



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 888 /2018

“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ADQUIRIR POR DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL OU JUDICIAL, UMA ÁREA DE TERRAS DE PROPRIEDADE DE WALDOMIRO RIVA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO, APROVOU, E EU PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. O Decreto nº 1.750 de 01 de agosto de 2018, declarou de utilidade pública as áreas de terras de propriedade de WALDOMIRO RIVA, com as seguintes medidas, confrontações e coordenadas:

I – Área de 6,0109 hectares, a ser desmembrada de imóvel denominado Fazenda Tupã I, inscrita no CRI de Primavera do Leste sob a matrícula nº 22.637, iniciando-se a descrição do perímetro no vértice CMK-M-0410, de coordenadas N 8.280.816,445 m e E 785.690,066 m, situado no limite da Fazenda Tupã I área B com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com os seguintes azimutes e distâncias: 169°34'50" e 2.449,27 m até o vértice CMK-M-0221, de coordenadas N 8.278.407,567 m e E 786.133,023 m; 169°37'10" e 879,55 m até o vértice CMK-M-0222, de coordenadas N 8.277.542,417 m e E 786.291,505 m, situado o limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com o Lote 120/10, deste segue confrontando com o referido Lote de Gelson Luiz Machado, com o azimute de 266°23'00" e distância de 13,82 m até o vértice CMK-M-0223, de coordenadas N 8.277.541,545 m e E 786.277,709 m, situado no limite do Lote 120/10 com o Lote 120/11, deste segue confrontando com o referido Lote de Iguaçu Maquinas Agrícolas LTDA, com o azimute de 266°22'00" e distância de 13,99 m até o vértice GUQ-M-3051, de coordenadas N 8.277.540,659 m e E 786.263,749 m, situado no limite do Lote 120/11 com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: 349°39'01" e 1.071,77 m até o vértice



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

Secretaria de Gabinete

GUQ-M-3052, de coordenadas N 8.278.594,991 m e E 786.071,200 m; 3°59'03" e 48,47 m até o vértice GUQ-M-3053, de coordenadas N 8.278.643,345 m e E 786.074,568 m; 349°39'01" e 2.206,93 m até o vértice GUQ-M-3054, de coordenadas N 8.280.814,368 m e E 785.678,081 m, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Fazenda Tupã I área B, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva com o azimuth de 80°10'14" e distância de 12,16 m até o vértice CMK-M-0410, de coordenadas N 8.280.816,445 m e E 785.690,066 m, vértice inicial da descrição deste perímetro.

II - Área de 3,1140 hectares, a ser desmembrada de imóvel denominado Fazenda Tupã I, inscrita no CRI de Primavera do Leste sob a matrícula nº 22.637, iniciando-se a descrição do perímetro no vértice GUQ-M-3048, de coordenadas N 8.280.848,761 m e E 785.699,247 m, situado no limite da Fazenda Graciela com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: 169°39'01" e 2.288,87 m até o vértice GUQ-M-3049, de coordenadas N 8.278.597,134 m e E 786.110,454 m; 183°59'03" e 48,59 m até o vértice GUQ-M-3050, de coordenadas N 8.278.548,661 m e E 786.107,078 m, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com o azimuth de 349°34'50" e distância de 2.336,08 m até o vértice CMK-M-0175, de coordenadas N 8.280.846,222 m e E 785.684,590 m, situado no limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com a Fazenda Graciela, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Arno Clovis Scheneider e Iria Scheneider, com o azimuth de 80°10'14" e distância de 14,88 m até o vértice GUQ-M-3048, de coordenadas N 8.280.848,761 m e E 785.699,247 m, vértice inicial da descrição deste perímetro.

Art. 2º. Fica o Município de Primavera do Leste, através do Chefe do Poder Executivo, autorizado a adquirir por desapropriação amigável ou judicial, as áreas de terras descritas no artigo 1º, até o limite do valor de avaliação indicado no art. 3º.

Art. 3º. O imóvel a ser desapropriado, avaliado em R\$ 2.112.206,00 (dois milhões, cento e doze mil, duzentos e seis reais) pela Comissão de Avaliação do Imposto Sobre a Transmissão de Bens "Inter-Vivos" - ITBI - de Primavera do Leste-MT, será destinado à expansão da Avenida Eldevir Victorino Viécelli.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

Art. 4º. O valor de aquisição, até o limite referido no artigo 3º será adimplido mediante a compensação de tributos presentes ou futuros devidos pelo desapropriado, nos termos dos artigos 66, II e 86, ambos da Lei Municipal nº 699 de 20 de dezembro de 2001.

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
Em 02 de agosto de 2018.


LEONARDO TADEU BORTOLIN
PREFEITO MUNICIPAL

MDFFP.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº _____/2018.

Senhor Presidente,

Ilustres Vereadores,

Ao cumprimentá-los nesta oportunidade, vimos encaminhar para apreciação dessa Colenda Câmara de Vereadores o presente projeto de lei, buscando a necessária autorização legislativa para aprovar matéria que AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ADQUIRIR POR DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL OU JUDICIAL, UMA ÁREA DE TERRAS DE PROPRIEDADE DE WALDOMIRO RIVA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O objetivo do presente projeto é obter a autorização de Vossas Excelências para a aquisição de 9,1249 hectares de terra pertencentes ao Sr. Waldomiro Riva, visando a expansão da Avenida Eldevir Victorino Viécelli, entre os bairros Primavera III e Tuiuiu.

Trata-se de importante projeto de mobilidade urbana, sendo certo que a expansão desta avenida impactará positivamente a qualidade de vida dos munícipes que residem ou trabalham naqueles bairros, bem como fomentará ainda mais o desenvolvimento daquela região.

Ressalta-se que o valor previsto para a desapropriação será objeto de compensação com débitos que o desapropriado já possua ou venha a possuir junto ao Município, não havendo a necessidade de se despender de recursos que atualmente estejam em caixa.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

Desta forma, entende-se que há evidente interesse público na desapropriação das áreas em questão, razão pela qual pugna-se pela célere apreciação do projeto que se apresenta.

Por fim, anexa-se a este projeto de lei cópia dos seguintes documentos:

- a) Termo de referência;
- b) Memorial descritivo das áreas;
- c) Planta dos imóveis georreferenciados;
- d) Despacho do Prefeito Municipal;
- e) Laudo de Avaliação das áreas elaborado pela Comissão de Avaliação do Imposto Sobre a Transmissão de Bens "Inter-Vivos" - ITBI - de Primavera do Leste-MT;
- f) Decreto 1750, de 01 de agosto de 2018;
- g) Protocolo de intenções firmado entre o Município de Primavera do Leste e o Sr. Waldomiro Riva, para a desapropriação amigável das áreas.

Na certeza de contarmos com a colaboração dos nobres Vereadores para a aprovação por unanimidade, manifesto votos de elevada estima e distinguida consideração.

Primavera do Leste – MT, 02 de agosto de 2.018.


LEONARDO TADEU BORTOLIN
Prefeito Municipal



Câmara Municipal Pva do Leste-MT	
FL. nº	Rub
007	A

MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

ANEXOS

PROJETO DE LEI QUE DISPÕE

“Autorização do poder executivo a adquirir por desapropriação amigável ou judicial, uma área de terras de propriedade de Waldomiro Riva e dá outras providências”.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Ofício nº 374/2018-SINFRA

Primavera do Leste/MT, 04 de julho de 2018.

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal,

A par de cumprimentá-lo, encaminho-lhe Termo de Referência para desapropriação de áreas com vistas à expansão da Avenida Eldevir Victorino Viécceli.

Certo de contar com vossa colaboração, reitero os votos de estima e consideração.

Atenciosamente,


EDUARDO WOLFF

Secretário Municipal de Infraestrutura

Ao

Elmo. Sr. Leonardo Tadeu Bortolin

M.D. Prefeito Municipal

Rua Maringá, nº 444 – Centro - CEP 78.850-000

Primavera do Leste-MT



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

TERMO DE REFERÊNCIA

I – OBJETO

Desapropriação das seguintes áreas, com objetivo de expansão da Avenida Eldevir Victorino Viécelli, ligando o bairro Primavera III ao bairro Tuiuiú:

- a) 60.109,00 m² (6,0109 ha) provenientes de desmembramento da Fazenda Tupã I, matrícula nº 22.637, do Cartório de Registros de Imóveis de Primavera do Leste/MT, de propriedade de Waldomiro Riva;
- b) 31.140,00 m² (3,1140 ha) provenientes de desmembramento da Fazenda Tupã I, matrícula nº 21.188, do Cartório de Registros de Imóveis de Primavera do Leste/MT, de propriedade de Waldomiro Riva;

II – JUSTIFICATIVA

A desapropriação que se pretende é imprescindível para que seja executada obra de expansão da Avenida Eldevir Victorino Viécelli, ligando os bairros Primavera III e Tuiuiú.

A expansão desta avenida impactará positivamente na qualidade de vida dos munícipes residentes naquela região, bem como fomentará o desenvolvimento da região.

Portanto, entende-se existir evidente interesse público na desapropriação das áreas indicadas ao norte deste termo de referência.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

III – CONTEÚDOS

No Projeto de Desapropriação deverão constar os seguintes elementos básicos, por trecho de logradouro:

- a) Planta do Imóvel Georreferenciado;
- b) Memorial Descritivo.
- c) Matrículas atualizadas

IV – PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

Trata-se de detalhamento da Planta do Imóvel, com destaque por imóvel onde deverá constar a parcela atingida pelo Traçado Viário (Alinhamento Projetado), com os seguintes elementos:

- a) Cadastro cheio (abrangendo todo o perímetro do imóvel);
- b) Lançamento dos limites da(s) matrícula(s);
- c) Área territorial atingida (Recuo Viário) conforme local, conforme matrícula, com suas respectivas dimensões;
- d) Área predial atingida.
- e) Proprietário do imóvel;

V – MEMORIAL DESCRITIVO

A descrição das áreas atingidas por Traçado Viário deverá ser previamente aprovada pelo Município e compreenderá:



Câmara Municipal Pva do Leste-MT	
FL. nº	Rub
011	

MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

- a) A descrição da parcela do imóvel atingida por Traçado Viário, para instruir a elaboração das escrituras resultantes;
- b) Na fundamentação da descrição nos dados constantes na matrícula do Registro de Imóveis;
- c) Na descrição do quarteirão onde se localiza, na numeração predial e na procedência do imóvel; e,
- d) No mencionamento de incidência de edificação (ões) na descrição da parcela atingida.

V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Todo o processo de desapropriação deverá obedecer o que dispõe a Instrução Normativa SPA Nº 002, aprovada pelo Decreto nº 1413, de 22 de abril de 2014.

Primavera do Leste/MT, 04 de julho de 2018.


EDUARDO WOLFF

Secretário Municipal de Infraestrutura

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: **FAZENDA TUPÃ I – ÁREA DESMEMBRADA**
Proprietário: **WALDOMIRO RIVA**
Município: **PRIMAVERA DO LESTE**
Comarca: **PRIMAVERA DO LESTE** UF: **MATO GROSSO**
Matrícula: **22.637** Código do Incra: **906.115.100.196-5**
Área: **6,0109 ha.** Perímetro: **6.695,96 m**

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **CMK-M-0410**, de coordenadas **N 8.280.816,445 m** e **E 785.690,066 m**, situado no limite da Fazenda Tupã I área B com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com os seguintes azimutes e distâncias: **169°34'50"** e **2.449,27 m** até o vértice **CMK-M-0221**, de coordenadas **N 8.278.407,567 m** e **E 786.133,023 m**; **169°37'10"** e **879,55 m** até o vértice **CMK-M-0222**, de coordenadas **N 8.277.542,417 m** e **E 786.291,505 m**, situado o limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com o Lote 120/10, deste segue confrontando com o referido Lote de Gelson Luiz Machado, com o azimute de **266°23'00"** e distância de **13,82 m** até o vértice **CMK-M-0223**, de coordenadas **N 8.277.541,545 m** e **E 786.277,709 m**, situado no limite do Lote 120/10 com o Lote 120/11, deste segue confrontando com o referido Lote de Iguaçu Maquinas Agrícolas LTDA, com o azimute de **266°22'00"** e distância de **13,99 m** até o vértice **GUQ-M-3051**, de coordenadas **N 8.277.540,659 m** e **E 786.263,749 m**, situado no limite do Lote 120/11 com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: **349°39'01"** e **1.071,77 m** até o vértice **GUQ-M-3052**, de coordenadas **N 8.278.594,991 m** e **E 786.071,200 m**; **3°59'03"** e **48,47 m** até o vértice **GUQ-M-3053**, de coordenadas **N 8.278.643,345 m** e **E 786.074,568 m**; **349°39'01"** e **2.206,93 m** até o vértice **GUQ-M-3054**, de coordenadas **N 8.280.814,368 m** e **E 785.678,081 m**, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Fazenda Tupã I área B, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva com o azimute de **80°10'14"** e distância de **12,16 m** até o vértice **CMK-M-0410**, de coordenadas **N 8.280.816,445 m** e **E 785.690,066 m**, vértice inicial da descrição deste perímetro.

Primavera do Leste, 28 de Junho de 2018.

Antonio Francisco Batista Filho

Técnico em Agrimensura

CREA MT nº 026870

Código Credenciamento no INCRA: GUQ

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: **FAZENDA TUPÃ I – ÁREA DESMEMBRADA**
Proprietário: **WALDOMIRO RIVA**
Município: **PRIMAVERA DO LESTE**
Comarca: **PRIMAVERA DO LESTE** UF: **MATO GROSSO**
Matrícula: **21.188** Código do Incra: **906.115.100.196-5**
Área: **3,1140 ha.** Perímetro: **4.688,42 m**

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **GUQ-M-3048**, de coordenadas **N 8.280.848,761 m** e **E 785.699,247 m**, situado no limite da Fazenda Graciela com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: **169°39'01"** e **2.288,87 m** até o vértice **GUQ-M-3049**, de coordenadas **N 8.278.597,134 m** e **E 786.110,454 m**; **183°59'03"** e **48,59 m** até o vértice **GUQ-M-3050**, de coordenadas **N 8.278.548,661 m** e **E 786.107,078 m**, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com o azimute de **349°34'50"** e distância de **2.336,08 m** até o vértice **CMK-M-0175**, de coordenadas **N 8.280.846,222 m** e **E 785.684,590 m**, situado no limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com a Fazenda Graciela, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Arno Clovis Scheneider e Iria Scheneider, com o azimute de **80°10'14"** e distância de **14,88 m** até o vértice **GUQ-M-3048**, de coordenadas **N 8.280.848,761 m** e **E 785.699,247 m**, vértice inicial da descrição deste perímetro.

Primavera do Leste, 28 de Junho de 2018.

Antonio Francisco Batista Filho
Técnico em Agrimensura
CREA MT nº 026870
Código Credenciamento no INCRA: GUQ



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE
GABINETE DO PREFEITO

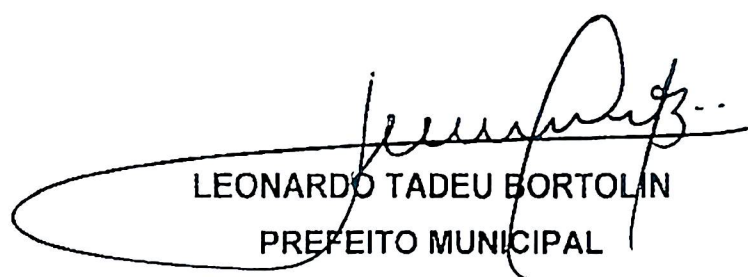
Câmara Municipal - Pva do Leste-MT	
Fl. nº	Sub
018	<i>[assinatura]</i>

DESPACHO

Tendo em vista o Termo de Referência encaminhado pelo Secretário de Infraestrutura através do Ofício nº 374/2018-SINFRA, entendo ser conveniente ao Município a desapropriação pretendida.

Desta forma, em atenção ao que dispõe o art. 13, parágrafo único, da Instrução Normativa SPA Nº 002, aprovada pelo Decreto nº 1413/2014, determino que a área a ser desapropriada seja objeto de avaliação por parte da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS "INTER-VIVOS" - ITBI - DE PRIMAVERA DO LESTE-MT, observando-se o prazo legal de 5 dias.

Primavera do Leste, 06 de julho de 2018.


LEONARDO TADEU BORTOLIN
PREFEITO MUNICIPAL



VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROPRIETÁRIO: WALDOMIRO RIVA

1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Área desmembrada da Fazenda Tupã I, no perímetro urbana, matrícula 21.118 e 22.637.

2. CARACTERÍSTICAS

Área de terra de 9,124 hec destinada a produção agrícola.

3. REGIÃO

O imóvel situa-se em uma Zona Residencial tipo ZER - 1, DI - 2, no perímetro urbano do município.

4. CONCLUSÃO

A avaliação do imóvel em questão, foi obtida através de pesquisas no cadastro imobiliário, na consulta à imóveis semelhantes existentes no mercado atualmente, possibilitando assim a comparação para formação deste valor.
Sendo: valor do imóvel R\$ 231.500,00 (Duzentos e trinta e um mil e quinhentos reais) o hectare, perfazendo um total de R\$ 2.112.206,00 (Dois milhões cento e doze mil e duzentos e seis reais).

[assinatura] *[assinatura]* *[assinatura]*
PRIMAVERA DO LESTE, 30 de julho de 2018.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE
Secretaria Municipal de Obras, Viação e Serviços Públicos
Departamento de Engenharia

Câmara Municipal Pva do Leste-MT	
FL. nº	Rub
020	

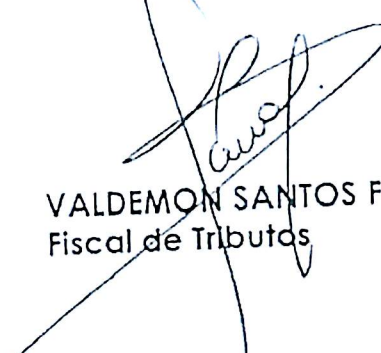

PEDRO HONORATO DA SILVA JÚNIOR
Secretário de Fazenda


ANDERSON GONÇALVES LIMA
Chefe de Gabinete


CLAUDIOMIRO CASTALDO
Coordenador de Tributos e Cadastros


THIAGO CAMPOS RAMALHO
Contador


FERNANDA CRISTINE RABELO GUENO
Departamento de Engenharia


VALDEON SANTOS FARIA
Fiscal de Tributos

E, por estar assim de pleno acordo, firma o presente obrigando-se a cumpri-lo em todos os seus termos

Primavera do Leste-MT., 01 de agosto de 2018.

NOVA BURITIS INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.
MARCO ANTONIO KUNZLER
 ADMINISTRADOR

MDFFP

ALVARÁ DE LICENÇA

A PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE-MT, considerando o vencido no protocolo nº 10200/2018-24 de 07/06/2018, aprovado pelo Decreto nº 1.749 de 01/08/2018, concede o presente **ALVARÁ DE LICENÇA** referente ao **LOTEAMENTO "RESIDENCIAL BURITIS PRIMAVERA IV"**, em favor da empresa NOVA BURITIS INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ nº 29.605.083/0001-24, e no Cadastro Municipal sob nº 14035, com sede na Avenida São João, 305, Sala 01, Centro, nesta cidade, neste ato representado por seu administrador o Senhor MARCO ANTONIO KUNZLER, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1.874.484-SSP-PR e CPF/MF nº 396.732.519-91, residente e domiciliado na Avenida Armelindo Trombini, nº 3.278 - UH-19, Condomínio Village das Hortênsias, na cidade de Campo Mourão/PR, infra assinado, tendo em vista a aprovação do projeto de loteamento de sua propriedade denominado **"RESIDENCIAL BURITIS PRIMAVERA IV"**, autorizando o favorecido a efetuar, para os devidos fins, o registro do referido loteamento junto à circunscrição imobiliária competente.

Primavera do Leste-MT., 01 de agosto de 2018.

LEONARDO TADEU BORTOLIN
 PREFEITO MUNICIPAL

MDFFP

DECRETO Nº 1.750 DE 01 DE AGOSTO DE 2018.

Dispõe sobre a declaração de utilidade pública de imóvel que menciona, bem como sobre sua desapropriação e dá outras providências.

LEONARDO TADEU BORTOLIN, PREFEITO MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais,
CONSIDERANDO, o que dispõe os incisos XXIII e XXIV, do artigo 5º, o inciso III, e do § 2º, do artigo 182, todos da Constituição Federal;
CONSIDERANDO, o que dispõe o inciso XVII, do artigo 58, o inciso III, do artigo 80, os § 1º e § 2º, do artigo 83, todos da Lei Orgânica Municipal,
CONSIDERANDO, o que dispõe o inciso III, do artigo 3º, Parágrafo Único do art. 29, o art. 31 por completo, o inciso I do artigo 39, a alínea "n", do inciso II, do artigo 123, e reflexamente o que previsto nos incisos IV e V, do Parágrafo Único, do artigo 151, todos da Lei Municipal nº 1.000, de 19 de julho de 2007;
CONSIDERANDO o que dispõe a alínea "i", do artigo 5º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, DECRETA

DECRETA

Artigo 1º - Fica declarada a Utilidade Pública para fins de desapropriação, por via administrativa ou judicial, área as seguintes áreas:

I - Área de 6,0109 hectares, a ser desmembrada de imóvel denominado Fazenda Tupã I, inscrita no CRI de Primavera do Leste sob a matrícula nº 22.637, iniciando-se a descrição do perímetro no vértice CMK-M-0410, de coordenadas N 8.280.816,445 m e E 785.690,066 m, situado no limite da Fazenda Tupã I área B com a Avenida Eldevir Victorino Viçelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com os seguintes azimutes e distâncias: 169°34'50" e 2.449,27 m até o vértice CMK-M-0221, de coordenadas N 8.278.407,567 m e E 786.133,023 m; 169°37'10" e 879,55 m até o vértice CMK-M-0222, de coordenadas N 8.277.542,417 m e E 786.291,505 m, situado o limite da Avenida Eldevir Victorino Viçelli com o Lote 120/10, deste segue confrontando com o referido Lote de Gelson Luiz Machado, com o azimute de 266°23'00" e distância de 13,82 m até o vértice CMK-M-0223, de coordenadas N 8.277.541,545 m e E 786.277,709 m, situado no limite do Lote 120/10 com o Lote 120/11, deste segue confrontando com o referido Lote de Iguaçu Maquinas Agrícolas LTDA, com o

azimute de 266°22'00" e distância de 13,99 m até o vértice GUQ-M-3051, de coordenadas N 8.277.540,659 m e E 786.263,749 m, situado no limite do Lote 120/11 com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: 349°39'01" e 1.071,77 m até o vértice GUQ-M-3052, de coordenadas N 8.278.594,991 m e E 786.071,200 m; 3°59'03" e 48,47 m até o vértice GUQ-M-3053, de coordenadas N 8.278.643,345 m e E 786.074,568 m; 349°39'01" e 2.206,93 m até o vértice GUQ-M-3054, de coordenadas N 8.280.814,368 m e E 785.678,081 m, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Fazenda Tupã I área B, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva com o azimute de 80°10'14" e distância de 12,16 m até o vértice CMK-M-0410, de coordenadas N 8.280.816,445 m e E 785.690,066 m, vértice inicial da descrição deste perímetro

II - Área de 3,1140 hectares, a ser desmembrada de imóvel denominado Fazenda Tupã I, inscrita no CRI de Primavera do Leste sob a matrícula nº 22.637, iniciando-se a descrição do perímetro no vértice GUQ-M-3048, de coordenadas N 8.280.848,761 m e E 785.699,247 m, situado no limite da Fazenda Graziela com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: 169°39'01" e 2.288,87 m até o vértice GUQ-M-3049, de coordenadas N 8.278.597,134 m e E 786.110,454 m; 183°59'03" e 48,59 m até o vértice GUQ-M-3050, de coordenadas N 8.278.548,661 m e E 786.107,078 m, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Avenida Eldevir Victorino Viçelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com o azimute de 349°34'50" e distância de 2.336,08 m até o vértice CMK-M-0175, de coordenadas N 8.280.846,222 m e E 785.684,590 m, situado no limite da Avenida Eldevir Victorino Viçelli com a Fazenda Graziela, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Arno Clovis Scheneider e Iria Scheneider, com o azimute de 80°10'14" e distância de 14,88 m até o vértice GUQ-M-3048, de coordenadas N 8.280.848,761 m e E 785.699,247 m, vértice inicial da descrição deste perímetro

Artigo 2º - Os imóveis mencionados no artigo 1º serão utilizados pelo Município de Primavera do Leste para a expansão da Avenida Eldevir Victorino Viçelli.

Artigo 3º - As despesas decorrentes da presente desapropriação correrão a conta de dotação própria

Artigo 4º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
 Em 01 de agosto de 2018
LEONARDO TADEU BORTOLIN
 PREFEITO MUNICIPAL

PORTARIAS

PORTARIA Nº 427/18

LEONARDO TADEU BORTOLIN, PREFEITO MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais,

RESOLVE

Designar o Senhor LAURI DE SOUZA para exercer a função de Encarregado de Viação e Obras Públicas, desta Prefeitura, recebendo a remuneração constante dos Anexos III, IV e V da Lei Municipal nº 813 de 19 de dezembro de 2003, e suas alterações.

Registre-se e Publique-se.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
 Em 01 de agosto de 2018
LEONARDO TADEU BORTOLIN
 PREFEITO MUNICIPAL

MDFFP

PROTOCOLO DE INTENÇÕES QUE, ENTRE
SI, CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
PRIMAVERA DO LESTE E O SENHOR
WALDOMIRO RIVA, VISANDO ASSEGURAR O
INTERESSE DE DESAPROPRIAÇÃO
AMIGÁVEL DE ÁREA RURAL

O MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE/MT, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 01.974.088/0001-05, com sede na Rua Maringá, nº 444, Centro, em Primavera do Leste-MT, CEP 78.850-000, através do seu Prefeito Municipal, **LEONARDO TADEU BORTOLIN**, brasileiro, solteiro, devidamente inscrito no Registro Geral sob o nº 2153268-0 SSP-MT e no CPF nº 332.053.048-88, e o senhor **WALDOMIRO RIVA**, devidamente inscrito no CPF sob o nº 042.348.550-49, com endereço à Av. Campo Grande, nº 147, Jardim Riva, em Primavera do Leste/MT, CEP 78.850-000, resolvem firmar o presente protocolo de intenções nos termos e para os fins que passam a ser expostos:

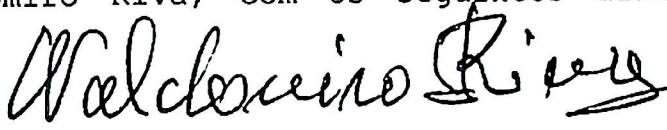
1 - ÁREAS A SEREM DESAPROPRIADAS:

I - Área de 6,0109 hectares, a ser desmembrada de imóvel denominado Fazenda Tupã I, inscrita no CRI de Primavera do Leste sob a matrícula nº 22.637, iniciando-se a descrição do perímetro no vértice CMK-M-0410, de coordenadas N 8.280.816,445 m e E 785.690,066 m, situado no limite da Fazenda Tupã I área B com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com os seguintes azimutes e distâncias: 169°34'50" e 2.449,27 m até o vértice CMK-M-0221, de coordenadas N 8.278.407,567 m e E 786.133,023 m; 169°37'10" e 879,55 m até o vértice CMK-M-0222, de coordenadas N 8.277.542,417 m



e E 786.291,505 m, situado o limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com o Lote 120/10, deste segue confrontando com o referido Lote de Gelson Luiz Machado, com o azimuth de $266^{\circ}23'00''$ e distância de 13,82 m até o vértice CMK-M-0223, de coordenadas N 8.277.541,545 m e E 786.277,709 m, situado no limite do Lote 120/10 com o Lote 120/11, deste segue confrontando com o referido Lote de Iguçu Maquinas Agrícolas LTDA, com o azimuth de $266^{\circ}22'00''$ e distância de 13,99 m até o vértice GUQ-M-3051, de coordenadas N 8.277.540,659 m e E 786.263,749 m, situado no limite do Lote 120/11 com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimuths e distâncias: $349^{\circ}39'01''$ e 1.071,77 m até o vértice GUQ-M-3052, de coordenadas N 8.278.594,991 m e E 786.071,200 m; $3^{\circ}59'03''$ e 48,47 m até o vértice GUQ-M-3053, de coordenadas N 8.278.643,345 m e E 786.074,568 m; $349^{\circ}39'01''$ e 2.206,93 m até o vértice GUQ-M-3054, de coordenadas N 8.280.814,368 m e E 785.678,081 m, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Fazenda Tupã I área B, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva com o azimuth de $80^{\circ}10'14''$ e distância de 12,16 m até o vértice CMK-M-0410, de coordenadas N 8.280.816,445 m e E 785.690,066 m, vértice inicial da descrição deste perímetro.

II - Área de 3,1140 hectares, a ser desmembrada de imóvel denominado Fazenda Tupã I, inscrita no CRI de Primavera do Leste sob a matrícula nº 22.637, iniciando-se a descrição do perímetro no vértice GUQ-M-3048, de coordenadas N 8.280.848,761 m e E 785.699,247 m, situado no limite da Fazenda Graciela com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimuths e distâncias:



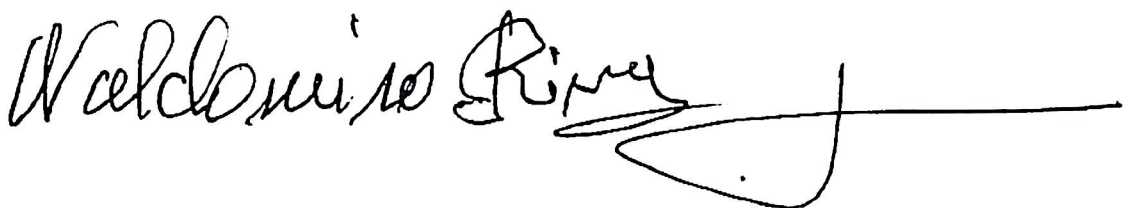

169°39'01" e 2.288,87 m até o vértice GUQ-M-3049, de coordenadas N 8.278.597,134 m e E 786.110,454 m; 183°59'03" e 48,59 m até o vértice GUQ-M-3050, de coordenadas N 8.278.548,661 m e E 786.107,078 m, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com o azimute de 349°34'50" e distância de 2.336,08 m até o vértice CMK-M-0175, de coordenadas N 8.280.846,222 m e E 785.684,590 m, situado no limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com a Fazenda Graciela, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Arno Clovis Scheneider e Iria Scheneider, com o azimute de 80°10'14" e distância de 14,88 m até o vértice GUQ-M-3048, de coordenadas N 8.280.848,761 m e E 785.699,247 m, vértice inicial da descrição deste perímetro.

2 - VALOR DA DESAPROPRIAÇÃO

Conforme laudo de Vistoria para Avaliação de Imóvel subscrito pela Comissão de Avaliação do Imposto Sobre a Transmissão de Bens "Inter-Vivos" - ITBI - de Primavera do Leste-MT, a avaliação do imóvel é de R\$ 231,500,00 (duzentos e trinta e um mil e quinhentos reais) por hectare, totalizando o montante de R\$ 2.112.206,00 (dois milhões, cento e doze mil, duzentos e seis reais) pela totalidade da área.

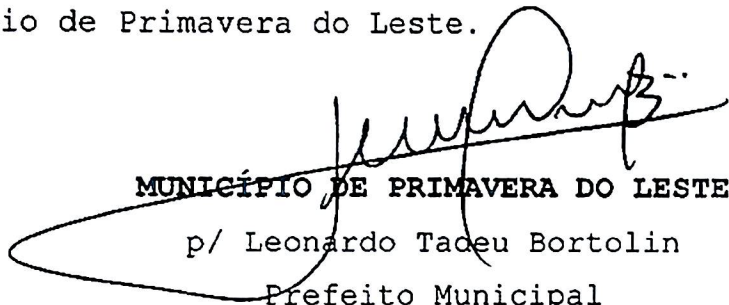
3 - VALOR DA DESAPROPRIAÇÃO

O valor previsto no item II deste termo será adimplido mediante a compensação de tributos presentes ou futuros devidos pelo desapropriado, nos termos dos artigos 66, II e 86, ambos da Lei Municipal nº 699 de 20 de dezembro de 2001.



4 - CONCLUSÃO

Por força do Decreto Municipal nº 1413/2014 e da Instrução Normativa SPA nº 002 da Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de Primavera do Leste, este protocolo de intenções somente terá validade após aprovação do correspondente projeto de lei pela Câmara de Vereadores do Município de Primavera do Leste.


MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE

p/ Leonardo Tadeu Bortolin

Prefeito Municipal


WALDOMIRO RIVA

CPF nº 042.348.550-49

Testemunha: Marcelo Vinícius Gregório Almeida

CPF: 918.705.411-00

Testemunha: Renata Cantu

CPF: 284033 818-16



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

Câmara Municipal Pva do Leste-MT	
Fl. nº	Rub
026	

DECRETO Nº 1.750 DE 01 DE AGOSTO DE 2.018.

Dispõe sobre a declaração de utilidade pública de imóvel que menciona, bem como sobre sua desapropriação e dá outras providências.

LEONARDO TADEU BORTOLIN, PREFEITO MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO, o que dispõe os incisos XXIII e XXIV, do artigo 5º, o inciso III, e do § 2º, do artigo 182, todos da Constituição Federal;

CONSIDERANDO, o que dispõe o inciso XVII, do artigo 58, o inciso III, do artigo 80, os § 1º e § 2º, do artigo 83, todos da Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO, o que dispõe o inciso III, do artigo 3º, Parágrafo Único do art. 29, o art. 31 por completo, o inciso I do artigo 39, a alínea "n", do inciso II, do artigo 123, e reflexamente o que previsto nos incisos IV e V, do Parágrafo Único, do artigo 151, todos da Lei Municipal nº 1.000, de 19 de julho de 2007;

CONSIDERANDO o que dispõe a alínea "i", do artigo 5º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. DECRETA:

DECRETA

Artigo 1º - Fica declarada a Utilidade Pública para fins de desapropriação, por via administrativa ou judicial, área as seguintes áreas:

I – Área de 6,0109 hectares, a ser desmembrada de imóvel denominado Fazenda Tupã I, inscrita no CRI de Primavera do Leste sob a matrícula nº 22.637, iniciando-se a descrição do perímetro no vértice CMK-M-0410, de



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

coordenadas N 8.280.816,445 m e E 785.690.066 m, situado no limite da Fazenda Tupã I área B com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com os seguintes azimutes e distâncias: 169°34'50" e 2.449,27 m até o vértice CMK-M-0221, de coordenadas N 8.278.407,567 m e E 786.133,023 m; 169°37'10" e 879,55 m até o vértice CMK-M-0222, de coordenadas N 8.277.542,417 m e E 786.291,505 m, situado o limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com o Lote 120/10, deste segue confrontando com o referido Lote de Gelson Luiz Machado, com o azimuth de 266°23'00" e distância de 13,82 m até o vértice CMK-M-0223, de coordenadas N 8.277.541,545 m e E 786.277,709 m, situado no limite do Lote 120/10 com o Lote 120/11, deste segue confrontando com o referido Lote de Iguaçu Maquinas Agricolas LTDA, com o azimuth de 266°22'00" e distância de 13,99 m até o vértice GUQ-M-3051, de coordenadas N 8.277.540,659 m e E 786.263,749 m, situado no limite do Lote 120/11 com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: 349°39'01" e 1.071,77 m até o vértice GUQ-M-3052, de coordenadas N 8.278.594,991 m e E 786.071,200 m; 3°59'03" e 48,47 m até o vértice GUQ-M-3053, de coordenadas N 8.278.643,345 m e E 786.074,568 m; 349°39'01" e 2.206,93 m até o vértice GUQ-M-3054, de coordenadas N 8.280.814,368 m e E 785.678,081 m, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Fazenda Tupã I área B, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva com o azimuth de 80°10'14" e distância de 12,16 m até o vértice CMK-M-0410, de coordenadas N 8.280.816,445 m e E 785.690,066 m, vértice inicial da descrição deste perímetro.

II - Área de 3,1140 hectares, a ser desmembrada de imóvel denominado Fazenda Tupã I, inscrita no CRI de Primavera do Leste sob a matrícula nº 22.637, iniciando-se a descrição do perímetro no vértice GUQ-M-3048, de coordenadas N 8.280.848,761 m e E 785.699,247 m, situado no limite da Fazenda Graciela com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: 169°39'01" e 2.288,87 m até o vértice GUQ-M-3049, de coordenadas N 8.278.597,134 m e E 786.110,454 m; 183°59'03" e 48,59 m até o vértice GUQ-M-3050, de coordenadas N 8.278.548,661 m e E 786.107,078 m, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

confrontando com a referida Avenida, com o azimuth de 349°34'50" e distância de 2.336,08 m até o vértice CMK-M-0175, de coordenadas N 8.280.846,222 m e E 785.684,590 m, situado no limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com a Fazenda Graciela, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Arno Clovis Scheneider e Iria Scheneider, com o azimuth de 80°10'14" e distância de 14,88 m até o vértice GUQ-M-3048, de coordenadas N 8.280.848,761 m e E 785.699,247 m, vértice inicial da descrição deste perímetro.

Artigo 2º - Os imóveis mencionados no artigo 1º serão utilizados pelo Município de Primavera do Leste para a expansão da Avenida Eldevir Victorino Viécelli.

Artigo 3º - As despesas decorrentes da presente desapropriação correrão a conta de dotação própria.

Artigo 4º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

CERTIFICO que o presente
Decreto foi publicado
no DIOPRIMA - Edição Nº 1299
de 01.08.2018, pág. _____.
[Signature]
Mariana Duque F. Farias Pinto

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
Em 01 de agosto de 2018.

[Signature]
LEONARDO TADEU BORTOLIN
PREFEITO MUNICIPAL

MVGM/MDFFP.

PARECER DE VALOR

Av. Campo Grande Nº 291 - Sala 01 - B. Jardim Riva - Primavera do Leste - MT. Telefone 066-3498-9988.

**PARECER DE VALOR
IMÓVEL RURAL**

Por solicitação da PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE - MT, através da SECRETARIA DE OBRAS DO MUNICÍPIO e com a finalidade de conhecimento do VALOR POTENCIAL DE MERCADO é emitido o presente Parecer de Valor de uma área de terras - total 09,1249 hectares, no município de Primavera do Leste-MT.

[Assinatura]

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A área é uma faixa de terras com dimensão total 9,1249 hectares, está localizada no perímetro rural do município de Primavera do Leste, estado de Mato Grosso.

Esta área compõe-se em duas áreas desmembradas de uma área maior da Fazenda Tupã I; Sendo área de 6,0109 hectares e 3,1140 hectares. Sem benfeitorias no local.

Os limites e confrontações detalhados da área, seguem no Memorial Descritivo em anexo.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

As áreas encontram-se registrados sob as Matrículas Nº 22.637 (6,0109 hectares) e Nº 21.188 (3,1140 hectares) no Serviço Registral de Imóveis de Primavera do Leste – MT.

Imóvel de propriedade "Sr. Waldomiro Riva" inscrito no CPF Nº 042.348.550-49 e CIRG-SSP/RS 6015452565, residente na Av. Campo Grande Nº 147, Jardim Riva, nesta cidade.

As áreas estão cadastradas no INCRA sob o Nº 906.115.100.196-5.

Obs: Não foram feitas averiguações documentais quanto à hipotecas, alienações ou qualquer ônus que afetem o imóvel, visto não fazer parte do objeto deste "PARECER DE VALOR".

CONDIÇÕES POTENCIAIS

A área em avaliação está localizada em região nobre do município, ao lado da zona urbana, nos seus limites estão os bairros Tuiuiú, Distrito Industrial e Aeroporto Municipal; No outro limite estão os Bairros Primavera III e Loteamentos Buritis; Todos com ótima infraestrutura e desenvolvimento. Estas áreas e Bairros no entorno do imóvel foram desmembradas da Fazenda Tupã e proporcionaram grande expansão da área urbana do município.





PARECER DE VALOR

Av. Campo Grande Nº 291 - Sala 01 - B. Jardim Riva - Primavera do Leste - MT. Telefone 066-3498-9988.

METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Esse parecer obedece as normas da NBR 14653-3 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas – Imóveis Rurais. O valor do bem imóvel foi obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e segundo a NBR: “Para o levantamento de dados são aceitos: a) Transações; b) Ofertas; c) E em caráter excepcional, opiniões de valor de engenheiro de avaliações e de profissionais ligados a órgãos oficiais ou ao setor imobiliário rural.”

PESQUISA DE MERCADO

A presente avaliação é fundamentada com levantamento de dados e valores do mercado imobiliário aplicado para a região da área avaliada e para possibilitar o estudo, foram feitas entrevistas com corretores de imóveis, avaliadores e proprietários de imóveis, assim na análise foram ponderados os atributos por homogeneização para formação do valor.

- Os corretores de imóveis entrevistados foram: Gentil Silvestri – CRECI F 5229; Antonio F. Alves do Santos – CRECI F 2835; Carlindo Rodrigues Araújo – CRECI F 4958; Avaliador Ernesto Puhl CRECI F 4870 e CNAI Nº 08105;

- A empresa entrevistada: CAMPO INCORPORADORA - Loteamentos Buritis, por Ana Paula Teodoro, gerente administrativa.

Nas pesquisas realizadas, constata-se que o preço do hectare no entorno é negociado na média de 3.850 sacas de soja por hectare. Praticamos a média da saca de soja em R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais) para a base de cálculo;

Portanto considerarmos o valor por HECTARE de R\$ 250.250,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL E DUZENTOS E CINQUENTA REAIS). Assim aplicado:



R\$ 250.250,00 X 9,1249 ha (área de terras) ==> VALOR R\$ 2.283.506,22

PARECER DE VALOR

Conclui-se diante do exposto o Valor Potencial do Imóvel aproximado de:

VALOR R\$ R\$ 2.283.506,22
(DOIS MILHÕES, DUZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL, QUINHENTOS E SEIS REAIS).

CONSIDERAÇÕES

No caso de uma possível negociação para o fim destinado, este VALOR pode sofrer uma alteração para mais ou para menos em média 5% (cinco por cento).

Primavera do Leste-MT, 26 de Julho de 2018.

Este parecer contém 08 páginas.



Rosa Maria Cigana

Registro Avaliador Nº 05954 -
Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários / COFECI.
Corretora de Imóveis CRECI F - Nº 4851 - MT.
Pós Graduação "Latu Sensu" Direito Imobiliário- INESP/SP.

ANEXOS

Memorial Descritivo do Imóvel - pg.05 e 06;

Registro Avaliador da Profissional - pg.07;

Alvará do Conselho - pg. 08.

PARECER DE VALOR

Av. Campo Grande Nº 291 - Sala 01 - B. Jardim Riva - Primavera do Leste - MT. Telefone 066-3498-9988.

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: **FAZENDA TUPÃ I- ÁREA DESMEMBRADA**

Proprietário: **WALDOMIRO RIVA**

Município: **PRIMAVERA DO LESTE**

Comarca: **PRIMAVERA DO LESTE** UF: **MATO GROSSO**

Matrícula: **21.188** Código do Incra: **906.115.100.196-5**

Área: **3,1140 ha.** Perímetro: **4.688,42 m**

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **GUQ-M-3048**, de coordenadas **N 8.280.848,761 m** e **E 785.699,247 m**, situado no limite da Fazenda Graciela com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: **169°39'01"** e **2.288,87 m** até o vértice **GUQ-M-3049**, de coordenadas **N 8.278.597,134 m** e **E 786.110,454 m**; **183°59'03"** e **48,59 m** até o vértice **GUQ-M-3050**, de coordenadas **N 8.278.548,661 m** e **E 786.107,078 m**, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com o azimute de **349°34'50"** e distância de **2.336,08 m** até o vértice **CMK-M-0175**, de coordenadas **N 8.280.846,222 m** e **E 785.684,590 m**, situado no limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com a Fazenda Graciela, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Arno Clovis Scheneider e Iria Scheneider, com o azimute de **80°10'14"** e distância de **14,88 m** até o vértice **GUQ-M-3048**, de coordenadas **N 8.280.848,761 m** e **E 785.699,247 m**, vértice inicial da descrição deste perímetro.

Primavera do Leste, 28 de Junho de 2018.

Antonio Francisco Batista Filho

Técnico em Agrimensura

CREA MT nº 026870

Código Credenciamento no INCRA: **GUQ**

MEMORIAL DESCRITIVO**Imóvel: FAZENDA TUPÃ I – ÁREA DESMEMBRADA****Proprietário: WALDOMIRO RIVA****Município: PRIMAVERA DO LESTE****Comarca: PRIMAVERA DO LESTE UF: MATO GROSSO****Matrícula: 22.637 Código do Incra: 906.115.100.196-5****Área: 6,0109 ha. Perímetro: 6.695,96 m****DESCRIÇÃO**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **CMK-M-0410**, de coordenadas **N 8.280.816,445 m** e **E 785.690,066 m**, situado no limite da Fazenda Tupã I área B com a Avenida Eldevir Victorino Viécelli, deste segue confrontando com a referida Avenida, com os seguintes azimutes e distâncias: **169°34'50"** e **2.449,27 m** até o vértice **CMK-M-0221**, de coordenadas **N 8.278.407,567 m** e **E 786.133,023 m**; **169°37'10"** e **879,55 m** até o vértice **CMK-M-0222**, de coordenadas **N 8.277.542,417 m** e **E 786.291,505 m**, situado o limite da Avenida Eldevir Victorino Viécelli com o Lote 120/10, deste segue confrontando com o referido Lote de Gelson Luiz Machado, com o azimute de **266°23'00"** e distância de **13,82 m** até o vértice **CMK-M-0223**, de coordenadas **N 8.277.541,545 m** e **E 786.277,709 m**, situado no limite do Lote 120/10 com o Lote 120/11, deste segue confrontando com o referido Lote de Iguaçu Maquinas Agrícolas LTDA, com o azimute de **266°22'00"** e distância de **13,99 m** até o vértice **GUQ-M-3051**, de coordenadas **N 8.277.540,659 m** e **E 786.263,749 m**, situado no limite do Lote 120/11 com a Fazenda Tupã I, área remanescente, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva, com os seguintes azimutes e distâncias: **349°39'01"** e **1.071,77 m** até o vértice **GUQ-M-3052**, de coordenadas **N 8.278.594,991 m** e **E 786.071,200 m**; **3°59'03"** e **48,47 m** até o vértice **GUQ-M-3053**, de coordenadas **N 8.278.643,345 m** e **E 786.074,568 m**; **349°39'01"** e **2.206,93 m** até o vértice **GUQ-M-3054**, de coordenadas **N 8.280.814,368 m** e **E 785.678,081 m**, situado no limite da Fazenda Tupã I, área remanescente, com a Fazenda Tupã I área B, deste segue confrontando com a referida Fazenda de Waldomiro Riva com o azimute de **80°10'14"** e distância de **12,16 m** até o vértice **CMK-M-0410**, de coordenadas **N 8.280.816,445 m** e **E 785.690,066 m**, vértice inicial da descrição deste perímetro.

Primavera do Leste, 28 de Junho de 2018.

Antonio Francisco Batista Filho

Técnico em Agrimensura

CREA MT nº 026870

Código Credenciamento no INCRA: GUQ



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



EXTRA
certificação

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis Nº 05954

Rosa Maria Gigana

inscrita em 25/01/2011 no CRECI 19ª Região/MT sob o nº 4.851 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
JPS/PR

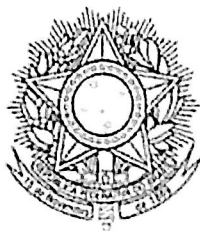
Brasília (DF), 03 de outubro de 2017.


JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador


SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 63e3df25e10e05e4035e065d3c7f8bc1360044f5



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 19ª REGIÃO

ALVARÁ/2018

Concedido à empresa OCUPAR IMOVEIS EIRELI, CNPJ 21.132.260/0001-90, nome fantasia OCUPAR IMÓVEIS, estabelecida na AV. CAMPO GRANDE, N 291 ANEXO AO POSTO JARDIM RIVA SALA 01, JD RIVA, 78850000, PRIMAVERA DO LESTE, MT, Brasil que está devidamente registrada neste Conselho Regional de Corretores de Imóveis, CRECI No 7489J, desde 18/11/2014, na forma da Lei no 6.530 de 12 de maio de 1978, sob responsabilidade do(a) Corretor(a) de Imóveis ROSA MARIA CIGANA CRECI Nº 4851.

Cuiabá, 07 de Maio de 2018.

Benedito Odário Conceição e Silva
Presidente

Claudecir Roque Coimbra
Diretor Secretário

VALIDADE : ATÉ 31 DE MARÇO DE 2019





Área desmembramento

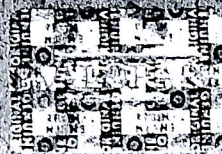
FAZENDA

TUPÃ I

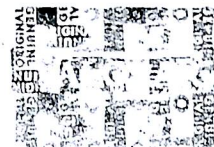
LAUDO TÉCNICO
AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Julho/2018

1



O presente laudo técnico de avaliação patrimonial foi elaborado pela empresa ATF Topografia e Geodésia para a Prefeitura Municipal de Primavera do Leste, sendo seu uso restrito e específico na determinação de valor real de uma área desmembrada do imóvel rural denominado FAZENDA TUPÃ I, a divulgação deste trabalho fica a critério do contratante.



Apresentação do objeto

Solicitante: Prefeitura Municipal de Primavera
do Leste - MT

Objeto: Área desmembrada da Fazenda Tupã I

Município: Primavera do Leste - MT

Localização: Av. Eldevir Victorino Viécelli

Proprietário: Waldomiro Riva

Matrícula: 21.118 e 22.637 ambas vizinhas e com CRI da comarca
de Primavera do Leste - MT

Finalidade: Avaliação do valor de mercado do imóvel rural

Data Base: Julho de 2018



Sumário

1. OBJETIVO	6
1.1 ESCOPO	6
2. MÉTODO AVALIATÓRIO	7
2.1 Definição.....	7
2.2 Atributos	7
2.3 Fatores.....	8
3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	12
3.1 Vista da cidade de Primavera do Leste	12
3.2 Localização do município.....	13
3.3 Recurso Hídricos.....	13
3.4 Cobertura Vegetal.....	13
3.5 Solos.....	14
3.6 Clima e Pluviometria.....	14
3.7 Relevo	15
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	16
4.1 Descrição	16
4.2 Localização	16
4.3 Recurso Hídricos.....	18
4.4 Pluviometria	18
4.5 Classe de Solo	19
4.6 Benfeitorias	19
5.1 Homogeneização das Amostras:	22
5.2 Tratamento Estatístico:	22
5.3 Saneamento Amostrai.....	23
5.4 Intervalo de confiança	23
5.6 Quanto a Precisão	25
5.7 Quanto a Fundamentação	26
5.8 Quadro de pontuação para fins de classificação das avaliações	27
5. CONCLUSÃO	28



ANEXOS

- Anexo I – Imagens (área desmembrada) Fazenda Tupã I
- Anexo II – ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)
- Anexo III – Matrícula Fazenda Tupã I
- Anexo IV – Mapas Desmembramentos



1. OBJETIVO

Buscando obter o valor real de uma área de 9,124 hectares que será desapropriada para a construção de uma avenida, área essa pertencente a propriedade denominada Fazenda Tupã I localizada no município de Primavera do Leste, Prefeitura Municipal de Primavera do Leste, contratou a ATF Topografia e Geodésia empresa especializada em serviços técnicos de avaliações patrimoniais para realizar o presente trabalho, o estudo é baseado na pesquisa do mercado imobiliário local tomando como base o mês de Junho de 2018.

1.1 ESCOPO

Este estudo representa o trabalho de avaliação patrimonial do imóvel rural acima citado com área total de 9,124 hectares, objeto desmembrado das matrículas 21.188 da matrícula 22.637 do cartório de registros de imóveis da comarca de Primavera do Leste – MT.

O imóvel foi vistoriado fisicamente no dia 19 de junho pela equipe da ATF Topografia e Geodésia.

As áreas da propriedade informadas nesse estudo foram obtidas através da documentação fornecida pelo contratante, não sendo feito nenhum tipo de medição a fim de confrontar a área mencionada na documentação fornecida.

O presente estudo foi executado com as seguintes definições:

- O valor resultante é para compra praticada na região e para a presente data;
- A avaliação é resultante da imparcialidade da equidade e senso comum;



2. MÉTODO AVALIATÓRIO

2.1 Definição

O método utilizado neste estudo foi o método "*Comparativo Direto de Dados do Mercado*", método este consiste em determinar o valor do imóvel comparando-o com outros imóveis similares por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis. Adota-se fator no sentido de homogeneização das amostras.

Os pontos básicos que nos permitem aplicar este método podem ser:

- Negócios realizados (NR);
- Negócios ofertados (OF);
- Opinião (OP).

Os diferentes atributos devem ser homogeneizados aplicando fatores constantes em tabelas de autores consagrados, tais como fator situação, fatores de ponderação (índices agrônômicos).

O estudo permite que se necessário lançar a propriedade a venda poderá em tempo hábil encontrar um comprador, pois seu valor estará baseado na sua potencialidade estrutural e produtiva alcançando o valor justo pelo Imóvel Avaliado (IA).

2.2 Atributos

Características dos imóveis como a sua área, sua localização, potencialidade de exploração, sua infraestrutura, recursos naturais, etc. estes atributos diferenciam um imóvel do outro. Encontrar parâmetros numéricos com menor grau de subjetividade e aplicar nas amostras no sentido de uniformizar o valor seria mais aceitável.

Este método é suficientemente verdadeiro sempre que exista um mercado muito ativo com fácil informação, como seja o caso da venda de frações de habitação, escritórios, comércio ou terrenos. No entanto, a



ponderação casuística na comparação dos preços de diferentes imóveis, como fator algo subjetivo que é, pode ainda assim, originar algumas distorções.

2.3 Fatores

A ATF Topografia e Geodésia através de seu avaliador definiram fatores que julga ser pontos de maior relevância a fim de homogeneizar os imóveis pesquisados com o imóvel avaliado (IA),

Após isso definimos notas para cada fator, isso para fins de cálculos do valor final do imóvel avaliado (IA).

- **ACESSO:** leva-se em consideração a distância do município de referência se relativa, limitada ou significativa, o tipo da estrada se é asfalto, cascalho ou servidões e as condições de acesso ao imóvel avaliado, condições essas como distância percorrida por asfalto ou estrada de terra, e condições dessas estradas em todos os períodos, tanto no período de chuva como no período de seca.
- **HIDROLOGIA:** Avalia-se a capacidade hídrica do imóvel avaliado, levando em consideração se há ou não recursos naturais e suas proporções ou se são através de poços, cisternas ou reservatórios.
- **MANEJO:** O manejo do solo consiste num conjunto de operações realizadas com objetivos de propiciar condições favoráveis à semeadura, ao desenvolvimento e à produção das plantas cultivadas, por tempo ilimitado. Para que esses objetivos sejam atingidos, é imprescindível a adoção de diversas práticas, mais simples ou mais complicadas.
- **ENERGIA:** considera-se se o imóvel possui ou não energia, se é dimensionada para a capacidade de consumo, e quais a dificuldade para implantação desse recurso.



- **NOTA AGRONOMICA (NA):** A capacidade de uso das terras é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras.

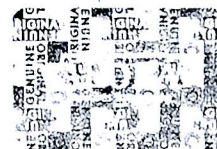
Grupo A: considera as terras próprias para lavouras, pastagens e/ou reflorestamento abrangendo quatro classes:

- ✓ **Classe I:** Terras passíveis de cultivos intensivos e sem problemas especiais de conservação e/ou melhoramentos químicos.
- ✓ **Classe II:** Terras com pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos.
- ✓ **Classe III:** Terras com limitações tais que reduzem a escolha dos cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação e/ou melhoramentos químicos.
- ✓ **Classe IV:** Terras com limitações severas para cultivos intensivos, cultivadas com lavouras anuais ocasionalmente e com cultivos perenes protetoras quanto a conservação do solo.

Portanto, as, culturas anuais são indicadas para as classes I a III, sendo possível na classe IV desde que ocasionalmente como na implantação de culturas perenes, ou na reforma das pastagens, culturas perenes e semiperenes (café, fruticultura, cana-de-açúcar) podem englobar até a classe IV.

Grupo B: inclui as terras impróprias para lavouras, mas adaptáveis para pastagens, silvicultura e refúgio da vida silvestre:

- ✓ **Classe V:** Terras sem práticas especiais de conservação, mas com outras limitações porque possuem risco de inundação frequente devido ao encharcamento.
- ✓ Pastagens e reflorestamento são seus principais usos após a drenagem.



- ✓ Classe VI: Terras com limitações tão severas quanto a degradação que são impróprias para cultivos, por isso pastagens e reflorestamento são os usos recomendados.
- ✓ Classe VII: Terras com limitações com problemas complexos de conservação de solos e impróprias para culturas, pastagens e reflorestamentos são os usos indicados.

Portanto, as terras da classe V possui limitação de excesso de água, as de classes VI e VII erosão e/ou baixa fertilidade natural são os principais problemas e nessas condições não são recomendadas para culturais anuais, mas podem ser adaptadas para pastagens e reflorestamento.

Grupo C: engloba terras impróprias para exploração econômica, servindo para recreação:

- ✓ Classe VIII: Terras impróprias para lavouras, pastagens e reflorestamento servindo apenas para a fauna e flora.

Capacidade Uso		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
Situação e Acesso									
OTIMA	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
MUITO BOA	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
BOA	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
REGULAR	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
DESFAVORAVEL	75%	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
RUIM	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091



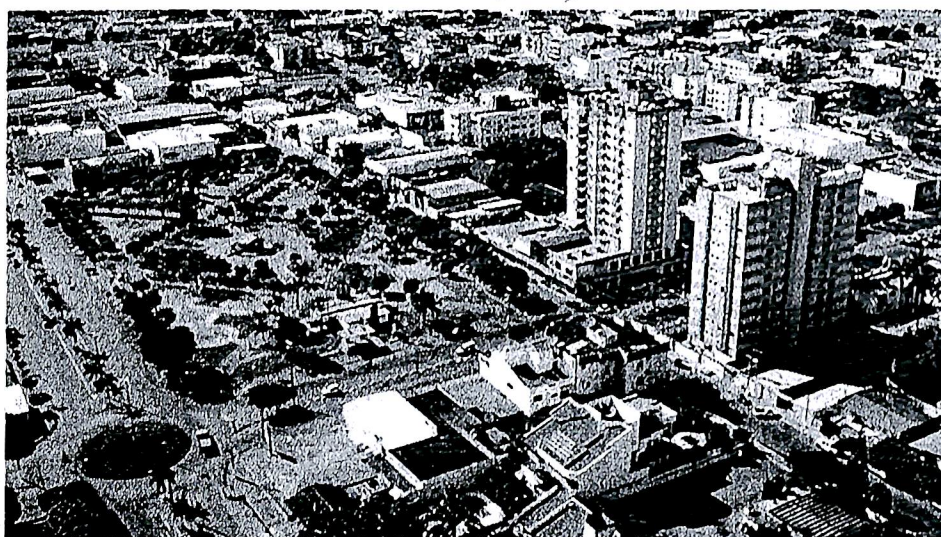
3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

3.1 Vista da cidade de Primavera do Leste

Fotos 01 e 02: Imagens aéreas da região central de Primavera do leste.



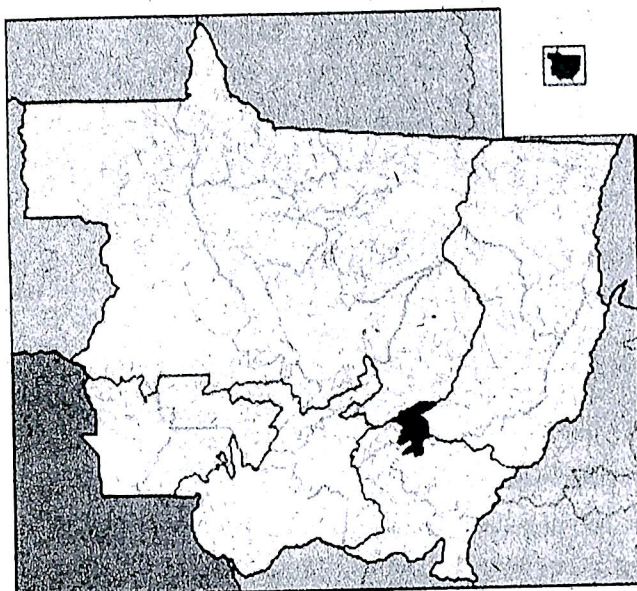
Fonte: <https://www.google.com.br>



Fonte: <https://www.google.com.br>



3.2 Localização do município



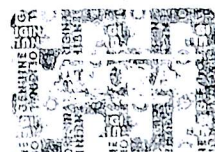
Primavera do Leste é um município brasileiro do estado de Mato Grosso. Localiza-se a uma latitude 15°33'32" sul e a uma longitude 54°17'46" oeste, estando a uma altitude de 636 metros.. Equipara-se a cidades como Rondonópolis, Campo Verde, cidades que apresentam um grande desenvolvimento em virtude da economia baseada no agronegócio.

3.3 Recurso Hídricos

O Município de Primavera do Leste está situado na Bacia do Rio Tocantins, destacando-se o Rio das Mortes como seu principal representante.

3.4 Cobertura Vegetal

A cobertura vegetal é caracterizada como Arbórea Aberta com Floresta de Galeria, do tipo cerrado ralo e savana, com solos arenosos e espessos e drenagem frequência e densidade baixa.



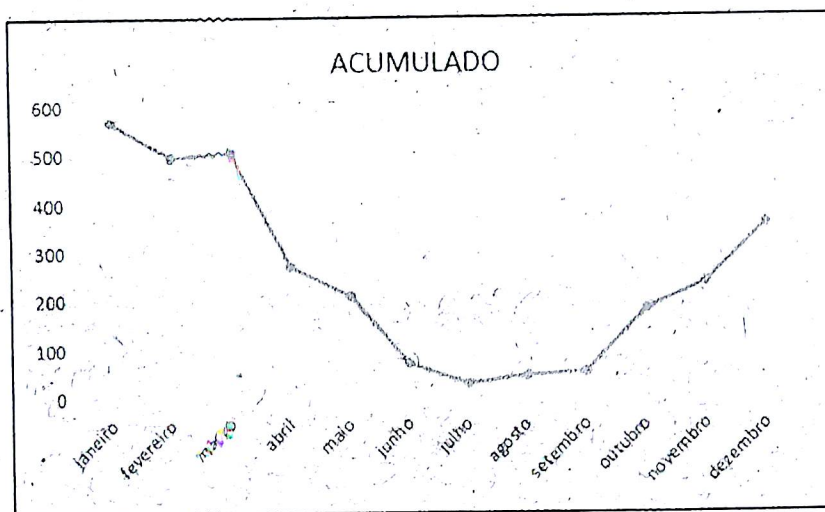
3.5 Solos

O solo desta região dos cerrados é do tipo misto nas partes mais altas, e arenoso nas partes mais baixas e margens de córregos, nascentes e rios, porém, este tipo de solo logo nos primeiros 30 km adentro do chapadão se padroniza tendo nas partes mais altas um Latossolo vermelho (terra roxa), e nas partes mais baixas então o solo misto. O que chamamos de misto é um solo composto de Latossolo argiloso vermelho (40%) e de areia (CA. de 60%), sendo que este tipo de solo pode ser usado para agricultura no sistema de plantio direto sem curvas de nível ou plantio convencional com curvas ou terraços, onde for necessário devido à inclinação.

3.6 Clima e Pluviometria

Tropical; quente semiúmido continental, com meses de seca de junho a agosto. Precipitação anual de 1,500 milímetros, com intensidade máxima de dezembro a fevereiro. Temperatura média anual de 22 °C, maior máxima 40 °C, menor mínima 0 °C.

Logo abaixo o gráfico representa o acumulado de chuvas no ano de 2016 conforme informações CPTEC/INPE (CENTRO DE PREVISÃO DE TEMPO E ESTUDOS CLIMÁTICOS).



Fonte: <http://www.cptec.inpe.br>



3.7 Relevo

A topografia da região é geralmente ondulada e monótona, com extensos chapadões arenosos, relevo dissecado e rebaixado, localmente com bancadas concrecionárias que mantêm a superfície de erosão. Ocorrem ainda relevos residuais, como topos tabulares e convexos, onde é constante o solo estar recoberto por sílex e quartzo leitoso, com as vertentes encravadas. Sua grande variedade sedimentar parece estar ligada a constantes mudanças de área-fonte, com sua deposição grandemente influenciada pelos já citados falhamentos contemporâneos. Seus afloramentos apresentam boas exposições aflorantes em região mais acidentadas, representados por escarpas, algo abrupta, onde seus arenitos e níveis de conglomerados e sílexitos encontram-se estratificados e ou friáveis. Nas regiões mais planas, definidas pelas chapadas, estão totalmente mascarados pela erosão diferencial.

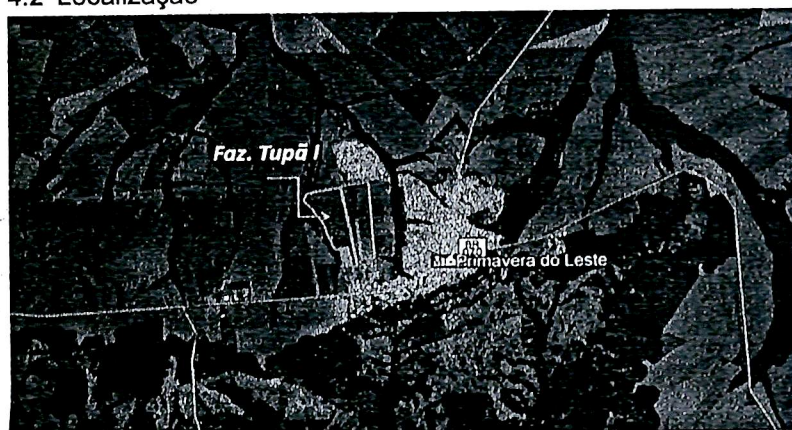


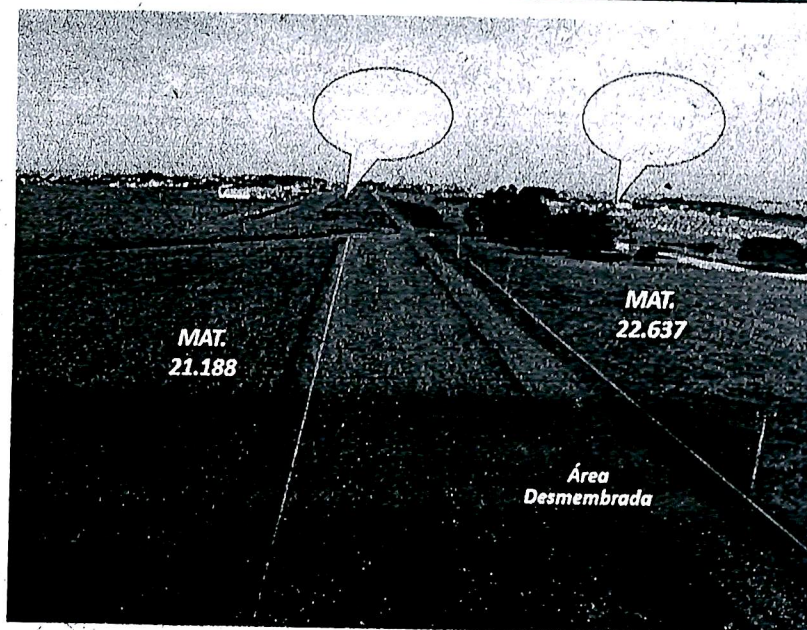
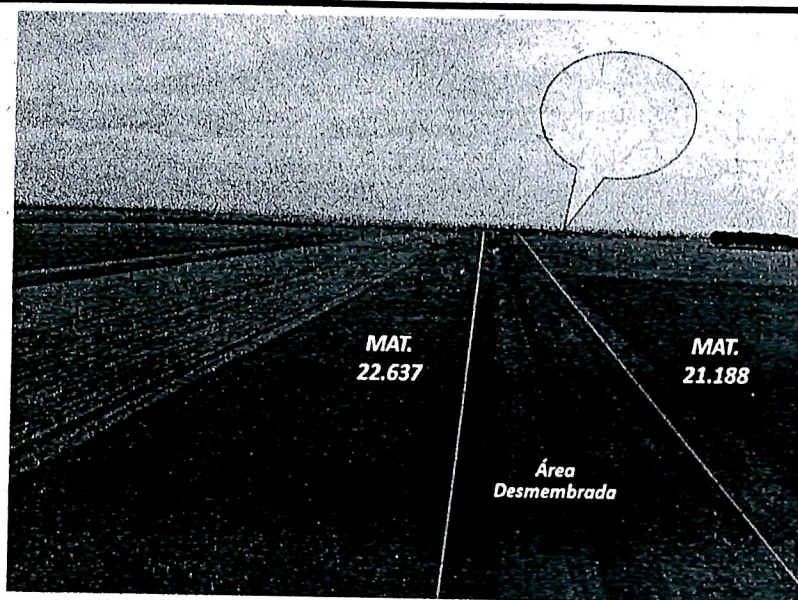
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1 Descrição

Trata-se de uma área de 9,124 ha, desmembrada de um imóvel rural, objeto das matrículas 22.637 e 21.188, folha 127 do livro N° 2 do cartório de registros de imóveis da comarca de Primavera do Leste – MT, localizado a aproximadamente 5 km do centro cidade citada, o imóvel possui 92% da sua área aberta e o restante da área que compõe a sede, possui relevo em sua maioria plano, com leves ondulações. O solo é muito bem fundamentado e explorado a mais de 15 anos.

4.2 Localização

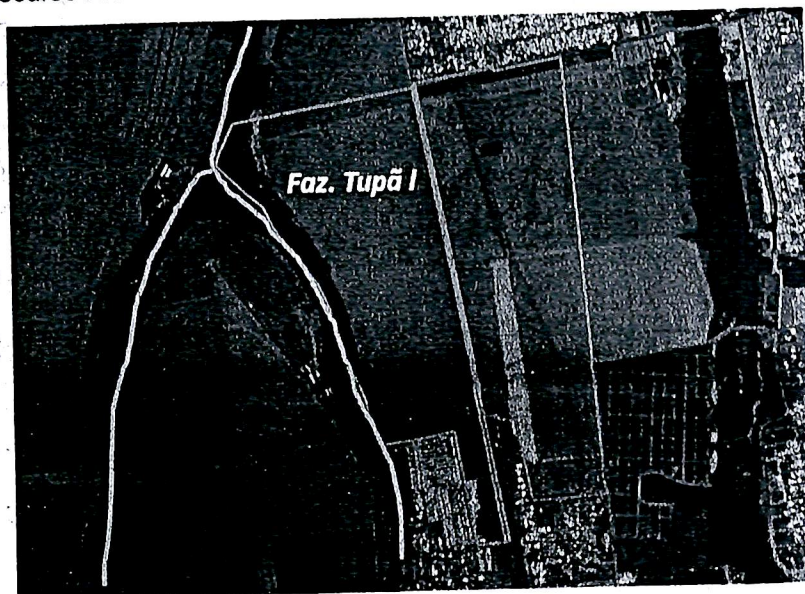




17

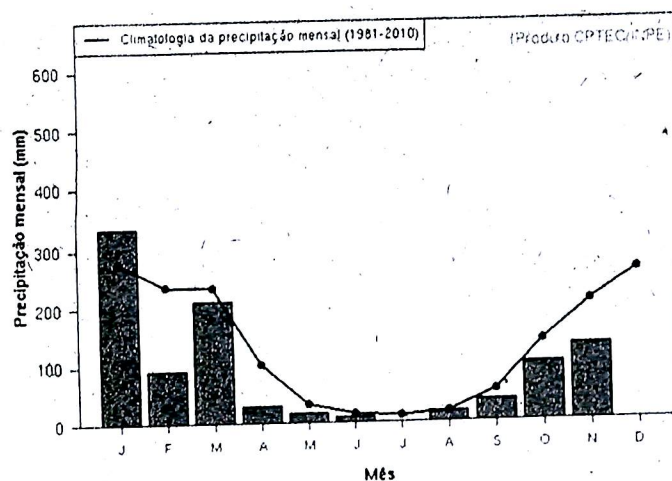


4.3 Recurso Hídricos



A propriedade possui uma nascente passando em sua divisa.

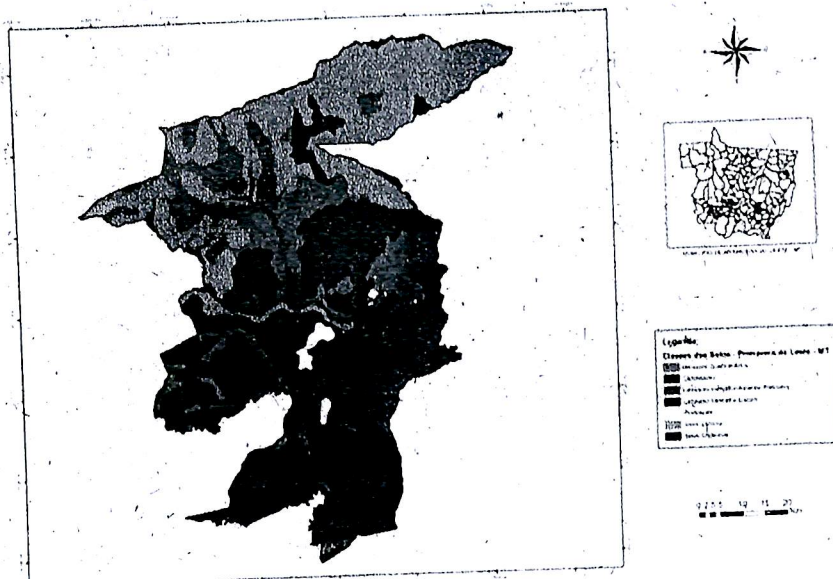
4.4 Pluviometria



O gráfico contido no mapa apresenta a média anual acumulada de chuvas nos últimos anos, que se observa muito próximo da média anual da região.



4.5 Classe de Solo



*Base informações: EMBRAPA.

Solos classificados como **NEOSSOLO QUARTZARÊNICOS**, apresentam textura arenosa ao longo do perfil e cor amarelado uniforme abaixo do horizonte A, que é ligeiramente escuro. Considerando-se o relevo de ocorrência, o processo erosivo não é alto, porém, deve-se precaver com a erosão devido à textura ser essencialmente arenosa.

Por serem profundos, não existe limitação física para o desenvolvimento radicular em profundidade, mas a presença de caráter álico ou do caráter distrófico limita o desenvolvimento radicular em profundidade; agravado devido a reduzida quantidade de água disponível (textura essencialmente arenosa). Os teores de matéria orgânica, fósforo e micronutrientes são muito baixos. A lixiviação de nitrato é intensa devido à textura essencialmente arenosa.

4.6 Benfeitorias

Não possui Benfeitorias.



AMOSTRAS DE MERCADO

Na utilização do método comparativo de mercado, método esse utilizado na confecção deste laudo, levamos em consideração 5 amostras coletadas semelhantes ao imóvel avaliado.

Consideramos que todas as amostras estão com documentação (GEO e CAR) devidamente em ordem, visto que para compra e venda esses itens têm que estar em conformidade.

Para efeito de cálculo foi utilizado valores referente as sacas de soja, foi utilizado o valor de R\$ 67,60 (média anual para Primavera do Leste), considerando pagamento parcelado, normalmente em quatro ou três parcelas (a vista + 4 ou 5 parcelas anuais em sacas de soja), as parcelas foram trazidas a valor presente descontando uma taxa de Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) 7,5% a.a.

As amostras foram coletadas em imobiliárias e sites com longos anos de atuação no mercado da região, e seus corretores com credibilidade e confiança, todos as opiniões e ofertas foram dados por profissionais com registros em seus respectivos órgãos de classe

01 - 30 Hectares. *Realizado (NR)*

Área divisa com um rio, topografia plana, teor de argila de 17 a 35%, energia elétrica, plana, com textura de solo média e de fácil acesso, localizada a 5 km de Primavera do Leste, área com manejo simples. Valor 4.250 sacas. (R\$ 235.875,00).



02 - 27 Hectares. (Oferta)

Área com leve declividade, solo com textura arenosa, localizada a 15 km de Primavera do Leste, possui rios, e nascentes, energia e solo com manejo simples

Argila acima de 35%. Valor 5.166 sacas. Pagamento - entrada mais 01 x anual.
(R\$ 286.750,00)

03 - 18 Hectares. (Oferta)

Área ondulada com textura de solo arenosa e de fácil acesso, localizada a 10 km de Primavera do Leste, possui córregos, nascente, energia dimensionada, área com manejo simples. Valor 4.505 sacas. Pagamento - A vista.

(R\$ 250.027,00)

04 - 72 Hectares. (Oferta)

Área ondulada com textura média e de fácil acesso, localizada a 25 km de Primavera do Leste, possui rios e córregos, energia, área com manejo simples, pivô de irrigação e poço artesiano. Valor 3.750 sacas. Pagamento - entrada mais 5x anuais. (R\$ 208.125,00)

05 - 102 Hectares. (Negocio Realizado)

Área plana com textura de solo média e de bom acesso, localizada a 7 km de Primavera do Leste, possui córregos, energia, área com manejo simples. Valor 3.500 sacas. Pagamento - (R\$ 194.250,00)



5.1 Homogeneização das Amostras:

AMOSTRAS	Valor/m ² I.A.	Acesso 1,00	Manejo 0,90	solo 0,760	Água 1,00	Energia 0,90	Uso 1,00	VÁLOR m ²
1	R\$ 25,500	0,90	1,00	0,549	1,00	1,00	1,00	R\$ 31,770
2	R\$ 31,000	0,90	1,00	0,720	1,00	1,00	1,00	R\$ 29,450
3	R\$ 27,030	0,95	1,00	0,549	1,00	1,00	1,00	R\$ 31,904
4	R\$ 22,500	0,90	1,00	0,549	1,00	1,00	1,00	R\$ 28,033
5	R\$ 21,000	0,90	1,00	0,580	1,00	1,00	1,00	R\$ 24,766
								R\$ 29,185

5.2 Tratamento Estatístico:

AMOSTRAS	X	X-Xi	(X-Xi) ²
1	R\$ 25,500	-2,586	6,687
2	R\$ 31,000	-0,265	0,070
3	R\$ 27,030	-2,720	7,396
4	R\$ 22,500	1,152	1,327
5	R\$ 21,000	4,419	19,528
$\sum (X - Xi)^2$			35,009

A – Amplitude

$$A = 31,904 - 24,766 = A = 7,138$$

B - Média Homogeneizada:

$$R\$ 29,185 \text{ m}^2$$

C - Desvio Padrão = S

$$S = (\sum (X - Xi)^2 / \sqrt{(n - 1)})$$

$$S = (25,009) / \sqrt{(4)}$$

$$S = 2,958$$

D – Coeficiente de Variação = Cv

$$Cv = s / Xa$$

$$Cv = 2,958 / 29,185 = 0,101 = 10,13\%$$



5.3 Saneamento Amostral

$$\text{Limite superior} = (31,904 - 29,185 / 2,958 = 0,92$$

$$\text{Limite Inferior} = (24,766 - 29,185 / 2,958 = -1,49$$

$$\text{Nível Crítico} = 1,65$$

Para homogeneização das amostras vamos usaremos o *Critério de Chauvenet*, que define o valor 1,65 para a representação de 10 amostras. Isso para o coeficiente entre o desvio de cada amostra e o desvio padrão. Portanto todas as amostras estão abaixo do indicado na tabela, sendo assim todas amostras validas e podem ser usadas na sua totalidade.

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

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

Amostras	Desvio Padrão	C. Chauvenet	Resultado
1	0,618	< 1,65	amostra pertinente
2	0,063	< 1,65	amostra pertinente
3	0,650	< 1,65	amostra pertinente
4	0,275	< 1,65	amostra pertinente
5	1,056	< 1,65	amostra pertinente

5.4 Intervalo de confiança

$$Li = \bar{X}_a - T_c * S / \sqrt{(n-1)}$$

$$Li = 29,185 - 1,476 * 2,958 / \sqrt{(5-1)}$$

$$\text{Limite inferior } Li = 27,001$$

$$Ls = \bar{X}_a + T_c * S / \sqrt{(n-1)}$$

$$Ls = 29,185 + 1,476 * 2,958 / \sqrt{(5-1)}$$

$$\text{Limite Superior } Ls = 31,368$$

Intervalo de confiança é, portanto: (27,001 - 31,368)



- Quando se trabalha pequenas amostras ($n < 30$) utiliza-se a distribuição "t" de Student, ao invés da curva de GAUSS. A distribuição t de Student é uma distribuição de probabilidade estatística, essa distribuição t é uma distribuição de probabilidade teórica. É simétrica, campaniforme, e semelhante à curva normal padrão, porém com caudas mais largas, ou seja, uma simulação da t de Student pode gerar valores mais extremos.

	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%
1	1	1,38	1,96	3,078	6,31	12,7	31,8	63,7	127,3	318,3
2	0,82	1,06	1,39	1,886	2,92	4,3	6,97	9,93	14,09	22,33
3	0,77	0,98	1,25	1,638	2,35	3,18	4,54	5,84	7,453	10,21
4	0,74	0,94	1,19	1,533	2,13	2,78	3,75	4,6	5,598	7,173
5	0,73	0,92	1,16	1,476	2,02	2,57	3,37	4,03	4,773	5,893

O campo de arbítrio de acordo com o Anexo B.4 da Norma NBR 14.653-3 corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado.

$$a - 10\% = 29,185 - 15\% = 24.897,25$$

$$a + 15\% = 29,185 + 15\% = 33.562,75$$

de valores compreendida entre R\$ 24.897,25 e R\$ 33.562,75 o
 a prerrogativa de adotar o valor unitário do imóvel."

Valor do Terra Nua Homogeneizada:

$$9,124 \text{ ha} \times \text{R\$ } 291.850,00 = \text{R\$ } 2.683.268,90$$

Valor Terra Nua Adotada:

$$9,124 \text{ ha} \times \text{R\$ } 255.000,00 = \text{R\$ } 2.344.470,00$$



- Quando se trabalha pequenas amostras ($n < 30$) utiliza-se a distribuição "t" de Student, ao invés da curva de GAUSS. A distribuição t de Student é uma distribuição de probabilidade estatística, essa distribuição t é uma distribuição de probabilidade teórica. É simétrica, campaniforme, e semelhante à curva normal padrão, porém com caudas mais largas, ou seja, uma simulação da t de Student pode gerar valores mais extremos.

	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%
1	1	1,38	1,96	3,078	6,31	12,7	31,8	63,7	127,3	318,3
2	0,82	1,06	1,39	1,886	2,92	4,3	6,97	9,93	14,09	22,33
3	0,77	0,98	1,25	1,638	2,35	3,18	4,54	5,84	7,453	10,21
4	0,74	0,94	1,19	1,533	2,13	2,78	3,75	4,6	5,598	7,173
5	0,73	0,92	1,16	1,476	2,02	2,57	3,37	4,03	4,773	5,893

O campo de arbítrio de acordo com o Anexo B.4 da Norma NBR 14.653-3 corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado.

$$a - 10\% = 29,185 - 15\% = 24.897,25$$

$$a + 10\% = 29,185 + 15\% = 33.562,75$$

de valores compreendida entre R\$ 24.897,25 e R\$ 33.562,75 o
perrogativa de adotar o valor unitário do imóvel."

Valor do Terra Nua Homogeneizada:

$$9,124 \text{ ha} \times \text{R\$ } 291.850,00 = \text{R\$ } 2.683.268,90$$

Valor Terra Nua Adotada:

$$9,124 \text{ ha} \times \text{R\$ } 255.000,00 = \text{R\$ } 2.344.470,00$$



5.6 Quanto a Precisão

A NBRT 14.653-3 sugere a classificação das avaliações através de "Grau de Fundamentação". O nível precisão é encontrado através da porcentagem de amplitude do intervalo de confiança de 80% sobre o valor da avaliação

$$Amplitude = \frac{\text{limite sup} - \text{limite inf}}{\text{media X}} = \frac{31,368 - 29,001}{29,185} \times 100\% = 14,9\%$$

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

De acordo com o resultado da Tabela 3, podemos afirmar que esse laudo enquadra-se com Grau de Precisão III.



5.7 Quanto a Fundamentação

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Esta avaliação apresenta o Grau de Fundamentação III, com nota 73 de acordo com a Tabela 2 pois os elementos que contribuem para formar a convicção de valor estão baseados em 10 amostras regionais e informações de preço de terra da região com preços de mercado homogeneizados.

Ressaltando, que o mercado imobiliário não é, por natureza, de concorrência perfeita o que exigiria:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) inexistência de influências externas;
- d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;
- e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.



5.8 Quadro de pontuação para fins de classificação das avaliações

Item	Especificações das avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	PT	Condição	PT	Condição	PT
1	Nº de dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme 5.1.2	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9	-	-
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme 5.1.2	Todos	15	Majoria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Majoria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedificação por planilha específica	5	Custo de reedificação por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo conforme 11	Completo	18	Simplificado	1	-	-
7	Utilização do Método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamento científico conforme 7.7.3 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografias	2	-	-	-	-
		Coordenadas geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1	-	-
9	Doc. do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotografias	4	-	-	-	-
		Coordenadas geográficas	4	Croqui de Localização	2	-	-
10	Doc. do imóvel avaliando apresentada pelo contratante	Certidão documental atualizada	2	-	-	-	-
		Levantamento topográfico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico	2	-	-



5. CONCLUSÃO

Item	Área (ha) = 9,124	Valor Total (VTI)	Valor/ha
5.5	Terra Nua 9,124 ha	R\$ 2.344.470,00	R\$ 255.000,00
6.0		TOTAL R\$ 2.344.470,00	TOTAL R\$ 2.344.470,00

Após os estudos realizados neste trabalho utilizando os fatores contidos na NBR 14.653-1, NBR 14.653-3 e NBR 14.653-5 os fatores que este avaliador julgou como importante no estudo, conclui-se que o valor de mercado do imóvel rural a ser desmembrado da Fazenda Tupã-I, localizada no município de Primavera do Leste – MT, com área total de 9,124 hectares, objetos do presente trabalho é de R\$ 2.344.470,00 (Dois Milhões trezentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos e setenta reais) isto na presente data.

Tendo em vista que os valores expressados acima são para uma negociação a longo, ou em parcelas, para a determinação do valor de liquidação, foi determinado um deságio a título de comercialização a curto prazo conforme fundamentos econômicos, considerando fator de deságio de 0,78.

Como não existe uma metodologia específica para determinar uma data para a comercialização de um imóvel, pois a mesma está vinculada as leis de mercado. Adotamos uma estimativa do prazo de absorção com base em opiniões dos profissionais do mercado local, considerando um prazo médio do imóvel exposto ao mercado aberto, sem nenhuma operação financeira ou contrato de locação vinculado, estando totalmente desocupado para ser oferecido ao mercado.

Item	Área (ha) = 9,124	Valor Total (VTI)	Valor Liquidação (VL)
5.5	Terra Nua 9,124 ha	R\$ 2.344.470,00	
6.0		TOTAL R\$ 2.344.470,00	TOTAL R\$ 1.828.686,40



6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo em apresentar ou esclarecer encerramos o presente trabalho que é composto por 29 folhas impressas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 04 (quatro) anexos.

Nestes termos, assino:

Primavera do Leste, 19 de junho de 2018.

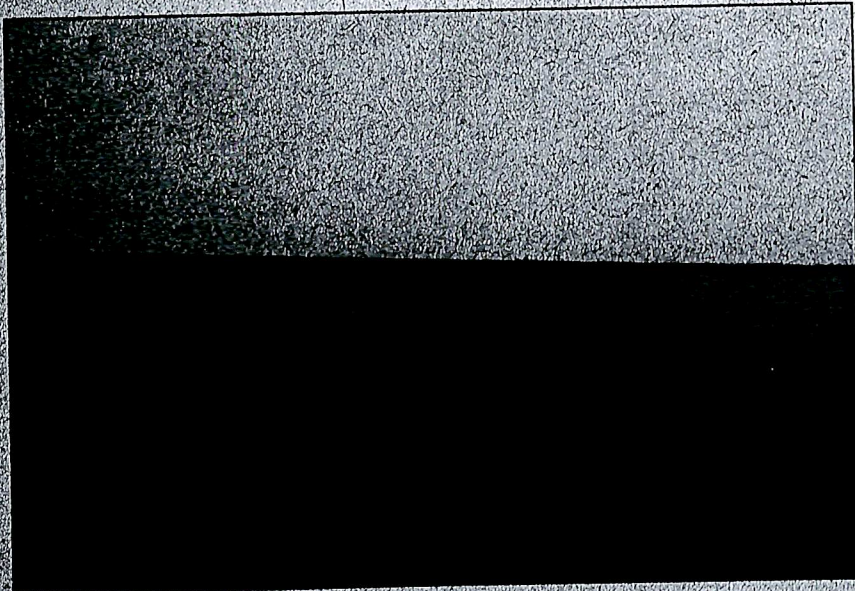
[Assinatura manuscrita]
Rivael A. Todescato
Téc. Mecanização Agrícola
CREA MT027640

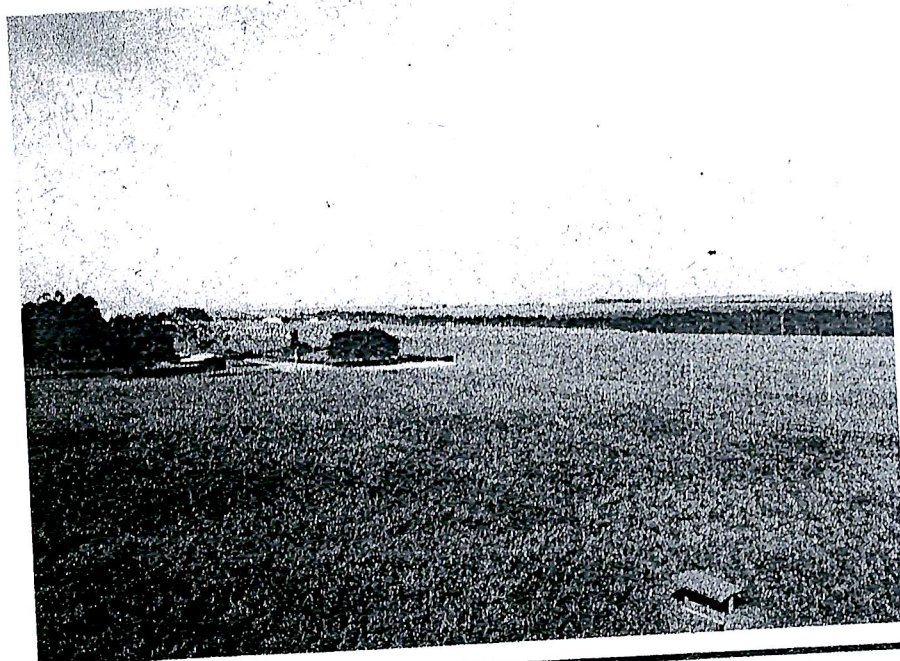
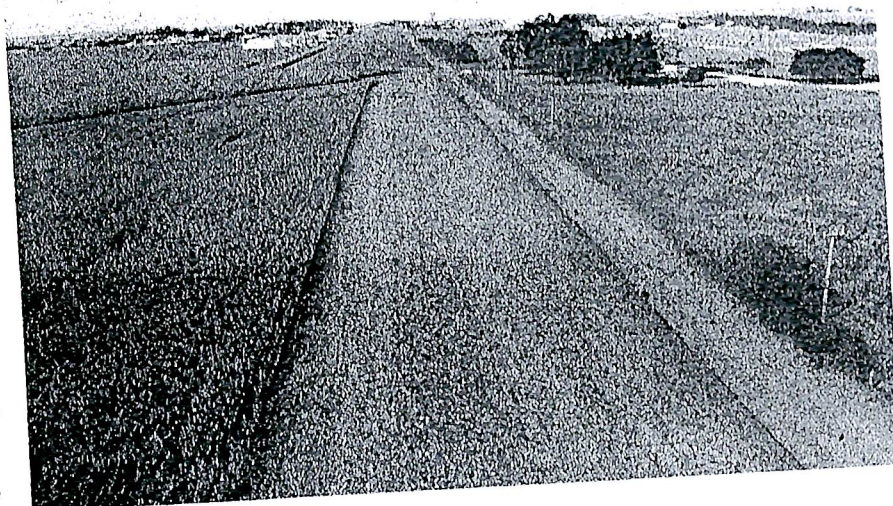
Rivael Andre Todescato
Técº. Mecanização Agrícola
Perito Avaliador Judicial
CREA-MT027640
CRECI E-5243



Anexo I









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

CREA-MT

ART de
PRESTAÇÃO DE SERVIÇO
2989016
Motivo: NORMAL

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MT

ART Individual/Principal

Responsável Técnico

ANDRE TODESCATO

Profissão: * **Tecnólogo em Mecanização Agrícola**

Registro: MT027640
Registro: 0

1215626177

NENHUMA EMPRESA

do Contrato

Cliente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE**

CPF/CNPJ: 01.974.088/0001-05
Nº 444

Endereço: **RUA MARINGÁ**

PRIMAVERA DO LESTE

Bairro: **CENTRO**

CEP: 78850000

Tipo de Contratante: **PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO**

Honorários: 1.000,00

Valor: 1000,00

Objeto da Obra/Serviço

Cliente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE**

CPF/CNPJ: 01.974.088/0001-05
Nº 444

Endereço: **RUA MARINGÁ**

PRIMAVERA DO LESTE

Bairro: **CENTRO**

CEP: 78850000

Início: 18/07/2018 Previsão de término: 25/07/2018

Valor da Obra: 1000,00

Dimensão: 1.000,00

0,00 VZ

Extensão Técnica

Extensão Rural

Avaliação

Observações

Inclusão da ART no Acervo Técnico. É necessário que seja entregue no CREA-MT uma via original assinada da mesma.

Declarações

Declaração: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

Classificação de classe

Classe: **30 INFORMADO**

Assinaturas

Assinaturas devem ser verdadeiras as informações acima

Assinado em _____ de _____ de _____

Local

Rivael A. Todescato
Téc. Mecanização Agrícola
CREA MT027640

RIVAEAL ANDRE TODESCATO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE

Valor da ART R\$82,94

Paga em 20/07/2018

Valor pago: R\$82,94

9. Informações

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

www.crea-mt.org.br atendimento@crea-mt.org.br
tel: (65) 3315-3000 fax: (65) 3315-3000



Nosso Número: 14/18100002989016-2