



LEI Nº. 3.074, DE 19 DE MARÇO DE 2024.

**DISPÕE SOBRE A CELEBRAÇÃO DE
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PELO EXECUTIVO MUNICIPAL, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais,

Faz Saber, que a Câmara Municipal de Campo Verde aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar Contrato de Locação que tem como objeto imóvel Urbano, com edificação de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), sob lote nº. 19 da quadra nº. 56, do bairro denominado "Campo Real", situado nesta cidade de Campo Verde - MT, medindo a área de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), sob matrícula nº. 16.351, sendo o imóvel locado destinado às instalações do Departamento Municipal de Trânsito Urbano de Campo Verde.

Art. 2º. O valor do aluguel mensal da locação do imóvel acima discriminado será no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo Único - O contrato de locação será formalizado com os proprietários Sr. Ismael Paes de Oliveira, brasileiro, empresário, portador do RG (rg ocultado) - SSP/MT e inscrito no CPF/MF sob nº. 274.663.021-49 e Sra. Maria Lourdes de Oliveira, brasileira, empresária, portadora do RG (rg ocultado) - SSP/MT e inscrita no CPF sob o nº. 698.645.001-04, residentes e domiciliados na Av. Brasil, nº. 1.030, Centro, Campo Verde/MT.

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

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

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Verde, estado de Mato Grosso, em 19 de março de 2024.



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

Ofício nº 058/2024/DMTU/SIASP

Campo Verde - MT, 13 de Março de 2024

EXMO. SENHOR
FELIPE TERRA CYRINEU
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Assunto: Locação Imóvel para o DMTU

Prezado Procurador Geral do Município,

Ao cumprimentá-lo com as formalidades de estilo, venho por meio deste, Encaminhar documentos em anexo, sendo: Matrícula do imóvel e três avaliações realizadas por peritos credenciados ao município, para fins de análise e elaboração de projeto de lei autorizando a locação de imóvel para sediar o DMTU pois atualmente precisamos de um espaço adequado para guardar os materiais e maquinários adquiridos para sinalização viária horizontal e vertical, bem como comportar o atendimento ao público das questões relacionadas ao Trânsito e atividades correlatas ao departamento municipal de transito urbano.

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

Respeitosamente,

Juliano Facincani de Oliveira

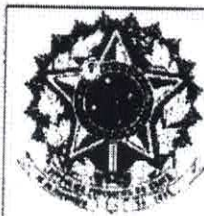
Diretor do DMTU - SIASP

Portaria: 495/2022

Juliano Facincani de Oliveira
Diretor de Trânsito Urbano
Portaria Nº 495/2022
DMTU - SIASP

Fluente
13/03/24
Recebido

MATRÍCULA	DATA
16351	08/12/2023
FLS	FICHA
58	1
CNM: 063388.2.0016351-84	



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

Oswaldo Fernandes

Oficial

Livro 2 Eva Rezende Fernandes

Substituta

IMÓVEL: Urbano. Lote nº 19, da quadra nº 56, do loteamento denominado "CAMPO REAL- FASE III", situado nesta cidade de Campo Verde-MT. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:** Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, sob nº 02, da quadra nº 56, o qual, possui a configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00m², (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00 x 30,00, (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), limitando-se pela frente, com o leito da Rua Santos, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 21, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com o lote nº 04, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote nº 02, também na distância de 30,00 metros. **Matrícula anterior, nº 9.693**, de fls. 087 do livro nº 2-AI, datada de 26/01/1995, do RGI-1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. **Emolumentos: R\$ 90,50. Selo: BZT 00728.** O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo nº 86.658, do livro 1, às 13:05 horas do dia 30/09/2023. **R-001/MAT.16.351.** Em 08/12/2023. **USUCAPIÃO.** Nos termos do r. Mandado Judicial, datado de 27/08/2019, assinado pela Dra. Maria Lucia Prati, MMª Juíza de Direito da 2ª Vara desta Comarca de Campo Verde-MT, expedido nos autos 2630-73.2012.811.0051, código 73643, de Ação de Usucapião, requerida por, **ISMAEL PAES DE OLIVEIRA**, brasileiro, comerciante, natural de Martinópolis-SP, onde nasceu no dia 22/06/1.956, filho de Bento Paes de Oliveira, e de, Da. Erotides Bernarde de Aguiar, portador da CI/RG nº 88496628/SSP-MT, e inscrito no CPF/MF sob nº 274.663.021-49, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em data de 24/08/1.978, com, **MARIA LOURDES DE OLIVEIRA**, brasileira, comerciante, natural de Jaciara-MT, onde nasceu no dia 06/05/1.960, filha de Neuton Lopes Siqueira, e, de Da. Maria Nunes Siqueira, portadora da CI/RG nº 490.009/SSP-MT, e, inscrita no CPF/MF sob nº 698.645.0001-04, residentes e domiciliados na Av. Brasil, nº 1.030, bairro Centro, neste município de Campo Verde-MT, **VERIFICA-SE** que, foi proferida por aquele Juízo, em data de 26/08/2019, **SENTENÇA DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO**, com trânsito em julgado, sobre o imóvel rural constante da presente matrícula, em favor do requerente mencionado e qualificado, cujo valor da causa é de R\$15.000,00. **OBS:** Imóvel este avaliado atualmente em: R\$689.188,02. **Emolumentos: R\$5.535,10. Selo: BZT 00729.** O Oficial: *[Assinatura]*

Cartório de 1º Ofício OSVALDO FERNANDES

Cartório de 1º Ofício OSVALDO FERNANDES
EVA REZENDE FERNANDES
Substituta

10 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - CAMPO VERDE - MATO GROSSO - FONE (66) 3419-2477 - FAX (66) 3419-2478
OSVALDO FERNANDES - OFICIAL - EVA REZENDE FERNANDES - OF. SUBSTITUTA

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 16351 do Livro 2 e tem valor de Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus. Campo Verde-MT, 08 de dezembro de 2023. Válida por 30 dias.

Oswaldo Fernandes
Oficial

Cartório de
OSVALDO FERNANDES
Oficial

10 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - CAMPO VERDE - MATO GROSSO - FONE (66) 3419-2477 - FAX (66) 3419-2478
OSVALDO FERNANDES - OFICIAL - EVA REZENDE FERNANDES - OF. SUBSTITUTA

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro

Cod. Ato(s): 176

BZT 768

Gratuito

Consulta: www.tjmt.jus.br/selos



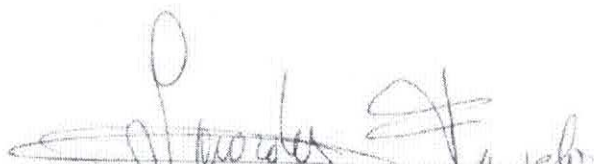
IMOBILIÁRIA FUNKLER

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE - MT.

FINALIDADE: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA FINS DE LOCAÇÃO.

IMÓVEL AVALIADO: BARRACAO CAMPO REAL-FASE III.

Campo Verde/MT, 11 de Março de 2024.



LOURDES FUNKLER CRECI 4443

Av. Senador Atilio Fontana Nº 690 - Bairro Jupiará – Fone: (66) 3419-1992 (66) 9.9615-6634

Campo Verde – MT – E-mail: lourdesfunkler@hotmail.com

IMOBILIÁRIA FUNKLER

LOURDES FUNKLER IMOBILIÁRIA - CRECI 4443

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

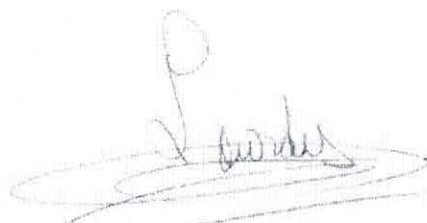
SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE

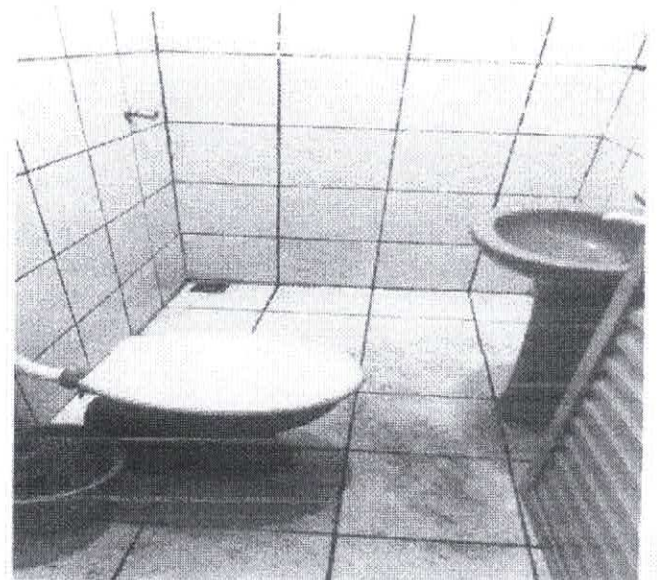
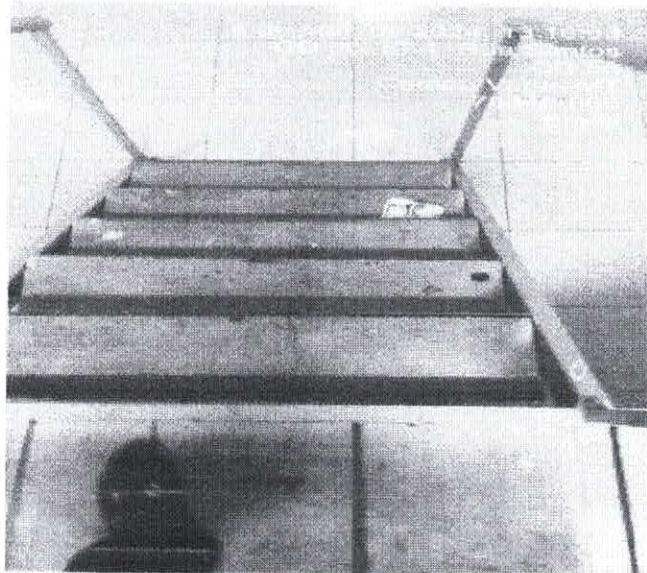
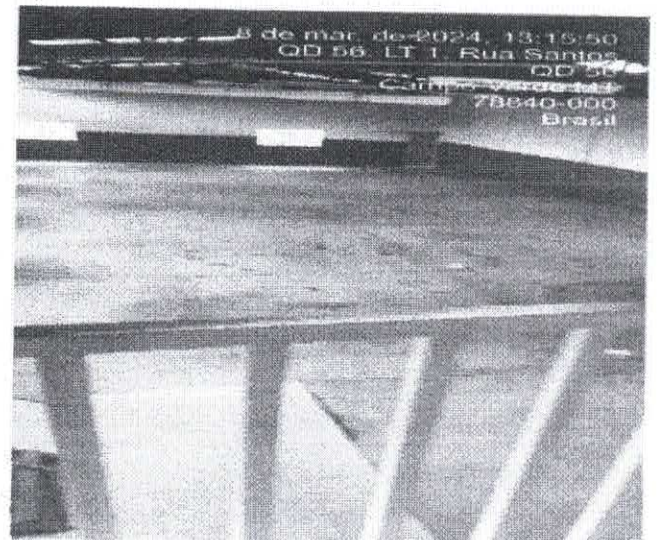
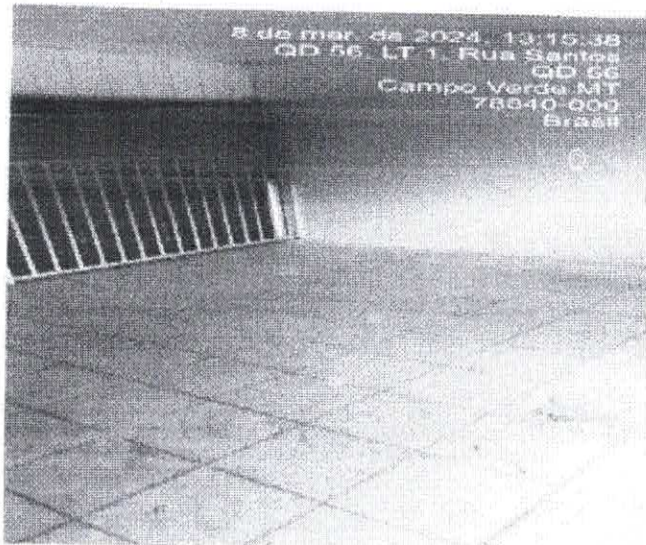
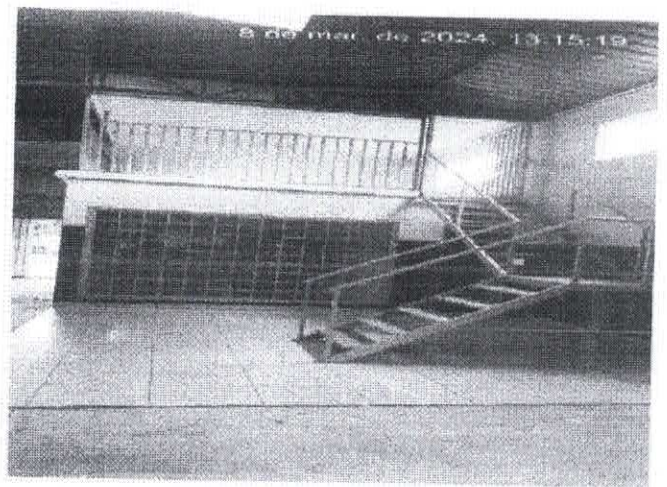
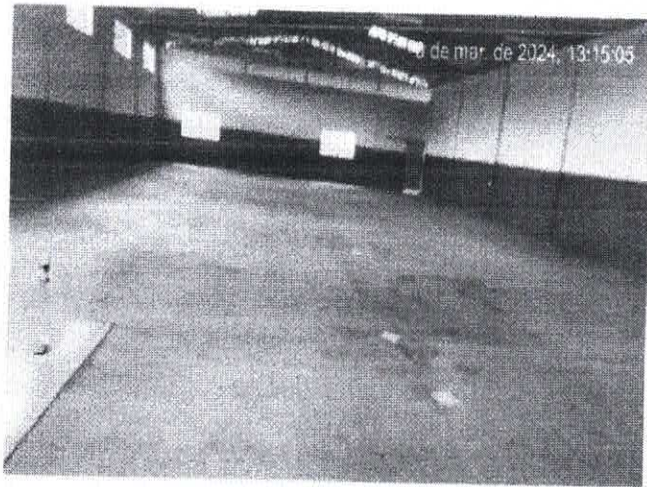
FINALIDADE: Avaliação Mercadológica para fins de locação

IMÓVEL: Urbano. Lote nº 19, da quadra nº 56 (dois), do loteamento denominado "CAMPO REAL-FASE III", situado nesta Cidade de Campo Verde-MT. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:** Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, sob nº 02, da quadra nº 56, o qual possui a configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00 m², (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) ou seja, com a dimensão de 15,00 x 30,00, (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), limitando-se pela frente, com o leito da Rua Santos, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 21, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com o lote nº 04, na distância de 30,00 metros e finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote nº 02, também na distância de 30,00 metros. **Matricula anterior, nº 9.693**, de fls. 087, do livro nº 2-AI, datada de 26/01/1995, do RGI-1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. **Emolumentos: R\$ 90,50. Selo: RZT 00728.** O Oficial

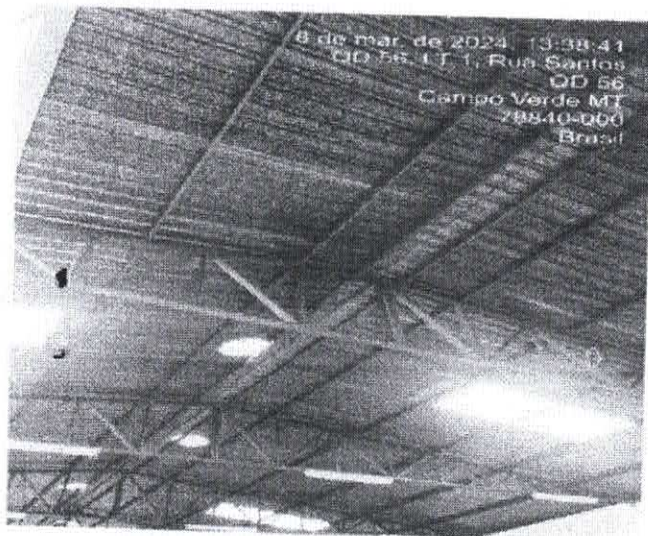
Protocolo nº 86.658 do livro 1, às 13:05 horas do dia 30/09/2023. **R-001/Mat. 16.351.** Em 08/12/2023. **USUCAPIÃO.** Nos termos do Dr. Mandado Judicial, datado de 27/08/2019, assinado pela Dra. Maria Lucia Prati, MMª Juíza de Direito da 2ª Vara desta Comarca de Campo Verde-MT, expedindo nos autos 2630-73.2012.811.0051, código 73643, de Ação de Usucapião, requerida por, **ISMAEL PAES DE OLIVEIRA**, brasileiro, comerciante, natural de Martinópolis-SP, onde nasceu no dia 22/06/1956, filho de Bento Paes de Oliveira, e de, Dra. Erotides Bernarde de Aguiar, portador da CI/RG nº 88496628/SSP-MT, e inscrito no CPF/MF sob nº 274.663.021-49, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em data de 24/08/1978, com, **MARIA LOURDES DE OLIVEIRA**, brasileira, comerciante, natural de Jaciara-MT, onde nasceu no dia 06/05/1960, filha de Neutono Lopes Siqueira, e de Dra. Maria Nunes Siqueira, portadora da CI/RG nº 490.009/SSP-MT, e, inscrita no CPF/MF sob nº 698.645.0001-04, residentes e domiciliados na Av. Brasil, nº 1.030, bairro Centro, neste Município de Campo Verde-MT, **VERIFICA-SE** que, foi proferida por aquele Juízo, em data de 26/08/2019, **SENTENÇA DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO**, com trânsito em julgado, sobre o imóvel rural constante da presente matrícula, em favor do requerente mencionado e qualificado, cujo valor da causa é de R\$ 15.000,00. **OBS:** Imóvel este avaliado atualmente em: R\$ 689.188,02. **Emolumentos: R\$5.535,10. Selo: BZT 00729.** O Oficial.

RELATÓRIO: O imóvel objeto foi vistoriado por LOURDES FUNKLER, acompanhado pelo SR, ISMAEL PAES DE OLIVEIRA, (proprietário) do imóvel, desta cidade de Campo Verde-MT. Foram consideradas as condições da construção do salão de 450,00 m², de alvenaria com 01 banheiro simples, 01 escritório, escada com um guarda volume na parte de cima, construção não esta nova, contra piso queimado, cobertura de zinco, porta da frente e fundo porta de lata, banheiro vaso sanitário com pia, cerâmica simples tampa (assento) imóvel esta em localização boa, feito pesquisas do mercado imobiliário e colegas de profissão imóvel esta sendo locado nas redondezas valores comercializados em torno de seis mil reais (6.000,00) bem como os preços obtidos nos imóveis para locação no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, em pesquisa de mercado e oferta de imóveis para locação.





Paulo



DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL: 08 de Março de 2024

DOCUMENTAÇÃO: Foi apresentada cópia da matrícula, 16.351, data 08/12/2023, Folha 058, Ficha 001 do imóvel, emitida pelo Cartório do 1º Ofício Registro Geral de imóveis do Município de Campo Verde – MT.

ADQUIRENTE: Prefeitura Municipal de Campo Verde, na cidade de Campo Verde/MT.

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

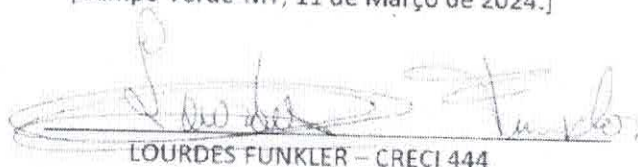
HOMEGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Foi utilizado o critério de homogeneização, utilizando-se imóveis do mesmo padrão, todos situados nas proximidades do imóvel objeto e dentro dos parâmetros dos valores.

Característica do Terreno	Quantidade/Construída	Valor do Aluguel do Imóvel	Valor total
Total do Terreno 450,00 m ²	450,00m ² de Construção	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00

Cujo valor acima foi obtido considerando-se as condições do prédio que não está novo, infra-estrutura, bem como os preços de locação pesquisados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, podendo variar entre localização para mais ou para menos.

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, 11 de Março de 2024.]


LOURDES FUNKLER – CRECI 444

Av. Senador Atilio Fontana N° 690 - Bairro Jupiara – Fone: (66) 3419-1992 (66) 9.9615-6634

Campo Verde – MT – E-mail: lourdesfunkler@hotmail.com



PTAM - PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**IMÓVEL URBANO - MATRICULA nº 16.351
CAMPO VERDE - MT.**

ÍNDICE

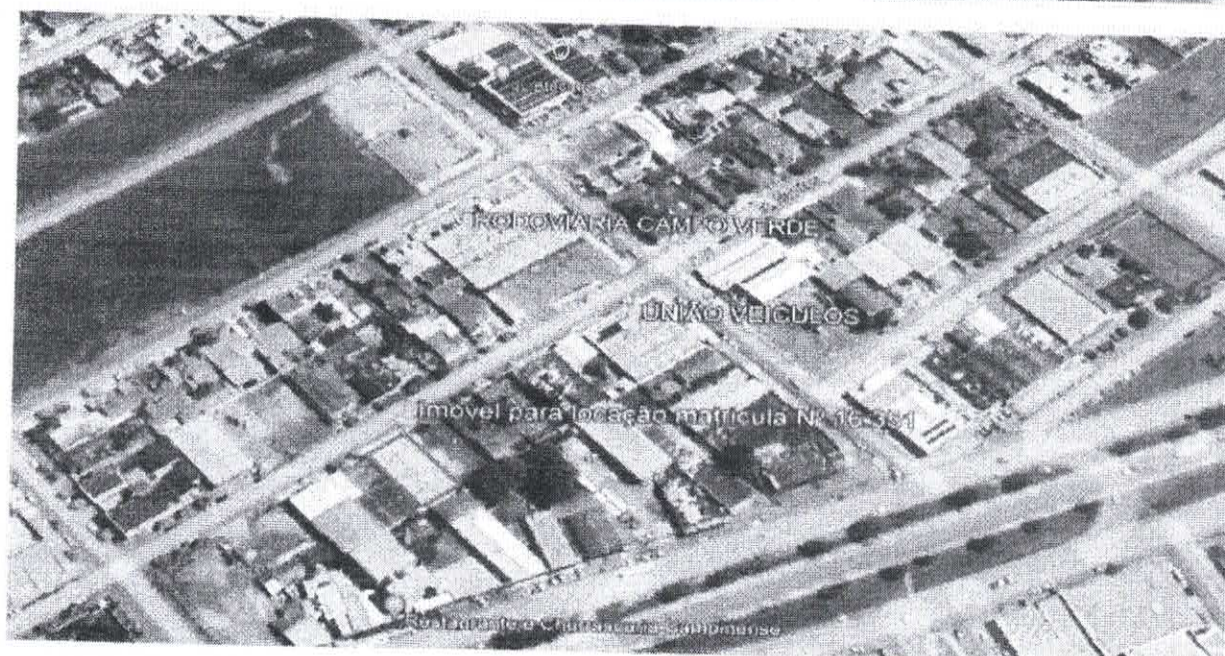
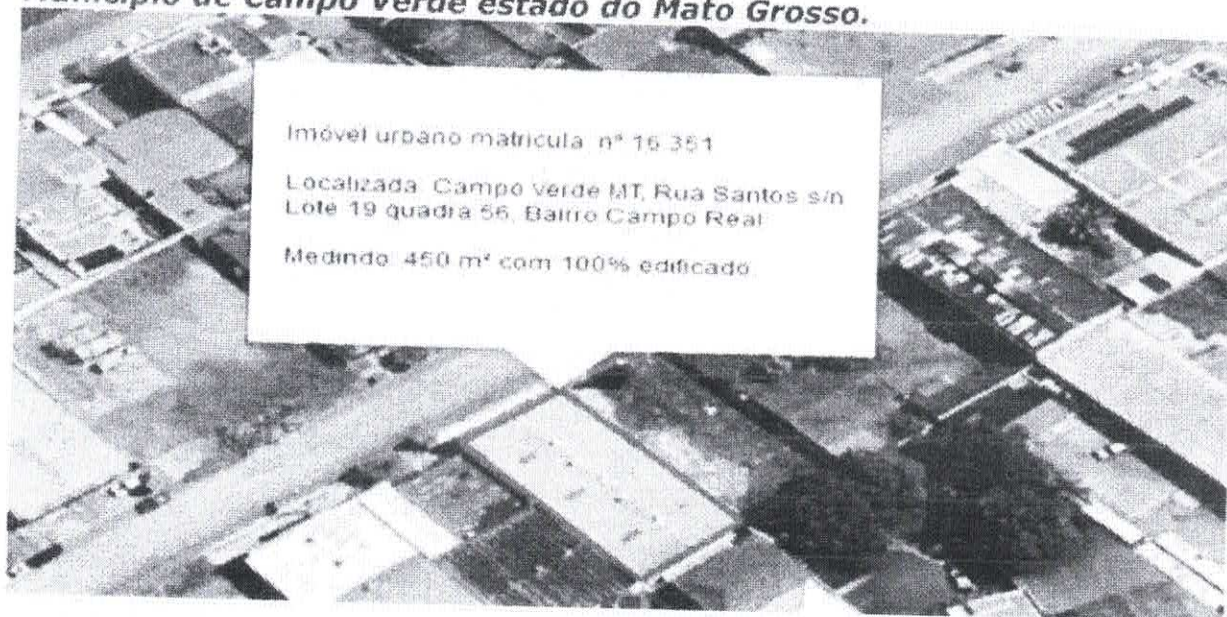
01. Solicitante	Página 03
02. Imóvel avaliando para locação	Página 03
03. Objetivo	Página 04
04. Introdução.....	Página 04
05. Metodologia de avaliação.....	Página 04
06. Dados do imóvel avaliando para locação	Página 04
6.1. Identificação	Página 04
6.2. Localização	Página 05
6.3. Memorial descritivo	Página 05
07. Informações complementares	Página 05
08. CONCLUSÃO.....	Página 06
09. Amostras de locação.....	Páginas 07/09
9.1. Amostras para ser homogeneizadas.....	Páginas 07/09
10. Anexos.....	Páginas 10/13
10.1. Matrícula.....	Página 10
10.2. Fotos	Páginas 11/12
10.3. Certificado AGRO SMA LTDA	Página 13
10.4. Creci / CNAI – Corretor / Perito Avaliador	Página 13

01. SOLICITANTE:

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

02. IMÓVEL AVALIANDO PARA LOCAÇÃO:

**Imóvel urbano matricula nº 16.351
Município de Campo Verde estado do Mato Grosso.**



03. OBJETIVO:

Determinar o valor mercadológico real de **LOCAÇÃO**.

04. INTRODUÇÃO:

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

05. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

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

O responsável pela realização deste trabalho é o Corretor de imóveis, Sr. Célio Andrade da Silva - Corretor de Imóveis/Perito Avaliador - (CRECI-F/MT 9185 - CNAI - 22421) e responsável jurídica Agro SMA Ltda (Creci-J/MT - 15825).

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

MÉTODO DE COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ABNT -14.653-2
Método Comparativo de Dados de Mercado para locação de imóveis, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de locação, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

06. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO PARA LOCAÇÃO:

6.1. IDENTIFICAÇÃO:

Matrícula 16.351
Terreno Urbano 450 m²
Livro n^o 2
Folha 058
Ficha 001
Data 08/12/2.023
CRI do 1^o Ofício de Campo Verde - Mato Grosso.

6.2. LOCALIZAÇÃO:

Imóvel localizado no município de Campo Verde - MT, Av. Santos de frente, nas laterais Av. Porto Alegre e Av. Arnaldo Eckert ao fundo Av. Brasília.

6.3. MEMORIAL DESCRITIVO:

Um imóvel urbano, com 450 m², matrícula nº 16.351, com registro no 1º Ofício - Registro Geral de Imóveis Títulos e Documentos de Campo Verde estado do Mato Grosso.

07. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

- a) Os aspectos legais e formais da documentação não foram objetos de análise por parte deste avaliador, que se ateve à avaliação baseada nos documentos apresentados e em visita em no local do imóvel e em amostras semelhantes, devidamente homogeneizadas.
- b) A caracterização do imóvel foi feita na vistoria em **08/03/2024**;
- c) Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Por tanto, este relatório pode ser publicado, circulado e divulgado para finalidade já mencionada, sem aprovação prévia ou por escrito do perito/avaliador.
- d) No ato da visita no local do imóvel as informações necessárias para devida localização do imóvel foram fornecidas pelo Sr. Juliano Facincani de Oliveira, Diretor de Transito Urbano, fone:(65) 992961774, do setor de urbanismo da solicitante.
- e) Informações para avaliação foram extraídas da matrícula vencida fornecida pela solicitante e visita no local do imóvel.
- f) Imóvel classificado como misto que poderá ser usado como loja, escritório ou galpão.
- g) Imóvel se encontra com bom estado de conservação, possui a sua área na sua totalidade construída com telhado de zinco com tersas de metal e claraboia, salão com piso concreto sem revestimento, janelas simples com vidros bons, porta grande de metal em bom estado e possui dois banheiros, escritório com piso simples e loucas em bom estado e elétrica e hidráulica em perfeito estado.

8. CONCLUSÃO:

PARECER:

Com base nos dados levantados no local do imóvel objeto deste parecer e nos dados de mercado, o avaliador responsável encontrou o seguinte valor mensal de **locação** nesta data:

VALOR MENSAL PARA LOCAÇÃO:

Total **R\$ 5.511,20**
(Cinco mil quinhentos e onze reais e vinte centavos)

Conforme amostras e cálculos em anexo;

Campo Verde MT, 08 de Março de 2.024.

CELIO ANDRADE Assinado de forma
DA digital por CELIO
ANDRADE DA
SILVA:91188814 SILVA:91188814915
915 Dados: 2024.03.12
16:50:28 -04'00'

AGRO SMA LTDA
CRECI - J - 15825

09. AMOSTRAS DE LOCAÇÃO:

9.1. AMOSTRAS PARA SER HOMOGENEIZADAS EM M²:

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$5.511,20

Imóvel avaliando

Área total do imóvel : 450m² - 100% edificado

Método empregado:

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

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

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores: Se trata de imóveis locados e oferta a serem locados.

- F1: Localização
- F2: Estado físico
- F3: Vocação Comercial
- F4: Esquina

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1: OFERTA

Av. Mato Grosso 720 m² com construção de 680

Área:

680m²

Valor:

R\$10.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$14,71

Fator de homogeneização Localização:

1,10

Fator de homogeneização Estado físico:

1,00

Fator de homogeneização Vocação Comercial:

1,00

Fator de homogeneização Esquina:

1,00

Imóvel 2:

Av. Isidoro Gentilín, 540 m² com construção de 420 m²

Área:

540m²

Valor:

R\$4.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$7,41

Fator de homogeneização Localização:

1,10

Fator de homogeneização Estado físico:

1,00

Fator de homogeneização Vocação Comercial:

1,10

Fator de homogeneização Esquina:

0,90

Imóvel 3:

Av. Isidoro Gentilín, 540 m² com construção de 350 m²

Área:

350m²

Valor:

R\$3.800,00

Valor por metro quadrado:

R\$10,86

Fator de homogeneização Localização:

1,10

Fator de homogeneização Estado físico:

1,00

Fator de homogeneização Vocação Comercial:

1,10

Fator de homogeneização Esquina:

1,00

Imóvel 4:Av. Mato Grosso 450 m² com construção de 380m²

Área:

Valor:

380m²

Valor por metro quadrado:

R\$3.800,00

Fator de homogeneização Localização:

R\$10,00

Fator de homogeneização Estado físico:

1,10

Fator de homogeneização Vocação Comercial:

1,00

Fator de homogeneização Esquina:

1,00

1,00

Imóvel 5: OFERTARua Vitória próxima a Igreja IBN Vitória, 24m² - 100 % edificado

Área:

240m²

Valor:

R\$2.750,00

Valor por metro quadrado:

R\$11,46

Fator de homogeneização Localização:

1,10

Fator de homogeneização Estado físico:

1,00

Fator de homogeneização Vocação Comercial:

1,00

Fator de homogeneização Esquina:

1,00

1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	14,71	1,10	1,00	1,00	1,00	16,18
2	7,41	1,10	1,00	1,10	0,90	8,07
3	10,86	1,10	1,00	1,10	1,00	13,14
4	10,00	1,10	1,00	1,00	1,00	11,00
5	11,46	1,10	1,00	1,00	1,00	12,60

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:Média: $X = \sum(X_i)/n$ $X = 12,20$ Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$ $S = 2,97$ **Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

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

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$ Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$ Amostra 1: $d = |16,18 - 12,20| / 2,97 = 1,34 < 1,65$ (amostra pertinente)Amostra 2: $d = |8,07 - 12,20| / 2,97 = 1,39 < 1,65$ (amostra pertinente)Amostra 3: $d = |13,14 - 12,20| / 2,97 = 0,32 < 1,65$ (amostra pertinente)Amostra 4: $d = |11,00 - 12,20| / 2,97 = 0,40 < 1,65$ (amostra pertinente)Amostra 5: $d = |12,60 - 12,20| / 2,97 = 0,14 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Límite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 12,20 - 1,53 * 2,97/\sqrt{(5 - 1)} = 9,92$$

Límite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 12,20 + 1,53 * 2,97/\sqrt{(5 - 1)} = 14,47$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$10,98 a R\$13,42

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

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

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 13,14 (amostra 3); 11,00 (amostra 4); 12,60 (amostra 5).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$12,25

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$12,25 * 450,00 = R\$5.511,20$$

Valor do aluguel do imóvel avaliando:

R\$5.511,20

10. ANEXOS:

10.1. MATRICULA:

MATRÍCULA	DATA
16351	08/12/2023
FLS	FICHA
58	1
GNM: 063388.2.0016351-84	



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

Oswaldo Fernandes
Oficial

Livro 2 **Eva Rezende Fernandes**
Substituta

IMÓVEL Urbano. Lote nº 19, da quadra nº 56, do loteamento denominado "CAMPO REAL- FASE III", situado nesta cidade de Campo Verde-MT. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL: Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, sob nº 02, da quadra nº 56, o qual, possui a configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00m², (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00 x 30,00, (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), limitando-se pela frente, com o leito da Rua Santos, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 21, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com o lote nº 04, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote nº 02, também na distância de 30,00 metros. Matrícula anterior, nº 9.693, de fls. 087 do livro nº 2-AI, datada de 26/01/1995, do RGI-1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. Emolumentos: R\$ 90,50. Selo: BZT 00728. O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo nº 86.658, do livro 1, às 13:05 horas do dia 30/09/2023. R-001/MAT.16.351. Em 08/12/2023. **USUCAPÍAO.** Nos termos do r. Mandado Judicial, datado de 27/08/2019, assinado pela Dra. Maria Lucia Prati, MMª Juíza de Direito da 2ª Vara desta Comarca de Campo Verde-MT, expedido nos autos 2630-73.2012.811.0051, código 73643, de Ação de Usucapião, requerida por **ISMAEL PAES DE OLIVEIRA**, brasileiro, comerciante, natural de Martinópolis-SP, onde nasceu no dia 22/06/1.956, filho de Bento Paes de Oliveira, e de, Da. Erotides Bernarde de Aguiar, portador da CI/RG nº 88496628/SSP-MT, e inscrito no CPF/MF sob nº 274.663.021-49, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em data de 24/08/1.978, com **MARIA LOURDES DE OLIVEIRA**, brasileira, comerciante, natural de Jaciara-MT, onde nasceu no dia 06/05/1.960, filha de Neuton Lopes Siqueira, e, de Da. Maria Nunes Siqueira, portadora da CI/RG nº 490.009/SSP-MT, e inscrita no CPF/MF sob nº 698.645.0001-04 residentes e domiciliados na Av. Brasil, nº 1.030, bairro Centro, neste município de Campo Verde-MT. **VERIFICA-SE** que, foi proferida por aquele Juízo, em data de 26/08/2019, **SENTENÇA DECLARATÓRIA DE USUCAPÍAO**, com trânsito em julgado, sobre o imóvel rural constante da presente matrícula, em favor do requerente mencionado e qualificado, cujo valor da causa é de R\$15.000,00. **OBS:** Imóvel este avaliado atualmente em: R\$689.188,02. Emolumentos: R\$5.535,10. Selo: BZT 00729. O Oficial: *[Assinatura]*

CERTIFICADO e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula, nº 16351, do Livro 2 e tem valor de Citação de inteiro Teor e Negativa de Oribus Campo Verde-MT, 08 de dezembro de 2023. Válida por 30 dias.

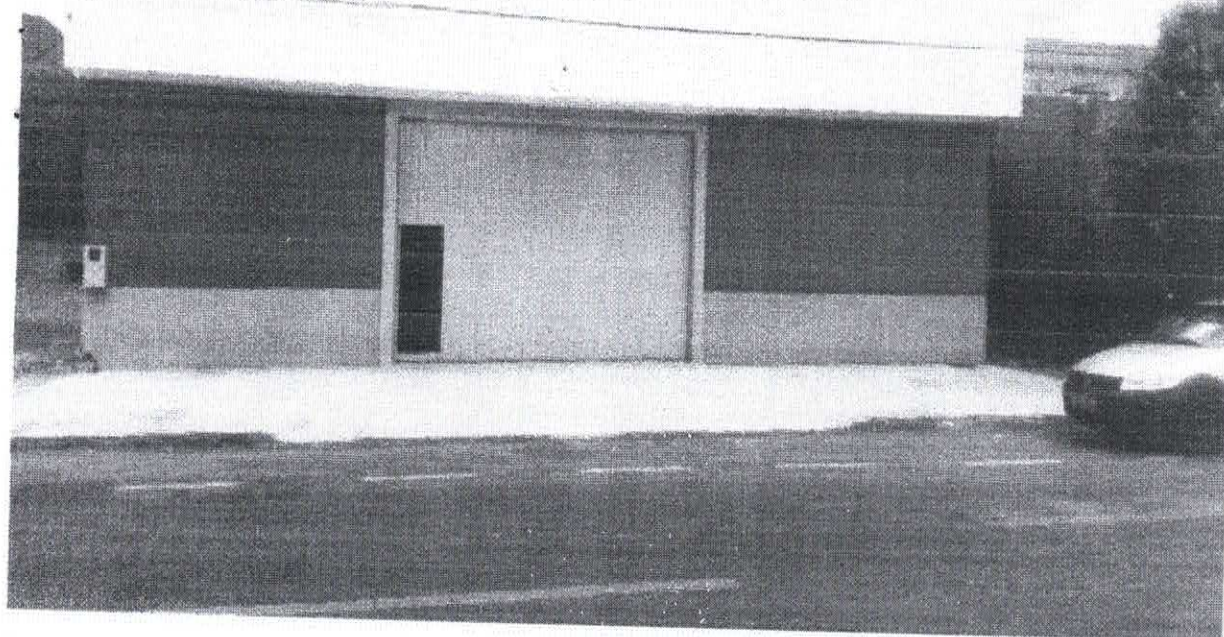
[Assinatura]
Oswaldo Fernandes
Oficial

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro
Ced. Ato(s) 178
BZT 768 Gratuito
Consulta: www.tnt.us.br/ceda

Selo Digital

AV. BRASÍLIA, 1.040 - CENTRO - E-MAIL: BRICAMPOVERDE@TNT.US - FONE: (65) 3419-2417 - CEP: 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT

10.2. FOTOS.





10.3. CERTIFICADO DE INSCRIÇÃO PESSOA JURÍDICA.



10.4. CRECI - CNAI - CORRETOR / PERITO AVALIADOR.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

OUTROS SERVIÇOS:

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

CONTATO

Avenida Mato Grosso, nº 557, Bairro Belvedere - Campo Verde/ MT
Telefone: (66) 9 9654-5277
E-mail: administrativo@brandaomoveis.com



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO

OBJETIVO

AVALIAÇÃO PARA FINS DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO

CONTRATANTE

Prefeitura Municipal de Campo Verde – MT

Proprietário: Prefeitura Municipal de Campo Verde – MT

IMÓVEL AVALIANDO

DESCRIÇÃO	VALOR LOCAÇÃO MENSAL
Rua SANTOS, Quadra 56, Lote 19, Loteamento Campo Real 3, Campo Verde - MT	R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

O presente Laudo de Avaliação é composto de 20 páginas, todas devidamente rubricadas e carimbadas.

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



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:47:56
-04 00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INDÍCE	
OBJETIVO	4
PRESSUPOSTOS BÁSICOS	4
INTRODUÇÃO	5
PROPRIETÁRIO SOLICITANTE:	5
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
CONFRONTAÇÕES:	7
METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:	8
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	8
MEMORIAL DESCRITIVO:	8
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	9
CONCLUSÃO:	10
ANEXOS	11
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:	16
MATRÍCULA:	18
DIPLOMA DE FORMAÇÃO	19
DIPLOMA DE FORMAÇÃO	20



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL	Assinado de forma digital por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773	BRANDAO:02627731122
1122	Dados: 2024.03.09 09:48:03 -04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

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

PRESSUPOSTOS BÁSICOS

A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

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

O termo 'VALOR' nesta avaliação significa:

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



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL BRANDAO:0262773 1122	Assinado de forma digital por JHONATAN GABRIEL BRANDAO:02627731122 Dados: 2024.03.09 09:48:11 -04'00'
---	---



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

INTRODUÇÃO

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

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

PROPRIETÁRIO SOLICITANTE:

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



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:48:19
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Endereço: Rua Santos, Quadra nº56, Lote nº19, Campo verde - MT

Bairro: Campo Real 3

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



Mapa – Croqui - Imagem de Satélite



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

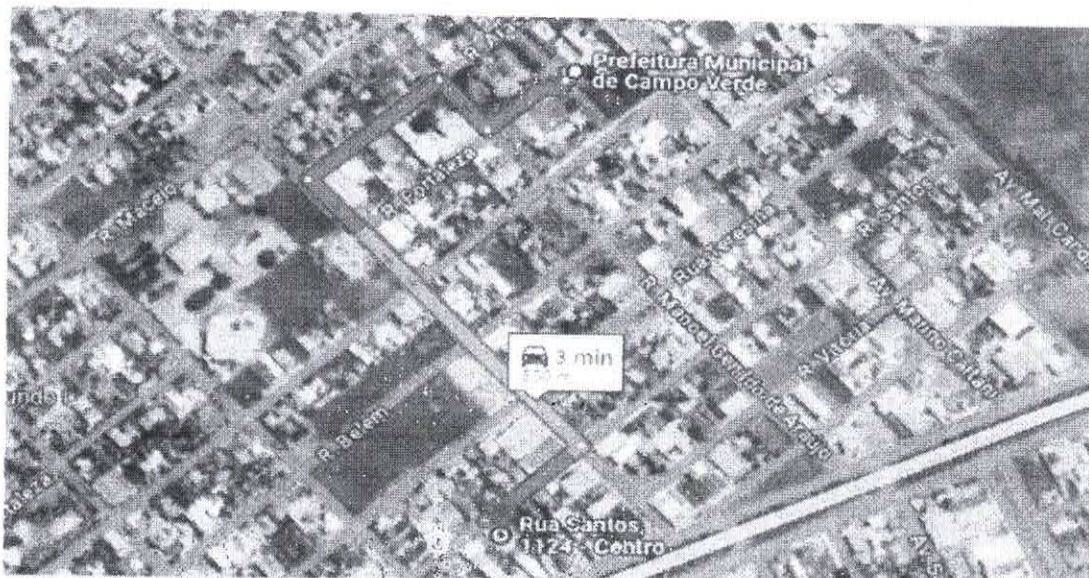
JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital por
JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:48:28
-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Mapa – Croqui - Imagem de Satélite

CONFRONTAÇÕES:

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

Matrícula 16.351 – Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Verde – MT.

Dos documentos:

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



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:48:43
-04'00"



METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

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

MEMORIAL DESCRITIVO:

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

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

O terreno é de formato de polígono regular, com topografia levemente plana, próximo de supermercados, posto de combustível, dispendo ainda de asfalto, rede de água potável, rede de telefonia, rede elétrica e iluminação pública.





Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 9.9654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

- Os aspectos legais e formais da documentação não foram objetos de análise por parte deste avaliador, que se ateve à avaliação baseada nos documentos apresentados e em visita em loco ao local.
- A caracterização do imóvel foi feita na vistoria em 08 de Março de 2024;
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Por tanto, este relatório não devera ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do perito/avaliador;



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


Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:49:01
-04'00'

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

· **CONCLUSÃO:**

· **PARECER:**

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

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 5.000,00 mensais - conforme cálculos e 03 (três) amostras em ANEXOS;

R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

Valor arredondado;

- conforme cálculos e amostras em ANEXOS;

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL	Assinado de forma digital por
BRANDAO:02627731	JHONATAN GABRIEL
122	BRANDAO:02627731122
	Dados: 2024.03.09 09:49:11
	-04'00'



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANEXOS

Foto 01: Vista Propriedade.



Foto 02: Vista Propriedade.



Foto 03: Vista Propriedade.

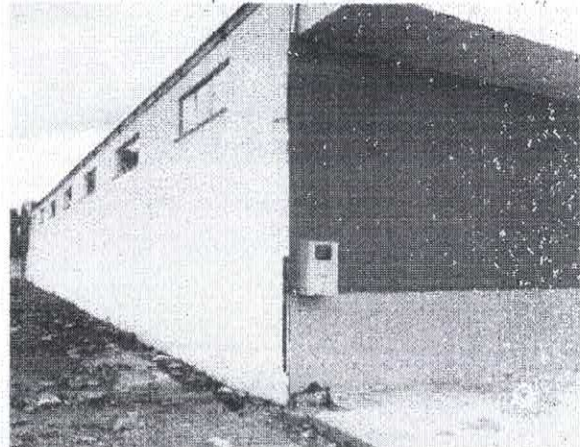


Foto 04: Vista Propriedade.

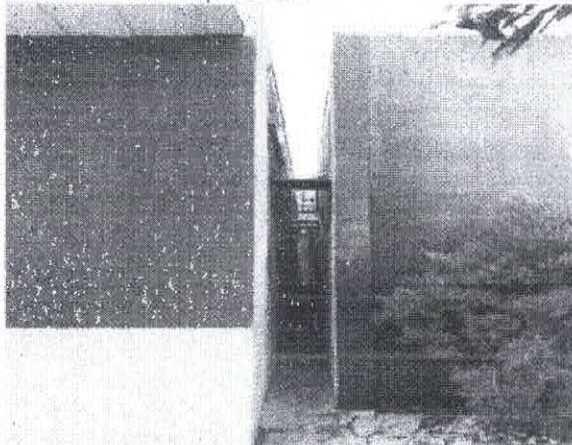


Foto 05: Vista Propriedade.



Foto 06: Vista Propriedade.



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

Telefone: (66) 9.9654-5277

E-mail: administrativo@brandaoimoveis.com

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122.

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:49:23
-04'00'

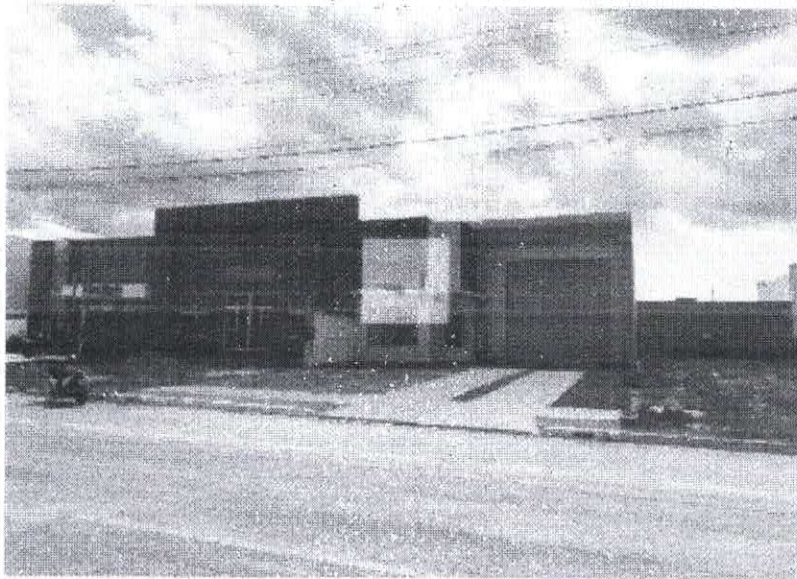
Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 01 :

Estado	Mato Grosso
Município	Campo Verde
Endereço	Privado
Tipo de Oferta	Aluguel
Informante	https://conquistaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-galpao-em-alvenaria-green-ville-i-campo-verde/738
Telefone	(66) 3419-2848
Data	Março de 2024
Valor mensal do aluguel: R\$7.500,00	



ALUGUEL

TOTAL

R\$ 7.500,00

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

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
 BRANDAO:02627731122
 1122

Assinado de forma digital
 por JHONATAN GABRIEL
 BRANDAO:02627731122
 Dados: 2024.03.09 09:49:42
 -04'00"

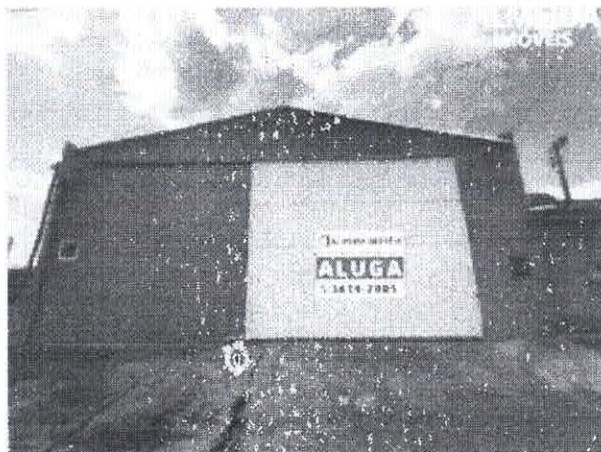
Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 02 :

Estado	Mato Grosso
Município	Campo Verde
Endereço	Rua Tesouro, Belvedere
Tipo de Oferta	Aluguel
Informante	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-galpao-em-afvenaria-belvedere-campo-verde/2608
Telefone	(66) 3419-2005
Data	Março de 2024
Valor mensal do aluguel: R\$3.000,00	



Fachada



ALUGUEL

TOTAL

R\$ 3.000,00

R\$ 3.000,00



CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

BELVEDERE - 1

SALAS - Comercial - 3

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:49:53
-04'00"

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

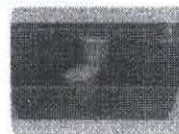
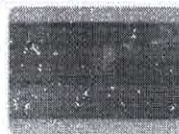
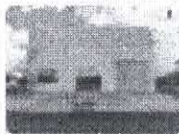
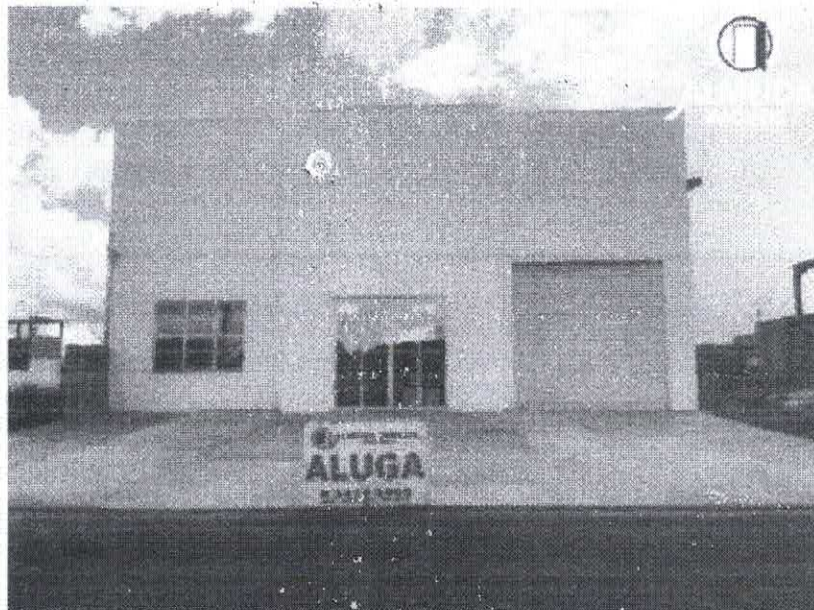


Av. Mato Grosso, nº 557 – Belvedere - (66) 99654-5277

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóveis amostrados para comparação:
Imóvel 03 :

Estado	Mato Grosso
Município	Campo Verde
Endereço	Avenida Brasilia
Tipo de Oferta	Aluguel
Informante	https://www.almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-galpao-em-alvenaria-greenville-2-campo-verde/2474
Telefone	(66) 3419-2005
Data	Março de 2023
Valor mensal do aluguel: R\$7.000,00	



ALUGUEL

R\$ 7.000,00

DESCRIÇÃO

TOTAL

R\$ 7.000,00

Área de 200m² para locação com armazém, contendo 02 banheiros e 01 sala para escritório.

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

Assinatura Eletrônica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital por
JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:50:00
-04'00"

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóvel	Aluguel mensal	Local	Desnível	Posição Solar	Infra-Est.	R\$/m² ho.
1	7.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.500,00
2	3.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.000,00
3	7.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.000,00

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 5.833,33$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$5.249,99 a R\$6.416,66

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Resultado de Amostras: Cálculo 01.

Valor mensal do aluguel = 5.249,99

Valor do imóvel avaliando arredondado:

R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais

Obs. Recomendamos que seja feito um contrato com uma longa duração no valor fixo de R\$5.000,00 (cinco mil reais), o imóvel dispõe uma boa estrutura, sendo uma ótima oportunidade.

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

Assinatura Eletrônica:

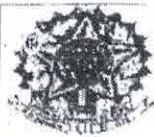
JHONATAN GABRIEL	Assinado de forma digital por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731	BRANDAO:02627731122
122	Dados: 2024.03.09 09:50:18 -04'00'

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MATRÍCULA:

MATRÍCULA	DATA
16351	08/12/2023
FLS	FICHA
58	1
CNM: 063386.2.0016351-84	



1º OFÍCIO – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE – MT
Oswaldo Fernandes
Oficial
Livro 2 **Eva Rezende Fernandes**
Substituta

IMÓVEL: Urbano. Lote nº 19, da quadra nº 56, do loteamento denominado "CAMPO REAL- FASE III", situado nesta cidade de Campo Verde-MT. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:** Um imóvel urbano, constante de um lote de terreno para construção, sob nº 02, da quadra nº 56, o qual, possui a configuração de um retângulo, medindo a área superficial de 450,00m², (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, com a dimensão de 15,00 x 30,00, (quinze metros de frente e fundos, por trinta metros de ambos os lados), limitando-se pela frente, com o lote da Rua Santos, na distância de 15,00 metros; aos fundos, com o lote nº 21, na mesma distância de 15,00 metros; pelo lado direito, com o lote nº 04, na distância de 30,00 metros; e, finalmente, pelo lado esquerdo, com o lote nº 02, também na distância de 30,00 metros. Matrícula anterior, nº 9.693, de fls. 087 do livro nº 2-AI, datada de 26/01/1995, do RGI-1º Ofício da Comarca de Dom Aquino-MT. Emolumentos: R\$ 90,50. Selo: BZT 00728. O Oficial *Oswaldo Fernandes*

Protocolo nº 86.658, do livro 1, às 13:05 horas do dia 30/09/2023. R-001/MAT.16.351. Em 08/12/2023. **USUCAPIÃO.** Nos termos do r. Mandado Judicial, datado de 27/08/2019, assinado pela Dra. Maria Lucia Prati, MMª Juíza de Direito da 2ª Vara desta Comarca de Campo Verde-MT, expedido nos autos 2630-73.2012.811.0051, código 73643, de Ação de Usucapião, requerida por, **ISMAEL PAES DE OLIVEIRA**, brasileiro, comerciante, natural de Martinópolis-SP, onde nasceu no dia 22/06/1956, filho de Bento Paes de Oliveira, e de, Da. Erotides Bernarde de Aguiar, portador da CI/RG nº 88496628/SSP-MT, e inscrito no CPF/MF sob nº 274.663.021-49, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em data de 24/08/1978, com, **MARIA LOURDES DE OLIVEIRA**, brasileira, comerciante, natural de Jaciara-MT, onde nasceu no dia 06/05/1960, filha de Neuton Lopes Siqueira, e, de Da. Maria Nunes Siqueira, portadora da CI/RG nº 490.009/SSP-MT, e inscrita no CPF/MF sob nº 698.668.0001-04 residentes e domiciliados na Av. Brasil, nº 1.030, bairro Centro, neste município de Campo Verde-MT, **VERIFICA-SE** que, foi proferida por aquele Juízo, em data de 26/08/2019, **SENTENÇA DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO**, com trânsito em julgado, sobre o imóvel rural constante da presente matrícula, em favor do requerente mencionado e qualificado, cujo valor da causa é de R\$15.000,00. **OBS:** Imóvel este avaliado atualmente em: R\$689.188,02. Emolumentos: R\$5.535,10. Selo: BZT 00729. O Oficial *Oswaldo Fernandes*

Cartão de 1º Ofício OSWALDO FERNANDES

OSWALDO FERNANDES
EVA REZENDE FERNANDES

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
CERTIFICADO nº 40916 que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 16351 do Livro 2 e tem valor de Cessão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus. Campo Verde-MT, 08 de dezembro de 2023. Válida por 90 dias.
Oswaldo Fernandes
Oficial

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMPO VERDE - MT
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Registro
Cod. Ato: 178
BZT 788 Gratuito
Consulta: www.tribus.br/bzt06

AV. BRASÍLIA, 1.240 - CENTRO - E-MAIL: BRICAMPOVERDE@BRANDAOIMOVEIS.COM - FONE (66) 3419-2477 - CEP 78.840-000 - CAMPO VERDE - MT

Scanned with CamScanner

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

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731
122
Assinado de forma digital por JHONATAN GABRIEL BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:50:27 -04'00'



DIPLOMA DE FORMAÇÃO

CERTIFICADO

Certificamos que

ELISAMA DE FIGUEIREDO PINTO BRANDAO,
CPF 045.195.831-44 concluiu o curso de **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**,
ministrado pelo IBREP - Instituto Brasileiro de Educação Profissional,
com carga horária de 32 horas.

Florianópolis, 06 de Dezembro de 2021.

[Signature]
IBREP - Instituto Brasileiro de Educação Profissional

[Signature]
LUCIANA ALVAREZ DA COSTA
IBREP - Instituto Brasileiro de Educação Profissional

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Assinatura Eletronica:

JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:0262773
1122

Assinado de forma digital
por JHONATAN GABRIEL
BRANDAO:02627731122
Dados: 2024.03.09 09:50:39
-04'00'