



Prefeitura Municipal

ESTADO DE MT

CNPJ 15.02

Materia Legislativa - 2331/2025

Tipo: PL - Projeto de Lei Executivo

Data: 7 de Fevereiro de 2025

Ementa: AUTORIZA O MUNICÍPIO

DE ALTA FLORESTA A

ADQUIRIR IMÓVEL QUE

MENCIONA PARA CONSTRUÇÃO

DA PRAÇA DA JUVENTUDE E DÁ

MT

PROJETO DE LEI N° 2.331/2025

Lido em 11.FEV.2025
M. A.
Responsável

CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
Aprovado em 1º discussão e votação
na Sessão ORDINÁRIA

de 11.FEV.2025
M. A.
Mesa Diretora

SÚMULA: “AUTORIZA O MUNICÍPIO DE ALTA FLORESTA A ADQUIRIR IMÓVEL QUE MENCIONA PARA CONSTRUÇÃO DA PRAÇA DA JUVENTUDE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Autoria: Executivo Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, VALDEMAR GAMBA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei,

Art. 1.º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir da INDECO - INTEGRAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E COLONIZAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ nº 03.115.268/0001-67, o imóvel Lote LP NORTE 3, com área de **11.801,18 m²**, desmembrado da área remanescente da Matrícula 697, situado nesta cidade de Alta Floresta, com limites e confrontações constantes da matrícula 38.625, Livro 2-GK, do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Alta Floresta.

§ 1.º- O Município de Alta Floresta irá destinar a referida área para a construção da Praça da Juventude.

§ 2.º- O imóvel foi objeto de avaliação, com elaboração de laudo, constando como valor estimado em R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)

§ 3.º- A aquisição será formalizada por intermédio da lavratura de escritura pública de compra e venda com cláusula ad corpus e posterior registro na matrícula no imóvel.

§ 4.º- O Poder Executivo incorporará, por ato próprio, ao patrimônio da municipalidade os bens de que trata esta Lei, ficando afetado ao uso comum do povo.

Art. 2.º- O imóvel acima descrito será adquirido pelo valor de R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais).

§ 1.º- O valor descrito no caput deste artigo tem como base as avaliações imobiliárias em anexo.

§ 2.º- O valor mencionado no caput deste artigo não sofrerá qualquer tipo de correção ou reajuste.

§ 3.º- Fica reconhecida a inexigibilidade de processo licitatório para a compra do imóvel acima descrito, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº. 14.133, de 1.º de abril de 2021 e posteriores alterações.



Prefeitura Municipal de

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

Materia Legislativa - 2331/2025

Tipo: PL - Projeto de Lei Executivo

Data: 7 de Fevereiro de 2025

Ementa: AUTORIZA O MUNICÍPIO

DE ALTA FLORESTA A

ADQUIRIR IMÓVEL QUE

MENCIONA PARA CONSTRUÇÃO

DA PRACA DA INDEPENDÊNCIA

Art. 3.º- A INDECO irá utilizar o valor de R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) para compensação de débitos junto ao Município.

§ 1.º- A compensação poderá ser realizada em relação a débitos inscritos ou não em dívida ativa do Município de Alta Floresta/MT, em nome das pessoas físicas e jurídicas do grupo familiar, e será realizada em três anos, a partir da aprovação da presente Lei, sendo que no primeiro ano o limite máximo a ser compensado será de R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais), e no segundo e terceiro ano até o limite máximo de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta sete mil reais) por ano.

§ 2.º- A compensação será requerida ao MUNICÍPIO diretamente pela INDECO, através de requerimento protocolado no Protocolo Geral e endereçado à Secretaria de Finanças, não sendo admitidos pedidos dos demais credores solidários.

§ 3.º- São considerados credores solidários da INDECO os seus sócios e sucessores, e suas respectivas empresas imobiliárias, que têm controle acionário através dos mesmos acionistas junto à Indeco, e que, anualmente, deverão requerer à INDECO a mencionada compensação e, após autorização desta, os pedidos serão remetidos ao Município para baixa/compensação dentro do importe anual autorizado § 1.º deste artigo.

§ 4.º- Protocolado o pedido de compensação, contendo o nome do contribuinte titular do débito, valor do débito e documento que comprove o tributo, o Município terá o prazo de 10 (dez) dias para realizar a compensação, podendo ser prorrogado uma vez por igual período, desde que motivadamente.

§ 5.º- Havendo dúvida, o Município notificará a INDECO para apresentar novos documentos e esclarecimentos, ocasião em que o prazo descrito acima será interrompido.

§ 6.º- A não compensação tributária de qualquer das parcelas, por desídia do MUNICÍPIO, incidirá o MUNICÍPIO em mora, além do direito à INDECO de realizar a execução judicial do presente acordo, relativa às parcelas vencidas e não compensadas, sobre as quais incidirão correção monetária pelo INPC, e juros de acordo com a caderneta de poupança, mantendo-se, sempre, a forma de pagamento por meio de compensação tributária.

§ 7.º- Considerar-se-á renunciada, anualmente, a diferença entre o valor limite que poderia ser compensado, no § 1.º deste artigo, e o valor efetivamente compensado no exercício.

Art. 4.º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Alta Floresta-MT, em 05 de fevereiro de 2025.


VALDEMAR GAMBARO
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
Aprovado em 11 discussão e votação
na Sessão ORDINÁRIA


11 FEV. 2025
Mesa Diretora



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 15.023.906/0001

Materia Legislativa - 2331/2025

Tipo: PL - Projeto de Lei Executivo

Data: 7 de Fevereiro de 2025

Ementa: AUTORIZA O MUNICÍPIO

DE ALTA FLORESTA A

ADQUIRIR IMÓVEL QUE

MENCIONA PARA CONSTRUÇÃO

Lido em 11 FEV 2025

Assinatura

JUSTIFICATIVA

Apraz-nos encaminhar a Vossas Excelências para exame e indispensável aprovação o incluso Projeto de Lei n.º 2.331/2024, de nossa iniciativa, que em súmula: **“AUTORIZA O MUNICÍPIO DE ALTA FLORESTA A ADQUIRIR IMÓVEL QUE MENCIONA PARA CONSTRUÇÃO DA PRAÇA DA JUVENTUDE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O presente Projeto de Lei visa autorizar a aquisição de imóvel com objetivo de nele implementar a construção da Praça da Juventude do Município e Alta Floresta-MT.

O terreno em questão pertence a INDECO, com uma área de 11.801,18 m², (onze mil oitocentos e um vírgula dezoito quadrados), com os marcos e confrontações constantes da matrícula 38.625, Livro .898 Livro 2-GK, CRI de Alta Floresta.

Importante esclarecer que inexiste imóvel público disponível para atender à Construção da Praça da Juventude, fazendo necessária a presente aquisição.

Os laudos de avaliação que acompanham o Projeto de Lei demonstram as características do imóvel, sua singularidade e as vantagens de sua aquisição.

Foram observados os requisitos do seu art. 74, V da Lei nº 14.133/2021:

Art. 74. É inexistente licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela

Diante do exposto, encaminhamos o presente Projeto de Lei a esta Egrégia Casa Legislativa, e solicitamos aos Nobres Edis que a matéria ora encaminhada seja analisada e estudada, bem como obtenha deliberação favorável em sua íntegra, em **REGIME DE URGÊNCIA**.

Reiteramos as Vossas Excelências a nossa expressão de estima e apreço.

Prefeitura Municipal de Alta Floresta-MT, em 05 de fevereiro de 2025

VALDEMAR GAMBA
Prefeito Municipal

CAMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
Aprovado em 11 discussão e votação
na Sessão ORDINARIA

de 11 FEV 2025

Mesa Diretora

Eutálio Bicudo Netto
REGISTRADOR

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL - LIVRO 02

COMARCA DE ALTA FLORESTA
ESTADO DE MATO GROSSO

Lido em 11/07/2025

Responsável

CNM: 063453.2.0038625-14

MATRÍCULA N°

38.625 Livro 2-GK

Data 10
Oficial

Julho

2022

FLS.

01

Imóvel

LOTE LP, SETOR "NORTE 3", COM ÁREA DE 11.801,18 M² (ONZE MIL E OITOCENTOS E UM METROS QUADRADOS E DEZOITO DECÍMETROS QUADRADOS), SITUADO NESTA CIDADE DE ALTA FLORESTA, ESTADO DE MATO GROSSO, com os seguintes limites e confrontações: Do marco 01 ao marco 02, azimute de 287°14'25" numa distância de 118,00 metros, confrontando com Avenida Amazonas; Do marco 02 ao marco 03, azimute de 17°14'25", numa distância de 100,02 metros, confrontando com Área Periférica AP-Esportiva; Do marco 03 ao marco 04, azimute de 107°15'00", numa distância de 108,00 metros, confrontando com LP 05/5; Do marco 04 ao marco 05, azimute de 107°15'00", numa distância de 10,00 metros, confrontando com Saldo de Loteamento; Do marco 05 ao marco 01, azimute de 197°14'25", numa distância de 100,00 metros, confrontando com Rua Rio de Janeiro, conforme memorial descritivo assinado pelo engenheiro florestal Luan Vinicius Teixeira Tamimori - CREA/MT 1210626373, vinculado à ART nº 1220220088320.

PROPRIETÁRIA: INDECO - INTEGRACÃO, DESENVOLVIMENTO E COLONIZAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.115.268/0001-67, com sede na Avenida Ariosto da Riva nº 3.145, Alta Floresta-MT. - **FORMA DE TÍTULO:** Requerimento emitido pela proprietária aos 23/05/2022. - **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** AV-3.962 da matrícula nº 697 do livro nº 2-C, aos 10/06/2022, deste 1º Serviço Registral. - **CONDICÕES:** A proprietária concorda com as cláusulas e condições do Núcleo Urbano constantes da Escritura Pública Declaratória lavrada no Cartório do 6º Ofício (L. nº 52, fls. 151 a 153vº), registrada no RGI-3º Circunscrição Imobiliária (AV nº 04 na Matr. 924 e AV. nº 05 na Matr.861), tudo em Cuiabá-MT, especialmente as que regulamentam os recuos mínimos das divisas para a construção de imóveis que ficam fazendo parte integrante desta, como condições essenciais de venda. - Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal sob o código nº 32683 - Inscrição Imobiliária nº 023.997.LP NORTE 03.000. - (Protocolo Livro 01 nº 136.165 de 09/06/2022). - Emolumentos: R\$ 85,40..

O REGISTRADOR

EUTÁLIO BICUDO NETTO.

bdp

AV-1/38.625 - Feita em 26 de julho de 2022.

Com base na alínea "a", Inciso I, artigo 213 da Lei 6.015/73 (LRP), faz-se a presente averbação para retificar erro cometido na abertura desta matrícula, a saber: onde se-lê "LOTE LP", leia-se "LOTE LP NORTE 3".

O REGISTRADOR

EUTÁLIO BICUDO NETTO.

mbl

AV-2/38.625 - Feita em 14 de novembro de 2024.

Com base na alínea "a", Inciso I, do artigo 213 da Lei 6.015/73 (LRP), faz-se a presente averbação para retificar erro cometido na abertura desta matrícula, a saber: onde se-lê "**PROPRIETÁRIA: INDECO - INTEGRACÃO, DESENVOLVIMENTO E COLONIZAÇÃO LTDA**", inscrita no CNPJ nº 03.115.268/0001-67, com sede na Avenida Ariosto da Riva nº 3.145, Alta Floresta-MT, leia-se: "**PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ALTA FLORESTA**", inscrito no CNPJ sob nº 15.023.906/0001-07, com sede a Tv. Alvaro Teixeira da Costa, nº 50, Edif. Paço Municipal, Bairro Canteiro Central, Alta Floresta-MT". - (Protocolo Livro 01 nº 151.782 de 13/11/2024). - Emolumentos: Gratuito. - (Selo Digital: CES 94913).

REGISTRADOR INTERINO

LORENÇO BOING SOBRINHO.

mlc

AV-3/38.625 - Feita em 14 de novembro de 2024.

Com base na alínea "a", Inciso I, do artigo 213 da Lei 6.015/73 (LRP), bem como artigo 684, inciso III, do Provimento nº 42/2020 - CGJ/MT, faz-se a presente averbação para constar que a presente matrícula foi **ENCERRADA** em virtude das constatações de erros evidentes constantes na AV-1 e AV-2 desta matrícula, sendo rematrículada neste 1º Serviço Registrado, sob o nº 42.555 - livro 2-HD. - (Protocolo Livro 01 nº 151.782 de 13/11/2024). - Emolumentos: Gratuito. - (Selo Digital: CES 94915).

REGISTRADOR INTERINO

LORENÇO BOING SOBRINHO. - mlc

Reginaldo Liberal da Silva
Registrador Substituto

(Segue no verso).....

Lido em 11/01/2025
Responsável

MATRÍCULA

38.625 Livro 2-GK

FOLHA

01

VERSO

CNM: 063453.2.0038625-14

AV-4/38.625 - Feita em 21 de novembro de 2024.-

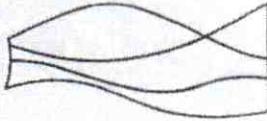
Com base na alínea "a", Inciso I, do artigo 213 da Lei 6.015/73 (LRP), bem como artigo 684, inciso III, do Provimento nº 42/2020 - CGJ/MT, faz-se a presente averbação para CANCELAR as AVERBACÕES N'S 02 e 03 desta matrícula, em virtude de constatação de erro evidente, restabelecendo a propriedade ao seu STATUS anterior em favor da empresa INDECO - INTEGRACÃO, DESENVOLVIMENTO E COLONIZAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.115.268/0001-67, com sede na Avenida Ariosto da Riva nº 3.145, Alta Floresta-MT. - (Protocolo Livro 01 nº 151.883 de 19/11/2024).- Emolumentos Gratuito. - (Selo Digital: CES 95543).-

REGISTRADOR INTERINO

, LORENÇO BOING SOBRINHO.

mlc





TERMO DE APROVAÇÃO (Retificação)

Lido em 11 FEV 2025

Responsável

REFERÊNCIA: Lote LP NORTE 3 desmembramento do Lote Saldo de Loteamento remanescente Matrícula 697
Núcleo Urbano De Alta Floresta - MT.

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA

PROTOCOLO: 302/2022 – DIREÇÃO DE CIDADE.

O projeto refere-se a regularização do desmembramento do Lote LP NORTE 3 desmembrado do Saldo de Loteamento Urbano remanescente **MATRÍCULA 697**, Núcleo Urbano de Alta Floresta, conforme **Memorial Descritivo** executado pelo Engenheiro Florestal - LUAN VINICIUS TEIXEIRA TAMIMORI, CREA-MT: 1210626373 de acordo com a contabilidade de áreas transcritas abaixo:

1. SITUAÇÃO ORIGINAL:

- Lote Saldo de Loteamento área remanescente **Matrícula Nº 697 Livro 2-C**

2. SITUAÇÃO RESULTANTE DO DESMEMBRAMENTO:

- Lote LP NORTE 3 – Área: 11.801,18 m²**
(Vinculado à RRT Nº 1220220088320)

OBSERVAÇÃO: Em atendimento a Lei Municipal nº 1654/08 de 26 de junho de 2.008, a compensação de área Pública incidente sobre lote oriundo do saldo de loteamento, está sendo feita através do Lote LP NORTE 3 com área de 11.801,18 m² (onde o respectivo memorial descritivo e mapa são parte integrantes do processo protocolado sob nº 302/2022).

Os recuos mínimos para a construção permanecem os mesmos do lote original. O presente documento somente terá validade mediante apresentação da Certidão Negativa de débitos municipais do imóvel. Face ao exposto, verificamos que o projeto atende às determinações da **Lei Municipal Nº 1654/08 de 26 de Junho de 2008**.

VERIFICAÇÃO DO LOTE LP NORTE 3

O lote objeto do desmembramento está situado na AVENIDA AMAZONAS, esquina com a RUA RIO DE JANEIRO, sendo ambas as Vias asfaltadas, possui rede de energia elétrica e rede de abastecimento de água. Sendo assim, a infraestrutura mínima exigida por Lei encontra-se executada.

66 3512.3100

CNPJ nº 15.023.906/0001-07
✉ cidades@altafloresta.mt.gov.br

🌐 WWW.ALTAFLORESTA.MT.GOV.BR
📍 TRAVESSA ÁLVARO TEIXEIRA COSTA - Nº50
CANTEIRO CENTRAL | ALTA FLORESTA | MT



Lido em 11 FEV 2025

Responsável

*A VALIDADE DESTE DOCUMENTO, CONFORME LEI Nº 6766/79 É DE 180 DIAS.

Assim sendo, a DIREÇÃO DE CIDADE, retifica e expede o presente TERMO DE APROVAÇÃO e VERIFICAÇÃO , para que se produzam os efeitos legais.

Alta Floresta - MT, 26 de maio de 2022.

Wiliam Montanher Junior
Engenheiro Civil
CREA - MT 52702

MAPA SITUAÇÃO ATUAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
DIREÇÃO DE CIDADE

Em 23 de maio de 2022
APROVADO O PRESENTE PROJETO

VISTO

Willian Montanher Júnior
Engenheiro Civil
CREA - MT 52702

AP-ESPO

18.02.2022

Azimute 107°15'00"

LP 05/5

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-03

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-04

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-05

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-06

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-07

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-08

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-09

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-10

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-11

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-12

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-13

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-14

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-15

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-16

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-17

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-18

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-19

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-20

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-21

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-22

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-23

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-24

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-25

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-26

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-27

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-28

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-29

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-30

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-31

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-32

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-33

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-34

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-35

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-36

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-37

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-38

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-39

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-40

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-41

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-42

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-43

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-44

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-45

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-46

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-47

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-48

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-49

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-50

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-51

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-52

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-53

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-54

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-55

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-56

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-57

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-58

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-59

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-60

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-61

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-62

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-63

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-64

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-65

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-66

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-67

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-68

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-69

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-70

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-71

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-72

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-73

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-74

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-75

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-76

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-77

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-78

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-79

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-80

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-81

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-82

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-83

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-84

108.00 m

Azimute 107°15'00"

M-85

MAPA-POSTERIOR AO DESMEMBRAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
DIREÇÃO DE CIDADE

Em 23 de maio de 2022
APROVADO O PRESENTE PROJETO

VISTO

Lilian
Willian Montanher Junior
Engenheiro Civil
CREA - MT 52702

AREA PERIFÉRICA A ESPORTIVA
180,00 m - Rua de 17-425

LOTE LP NORTE 03

11.801,18 m²

LP 05/5

SALDO DE
LOTEAMENTO

RUA RIO DE JANEIRO

AVENIDA AMAZONAS

Declaro que a aprovação do projeto
não implica no reconhecimento por
parte da Prefeitura do direito de
propriedade do terreno.

1:1.250

Assunto:

DESMEMBRAMENTO LOTE URBANO

Matrícula:
697 Livro 2-C

Proprietário:

INDECO - Integração, Desenvolvimento e Colonização Ltda

Município:
Alta Floresta/MT

Lote:

LP NORTE 03

Área:

11.801,18 m²

Perímetro:

436,02 m

Sector:

NORTE 3

Registrado:

Luan

INDECO

Resp. Técnico:

Luan

Luan Vinícius Teixeira Tamimori
ENG. FLORESTAL - CREA-MT:1210626373

Data:

17/05/2022

ART N°:

1220220088320

Lido em 17 FEV. 2025
Responsável
Luan

ido em 17 FEV 2025
Assinado por
Responsável

3521-7403 / 9962-7403
nortemanej@hotmaill.com



Av. Ariosto da Riva, nº 1.395, Centro - Alta Floresta - MT

MEMORIAL DESCRIPTIVO

ASSUNTO: DESMEMBRAMENTO SALDO LOTEAMENTO

IMÓVEL: LOTE LP NORTE 03

PROPRIETÁRIO: INDECO – Integração, Desenvolvimento e Colonização LTDA

CNPJ: 03.115.268/0001-67

MUNICÍPIO: ALTA FLORESTA – MT

COMARCA: ALTA FLORESTA – MT

SETOR: NORTE 3

ÁREA: 11.801,18 m² (onze mil e oitocentos e um metros quadrados e dezoito decímetros quadrados)

PERÍMETRO: 436,02 Metros.

MATRÍCULA: 697 – LIVRO 2-C

DESCRICAÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTACÕES

MARCOS	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)	LIMITES E CONFRONTACÕES
1 ao 2	287°14'25"	118,00	Avenida Amazonas
2 ao 3	17°14'25"	100,02	Área Periférica AP-ESPORTIVA
3 ao 4	107°15'00"	108,00	LP 05/5
4 ao 5	107°15'00"	10,00	SALDO DE LOTEAMENTO
5 ao 1	197°14'25"	100,00	Rua Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
DIREÇÃO DE CIDADE

Em 23 de maio de 2022

APROVADO O PRESENTE PROJETO

VISTO _____

Willian Montanher Junior
Engenheiro Civil
CREA - MT 82702

Declaro que a aprovação do projeto
não implica no reconhecimento por
parte da Prefeitura do direito de
propriedade do terreno.

Alta Floresta, 17 de maio de 2022

LUAN VINICIUS TEIXEIRA TAMIMORI
Eng. Florestal, Crea - MT 1210626373
ART nº: 12202220088320



3521-7403 / 9962-7403

nortemanej@hotmaill.com

Av. Ariosto da Riva, nº 1.395, Centro - Alta Floresta - MT

Lido em 11 FEV 2025
Assinatura
Responsável



RESUMO DA AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

INDECO – INTEGRAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E COLONIZAÇÃO LTDA

TERRENO URBANO
MATRÍCULA 38.625
ÁREA DE 11.801,18 M²

LOCALIZAÇÃO: ENTRE AVENIDA AMAZONAS E RUA RIO DE JANEIRO
BAIRRO: CIDADE ALTA
ALTA FLORESTA - MT

DATA: NOVEMBRO 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

ÍNDICE

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2.	FINALIDADE DO LAUDO	3
3.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
4.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
5.1.	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	4
5.2.	ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL.....	4
5.3.	CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	5
5.4.	CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	5
5.5.	COORDENADAS GEOGRAFICAS.....	6
5.6.	FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
5.7.	FOTOS GOOGLE EARTH DE LOCALIZAÇÃO.....	7
6.	AMOSTRAS	7
7.	DIAGNOSTICO DE MERCADO.....	121
7.1.	MERCADO IMOBILIARIO.....	11
7.2.	ESCOLHA DAS AMOSTRAS REFERENCIAIS.....	11
7.3.	PLANILHA DAS AMOSTRAS.....	12
7.4.	VARIACOES DE VALORES.....	12
7.5.	VALORES DA AVALIAÇÃO.....	12
7.6.	MERCADO IMOBILIARIO.....	12
8.	INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	132
9.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.....	13
10.	VALOR ADOTADO	13
11.	OBSERVAÇOES COMPLEMENTARES.....	13
12.	PROFISSIONAL RESPONSAVEL.....	14
13.	LOCAL E DATA AVALIAÇÃO.....	14
14.	TERMO DE ENCERRAMENTO	135
15.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	145

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

INDECO – INTEGRAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E COLONIZAÇÃO LTDA
Endereço: Avenida Ariosto da Riva nº 3145 – Centro – Alta Floresta
CNPJ: 03.115.268/0001-67

2. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação comercial

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel urbano situado no bairro Cidade Alta, na Av. Amazonas no município de Alta Floresta/MT.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A área de terreno fornecida de acordo com a Matricula 38.625 Livro 2-GK – Fs 01 de 10 de junho de 2022, que segue:

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados, e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1. Identificação do imóvel

O imóvel urbano localizado no bairros Cidade Alta, e lindeiro á Avenida Amazonas e Rua Rio de janeiro, com área arbitrada em 11.801,18 m², denominado “Buracão” conforme consulta Google Earth, sendo as medidas do marco “1” ao marco “2” numa distancia de 118 (cento e dezoito) metros, confrontando com a Avenida Amazonas; do marco “2” ao marco “3” numa distancia de 100,02 (cem metros e dois centímetros) , confrontando com Área Periférica AP-Esportiva; do marco “3” ao marcos “4”, numa distancia de 108,00 (cento e oito) metros, confrontando com LP 05/05; do marco “4” ao marco “1”, numa distancia de 100,00 (cem) metros, confrontando com a Rua Rio de Janeiro.

Não existe o levantamento topográfico da área.

5.2. Roteiro de acesso ao imóvel

A partir da Avenida Mato Grosso (Bairro Industrial) até á Avenida Amazonas(Bairro Cidade Alta), próximo à Brumar Motos e ao Parque da Amocialta,

MAPA DO LOCAL



Fig. 1 – Vista aérea do local, com acessos.

5.3. Caracterização do município

Alta Floresta é um município brasileiro do Estado de Mato Grosso na região norte , com uma altitude media de 283 metros, com uma população de 58.613 (IBGE 2022).

Em 2021, o salário médio mensal era de 2,2 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 27,29%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 86 de 141 e 20 de 141, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 1264 de 5570 e 800 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 33,3% da população nessas condições, o que o colocava na posição 117 de 141 dentre as cidades do estado e na posição 3956 de 5570 dentre as cidades do Brasil.

Em 2010, a taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade era de 98%. Na comparação com outros municípios do estado, ficava na posição 40 de 141. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava na posição 2065 de 5570. Em relação ao IDEB, no ano de 2021, o IDEB para os anos iniciais do ensino fundamental na rede pública era 5,6 e para os anos finais, de 5. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 40 e 18 de 141. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 2487 e 1937 de 5570.

A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 8,45 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 37,5 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 90 de 141 e 48 de 141, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 3382 de 5570 e 1204 de 5570, respectivamente.

Apresenta 17% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 37,7% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 3% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 48 de 141, 101 de 141 e 63 de 141, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 3849 de 5570, 4614 de 5570 e 3854 de 5570, respectivamente.

Em 2022, a área do município era de 8.955,41 km², o que o coloca na posição 33 de 141 entre os municípios do estado e 147 de 5570 entre todos os municípios

Fontes IBGE 2022

5.4. Caracterização do terreno

A área do terreno urbano considerada na avaliação será de 11.801,18 m², definida por sua Matrícula, o imóvel encontra-se aberto sem APP – Área de Preservação Permanente ou nascentes;

Para a caracterização do imóvel urbano, iniciou-se uma vistoria do mesmo, no dia 09/11/24, às 10:00 horas, onde foram constatadas as seguintes características:

O terreno encontrasse escavado para construção de um polo esportivo, com pavimentação asfáltica, meio fio, energia elétrica, agua e esgoto, pista de caminhada iluminada, e ponto de ônibus.

5.5. As Coordenadas Geográficas para localização do imóvel, em UTM são:

Zona	21 L
Longitude	601884.00 m E
Latitude	8910819.00 m S

5.6. FOTOS DO TERRENO:

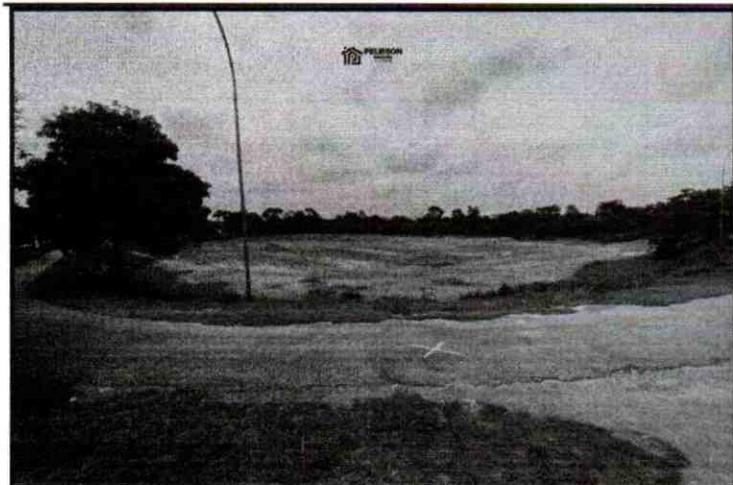


Foto 01: Mostra vista parcial do terreno na cota mais elevada da avenida para fundos

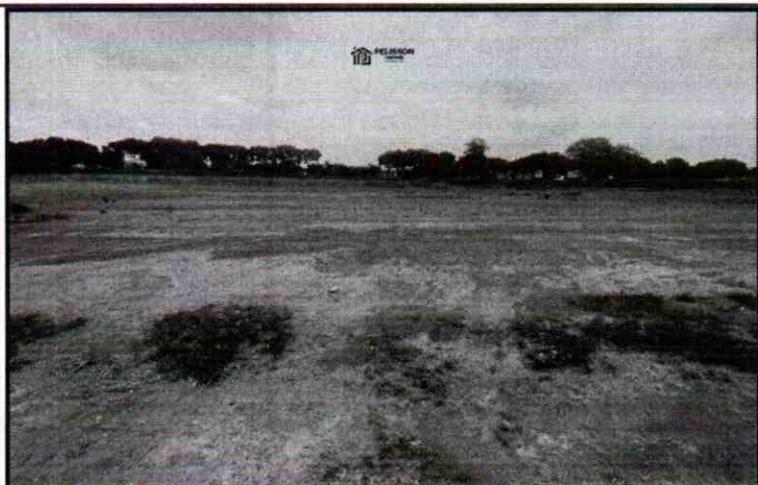


Foto 02: Mostra vista parcial do terreno na cota mais baixa dos fundos para avenida

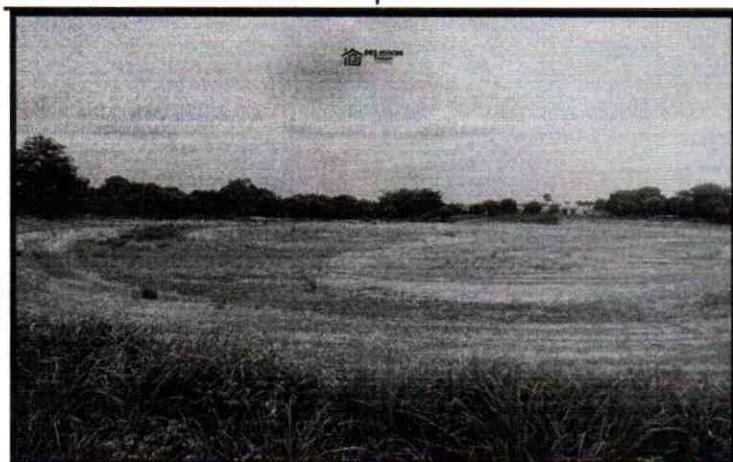


Foto 03: Mostra vista parcial do terreno com lateral esquerda com Rua Rio de Janeiro

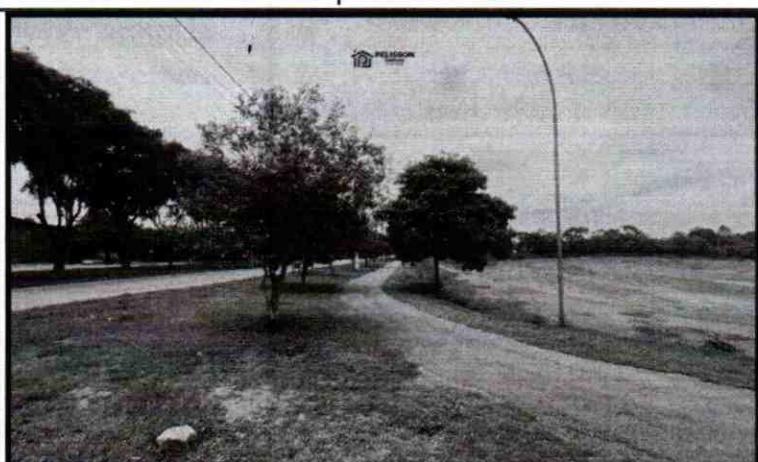
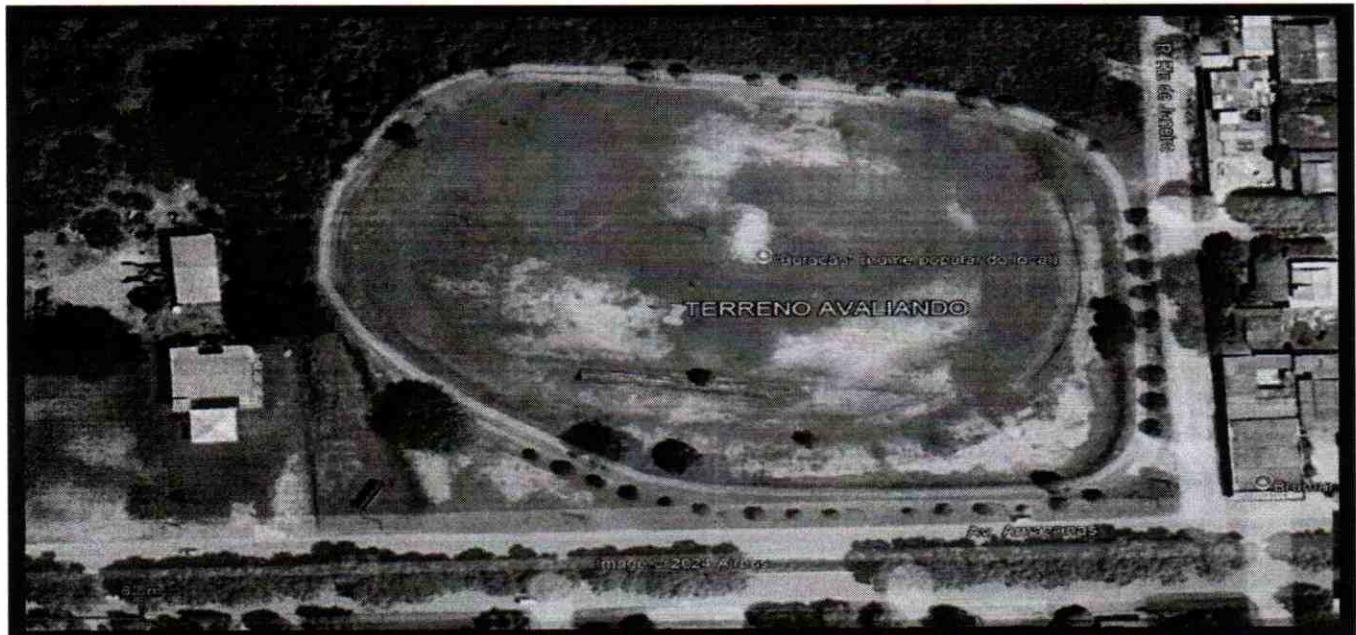


Foto 04: Mostra vista parcial do terreno, à partir Avenida Amazonas.

5.7. FOTOS GOOGLE EARTH: LOCALIZAÇÃO



6. AMOSTRAS:

- Terreno 1

Boa Nova 2 - ALTA FLORESTA/MT

Venda
R\$ 450.000,00

3 dormitórios
1 suíte
1 banheiro
1 vaga
3750 m² total

3.750m²

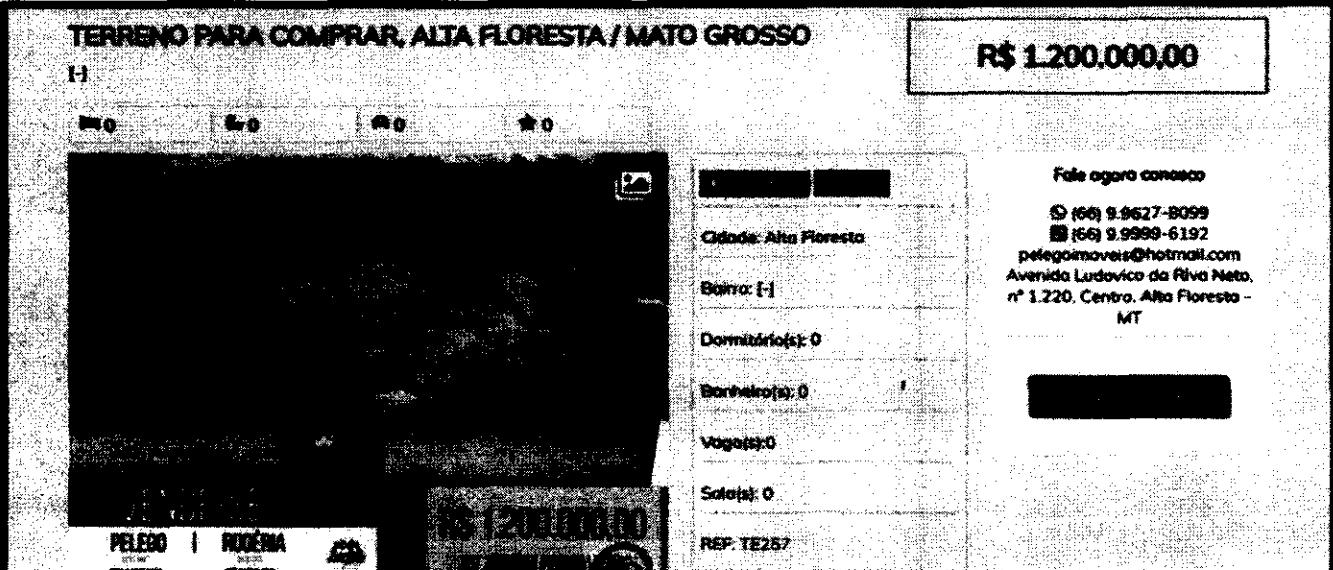
Preencher

Name _____
Email _____
Telefone _____
Cidade _____
Mensagem _____

Enviar ➔

- Localização: Bairro Boa Nova 2
- Área: 3.750 M2
- Valor: R\$ 450.000,00
- Fonte: Imobiliária Zilio

- Terreno 2:



TERRENO PARA COMPRAR, ALTA FLORESTA / MATO GROSSO

R\$ 1.200.000,00

Área: 3.750 m²

Cidade: Alta Floresta

Bairro: F-1

Dormitório(s): 0

Banheiro(s): 0

Vagas(s): 0

Sala(s): 0

REF: T8262

Fale agora conosco

(66) 9.9627-8099

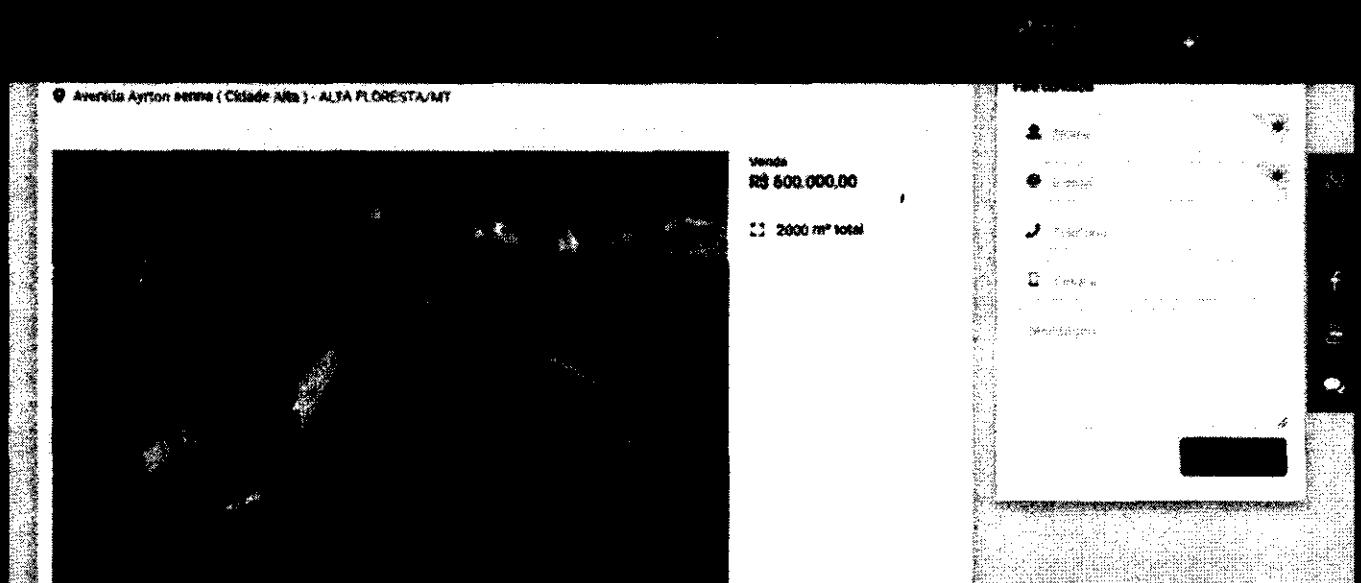
(66) 9.9999-6192

pelegoimoveis@hotmail.com

Avenida Ludovico da Riva Meto,
nº 1.220, Centro, Alta Floresta - MT

- Localização: Jardim Primavera
- Área: 3.750 M²
- Valor: R\$ 1.200.000,00
- Fonte: Pelego Imoveis (site)

- Terreno 3:



Avenida Ayrton Senna (Cidade Alta) - ALTA FLORESTA/MT

Venda
R\$ 600.000,00

2.000 m² total

- Localização: Cidade Alta
- Área: 2.000 M²
- Valor: R\$ 600.000,00
- Fonte: Imobiliária Zilio

Lido em 1 FEVEREIRO 2025
Assinatura
Responsável

- Terreno 4:

The screenshot shows a property listing for 'Residencial Jardim Almeida Prado - ALTA FLORESTA/MT'. The main image is an aerial view of a residential area with several houses and a large, irregularly shaped plot of land highlighted in white. A black box on the plot contains the text '10.141,69m²' and 'TP Imóveis'. To the right of the image, the price 'Venda R\$ 2.250.000,00' and total area '10.141,69 m² total' are displayed. On the far right, there is a contact form with fields for Name, Email, Telephone, Cellphone, and Message, along with a 'Enviar' button.

-Localização: Jardim Almeida Prado

- Área: 10.141 M²

- Valor: R\$ 2.250.000,00

- Fonte: Imobiliária Zilio

- Terreno 5:

The screenshot shows a property listing for 'Perimetral Rogério Silva em frente à UNEMAT - ALTA FLORESTA/MT'. The main image is an aerial view of a residential area with several houses and a large, rectangular plot of land highlighted in white. A black box on the plot contains the text '23.000,00 m²'. To the right of the image, the price 'Venda R\$ 2.990.000,00' and area information '23000 m² total' and '23000 m² terreno' are displayed. On the far right, there is a contact form with fields for Name, Email, Telephone, Cellphone, and Message, along with a 'Enviar' button.

- Localização: Avenida Rogerio Silva – em frente a Unemat

- Área: 23.000 M²

- Valor: R\$ 2.990.000,00

- Fonte: Imobiliária Zilio

- Terreno 6:



- Localização: Avenida Julio Jose de Campos
- Área: 7.000 M²
- Valor: R\$ 1.750.000,00
- Fonte: Imobiliaria Zilio

- Terreno 7:



- Localização: Jardim Araras
- Área: 3.600 M²
- Valor: R\$ 1.500.000,00
- Fonte: Pelisson Imoveis

Lido em 11/FEV/2025
L.P. Responsável

- Terreno 8:

Próximo ao Centro, Alta Floresta / MT

Ref: 1208 Terreno para Venda

→ 14.000,00 m²

OPORTUNIDADE IMPERDÍVEL DE INVESTIMENTO EM ALTA FLORESTA
está prestes a descobrir uma oportunidade que pode mudar sua v...

R\$ 3.600.000,00

- Localização: Rua Primeiro de Maio – Bairro Bom Jesus – Setor Norte 1
- Área: 14.000 M²
- Valor: R\$ 3.600.000,00
- Fonte: Lins Corretora de Imoveis

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1. MERCADO IMOBILIARIO

De acordo com as características do mercado atual, entendemos que o terreno possui absorção comercial consideradas de medianas a dificuldades de negociações, pois se trata de um terreno com características de grande dimensão e atividades comerciais específicas, onde os interessados deverão ter a demanda de negócio de acordo com as características do imóvel avaliando, para assim serem absorvidos.

7.2. ESCOLHAS DAS AMOSTRAS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel aplicando os atributos das variáveis independentes ao modelo inferido, através da opção de projeção do mercado atual, obteve-se amostras referenciais de imóveis há 3.000 (três mil) metros do imóvel avaliando e bairros semelhantes.

7.3. PLANILHA DAS AMOSTRAS

Descrição	Valor R\$	Metragem	Media R\$/M2
Terreno 1*	450.000,00	3.750	120,00
Terreno 2	1.200.000,00	3.750	320,00
Terreno 3	600.000,00	2.000	300,00
Terreno 4	2.250.000,00	10.141	221,87
Terreno 5	2.990.000,00	23.000	130,00
Terreno 6	1.750.000,00	7.000	250,00
Terreno 7*	1.500.000,00	3.600	416,66
Terreno 8	3.600.000,00	14.000	257,14
Soma Geral	12.390.000,00	59.891	206,87
FATOR REDUTOR DE NEGOCIAÇÃO**		- 5% = 10,34	
MEDIA PONDERADA OBTIDA		R\$ 196,53	

- *Obs.: Para obter uma média apurada, foi desconsiderada os terrenos de menor valor e de maior valor de acordo com a tabela acima.
- ** Obs.: O fator redutor de negociação aplicado é de 5% (cinco por cento) por considerar imoveis a mais de 3(três) meses de publicação.

7.4. VARIAÇÕES DE VALORES

Os valores de lotes na região apresentam grandes variações, que dependem da localização no setor urbano, topografia, área, entre outros. Na pesquisa realizada constatou-se imóveis com valores variando entre R\$ 130,00/m² e R\$ 320,00/m².

7.5. VALORES AVALIAÇÃO

- Valor médio do terreno:** 11.801,18 M2 x R\$ 196,53 = 2.319.285,91
- Valor sugerido:** R\$ 2.320.000,00 (dois milhoes, trezentos e vinte mil reais)
- Valor de venda forçada:** R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais)

7.6. MERCADO IMOBILIARIO

Existe uma elevada oferta de imóveis urbanos na região e uma baixa demanda na absorção destes imóveis. Sendo assim, a liquidez dos imóveis urbanos tem se apresentado **baixa**, necessitando de um prazo razoável para negociação.

8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o seguinte método:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor de terreno avaliado;

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. Grau de fundamentação - Modelo de Regressão Linear

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

10. Valor Adotado

R\$ 2.320.000,00

(Dois milhões, trezentos e vinte mil reais)

11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Este trabalho segue as condições relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

- Nesta avaliação, computamos como corretos os dados pesquisados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Laudo.

Lido em 11 FEV 2025
Responsável

- O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliado.
- Este Laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidos.
- Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CRECI/MT - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de Mato Grosso de acordo com as normas técnicas da ABNT.
- **Valor de mercado:** é o que um bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus detalhes. Avaliação é a determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre o bem.
- **Valor de Liquidação Forçada:** Na avaliação de imóveis, o valor de liquidação forçada é um dos valores considerados para determinar o valor de mercado do imóvel e é utilizado quando o bem precisa ser vendido rapidamente, em uma situação de urgência. O valor de liquidação forçada é geralmente menor do que o valor de mercado, pois o objetivo é realizar a venda rapidamente, sem esperar por um comprador disposto a pagar um preço mais alto

12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Responsável: Eliseu Pelisson
CRECI/MT nº 13.079
CPF: 384.519.801-04

13. LOCAL E DATA DO LAUDO

Alta Floresta/MT, 11 de novembro de 2024.

Lido em 11/FFV/2022
M.A.
Responsável

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 14 (quatorze) páginas datilografadas, e rubricadas, sendo a última assinadas, com 2 (dois) anexos.

15. DOCUMENTOS:

15.1. MATRÍCULA IMÓVEL

COMARCA DE ALTA FLORESTA ESTADO DE MATO GROSSO	MATRÍCULA N° 38.625 Livro 2-GK	Data Oficial 10 Junho 2022	FLS. 01		
				Imóvel	
<p>LOTE LP, SETOR "NORTE 3", COM ÁREA DE 11.801,18 M² (ONZE MIL E OITOCENTOS E UM METROS QUADRADOS E DEZOITO DECÍMETROS QUADRADOS), SITUADO NESTA CIDADE DE ALTA FLORESTA, ESTADO DE MATO GROSSO, com os seguintes limites e confrontações: Do marco 01 ao marco 02, azimute de 287°14'25" numa distância de 118,00 metros, confrontando com Avenida Amazonas; Do marco 02 ao marco 03, azimute de 17°14'25", numa distância de 100,02 metros, confrontando com Área Periférica AP-Esportiva; Do marco 03 ao marco 04, azimute de 107°15'00", numa distância de 108,00 metros, confrontando com LP 05/5; Do marco 04 ao marco 05, azimute de 107°15'00", numa distância de 10,00 metros, confrontando com Saíde de Loteamento; Do marco 05 ao marco 01, azimute de 197°14'25", numa distância de 100,00 metros, confrontando com Rua Rio de Janeiro, conforme memorial descritivo assinado pelo engenheiro florestal Luan Vincius Teixeira Tamimori - CREA/MT 1210626373, vinculado à ART nº 1220220088320.- PROPRIETÁRIA: INDECO - INTEGRAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E COLONIZAÇÃO LTDA, inserita no CNPJ nº 03.115.268/0001-67, com sede na Avenida Ariosto da Riva nº 3.145, Alta Floresta-MT.- FORMA DE TÍTULO: Requerimento emitido pela proprietária aos 23/05/2022.- NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: AV-3.962 da matrícula nº 697 do livro nº 2-C, aos 10/06/2022, deste 1º Serviço Registral.- CONDIÇÕES: A proprietária concorda com as cláusulas e condições do Núcleo Urbano constantes da Escritura Pública Declaratória lavrada no Cartório do 6º Ofício (L. nº 52, fls. 151 a 153vº), registrada no RG-1-3ª Circunscrição Imobiliária (AV nº 04 na Matr. 924 e AV. nº 05 na Matr. 861), tudo em Cuiabá-MT, especialmente as que regulamentam os recuos mínimos das divisas para a construção de imóveis que ficam fazendo parte integrante desta, como condições essenciais de venda.- Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal sob o código nº 32683 - Inscrição Imobiliária nº 023.997.LP NORTE 03.000.- (Protocolo Livro 01 nº 136.165 de 09/06/2022).- Emolumentos: R\$ 85,40.-</p>					
Eutálio Bicudo Netto REGISTRADOR	O REGISTRADOR	, EUTÁLIO BICUDO NETTO. bdp.			

Lido em 17/FEV/2025

[Signature]
Responsável

15.2. CERTIDÃO DE REGULARIDADE CRECI/MT

11/11/2024, 16:42
Conselho.NET / Certidão de Regularidade

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 19ª REGIÃO / MT
CRECI 19ª REGIÃO / MT

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
11/11/2024 ÀS 16:41:52

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: PVN3RU

Nenhuma imagem selecionada

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 11/12/2024

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **ELISEU PELISSON**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o N° **13079**, desde **13/08/2021**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO MATO GROSSO conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (65)3313-4800 ou pelo nosso site <https://www.crecimt.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 19ª REGIÃO / MT.

SEDE:
Av. André Maggi, 877 ED Sede - Centro Político Administrativo - Cuiabá - MT - CEP: 78049080

Telefone: (65)3313-4800 Fax:

[Signature]

CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA
PRESIDENTE

Documento assinado digitalmente
gov.br ELISEU PELISSON
Data: 12/11/2024 11:51:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

https://www.crecimt.conselho.net.br/form_emita_certidao_regularidade.php?acao=EmiteNovaCertidao



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

Imóvel Avaliado

Endereço: o imóvel está localizado no Setor Norte 3, Lote LP, S/N;

O terreno possui uma área total de 11.801,18 metros quadrados e está localizado de frente para uma avenida movimentada no bairro Cidade Alta. Sem construções existentes, o espaço oferece grande potencial para desenvolvimento.

O solo apresenta boa qualidade, o que o torna adequado para diversas aplicações, sejam residenciais ou comerciais. A infraestrutura local conta com acesso a serviços essenciais, como água, eletricidade e esgoto.

. Área do Terreno: 11.801,18 m²

. Área Construída: Sem Benfeitorias



Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por

Sarah Lima Gonçalves
Arquiteta e Urbanista
CAU-MT 4160938-6

CNPJ nº 15.023.906/0001-07

66 3512.3149

WWW.ALTAFLORESTA.MT.GOV.BR

TRAVESSA ÁVARO TEIXEIRA COSTA – Nº 50
CANTEIRO CENTRAL | ALTA FLORESTA - MT

[Signature]
Luquezia Lopes Martins Tavares
Presidente

Alta Floresta/MT, 05 de fevereiro de 2025.

[Signature]
Paulo Sérgio de Medeiros
Membro

[Signature]
Marcilio Z. Junior
Membro



PREFEITURA DE
ALTA FLORESTA

Lido em 11/FEV/2025

[Handwritten Signature]
Responsável

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Ano Fiscal:

2025

Dados do Imóvel

Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	Data de Inclusão	
32683	023.997.LP NORTE 03.000	IMUNE DE AMBOS			ATIVO	25/04/2022	
Endereço		Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
AVENIDA AMAZONAS		997			LP NORTE 03	LP NORTE 03	000
Complemento		Bairro			Cidade		UF
					CIDADE ALTA (SETOR NORTE 3 ALTA FLORESTA)		MT
Condomínio		Loteamento					CEP
							78.580-000
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio			
ALTA FLORESTA	023 - SETOR NORTE - 3 (CIDADE ALTA)	612	TERRITORIAL				

Dados do Proprietário/Responsável Tributário

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ	PERCENTUAL			
INDECO - INTEGRAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E COL.	03.115.268/0001-67	100.0000%			
CONTATO	E-MAIL				
(66) 3521-2768	DIRETORIA@COLONIZADORAINDECO.COM.BR				
LOGRADOURO	Nº	BAIRRO	CIDADE	UF	CEP
AVENIDA ARIOSTO DA RIVA	3145	SETOR A	ALTA FLORESTA	MT	78.580-000
COMPLEMENTO					

PONTO DE REFERÊNCIA

Medidas

Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos
118,000 m ²	118,000	0,000	100,000	100,020	118,000
Área Total	Área Construída	Fração I	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total
11.801,1800 m ²	0,0000 m ²	0,0000	181.617,32	0,00	181.617,32
Valor Declarado			Área de Preservação Permanente		Piscina
0,00			0,000		0,000 m ²

Avaliações

Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m ²	Valor - m ²
TERRENO	TERRENO	25/04/2022	/ /	0	11.801,1800	19,9867

Grupos (Quadros)

	Sub Grupos (Pontos)	Pontos	F.C.
1000 - SITUAÇÃO	1024 - ESQUINA + 1 FRENTE	0,00	110,000
4500 - PEDOLOGIA	4529 - FIRME	0,00	100,000
1200 - OCUPAÇÃO	1201 - BALDIO	0,00	100,000
2800 - BEM IMÓVEL - PATRIMONIAL	2812 - PUBLICO	0,00	100,000
3200 - LIM. CERCA - MURO	3218 - NAO	0,00	100,000
3400 - USO IMÓVEL (PRÓPRIO)	3415 - NAO	0,00	100,000
4100 - ISENTO CIP	4111 - NÃO	0,00	100,000
4400 - TOPOGRAFIA	4448 - IRREGULAR	0,00	70,000
8800 - IMUNE/ISENTO	8801 - IMUNE AMBOS	0,00	100,000
12000 - ALIQUOTA 2%		0,00	0,000
12500 - ALIQUOTA 2.8%		0,00	0,000
13000 - COBRAR TCL / CCFC	13002 - NÃO	0,00	100,000
13100 - ESGOTO NO LOGRADOURO	13101 - SIM	0,00	100,000
13200 - ÁGUA NO LOGRADOURO	13201 - SIM	0,00	100,000
13300 - ILUM. PÚBLICA NO LOGRADOUR	13301 - SIM	0,00	100,000
13400 - ASFALTO NO LOGRADOURO	13401 - SIM	0,00	100,000
13500 - LIMP. PÚBLICA NO LOGRADOUR	13501 - SIM	0,00	100,000
13600 - GALERIA PLUVIAL NO LOGRAD	13602 - NÃO	0,00	100,000
13700 - REDE TELEFÔNICA NO LOGRAD	13701 - SIM	0,00	100,000



PREFEITURA DE
ALTA FLORESTA

Lido em 11/FEV/2025

[Signature]
Responsável

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

		Ano Fiscal:	2025
13800 - GUIAS SERJETAS NO LOGRADOURO	13801 - SIM	0,00	100,000
13900 - COLETA DE LIXO NO LOGRADOURO	13901 - SIM	0,00	100,000
15100 - ESGOTO NA UNIDADE	15102 - NÃO	0,00	100,000
15200 - ÁGUA NA UNIDADE	15202 - NÃO	0,00	100,000
15300 - ÁGUA DE POÇO NA UNIDADE	15302 - NÃO	0,00	100,000
15400 - ENERGIA ELÉTRICA NA UNIDADE	15402 - NÃO	0,00	100,000
15500 - TELEFONE NA UNIDADE	15502 - NÃO	0,00	100,000
15600 - COLETA DE LIXO NA UNIDADE	15602 - NÃO	0,00	100,000
15700 - FOSSA NA UNIDADE	15702 - NÃO	0,00	100,000
15800 - CALÇADA NA UNIDADE	15802 - NÃO	0,00	100,000
15900 - CHACARAS	15806 - NÃO	0,00	100,000