

FAZENDA SETE ESTRELAS



CarlosImoveisMT
Faz Valentino - Mat 7905
24.11.2022 10:13
21L 659754 8387120 (±9m)
Altitude: 466m

PETAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

AUTOR:
CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 1.692-MT
AVALIADOR: CNAI – COFEFI: 33.430 – BR

2022

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFEFI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 22/07/2024 11:41:31
Número do documento: 22112914460347600000101942022
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112914460347600000101942022>
Assinado eletronicamente por: LEANDRO FACCHIN ROCHA - 29/11/2022 14:46:04

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Método Comparativo de Dados de Mercado
SERRA AZUL - ESTRADA VICINAL – ROSARIO OESTE
MT

Cuiabá/MT
Novembro / 2022

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 – CUIABÁ - MT



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***-**-78 em 22/07/2024 11:41:31
Número do documento: 2211291446034760000101942022
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2211291446034760000101942022>
Assinado eletronicamente por: LEANDRO FACCHIN ROCHA - 29/11/2022 14:46:04

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
2	PRINCIPIOS E RESSALVAS	5
3	PROPRIETARIO	7
4	SOLICITANTE	8
5	OBJETIVO	9
6	MÉTODO AVALIATÓRIO	10
7	ÁREA DO IMÓVEL	11
7.1	TOPOGRAFIA	12
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8.1	COMENTARIOS DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
9	VALOR DE MERCADO	21
9.1	AMOSTRAS DISPONÍVEIS NO MERCADO	22
10	CÁLCULO DE AVALIAÇÃO – NORMAS ABNT	23
11	MÉTODO COMPARATIVAS DIRETO	24
12	CÁLCULO ESTIMADO PESQUISA DE MERCADO	26
13	RESULTADO DO CÁLCULO ESTIMADO	27
14	VALOR FINAL POR HECTARE	28
14.1	AREA TOTAL TERRA NUA	28
15	VALOR FINAL	29
16	CONSIDERAÇÕES FINAIS	30
17	CONCLUSÃO	32
18	ANEXOS	34

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



1. INTRODUÇÃO

Inicialmente, faz-se necessário registrar que, imóveis rurais possuem a característica de ter vocação rural, deste modo, possuem valor expressivo por estarem associados as suas características intrínsecas, influenciadas por fatores externos, ou seja, a renda possível de ser explorada, que permitirá um retorno sobre o capital investido, o qual é produto de atividade concernente a produção animal ou vegetal. Destarte, estes bens devem ser avaliados como imóveis rurais.

Nesse particular, a título de esclarecimento, o imóvel rural, não recebe essa denominação meramente por encontrar-se localizado distanciado do centro urbano, ou por ser apontado como uma propriedade destinada ao lazer nos finais de semana, como subterfúgio ao frenesi da cidade. Em razão disso, o imóvel rural tem essa denominação pois, quem habita esse imóvel em sua maioria, sobrevive do que produz, seja para seu próprio consumo ou para o comércio, independente do tamanho da sua produção, vive-se especificamente da exploração da terra. Sendo assim, ao se propor uma Avaliação de Imóvel Rural por intermédio do Método Comparativo de Dados de Mercado, deve-se considerar todos esses aspectos.

Posta assim a questão, cumpre evidenciar que o valor dos bens imóveis constitui-se, na sua capacidade de proporcionar renda, que é viabilizada por sua localização, suas condições de acesso ao sistema de serviços públicos, de capacidade dos solos às atividades específicas, infraestrutura de suporte no próprio imóvel, condições climáticas, restrições ambientais e legais, capacidade de gerenciamento, dentre outras inúmeras variáveis. Neste contexto, o valor das propriedades rurais se alicerça na conexão entre a propriedade e os contextos no mercado agrícola.

Com efeito, na avaliação de propriedades destinadas à Construção Civil, com edifícios de Alta Densidade, demanda-se um entendimento das características únicas dos imóveis, e as influências externas devem ser interpretadas tendo em vista a conjuntura econômica da atualidade. Dado o exposto, o presente documento tem por

- ❖ finalidade apresentar o **PTAM – PARECERE TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** da Área na zona Rural do município de Rosário Oeste – MT., região da Serra Azul, denominada **Fazenda Sete Estrelas** (Fazenda Valentino), confinante com a Serra do Valeté, sendo que este foi elaborado através do método mercadológico, ou como é cientificamente denominando **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o qual procura identificar o valor baseando-se na comparação com outros imóveis transacionados ou ofertados no mercado, efetuando-se a homogeneização dos dados por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



Este documento foi elaborado por um Corretor de Imóveis e Perito Avaliador e Judicial Ambiental, Especializado na avaliação de imóveis urbanos e rurais inscrito no Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, CRECI, sob o número F01.692-19ª. Região-MT., inscrito no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS - CNAI sob o n. 33.430 – COFECI .

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 22/07/2024 11:41:31
Número do documento: 22112914460347600000101942022
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112914460347600000101942022>
Assinado eletronicamente por: LEANDRO FACCHIN ROCHA - 29/11/2022 14:46:04

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

Importante evidenciar que a presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- ❖ Encontram-se expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- ❖ Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- ❖ O universo de pesquisa, ou seja, o imóvel rural avaliado, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
- ❖ Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, são de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- ❖ Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma as conclusões da presente avaliação;
- ❖ O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- ❖ As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- ❖ O presente trabalho esta em conformidade ao estabelecido pelo Ato Normativo **NBR. 14653-2** que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis Urbanos, a Resolução COFECI No. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM.

As atividades realizadas durante a Vistoria parcial no imóvel, cuja Data Base Novembro/2022.

Atividades desenvolvidas:

- ❖ Realização de Seção de Fotografias *in-loco*, em toda a extensão frontal da **ÁREA A**. Levantamento através de consultas em imobiliárias para a coleta

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



de amostras de Imóveis assemelhados, ofertados e/ou comercializados no mercado imobiliário, num período de até 12 meses da data de coleta, tomando como referência, o município de Cuiabá /MT.

- ❖ Análise do título da Propriedade – Certidão de Inteiro Teor expedido pelo Cartório titular do RGI.
- ❖ Situação do Imóvel em relação a sua localização (condições de trafegabilidade) no seu Logradouro, à na zona Rural do município de Rosário Oeste – MT., denominada **Fazenda Sete Estrelas** (Fazenda Valentino), confinante com a Serra do Valete - **MT.**
- ❖ <https://maps.app.goo.gl/CBWWxUWR9GKjfy2Z8>
- ❖ Não obstante, evidenciamos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente trabalho.

3. PROPRIETÁRIO

VALENTINO CARMO DA SILVA, RG 153.598-SSP-MT., CPF-MF n. 156.128.641-91 e sua mulher **ROBERTA MARGARIDA DA SILVA**, inscrita no CPF-MF n.000.007.221-46 (DEPRECADO).

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



4. SOLICITANTE

Sublinhe-se que o presente Laudo de Avaliação de Imóvel foi solicitado por:

ROBERTA MARGARIDA DA SILVA, inscrita no CPF-MF n.000.007.221-46 (DEPRECADO).

-

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



5. OBJETIVO

Em conformidade com os aspectos analisados, considera-se o terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação este laudo tem como objetivo estimar o valor de mercado do imóvel.

Para o Imóvel Objeto, considerar a ÁREA como TERRA NUA e as edificações e benfeitorias existentes no local.

Esses valores independem da Consulta Prévia constante nesse PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





FONTE: CARLOSIMOVEISMT

6. MÉTODO AVALIATÓRIO

Os métodos de avaliação existentes são exclusivos para avaliação de imóveis urbanos e rurais, e foram criados em função das informações disponíveis. Cabe ao Perito Avaliador a responsabilidade de definir, baseado na finalidade e objetivo da avaliação, em conjunto com a disponibilidade de dados, qual método será utilizado em um laudo. Não existe um método mais eficaz que o outro, existe sim, diferença na aplicação de cada um, exigindo formação específica do profissional que execute e celebre o trabalho.

Para execução dessa proposta, utilizou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, sendo este considerado um dos mais acertados para a avaliação de imóveis rurais, o qual equiparou os atributos de cada dado, de forma direta e através de um tratamento técnico, com o objeto da avaliação.

A ABNT NBR 14.653-1 (2001) define-o como um método que “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. Para sua aplicação é imprescindível à existência de uma amostra composta por imóveis vendidos ou à venda (os elementos,

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



cada um com seus atributos), comparáveis com o imóvel objeto da avaliação por meio de alguma ferramenta matemática (tratamento técnico).

Isto significa que, tendo como base uma amostra composta de imóveis que estão disponíveis no mercado imobiliário ou que foram comercializados, comparáveis com propriedade avaliada, pode-se identificar o valor de mercado utilizando algum tipo de tratamento estatístico; tratamento este que deve interpretar entender e homogeneizar os atributos dos dados da amostra quando comparados com os atributos do imóvel objeto da avaliação.

7. ÁREA DO IMÓVEL: 1.911,2700Ha

IMÓVEL localizado da Área na zona Rural do município de Rosário Oeste – MT., região da Serra Azul, denominada **Fazenda Sete Estrelas** (Fazenda Valentino), confinante com a Serra do Valete, com área total de 1.911,2700 hectares, formado uma Poligonal Retangular, conforme Matricula número de Ordem 7805, livro n. 2 – Registro Geral – em 22 de Julho de 1.986, Cartório de Registro de Imóveis de Rosário Oeste – MT

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





FONTE: CARLOS IMOVEIS MT

7.1 - TOPOGRAFIA

A Topografia da Área na zona Rural do município de Rosário Oeste – MT., região da Serra Azul, denominada **Fazenda Sete Estrelas** (Fazenda Valentino), confinante com a Serra do Valete, com área total de 1.911,2700 hectares, formado uma Poligonal Retangular, conforme Matricula número de Ordem AV/30- 7805, livro n. 2 – Registro Geral – em 22 de Julho de 1.986, Cartório de Registro de Imóveis de Rosário Oeste

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





FONTE: CARLOS IMOVEIS MT

8. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Para um efetivo Diagnóstico de Mercado, procedeu-se a uma pesquisa de imóveis rurais que atuam no mesmo segmento, existentes no Município, sede da Comarca correspondente, junto aos agentes atuantes no mercado imobiliário local, compondo-se com os dados coletados uma tabela comparativa a qual servirá como subsídio para efetivação de análise sistemática do valor do imóvel.

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



ITEM	AREAM²	R\$ M²	LOCAL	FONTE
1	1.707	2.226,00	CUIABA	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio- dom-aquino-cuiaba-mt-1707m2-id-2547409165/
2	2.626	952,00	CUIABA	https://www.zapimoveis.com.br/imov el/venda-terreno-lote-condominio-dom-aquino-cuiaba-mt-2626m2-id-2559848691/
3	3.083	1,038,00	CUIABA	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-dom-aquino-cuiaba-mt-3083m2-id-2586768933/
4	2.000	1.000,00	CUIABA	https://www.hallcyvende.com.br/imovel/terreno-a-venda-2500-m-santa-rosa-cuiaba-mt/TE0002-LAVL?from=sale
5	2.870	2.000,00	CUIABA	http://beneditomansur.com.br/cidades/cuiaba/page/4/

Fonte: Elaborado pelo corretor avaliador.

Oportuno se torna evidenciar que para o Imóvel objeto desse parecer, ao perscrutar as amostras análogas, não deparou-se com certo grau de dificuldade em padrões homogêneos idênticos demonstrados, deste modo, observa-se os objetos físicos a serem considerados para esse Parecer Mercadológico: a raridade de áreas com esses 1.911,2700 ha, disponíveis para comercialização nas principais áreas adjacentes, distância entre as amostras, considerando a extensão territorial do município. Devemos considerar também que a Área Objeto é uma Área de Interesse Exclusivo, estando livre de interferências como a ZIA – Zona de Interesse Ambiental, obedecendo o estabelecido na Legislação Ambiental vigente. Cumpre evidenciar que a documentação e a localização são fundamentais na homogeneização das peças a serem examinadas e avaliadas, para a efetiva formação de uma Opinião Mercadológica, sendo que para tal objetivo, tentou-se identificar o máximo de compatibilidade ao objeto desse Parecer Mercadológico.

8.1 – COMENTÁRIOS DO DIAGNOSTICO DE

MERCADO

<https://www.rosariooeste.mt.gov.br/historia>

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



1.1. História

No ano de 1757, Inácio Manoel Tourino e sua esposa Maria Francisca Tourino, atraídos pela fertilidade das terras, estabeleceram-se na margem direita do Ribeirão monjolo, onde fundaram um sítio com o mesmo nome. Ali, ergueram uma capelinha feita pela mão de escravos, coberta de palha, para a qual dona Maria Francisca Tolentino mandou trazer do Rio de Janeiro uma imagem de Nossa Senhora do Rosário.

O sítio era caminho obrigatório de quem ia para as minas auríferas de Diamantino, o povoado começou a crescer, até o falecimento do casal fundador. A maioria dos moradores começaram a migrar, especialmente para Diamantino, em busca de melhores condições de vida. Até que em 8 de agosto de 1812, o Capitão José Pedro da Silva Prado juntamente com Marcelino Rodrigues de Toledo e o Ten. Cel. Vitoriano Lopes de Macedo, obtiveram por carta de Sesmaria, uma data de terras lavradas com testada à margem direita do Rio Cuiabá, nas imediações do extinto Sítio Monjolo, ligado as estradas Bandeirantes no Mato Grosso.

O novo arraial atraiu os habitantes do Monjolo e com eles foi trazida a imagem da santa para uma nova igreja(agora antiga igreja matriz), construída com trabalho escravo. E assim, foi se formando o Arraial do Rosário, que em 26 de agosto de 1883, pelo Decreto nº 30 foi criada a Freguesia de Rosário do Rio Acima. A Vila de Rosário do Rio Acima tomou o nome de Rosário Oeste por força da Lei Estadual nº 694 de 11 de junho de 1915, recebendo foros de cidade pela Lei nº 772 de 16 de junho de 1918.

Nas divisões territoriais ocorridas em 1936 e 1937, foram criados dois distritos: Araras e Nobres. Em 24 de dezembro de 1948, pelo Decreto nº 583, são criados mais dois distritos, que são o Distrito de Arruda e o Distrito Praia Rica. O Distrito de Araras passou a se chamar Bauxi.

No ano de 1953, o Distrito de Praia Rica passou a pertencer à Chapada dos Guimarães e, em 1963, pela Lei nº 4011, no dia 6 de novembro cria o Distrito do

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



Marzagão, um lugar com traços fortes da época da escravidão. No ano de 1953 o Distrito de Praia Rica passa a pertencer à Chapada dos Guimarães.

Formação Administrativa

Distrito criado com a denominação de Nossa Senhora do Rosário do Rio Acima, pelo decreto nº 30, de 26-08-1833, no município de Cuiabá. Elevado à categoria de vila com a denominação de Nossa Senhora do Rosário do Rio Acima, pela lei provincial nº 8, de 25-06-1861, desmembrado do município de Cuiabá. Sede na antiga povoação de Nossa Senhora do Rosário do Rio Acima. Constituído do distrito sede. Instalada em 07-01-1865.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, a vila é constituída do distrito sede. Pela lei estadual nº 694, de 11-06-1915, a vila de Nossa Senhora do Rosário do Rio Acima tomou a denominação de Rosário Oeste. Elevado à condição de cidade com a denominação de Rosário Oeste, pela lei estadual 772, de 16-07-1918.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o município é constituído do distrito sede.

Em divisões territoriais datadas de 31-12-1936 e 31-12-1937, o município aparece constituído de 3 distritos: Rosário Oeste, Araras e Nobres.

Pelo decreto-lei estadual nº 545, de 31-12-1943, o distrito de Araras passou a denominar-se Bauxi.

Pela lei estadual nº 166, de 25-10-1948, é criado o distrito de Arruda (ex-povoado), e anexado ao município de Rosário Oeste.

Pela lei estadual nº 166, de 25-10-1948, é criado o distrito de Praia Rica (ex-povoado), e anexado ao município de Rosário Oeste.

Em divisão territorial datada de 01-07-1950, o município é constituído de 5 distritos: Rosário Oeste, Arruda, Bauxi (ex-Araras), Nobres e Praia Rica.

Pela lei estadual nº 701, de 15-12-1953, o distrito de Praia Rica foi transferido do município de Rosário Oeste para Chapada dos Guimarães.

Em divisão territorial datada de 01-07-1955, o município é constituído de 4 distritos: Rosário Oeste, Arruda, Bauxi e Nobres.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-07-1960.

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



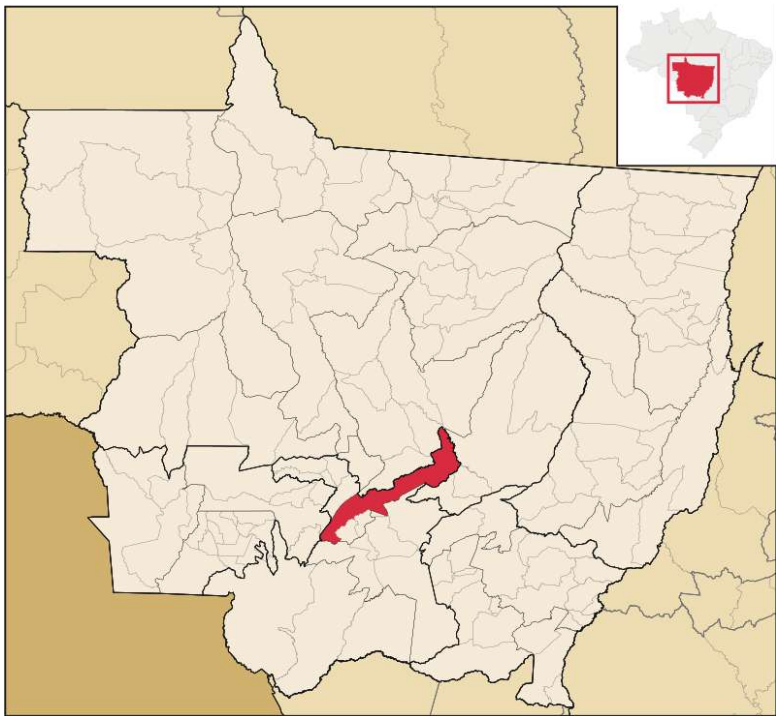
Pela lei estadual nº 1943, de 11-11-1963, desmembra do município de Rosário Oeste o distrito de Nobres. Elevado á categoria de município.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 31-12-1971.

Pela lei estadual nº 4011, de 06-11-1978, é criado o distrito de Mazargão e anexado ao município de Rosário Oeste.

Em divisão territorial datada de 1-1-1979, o município é constituído de 4 distritos: Rosário Oeste, Arruda, Bauxi e Marzagão. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009. Alteração toponímica municipal Nossa Senhora do Rosário do Rio Acima para Rosário Oeste, alterado pela lei estadual nº 694, de 11-06-1915.

Fonte: **IBGE**



1.1. Geografia

O município de Rosário Oeste, possui uma área territorial de 8.802,047 km².^[5]

Segundo a contagem do **IBGE** em 2016 a população de Rosário Oeste é de 17.016 habitantes.^[6]

Na vegetação predominam-se 70% de campos limpos, 20% matas virgens e 10% cerrado.

O **clima** do município classifica-se como **tropical** quente e subúmido, como período de 5 meses de seca, a temperatura em média é de 26°C, alcançando máxima de 38°C e mínima de 19°C, os períodos de **chuva** são nos meses de novembro a março.

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



O [relevo](#) de Rosário Oeste de modo geral é tabular, com elevações acentuadas, característica de todo o [Planalto Central](#) e planície Pantanal apta agricultura pois está distante Foz Pantanal encontra-se na zona fisiográfica da [Chapada dos Guimarães](#).

A região leste apresenta como principais acidentes a Serra de Marzagão, a Serra da Canguinha e a Serra de São Joaquim, que são divisórias da grande [Bacia Amazônica](#) e [Bacia Platina](#), enquanto que na região oeste destaca-se a [Serra do Tombador](#), zona [tectônica](#) com grande quantidade de [calcário](#) e [dolomita](#).

Nessas serras nascem muitos [córregos](#), [riachos](#) e [ribeirões](#) que formam os rios [Cuiabá](#) e [Teles Pires](#). O [Rio Cuiabá](#) localiza-se ao norte do município, servindo de limite entre Rosário Oeste e [Nobres](#), de água no [rio Paraguai](#). O [rio Teles Pires](#) segue direção contrária, dirigindo-se para o norte, na [Bacia Amazônica](#) e serve de divisor entre Rosário Oeste e [Chapada dos Guimarães](#).

O solo da região é em sua maioria de latossolos vermelho, amarelo e hidroformos, apresentando boa fertilidade natural em algumas localidades como o distrito de Bauxi e [distrito de Marzagão](#).

Pela cidade passou, em 1938, [Claude Lévi-Strauss](#), etnólogo francês, que vinha de Cuiabá em uma expedição para o noroeste do Brasil. Deixou suas impressões registradas em seu livro [Tristes Trópicos](#), de 1955.

1.2. Referências

1. [↑](#) IBGE (10 out. 2002). «[Área territorial oficial](#)». Resolução da Presidência do IBGE de n° 5 (R.PR-5/02). Consultado em 5 dez. 2010



Mapa de Rosário Oeste

Coordenadas  [14° 50' 09" S 56° 25' 40" O](#)

País [Brasil](#)

Unidade federativa [Mato Grosso](#)

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



Municípios limítrofes	Porto Estrela , Barra do Bugres , Alto Paraguai , Nobres , Santa Rita do Trivelato , Paranatinga , Planalto da Serra , Nova Brasilândia , Chapada dos Guimarães , Cuiabá , Acorizal , Jangada e Nossa Senhora do Livramento .
Distância até a capital	128 km
História	
Fundação	25 de junho de 1843 (179 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Alex Steves Berto (Solidariedade , 2021 – 2024)
Características geográficas	
Área total ^[1]	8 802,047 km²
População total (Estatísticas IBGE/2020 ^[2])	17 054 hab.
Densidade	1,9 hab./km²
Clima	Tropical quente e sub-úmido
Altitude	192 m
Fuso horário	Hora do Amazonas (UTC-4)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000 ^[3])	0,715 — <i>alto</i>
PIB (IBGE/2018 ^[4])	R\$ ▲ 315 492,51 mil
PIB per capita (IBGE/2018 ^[4])	R\$ 18 303,21

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



9. VALOR DE MERCADO

Considerando as amostras coletadas, a análise da estrutura física e topográfica, da localização, da regularidade geofísica, dos documentos de titularidade, valores imobiliários, a tabela 2 aponta os valores de mercado do imóvel avaliado:

ITEM	AREA	VR P/HA	LOCAL	FONTE
1	2600	31.000,00	ROSÁRIO OESTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-rosario-oeste-mt-1230m2-id-2580264635/
2	1250	24.000,00	ROSARIO OESTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-poco-artesiano-zona-rural-rosario-oeste-mt-300m2-id-2559338559/

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



3	1242	49.000,00	ROSARIO OESTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-rosario-oeste-mt-1242m2-id-2587511378/
4	1571	36.000,00	ROSARIO OESTE	https://www.instagram.com/spandconstrutora/
5	2850	34.000,00	ROSARIO OESTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-rosario-oeste-mt-2850m2-id-2593182528/

Fonte: Elaborado pelo corretor avaliador.

As amostras foram colhidas em tempo real, conforme veiculação nos sites especializados, bem como a informação direta obtidas por Proprietário(s) e Corretores de Imóveis que efetuam trabalhos como autônomo.

9.1 - AMOSTRAS DISPONÍVEIS EM SITES ESPECIALIZADOS

Tabela 1: Valores de Mercado – elaborado por Perito Avaliador

ITEM	AREA	VR P/HA	LOCAL	FONTE
1	2600	31.000,00	ROSÁRIO OESTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-rosario-oeste-mt-1230m2-id-2580264635/
2	1250	24.000,00	ROSARIO OESTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-poco-artesiano-zona-rural-rosario-oeste-mt-300m2-id-2559338559/
3	1242	49.000,00	ROSARIO OESTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-rosario-oeste-mt-1242m2-id-2587511378/
4	1571	36.000,00	ROSARIO OESTE	https://www.instagram.com/spandconstrutora/
5	2850	34.000,00	ROSARIO OESTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-rosario-oeste-mt-2850m2-id-2593182528/

Fonte: Elaborado pelo corretor avaliador.

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



10 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO EM CONFORMIDADE
COM NBR 14.653.3

O valor estimado para a venda do Imóvel é compatível com a média utilizada para a sua inserção no mercado imobiliário, visto que essa região é de média/alta procura de opções disponíveis para a venda. Na eventual opção dessa modalidade de VENDA, o tempo decorrente da Oferta x Procura, vislumbra-se que a concretização do negócio poderá ser efetivada em tempo aceitável.

MÉDIA:

$$\bar{X} = \sum xi/n$$

• X =

DESVIO
PADRAO:

—

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



$$\frac{\sum (X_i - \bar{x})^2}{n - 1}$$

• $\sigma =$

COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

$(\sigma / \bar{x}) \times 100$

• $CV =$

11 .METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

FATORES UTILIZADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA:

(REF: VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ - AREA: 12.000,0000 m².

☐ FATOR DE EQUIVALÊNCIA: F_{eq}:
Fator utilizado para homogeneizar os padrões de acabamento e construtivo dos Imóveis pesquisados em oferta, corresponde a um valor variando entre: 0,30 e 1,50.
13 F_{eq}

FATOR DE OFERTA: F_o
Fator utilizado para imóveis pesquisado em oferta, corresponde a um valor minoritário, variando entre: 0,80 - 1,00.
14 F_o

☐ FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: F_t
Fator utilizado para correção da diferença relativa à localização do imóvel pesquisado, valor variando entre: 0,60 - 1,40.
15 F_t

☐ FATOR DE ESQUINA: F_e
Fator utilizado quando o imóvel pesquisado possui mais de uma testada, valor majoritário, variando entre: 1,00 - 1,50.
16 F_e

☐ FATOR DE TOPOGRAFIA: F_g
Fator utilizado para correção da diferença do imóvel pesquisado, cujo perfil topográfico difere, partindo-se dos índices calculados ou valores tabelados, sendo mais adotado, aquele que considera a situação paradigma num terreno plano, adotando-se o

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



coeficiente igual a 1,00, onde para outros imóveis pesquisados, adota-se valores diferentes para terreno em aclave e em declive, da seguinte maneira:

17 Fg

DECLIVE: Até 5%. =0,95.
Entre 5% e 10% =0,90.
Acima de 10%. =0,80.

ACLIVE: Suave. =0,95.
Acentuado =0,90

☐ FATOR DE SERVIÇOS PÚBLICOS: Fsp
Fator utilizado em casos de existência de infraestrutura no local do imóvel pesquisado, valor variando entre: 0,70 - 1,50.

18 Fsp

☐ FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA:

19 Fa

Fator utilizado para correção das áreas dos imóveis pesquisados que extrapolam mais de 15% em relação ao avaliando, valor variando entre:

a) DIFERENÇA MENOR DE 30%:

$$Fa = \frac{1}{4} \left| \frac{\text{Área pesquisada}}{\text{Área avaliando.}} \right|$$

b) DIFERENÇA MAIOR DE 30%:

$$Fa = \frac{1}{8} \left| \frac{\text{Área pesquisada}}{\text{Área avaliando.}} \right|$$

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



12 – CÁLCULO ESTIMADO UTILIZANDO-SE A PESQUISA DE MERCADO

IMÓVEL	ÁREA	VALOR PESQUI SADO	Fator de Área	Fator Equi Valen te Feq (0,30 a 1,50)	Fator de Oferta Fo (0,80 a 1,00)	Fator Trans porte Ft (0,60 a 1,40)	Fator Es quina Fe (1,00 a 1,50)	Fator Topo grafia Fg (0,80 a 0,95)	F.Ser viço Públi co Fsp (0,70 a 1,50)	Valor Homo Genei zado	Cálculo do Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo
Nº		(R\$/m²)	Fa										
1	2600	31.000,00	1,08	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	23185,99	130917615,43		
2	1250	24.000,00	0,95	1,10	1,00	1,10	1,10	0,90	0,90	24537,08	101825008,62	-405659456,99	406005736,13
3	1242	49.000,00	0,95	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	0,90	45129,68	110287163,45		
4	1571	36.000,00	0,98	1,10	1,00	1,00	1,10	0,90	0,90	34429,42	39401,44		
5	2850	34.000,00	1,05	1,20	1,00	1,10	1,20	0,90	0,90	45857,40	126101442,91		
SOMATÓRIO GERAL DOS VALORES HOMOGENEIZADOS											173139,57	469170631,86	

VALOR MÉDIO	Xm=	34627,91	VALOR MÁX=	42.913,00	valor crítico sup	-1,06
DESVIO PADRÃO	S=	10830,17	VALOR MIN=	26.342,83	valor critico inf	-0,02
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	Cv=	0,31				

								31866,22
ÁREA =	1.911,2700		1.337,89	30% < ÁREA > 30%	2.484,65	Intervalo	5.523,39	37389,61
								42913,00
								48436,39

Fa - 1 =	1,08	< 30%				
Fa - 2 =	0,95	> 30%				
Fa - 3 =	0,95	> 30%		1.435,00	30%<ÁREA>30%	2.665,00
Fa - 4 =	0,98	> 30%		1.742,50	15%<ÁREA=15%	
Fa - 5 =	1,05	> 30%				
Feq ~ 0,30 a 1,50		Fo ~ 0,80 e 1,00		Ft ~ 0,60 a 1,40		Fg ~ 1,00 e 1,50
				Fsp ~ 0,80 a 1,50		

66183293,4

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



13 - RESULTADOS DO CÁLCULO ESTIMADO UTILIZANDO-SE A

PESQUISA DE MERCADO

MÉDIA:

$$\bar{X} = \sum x_i/n$$

- X = R\$ 34.627,91

DESVIO
PADRAO:

$$\frac{\sum (X_i - \bar{x})^2}{n - 1}$$

- δ = R\$ 10.830,17

COEFICIENTE DE
VARIAÇÃO

$$(\delta / \bar{x}) \times 100$$

- CV = 0,31%

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



14 – VALOR FINAL ESTIMADO POR HA

Valor final, por hectare (ha)apurado com a concepção acima é de **R\$ 34.627,91**
Área Total da Fração Correspondente: 1.911,2700 ha.
Fórmula:

$$VT = VA \text{ p/m}^2 \times AT$$

VT (VT) = **34.627,91** × **1.911,27** >
Valor Total (VT) apurado: R\$ 66.183.285,55).

14.1- ÁREA TOTAL TERRA NUA:

MEDIDAS:

- **TERRENO:** **1.911,27 ha;**

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



15 – VALOR FINAL (VF):

- Em consonância com as normativas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, utilizamos nesse PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – NBR , o arredondamento de valores, cujo percentual seja **igual ou menor que 1,00%** aqui aplicado, determinando o valor final em **R\$ 66.180.000,00**

Assim, o valor determinado através desse **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, para essa área medindo m² fica estabelecido em :

VT = R\$ 66.180.000,00 (sessenta e seis milhões, cento e oitenta mil reais).

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



16 - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

CONSIDERAÇÕES FINAIS: Para a elaboração desse **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – NBR 14.653-3**, foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, com amostras obtidas através de Profissionais Corretores de Imóveis e também as amostras veiculadas nos Sites especializados, veiculados na praça de Cuiabá – MT.

Verificou-se que os valores são praticados em Tempo Real, mostrando a realidade do mercado da baixada Cuiabana, recentemente descoberto para o implemento do cultivo da **SOJA***, com excelente aproveitamento no mercado interno, mas, principalmente no mercado internacional, que vem alavancando a Balança Comercial brasileira, acarretando desenvolvimento em todas as cidades onde ocorrem o plantio.

Mato Grosso hoje é o principal Estado brasileiro no plantio da soja.

Considerado também que a Região da baixada cuiabana, num raio de 100Km, rumo Norte, tornou-se raros as amostras similares, fazendo uma flutuação real para cima, nos preços no mercado.

A soja, também conhecida como feijão-soja e feijão-chinês, é uma planta pertence à família Fabaceae, família esta que compreende também plantas como o feijão, a lentilha e a ervilha. É empregada na alimentação humana e animal. A palavra "soja" vem do japonês shoyu. A planta é originária da China e do Japão. [Wikipédia](#)

- Nome científico: Glycine max

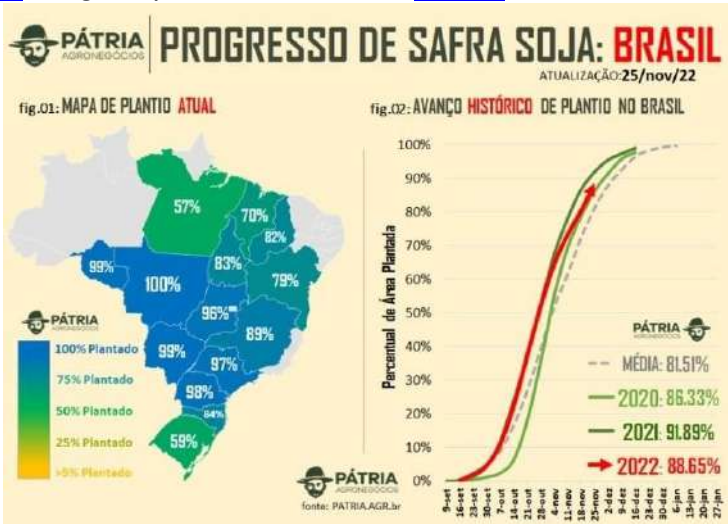
Espécie: G. max

Classificação: Espécie

Família: Fabaceae

Classe: Magnoliopsida

Ordem: Fabales



Fonte: <https://www.noticiasagricolas.com.br/noticias/soja/334394-soja-plantio-brasileiro-se-aproxima-de-92-da-area-afirma-patria-agronegocios.html#.Y4JvGXbMLIU>

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



17 – CONCLUSÃO:

Sem mais a expor, finalizo esse **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – NBR 14.653-3**, cujo valor final ficou estabelecido em **R\$ 66.180.000,00 (sessenta e seis milhões, cento e oitenta mil reais)**. Esse **PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, contém 32 Laudas, 6 fls de anexos, iconografia com 15 fls e 3 fls identificação do Corretor de Imóveis Avaliador, em uma única via.

Cuiabá – MT., 27 de Novembro de 2022.



CNAI 33.430-COFECI



SELO COFECI

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



Anexo V

COFECI

19ª Região - Mato Grosso

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Carlos Alberto de Oliveira, CPF nº 20271310197, RG nº 0181260-2 SEJUSP/MT, CRECI nº 1692, Endereço: Av. Sao Sebastiao, 2069 Goiabeiras, Cuiaba-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Rural tipo: Fazenda

Por solicitação de:
Nome do Cliente: ROBERTA MARGARIDA DA SILVA

CUIABA-MT , 27 de Novembro de 2022

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 034580

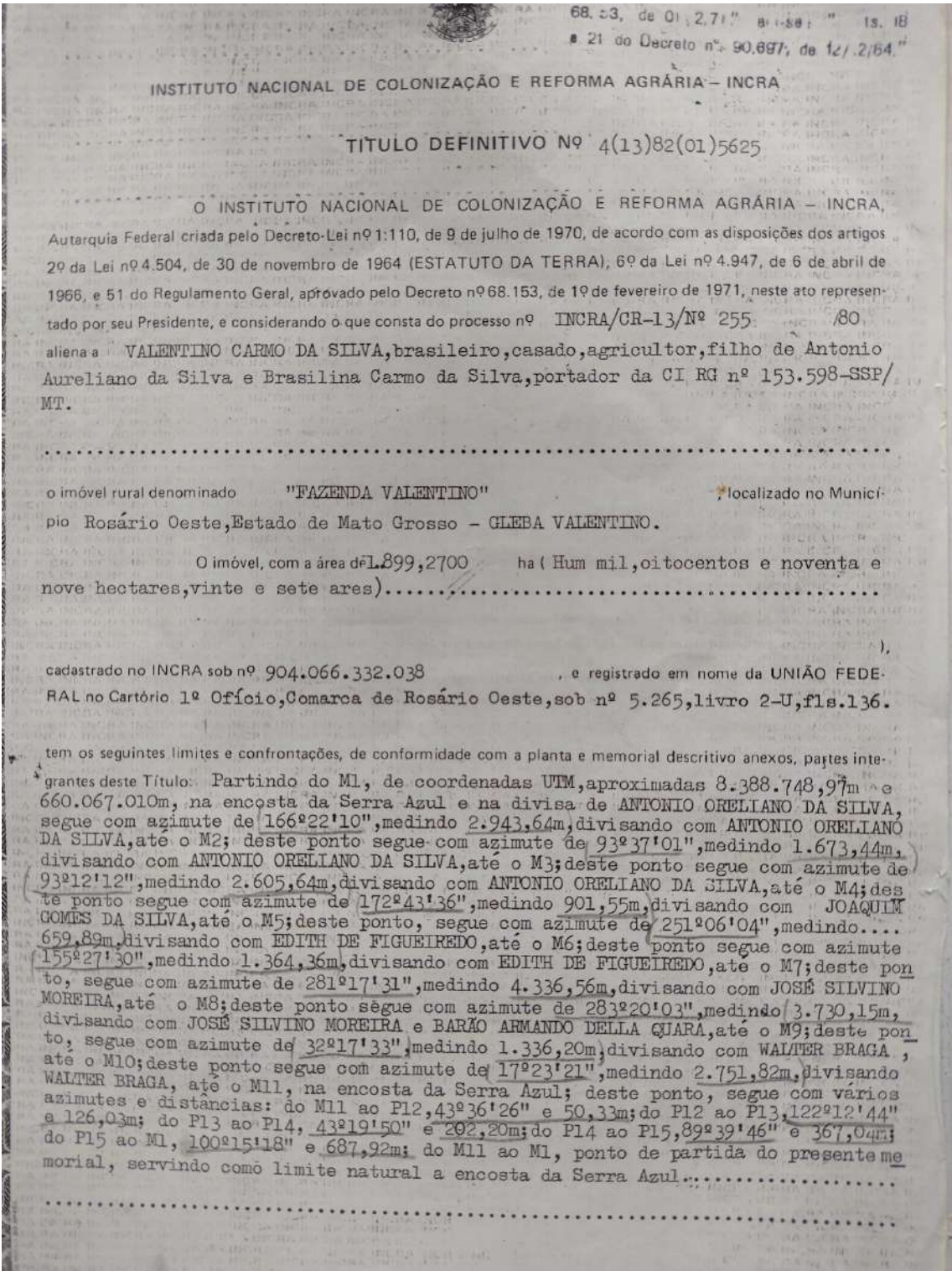


Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 034580, 27 de Novembro de 2022

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



18 – ANEXOS:



CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



O presente instrumento é outorgado em decorrência de licitação pública promovida através do Edital INCRA - 02/83, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O preço da venda do imóvel é de Cr\$ 308.607..... (Trezentos e oito mil, seiscentos e sete cruzeiros).....

compreendendo o valor da terra nua em Cr\$ 189.927..... (Cento e oitenta e nove mil, novecentos e vinte e sete cruzeiros).....

e o valor dos serviços topográficos em Cr\$ 118.680..... (Cento e dezoito mil, seiscentos e oitenta cruzeiros).....

pagável em: 01 (Uma) prestações anuais e sucessivas de Cr\$ 327.123..... (Trezentos e vinte e sete mil e cento e vinte e três cruzeiros.....), incluídos nestas os juros de 6% a.a. (seis por cento ao ano), aplicados ainda os dispositivos da legislação em vigor, devendo ser paga a primeira prestação até 14 de dezembro de 1984 e as demais nos mesmos dia e mês dos anos subsequentes.

CLÁUSULA SEGUNDA - É vedada a alienação do imóvel a terceiros, enquanto não for integralizado o pagamento de que trata a cláusula primeira.

Parágrafo Único - É facultado ao adquirente liquidar antecipadamente o seu débito para com o INCRA, sem prejuízo das demais obrigações assumidas.

CLÁUSULA TERCEIRA - O INCRA autoriza a constituição de hipoteca, em garantia de financiamentos concedidos pelos órgãos componentes do Sistema Nacional de Crédito Rural, referidos no artigo 7º da Lei nº 4.829, de 05 de setembro de 1965, para exploração e melhoria do imóvel, hipótese em que, constituída a hipoteca, assegura-se ao INCRA a condição de segundo credor hipotecário para a satisfação dos seus créditos, após a liquidação dos créditos das entidades já mencionadas.

CLÁUSULA QUARTA - Fica preservada a destinação da área com obrigatoriedade do adquirente cumprir as exigências estipuladas neste Título, sob pena de nulidade absoluta.

CLÁUSULA QUINTA - Pelo não cumprimento de qualquer disposição legal aplicável à espécie, bem como das condições estipuladas neste Título, fica o INCRA, desde já, autorizado pelo adquirente, independentemente de interposição judicial ou extra-judicial, a reverter o imóvel ao patrimônio da União Federal, indenizadas as benfeitorias úteis e necessárias existentes, com resilição de pleno direito do domínio e posse, ressalvados os créditos hipotecários.

O presente Título é firmado em 3 (três) vias, aceitando o adquirente as cláusulas e condições dele integrantes, eleito o foro de BRASILIA/DF, com renúncia de qualquer outro, para dirimir eventuais questões que resultarem deste.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Nº 15548 Protocolo nº 1 - C
Guará-MT em 11 de Março de 1985
Título apresentado em 22/07/1986
Registrado sob nº 1-7805 fls. 01
do livro para nº 2

Presidente do INCRA
Bartholomeu A. de Vasconcellos Dias
Diretor Regional INCRA - MT
Delegação de Competência Portaria 23/85

Rosário Oeste, 22 de Julho 1986
Valentim Antônio da Silva
PROFISSIONAL EM REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ROSÁRIO OESTE - MT.

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

Este Título Definitivo foi registrado às fls. 008 do Livro Fundiário Nº 10-A do Projeto Fundiário Guará - INCRA, onde se acha arquivada a 2ª Via de Registro Nº 1041/83, publicada no B.S. Nº 01.

A 2ª via deste Título, acompanhada da planta e memorial descritivo da área, constitui a Folha de Livro Fundiário do INCRA.

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT

MATRÍCULA

12.259

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

28 de setembro de 1992

Imóvel rural o qual tem a configuração de um polígono irregular situado no lugar denominado "Beleza" neste Município, com área de 979,00 ha (novecentos e setenta e nove hectares) e as seguintes medidas e confrontações: o 1º MP- acha-se fincado no Morro do Valo e próximo ao Córrego do Valo em comum com terras devolutas e o Morro da Anta; o 2º MP acha-se fincado no Morro da Anta e terras devolutas em comum com terras devolutas a 4.500,00metros do 1º MP, com o rumo magnético de 77º30'NW; o 3º MP- acha-se fincado nas divisas das terras devolutas e a Serra Azul a 2.160,00metros do 2º MP, com o rumo magnético de 3º30'NW; o 4º MP-acha-se fincado na divisa da Serra Azul e próximo o Córrego do Valo e o Morro do Valo, com Varios rumos e distâncias; do 4º ao 1º MP, a distância é de 2.480,00metros e com o rumo magnético de 0º00'S; como tudo consta do memorial e planta que fica arquivados no D.T.C. Cadastro/Incrá nº 904 066 009 369 3-área total 979,00ha-mod. fiscal 80-nº de mod. fiscais 12,00-F.M.P. 2,0ha-Ex. 1.991. Proprietário: ANTONIO OLERIANO DA SILVA, brasileiro, casado com Brasilina Carmo da Silva, aposentado, CPF nº 208.466.731-34, residente em Chapada dos Guimarães-MT. Registro anterior: 26.159 fls. 272 Lº 3-U do Cartório de 2º Ofício de Cuiabá-MT. O Oficial,

AV-1-12.259- O proprietário, ANTONIO OLERIANO DA SILVA, assinou junto ao Ibama/MT um termo de responsabilidade de preservação a floresta ou outra forma de vegetação, ficando gravada como de utilização limitada 50% do total da propriedade e vedada a alteração da área destinada à reserva legal nos casos de transmissão ou desmembramento; conforme Av-1 do Cartório do 2º Ofício de Cuiabá-MT. Dou fé. R.Oeste, 28/09/92. O Oficial,

R-2-12.259- Prot.nº 31.998- Transmitedente: ESPÓLIO DE BRASILINA CARMO DA SILVA. Adquirente: VALENTINO CARMO DA SILVA, brasileiro, lavrador, casado com Roberta Magarida da Silva, RG. nº 153.598-SSP-MT., CPF nº 156.128.641-91, residente no lugar denominado "Mazagão" neste Município. Título: Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário sob nº 157/86, expedido pela 10ª Vara Civil da Comarca de Cuiabá-MT e assinado pelo Dr. Elon Carvalho - Juiz de Direito Substituto em 08/11/91. Imóvel: 12,50% (doze virgula cinquenta por cento) Valor: NCZ\$ 305,94. Dou fé. R.Oeste, 29/10/92. O Oficial,

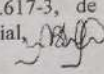
R-3-12.259-Prot. nº 31.999- Transmitedente: ESPÓLIO DE BRASILINA CARMO DA SILVA. Adquirente: ZEFERINO AURELIANO DA SILVA, brasileiro, agricultor, casado com Erondina da Silva, RG. nº 123.765-MT., CPF nº 344.716.181-72, residente no lugar denominado "Serra Azul" neste Município. Título: Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário sob nº 157/86, expedido pela 10ª Vara Civil da Comarca de Cuiabá-MT e assinado pelo Dr. Elon Carvalho - Juiz de Direito Substituto em 08/11/91. Imóvel: 12,50% (doze virgula cinquenta por cento). Valor: NCZ\$ 305,94. Dou fé. R.Oeste, 29/10/92. O Oficial,

R-4-12.259-Prot.nº 32.063- Transmitedente: ESPÓLIO DE BRASILINA CARMO DA SILVA. Adquirente: BELMIRA CARMO DE ALBUQUERQUE, brasileira, do lar, casada com Vitorino de Albuquerque sob regime de comunhão universal de bens anteriormente a Lei 6.515/77, RG. nº 300.840-SSP-MT., CPF nº 632.213.571-68, residente à Rua 38 - Casa 22 - Quadra 48 - CPA III - Cuiabá-MT. Título: Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário sob nº 157/86, expedido pela 10ª Vara Civil

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA - CRECI 1.692
CNAI - CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 - COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A - VILA POPULAR - F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT

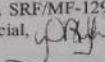


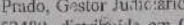
MATRÍCULA	FOLHA
12.259	02
VERSO	

R-14-12.259-Prot.nº 52.434- Nos termos da Cédula Rural Hipotecária nº 201005017 e do aditivo de 22.11.2010, emitidos por Paulo Aureliano da Silva, os proprietários, Valentino Carmo da Silva e sua esposa Roberta Margarida da Silva, HIPOTECARAM 12,50%, ou seja, 122,38 ha (cento e vinte e dois hectares e trinta e oito ares) do imóvel desta matrícula ao Banco Bradesco S.A, Agência de Nobres, MT, inscrito no CNPJ(MF) sob n.º 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com taxa de juros de 6,75% ao ano, vencimento em 22.11.2011, que será paga em 22.11.2011-R\$ 100.000,00, a qual está também registrada sob n.º 20.802 do Livro 3. Certidão da SRF/MF-código de controle da certidão: 0F70.DE81.ACD0.AB2E-n.º do imóvel na Receita Federal 2.341.617-3, de 28.06.2010. CND/IBAMA n.ºs 2003692 e 2003711, de 26.11.2010. Dou fé. Rosário Oeste, 29.11.2010. O Oficial, 

R-15-12.259-Prot. nº 53.064- Nos termos da Cédula Rural Hipotecária nº 201105023, de 21.06.2011 e do aditivo de 21.06.2011, emitidos por Paulo Aureliano da Silva, os proprietários, Valentino Carmo da Silva e sua esposa Roberta Margarida da Silva, HIPOTECARAM 12,50%, ou seja, 122,38 ha (cento e vinte e dois hectares e trinta e oito ares) do imóvel desta matrícula ao Banco Bradesco S.A, Agência de Nobres, MT, inscrito no CNPJ(MF) sob n.º 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), com taxa de juros de 6,75% ao ano, vencimento em 20.06.2013, que será paga em 20.06.2012-R\$ 25.000,00 e em 20.06.2013-R\$ 25.000,00 a qual está também registrada sob n.º 20.934 do Livro 3. Certidão da SRF/MF-código de controle da certidão: 97BF.2182.2266.F687-n.º do imóvel na Receita Federal 2.341.617-3, de 22.06.2011. CND/IBAMA n.ºs 2336410 e 2336453, de 22.06.2011. Dou fé. Rosário Oeste, 22.06.2011. O Oficial, 

R-16-12.259-Prot.nº 53.127- Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 201105028, de 13.07.2011, emitida por Valentino Carmo da Silva, os proprietários, Valentino Carmo da Silva e sua esposa Roberta Margarida da Silva, HIPOTECARAM 12,50%, ou seja, 122,38 ha (cento e vinte e dois hectares e trinta e oito ares) do imóvel desta matrícula ao Banco Bradesco S.A, Agência de Nobres, MT, inscrito no CNPJ(MF) sob n.º 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), com taxa de juros de 6,75% ao ano, vencimento em 12.07.2013, que será paga em 12.07.2012-R\$ 100.000,00 e em 12.07.2013-R\$ 100.000,00, a qual está também registrada sob n.º 20.945 do Livro 3. Certidão da SRF/MF-código de controle da certidão: 97BF.2182.2266.F687-n.º do imóvel na Receita Federal 2.341.617-3, de 22.06.2011. CND/IBAMA n.ºs 2336410 e 2336453, de 22.06.2011. Dou fé. Rosário Oeste, 14.07.2011. O Oficial, 

R-17-12.259-Prot. nº 54.984- Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada no Cartório do 2.º Ofício de Nobres, MT, às fls. 144/145 do livro nº 8, em 05.12.2011, dos bens deixados por falecimento de Zeferino Aureliano da Silva, coube 12,50% do imóvel desta matrícula à ERONDINA DA SILVA, brasileira, viúva, lavradora, RG n.º 153.561-SSP/MT, CPF n.º 007.265.761-82, residente na Fazenda Beleza, distrito de Marzagão, município de Rosário Oeste, MT; e 12,50% a MANOEL AURELIO AURELIANO E SILVA, brasileiro, solteiro, agricultor, RG n.º 817.791-SSP/MT, CPF n.º 825.608.111-20, residente na Fazenda Beleza, distrito de Marzagão, município de Rosário Oeste, MT; ANTONIO AURELIANO DA SILVA NETO, brasileiro, solteiro, agricultor, RG n.º 700.329-SSP/MT, CPF n.º 474.779.541-34, residente na Fazenda Beleza, distrito de Marzagão, município de Rosário Oeste, MT; EDENILCE DA SILVA PEDROZO, brasileira, agricultora, casada com Antonio Dias Pedrozo pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, RG n.º 1611794-8-SSP/MT, CPF n.º 009.486.561-23, residente na Fazenda Beleza, distrito de Marzagão, município de Rosário Oeste, MT; EDENILDA AURELIANO DA SILVA PEREIRA, brasileira, agricultora, casada com Boaventura Pereira da Silva pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, RG n.º 1444976-5-SSP/MT, CPF n.º 970.463.101-49, residente na Fazenda Beleza, distrito de Marzagão, município de Rosário Oeste, MT; EVANILCE AURELIANO DA SILVA OLIVEIRA, brasileira, agricultora, casada com Elias de Oliveira pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, RG n.º 1136612-5-SSP/MT, CPF n.º 873.611.671-87, residente na Fazenda Beleza, distrito de Marzagão, município de Rosário Oeste, MT; CLAUDIO AURELIANO DA SILVA, brasileiro, agricultor, casado com Celina Aparecida de Arruda Silva pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, RG n.º 1501551-3-SSP/MT, CPF n.º 925.434.481-87, residente na Fazenda Beleza, distrito de Marzagão, município de Rosário Oeste, MT, pelo valor de R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais). CCIR-2006/2007/2008/2009-Código do imóvel: 901.040.133.795-2-Denominação do imóvel rural: Fazenda Campo Verde-Indicações para localização do imóvel: Sesmaria Beleza Serra Azul-Município sede do imóvel: Rosário Oeste-UF:MT-Área total 122,3000 ha-Mod. Rural 35,1748-N.º Mod. Rurais 1,43-Mod. Fiscal 80,00-N.º Mod. Fiscais 1,52-F.M.P. 4,00-Nome do detentor: Zeferino Aureliano da Silva-Nacionalidade do detentor: brasileira. Certidão da SRF/MF-1298.6EAB.CAB3.9472 - n.º do imóvel na Receita Federal 2.999.188-9, de 09.10.2012. Dou fé. R.Oeste, 08.01.2013. O Oficial, 

Av-18-12.259-Prot. nº 55.264- A requerimento de Renato Strelov, instruído com certidão expedida em 03.04.2013 pelo Cartório Cível da Comarca de Rosário Oeste, MT, assinada por Ederaldo Lemes do Prado, Gestor Judiciário, para constar o ajuizamento da Ação de 

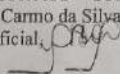
CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
 CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
 Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT

12.259

FOLHA
03

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Oátomo José Canavarros Serra
OFICIAL

ROSÁRIO OESTE, 29 DE dezembro DE 2014.

Av-19-12.259-Prot. nº 57.545- A requerimento de José Dilson de Almeida Barbosa, instruído com certidão expedida em 03.12.2014 pelo Cartório Cível da Comarca de Rosário Oeste, MT, assinada por Marcos Granado Martins, Gestor Judiciário, para constar o ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1655-40.2014.811.0032 - Código 57524, distribuída em 13.10.2014, em que é exequente José Dilson de Almeida Barbosa e executado Valentino Carmo da Silva, no valor de R\$ 44.750,00 (quarenta e quatro mil e setecentos e cinquenta reais). Dou fé. R.Oeste, 29.12.2014. O Oficial, 

REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIFICO e dou fé que esta cópia é exata
reprodução do original deste ofício.
Rosário Oeste, MT. 22 SET. 2016
Oátomo José Canavarros Serra
Registrador Imobiliário

REGISTRO DE IMÓVEIS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua Sarney-Avenida Brasil, 2254 - Centro - Rosário Oeste, MT - CEP: 75.335-145 - 3366-1403
www.tribunadocartorio.com.br - www.tribunadocartorio.com.br

Oátomo José Canavarros Serra - Registrador

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso Ato de Notas e Registro Código do Cartório: 317

Selo de Controle Digital

Cód. Ato(s) 176(1), 177(1)

AUB26960 30,10

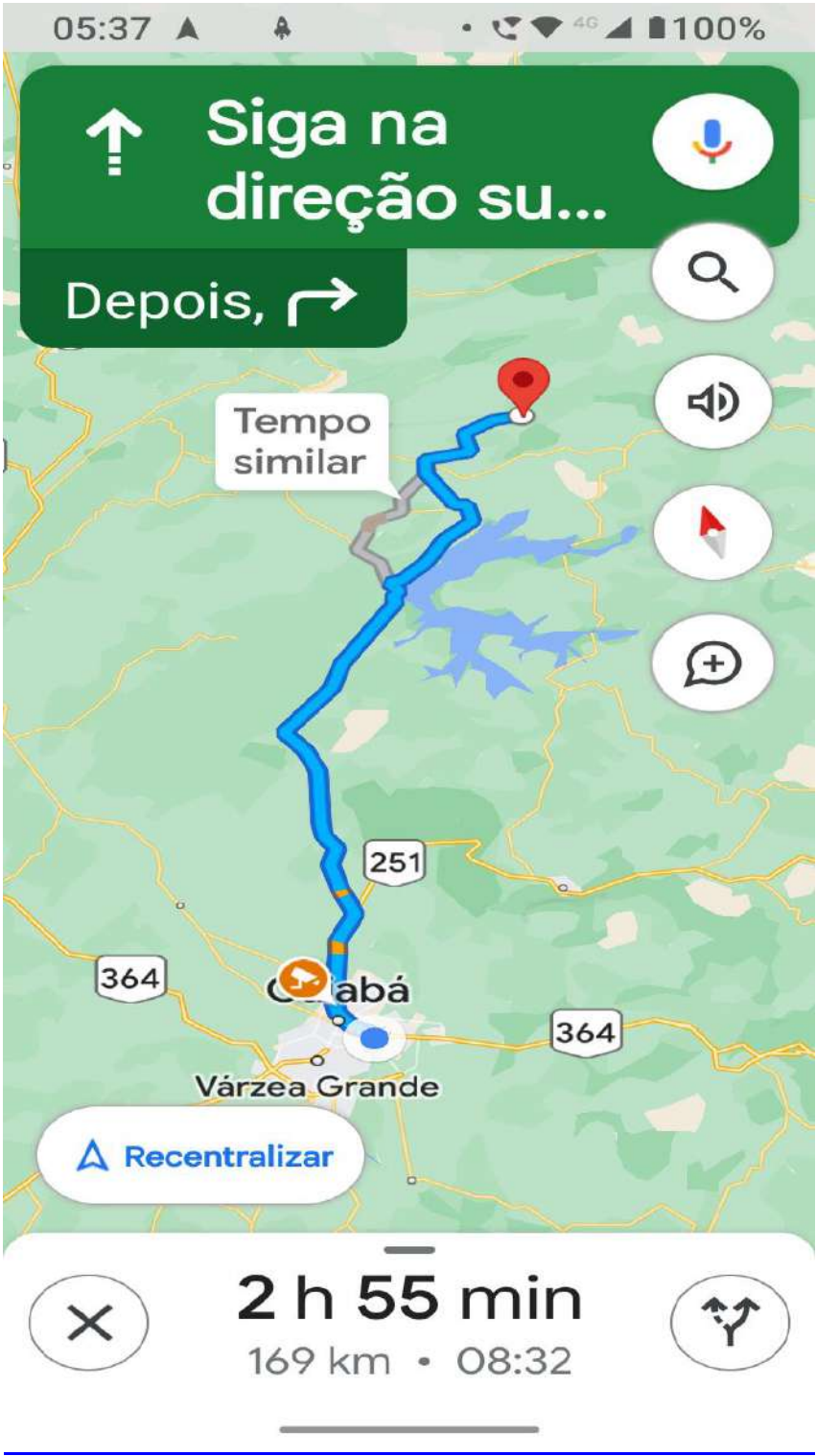
Consulte: www.jmi.jus.br/selec

Selo de Controle Digital
Poder Judiciário - MT
Código da Serenidade: 317

<https://www.google.com/maps/place/Fazenda+Sete+Estrelas/@-14.5874956,-55.5150669,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x939e2733a4917b2b:0x93bec06dad39fd02!8m2!3d-14.5875008!4d-55.5128782>

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





 Restaurantes

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



-  Hotéis
-  Coisas legais para fazer
-  Transporte público
-  Estacionamento
-  Farmácias
-  Caixas eletrônicos



9. Fazenda Sete Estrelas

5,01 [avaliação](#)

Fazenda



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para o smartphone



CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



Compartilhar


Unnamed Road, Rosário Oeste - MT, 78470-000




CF6P+XR Pitas - Marzagão, Rosário Oeste - MT




Enviar para smartphone


Reivindicar esta empresa

 Adicionar marcador

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



ICONOGRAFIA:



CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CarlosImoveisMT
Faz Valentino - Mat 7905
24.11.2022 09:50
21L 659784 8386548 (±4m)
Altitude: 473m



CarlosImoveisMT
Faz Valentino - Mat 7905
24.11.2022 09:50
21L 659783 8386548 (±4m)
Altitude: 473m

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CARLOSIMOVEISMT
Corretor de Imóveis
CRECI-MT 1.692
Avaliador Imobiliário
CNAI 33.430

CarlosImoveisMT
Faz Valentino - Mat 7905
24.11.2022 09:50
21L 659783 8386548 (±4m)
Altitude: 474m



CARLOSIMOVEISMT
Corretor de Imóveis
CRECI-MT 1.692
Avaliador Imobiliário
CNAI 33.430

CarlosImoveisMT
Faz Valentino - Mat 7905
24.11.2022 09:51
21L 659782 8386452 (±4m)
Altitude: 478m

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CarlosImoveisMT
Faz Valentino - Mat 7905
24.11.2022 11:14
21L 660072 8387767 (±13m)
Altitude: 446m

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
NÚMERO DO DOCUMENTO: 22112914460347600000101942022
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





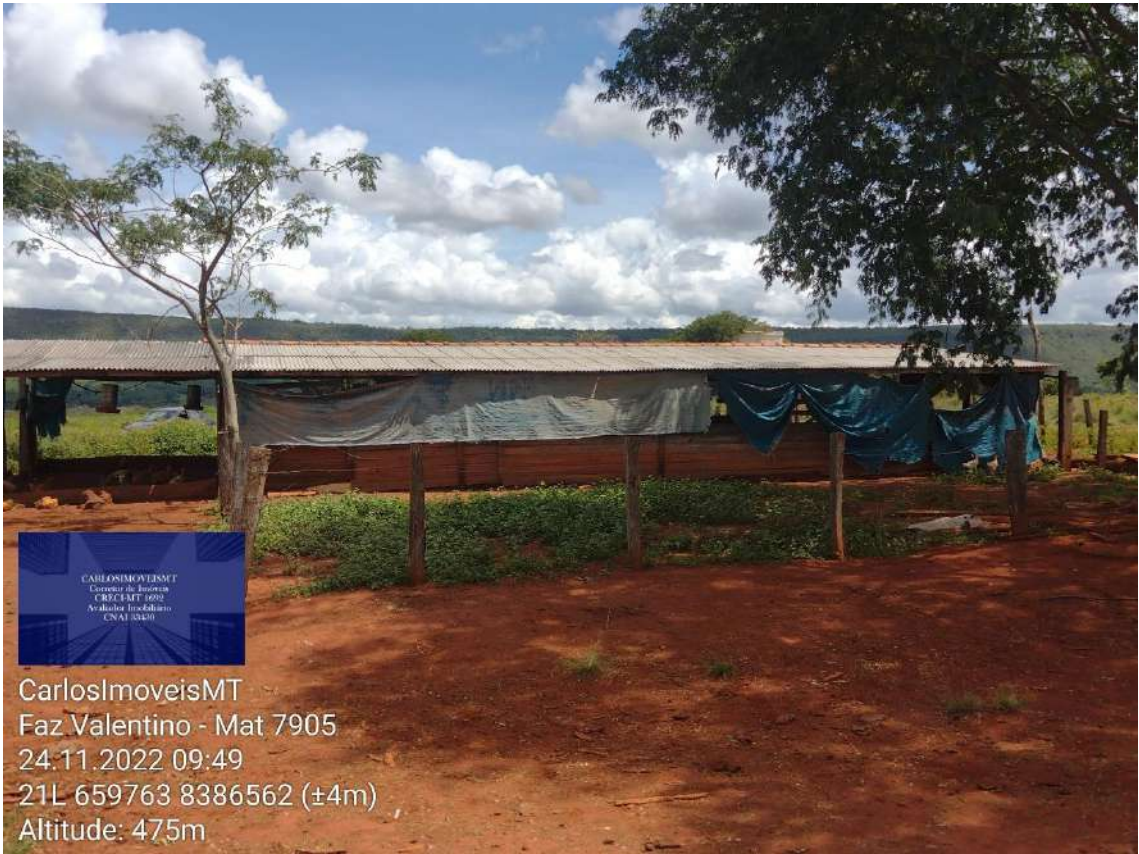
CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CarlosImoveisMT
Faz Valentino - Mat 7905
24.11.2022 09:24
21L 659752 8387587 (±4m)
Altitude: 447m



CarlosImoveisMT
Faz Valentino - Mat 7905
24.11.2022 09:25
21L 659738 8387224 (±8m)
Altitude: 459m

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





IDENTIFICAÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR:

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT





CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA

CNAI: 033430

Inscrição:

CRECI nº: 1692 - 19ª Região - Mato Grosso -
Principal

Fechar



CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



Curso de
CIÊNCIAS CONTÁBEIS

Reconhecido pela Portaria Ministerial
nº 1.714/93 de 07-12-93 publicada no
Diário Oficial da União em 08-12-93.

Lei nº 7088 - de 23-03-83
C.I. RG nº _____
expedida pela _____

MEC - UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO

Diploma registrado sob nº 113
Livro: 021515 FACEG fls. 29-25
Em 26 de Dezembro de 1996
Processo nº 0140196 por delegação de
competência do Ministério da Educação e do Desporto nos termos da
Portaria MEC-DAU nº 71/77 de 21-10-77.

Em 26 de Dezembro de 1996

Amilton Marchez
Gerente de Documentação e Interação

Visto: *Luiz Carlos Rodrigues Dudge*
Coordenador de Assessoria Técnica

Dr. Adonias Gomes de Almeida
Diretor Geral

Dr. Roberto de D. M. de Oliveira
Secretário



CURSOBETA

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Este certificado declara que

Carlos Alberto de Oliveira

completou com êxito o curso de **Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis** promovido por esta instituição de ensino com a carga horária de 21 (vinte e uma) horas.

Data de Início: **05/07/2018**

Data de Conclusão: **02/12/2018**

ID do certificado: **1701439514/2018**

Rosaura Blandy Silva
ROSAURA BLANDY SILVA
DIRETORA



CURSO BETA ON-LINE
CNPJ nº 22.701.947/0001-62
www.cursobeta.com.br

CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR: CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA – CRECI 1.692
CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMOVEIS N. 33.430 – COFECI
Av. SÃO SEBASTIÃO, 2069-A – VILA POPULAR – F: (65)999864633 - CUIABÁ - MT



PERÍCIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

Introdução: Breve Histórico; O que é a avaliação de Imóveis; Qual o objetivo; Como se deve realizar.

Perito Judicial e Assistente Técnico.

Quem pode ser Perito Judicial: Profissionais liberais; Corretores de Imóveis; Plano B de atuação; Aposentados.

Áreas de atuação: Avaliação de Imóveis; Consultoria Imobiliária.

Como atuar na área: Independência profissional; Opção de trabalho em casa ou no escritório; Atuação em todo o Território Nacional; Flexibilidade de Horário.

Mercado de Trabalho:

Tribunais Federais e Estaduais; Escritórios de Advocacia; Clientes Privados.

Legislação e Normas Aplicáveis:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais; NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos; NBR 12.721-99 - Custos da Construção; Área Equivalente; CUB - Custo Unitário Básico.

Do trabalho do Perito Judicial: Cadastramento nos Tribunais; Da nomeação; Da aceitação do encargo; Dos Honorários Periciais; Da vistoria; Dos quesitos das partes; Elaboração e entrega do laudo.

Métodos para a Avaliação de Imóveis: Método Comparativo de Dados de Mercado; Captação de Amostras no Mercado; Fontes de Consultas na WEB; Consulta na região da avaliação; Consulta em Imobiliárias; Consulta em Cartórios; Homogeneização dos Dados;

Tratamento científico; Tratamento por fatores; Tratamento por Fatores; Fator Correção de testada; Fator de Correção de profundidade e testada; Fator Depreciação ROSS-HEIDECK; Cálculo da Média; Método Simplificado; Desvio Padrão - Tabela Chauvenet; Campo de Arbítrio, Arredondamento e Valor de Venda do Imóvel; Método Involutivo; Método Evolutivo; Método da Capitalização.

Elaboração de Laudo Pericial:

Laudo Simplificado; Laudo Completo.

Exercícios.



CURSO BETA ON-LINE
CNPJ nº 22.701.947/0001-62
www.cursobeta.com.br

Rosaura Blandy Silva
ROSAURA BLANDY SILVA
DIRETORA



CURSOBETA
online

