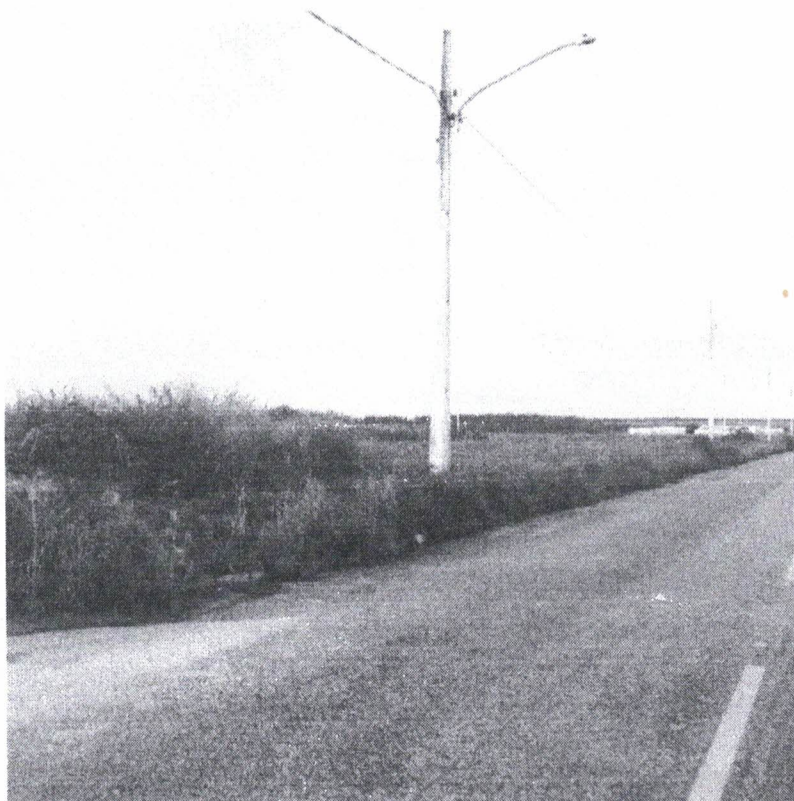
CRECI-113.268

Rua Micaelq N° 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 05.253.779/0001-70

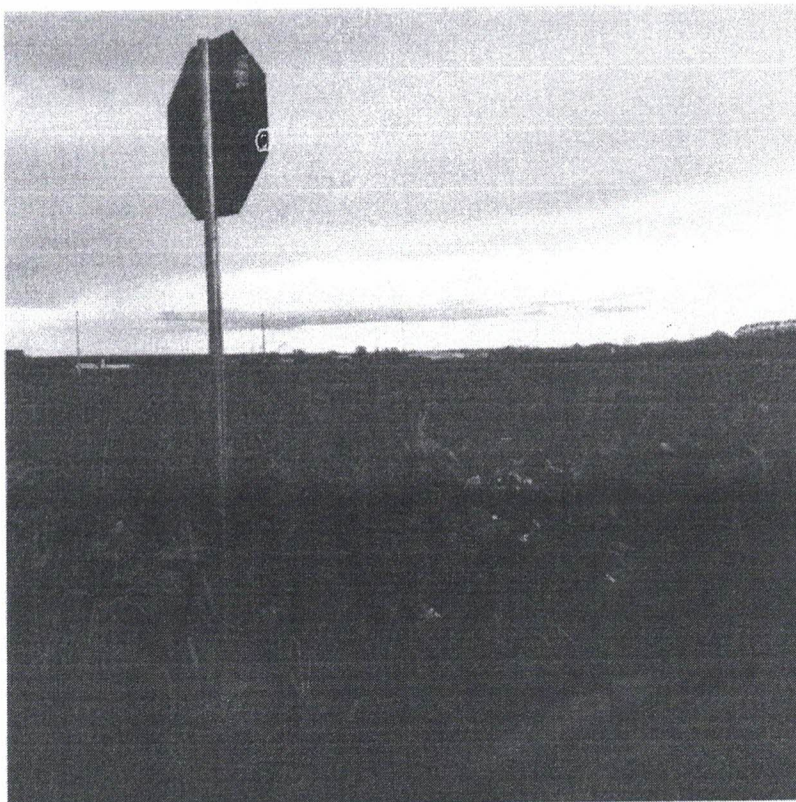
CRECI-J 113.268

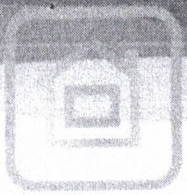
Rua Meiaço, Nº 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereeder@hotmail.com





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

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

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

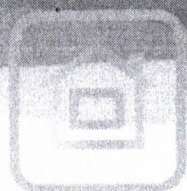
- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo;
- Escola

DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 24 de Fevereiro de 2023.

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

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

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



PESQUISA DE MERCADO: Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis semelhantes ao estudado no município de Campo Verde/MT, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades.

Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação. Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e negociações.

AMOSTRAS UTILIZADAS: Foram coletados dados junto às imobiliárias de Campo Verde, por telefone, para atribuir o valor médio de mercado.

HOMOGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Considerando as características intrínsecas de cada imóvel, localizados em pista simples, como é o caso presente imóvel avaliando, bem como as vendas efetivamente concluídas, atribuo o valor médio de mercado em R\$220,00/m² (duzentos e vinte reais o metro quadrado).

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO: Considerando as condições do terreno, a topografia, sua localização, infraestrutura, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, AVALIO o imóvel em **R\$ 295,00/m² (Duzentos e Noventa e Cinco Reais o metro quadrado)**. Desta forma a composição do preço final é expressa da seguinte forma:

Valor Médio Homogeneizado: R\$ 295,00 / m²

Área: 28.012,50 m²

Valor Total do Imóvel para Mercado: **R\$ 8.263.68,50**

Valor Total do Imóvel para Mercado: R\$ 8.263.687,50 (Oito Milhões, Duzentos e Sessenta e Três Mil, Seiscentos e Oitenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos)

OBSERVAÇÃO: Na composição do preço de mercado foram consideradas todas as variáveis elencadas no presente PTAM. Desta forma, considerando as condições do mercado imobiliário de Campo Verde/MT, os preços podem variar em 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

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

27 02 2023 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA URBANA AREA PUBLICA I GREEN VILLE 2 MATRICULA12782.pdf

Documento número #28b2d41b-5725-44aa-96ac-8881dba6d693

Hash do documento original (SHA256): abeabe70779b276515ae8d35e9d53c2c4c92e887234999b9712e8d194237e247

Hash do PAdES (SHA256): c4d082f200b76671a3dd3e9eccc9653f233a50c2772eab9d08e34060ebb314f4a

Assinaturas

**Rosane Clades Reder**

CPF: 587.552.920-20

Assinou em 27 fev 2023 às 10:09:52

Emitido por AC CERTIFICA MINAS v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 abr 2023

Log

- 26 fev 2023, 23:40:51 Operador com email rosanereder@hotmail.com na Conta eec5af66-bbe4-47e6-8a53-3c1a16106af2 criou este documento número 28b2d41b-5725-44aa-96ac-8881dba6d693. Data limite para assinatura do documento: 28 de março de 2023 (23:40). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 fev 2023, 23:41:04 Operador com email rosanereder@hotmail.com na Conta eec5af66-bbe4-47e6-8a53-3c1a16106af2 adicionou à Lista de Assinatura: rosanereder@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rosane Clades Reder e CPF 587.552.920-20.
- 27 fev 2023, 10:09:52 Rosane Clades Reder assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 587.552.920-20. IP: 45.71.70.112. Componente de assinatura versão 1.453.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 fev 2023, 10:09:53 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 28b2d41b-5725-44aa-96ac-8881dba6d693.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº 2.200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 28b2d41b-5725-44aa-96ac-8881dba6d693, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



FATO
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 06.253.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Mosaic, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9-9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com

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

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica contém 13 (Treze) laudas e é devidamente assinado digitalmente pela avaliadora responsável (fls. 13), através da plataforma ClicSign, com certificado digital.

Campo Verde/MT, 27 de Fevereiro de 2023.

ROSANE CLADES REDER
CRECI-F 3734/MT
CNAI 02364

IMOBILIÁRIA FUNKLER

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Campo Verde - MT.

FINALIDADE: Avaliação mercadológica para fins de atribuição de Permuta.

Terreno ao lado do colégio Sabina

MEDINDO 450,00 M²

IMÓVEL AVALIADO: Terreno Habitacional Perímetro Urbano

Campo Verde/MT, 27 de fevereiro de 2023.



LOURDES FUNKLER CRECI 4443

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Campo Verde do Estado De Mato Grosso.

FINALIDADE: Avaliação mercadológica para fins de atribuição de Permuta.

RELATÓRIO: IMÓVEL: Urbano, sob nº 07, da quadra nº 47, do loteamento "Campo Real", na BR-070, município de Campo Verde, nesta comarca de Dom Aquino-MT. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:** - Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, sob nº 07 da quadra nº 47, do loteamento denominado, "Campo Real", na BR-070, município de Campo Verde nesta comarca de Dom Aquino-MT, com a área superficial de 450,00N2. (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00 X 30,00 (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), que limita-se pela frente, com o leito da Rua Belo Horizonte, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº18, na mesma distância de 15,00 metros; de um lado, com o lote nº06, na distância de 30,00 metros e, finalmente, do outro lado, com lote nº08, também na distância de 30,00 metros. Havido em 20.03.84, por \$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros), conforme matrícula nº 6.935, fis. 271 vº do livro nº 2-X deste RGI. **ADQUIRENTE:** - A **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE-MT.** Inscrita no CGC/MF. Sob nº 84.950.495/0001-08, instalada na rua Terezina s/n.na cidade de Campo Verde-MT. **TRANSMITENTES:** - **OTÁVIO ECKERT**, comerciante e agropecuarista, CPF. 014.453.329-49, E RG. 419.721-SSP/PR. c/s/m: - **MARIA MACARINI ECKERT**, do lar, RG. 423.858-SSP-MT, ambos brasileiros, casados entre si, no Reg. de om. Univ, de bens, anterior da lei 6.515/77, residentes e domiciliados no posto Paraná de suas propriedade, na cidade de Campo Verde-MT. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO** - Escritura pública de permuta. **FORMA DE TÍTULO, DATA E SERVENTUARIO:** Escritura pública de permuta, lavrada as fis. 86/90vº do livro nº 17-A, em data de 13.08.90, da NOTAS CARTÓRIO do 2º ofício da comarca de Jaciara-MT, pela tabeliã, Edna Herculano da Silva. **VALOR:** 01 20.833,00 (Vinte mil oitocentos e trinta e três cruzeiros). **CONDIÇÕES:** as legais molumentos: \$100,00. Dom Aquino-MT. Em 10 de setembro de 1.990. o oficial

RELATORIO: Objeto da avaliação foi vistoriado pela Avaliadora LOURDES FUNKLER, esta localizada, ao lado do colégio Sabina no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT.

BENFEITORIAS: O referido terreno não possui benfeitorias.

DOCUMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO: foi apresentada cópia da matrícula do imóvel, nº 7969 de 10/09/1990 Folha 038 Ficha 001, emitida pelo Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis do Município de Campo Verde - MT.

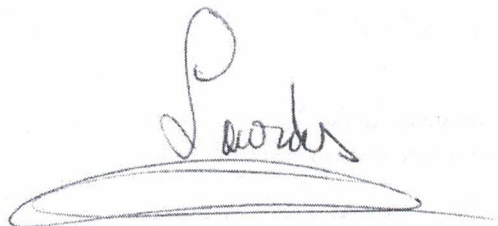
INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE - MT, PREFEITURA MUNICIPAL, estabelecida na Praça dos três Poderes, nº 03, Bairro Campo Real II, nesta Cidade.

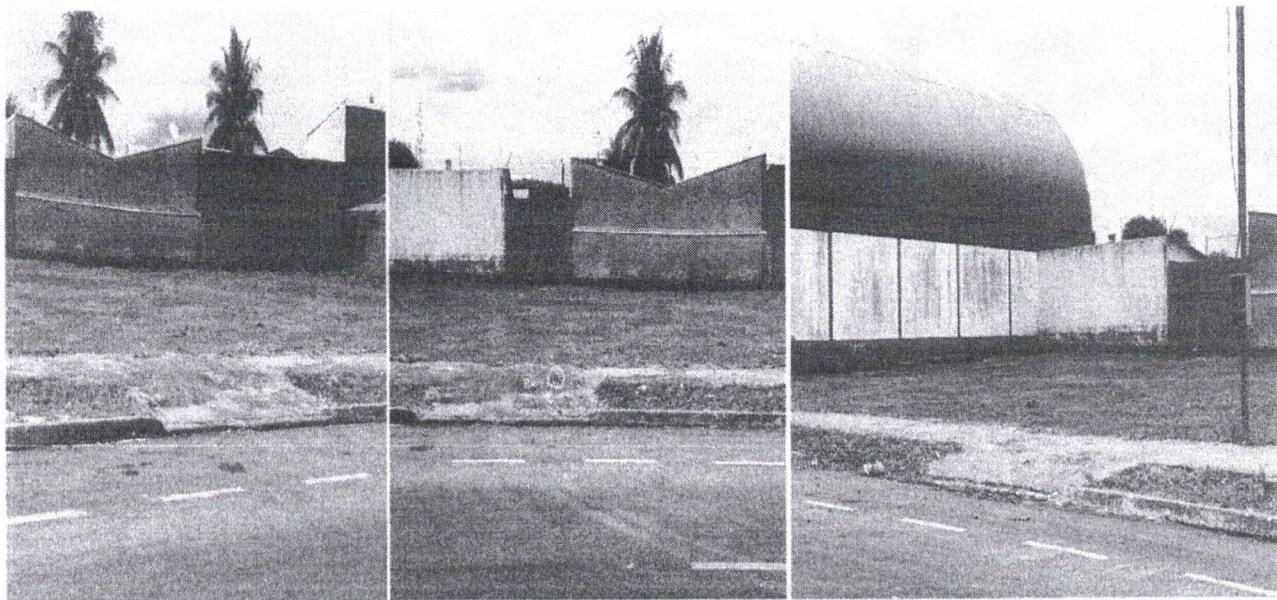
DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 24 de Fevereiro de 2023.

MÉTODO UTILIZADO: Foram consideradas as condições do terreno, a topografia, a localização, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticada no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, em pesquisa de mercado e oferta de imóveis a venda e inclusive os que já foram negociados nesta região, obteve os valores em torno de 300.000,00

Para chegar ao valor apresentado no presente parecer técnico será utilizado o método MCDDM-Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para imóveis do mesmo padrão, na mesma região, valorização e com a mesma infraestrutura viária e ofertas de mercado local, nos limites do município de Campo Verde - MT.

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: foi utilizado o critério de homogeneização, utilizando-se terrenos do mesmo padrão, todos situados nas proximidades do loteamento, objeto e dentro dos parâmetros dos valores entre 10% (dez por cento) a menos e 10% (dez por cento) a mais, obtendo-se o preço atual (300,000,00).trezentos mil Reais.



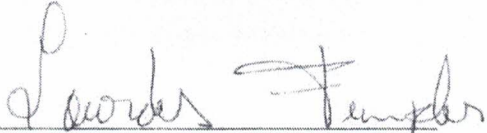


MÉTODO UTILIZADO: Valor de terrenos nas proximidades cujo valor fora obtido considerando os seguintes cálculos: Valor da base de cálculo: valor mínimo de R\$ 280.000,00 Valores médio: R\$ 300.000,00 Valor máximo R\$ 320.000,00

Característica da área/Terreno	Valor	Valor total
Terreno	300.000,00	R\$ 300.000,00

AVALIADOR RESPONSÁVEL: LOURDES FUNKLER, brasileira, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI-F 4443, 19ª Região/MT, CNAI 09213, responsável técnica da Empresa LOURDES FUNKLER IMOBILÁRIA – ME, inscrita no CNPJ: 18.387.691/0001-93, Av. Senador Atilio Fontana nº 690, CEP: 78.840-000 – Campo Verde – MT, Fone: (66) 3419-1992/ 99615-6634. Email: lourdesfunkler@hotmail.com

Campo Verde - MT, 27 de Maio de 2022.


LOURDES FUNKLER CRECI 4443

PTAM

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Campo Verde / MT

Mês de referência: fevereiro de 2023

Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 01/2011

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

Sumário

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



1. Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo verde, situada na praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

2. Proprietário: Prefeitura Municipal de Campo Verde.

Endereço/ Praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

CNPJ nº 24.950.495/001-88.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. Objeto

O presente laudo trata da avaliação de um lote urbano, **Lote 07 da Quadra 47 do loteamento Campo Real**, na BR-070, medindo a área superficial de 450,00M² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja 15,00m x 30,00m, registrado sob a matrícula nº 7.969 da folhas 238 do livro 01, situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde - MT, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Dom Aquino - MT.

4. Objetivo.

Esta avaliação técnica tem por finalidade trazer todos os dados necessários para demonstrar as condições do bem avaliado, que é composto por lote urbano, avaliando-os detalhadamente, quantificando os bens conforme cálculo matemático, pesquisa de mercado, respeitadas as Normas da ABNT. O Sr. Avaliador, anexa a esse laudo os seguintes documentos:

5. VISTORIA

No dia 24/02/2023 o avaliador fez a Vistoria *in loco*, que bem demonstrarão a realidade descrita. A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.

6. Considerações Preliminares

A avaliação de bem de produção em geral, representado por área urbana constitui uma tarefa árdua e extensa tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em

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

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

7. Metodologia Aplicada

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

8. Procedimentos

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

9. Trabalhos Preparatórios

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

10. Trabalhos de Desenvolvimento: No Campo

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

11. No Escritório:

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

12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

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

13. Avaliação do imóvel urbano Valor / Custo / Preço

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

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

14. Imóvel Urbano

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

-Coeficiente de oferta/fonte (Co)

-trata da flexibilidade em uma negociação

-Coeficiente de transposição (Ct)

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

-Coeficiente de equivalência (Ce)

-adequa padrão e características física.

15. Técnica de Avaliação

Avaliação do Imóvel Urbano

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

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

HABITAR IMÓVEIS

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

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

CRECI – MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615

Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

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

16. Descrição do Bem a Avaliar

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

Região, Localização e Vias de Acesso.

Localização da Cidade de Campo Verde-MT

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

17. Localização do Imóvel

Lote 07 da Quadra 47 do loteamento Campo Real, na BR-070 nesta cidade de Campo Verde - MT

18. Da Avaliação do Lote Urbano

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

19. CONCLUSÃO

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

Valor do lote: R\$ 650,00 aos metros quadrados x 450,00M² = R\$ 292.500,00 (Duzentos e noventa e dois mil e quinhentos reais).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL LOTE AVALIANDO

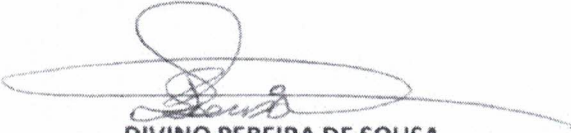
R\$ 292.500,00 (Duzentos e noventa e dois mil e quinhentos reais).

20. ENCERRAMENTO

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

Dado por encerrado o presente **LAUDO** em 10 folhas de Papel formato A4, digitadas de um só lado, com Anexo I (relatórios fotográficos), contendo 03 páginas, com um total de 13 páginas.

Campo Verde-MT, 27 de fevereiro de 2.023



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

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

21. Relatório fotográfico

ANEXO I

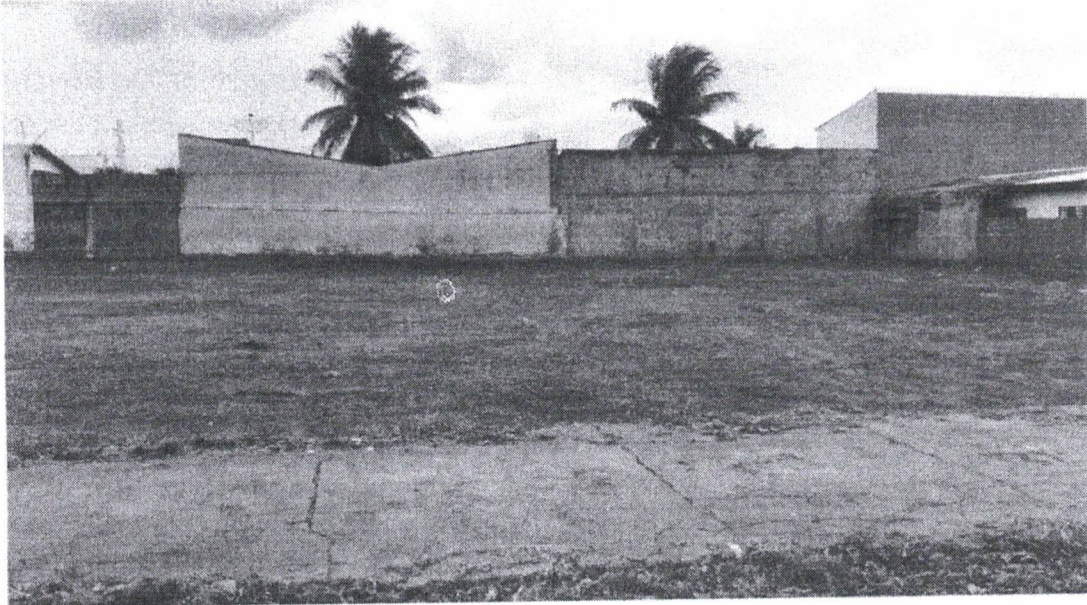


Foto 01

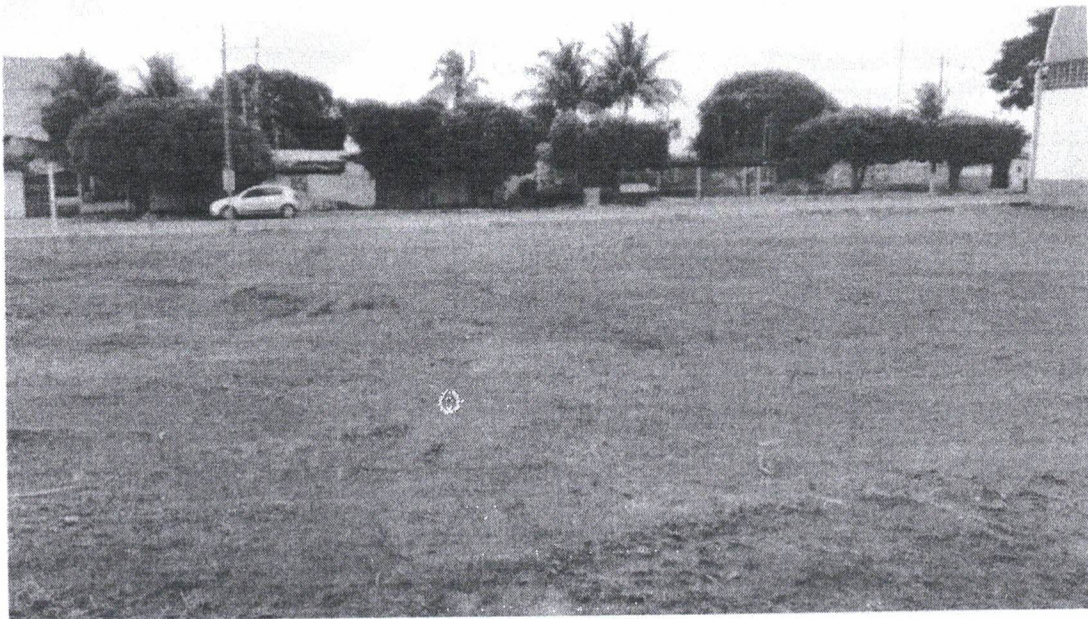


Foto 02

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





Foto 03



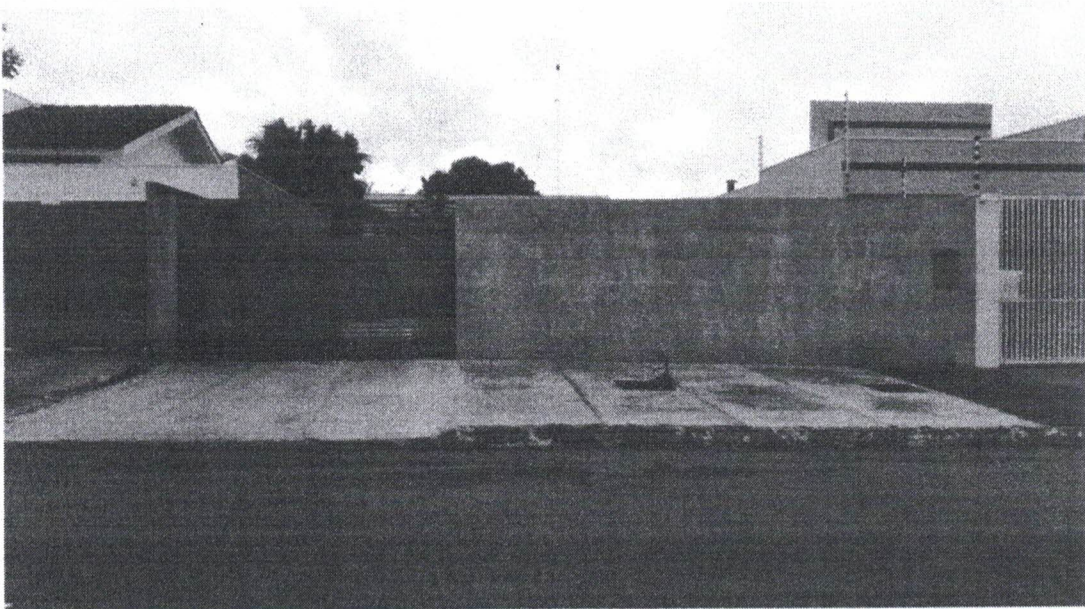
Foto 04, foto satélite

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



22. Lote comparado

MÉTODO COMPARATIVO, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e avaliações realizadas/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).



Lote 37 da Quadra 22, na rua do Tesouro do loteamento para residência e comércio, denominado Jardim Belvedere.

R\$ 240.474,00 (duzentos e quarenta mil e quatrocentos e setenta e quatro reais).

IMOBILIÁRIA FUNKLER

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Campo Verde - MT.

FINALIDADE: Avaliação mercadológica para fins de atribuição de Permuta.

Terreno ao lado do colégio Sabina

MEDINDO 450,00M²

IMÓVEL AVALIADO: Terreno Habitacional Perímetro Urbano

Campo Verde/MT, 27 de fevereiro de 2023.



LOURDES FUNKLER CRECI 4443

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Campo Verde do Estado De Mato Grosso.

FINALIDADE: Avaliação mercadológica para fins de atribuição de Permuta.

RELATÓRIO: IMÓVEL: Urbano, sob nº 08, da quadra nº 47, do loteamento "Campo Real", na BR-070, município de Campo Verde, nesta comarca de Dom Aquino-MT. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:** - Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, sob nº 08 da quadra nº 47, do loteamento denominado, "Campo Real", na BR-070, município de Campo Verde nesta comarca de Dom Aquino-MT, com a área superficial de 450,00m². (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00 X 30,00 (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), que limita-se pela frente, com o leito da Rua Belo Horizonte, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº17, na mesma distância de 15,00 metros; de um lado, com o lote nº07, na distância de 30,00 metros e, finalmente, do outro lado, com lote nº09, também na distância de 30,00 metros. Havido em 20.03.84, por \$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros), conforme matrícula nº 6.935, fis. 271 v² do livro nº 2-X deste RGI. **ADQUIRENTE:** - A **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE-MT.** Inscrita no CGC/MF. Sob nº 84.950.495/0001-08, instalada na rua Terezina s/n.na cidade de Campo Verde-MT. **TRANSMITENTES:** - **OTÁVIO ECKERT**, comerciante e agropecuarista, CPF. 014.453.329-49, E RG. 419.721-SSP/PR. c/s/m: - **MARIA MACARINI ECKERT**, do lar, RG. 423.858-SSP-MT, ambos brasileiros, casados entre si, no Reg. de COM. Univ, de bens, anterior da lei 6.515/77, residentes e domiciliados no posto Paraná de suas propriedade, na cidade de Campo Verde-MT. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO** – Escritura pública de permuta. **FORMA DE TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura pública de permuta, lavrada as fis. 86/90v² do livro nº 17-A, em data de 13.08.90, da NOTAS CARTÓRIO do 2º ofício da comarca de Jaciara-MT, pela tabeliã, Edna Herculano da Silva. **VALOR:** 01 20.833,00 (Vinte mil oitocentos e trinta e três cruzeiros). **CONDIÇÕES:** as legais molumentos: \$100,00. Dom Aquino-MT. Em 10 de setembro de 1990. O OFICIAL.

RELATORIO: Objeto da avaliação foi vistoriado pela Avaliadora LOURDES FUNKLER, esta localizada, ao lado do colégio Sabina no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde-MT.

BENFEITORIAS: O referido terreno não possui benfeitorias.

DOCUMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO: foi apresentada cópia da matrícula do imóvel, nº 7970 de 10/09/1990 Folha 038 Ficha 001, emitida pelo Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis do Município de Campo Verde – MT.

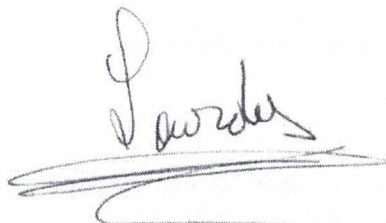
INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAMPO VERDE – MT, PREFEITURA MUNICIPAL, estabelecida na Praça dos três Poderes, nº 03, Bairro Campo Real II, nesta Cidade.

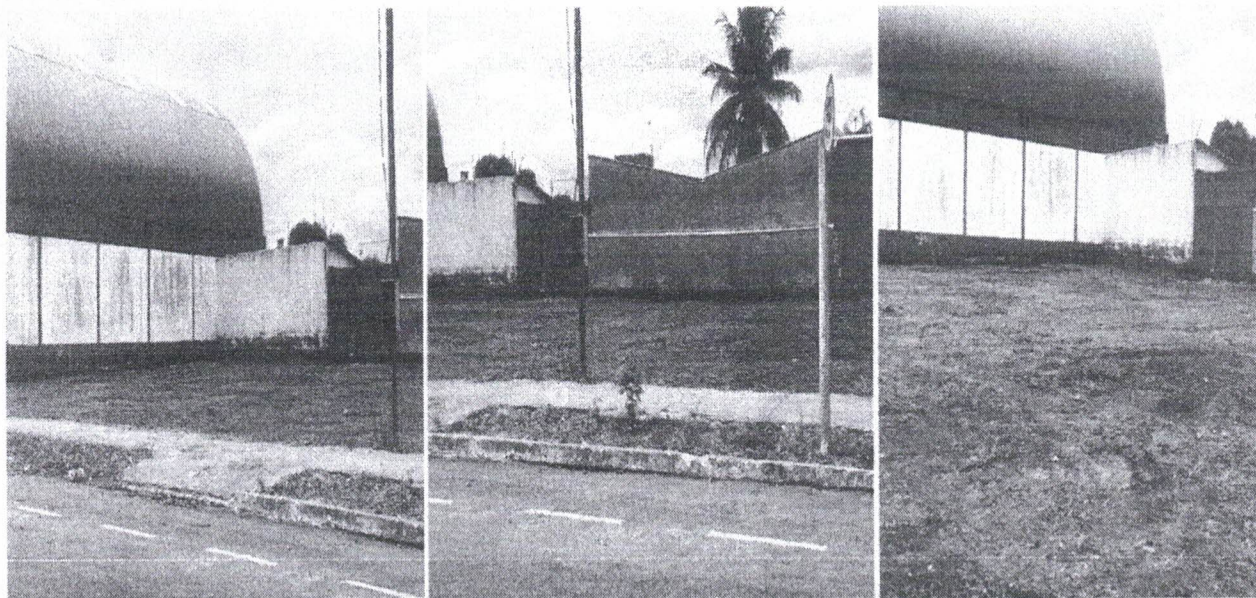
DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 24 de Fevereiro de 2023.

MÉTODO UTILIZADO: Foram consideradas as condições do terreno, a topografia, a localização, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticada no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, em pesquisa de mercado e oferta de imóveis a venda e inclusive os que já foram negociados nesta região, obteve os valores em torno de 300.000,00

Para chegar ao valor apresentado no presente parecer técnico será utilizado o método MCDDM-Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para imóveis do mesmo padrão, na mesma região, valorização e com a mesma infraestrutura viária e ofertas de mercado local, nos limites do município de Campo Verde - MT.

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: foi utilizado o critério de homogeneização, utilizando-se terrenos do mesmo padrão, todos situados nas proximidades do loteamento, objeto e dentro dos parâmetros dos valores entre 10% (dez por cento) a menos e 10% (dez por cento) a mais, obtendo-se o preço atual (300.000,00)trezentos mil reais.





MÉTODO UTILIZADO: Valor de terrenos nas proximidades cujo valor fora obtido considerando os seguintes cálculos: Valor da base de cálculo: valor mínimo de R\$ 280.000,00 Valores médio: R\$ 300.000,00 Valor máximo R\$ 320.000,00

Característica da área/Terreno	Valor	Valor total
Terreno	300.000,00	R\$ 300, 000,00

AVALIADOR RESPONSÁVEL: LOURDES FUNKLER, brasileira, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI-F 4443, 19ª Região/MT, CNAI 09213, responsável técnica da Empresa LOURDES FUNKLER IMOBILÁRIA – ME, inscrita no CNPJ: 18.387.691/0001-93, Av. Senador Atilio Fontana nº 690, CEP: 78.840-000 – Campo Verde – MT, Fone: (66) 3419-1992/ 99615-6634. Email: lourdesfunkler@hotmail.com

Campo Verde - MT, 27 de Maio de 2022.

LOURDES FUNKLER CRECI 4443



PTAM

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Campo Verde / MT

Mês de referência: fevereiro de 2023

Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 01/2011

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

Sumário

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





1. Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo verde, situada na praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

2. Proprietário: Prefeitura Municipal de Campo Verde.

Endereço/ Praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

CNPJ nº 24.950.495/001-88.



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. Objeto

O presente laudo trata da avaliação de um lote urbano, **Lote 08 da Quadra 47 do loteamento Campo Real**, na BR-070, medindo a área superficial de 450,00M² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja 15,00m x 30,00m, registrado sob a matrícula nº 7.970 da folhas 238 do livro 01, situado no perímetro urbano desta cidade de Campo Verde - MT, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Dom Aquino - MT.

4. Objetivo.

Esta avaliação técnica tem por finalidade trazer todos os dados necessários para demonstrar as condições do bem avaliado, que é composto por lote urbano, avaliando-os detalhadamente, quantificando os bens conforme cálculo matemático, pesquisa de mercado, respeitadas as Normas da ABNT. O Sr. Avaliador, anexa a esse laudo os seguintes documentos:

5. VISTORIA

No dia 24/02/2023 o avaliador fez a Vistoria *in loco*, que bem demonstrarão a realidade descrita. A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.

6. Considerações Preliminares

A avaliação de bem de produção em geral, representado por área urbana constitui uma tarefa árdua e extensa tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração, para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da

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

realidade encontrada. Conveniente, por oportuno, que ressaltemos o significado dos termos a avaliação: A complexidade do campo de valoração e avaliação de uma propriedade exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos, resultado de experiências adquirido ao longo dos anos em atividades, não só técnicas, como também administrativas. Relevante ainda é a necessidade que tem o Corretor de Avaliações de ampliar seu acervo de entendimento nos diversos ramos de conhecimento de sua área dando-lhe uma visão de conjunto do trabalho, sem que signifique extrapolação da modalidade de formação.

7. Metodologia Aplicada

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

8. Procedimentos

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

9. Trabalhos Preparatórios

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

10. Trabalhos de Desenvolvimento: No Campo

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

11. No Escritório:

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

12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

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

13. Avaliação do imóvel urbano Valor / Custo / Preço

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

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

14. Imóvel Urbano

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

-Coeficiente de oferta/fonte (Co)

-trata da flexibilidade em uma negociação

-Coeficiente de transposição (Ct)

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

-Coeficiente de equivalência (Ce)

-adequa padrão e características física.

15. Técnica de Avaliação

Avaliação do Imóvel Urbano

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

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

HABITAR IMÓVEIS

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

CNPJ. 47.054.710/0001-63 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com

CRECI – MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615

Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

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

16. Descrição do Bem a Avaliar

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

Região, Localização e Vias de Acesso.

Localização da Cidade de Campo Verde-MT

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

17. Localização do Imóvel

Lote 08 da Quadra 47 do loteamento Campo Real, na BR-070 nesta cidade de Campo Verde - MT



18. Da Avaliação do Lote Urbano

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

19. CONCLUSÃO

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

Valor do lote: R\$ 650,00 aos metros quadrados x 450,00M² = R\$ 292.500,00 (Duzentos e noventa e dois mil e quinhentos reais).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL LOTE AVALIANDO


R\$ 292.500,00 (Duzentos e noventa e dois mil e quinhentos reais).

20. ENCERRAMENTO

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

Dado por encerrado o presente **LAUDO** em 10 folhas de Papel formato A4, digitadas de um só lado, com Anexo I (relatórios fotográficos), contendo 03 páginas, com um total de 13 páginas.

Campo Verde-MT, 27 de fevereiro de 2.023


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

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

21. Relatório fotográfico

ANEXO I



Foto 01

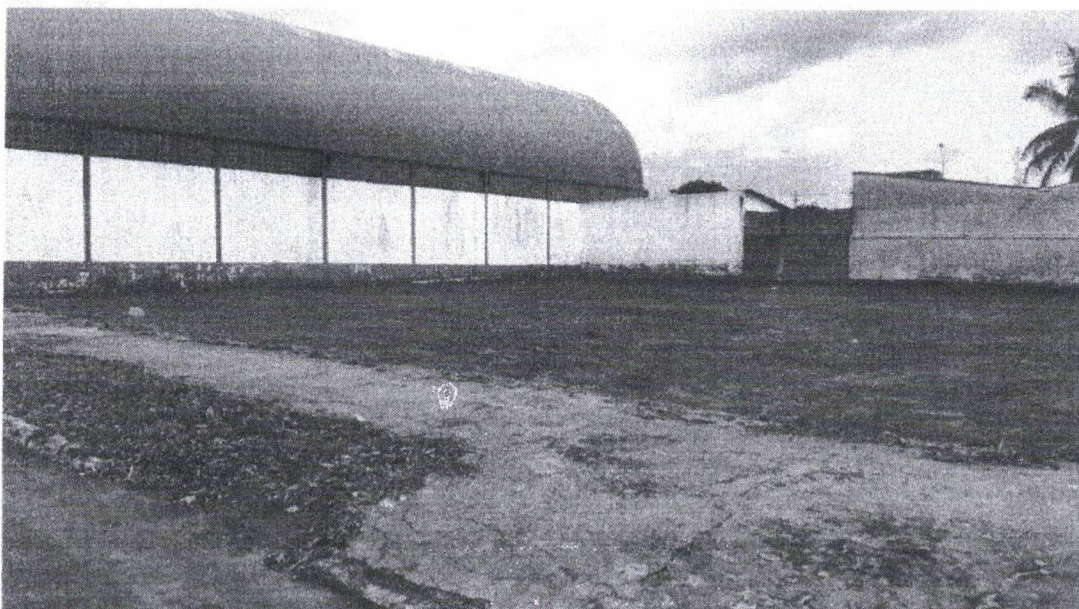


Foto 02

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



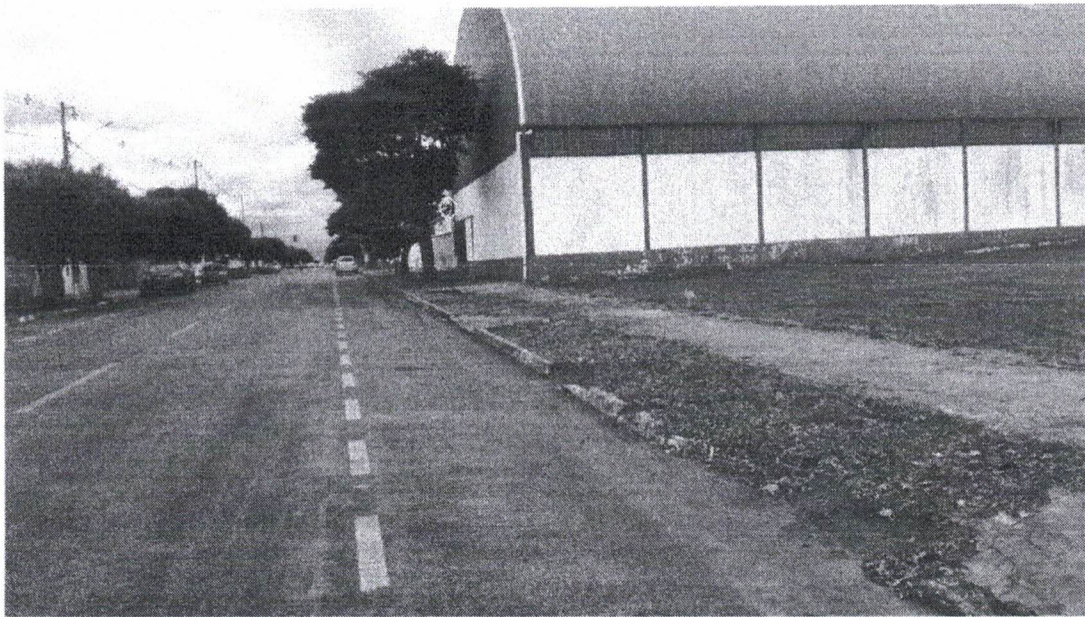


Foto 03



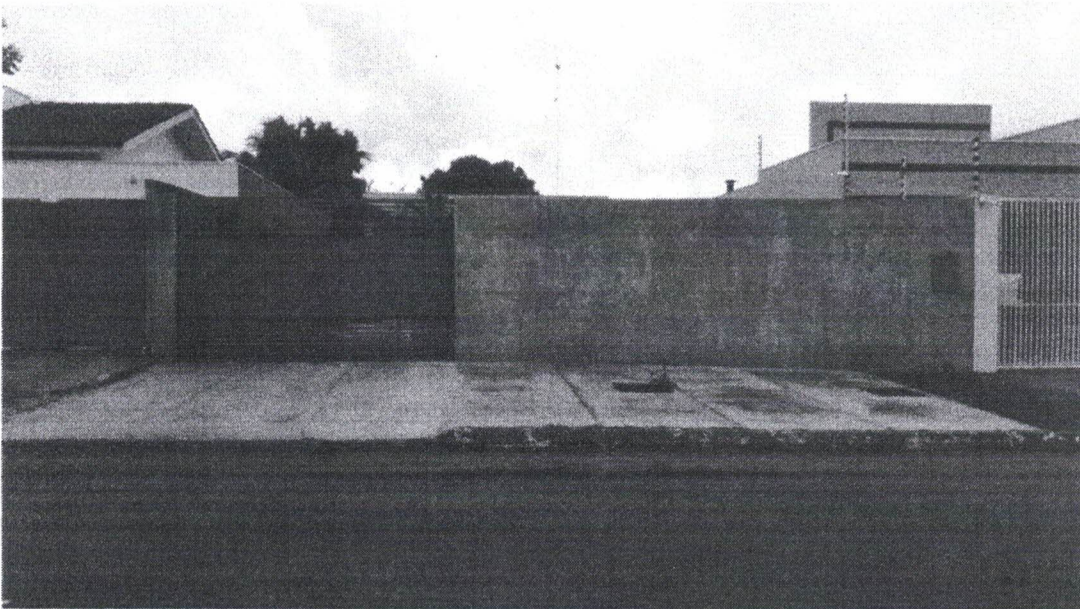
Foto 04, foto satélite

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



22. Lote comparado

MÉTODO COMPARATIVO, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e avaliações realizadas/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).



Lote 37 da Quadra 22, na rua do Tesouro do loteamento para residência e comércio, denominado Jardim Belvedere.

R\$ 240.474,00 (duzentos e quarenta mil e quatrocentos e setenta e quatro reais).

PTAM

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Campo Verde / MT

Mês de referência: fevereiro de 2023

Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 01/2011

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

Sumário

1. Solicitante	2
2. Proprietário.....	2
3. Objeto.....	3
4. Objetivo.....	3
5. Vistoria.....	3
6. Considerações Preliminares.....	4
7. Metodologia Aplicada.....	4
8. Procedimentos.....	4
9. Trabalhos Preparatórios.....	4
10. Trabalhos de Desenvolvimento: No campo.....	5
11. No Escritório.....	5
12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios.....	5
13. Avaliação do imóvel rural valor/custo/preço.....	5
14. Área Imóvel Rural.....	6
15. Técnica de Avaliação.....	7
16. . Descrição do Bem a Avaliar.....	8
17. . Localização do Imóvel Rural.....	8
18. Da Avaliação, Área Rural.....	8
19. Área de terras (hectares).....	9
20. Conclusão.....	9
21. Encerramento.....	10
22. Relatório fotográfico.....	11,12,13
23. Área comparada.....	14

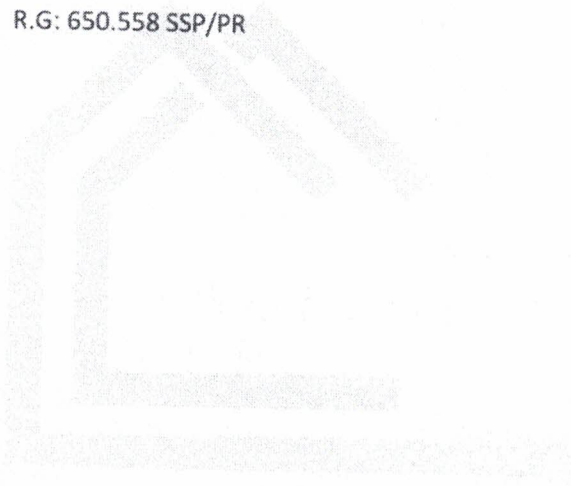
1. Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo verde, situada na praça dos três Poderes nº 03 Bairro Campo Real II Campo Verde – MT.

2. Proprietário(s): **ARTEMIO CASARIN**

Endereço/ Domicílio: BR-070 neste município e cidade de Campo Verde Estado de Mato Grosso.

CPF: 036.911.959 - 20

R.G: 650.558 SSP/PR



LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. Objeto

O presente laudo trata da avaliação de uma área de terras rural, sem denominação, um imóvel constante de uma área de terras de campo, medindo **12 has e 5.642M², (doze hectares e cinco mil e seiscientos e quarenta e dois metros quadrados)**, situada neste município de Campo Verde - MT registrada sob a matrícula nº 5.356, folha nº 148, ficha 256, do livro nº 2-R, do Cartório de registro de imóveis de 2º Ofício de Dom Aquino – MT.

4. Objetivo.

Esta avaliação técnica tem por finalidade trazer todos os dados necessários para demonstrar as condições do bem avaliado, que é composto por área rural, avaliando-os detalhadamente, quantificando os bens conforme cálculo matemático, pesquisa de mercado, respeitadas as Normas da ABNT. O Sr. Avaliador, anexa a esse laudo os seguintes documentos:

5. VISTORIA

No dia 24/02/2023 o avaliador fez a Vistoria *in loco*, que bem demonstrarão a realidade descrita. A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.

6. Considerações Preliminares

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

7. Metodologia Aplicada

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

8. Procedimentos

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

9. Trabalhos Preparatórios

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

HABITAR IMÓVEIS
AV. TOLEDO Nº 297 – BAIRRO JD. CAMPO VERDE II – CAMPO VERDE – MT
CNPJ. 47.054.710/0001-68 – E-MAIL: divino_corretor@hotmail.com

CRECI – MT: 14827-J

TELEFONE: (66) 99665-6615

10. Trabalhos de Desenvolvimento: No Campo

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

11. No Escritório:

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

12. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

Observando-se as Normas ABNT e NBR 14653-3, (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAL), O bem a avaliar, basicamente, é:

- Áreas terra, melhoramento da área de terra,

13. Avaliação do imóvel rural Valor / Custo / Preço

Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios Preço Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios

As palavras valor, custo bem como preço, tem significados distintos:

I. Preço: quantidade paga numa transação comercial: compra e venda

II. Custo: preço pago, mais outras despesas decorrentes da transação. Custo não é necessariamente igual a valor, embora seja uma prova de valor, mas para se chegar ao valor de uma propriedade deve se conhecer o custo original, mais o custo de reprodução.



III. Valor: a palavra tem diversos significados, vejamos o que é habitualmente utilizado em uma Avaliação:

IV. Valor de Mercado: é aquele encontrado por alguém desejoso de vender, mas não forçado a fazê-lo, e um comprador também desejoso de comprar, mas não forçado a fazê-lo, tendo ambos os conhecimentos das condições da negociação e da utilidade da propriedade. Também considerado de valor nominal.

V. Valor de Reposição: é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

VI. Valor Rentável: é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo o prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes, e tendências dos negócios.

14. Área Imóvel Rural

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

-Coeficiente de oferta/fonte (Co)

-trata da flexibilidade em uma negociação

-Coeficiente de transposição (Ct)

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

-Coeficiente de equivalência (Ce)

-adequa padrão e características física.

15. Técnica de Avaliação

Avaliação da área rural

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

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

Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões.
- II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foram empregados os métodos mais recomendados.
- III. O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si, preparando a análise e respectiva conclusão.
- IV. O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional e Normas norteadoras da matéria.

V. O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria avaliada. De posse de todos os elementos necessários, **o avaliador elaborou o presente Laudo**, conforme se segue:

16. Descrição do Bem a Avaliar

Objetiva-se nesta avaliação a determinação do patrimônio físico do proprietário.
Região, Localização e Vias de Acesso.

Localização da Cidade de Campo Verde-MT

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

17. Localização do Imóvel Rural

O imóvel está situado dentro do perímetro urbano da cidade de Campo Verde, confrontando com a rua da Saudade e com o cemitério municipal São Pedro.

18. Da Avaliação, Área Rural

Para encontrar o valor de mercado da área rural, objeto da presente avaliação, foram utilizados fatores, resultado de pesquisas de mercado na circunvizinhança, atendendo os padrões de similaridade. A área de reserva permanente, área degradada, área produtiva, considerando os tipos de argila da terra, a área é de campo.

19. Valor das terras (hectares)

Área Rural: Medindo 12 has e 5.642M² (doze hectares e cinco mil e seiscentos e quarenta e dois metros quadrados)

- Área plana medindo: 2 has e 7.000M² x 2.650 sacas de soja no valor R\$ 150,51 = R\$ 398.851,50 aos hectares = R\$ 1.076.899,05

- Áreas em declive medindo: 9 has e 8.642M² x 1.200 sacas de soja no valor R\$ 150,51 = R\$ 180.612,00 aos hectares = R\$ 1.781.592,89

(Fonte IMEA), do dia 24/02/2023.

Valor da benfeitoria

Uma casa com aproximadamente 120M² de construção em alvenaria, construção antiga.

Valor da benfeitoria = R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

20. CONCLUSÃO

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO


R\$ 3.008.491,94 (Três milhões e oito mil e quatrocentos e noventa e um reais e noventa e quatro centavos).

21. ENCERRAMENTO

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

Dado por encerrado o presente **LAUDO** em 11 folhas de Papel formato A4, digitadas de um só lado, com Anexo I (relatórios fotográfico), contendo 04 páginas, com um total de 15 páginas.

Campo Verde-MT, 27 de fevereiro de 2.023



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

22. Relatório fotográfico ANEXO I



Foto 01



Foto 02

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



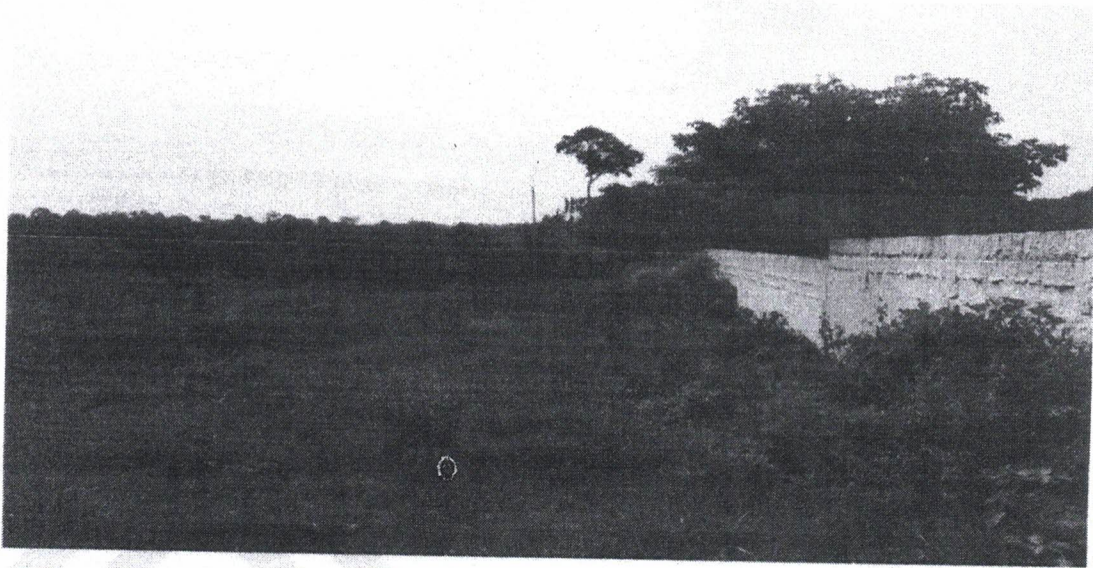


Foto 03



Foto 04

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

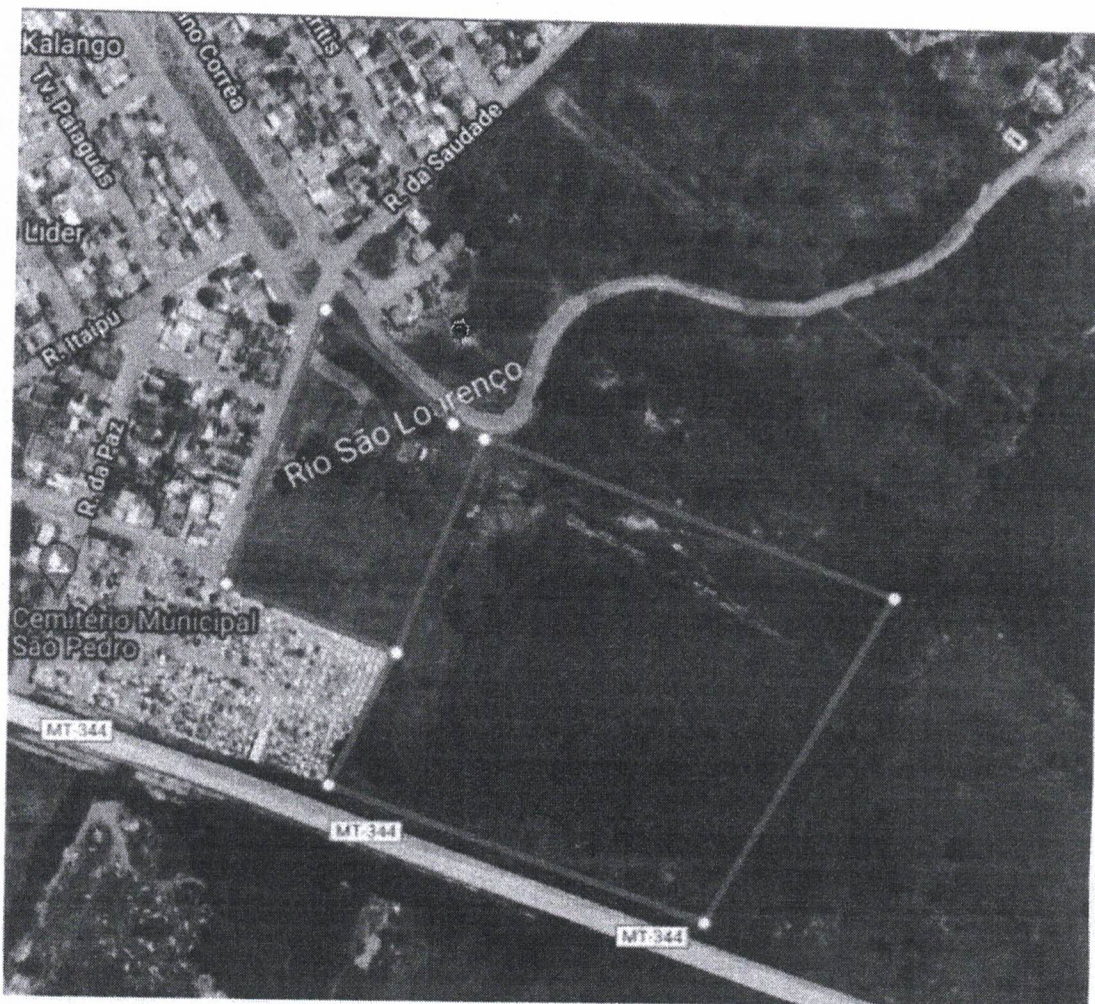


Foto 05, foto satélite

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



23. Área comparada



Foto 06 - foto da área comparada

Esta área a venda fica próxima da área avaliando, em contato por telefone com a corretora para informação do preço que se pede pela área, foi me informado que são 05 has e 3000M² com o valor total de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)

Valor de cada hectares sendo R\$ 452.830,18 (quatrocentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e trinta reais e dezoito centavos).

Obs: esta área é mais bem localizada e mais planas com mais aproveitamento.



FATTO
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 05.253.779/0001-70
CRESO-113.268
Rua Macedo, N. 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9.9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Área de terra rural, situada no perímetro urbano medindo 12,5642 Has

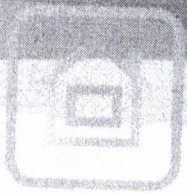
Matrícula: R1/5.356 – 1.º RGI de Campo Verde/MT

Requerente: O Município de Campo Verde MT

Finalidade: Atribuição de Valor de Mercado

Rosane Clades Reder
Corretora de Imóveis
Avaliadora de Imóveis

CRECI-F 3734/MT
CNAI 02364



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: O Município de Campo Verde-MT

FINALIDADE: Atribuição do valor de mercado do imóvel.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, e baseia-se em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28/06/2022 e na documentação fornecida para a elaboração deste relatório.

Foram fornecidos os seguintes documentos e informações:

1) Cópia da matrícula R1/5.356, do cartório do 1º Ofício de Campo Verde/MT;

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

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

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

PROPRIETÁRIO: ARTEMIO CASARIN, inscrita no CPF sob o n.º 036.911.959-20, com endereço na cidade de Campo Verde/MT.

DO TERRENO:

- Topografia: parte plana, parte com leve declive e parte com declive acentuado;
- Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;
- Formato: Irregular.



FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 05.253.779/0001-70

UF: RJ - 13.266

Rua Meceq, N. 840, Centro

Carripiú, Ver. de Mar

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: ramosnato@fattoim.com

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



01 03 2023 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA URBANA AREA 12 HAS JUPIARA MATRICULA 5356.pdf

Documento número #d72ad425-c32e-449d-b523-e420b6e50a37

Hash do documento original (SHA256): b69d47735a648e4464n1fe6516a4d409c0a5b1e1df685224595fbd03fe96e71

Hash do PAdES (SHA256): 647e1c3877919ad5702d619c1dd756eb87a117867d2944920829944c8e72bbd21

Assinaturas



Rosane Clades Reder

CPF: 587.552.920-20

Assinou em 02 mar 2023 às 09:39:39

Emitido por AC CERTIFICA MINAS v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 abr 2023

Log

- 01 mar 2023, 22:55:37 Operador com email rosanereder@hotmail.com na Conta eec5af66-bbe4-47e6-8a53-3c1a16106af2 criou este documento número d72ad425-c32e-449d-b523-e420b6e50a37. Data limite para assinatura do documento: 31 de março de 2023 (22:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 01 mar 2023, 22:56:51 Operador com email rosanereder@hotmail.com na Conta eec5af66-bbe4-47e6-8a53-3c1a16106af2 adicionou à Lista de Assinatura: rosanereder@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rosane Clades Reder e CPF 587.552.920-20.
- 02 mar 2023, 09:39:39 Rosane Clades Reder assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 587.552.920-20. IP: 45.71.69.192. Componente de assinatura versão 1.456.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 02 mar 2023, 09:39:40 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d72ad425-c32e-449d-b523-e420b6e50a37.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d72ad425-c32e-449d-b523-e420b6e50a37, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



FATTO
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Mecció, N° 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Área de terra rural, situada no perímetro urbano medindo 12,5642 Has

Matrícula: R1/5.356 – 1.ª RGI de Campo Verde/MT

Requerente: O Município de Campo Verde-MT

Finalidade: Atribuição de Valor de Mercado

Rosane Clades Reder

Corretora de Imóveis

Avaliadora de imóveis

CRECI-F 3734/MT

CNAI 02364



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: O Município de Campo Verde-MT

FINALIDADE: Atribuição do valor de mercado do imóvel.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, e baseia-se em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28/06/2022 e na documentação fornecida para a elaboração deste relatório.

Foram fornecidos os seguintes documentos e informações:

1) Cópia da matrícula R1/5.356, do cartório do 1º Ofício de Campo Verde/MT;

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

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

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

PROPRIETÁRIO: ARTEMIO CASARIN, inscrita no CPF sob o n.º 036.911.959-20, com endereço na cidade de Campo Verde/MT.

DO TERRENO:

- Topografia: parte plana, parte com leve declive e parte com declive acentuado;
- Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;
- Formato: Irregular.



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



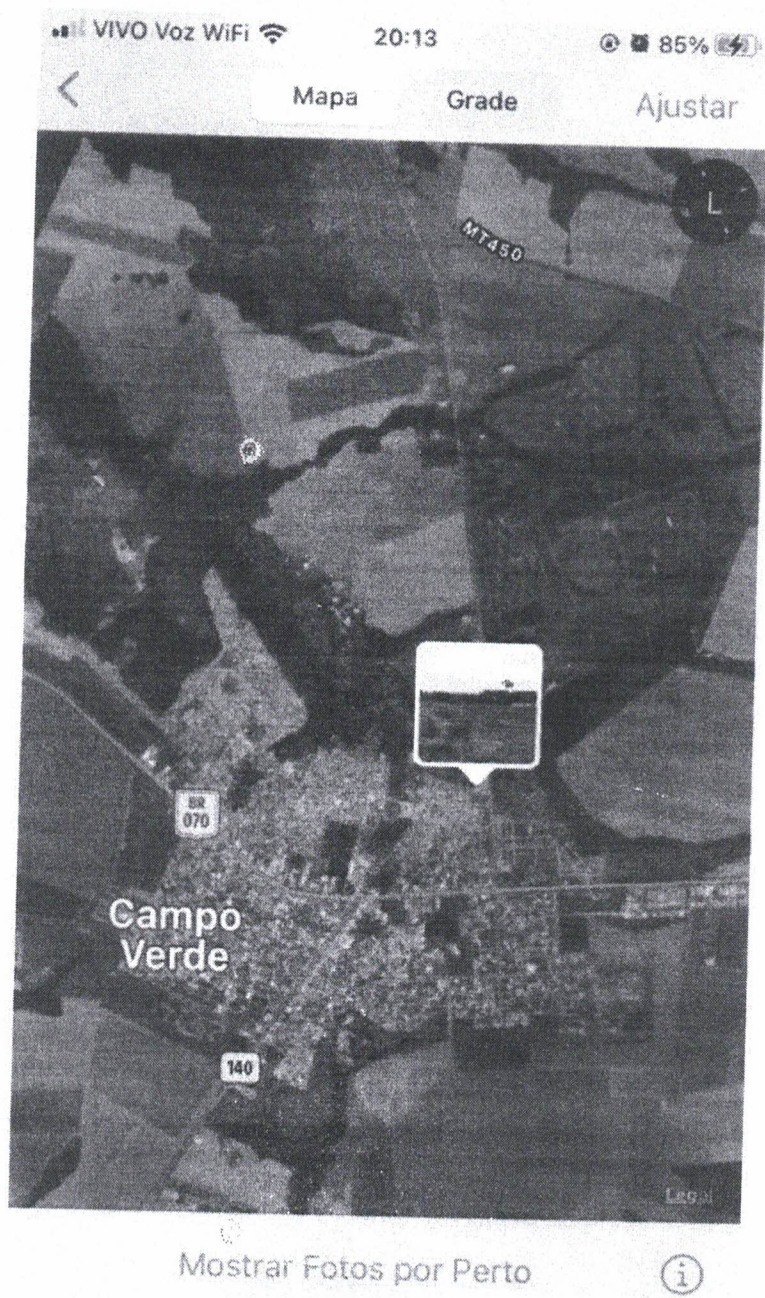


FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Macaré, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9.9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com

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



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



FATIO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 06.253.779/0001-70

CNPJ 13.266

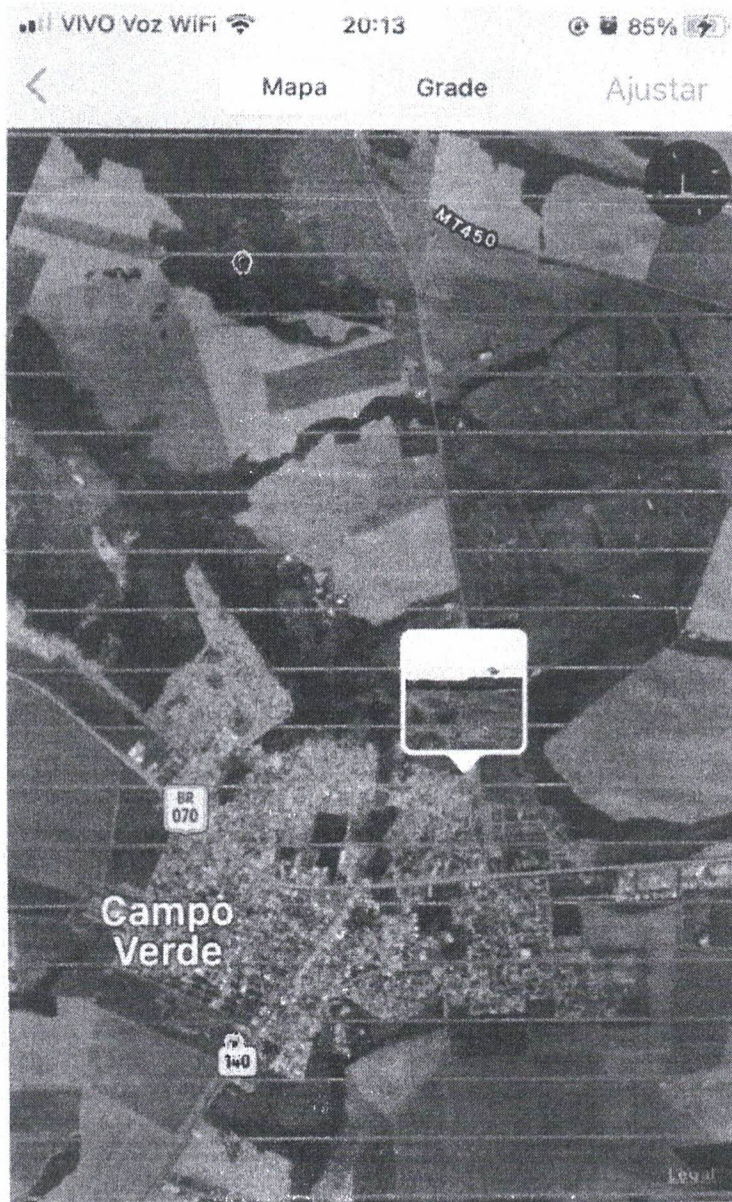
Rua Macaia, N 840, Centro

Campina Verde - PB

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: raoneresendes@fatioimob.com

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



Mostrar Fotos por Perto



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



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01 área de terras rural, localizada no perímetro urbano, contendo a configuração de um polígono irregular, **medindo 12,5642** (doze hectares e cinco mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados), equivalentes a 125.642,00 (cento e vinte e cinco mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados).

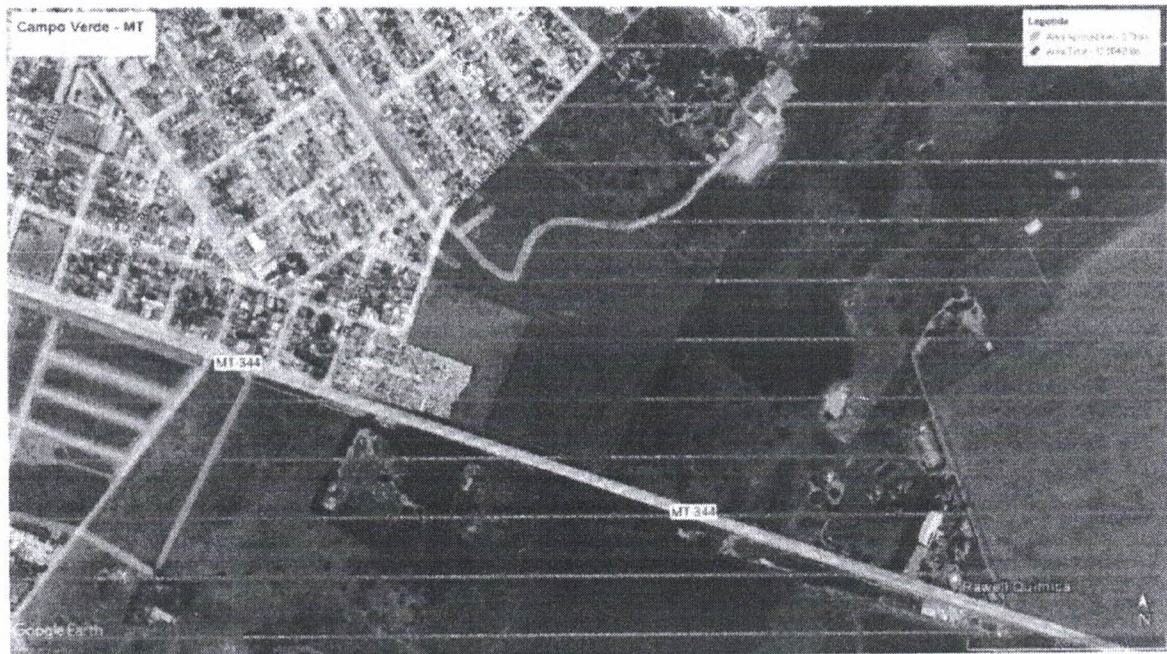
CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL: As coordenadas e o perímetro são representados pela descrição abaixo, conforme consta na matrícula: Marco n.º 01 - Cravado a 05 metros da margem do Rio São Lourenço, segue confrontando com terras de José Cocco pela distância de 247,00 metros até o marco n.º 02; deste segue confrontando com terras de José Cocco pela distância de 101,00 metros até o marco n.º 03; Deste segue confrontando com o Loteamento Jupiara, pela distância de 254,00 metros até o marco n.º 04; deste segue confrontando com o Loteamento Jupiara, pela distância de 26,00 metros até o marco n.º 05; deste segue confrontando com terras de José Cocco, pela distância de 348,00 metros até o marco n.º 06; deste segue confrontando com a margem do Rio São Lourenço, com diversos rumos e distâncias até o marco n.º 01.

SITUAÇÃO FÁTICA DO IMÓVEL: Com base na descrição constante na matrícula, foi encontrada a seguinte situação do perímetro do imóvel:

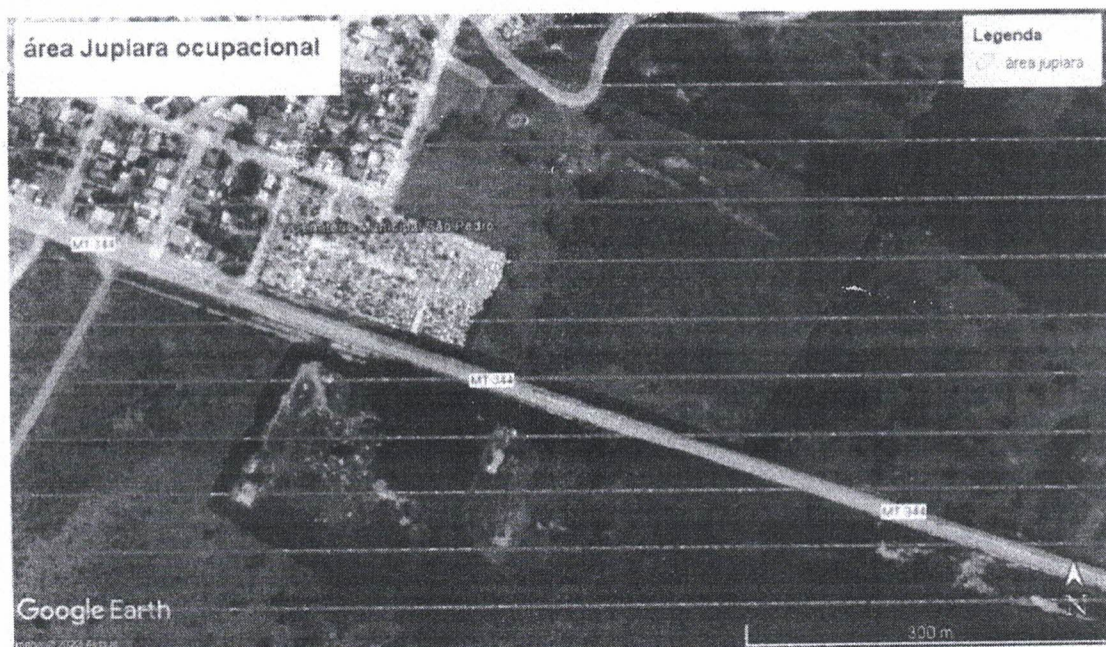




Observando a situação ocupacional, destacamos a área plana, sobreposta apenas à parte efetivamente constatada in loco (em verde):

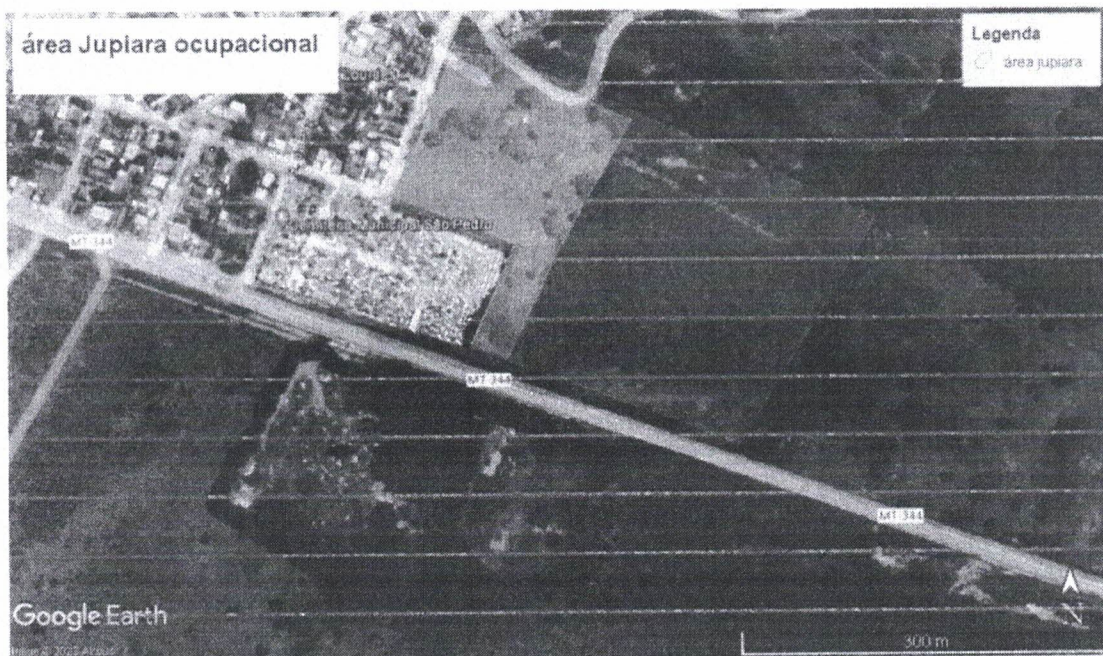


UTILIZAÇÃO DA ÁREA: A área atualmente encontra-se em pasto, possui APP nas margens do Rio São Lourenço que não é aproveitável. O restante da área pode ser utilizado, sendo que aproximadamente 02,7000 has constituem área plana o restante é de área com declive, tendo uma pequena erosão em uma lateral da mesma.

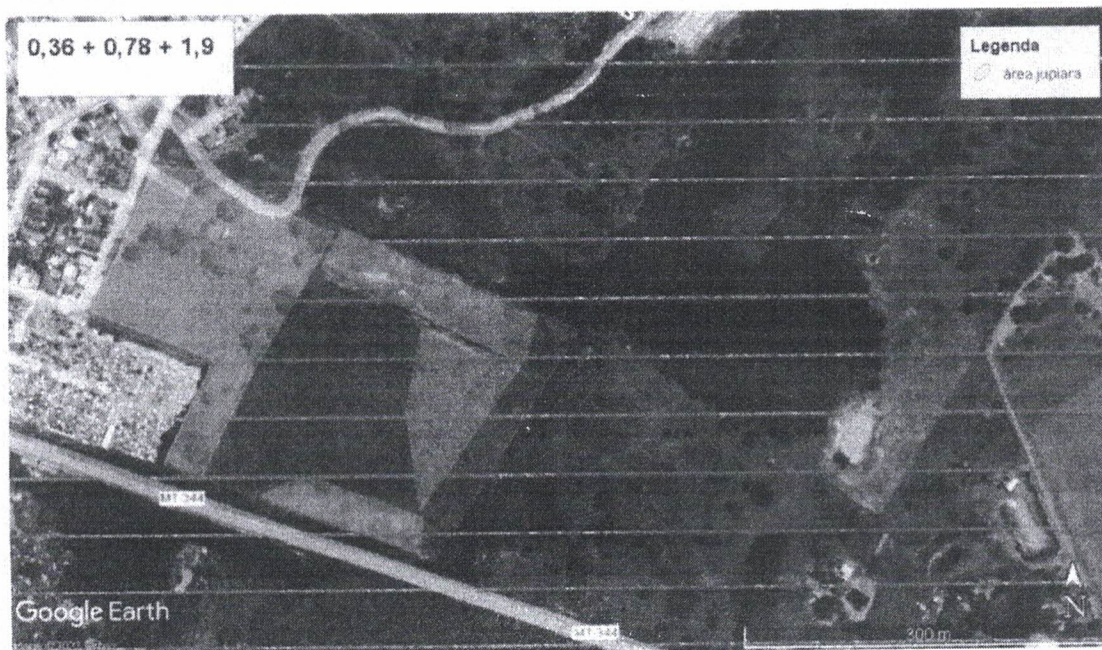




Área efetivamente ocupada, com a sobreposição da área plana em verde claro da área plana.



Área utilizável com declive leve a moderado 03,04 has (linhas em laranja):





BENFEITÓRIAS: A área possui apenas cercas nas divisas, uma casa simples em alvenaria e um pequeno galpão de madeira, coberto de telhas de amianto.

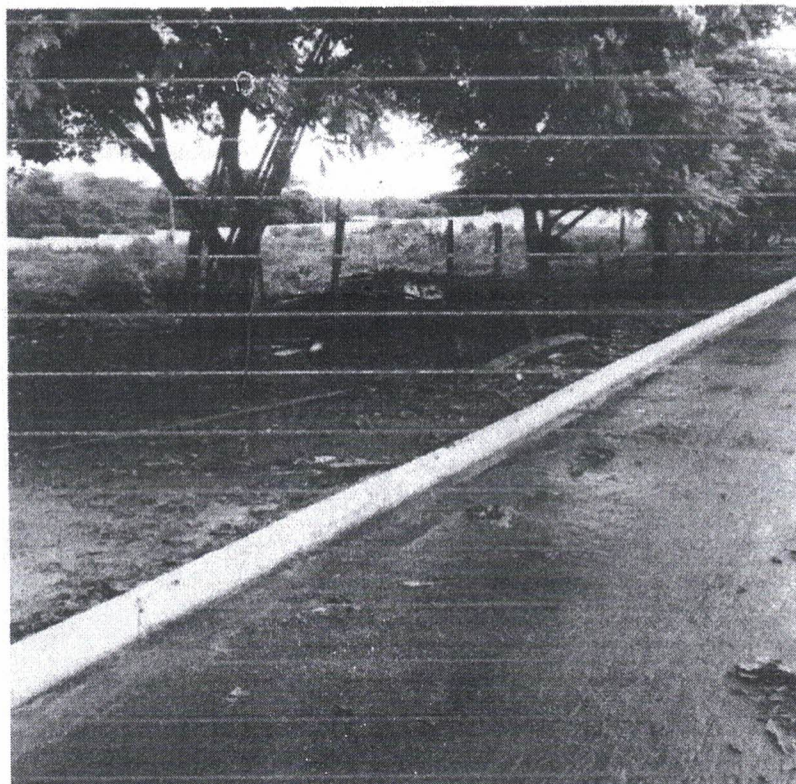
CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO: O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado ao lado do Bairro Jupiara – Campo Verde/MT.

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

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

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA ÁREA: As fotografias abaixo atestam a situação ocupacional do imóvel atualmente, sendo que o mesmo se encontra em pasto, possui cercas nas divisas e possui uma casa simples em alvenaria e um galpão em madeira, coberto com telhas de amianto, localizando-se a margem de rua asfaltada.





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

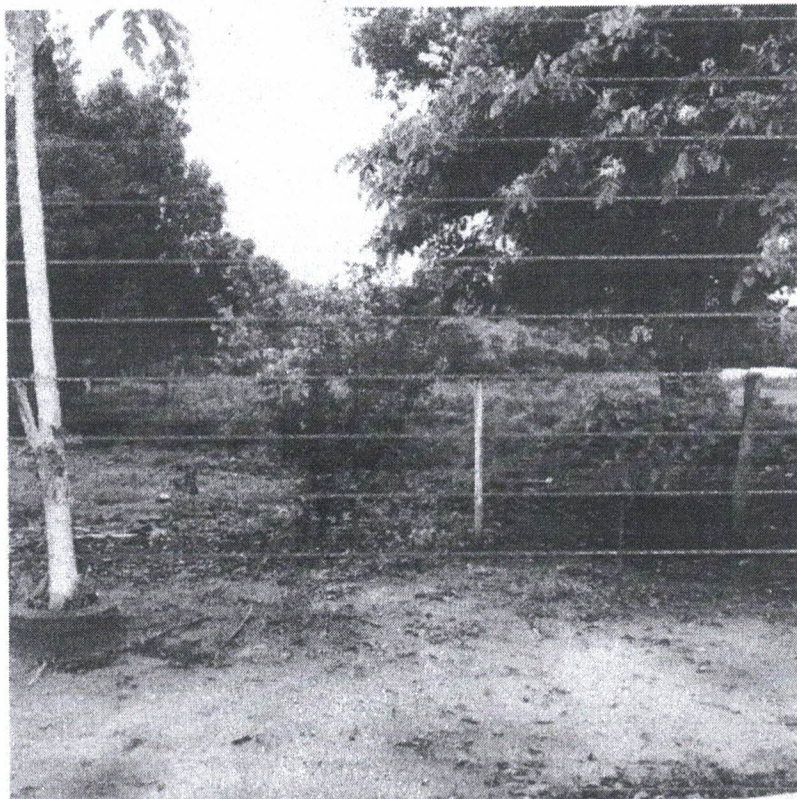
UNLJ-113.288

Rua Mecciaq Nº 840, Centro

Carapicuíba - SP

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: roberto@fattoimoveis.com.br





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

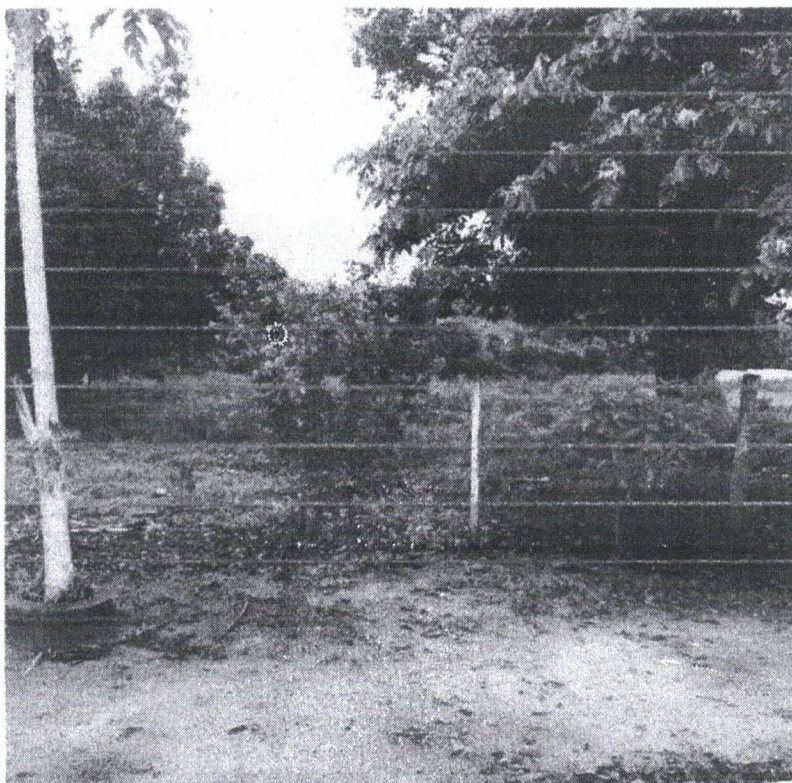
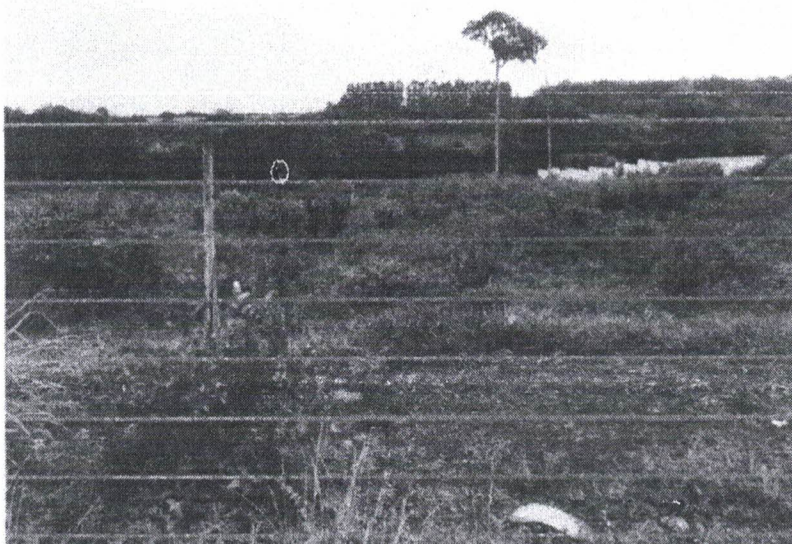
UNED-13.288

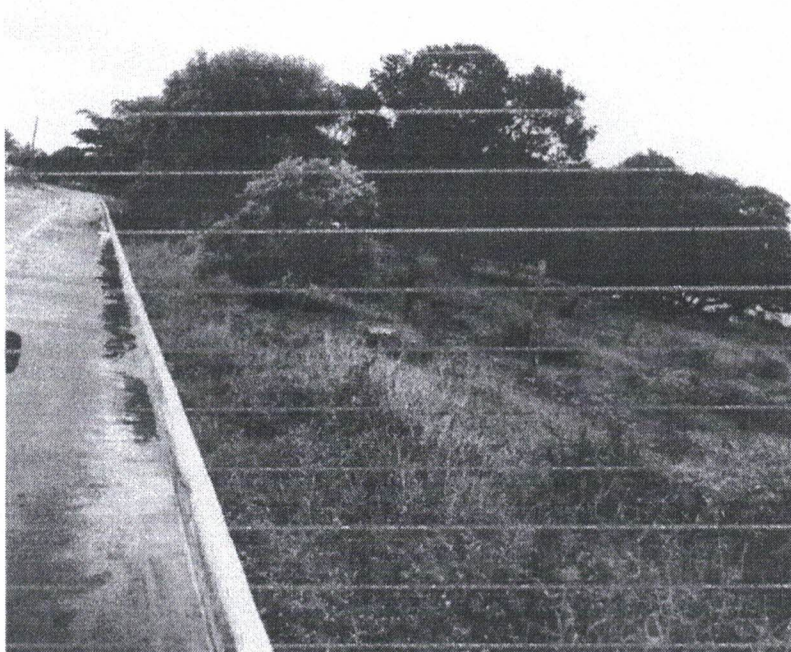
Rua Macaú, N° 840, Centro

Carapicuíba/SP

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: roconerodo@hotmail.com





DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 24 de Fevereiro de 2023.

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

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

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



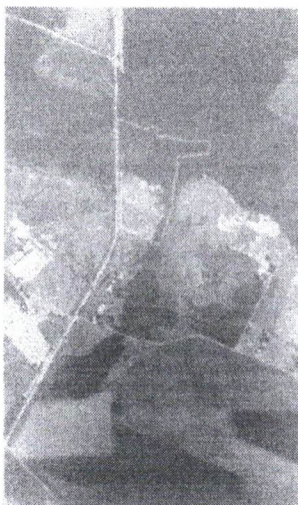
PESQUISA DE MERCADO: Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Campo Verde/MT,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

AMOSTRAS UTILIZADAS: Foram coletados dados junto às imobiliárias de Campo Verde, on line e por telefone, para atribuir o valor médio de mercado.

Imóvel 01 – Chácara situada na Rua da Saudade – à Venda – 05,40 Has – R\$ 2.400.000,00 – situada ao lado da área objeto da presente avaliação – Corretora Keila – à venda.

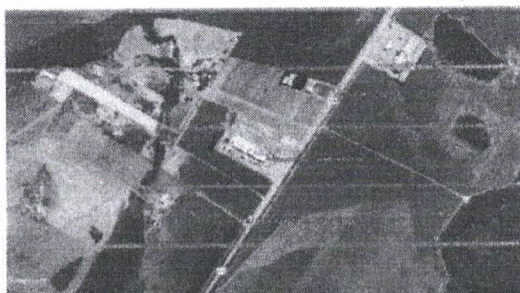


Imóvel 02 – “Sítio Viveiro Campo Verde” - Rodovia MT 144 - Saída para Chapada dos Guimarães – Vendida - Área agricultável em pasto 06,3700 hectares - R\$ 239.330,00/Ha; Área de vegetação nativa e de Reserva Legal- 19,8301 Hectares - R\$ 13.676,00/Ha





imóvel 03 – Chácara medindo 04,00 has – saída para Primavera do Leste - Campo Verde/MT – Preço R\$ 900.000,00 (<https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/chacara-zona-rural-campo-verde-40000m2-code-1703>) – à venda



HOMOGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Considerando as características intrínsecas de cada imóvel, localizados em pista simples, como é o caso presente imóvel avaliando, bem como o valor das áreas efetivamente vendidas e das áreas à venda, atribuo o valor médio de mercado da seguinte forma:

Área Plana, medindo 02,70 has – R\$ 440.000,00/ha (quatrocentos e quarenta mil reais por hectare);

Área em declive leve a moderado – aproveitável – atualmente em pasto - medindo 03,0400 has – R\$ 232.165,00/ha (Duzentos e Trinta e Dois Mil, Cento e Sessenta e Cinco Reais por hectare)

Área em declive acentuado, atualmente encontra-se suja, com brotações e árvores do bioma cerrado, medindo 06,8242 has – R\$ 116.082,50/ha (Cento e Dezesseis Mil, Oitenta e Dois Reais e Cinquenta Centavos por hectare) – Valor atribuído por média ponderada, considerando 50% do valor da área aproveitável com leve declive.

Área de mata ciliar, medindo 00,5600 has - R\$ 13.676,00/ha (Treze Mil, Seiscentos e Quarenta Reais por hectare)

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO: Considerando as condições do terreno, a topografia, sua localização, infraestrutura, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, AVALIO o imóvel, cuja composição do preço final é expressa da seguinte forma:

Valor Médio Homogeneizado da área plana em frente ao asfalto: R\$ 440.000,00/há

Valor Médio Homogeneizado da área declive leve a moderado: R\$ 232.165,00

Valor Médio Homogeneizado da área declive acentuado: R\$ 116.082,50

Valor Médio Homogeneizado da área de mata ciliar: R\$ 13.676,00



Assim sendo atribuímos os valores identificados, de acordo com a quantidade de hectares de cada situação fática:

Área Plana: 02,7000 has x R\$ 440.000,00 = R\$ 1.188.000,00

Área em declive leve a moderado aproveitável: 03,0400 has x R\$ 232.165,00 = R\$ 705.781,60

Área em declive acentuado 06,8242 has X R\$ 116.082,50 = R\$ 792.170,19

Área de mata ciliar – 00,5600 has X R\$ 13.676,00 = R\$ 7.658,56

Benfeitorias: R\$ 200.000,00

Valor Total do Imóvel para Mercado: **R\$ 2.893.610,35**

Valor Total do Imóvel para Mercado: R\$ 2.893.610,35 (Dois Milhões, Oitocentos e Noventa e Três Mil, Seiscentos e Dez Reais e Trinta e Cinco Centavos)

OBSERVAÇÃO: Na composição do preço de mercado foram consideradas todas as variáveis elencadas no presente PTAM. Desta forma, considerando as condições do mercado imobiliário de Campo Verde/MT, os preços podem variar em 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

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

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

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica contém (17) laudas e é devidamente assinado digitalmente pela avaliadora responsável (fls 17), através da plataforma ClickSign, com certificado digital.

Campo Verde/MT, 02 de Março de 2023.

ROSANE CLADES REDER
CRECI-F 3734/MT
CNAI 02364



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01 área de terras rural, localizada no perímetro urbano, contendo a configuração de um polígono irregular, **medindo 12,5642** (doze hectares e cinco mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados), equivalentes a 125.642,00 (cento e vinte e cinco mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados).

CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL: As coordenadas e o perímetro são representados pela descrição abaixo, conforme consta na matrícula: Marco n.º 01 - Cravado a 05 metros da margem do Rio São Lourenço, segue confrontando com terras de José Cocco pela distância de 247,00 metros até o marco n.º 02; deste segue confrontando com terras de José Cocco pela distância de 101,00 metros até o marco n.º 03; Deste segue confrontando com o Loteamento Jupiara, pela distância de 254,00 metros até o marco n.º 04; deste segue confrontando com o Loteamento Jupiara, pela distância de 26,00 metros até o marco n.º 05; deste segue confrontando com terras de José Cocco, pela distância de 348,00 metros até o marco n.º 06; deste segue confrontando com a margem do Rio São Lourenço, com diversos rumos e distâncias até o marco n.º 01.

SITUAÇÃO FÁTICA DO IMÓVEL: Com base na descrição constante na matrícula, foi encontrada a seguinte situação do perímetro do imóvel:



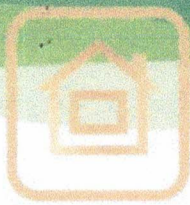


Observando a situação ocupacional, destacamos a área plana, sobreposta apenas à parte efetivamente constatada in loco (em verde):

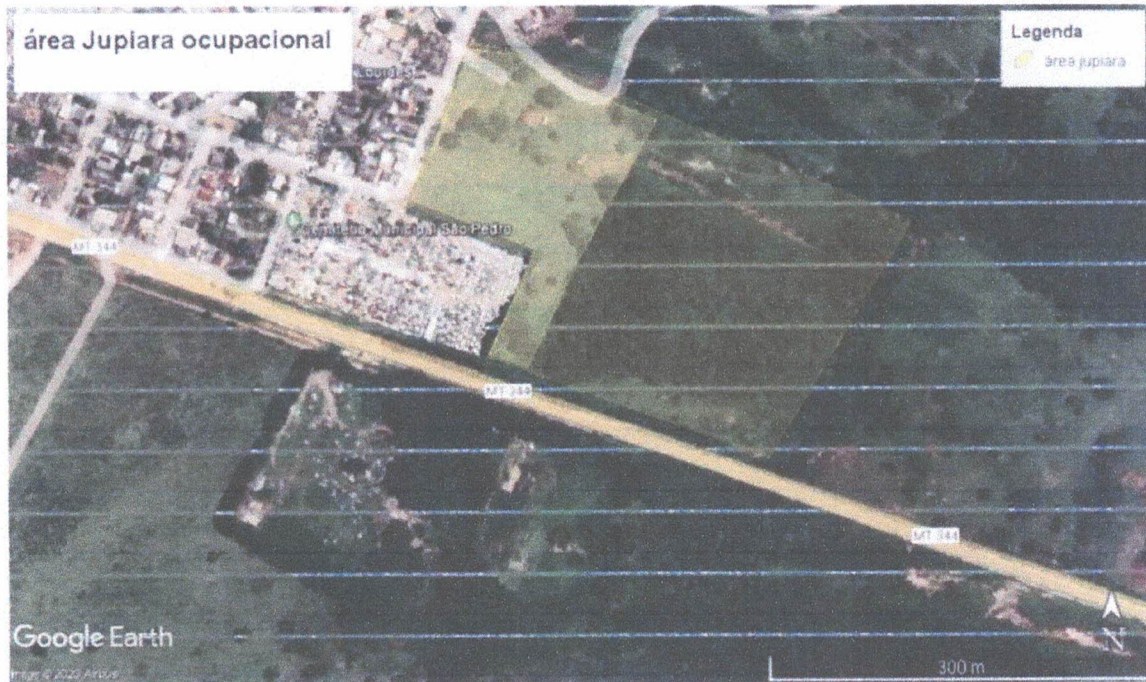


UTILIZAÇÃO DA ÁREA: A área atualmente encontra-se em pasto, possui APP nas margens do Rio São Lourenço que não é aproveitável. O restante da área pode ser utilizado, sendo que aproximadamente 02,7000 has constituem área plana o restante é de área com declive, tendo uma pequena erosão em uma lateral da mesma.





Área efetivamente ocupada, com a sobreposição da área plana em verde claro da área plana:



Área utilizável com declive leve a moderado 03,04 has (linhas em laranja):





BENFEITORIAS: A área possui apenas cercas nas divisas, uma casa simples em alvenaria e um pequeno galpão de madeira, coberto de telhas de amianto.

CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO: O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado ao lado do Bairro Jupiara – Campo Verde/MT.

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

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

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA ÁREA: As fotografias abaixo atestam a situação ocupacional do imóvel atualmente, sendo que o mesmo se encontra em pasto, possui cercas nas divisas e possui uma casa simples em alvenaria e um galpão em madeira, coberto com telhas de amianto, localizando-se a margem de rua asfaltada.



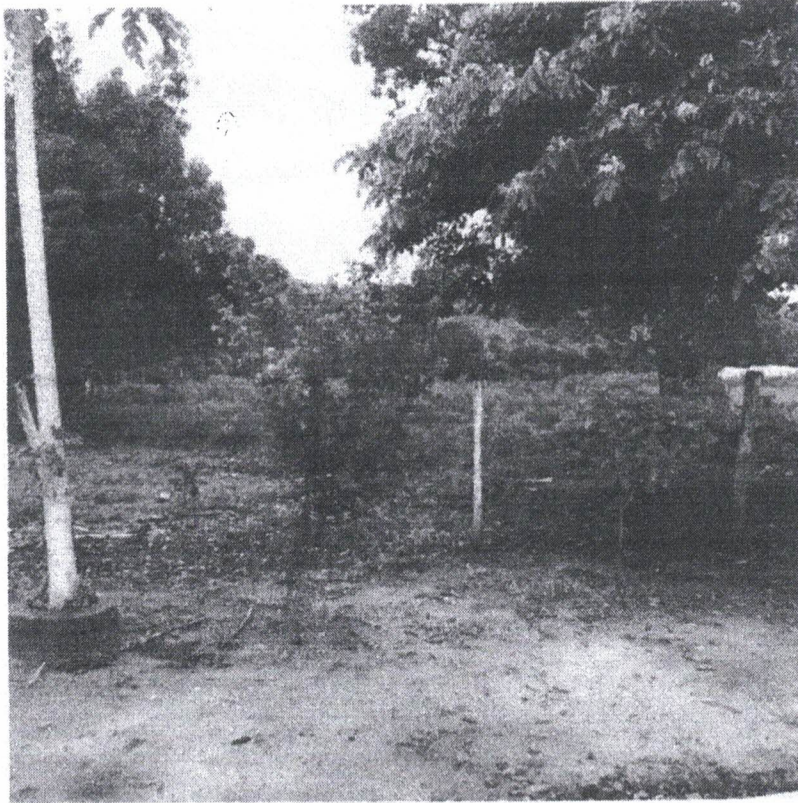


FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.255.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Micael, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (64) 9.9981-9082

E-mail: rosaneder@hotmail.com





FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 05.253.779/0001-70

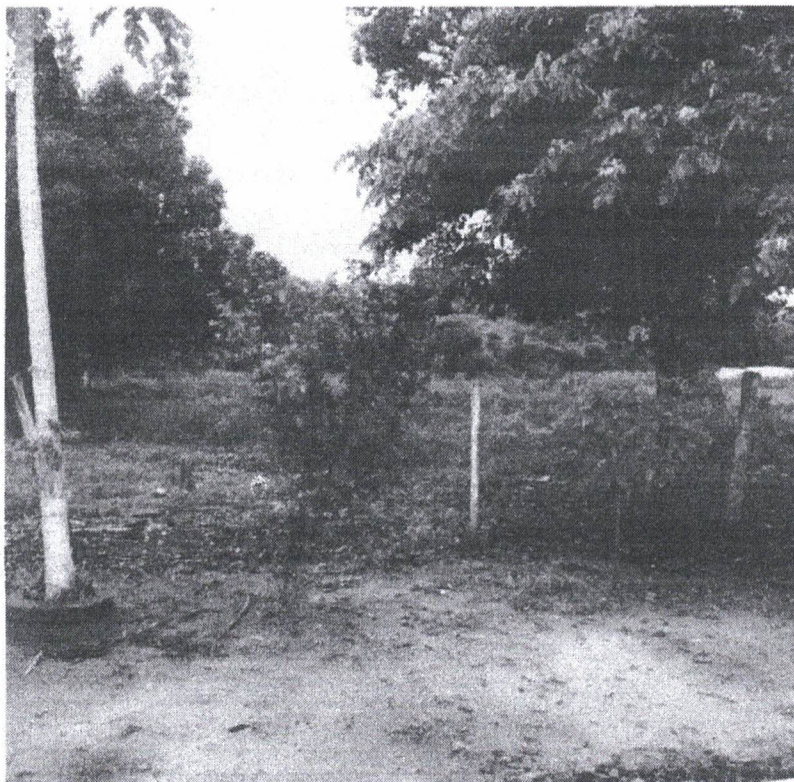
CRECI-J 13.268

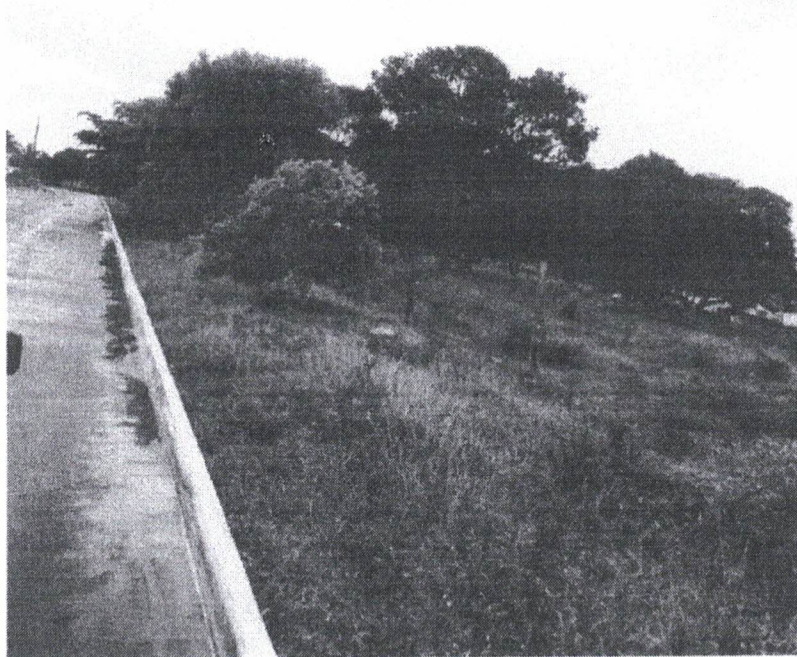
Rua Maceió, N° 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9062

E-mail: rosanereder@hotmail.com



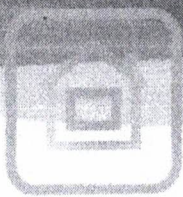


DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 24 de Fevereiro de 2023.

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

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

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



FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J13.268

Rua Maceió, N° 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9.9981-9082

E-mail: rosanareder@hotmail.com

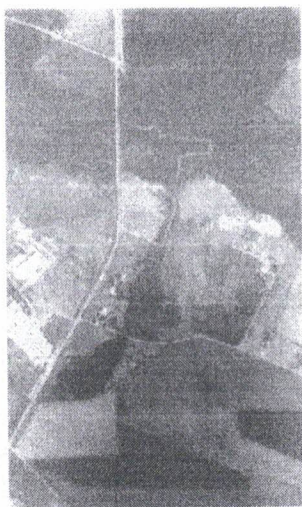
PESQUISA DE MERCADO: Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Campo Verde/MT,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

AMOSTRAS UTILIZADAS: Foram coletados dados junto às imobiliárias de Campo Verde, on line e por telefone, para atribuir o valor médio de mercado.

Imóvel 01 – Chácara situada na Rua da Saudade – à Venda – 05,40 Has – R\$ 2.400.000,00 – situada ao lado da área objeto da presente avaliação – Corretora Keila – à venda.

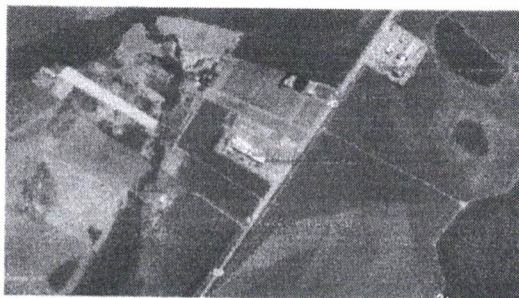


Imóvel 02 – “Sítio Viveiro Campo Verde” - Rodovia MT 144 - Saída para Chapada dos Guimarães – Venda - Área agricultável em pasto 06,3700 hectares - R\$ 239.330,00/Ha; Área de vegetação nativa e de Reserva Legal- 19,8301 Hectares - R\$ 13.676,00/Ha





Imóvel 03 – Chácara medindo 04,00 has – saída para Primavera do Leste - Campo Verde/MT – Preço R\$ 900.000,00 (<https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/chacara-zona-rural-campo-verde-40000m2-code-1703>) – à venda



HOMOGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Considerando as características intrínsecas de cada imóvel, localizados em pista simples, como é o caso presente imóvel avaliando, bem como o valor das áreas efetivamente vendidas e das áreas à venda, atribuo o valor médio de mercado da seguinte forma:

Área Plana, medindo 02,70 has – R\$ 440.000,00/ha (quatrocentos e quarenta mil reais por hectare);

Área em declive leve a moderado – aproveitável – atualmente em pasto - medindo 03,0400 has – R\$ 232.165,00/ha (Duzentos e Trinta e Dois Mil, Cento e Sessenta e Cinco Reais por hectare)

Área em declive acentuado, atualmente encontra-se suja, com brotações e árvores do bioma cerrado, medindo 06,8242 has – R\$ 116.082,50/ha (Cento e Dezesesseis Mil, Oitenta e Dois Reais e Cinquenta Centavos por hectare) – Valor atribuído por média ponderada, considerando 50% do valor da área aproveitável com leve declive.

Área de mata ciliar, medindo 00,5600 has - R\$ 13.676,00/ha (Treze Mil, Seiscentos e Quarenta Reais por hectare)

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO: Considerando as condições do terreno, a topografia, sua localização, infraestrutura, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, AVALIO o imóvel, cuja composição do preço final é expressa da seguinte forma:

Valor Médio Homogeneizado da área plana em frente ao asfalto: R\$ 440.000,00/há

Valor Médio Homogeneizado da área declive leve a moderado: R\$ 232.165,00

Valor Médio Homogeneizado da área declive acentuado: R\$ 116.082,50

Valor Médio Homogeneizado da área de mata ciliar: R\$ 13.676,00



Assim sendo atribuímos os valores identificados, de acordo com a quantidade de hectares de cada situação fática:

Área Plana: 02,7000 has x R\$ 440.000,00 = R\$ 1.188.000,00

Área em declive leve a moderado aproveitável: 03,0400 has x R\$ 232.165,00 = R\$ 705.781,60

Área em declive acentuado 06,8242 has X R\$ 116.082,50 = R\$ 792.170,19

Área de mata ciliar – 00,5600 has X R\$ 13.676,00 = R\$ 7.658,56

Benfeitorias: R\$ 200.000,00

Valor Total do Imóvel para Mercado: **R\$ 2.893.610,35**

Valor Total do Imóvel para Mercado: R\$ 2.893.610,35 (Dois Milhões, Oitocentos e Noventa e Três Mil, Seiscentos e Dez Reais e Trinta e Cinco Centavos)

OBSERVAÇÃO: Na composição do preço de mercado foram consideradas todas as variáveis elencadas no presente PTAM. Desta forma, considerando as condições do mercado imobiliário de Campo Verde/MT, os preços podem variar em 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

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

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

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica contém (17) laudas e é devidamente assinado digitalmente pela avaliadora responsável (fls 17), através da plataforma ClickSign, com certificado digital.

Campo Verde/MT, 02 de Março de 2023.

ROSANE CLADES REDER

CRECI-F 3734/MT

CNAI 02364

01 03 2023 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA URBANA AREA 12 HAS JUPIARA MATRICULA 5356.pdf

Documento número #d72ad425-c32e-449d-b523-e420b6e50a37

Hash do documento original (SHA256): b66d47235a648e4454b11e6516a40403c0a5b1e1df16892245055bd531e96e7f

Hash do PAdES (SHA256): 647e1c3877919ad9702d619cdd756eb87af17867d2944920829644c8e72bbd2f

Assinaturas

**Rosane Clades Reder**

CPF: 587.552.920-20

Assinou em 02 mar 2023 às 09:39:39

Emitido por AC CERTIFICA MINAS v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 abr 2023

Log

- 01 mar 2023, 22:56:37 Operador com email rosanereder@hotmail.com na Conta eec5af66-bbe4-47e6-8a53-3c1a16106af2 criou este documento número d72ad425-c32e-449d-b523-e420b6e50a37. Data limite para assinatura do documento: 31 de março de 2023 (22:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 01 mar 2023, 22:56:51 Operador com email rosanereder@hotmail.com na Conta eec5af66-bbe4-47e6-8a53-3c1a16106af2 adicionou à Lista de Assinatura: rosanereder@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rosane Clades Reder e CPF 587.552.920-20.
- 02 mar 2023, 09:39:39 Rosane Clades Reder assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 587.552.920-20. IP: 45.71.69.192. Componente de assinatura versão 1.456.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 02 mar 2023, 09:39:40 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d72ad425-c32e-449d-b523-e420b6e50a37.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d72ad425-c32e-449d-b523-e420b6e50a37, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Mboazi N 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Área de terreno urbano medindo 12,5642 Has

Matrícula: R1/5.356 – 1.º RGI de Campo Verde/MT

Requerente: O Município de Campo Verde-MT

Finalidade: Atribuição de Valor de Mercado

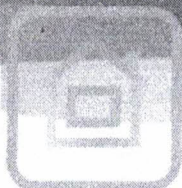
Rosane Clades Reder

Corretora de Imóveis

Avaliadora de imóveis

CRECI-F 3734/MT

CNAI 02364



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: O Município de Campo Verde-MT

FINALIDADE: Atribuição do valor de mercado do imóvel.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, e baseia-se em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28/06/2022 e na documentação fornecida para a elaboração deste relatório.

Foram fornecidos os seguintes documentos e informações:

1) Cópia da matrícula R1/5.356, do cartório do 1º Ofício de Campo Verde/MT;

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

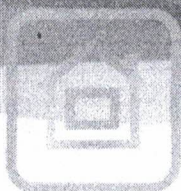
Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas outras pesquisas/análises jurídicas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

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

PROPRIETÁRIO: ARTEMIO CASARIN, inscrita no CPF sob o n.º 036.911.959-20, com endereço na cidade de Campo Verde/MT.

DO TERRENO:

- Topografia: parte plana, parte com leve declive e parte com declive acentuado;
- Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;
- Formato: Irregular.



FATIO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 06.753.799/0001-90
CRECI-J 13.268
Rua Micaela, N° 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com

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



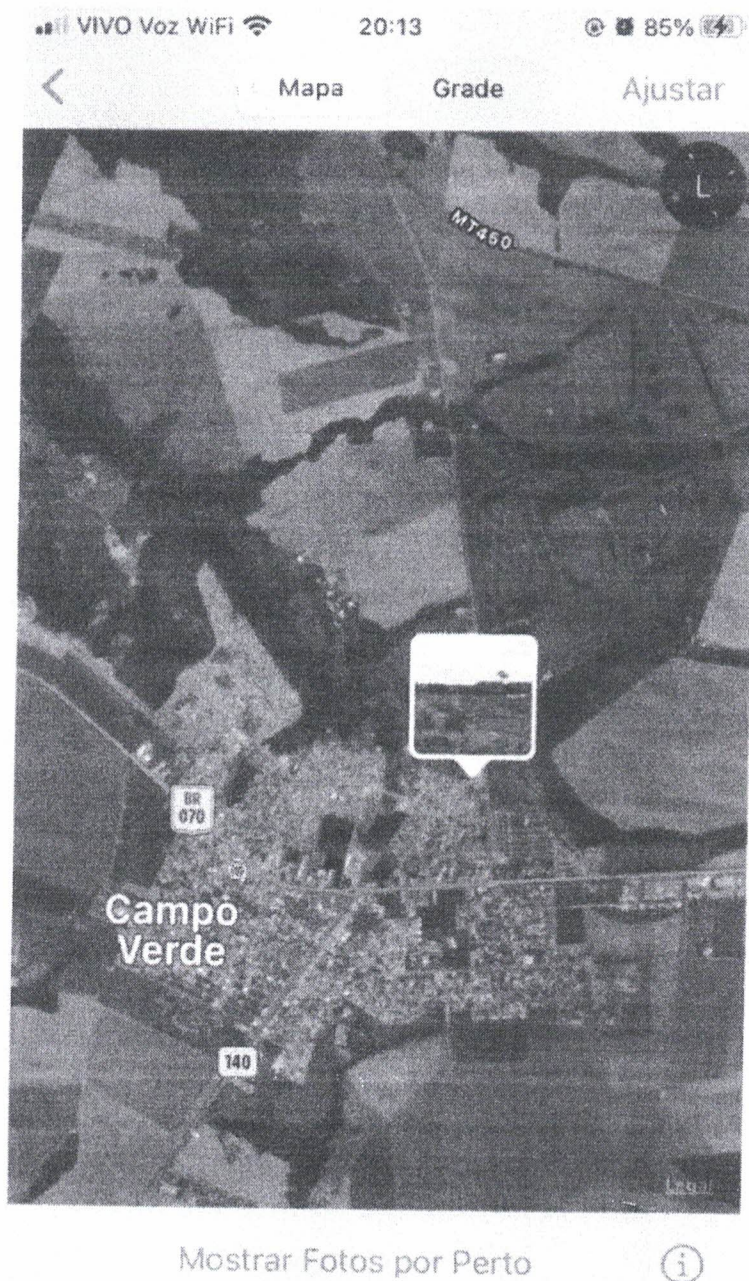


FATIO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 05.253.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Maceió, Nº 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9.9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com

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



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



FATTIO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 03.253.779/0001-70

CRECIJ-113.268

Rua Micaelã N 840, Centro

Campo Verde/MT

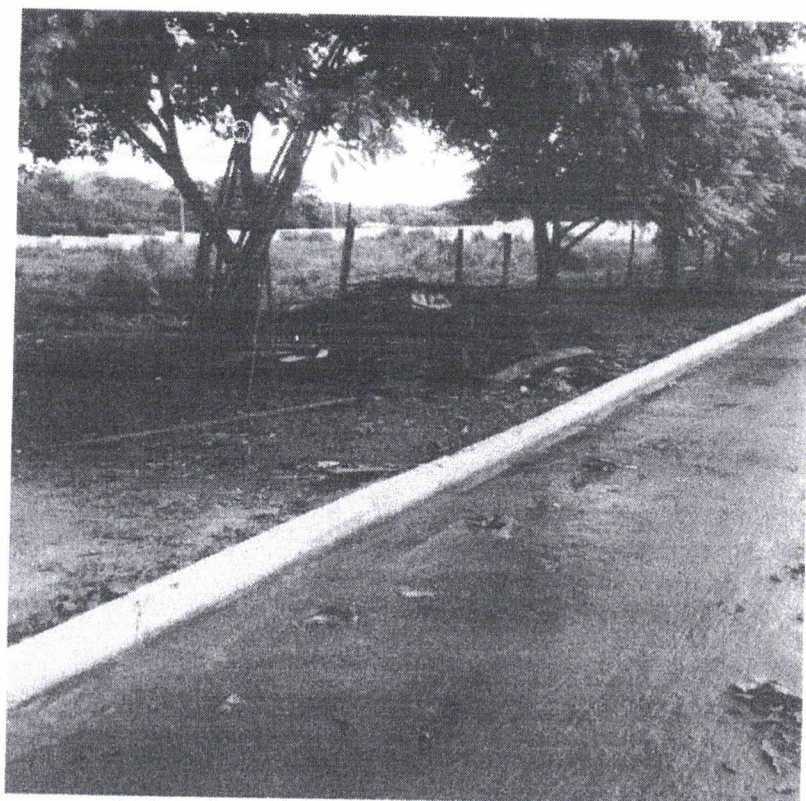
Fone: (66) 9.9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01 área de terras, localizada no perímetro urbano, contendo a configuração de um polígono irregular, **medindo 12,5642** (doze hectares e cinco mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados), equivalentes a 125.642,00 (cento e vinte e cinco mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados).

CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL: As coordenadas e o perímetro são representados pela descrição abaixo, conforme consta na matrícula: Marco n.º 01 - Cravado a 05 metros da margem do Rio São Lourenço, segue confrontando com terras de José Cocco pela distância de 247,00 metros até o marco n.º 02; deste segue confrontando com terras de José Cocco pela distância de 101,00 metros até o marco n.º 03; Deste segue confrontando com o Loteamento Jupiara, pela distância de 254,00 metros até o marco n.º 04; deste segue confrontando com o Loteamento Jupiara, pela distância de 26,00 metros até o marco n.º 05; deste segue confrontando com terras de José Cocco, pela distância de 348,00 metros até o marco n.º 06; deste segue confrontando com a margem do Rio São Lourenço, com diversos rumos e distâncias até o marco n.º 01.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA ÁREA: As fotografias abaixo atestam a situação ocupacional do imóvel atualmente, sendo que o mesmo se encontra em pasto, possui cercas nas divisas e possui um galpão em madeira, coberto com telhas de amianto, localizando-se a margem de rua asfaltada.

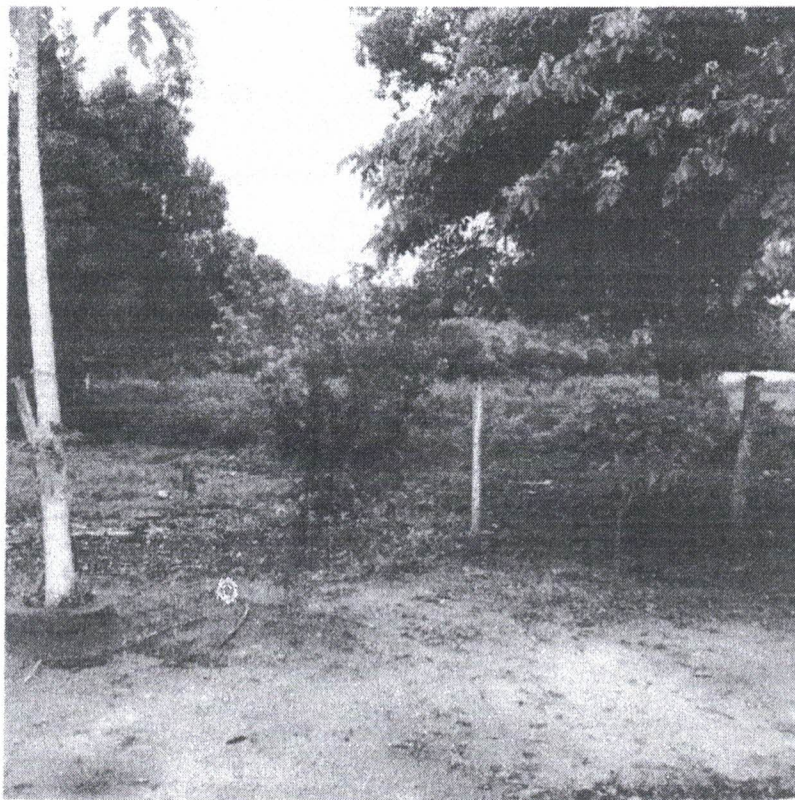




FATIO

SOLUCIONES INMOBILIARIAS

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



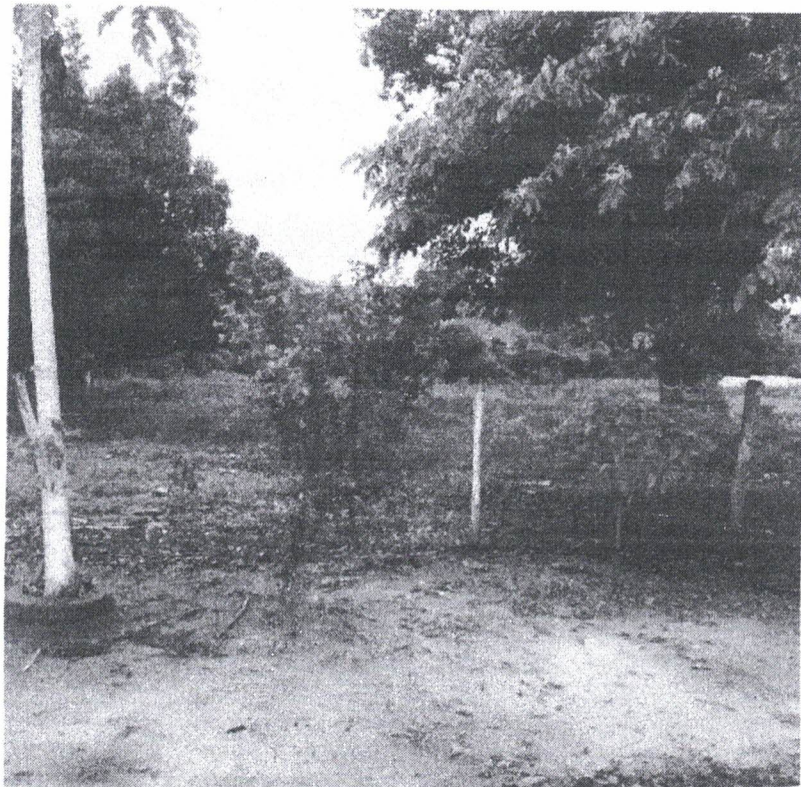
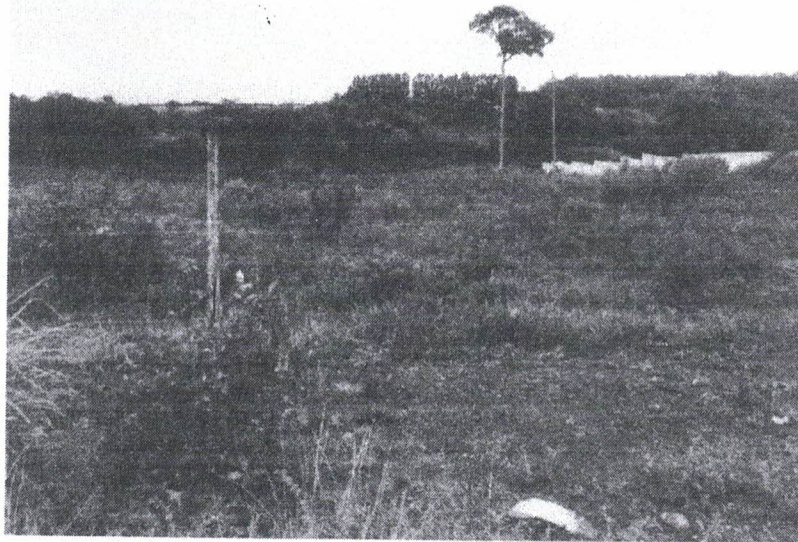


FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 08.253.779/0001-70
CRECI-J 13.268
Rua Macedo, N. 840, Centro
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9.9981-9082

E-mail: rosanereeder@hotmail.com



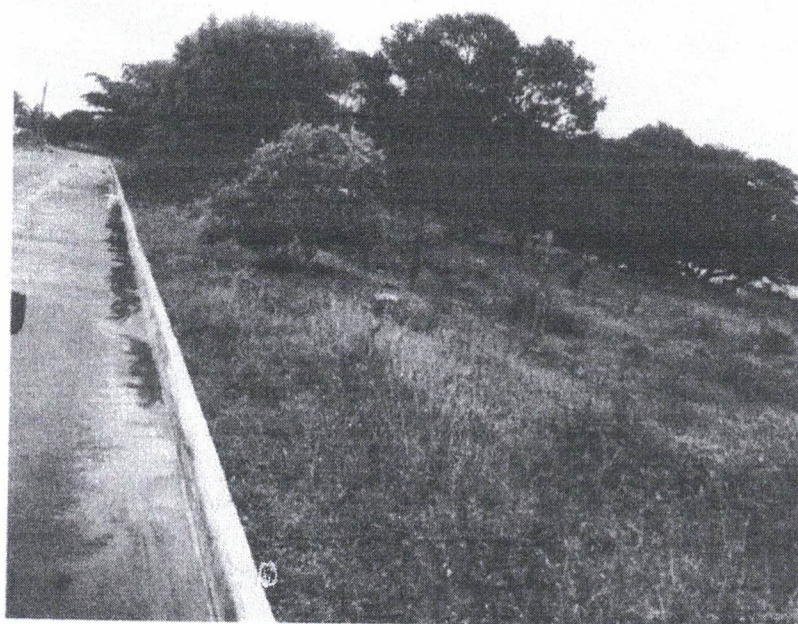


FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.777/0001-70
CRECI-J13.268
Rua Micael, N° 840, Centro
Campo Verde/MT

Fone: (66) 9.9981-9082
E-mail: rosanereder@hotmail.com



CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO: O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado ao lado do Bairro Jupiará – Campo Verde/MT.

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

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

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

DATA DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL: 24 de Fevereiro de 2023.



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

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

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

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

AMOSTRAS UTILIZADAS: Foram coletados dados junto às imobiliárias de Campo Verde, por telefone, para atribuir o valor médio de mercado.

Imóvel 01 – Chácara medindo 04,00 has – saída para Primavera do Leste - Campo Verde/MT – Preço R\$ 900.000,00 (<https://www.imobiliariacampoverde.com.br/imovel/chacara-zona-rural-campo-verde-40000m2-code-1703>)

Imóvel 02 – Chácara medindo 02,00 has – Saída para Chapada dos Guimarães - Campo Verde/MT – Preço R\$ 490.000,00 – Vendida por Particular

HOMOGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Considerando as características intrínsecas de cada imóvel, localizados em pista simples, como é o caso presente imóvel avaliando, bem como as vendas efetivamente concluídas, atribuo o valor médio de mercado em R\$ 235.000,00/ha (duzentos e trinta e cinco mil reais por hectare).



FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J13.268

Rua Maceió, N.º 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO: Considerando as condições do terreno, a topografia, sua localização, infraestrutura, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, AVALIO o imóvel em **R\$ 235.000,00/Ha (Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais o Hectare)**. Desta forma a composição do preço final é expressa da seguinte forma:

Valor Médio Homogeneizado: R\$ 235.000,00/ha

Área: 12,5642 has.

Valor Total do Imóvel para Mercado: **R\$ 2.952.587,00**

Valor Total do Imóvel para Mercado: R\$ 2.952.587,00 (Dois Milhões, Novecentos e Cinquenta e Dois Mil, Quinhentos e Oitenta e Sete Reais)

OBSERVAÇÃO: Na composição do preço de mercado foram consideradas todas as variáveis elencadas no presente PTAM. Desta forma, considerando as condições do mercado imobiliário de Campo Verde/MT, os preços podem variar em 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

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

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

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica contém (13) laudas e é devidamente assinado digitalmente pela avaliadora responsável (fls 13), através da plataforma ClickSign, com certificado digital.

Campo Verde/MT, 27 de Fevereiro de 2023.

ROSANE CLADES REDER

CRECI-F 3734/MT

CNAI 02364