



São Pedro da Cipa – MT

LAUDO DE AVALIAÇÃO 002/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano sem Edificação – Matrícula CRI- 21.295, Livro 02

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel:

Finalidade

Avaliação imóvel para determinação de valor de mercado.

Localização

Entre a Rodovia Federal 163/364 e a Rua Marcio Cassiano da Silva

Área Terreno

4.120,00 m²

Área Benfeitoria(s)

Não tem Benfeitoria

Proprietários

José Cassiano da Silva / Silvio Degaspery da Silva

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ R\$ 334.667,60

Avaliadores

Engenheiro Civil Juliano Souza Gama
CREA/MT 035510

São Pedro da Cipa- MT 06 de março de 2025.



1. SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA-MT

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

3. FINALIDADE

Determinação de valor de mercado para comercialização

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na **Certidão de Matrícula nº 21.295**, referência livro 02, datada de 21/07/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaciara/MT.

- Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **05/03/2025**;

- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos. Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado 06 meses de sua data de referência**.

5. PROPRIETÁRIO

José Cassiano da Silva / Silvio Degaspery da Silva

6. ENDEREÇO

Entre a Rodovia Federal 163/364 e a Rua Marcio Cassiano da Silva – Centro -São Pedro da Cipa/MT

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 16° 0'8.84"S

Fonte: Google Earth (2023)

Longitude: 54°55'0.89"O

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 21.295, Livro 02:

IMÓVEL: PARTE 2 (DOIS) DA ESTANCIA PÔR DO SOL Com área de 4.120 m² localizada no município de São Pedro da Cipa e Comarca de Jaciara Estado de Mato Grosso.

Proprietário: JOSÉ CASSIANO DA SILVA SOBRINHO, brasileiro, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG nº 550021 SSP-MT e inscrito no CPF sob o nº 383.954.791-15, nascido em 21/12/1966, natural de Rondonópolis/MT, filho de Marcio Cassiano da Silva e de Iracy Degaspery e Silva, casado sob regime comunhão parcial de bens aos 07.01.1987, com GIANE REGINA ALLI DA SILVA, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG Nº 3208412-9 SESP-MT e inscrita no CPF sob nº 708.184.011-68, nascida em 16/04/1969, natural de Dourados-MS, filha de salim Mohamed e de Neuza Cuzinato Alli, residente e domiciliado na Estância Cassiano, Zona rural, São Pedro da Cipa/MT e SILVIO DEGASPERY DA SILVA. brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 363594 SSP-MT e inscrito no CPF sob o nº 304.011-481-72. nascido em 02.03-1964. natural de Jaciara-MT. filho de Marcio Cassiano da Silva e de Iracy Degaspery e Silva. e-mail: silvio.cassiano@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua caçara, nº 2707. Bairro centro, nesta cidade de Jaciara-MT.

Características da região e entorno

Atividade predominante: Mista, comercial e residencial

Padrão construtivo do entorno: Médio

Zoneamento:

Tráfego de pedestres: Pavimentado

Tráfego de veículos: Pavimentado

Pavimentação do logradouro: Asfalto betuminoso

Pavimentação do passeio: Calçada de cimento

Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☐ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone

Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☐ Transporte coletivo

Influências valorizantes: ☒ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☒ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/prças, ☒ Posto policial, ☒ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação

Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☒ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes

Características do Imóvel

Formato do terreno: Poligonal

Situação de quadra: AREA TOTAL

Cota: Acima do nível da rua

Vegetação: com vegetação

Uso do solo:

Acesso: Via pavimentada

Topografia: Plana

Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cercamento, ☐ Tela

Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☒ Seca

Área do terreno: 4.120,00 m²



Condição de ocupação*

☐ Ocupado

☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 NÃO HÁ BENFEITORIA NA AREA DE INTERESSE DO MUNICIPIO

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|--|--|-----------------------------------|
| - Desempenho do mercado | ☐ desaquecido | ☒ normal | ☐ aquecido |
| - Número de ofertas | ☒ baixo | ☐ médio | ☐ alto |
| - Liquidez | ☐ baixa | ☒ média | ☐ alta |
| - Absorção pelo mercado | ☒ demorada | ☐ normal | ☐ rápida |

9. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

10. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

10.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO (LAUDO DE AVALIAÇÃO EM ANEXO FOLHA 01) 10.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo (exemplo de variáveis abaixo)	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	4.120,00
Esquina (dicotômica: 0 – meio de quadra, 1 – de esquina)	1
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	3, 5
Padrão (Alto) (alocado: Baixo – 1, Médio – 2, Alto – 3)	2
Topografia (Acidentado: 0 – Plano: 1)	1

11. MAPA DE PREÇO

FONTE	DESCRIÇÃO	AREA	VALOR	VALOR POR M²
https://www.facebook.com/share/1B4D6ARK9K/?mibextid=wwXlfr	TERRENO NO JARDIM CEARÁ – 10X25	250M²	29.000,00	R\$ 116,00
https://www.facebook.com/share/1E1M4rhWt2/?mibextid=wwXlfr	TERRENO NO JARDIM CEARÁ – 10X25	250M²	23.300,00	R\$ 93,20
https://www.facebook.com/share/1C3rq8mG4r/?mibextid=wwXlfr	TERRENO NO LAÇO DE OURO – 22X46	1.012M²	34.900,00	R\$ 34,49

MEMORIAL DE CALCULO

$$MEDIA = \frac{P1 + P2 + P3}{3}$$

$$MEDIA = \frac{116,00 + 93,20 + 34,49}{3} = \frac{243,69}{3} = 81,23$$

VALOR MEDIO DO M² PRATICADO EM SÃO PEDRO DA CIPA É DE R\$ 81,23

12. VALOR DO IMÓVEL

AREA DO TERRENO	VALOR MEDIO DO M²	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
4.120,00 M²	R\$ 81,23	334.667,60

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado²) de mercado:

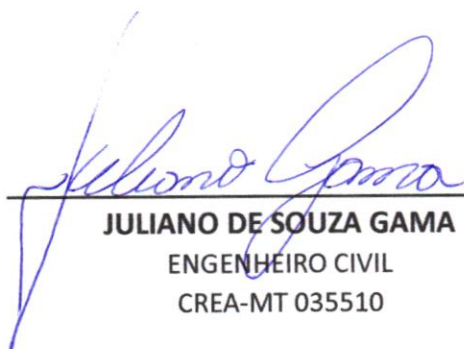
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 334.667,60

(trezentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta e sete reais e sessenta centavos)

data de referência da avaliação 02/2025

14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO



JULIANO DE SOUZA GAMA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MT 035510

15. ANEXOS

- MATRICULA DO IMÓVEL
- MAPA DO IMÓVEL

São Pedro da Cipa- MT 06 de março de 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

CNM 135442.2.0021295-53

Ficha 1

LIVRO N.º 2



MATRÍCULA N.º R/21.295

DATA: 21/07/2023

IMÓVEL:
PARTE 2 - ESTÂNCIA POR DO SOL
MUNICÍPIO E COMARCA DE JACIARA-MT

IMÓVEL: PARTE 2 (DOIS) DA ESTÂNCIA PÔR DO SOL, com área de 4.120,00m², localizada no Município de São Pedro da Cipa, Comarca de Jaciara/MT, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice -P-0026, de coordenadas Lat.: 16°00'05,962"S e Long.: 54°55'01,251"W; deste, segue confrontando com o limite da área remanescente da Estância Por do Sol, Matrícula 21.247, com o seguinte azimute e distância: 165°47'56" e 206,03 m até o vértice -P-0027, de coordenadas Lat.: 16°00'12,442"S e Long.: 54°54'59,484"W; situado no limite da área remanescente da Estância Por do Sol, Matrícula 12.284, e no limite da área propriedade da Prefeitura Municipal de São Pedro da Cipa, Matrícula 21.230 do Cartório (CNS: 13.544-2) de Jaciara-MT; deste, segue confrontando com o limite da área propriedade da Prefeitura Municipal de São Pedro da Cipa, Matrícula 21.230, com o seguinte azimute e distância: 255°53'52" e 20,00 m até o vértice -P-0019, de coordenadas Lat.: 16°00'12,607"S e Long.: 54°55'00,135"W; situado no limite da área propriedade da Prefeitura Municipal de São Pedro da Cipa, Matrícula 21.230, e no limite da Rua Márcio Cassiano da Silva; deste, segue confrontando com o limite da Rua Márcio Cassiano da Silva, com o seguinte azimute e distância: 345°47'56" e 206,00 m até o vértice -P-0025, de coordenadas Lat.: 16°00'06,128"S e Long.: 54°55'01,901"W; situado no limite da Rua Márcio Cassiano da Silva, e no limite da área remanescente da Estância Por do Sol, Matrícula 21.247 do Cartório (CNS: 13.544-2) de Jaciara-MT, de propriedade de Silvio de Gaspary da Silva; deste, segue confrontando com o limite da área remanescente da Estância Por do Sol, Matrícula 21.247, com o seguinte azimute e distância: 75°47'56" e 20,00 m até o vértice -P-0026, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema Geográfico, referenciadas ao Meridiano Central 57° WGr, Fuso 21, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção U T M. Instruído com Mapa e Memorial Descritivo firmados em 05/06/2023 e ART n.º 1220230105525 com data de 14/06/2023, elaborados em nome da Engenheira Civil Thaís Ferreira de Andrade Chimati - inscrita no CREA-MT sob o n.º 027160 e RNP: 1211764796 e Autorização da Prefeitura Municipal de São Pedro da Cipa/MT, emitida em 05/07/2023, assinada por Estela Lopes Mendes Nascimento, Diretora de Tributos e Agente de Desenvolvimento Econômico. **PROPRIETÁRIOS: JOSÉ CASSIANO DA SILVA SOBRINHO**, brasileiro, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG n.º 550021 SSP-MT, e inscrito no CPF sob n.º 383.954.791-15, nascido em 21/12/1966, natural de Rondonópolis/MT, filho de Marcio Cassiano Da Silva e de Iracy Degaspary e Silva, casado sob regime comunhão parcial de bens aos 07.01.1987, com GIANE REGINA ALI DA SILVA, brasileira, professora, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3208412-9 SESP-MT e inscrita no CPF sob n.º 708.184.011-68, nascida em 16/04/1969, natural de Dourados-MS, filha de Salim Mohamed Ali e de Neuza Cuzinato Ali, residentes e domiciliados na Estância Cassiano, zona rural, São Pedro Da Cipa/MT; e **SILVIO DEGASPERY DA SILVA**, brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 363594 SSP-MT e inscrito no CPF sob o n.º 304.013.481-72, nascido em 02.03.1964, natural de Jaciara-MT, filho de Marcio Cassiano da Silva e Iracy Degaspary e Silva, e-mail: silvio.cassiano@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Caiçara, n.º 2707, Bairro centro, nesta cidade de Jaciara-MT. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula R/21.247, do Livro 02 deste Registro de Imóveis de Jaciara/MT. Protocolo n.º 102.419. Jaciara-MT, 21 de julho de 2023. Emolumentos: R\$ 90,50. Martin Victor Braun - Escrevente Autorizado, que o fiz digitar, conferi e subscrevi. Selo de Controle Digital (BVD13051).***



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2025



Tipologia

Entre rodovia federal 163/364 e a rua márcio Cassiano da silva



São Pedro da Cipa – MT

LAUDO DE AVALIAÇÃO 001/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano sem Edificação – Matrícula CRI- 21.294, Livro 02

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel:

Finalidade

Avaliação imóvel para determinação de valor de mercado.

Localização

Entre a Rodovia Federal 163/364 e a Rua Marcio Cassiano da Silva

Área Terreno

20.208,00 m²

Área Benfeitoria(s)

Desconsiderando Benfeitoria

Proprietários

José Cassiano da Silva / Silvio Degaspery da Silva

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ R\$ 1.641.495,84

Avaliadores

Engenheiro Civil Juliano Souza Gama
CREA/MT 035510

São Pedro da Cipa- MT 06 de março de 2025.



1. SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA-MT

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

3. FINALIDADE

Determinação de valor de mercado para comercialização

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na **Certidão de Matrícula nº 21.294**, referência livro 02, datada de 21/07/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaciara/MT.

- Em informações constatadas “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **05/03/2025**;

- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos. Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado 06 meses de sua data de referência**.

5. PROPRIETÁRIO

José Cassiano da Silva / Silvio Degaspery da Silva

6. ENDEREÇO

Entre a Rodovia Federal 163/364 e a Rua Marcio Cassiano da Silva – São Pedro da Cipa/MT

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 16° 0'4.49"S

Fonte: Google Earth (2023)

Longitude: 54°55'1.24"O

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº **21.294, Livro 02:**

IMÓVEL: PARTE 1 (UM) DA ESTANCIA PÔR DO SOL Com área de 20.208 m² localizada no município de São Pedro da Cipa e Comarca de Jaciara Estado de Mato Grosso.

Proprietário: JOSÉ CASSIANO DA SILVA SOBRINHO, brasileiro, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG nº 550021 SSP-MT e inscrito no CPF sob o nº 383.954.791-15, nascido em 21/12/1966, natural de Rondonópolis/MT, filho de Marcio Cassiano da Silva e de Iracy Degaspery e Silva, casado sob regime comunhão parcial de bens aos 07.01.1987, com GIANE REGINA ALLI DA SILVA, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG Nº 3208412-9 SESP-MT e inscrita no CPF sob nº 708.184.011-68, nascida em 16/04/1969, natural de Dourados-MS, filha de salim Mohamed e de Neuza Cuzinato Alli, residente e domiciliado na Estância Cassiano, Zona rural, São Pedro da Cipa/MT e SILVIO DEGASPERY DA SILVA. brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 363594 SSP-MT e inscrito no CPF sob o nº 304.011-481-72. nascido em 02.03-1964. natural de Jaciara-MT. filho de Marcio Cassiano da Silva e de Iracy Degaspery e Silva. e-mail: silvio.cassiano@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua caiçara, nº 2707. Bairro centro, nesta cidade de Jaciara-MT.



Características da região e entorno

Atividade predominante: Mista, comercial e residencial

Padrão construtivo do entorno: Médio

Zoneamento:

Tráfego de pedestres: Pavimentado

Tráfego de veículos: Pavimentado

Pavimentação do logradouro: Asfalto betuminoso

Pavimentação do passeio: Calçada de cimento

Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☐ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone

Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☐ Transporte coletivo

Influências valorizantes: ☒ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☒ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/praças, ☒ Posto policial, ☒ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação

Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☒ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes

Características do Imóvel

Formato do terreno: Poligonal

Situação de quadra: AREA TOTAL

Cota: Acima do nível da rua

Vegetação: com vegetação

Uso do solo:

Acesso: Via pavimentada

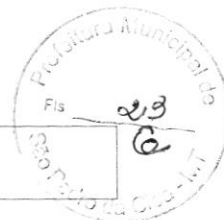
Topografia: Plana

Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cercamento, ☐ Tela

Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☒ Seca

Área do terreno: 20.208,00 m²

Condição de ocupação*



☐ Ocupado

☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 NÃO HÁ BENFEITORIA NA AREA DE INTERESSE DO MUNICIPIO

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|--|--|-----------------------------------|
| - Desempenho do mercado | ☐ desaquecido | ☒ normal | ☐ aquecido |
| - Número de ofertas | ☒ baixo | ☐ médio | ☐ alto |
| - Liquidez | ☐ baixa | ☒ média | ☐ alta |
| - Absorção pelo mercado | ☒ demorada | ☐ normal | ☐ rápida |

9. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de

tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

10. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

10.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO (LAUDO DE AVALIAÇÃO EM ANEXO FOLHA 01) 10.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo (exemplo de variáveis abaixo)	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	20.208,00
Esquina (dicotômica: 0 – meio de quadra, 1 – de esquina)	1
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	3, 5
Padrão (Alto) (alocado: Baixo – 1, Médio – 2, Alto – 3)	2
Topografia (Acidentado: 0 – Plano: 1)	1

11. MAPA DE PREÇO

FONTE	DESCRIÇÃO	AREA	VALOR	VALOR POR M ²
https://www.facebook.com/share/1B4D6ARk9K/?mibextid=wwXlfr	TERRENO NO JARDIM CEARÁ – 10X25	250M ²	40.000,00	R\$ 160,00
https://www.facebook.com/share/1E1M4rhWt2/?mibextid=wwXlfr	TERRENO NO JARDIM CEARÁ – 10X25	250M ²	23.300,00	R\$ 93,20
https://www.facebook.com/share/1C3rq8mG4r/?mibextid=wwXlfr	TERRENO NO LAÇO DE OURO – 22X46	1.012M ²	37.500,00	R\$ 37,05

MEMORIAL DE CALCULO

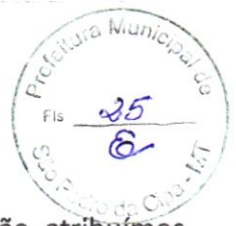
$$MEDIA = \frac{P1 + P2 + P3}{3}$$

$$MEDIA = \frac{116,00 + 93,20 + 34,49}{3} = \frac{243,69}{3} = 81,23$$

VALOR MEDIO DO M² PRATICADO EM SÃO PEDRO DA CIPA É DE R\$ 81,23

12. VALOR DO IMÓVEL

AREA DO TERRENO	VALOR MEDIO DO M ²	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
20.208,00 M ²	R\$ 81,23	1.641.495,84



13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado²) de mercado:

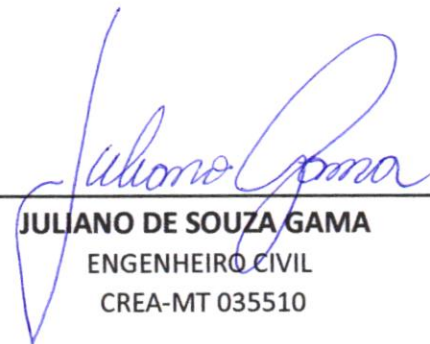
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.641.495,84

(Um milhão Seiscentos e quarenta e um mil, quatrocentos e nove e cinco reais e oitenta e quatro centavos)

data de referência da avaliação 01/2025

14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO


JULIANO DE SOUZA GAMA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MT 035510

15. ANEXOS

- MATRICULA DO IMÓVEL
- MAPA DO IMÓVEL

São Pedro da Cipa- MT 06 de março de 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL CNM 135442.2.0021294-56

Ficha 1

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º R/21.294

DATA: 21/07/2023

IMÓVEL: PARTE 1 – ESTÂNCIA POR DO SOL
MUNICÍPIO E COMARCA DE JACIARA-MT

IMÓVEL: PARTE 1 (UM) DA ESTANCIA PÔR DO SOL, com área de 20.208m², localizada no Município de São Pedro da Cipa, Comarca de Jaciara/MT, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice -P-0001, de coordenadas Lat.: 15°59'59,593"S e Long.: 54°55'02,224"W; situado no limite da faixa de domínio da Rodovia Federal BR 163/364 - DNIT; deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Rodovia Federal BR 163/364 - DNIT, com os seguintes azimutes e distâncias: 99°06'13" e 3,41 m até o vértice -P-0002, de coordenadas Lat.: 15°59'59,609"S e Long.: 54°55'02,111"W; 108°13'52" e 8,89 m até o vértice -P-0003, de coordenadas Lat.: 15°59'59,697"S e Long.: 54°55'01,826"W; 121°08'45" e 7,56 m até o vértice -P-0004, de coordenadas Lat.: 15°59'59,822"S e Long.: 54°55'01,607"W; 132°01'19" e 8,57 m até o vértice -P-0005, de coordenadas Lat.: 16°00'00,006"S e Long.: 54°55'01,391"W; 147°45'53" e 8,19 m até o vértice -P-0006, de coordenadas Lat.: 16°00'00,230"S e Long.: 54°55'01,242"W; 158°51'45" e 12,34 m até o vértice -P-0007, de coordenadas Lat.: 16°00'00,603"S e Long.: 54°55'01,088"W; 161°34'24" e 21,86 m até o vértice -P-0008, de coordenadas Lat.: 16°00'01,275"S e Long.: 54°55'00,849"W; 165°01'46" e 41,50 m até o vértice -P-0009, de coordenadas Lat.: 16°00'02,576"S e Long.: 54°55'00,475"W; 166°04'41" e 36,49 m até o vértice -P-0010, de coordenadas Lat.: 16°00'03,725"S e Long.: 54°55'00,168"W; 165°36'50" e 45,68 m até o vértice -P-0011, de coordenadas Lat.: 16°00'05,160"S e Long.: 54°54'59,771"W; 166°34'57" e 52,67 m até o vértice -P-0012, de coordenadas Lat.: 16°00'06,823"S e Long.: 54°54'59,343"W; 170°29'53" e 8,49 m até o vértice -P-0013, de coordenadas Lat.: 16°00'07,095"S e Long.: 54°54'59,293"W; 164°07'55" e 5,19 m até o vértice -P-0014, de coordenadas Lat.: 16°00'07,257"S e Long.: 54°54'59,244"W; 167°26'56" e 49,72 m até o vértice -P-0015, de coordenadas Lat.: 16°00'08,832"S e Long.: 54°54'58,864"W; 168°17'56" e 55,06 m até o vértice -P-0016, de coordenadas Lat.: 16°00'10,582"S e Long.: 54°54'58,470"W; 167°30'58" e 29,57 m até o vértice -P-0017, de coordenadas Lat.: 16°00'11,518"S e Long.: 54°54'58,246"W; 169°28'10" e 18,18 m até o vértice -P-0018, de coordenadas Lat.: 16°00'12,099"S e Long.: 54°54'58,128"W; situado no limite da faixa de domínio da Rodovia Federal BR 163/364 - DNIT, e no limite da área propriedade da Prefeitura Municipal de São Pedro da Cipa, Matrícula 21.230 do Cartório (CNS: 13.544-2) de Jaciara-MT; deste, segue confrontando com o limite da área propriedade da Prefeitura Municipal de São Pedro da Cipa, com os seguintes azimutes e distâncias: 255°53'52" e 41,68 m até o vértice -P-0027, de coordenadas Lat.: 16°00'12,442"S e Long.: 54°54'59,484"W; situado no limite da área propriedade da Prefeitura Municipal de São Pedro da Cipa, e no limite da área desmembrada da Estância Por do Sol, Matrícula 21.247 do Cartório (CNS: 13.544-2) de Jaciara-MT, de propriedade de Sílvio Degaspery da Silva; deste, segue confrontando com o limite da área desmembrada da Estância Por do Sol, Matrícula 21.247, com os seguintes azimutes e distâncias: 345°47'56" e 206,03 m até o vértice -P-0026, de coordenadas Lat.: 16°00'05,962"S e Long.: 54°55'01,251"W; 255°47'56" e 20,00 m até o vértice -P-0025, de coordenadas Lat.: 16°00'06,128"S e Long.: 54°55'01,901"W; situado no limite da área desmembrada da Estância Por do Sol, Matrícula 12.284, e no limite da Rua Márcio Cassiano da Silva; deste, segue confrontando com o limite da Rua Márcio Cassiano da Silva, com os seguintes azimutes e distâncias: 345°47'56" e 202,40 m até o vértice -P-0020, de coordenadas Lat.: 15°59'59,763"S e Long.: 54°55'03,637"W; situado no limite da Rua Márcio Cassiano da Silva, e no limite da faixa de domínio da Rodovia Federal BR 163/364 - DNIT; deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Rodovia Federal BR 163/364 - DNIT, com os seguintes azimutes e distâncias: 82°16'30" e 1,33 m até o vértice -P-0021, de coordenadas Lat.: 15°59'59,757"S e Long.: 54°55'03,593"W; 86°28'48" e 6,35 m até o vértice -P-0022, de coordenadas Lat.: 15°59'59,742"S e Long.: 54°55'03,380"W; 81°03'35" e 41,00 m até o vértice -P-0023, de coordenadas Lat.: 15°59'59,683"S e Long.: 54°55'03,015"W; 81°59'04" e 14,85 m até o vértice -P-0024, de coordenadas Lat.: 15°59'59,683"S e Long.: 54°55'03,015"W.



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL CNM 135442.2.0021294-56

Ficha 1vº

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º R/21.294

DATA: 21/07/2023

IMÓVEL: PARTE I - ESTÂNCIA POR DO SOL
MUNICÍPIO E COMARCA DE JACIARA-MT

...continuação...

54°55'03,015"W; 81°59'04" e 14,85 m até o vértice -P-0024, de coordenadas Lat.: 15°59'59,611"S e Long.: 54°55'02,521"W; 86°57'11" e 8,84 m até o vértice -P-0001, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema Geográfico, referenciadas ao Meridiano Central 57° WGr, Fuso 21, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção U T M. Mapa e Memorial Descritivo firmados em 05/06/2023 e ART n.º 1220230105525 com data de 14/06/2023, elaborados em nome da Engenheira Civil Thais Ferreira de Andrade Chimati - inscrita no CREA-MT sob o n.º 027160 e RNP: 1211764796 e Autorização da Prefeitura Municipal de São Pedro da Cipa/MT, emitida em 05/07/2023, assinada por Estela Lopes Mendes Nascimento, Diretora de Tributos e Agente de Desenvolvimento Econômico. **PROPRIETÁRIOS:** **JOSÉ CASSIANO DA SILVA SOBRINHO**, brasileiro, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG n.º 550021 SSP-MT, e inscrito no CPF sob n.º 383.954.791-15, nascido em 21/12/1966, natural de Rondonópolis/MT, filho de Marcio Cassiano Da Silva e de Iracy Degaspery e Silva, casado sob regime comunhão parcial de bens aos 07.01.1987, com GIANE REGINA ALI DA SILVA, brasileira, professora, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3208412-9 SESP-MT e inscrita no CPF sob n.º 708.184.011-68, nascida em 16/04/1969, natural de Dourados-MS, filha de Salim Mohamed Alli e de Neuza Cuzinato Alli, residentes e domiciliados na Estância Cassiano, zona rural, São Pedro Da Cipa/MT; e **SILVIO DEGASPERY DA SILVA**, brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 363594 SSP-MT e inscrito no CPF sob o n.º 304.013.481-72, nascido em 02.03.1964, natural de Jaciara-MT, filho de Marcio Cassiano da Silva e Iracy Degaspery e Silva, e-mail: silvio.cassiano@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Caiçara, n.º 2707, Bairro centro, nesta cidade de Jaciara-MT. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula R/21.247, do Livro 02 deste Registro de Imóveis de Jaciara/MT. Protocolo n.º 102.419. Jaciara-MT, 21 de julho de 2023. Emolumentos: R\$ 90,50.

Martin Victor Braun Martin Victor Braun - Escrevente Autorizado, que o fiz digitar, conferi e subscrevi. Selo de Controle Digital (BVD13051).***

PODER JUDICIÁRIO - ESTADO DE MATO GROSSO - MUNICÍPIO E COMARCA DE JACIARA
1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua Misericórdia, n.º 1.431, Centro, CEP 78.620-000, Jaciara/MT - e-mail: of1.jaciara@tjmt.jus.br
Martin Victor Braun - Registrador Designado

CERTIDÃO: Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula n.º 21294, do livro n.º 02, deste RGI, não existindo, até esta data, quaisquer outros atos registrários além do que dela consta (Lei n.º 8.015/1973, art 18). Jaciara-MT, 13/07/2023 - Selo de Controle Digital - Cód. Ato(s): 176 - CGG 60840 - R\$ 27,80.

Poder Judiciário - Mato Grosso
Ato de Notas e Registro
Código da Serventia: 82
Consulta: <http://www.tjmt.gov.br/seios>

Larissa Lima Dantas
Larissa Lima Dantas
Escrevente Autorizada

Qualquer alteração ou rasura será considerada como indicio de adulteração

PODER JUDICIÁRIO - ESTADO DE MATO GROSSO - MUNICÍPIO E COMARCA DE JACIARA
1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua Misericórdia, n.º 1.431, Centro, CEP 78.620-000, Jaciara/MT - e-mail: of1.jaciara@tjmt.jus.br
Martin Victor Braun - Registrador Designado

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e Registro
Código da Serventia: 82

SELO DE CONTROLE DIGITAL
Cód. Ato(s): 176
CGG 60840 - R\$ 27,80
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/seios/>

Qualquer alteração ou rasura será considerada como indicio de adulteração

Prazo de validade da certidão: 30 (trinta) dias.

