



Gestão 2025/2028

ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICIPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO

SESSÃO ORDINÁRIA
 SESSÃO EXTRAORDINÁRIA
 APROVADO
 REJEITADO
____ TURNO
EM 23 / 02 / 2026

PRESIDENTE

PROTOCOLO

Nº 0106/2026

Data 12 / 02 / 2026

Hrs: 09 Min.: 05

CÂMARA MUNICIPAL DE
COMODORO/MT

Projeto de Lei nº. 09/2026
DE: 11.02.2026

“Autoriza a desafetação de imóvel público municipal denominado Reserva 02, localizado na Quadra 016, do Bairro Cidade Verde, para fins de regularização fundiária de interesse específico, e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de Comodoro, Estado de Mato Grosso aprovou e eu, **Rogério Vilela Victor de Oliveira**, Prefeito Municipal de Comodoro, sanciono a seguinte Lei,

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder à desafetação da condição de bem de uso especial, para a categoria de bem dominical, do imóvel público localizado na Rua Evaldo de Souza, número 878 W, Quadra 016, Lote Reserva 02, Bairro Cidade Verde, neste município de Comodoro/MT.

Art. 2º. O imóvel objeto da desafetação autorizada no artigo anterior possui área total de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), encontrando-se registrado sob a Matrícula n.º 10.529 do Livro 002 do 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Comodoro/MT, com as confrontações e delimitações descritas no respectivo memorial descritivo, avaliação e matrícula constante do Processo Administrativo n.º 056/SEPLAN/2022 (Circular Interna n. 3.139/2025), cuja cópia integral segue em anexo à Lei.

Parágrafo único. O imóvel descrito no *caput* foi registrado originariamente no Loteamento Cidade Verde como Reserva 02, não sendo, portanto, área verde ou de preservação permanente, dispensando-se, dessa forma, eventual compensação ambiental.

Art. 3º. A desafetação de que trata esta Lei tem por finalidade exclusiva a regularização fundiária do referido imóvel, o qual passará a integrar o

Rua das Acácias, n.º 1.337-N – Jardim Mato Grosso – CEP 78.310-000

E-mail: gabinete@comodoro.mt.gov.br - Comodoro – MT.

Site: www.comodoro.mt.gov.br



**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICIPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

patrimônio disponível do Município para fins de alienação aos ocupantes nos termos do Programa Municipal Regulariza Comodoro.

Parágrafo único. O imóvel objeto da desafetação possui edificações residências e de uso misto, sendo sua ocupação anterior à data de 22 de dezembro de 2016, nos termos do §2º, do art. 9º, da Lei n. 13.465/2017 c/c art. 4º da Lei Municipal n. 1.746/2017, conforme comprovado no Processo Administrativo n.º 056/SEPLAN/2022 (Circular Interna n. 3.139/2025), sendo nítido o interesse público em sua regularização fundiária.

Art. 4º. A alienação do imóvel será processada sob a modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), conforme os critérios estabelecidos na Lei Federal n.º 13.465/2017 e na Lei Municipal n.º 1.746/2017.

Parágrafo único. Deverá ser observado os padrões de urbanização e zoneamento do Loteamento Cidade Verde, bem como estruturas urbanísticas já existentes.

Art. 5º. O valor da unidade imobiliária para fins de alienação será apurado mediante laudo de avaliação técnica, devendo ser considerado apenas o valor da terra nua, desprezando-se as acessões e benfeitorias realizadas pelo ocupante, bem como a valorização delas decorrente, em estrita observância ao art. 4º, § 1º, da Lei Municipal n.º 1.746/2017.

Art. 6º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover todos os atos administrativos e registrais necessários para a efetivação da presente Lei perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Comodoro, Estado de Mato Grosso, aos 11 dias do mês de fevereiro de 2026.

Rogério Vilela Victor de Oliveira
Prefeito Municipal





Gestão 2025/2028

**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICIPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

**Comodoro, 11 de fevereiro de 2026
JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI N°. 09/2026
DE: 11/02/2026**

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação dessa Augusta Casa de Leis o presente Projeto de Lei que visa autorizar a desafetação de uma área de reserva patrimonial localizada no Bairro Cidade Verde, objetivando a regularização fundiária de ocupações consolidada há mais de duas décadas.

A presente medida fundamenta-se no Processo Administrativo n.º 056/SEPLAN/2022 (CI 3.139/2025), instaurado a requerimento do Sr. Carlos Roberto Pinto, proprietário da empresa Bio Verde. O interessado detém a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel identificado como Reserva 02, na Quadra 016 do Bairro Cidade Verde, desde o ano de 2000. No local, o ocupante desenvolveu um projeto de extrema relevância econômica e social para nossa comunidade, consistente em atividade de olericultura e hidroponia, além de ter estabelecido a moradia de seu núcleo familiar em edificações de alvenaria e madeira por ele custeadas.

No decorrer da instrução administrativa, realizou-se minuciosa vistoria técnica e levantamento topográfico, os quais confirmaram a consolidação da ocupação e a natureza mista da utilização do solo, harmonizando a exploração comercial agrícola familiar com a residência. Conforme o Parecer Jurídico n.º 190/2025/PGM e o despacho decisório desta chefia do Executivo, restou consignado que o caso em tela não se amolda à modalidade de interesse social (Reurb-S), uma vez que se trata da exploração de uma quadra inteira por um único beneficiário para fins comerciais e residenciais próprios, enquadrando-se, portanto, na Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E).

Ponto de fundamental importância para a segurança jurídica deste projeto reside na certificação técnica emitida pela Secretaria Municipal de

Rua das Acácias, n.º 1.337-N – Jardim Mato Grosso – CEP 78.310-000

E-mail: gabinete@comodoro.mt.gov.br - Comodoro – MT.

Site: www.comodoro.mt.gov.br





**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICIPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

Planejamento e Orçamento, a qual atesta que o imóvel matriculado sob o n.º 10.529 não constitui "Área Verde" de loteamento, mas sim uma "Reserva" patrimonial. Tal distinção é crucial, pois afasta o impedimento legal de alienação e dispensa a necessidade de complexas compensações ambientais de áreas públicas, permitindo que o bem seja desafetado de sua finalidade urbanística genérica e transformado em bem dominical apto à alienação.

A fundamentação legal para a venda direta ou outra modalidade regularizatória encontra respaldo direto na Lei Municipal n.º 1.746/2017, em seus artigos 3º, inciso XV, e 7º e demais artigos e na Lei Federal 13.465/2017, que autorizam o Poder Executivo a utilizar a prerrogativa da alienação direta aos ocupantes de áreas públicas quando a ocupação for anterior a 22 de dezembro de 2016. No que tange à justa contraprestação financeira, o projeto respeita o princípio da equidade ao determinar que a avaliação incida apenas sobre a terra nua, conforme preceitua o § 1º do art. 4º da citada Lei Municipal, garantindo que o cidadão não seja compelido a pagar ao Município por benfeitorias que ele próprio edificou e custeou.

A regularização deste imóvel não apenas atende ao princípio constitucional da função social da propriedade e ao direito à moradia, mas também fomenta a economia local ao conferir segurança jurídica à empresa Bio Verde e as ocupantes (moradias) do local, permitindo que o empreendedor tenha acesso a créditos bancários e investimentos para ampliação de sua produção hidropônica, gerando emprego e renda em nosso município.

Diante do interesse público primário envolvido e da estrita observância ao ordenamento jurídico vigente, solicito aos nobres pares a aprovação desta matéria em regime de prioridade.

Atenciosamente,

Rogério Vilela Victor de Oliveira
Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7FC0-8B09-8F76-1BAD

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ROGERIO VILELA VICTOR DE OLIVEIRA (CPF 396.XXX.XXX-72) em 12/02/2026 08:01:13 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/7FC0-8B09-8F76-1BAD>

Comunicação Interna 3.139/2025

De: Alexandra F. - PGM

Para: RF - Regularização Fundiária

Data: 11/09/2025 às 10:14:33

Setores envolvidos:

PGM, Gab-PLAN, CAB, RF

Protocolo Kamban - 2024/30934

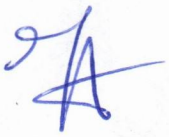





Regularização Fundiária Especifica
Carlos Roberto Pinto CNPJ: 43.912.464/0001-87.

Alexandra Aparecida Ferreira
Assistente Administrativo

Matrícula n. 3146

Anexos:

62_LAUDO_DE_AVALIACAO_HORTA_REGRESSIVO_ASSINADO_1_.pdf
Processo_Carlos_Roberto_Pinto_1_.pdf







LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Fundamentos e aplicação de regressão linear e da inferência estatística

LOTE RESERVA 02 – QUADRA 016 – BAIRRO CIDADE VERDE
Concessão de Área – Processo 056/SEPLAN/2022

Comissão Municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis e Imóveis.
Portaria 440/2023 de 27 de Junho de 2023.

Comodoro/MT
Abril – 2025

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+BeOpIc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O interessado abaixo, sendo o solicitante do presente Laudo de Avaliação de Imóveis, tem por finalidade determinar o preço de venda segundo as prescrições da NBR 14653, para a concessão deste. A solicitação foi feita através do processo administrativo 056/SEPLAN/2022, processo simples (KANBAN 220526)

NOME/RAZÃO SOCIAL: PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO

ENDEREÇO/SEDE: Rua das Acácias, n. 1337 - N – Jardim Mato Grosso

MUNICÍPIO: Comodoro/MT

CNPJ: 01.367.853/0001-29

2. OBJETIVO

Objetivo do presente Laudo de Avaliação destina-se a atribuir valor atual de imóvel de uma área de **5.000,00 m²**, sendo uma área a ser desmembrada da matrícula nº 10529. A que se destina como objeto a ser utilizado como concessão de bem. Pertinentes ao processo de concessão de Direito Real de Uso de Imóvel Público que tem como interessado a Empresa BIOVERD.

3. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em diversas fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

Tipo de imóvel	Urbano
Área total	5.000,00 m ²
Endereço	Rua Evaldo de Souza, número 878 W – Quadra 016 – Lote reserva 02
Município	Comodoro
Estado	Mato Grosso

Imóvel localizado no distrito de Nova Alvorada, nas coordenadas **Latitude:** 13°38'56.89"S e **Longitude:** 59°47'18.50"O, núcleo urbano desta municipalidade, registrado

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

sob a matrícula nº 10529 do livro 002, do 1º Serviço Registral de Imóveis, Títulos e documentos da Comarca de Comodoro – MT.

O imóvel está totalmente limpo e desmatado, no local foi possível constatar 4 edificações, entretanto a avaliação se dará apenas por sua terra nua, considerando a terra como área urbana. Sendo 04 edificações de alvenaria, três com uso residencial e uma para uso comercial, onde está localizado a micro empresa Carlos Roberto Pinto 66523320278 - BIO VERDE.

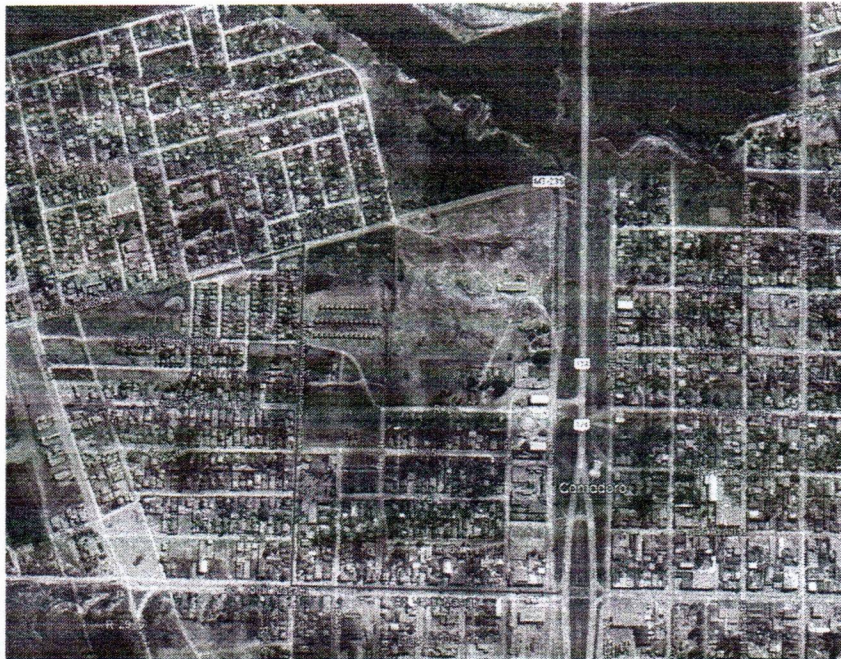


Imagem 01 – Localização do trevo de Comodoro até a propriedade



Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

Partindo do trevo pela avenida Prefeito Valdir Masutti, seguir até a avenida Rubens Marques Moura, virando a direita, segue até a Avenida Walter Campos Brandão onde deve virar a esquerda, depois segue até a rua Clodoado Fernandes Ferreira onde deve virar a direita e seguirá até a rua Evaldo de Souza, o imóvel se encontra a direita nas coordenadas: Latitude: 13°39'9.16"S e 59°48'13.56".

3.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O lote é compreendido pelas ruas Evaldo de Souza, Clodoaldo Fernandes Pereira, Juventino Corrêa e a Rua Reliano Tibres Sampaio, em Comodoro (MT), encontra-se em uma área predominantemente residencial, com características que mesclam tranquilidade e pouca acessibilidade.

O bairro Cidade Verde, em Comodoro (MT), é uma área periférica que ainda enfrenta significativas carências de infraestrutura urbana. As ruas do entorno, como a Rua Evaldo de Souza onde está localizada a empresa Bioverd, são predominantemente de terra batida, sem pavimentação asfáltica, o que compromete a mobilidade urbana, principalmente em períodos chuvosos. A ausência de sistemas adequados de drenagem pluvial agrava o problema, resultando em acúmulo de água, formação de valetas e erosões. Além disso, nota-se a escassez de calçadas, iluminação pública eficiente e outros elementos de urbanização básica, o que limita a segurança e a acessibilidade dos moradores.

Apesar dessas limitações, o bairro apresenta potencial de desenvolvimento, especialmente com o surgimento de pequenos empreendimentos comerciais que atendem às necessidades locais, como a Bioverd, especializada no comércio varejista de hortifrutigranjeiros. A presença de comércios desse tipo demonstra uma demanda ativa por produtos e serviços, o que pode ser um indicativo positivo para investimentos públicos em urbanização. Intervenções como pavimentação das vias, implantação de redes de drenagem e melhorias na iluminação pública são fundamentais para promover a valorização da região, melhorar a qualidade de vida dos moradores e fomentar o crescimento ordenado do bairro.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 INTRODUÇÃO

A Comissão Municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis e Imóveis, nomeada pela Portaria 440/2023 de 27 de Junho de 2023, no uso de suas atribuições legais, vem apresentar o Laudo de Avaliação de Terreno Urbano no Município de Comodoro.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYnXbnOsCrqLnd6OP4RRcUY=



4.2 RELEVO

A topografia do terreno é totalmente plano.

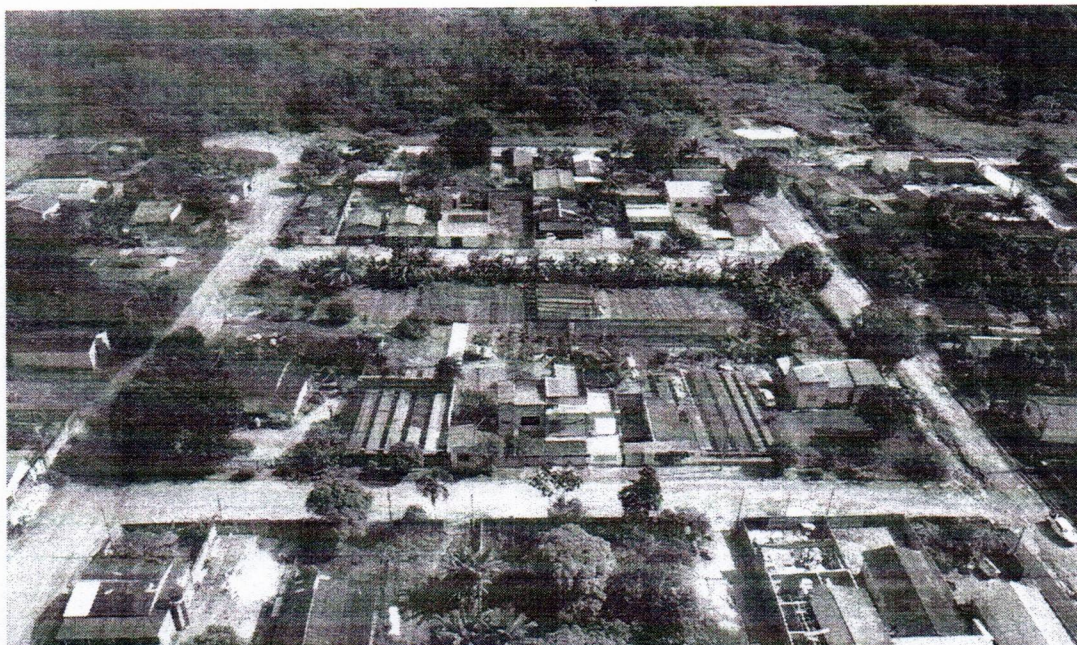


Imagem 05 – Área a ser avaliada – imagens áreas feitas com drone.

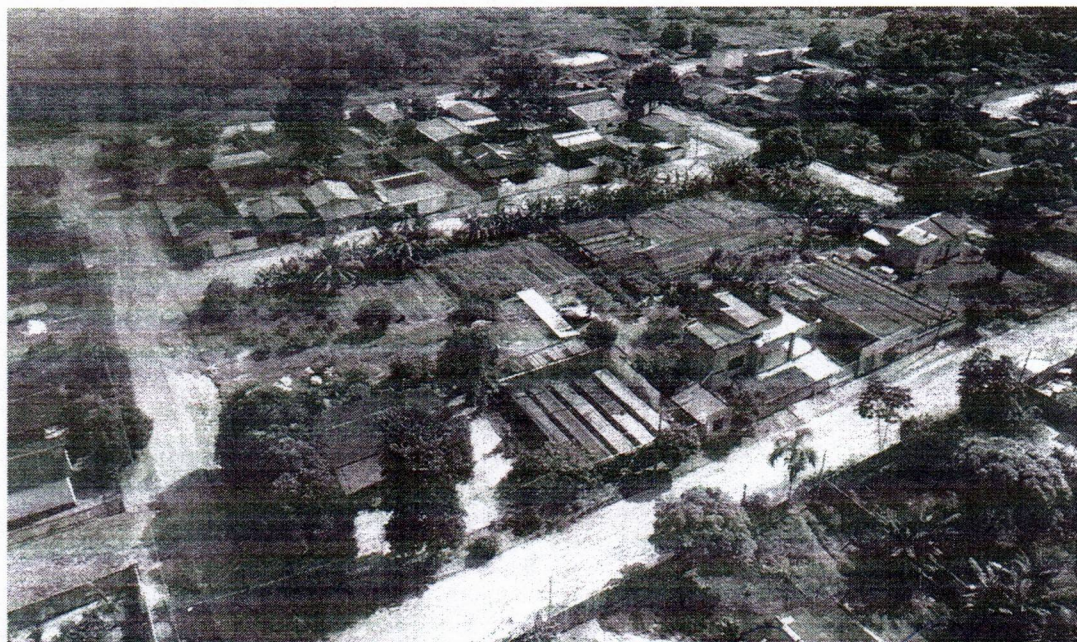


Imagem 06 – Área a ser avaliada – Vista pela frente do lote.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

Valide seu documento clicando aqui



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

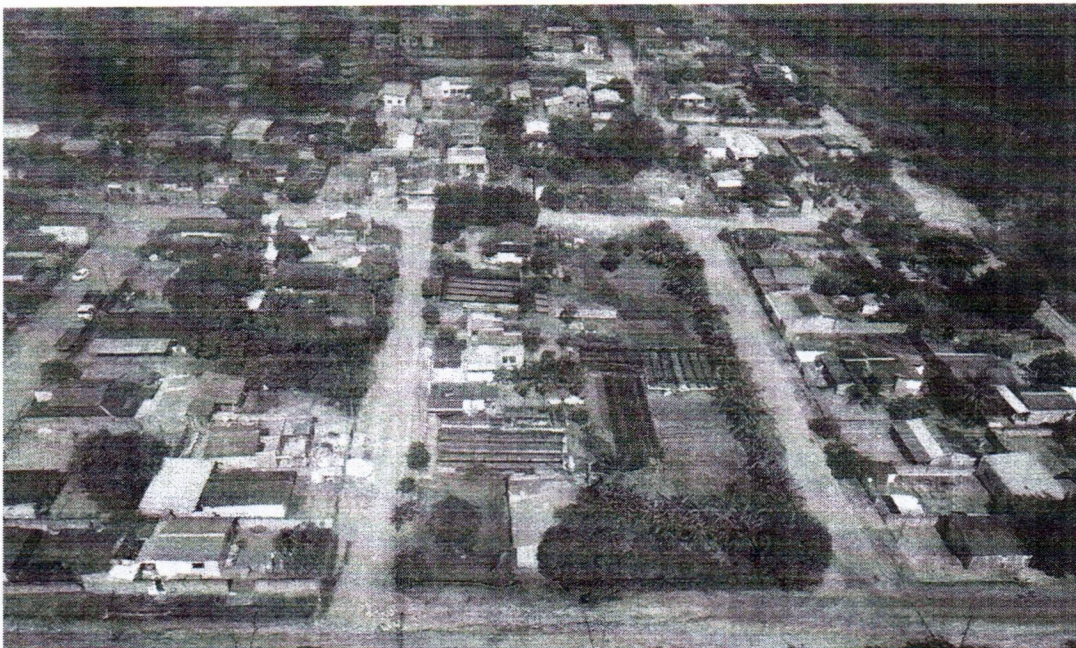


Imagem 07 – Área a ser avaliada sem edificações, vista dos fundos do lote.

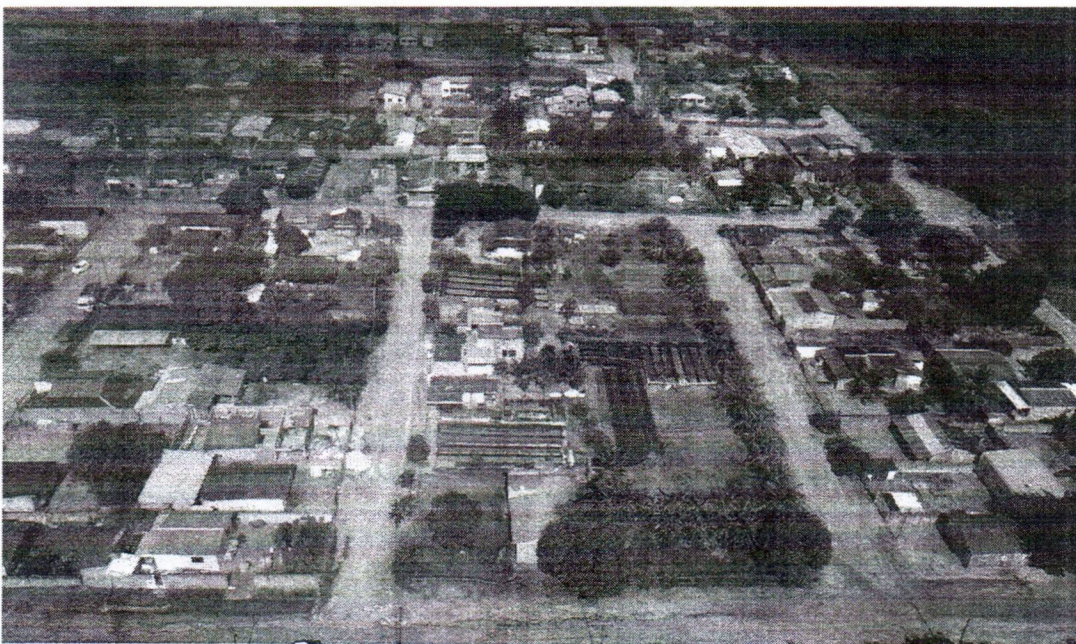


Imagem 08 – Imagem aérea da região a ser avaliada, vista pelo fundo do lote.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Large handwritten signature in blue ink.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

Valide seu documento clicando aqui



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

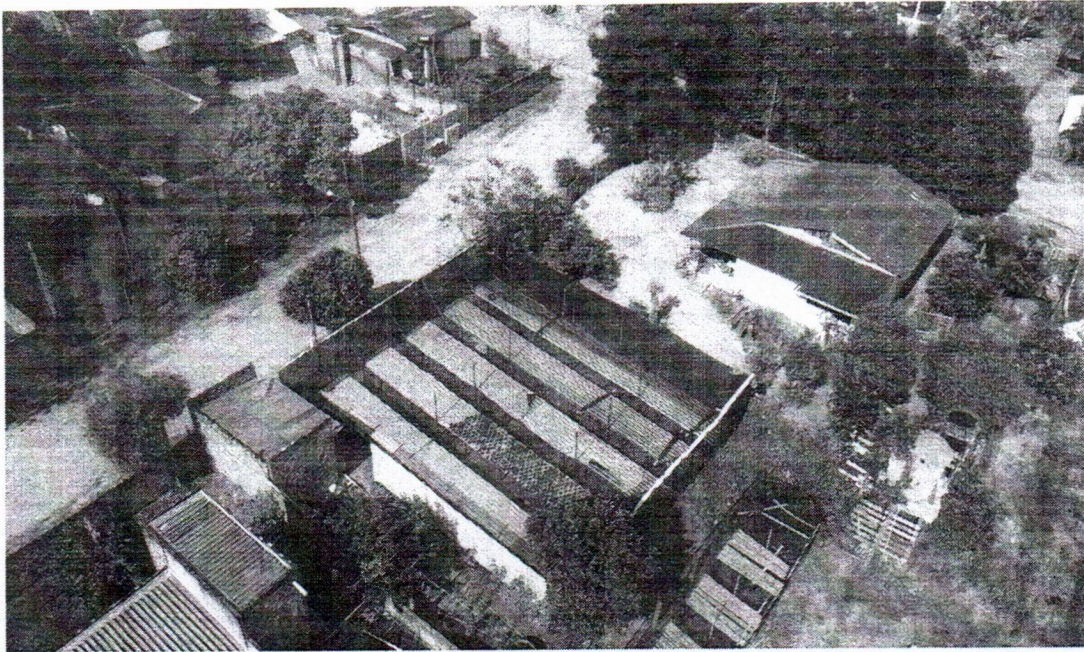


Imagem 09 – Imagem aérea da horta localizada na área verde.

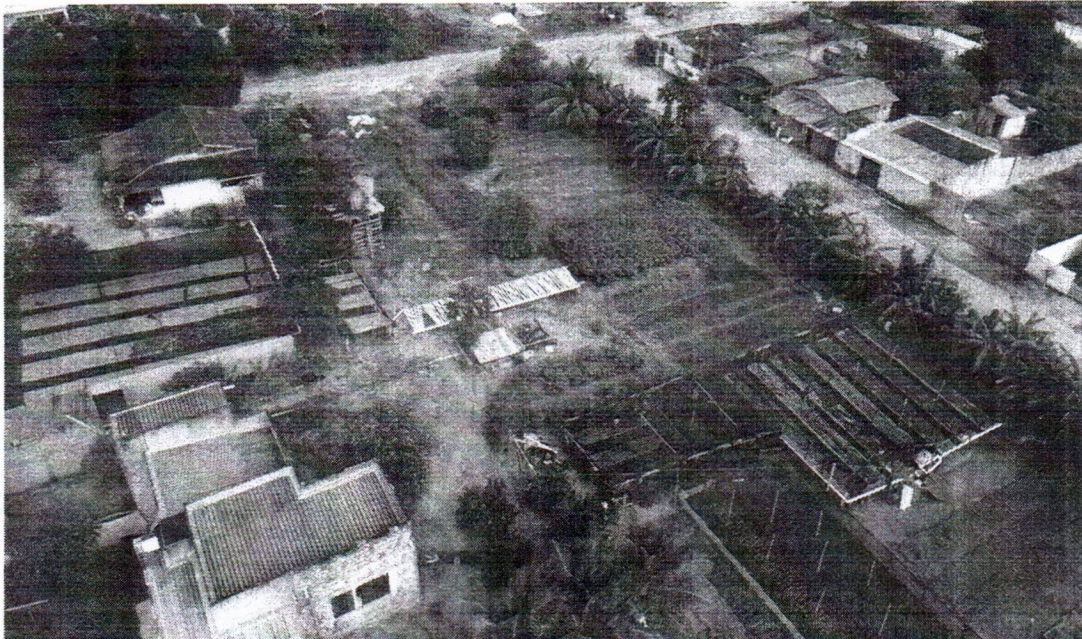


Imagem 10 – Imagem aérea da horta localizada na área verde.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature that appears to be 'D. Costa' and several other illegible signatures.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature that appears to be 'D. Costa' and another illegible signature.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD60P4RRcUY=

Valide seu documento clicando aqui



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

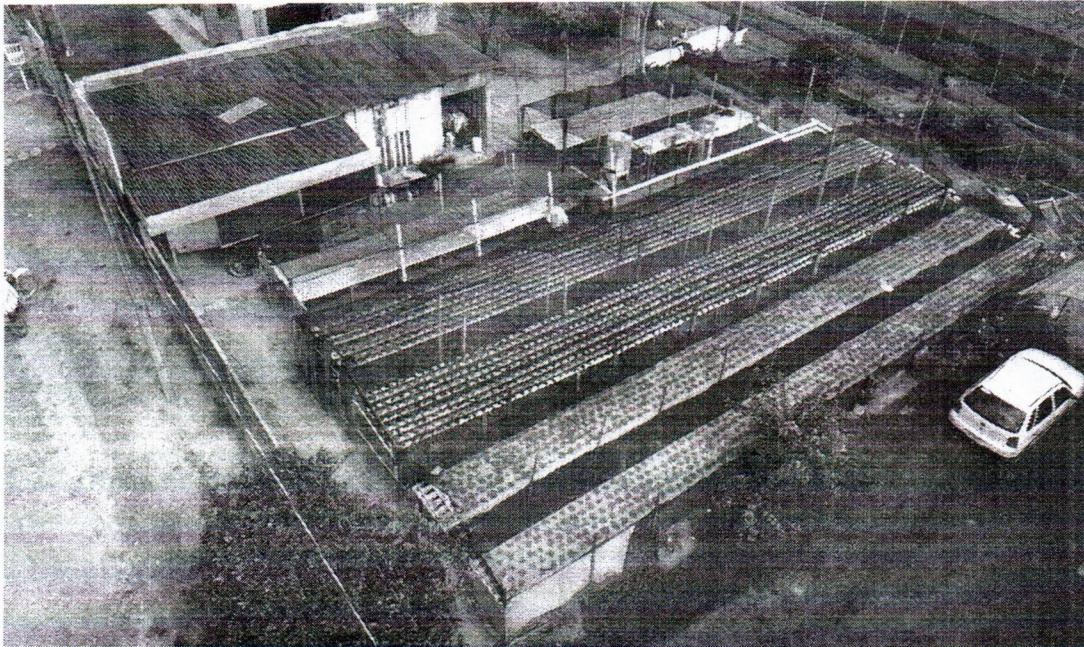


Imagem 11 – Imagem aérea da horta localizada na área verde.



Imagem 12 – Edificação número 01 – Localizado na área avaliada.

27 A

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

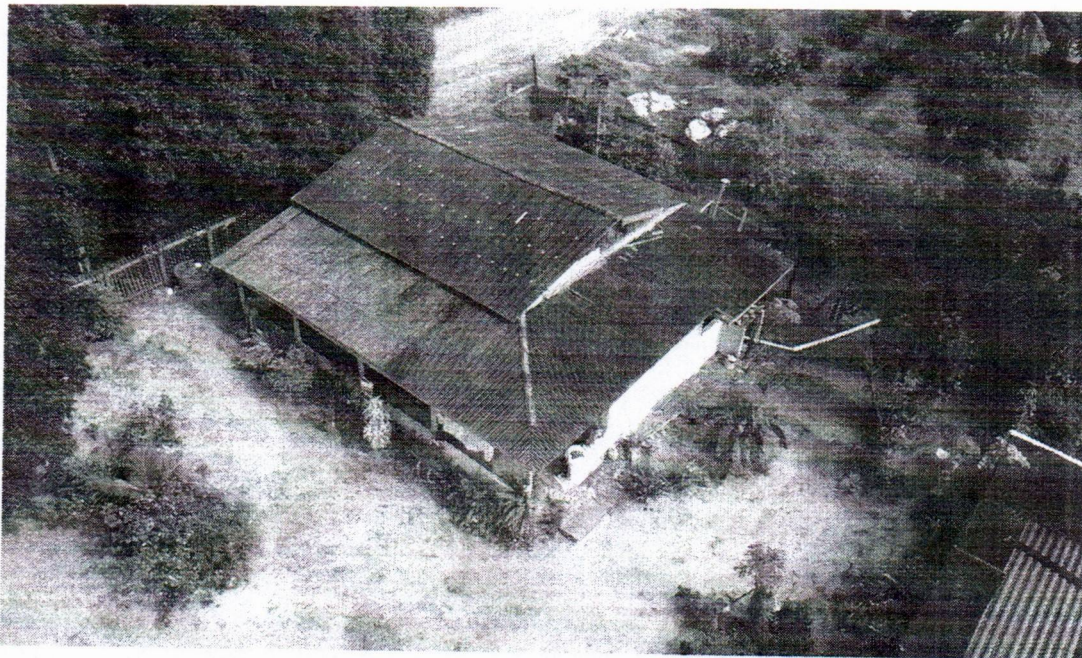


Imagem 13 – Edificação número 04 – Localizado na área avaliada.

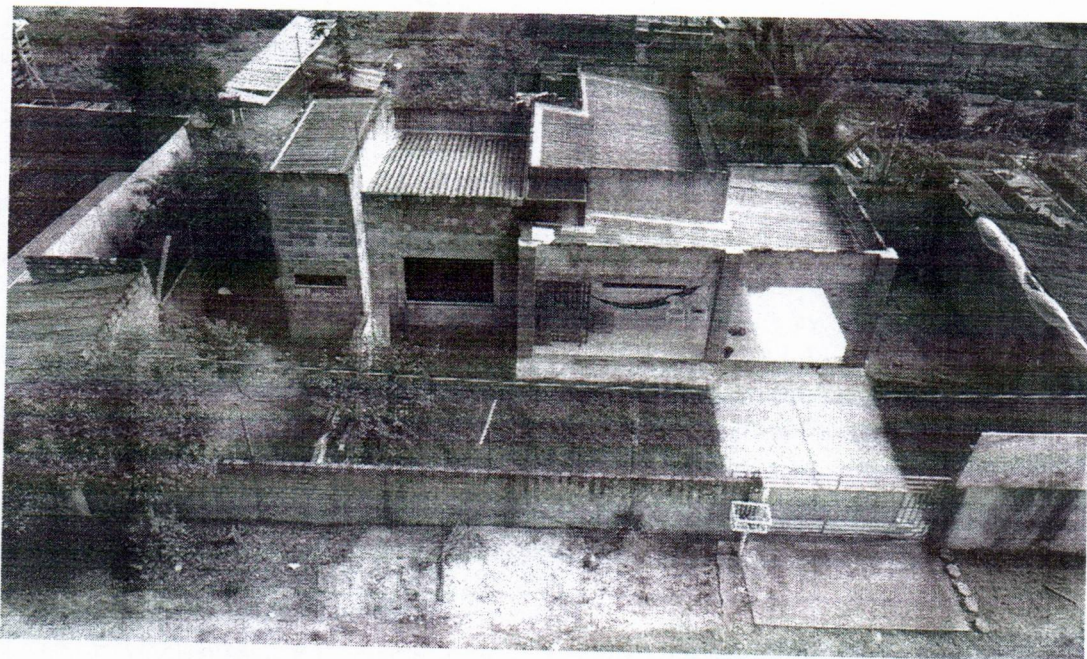


Imagem 14 – Edificação número 03 – Localizado na área avaliada.

Alvino

A

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Large handwritten signature]



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

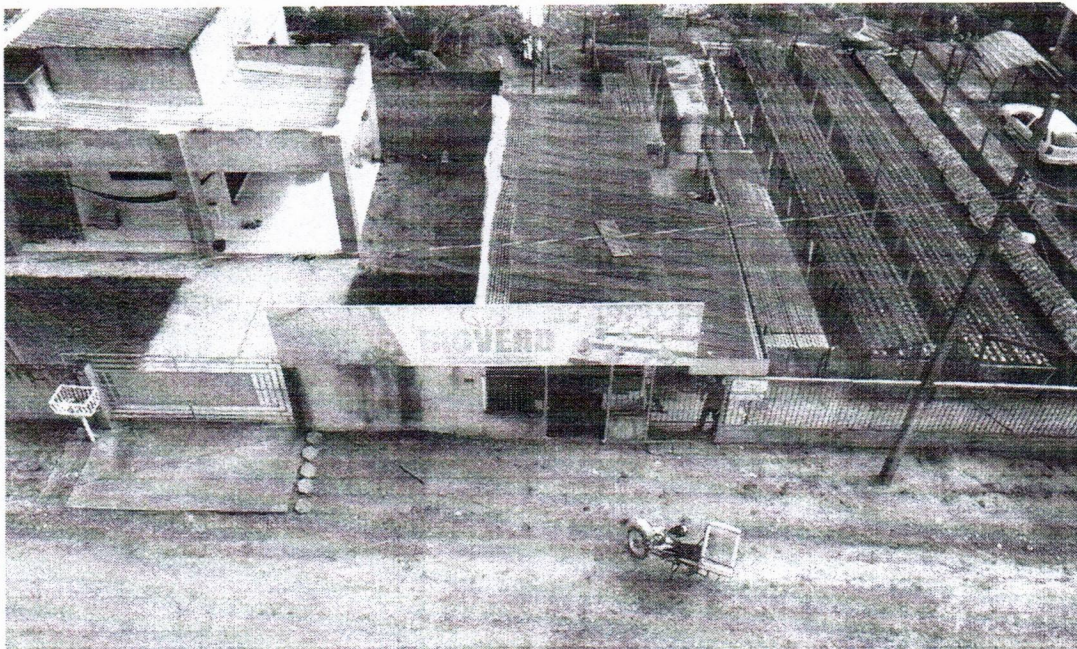


Imagem 15 – Edificação número 02 – Localizado na área avaliada.

4.3 SUPERFÍCIE

A superfície é altamente inclinada. Variando entre 590 de altitude a 592 de altitude, uma variação de aproximadamente 2 metros.

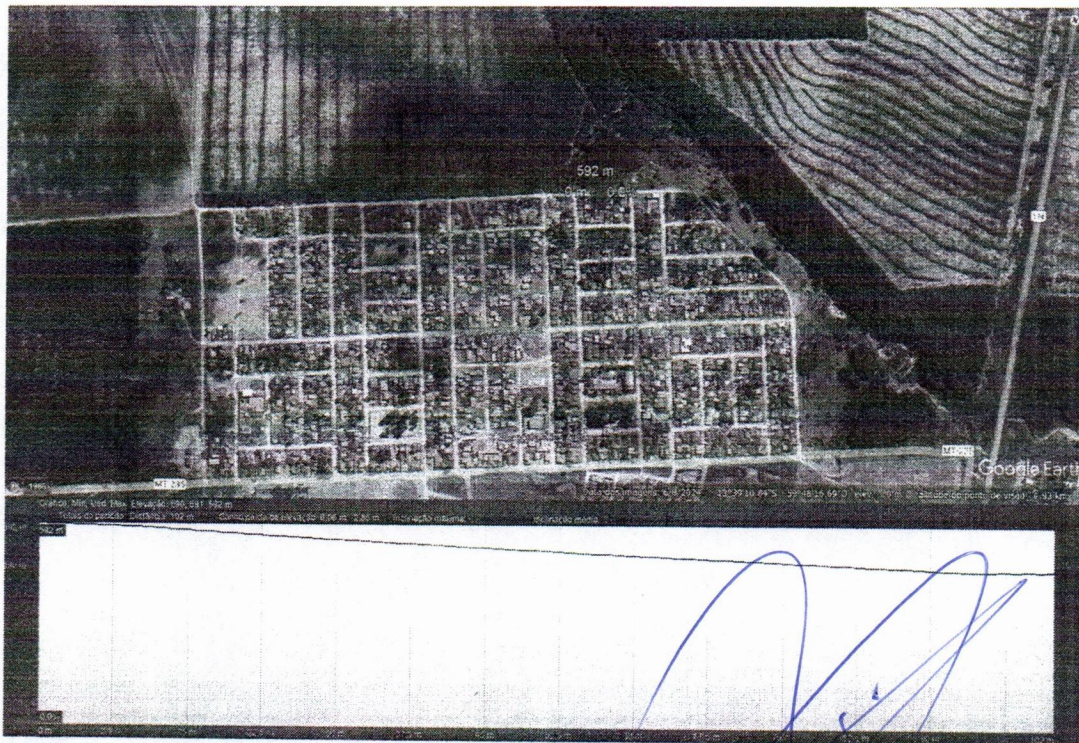


Imagem 16 – Perfil topográfico da área a ser analisada.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OF4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

4.4 SOLO

O solo da região onde se localiza o lote, apresenta predominantemente características de um solo arenoso, típico da formação geológica do oeste mato-grossense. A textura **franca a arenosa**, com baixa quantidade de argila, predominando partículas de areia grossa e fina. Isso proporciona um solo com **alta permeabilidade**, favorecendo a infiltração de água, mas com **baixa capacidade de retenção hídrica** e de nutrientes. A drenagem é geralmente **muito boa**, o que reduz o risco de encharcamento, porém, em períodos secos, pode resultar em baixa disponibilidade de água para as plantas. Em termos geotécnicos, solos arenosos podem apresentar **baixa coesão**, exigindo cuidados especiais em escavações, fundações e contenções. É comum a necessidade de fundações profundas ou a adoção de sapatas em solo compactado e bem dimensionado. Sendo assim os solos arenosos da região de Comodoro são, em sua maioria, **pobres em matéria orgânica e nutrientes**, sendo comum a adição de corretivos e adubação em projetos de paisagismo ou jardinagem. Apesar da baixa fertilidade, o solo arenoso da área permite **boa escavação** e facilita obras de infraestrutura como drenagem e implantação de redes subterrâneas, desde que acompanhado de estudo técnico adequado.

4.5 OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO

A utilização atual é mista, contendo edificações residências e edificações comerciais, sendo possível identificar a atividade de comércio varejista de hortifrutigranjeiros, incluindo frutas, legumes, verduras e pequenos animais vivos para alimentação. O terreno está totalmente limpo e completamente ocupado, possuindo diversos plantios de verduras e hortaliças.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

Valide seu documento clicando aqui!



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO



Imagem 17 – Área avaliada sem utilização ou ocupação.

4.6 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.

- Matrícula do Lote.
- Memorial Descritivo do imóvel.
- Planta de situação do imóvel.
- Croqui do desmembramento.
- Documentos da concessionária.

Toda a documentação fornecida encontra-se anexo ao presente documento, no processo criado para solicitar esta avaliação.

Esse laudo de avaliação baseia-se nas premissas de normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT para Avaliações de bens, registradas no INMETRO como a NBR 14653 – Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Nessa avaliação foi considerada a área privativa como sendo a apresentada na documentação em anexo fornecidos pelo solicitante. Pressupõe-se, para efeito de avaliação, que o bem encontra-se livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

A documentação fornecida pela elaboração deste laudo, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas in loco para as benfeitorias e construções.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, **Valor de Mercado**, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

5. AVALIAÇÃO E VISTORIA

6.1 METODOLOGIA

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia foi definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear – inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. O tratamento científico realizado permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses

6.2 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS.

Período de pesquisa: 01 Abril a 24 de Abril de 2025

Data da vistoria ao imóvel: 24 de Abril de 2025.

Tratamento dos dados: Para se obter o valor de mercado por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 8 (oito) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$).

Número de Dados de mercado utilizados: Imóveis urbanos – 05 (cinco) elementos efetivamente utilizados.

6.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

1Doc: Comunicação Interna 3.139/2025, Anexo: 62 - LAUDO DE AVALIAÇÃO HORTA REGRESSIVO ASSINADO_1_.pdf (14/3/25) / 33/89



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

As especificações das avaliações são enquadradas em função do grau de fundamentação e de precisão alcançados:

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Cerdão dominial atualizada	2			1	
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

NOTA: Observar subseção 9.1.

Item	Especificação	Condição	Pontos
1	Nº de dados de mercado efetivamente utilizados	≥5	9
2	Qualidade dos Dados colhidos no mercado de mesma exploração	Minoria ou ausência	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por caderno de preços	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3 - 10.3.3 Nas pastagens, emprega-se o custo de formação, com a aplicação de um fator e depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Outros Fatores	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	4

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYnXbnOsCrqLnD60F4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	6
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão Dominial	2
Somatória de pontos			54

ABNT NBR 14.653-3 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

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

6.4 GRAU DE PRECISÃO

Conforme ministrado por ARANTES & SALDANHA(2009)¹

Para cálculo da amplitude total, segue-se os seguintes passos:

A média é calculada pela seguinte fórmula:

$$\mu = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

O desvio padrão é calculado pela fórmula:

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \mu)^2}{n - 1}}$$

Onde:

δ (sigma minúsculo) = desvio padrão.

x_i = valor de cada evento individual ($x_1, x_2, x_3 \dots x_n$)

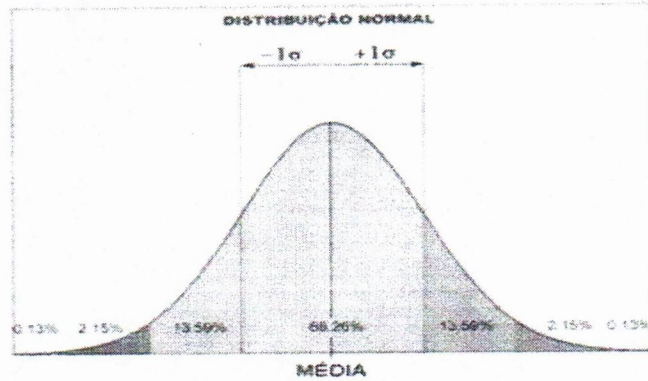
μ = média aritmética dos valores x_i .

Em uma distribuição normal perfeita, 68,26% das ocorrências se concentrarão na área do gráfico demarcada por um desvio padrão à direita e um desvio padrão à esquerda da linha média, conforme a figura abaixo:

¹ ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., "Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada", Ed. Leud, 2009.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO



Distribuição normal perfeita, conforme desvio padrão

Quando demarcamos dois desvios padrão, para a direita e a esquerda da média, abrangemos 95,44% das ocorrências e 99,72% quando demarcamos três.

O limite de confiança é calculado pela seguinte fórmula:

$$Lc_{(max/min)} = \mu \pm t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

μ = média.

t_c = valores percentis para distribuição "t" de Student, com "n-1" grau de liberdade (tabelado para confiança de 80%).

δ = Desvio padrão (Standard Deviation).

n = número de elementos amostrais.

Ficando como limites de expurgo para a amostragem:

Mínimo: R\$ 110,08 por metro quadrado.

Máximo: R\$ 121,29 por metro quadrado.

6. FATOR DE CORREÇÃO DE VALORES

Para corrigir o imóvel em tela, consoante Norma Técnica ABNT 14.653, serão utilizadas ainda as tabelas de Otavio Mendes Sobrinho e José Carlos Pellegrino, as quais interagem capacidade de uso com situação e viabilidade de circulação.

6.1 Fator de Oferta

Também é chamado de Fator de Fonte ou Fator de Elasticidade. É o primeiro que deve ser considerado no tratamento. Leva em conta que o valor dos elementos da amostra pode ser oriundo tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade do mercado) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. O coeficiente não deve ser menor que 0,85 e, na impossibilidade de sua determinação, pode ser usado o fator consagrado 0,9 ("desconto" de 10% sobre o preço original pedido).

$$0,85 \leq F_o \leq 1$$

6.2 Fator de Localização

Também é chamado de Fator de Transposição. Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), se for constatada a coerência dos mesmos. Deve ser calculado através da seguinte equação:

$$F_l = \frac{IF_a}{IF_d}$$

onde:

- F_l = Fator de Localização;
- IF_a = Índice Fiscal do bem avaliando;
- IF_d = Índice Fiscal do dado amostral.

6.3 Fatores de topografia

São fatores complementares, cujo uso não é obrigatório e cuja conveniência deve ser avaliada pelo profissional. Para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

Deve-se ter em mente que a topografia do terreno, em elevação ou depressão, em alicive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Sua aplicação deve ser validada e fundamentada.

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc. (menos frequentes), os cálculos deverão ser detalhados e justificados.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

Valide seu documento clicando aqui!



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

Situação	Declividade	Coefficiente
Até 1 m abaixo do nível da rua	-	1
Entre 1 m e 2,5 m abaixo do nível da rua	10%	1,11
Entre 2,5 m e 4 m abaixo do nível da rua	20%	1,25
Até 2 m acima do nível da rua	-	1
Entre 2 m e 4 m acima do nível da rua	10%	1,11

Figura 2: Coeficientes de desvalorização de terreno em relação ao seu nível, em terrenos comuns.
Fonte: IBAPES/P, Norma para avaliação de imóveis urbanos

6.4 Fator de esquina

Também é chamado de Fator de frentes múltiplas, e considera a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente.

Neste sentido, o terreno que possua mais de uma frente pode ter um coeficiente inferior a 1, no sentido de ajustar o seu valor a uma situação paradigma, de uma frente.

O coeficiente pode ser inferido a partir de dados publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas ou podem ser deduzidos ou referendados pelo próprio profissional e, em geral, não deve ser inferior a 0,91. O fator deve seguir a seguinte fórmula:

$$F_f = \frac{C_{fa}}{C_{fd}}$$

- F_f = Fator de Esquina.
- C_{fa} = Coeficiente de Esquina do imóvel avaliando;
- C_{fd} = Coeficiente de Esquina do dado amostral.

6.5 Fator quanto a consistência do terreno (pela presença ou não de água)

É um fator complementar, cujo uso não é obrigatório e cuja conveniência deve ser avaliada pelo profissional. A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizados, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando e dos dados de amostra.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

Valide seu documento clicando aqui!
1Doc: Comunicação Interna 3.139/2025 | Anexo: 62_LAUDO_DE_AVALIACAO_HORTA_REGRESSIVO_ASSINADO_1_.pdf (19/379 / 20/89



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

Situação	Depreciação	Fator
Terreno seco		1
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

Figura 3. Coeficientes de desvalorização de terreno em relação a consistência do terreno para presença ou não de água, em cenários comuns.

Fonte: IBARSIP, Norma para avaliação de imóveis urbanos

6.6 Fator de Conservação

Tem o objetivo de corrigir a diferença entre a idade aparente e estado de conservação do bem avaliando e do dado amostral.

Também chamado Fator de Obsolescência e do Estado de conservação, leva em consideração o padrão construtivo, idade da edificação e estado de conservação indicados com base no critério de Ross-Heidecke.

Estado de conservação	Descrição	Depreciação (%)
-----------------------	-----------	-----------------

A Nova Não sofreu nem necessita de reparos. Com até seis meses de uso e sem danos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. 0

B Entre nova e regular Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. 0,32

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

C	Regular	Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	2,52
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	8,09
E	Necessitando de reparos simples	Requer reparos simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	18,1
F	Necessitando de reparos simples a importantes	Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	33,2

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

G	Necessitando de reparos importantes	Requer reparos importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	52,6
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	Requer restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	75,2
I	Edificação sem valor	Edificação em estado de ruína. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	100

6.7 Fator de Acessibilidade

Analisa o imóvel no aspecto de acessibilidade \pm vias de acesso

- Terreno com condução próxima (1.000 m) $K= 1,0$
- Terreno com condução a menos de (1.000 m) $K=1,02$
- Terreno com condução a menos de 500 m $K= 1,05$

7. VALOR DE VENDAS E COMPRA DE PROPRIEDADES NA REGIÃO

Como base, foi utilizada consulta a empresas imobiliárias – para ofertas, para vendas e opinião. Todas as consultas foram realizadas e após isso emitida uma declaração pelo presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis. Nesta consulta utilizamos as informações das imobiliárias abaixo relacionadas.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

Nº da Amostra	Classificação do imóvel	Valor do imóvel	Preço do metro quadrado R\$/m ²
1	Terreno à venda, Rua Carlos Alberto Trevisan, 228m ² , Escriturado, Quadra 14, lote 002K, Nova Vacaria, Próximo a Sec. de Obras, meio de quadra, sem asfalto - VERÔNICA	R\$ 30.000,00	R\$ 131,58
2	Terreno à venda, Escriturado, com padrão de energia, planta paga, Cidade Verde, Oferta no whatsapp - NIDHY SOUSA (69) 99213-2465	R\$ 30.000,00	R\$ 120,00
3	Terreno à venda, atrás da Creche Sonho Encantado, sem asfalto, meio de quadra, Lote 25, Quadra 38, Nova Vacaria, 525 m ² - GABRIEL BORGHO	R\$ 48.000,00	R\$ 91,43
4	Terreno à venda, Rua Hermelindo Ribeiro da Silva, Quadra 21, Lote 14, 250m ² , sem asfalto, próximo ao mercado favorito - GEANI STEFANY	R\$ 25.000,00	R\$ 100,00
5	Terreno à venda, Oferta, Rua Vitalino Caetano Ferreira, Quadra 31, Lote 22, 250m ² , sem asfalto - MARCOS GOMES	R\$ 32.000,00	R\$ 128,00
6	Terreno à venda, Oferta, Rua Nelson Piovezan, 250m ² , sem asfalto, cidade verde - IVANILDO LOPES	R\$ 28.000,00	R\$ 112,00
7	Casa à venda, de madeira, bairro cidade verde, Rua Juventino Correa, 355-W, 250m ² , Quadra 15 Lote 016 - MARCOS GOMES	R\$ 55.000,00	R\$ 220,00
8	Terreno à venda, reserva park, 225m ² , 7,5 de largura - DILVIO	R\$ 47.500,00	R\$ 211,11

O método consiste em compor e tratar os dados de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, ou seja, uma amostra composta por outros imóveis da mesma tipologia do imóvel avaliando. O tratamento dos dados foi realizado por fatores de ponderações. O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando. Os fatores de homogeneização, são, basicamente, características inerentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e aproximá-la do imóvel avaliando.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Os fatores foram calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático no Laudo de Avaliação, e devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, bem como universidades ou entidades públicas, além de especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Também podem ser

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

deduzidos ou referendados pelo próprio arquiteto ou engenheiro, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhe deram origem sejam anexados ao Laudo de Avaliação. Cada fator de homogeneização resultará em um coeficiente, maior ou menor que 1, para cada dado amostral, pelo qual o seu valor original observado será multiplicado, sequencialmente.

Resultando na seguinte planilha avaliatória:

Nº da Amostra	Fator de Oferta	Fator de Localização	Fator de topografia	Fator de frentes múltiplas ou fator de testada	Fator de superfície e solo	Fator depreciação e Conservação	Fator de acessibilidade	Fatores especiais	Valor Homogeneizado	Média dos preços homogeneizados
1	0,90	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 107,50	115,68
2	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 142,11	115,68
3	0,90	1,00	0,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 71,00	115,68
4	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 117,00	115,68
5	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 126,72	115,68
6	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 110,88	115,68
7	0,90	1,00	1,00	1,00	0,89	0,66	1,00	1,00	R\$ 116,31	115,68
8	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 112,00	115,68

Média Aritmética Simples: R\$/m² 129,16 – Valor contendo as amostras coletadas, contendo até mesmo as amostras que poderão ser descartadas.

Média Aritmética Saneada: R\$/m² 115,68 – Valor contendo as amostras e com o coeficiente apenas daquelas amostras utilizadas.

7.1 Saneamento da amostra

Após a homogeneização dos dados, deve ser feito o saneamento da amostra, que consiste na utilização da estatística para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra.

Deve ser calculada a média e o desvio padrão dos valores unitários homogeneizados dos

$$\bar{x} = \frac{\sum(x_i)}{n} \quad s = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

dados da amostra, através das seguintes fórmulas:

- \bar{x} = média do valor unitário homogeneizado dos dados amostrais;
- x_i = valor unitário homogeneizado de cada dado amostral;
- n = número de dados amostrais;
- s = Desvio Padrão da amostra.

São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. É recomendado que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores de homogeneização. E então nova média e novo desvio padrão devem ser calculados.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

7.2 Critério excludente de Chauvenet

O saneamento da amostra pode ser feito através do critério excludente de Chauvenet para pequenas amostras. Quando numa determinada amostra algum elemento apresenta grande dispersão em relação à média, devemos sanear a amostra eliminando os dados discrepantes.

Existem vários procedimentos para o saneamento de amostras, o critério de Chauvenet é um dos mais utilizados. Os valores críticos (o mais alto e o mais baixo valor unitário básico) da amostra serão calculados conforme equação abaixo e depois serão comparados com o valor crítico "c", conforme tabela 4.

$$R_{inf} = \frac{\bar{x} - x_{min}}{S} \quad R_{sup} = \frac{x_{max} - \bar{x}}{S}$$

- R_{inf} e R_{sup} = Valores limites para os elementos padronizados;
- x_{min} = menor valor unitário homogeneizado de dado amostral;
- x_{max} = maior valor unitário homogeneizado de dado amostral;
- \bar{x} = média do valor unitário homogeneizado dos dados amostrais;
- x_i = valor unitário homogeneizado de cada dado amostral;
- S = Desvio- Padrão da amostra;

Se os valores de R_{inf} e R_{sup} calculados forem ambos inferiores ao valor crítico "c" (tabela 4), todos os elementos remanescentes da amostra serão aceitos, caso contrário, o elemento mais afastado da média (para mais ou para menos), deverá ser retirado da amostra e o processo deve ser repetido até que R_{inf} e R_{sup} sejam inferiores ao valor crítico "c".

Amplitude da amostra (n)	Valor crítico (c)
3	1,36
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,8
8	1,85
9	1,9
10	1,95
11	1,99
12	2,03
13	2,06
14	2,1
15	2,13
16	2,16
17	2,18
18	2,2
19	2,22
20	2,24

Tabela 01 - Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

[Handwritten signatures and initials in blue ink on the left side of the page]

[Large handwritten signature in blue ink on the right side of the page]



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

7.3 Cálculo do intervalo de confiança

O intervalo de confiança consiste em uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido.

O objetivo de seu cálculo é analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (geralmente adota-se 80%).

7.3.1 Distribuição *t* de Student

Para o cálculo dos limites do intervalo de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), conforme a distribuição *t* de Student, utilizamos as seguintes equações em conjunto com a tabela 2.

$$XL_{min} = \bar{x} - t_c \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$

$$XL_{max} = \bar{x} + t_c \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$

- XL_{max} = limite superior do intervalo de confiança (R\$/m²);
- XL_{min} = limite inferior do intervalo de confiança (R\$/m²);
- \bar{x} = média do valor unitário homogeneizado dos dados amostrais;
- S = Desvio Padrão da amostra;
- n = número de dados amostrais;
- t_c = valor percentual para a distribuição *t* de Student para um $n - 1$ graus de liberdade e um dado nível de confiança c (conforme tabela 5).

A distribuição *t* de Student é uma das distribuições mais utilizadas na estatística, com aplicações que vão desde a modelagem estatística até testes de hipóteses.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYnXbnOsCrqLnD60P4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

7.5 Tabela 5: Valor percentual para a distribuição *t* de Student para *n* – 1 graus de liberdade e nível de confiança *c*:

Graus de liberdade (n – 1)	Nível de confiança (c)						
	50%	70%	80%	90%	95%	98%	99%
1	1,276	1,983	2,078	6,314	12,71	31,82	63,66
2	1,061	1,286	1,685	2,920	4,503	6,965	9,925
3	0,978	1,250	1,638	2,552	3,182	4,541	5,841
4	0,941	1,190	1,593	2,132	2,776	3,747	4,604
5	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032
6	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,996	3,499
8	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355
9	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169

Tabela 2 – Valor percentual para distribuição t-student para n-1 graus.

7.4 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança e divisão em classes

Neste artigo vamos utilizar chegar ao valor de decisão a partir do critério sugerido por ABUNAHMAN (2008), segundo o qual devemos calcular a amplitude do intervalo de confiança e dividi-lo em três classes no intuito de determinar o valor unitário de decisão para o bem avaliando.

A amplitude do intervalo e suas classes são calculados através das seguintes fórmulas:

- $A = XL_{max} - XL_{min}$
 - $C = \frac{A}{3}$
 - $XL_{min} \leq C_1 \leq (XL_{min} + C)$
 - $(XL_{min} + C) < C_2 \leq (XL_{max} - C)$
 - $(XL_{max} - C) < C_3 \leq XL_{max}$
- A = Amplitude do intervalo;
 - XL_{max} = limite superior do intervalo de confiança (RS/m²);
 - XL_{min} = limite inferior do intervalo de confiança (RS/m²);
 - C = Amplitude das classes do intervalo;
 - C₁ = Classe 1;
 - C₂ = Classe 2;
 - C₃ = Classe 3.

7.5 Cálculo do campo de arbítrio



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

O campo de arbítrio é outro tipo de intervalo, que engloba uma variação de mais ou menos 15% em torno do preço estimado e, assim como no intervalo de confiança, no campo de arbítrio podemos arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Neste caso, o campo de arbítrio estará até 15% em torno do "valor de decisão", para mais ou para menos, desde que também esteja dentro do limite do intervalo de confiança.

7.6 Cálculo grau de precisão

Por fim, precisamos determinar o Grau de precisão do modelo, e para isso devemos enquadrar a amplitude do intervalo de confiança do modelo na tabela do item 9.2.3 da NBR 14653-2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Figura 6: Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores
 Fonte: ABNT NBR 14653-2

A Amplitude encontrada foi de **9,69%**. E pode ser calculada através da seguinte equação:

$$A = \frac{(\bar{x} - XL_{min}) + (XL_{max} - \bar{x})}{\bar{x}} \times 100$$

Onde:

- A = Amplitude (%);
- \bar{x} = média do valor unitário homogeneizado dos dados amostrais;
- XL_{max} = limite superior do intervalo de confiança (R\$/m²);
- XL_{min} = limite inferior do intervalo de confiança (R\$/m²).

7.7 Valor encontrado.

Com base na metodologia adotada, considerando a análise comparativa de mercado e a aplicação dos parâmetros técnicos de avaliação, estabeleceu-se um intervalo de valores para o imóvel em questão. O valor de mercado foi delimitado entre o **limite inferior de R\$ 110,08** e o **limite superior de R\$ 121,29 por m²**, refletindo as condições físicas, localização, infraestrutura e características intrínsecas do terreno.

Dessa forma, após a ponderação dos fatores determinantes e a definição do valor mais representativo dentro da faixa estimada, considerando que a área é de 5.401,46 m² concluiu-se que o valor final do imóvel avaliado é de **R\$ 550.376,70 (Quinhentos e cinquenta mil, trezentos e setenta e seis reais e setenta centavos)**, sendo este o montante que melhor reflete seu valor de mercado na data da avaliação.

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

7.8 Regressão do Valor Atual do Imóvel para Data Passada Utilizando o INCC (FGV)

7.8.1. Introdução

Considerando a necessidade de identificar o valor histórico de um imóvel objeto de concessão pública, procedeu-se à regressão do valor de mercado atual para o ano de 2005, data correspondente a 20 anos atrás (conforme citado pelo proprietário). Para o cálculo, foi utilizado o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), índice adequado para aferir a variação dos custos no setor da construção civil.

Ressalta-se que o índice de março/2025 utilizado é uma estimativa baseada na evolução recente do INCC, podendo sofrer pequena variação após a divulgação oficial do índice. Recomenda-se, para fins de homologação definitiva do valor, a confirmação do índice oficial de referência à época da assinatura do ato de concessão.

7.8.2. Dados de Referência

- Valor atual do imóvel: R\$ 550.376,70
- Índice utilizado: INCC (FGV)
- Período de regressão: Abril/2005 a Abril/2025 (20 anos)

7.8.3. Coeficientes Utilizados

Conforme os dados históricos da FGV:

- INCC em março/2005: 311,733
- INCC em março/2025 (estimado): 1178,386

Dessa forma, o fator de correção é determinado pela razão entre o índice atual e o índice da data desejada:

$$\text{Fator de correção} = \frac{1.178,386}{311,733} \approx 3,78$$

7.8.4. Metodologia de Cálculo

A metodologia aplicada consistiu em dividir o valor de mercado atual pelo fator de correção apurado, utilizando a seguinte fórmula:

$$\text{Valor regressado} = \frac{\text{Valor atual}}{\text{Fator de correção}}$$

Substituindo:

$$\text{Valor regressado} = \frac{550.376,70}{3,78} \approx 145.618,99$$

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

Avaliações para Garantias - IBAPE / PINI.

Avaliação de Benfeitorias não Reprodutivas - CESP - Mitsuo Ohno

Estatuto da Terra.

Código Florestal – Lei 4771/65

NBR ABNT 14.653.

Aspectos do solo - água - planta relacionamentos entre alguns tipos de vegetações brasileiras
- Mário Guimarães Ferri.

Manual de Classificação de Solos do Brasil - FUNEP - UNESP - Hélio do Prado - 1.996.

Estudos Integrados do Potencial de Recursos Naturais - Aptidão

Agrícola das Terras - IBGE - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Projeto Radam Brasil.

Lei 8.629/93.

Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP.

Avaliação de Propriedades Rurais de autoria dos engenheiros Mitsuo Ohno e Adilson José Magossi.

Caderno de Preços de Benfeitorias Rurais Não Reprodutivas - Eng. Agr. Jalcione N. N. Diniz.

TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação contém 32 (trinta e duas) páginas digitadas eletronicamente e anexos, todos devidamente rubricados sendo esta última página datada e assinada.

Comodoro – MT, 28 de abril de 2025

Murilo de Andrade Lopes
Engenheiro Civil

Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis e Imóveis

Portaria Municipal nº 440/2023 de 27 de junho de 2023

Fagner de Almeida Oliveira

Rua das Acácias, 1337 N – Jd. Mato Grosso – Fone (0**65) 3283-2404/2528 – CEP 78310-000

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

Fiscal de Contratos
Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis
e Imóveis
Portaria Municipal nº 440/2023 de 27 de junho de 2023

Lucas Silva Silveira
Engenheiro Civil
Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis
e Imóveis
Portaria Municipal nº 440/2023 de 27 de junho de 2023

Keila Adriana Santos Silva
Fiscal de Tributos Municipal
Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis
e Imóveis
Portaria Municipal nº 440/2023 de 27 de junho de 2023

Adriano Neves de Souza
Fiscal de Tributos Municipal
Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis
e Imóveis
Portaria Municipal nº 440/2023 de 27 de junho de 2023

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Nome do Documento: 62._LAUDO_DE_AVALIACAO_-_HORTA_-_REGRESSIVO.pdf
Hash (SHA256): +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=
Tamanho do Documento: 4521636 bytes
Data de Recebimento do Documento: 28/04/2025 19:26:15
Status do Documento: Assinado
Link de Validação: <http://validador.assinepelainternet.com.br>
Código de Validação: 1984797



Signatário MURILO DE ANDRADE LOPES

Status da Assinatura: VALIDO
Nome do Arquivo de Assinatura: API_104874_70483_1830687001515341.pdf.api
Data da Assinatura: 28/04/2025 19:28:11
Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica
Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL
Local da Assinatura: R. Bahia, 600 - Bairro São Francisco, Comodoro - MT, 78310-000, Brazil
Geolocalização Aproximada: latitude=-13:6524289, longitude=-59.7840807
IP de Origem do Acesso: 131.108.166.126
Operadora do IP de Origem: 131-108-166-126.netwaytelecon.com.br

Informações do Signatário

CPF: 014.***.***-27
E-mail: mu*****@hotmail.com
Telefone: (69)98447-****
Validado por: Consulta na Receita Federal
Cadastro validado às: 11:19:05 do dia 28/04/2025

Carimbo do Tempo na Assinatura

Status: VALIDO
Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP 50110
Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING
Nº de Série: 451037626
Data: 28/04/2025 19:28:11

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

Signatário LUCAS SILVA SILVEIRA

Status da Assinatura: VALIDO

Nome do Arquivo de Assinatura: API_104876_70483_1830687001515341.pdf.api

Data da Assinatura: 29/04/2025 08:26:55

Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica

Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL

Local da Assinatura: R. Bahia, 600 - Bairro São Francisco, Comodoro - MT, 78310-000, Brazil

Geolocalização Aproximada: latitude=-13.6524289, longitude=-59.7840807

IP de Origem do Acesso: 131.108.166.126

Operadora do IP de Origem: 131-108-166-126.netwaytelecon.com.br

Informações do Signatário

CPF: 101.***.***-64

E-mail: si*****@gmail.com

Telefone: (61)98109-****

Validado por: Consulta na Receita Federal

Cadastro validado às: 08:23:55 do dia 29/04/2025

Carimbo do Tempo na Assinatura

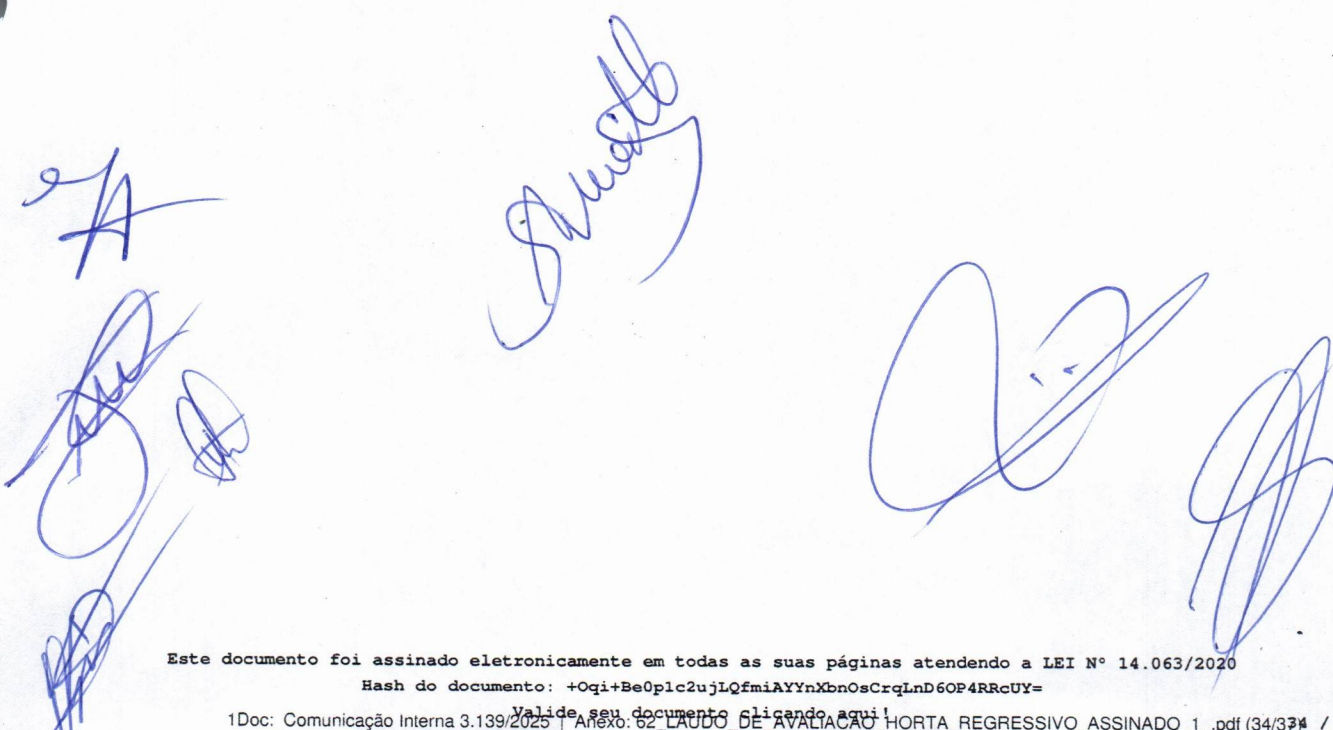
Status: VALIDO

Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP 50110

Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING

Nº de Série: 451176422

Data: 29/04/2025 08:26:55



Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

Signatário FAGNER DE ALMEIDA OLIVEIRA

Status da Assinatura: VALIDO

Nome do Arquivo de Assinatura: API_104875_70483_1830687001515341.pdf.api

Data da Assinatura: 29/04/2025 09:24:43

Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica

Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL

Local da Assinatura: R. Goiás, 193 - Tertulia, Comodoro - MT, 78310-000, Brazil

Geolocalização Aproximada: latitude=-13.6554072, longitude=-59.7821344

IP de Origem do Acesso: 131.108.166.126

Operadora do IP de Origem: 131-108-166-126.netwaytelecon.com.br

Informações do Signatário

CPF: 052.***.***-02

E-mail: fi*****@comodoro.mt.gov.br

Telefone: (65)99968-****

Validado por: Consulta na Receita Federal

Cadastro validado às: 09:24:17 do dia 29/04/2025

Carimbo do Tempo na Assinatura

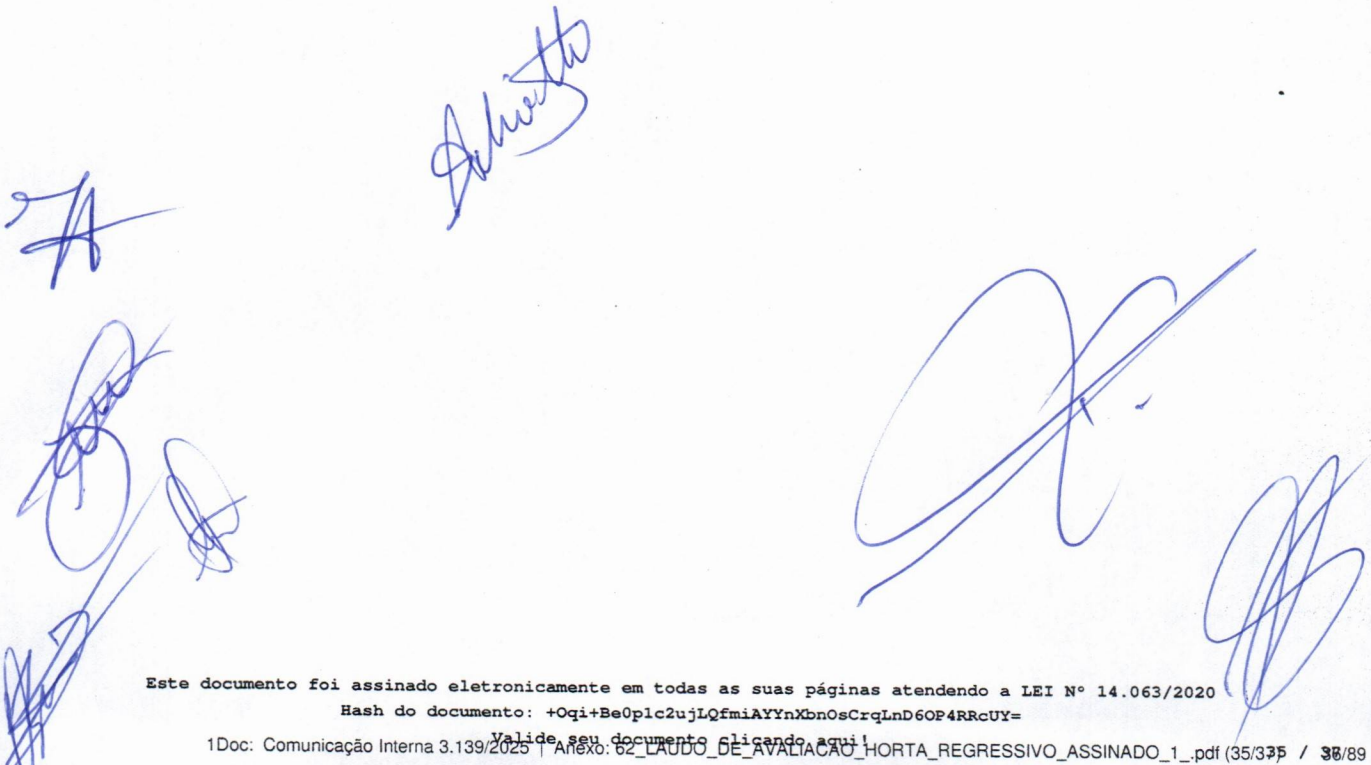
Status: VALIDO

Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP 50110

Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING

Nº de Série: 451263480

Data: 29/04/2025 09:24:42



Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

Valide seu documento clicando aqui!

Signatário ADRIANO NEVES DE SOUZA

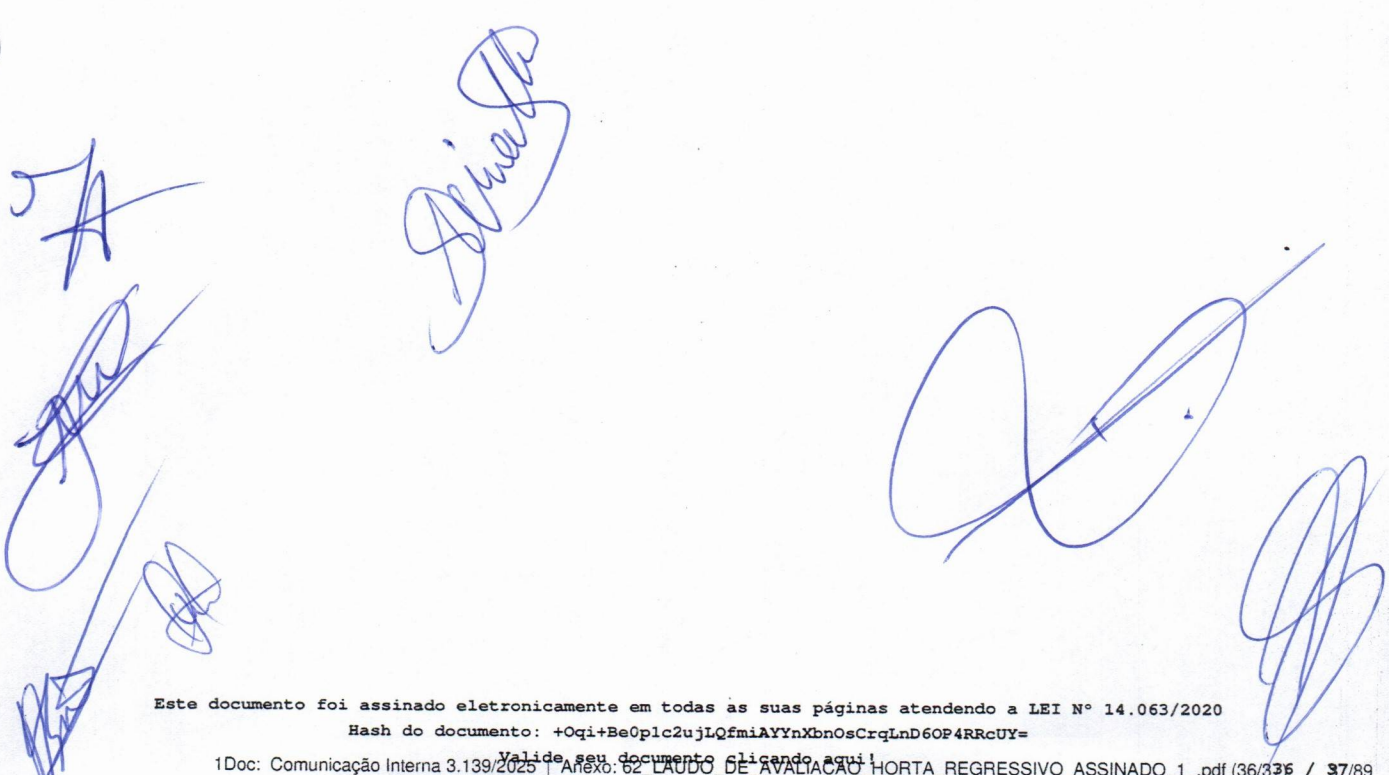
Status da Assinatura: VALIDO
Nome do Arquivo de Assinatura: API_104878_70483_1830687001515341.pdf.api
Data da Assinatura: 29/04/2025 09:28:55
Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica
Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL
IP de Origem do Acesso: 131.108.166.126
Operadora do IP de Origem: 131-108-166-126.netwaytelecon.com.br

Informações do Signatário

CPF: 015.***.***-44
E-mail: dr*****@hotmail.com
Telefone: (65)99968-****
Validado por: Consulta na Receita Federal
Cadastro validado às: 09:28:41 do dia 29/04/2025

Carimbo do Tempo na Assinatura

Status: VALIDO
Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP 50110
Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING
Nº de Série: 451270391
Data: 29/04/2025 09:28:55



Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+BeOplc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=

Valide seu documento clicando aqui!

Signatário KEILA ADRIANA SANTOS SILVA

Status da Assinatura: VALIDO

Nome do Arquivo de Assinatura: API_104877_70483_1830687001515341.pdf.api

Data da Assinatura: 29/04/2025 12:12:36

Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica

Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL

Local da Assinatura: R. Ceará, 876 - Bairro São Francisco, Comodoro - MT, 78310-000, Brazil

Geolocalização Aproximada: latitude=-13.6527764, longitude=-59.7833593

IP de Origem do Acesso: 131.108.166.126

Operadora do IP de Origem: 131-108-166-126.netwaytelecon.com.br

Informações do Signatário

CPF: 730.***.***-87

E-mail: tr**@comodoro.mt.gov.br

Telefone: (65)99627-****

Validado por: Consulta na Receita Federal

Cadastro validado às: 12:12:18 do dia 29/04/2025

Carimbo do Tempo na Assinatura

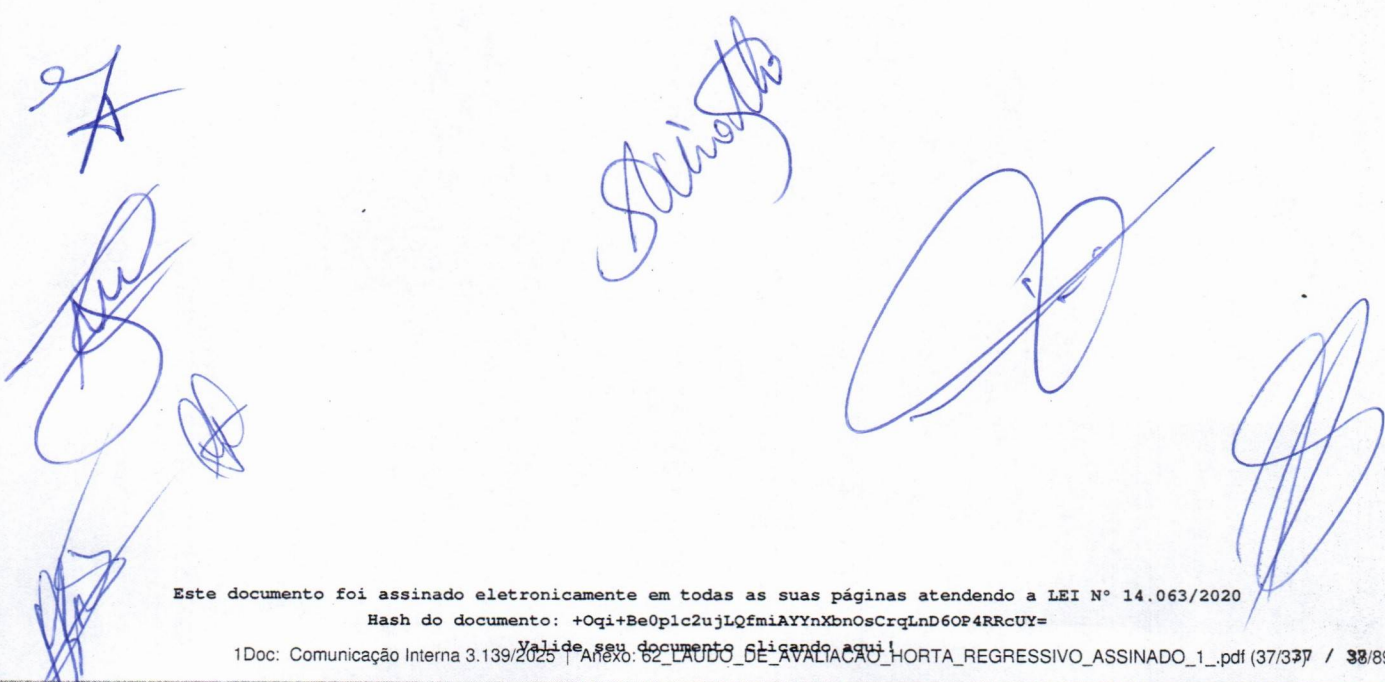
Status: VALIDO

Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP 50110

Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING

Nº de Série: 451452629

Data: 29/04/2025 12:12:36



Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: +Oqi+Be0plc2ujLQfmiAYYnXbnOsCrqLnD6OP4RRcUY=



Carb S

PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
ESTADO DE MATO GROSSO

PROCESSO N.

PROCESSO Nº: 056/SEPLAN/2022

PROCEDÊNCIA

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECIFICA

INTERESSADO: CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278

CNPJ: 43.912.464/0001-87

RESSAL

MUNICIPIO: COMODORO-MT

A:

MADE:

SUNTO:

(65) 9920-1867

ANEXO:

Carlos Roberto

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

02
Kf



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO

Aos dias 26 do mês de julho do ano de 2022, processo de abertura de Processo Administrativo, que tramitará perante a Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento, sendo registrado, numerado e autuado sob o nº 056/SEPLAN/2022.

Atenciosamente,

[Handwritten signatures in blue ink]

[Handwritten signature]
Gabriely Thalvta da Silva
Assessoria de Gabinete
Matrícula 4814
Portaria 263 de 02/05/2022

[Handwritten signature]
Alexandre Ap. Ferreira
Assessoria de Gabinete
Matrícula 4814
[Handwritten signature]

Rua Espírito Santo, 199 E - Centro - Fone: (0**65) 3283-2401/2525 - CEP 78.310-000

REQUERIMENTO

03
JK

A
Prefeitura Municipal de Comodoro.

Eu Carlos Roberto Pinto, inscrito no CPF sob o nº 665.233.202-78 e RG nº 186184-80 ssp/mt, Brasileiro, Casado, residente à rua Evaldo Souza, nº 878W Bairro Cidade Verde Cidade de Comodoro MT.

Venho através deste requerer a regularização da **Quadra 16 Reserva 02** ao qual trabalho com atividade de horticultura desde o ano de 2000 atuando como produtor na agricultura familiar do município.

Area hoje consta alguns investimentos feitos ao longo dos anos, entre eles **400** metros quadrados de sistemas hidropônicos para o cultivo de hortaliças, área de atendimento onde se comercializa parte das produções além de três casas sendo 02 em alvenaria, e 01 em madeira onde residem membros da família.

Hoje o mesmo local é endereço da minha empresa inscrita no CNPJ 43.912.464/0001-87.

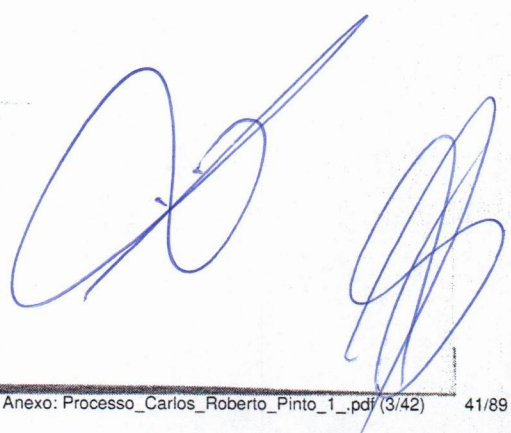
Nesses termos, peço deferimento.

Comodoro, 11 de Julho de 2022



Carlos Roberto Pinto

65 9200 1860



04
JK

No ano de 2000 a Prefeitura Municipal de Comodoro nos cedeu a **Quadra 16 Reserva 02** para que pudessemos utilizá-la para o cultivo de hortaliças. Foi então que iniciamos as atividades juntamente com minha família, fazendo a limpeza do local onde se encontrava muito sujo e com muitos entulhos. Após vários dias trabalhando iniciamos os primeiros plantios e alguns dias depois já estávamos comercializando os produtos.

No mesmo ano construí uma **casa em madeira** (Casa que ainda se encontra no local) para que pudesse morar com minha família.


Durante algum tempo fizemos vários investimentos com esterco e adubos no local para que pudessemos melhorar a qualidade da produção, uma vez que a terra possuía várias deficiências para o cultivo e terreno muito arenoso e com isso necessitando de muito investimento para que pudessemos ter sucesso na produção.


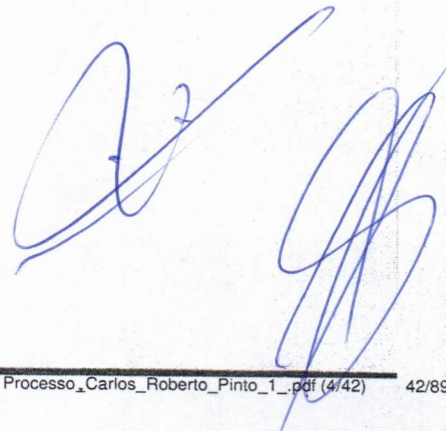
Já no ano de 2017, investimos aproximadamente **R\$ 60.000,00** na construção de uma **casa em alvenaria** no local (casa de um dos filhos) e no ano de 2018 fizemos um novo investimento de aproximadamente **R\$ 70.000,00** para uma outra **casa em alvenaria** no local (Casa onde moro hoje).

No ano de 2020 fizemos um grande investimento no local para modernizar nosso sistema de produção transferindo parte das produções para o cultivo hidropônico. Sendo assim hoje no local constam aproximadamente 400 metros quadrados em **bancadas hidropônicas** com valor aproximado de **R\$ 120.000,00**.

Nesse período também ampliamos o espaço onde fazemos a comercialização dos produtos no varejo atendendo os moradores da cidade com verduras e legumes frescos. Nessa ampliação foram investidos aproximadamente **R\$ 15.000,00**.

Comodoro, 12 de Julho de 2022


Carlos Roberto Pinto



AGUAS AGUAS COMODORO
 Rua DAS ACACIAS, 362
 Centro - COMODORO - MT CEP: 13.010-000
 Telefone: (085) 420.0916 - Fax: (085) 420.0919
 CNPJ: 06.103.847/0001-17

Nota Fiscal Fatura de Serviços de Água
 Id: 776386
 Seq: 56510052022001

MATRÍCULA: 5651-0 LOCALIZAÇÃO: 01.01.0018.0003.1850.0002
 CARLOS ROBERTO PINTO
 R. EVALDO DE SOUZA Nº576-W QUADRA 17
 CIDADE VERDE
 COMODORO - MT CEP: 78310-000

MÊS / ANO
 05/2022

CATEGORIA		QUANTIDADE
RES	COM	IND
001	000	000
0003.1850		

DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
FATURAMENTO AGUA - 1,018 72	
R Residenciais-Normal - 123 m3	1.919,77
MULTA ATRASO PAGAMENTO FATURA (05/2022)	0,22
COBRANÇA DE JUROS DE FATURA (03/2022)	1,03

Data de Leitura	Tributos	Vencimento	Valor a pagar
30/05/2022		06/06/2022	R\$ 1.927,03

Prezado Cliente, na presente data 31/05/2022, consta pendente em nosso sistema o total de 1 faturas, no valor total de R\$ 981,73.

TIPO	Leitura	USO	PAGAMENTO
USO	1578	07	00
USO	1120	02	00
USO	038	75	78

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
AGUAS	1,018 72	1.882,00	1.919,77
MULTA	1	0,22	0,22
JUROS	1	1,03	1,03

06
14

AGUAS AGUAS COMODORO
 Rua DAS ACACIAS, 362
 Centro - COMODORO - MT CEP: 13.010-000
 Telefone: (085) 420.0916 - Fax: (085) 420.0919
 CNPJ: 06.103.847/0001-17


Nota Fiscal Fatura de Serviços de Água
 Id: 776386
 Seq: 56510052022001

MATRÍCULA: 5651-0 LOCALIZAÇÃO: 01.01.0018.0003.1850.0002
 CARLOS ROBERTO PINTO

MÊS / ANO
 05/2022

Vencimento: 06/06/2022 Valor a pagar: R\$ 1.927,03

26265000019-3 27031 103000-0 00000001000-9 56512205000-0



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several others across the bottom of the page.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

07
M

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 43.912.464/0001-87 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE SITUÇÃO 18/10/2021
NOME EMPRESARIAL CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278				
ENDEREÇO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) BIO VERDE				UF ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 47.24-5-00 - Comércio varejista de hortifrutigranjeiros				
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada				
CÓDIGO E DESCRIÇÃO PARA NATUREZA JURÍDICA 213-5 - Empresário (Individual)				
RAZÃO SOCIAL R EVALDO DE SOUZA		NÚMERO 876 W	COMPLEMENTO SALA 01	
CEP 76.310-000	ENDEREÇO DISTRITO CIDADE VERDE	MUNICÍPIO COMODORO	UF MT	
E-MAIL CR008605@GMAIL.COM		TELEFONE (65) 9200-1860		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****				
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA			DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 18/10/2021	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL				
SITUAÇÃO ESPECIAL *****			DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.663, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia 23/06/2022 às 10:45:10 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Certificado da Condição de Microempreendedor Individual



Identificação

Nome Empresarial
CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278
Nome do Empresário
CARLOS ROBERTO PINTO
Nome Fantasia
BIO VERDE
Capital Social
30.000,00
Número Identidade Órgão Emissor UF Emissor CPF
18518480 SSP MT 665.233.202-78

Condição de Microempreendedor Individual

Situação Cadastral Vigente Data de Início da Situação Cadastral Vigente
ATIVO 18/10/2021

Número de Registro

CNPJ
43.912.464/0001-87

Endereço Comercial

CEP	Logradouro	Número	Complemento
78310-000	RUA EVALDO DE SOUZA	878 W	SALA 01
Bairro	Município	UF	
CIDADE VERDE	COMODORO	MT	

Atividades

Data de Início de Atividades Forma de Atuação
18/10/2021 Estabelecimento fixo

Ocupação Principal
Verdureiro independente

Atividade Principal (CNAE)
4724-5/00 - Comércio varejista de hortifrutigranjeiros

Termo de Ciência e Responsabilidade com Efeito de Dispensa de Alvará e Licença de Funcionamento

Declaro, sob as penas da lei, que conheço e atendo aos requisitos legais exigidos pelo Estado e pela Prefeitura do Município para a dispensa da emissão do Alvará e Licença de Funcionamento, compreendidos os aspectos sanitários, ambientais, tributários, de segurança pública, uso e ocupação do solo, atividades domiciliares e restrições ao uso de espaços públicos; autorizo a realização de inspeção e fiscalização no local de exercício das atividades para fins de verificação da observância dos referidos requisitos; e declaro, sob as penas da lei, ter ciência de que o não atendimento dos requisitos legais exigidos pelo Estado e pela Prefeitura do Município poderão acarretar o cancelamento deste Termo de Ciência e Responsabilidade com Efeito de Dispensa de Alvará e Licença de Funcionamento.*

* Declaração prestada pelo empreendedor no ato de registro da empresa.

Este Certificado comprova as condições, Alvará, Licença e a situação de enquadramento do empresário na condição de Microempreendedor Individual. Sua validade está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: <http://www.receita.fazenda.gov.br/empresaria>

Certificado emitido com base na Resolução nº 89, de 12 de agosto de 2020 do Comitê para Gestão da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios - CGREL.

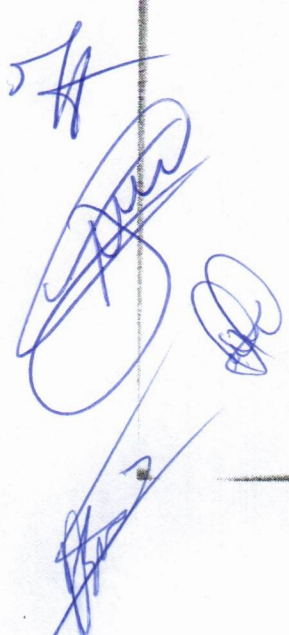
ATENÇÃO: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento. Para consultar o registro estadual e a situação de enquadramento do empresário no cadastro nacional, informe os elementos abaixo no endereço eletrônico: <http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/consulta>

Número do Recibo
ME83428706

Número do Identificador
66523320278

Data de Emissão
18/10/2021

01
A





CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Data: 12/07/2022 16h18min

Nome / Razão Social
CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278 CNPJ: 43912464000187

Aviso
Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto a _____ Finalidade _____

Mensagem
Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativos à inscrição abaixo caracterizada.
A Fazenda Municipal se reserva o direito de cobrar débitos que venham a ser constatados, mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

Inscrição
Contribuinte: CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278
Endereço: Rua EVALDO DE SOUZA, 878 W - Bairro Cidade Verde - Compl. SALA 01 - CEP 78.310-000

Código de Controle
CWDB1U1ZXO6HRST1

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.
<http://www.comodoro.mt.gov.br>

Comodoro (MT), 12 de Julho de 2022

Sua Excelência Senhor: 2018 - Carro
Comodoro 971 - CEP: 78510200 - Fone: 67/3222738

Página 1 de 1



11
4

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278 (MATRIZ E FILIAIS)
CNPJ: 43.912.464/0001-87
Certidão nº: 22026502/2022
Expedição: 11/01/2022, às 16:03:06
Validade: 08/01/2023 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278 (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o nº 43.912.464/0001-87, NÃO CONSTA como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 983-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentadas pelas Leis nº 12.440/2011 e 12.460/2012, e no Art. 11/2022 da CCT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho. No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais. A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>). Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em decisão executiva trabalhista, inclusive no que concerne aos benefícios previdenciários, a previdência, a férias, a indenização de rescisão determinada em lei; os decorrentes de execução de títulos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais ritos que, por disposição legal, tenham força executiva.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278
CNPJ: 43.912.464/0001-87

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada a verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 21/10/2014.

Emitida às 16:21:54 do dia 12/07/2022 (hora e data de Brasília).

Válida até 08/01/2023.

Código de controle da certidão: 570B.2A2B.BA6F.3F29

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ESTADO DE MATO GROSSO
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA

13
4

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E NÃO
TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS GERIDOS PELA PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO E
PELA SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
CND Nº 0038943622

Finalidade: CERTIDÃO CONJUNTA DE PENDÊNCIAS TRIBUTARIAS E NÃO TRIBUTARIAS JUNTO A
SEFAZ E A PGE DO ESTADO DE MATO GROSSO

Data da emissão: 12/07/2022 Hora da emissão: 15:02:52

Nome/denominação do sujeito passivo: CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278

CNPJ: 43.912.464/0001-87

CERTIFICAMOS que, até a data e hora em epígrafe, conforme parâmetros constantes no Anexo I da Portaria Conjunta nº 008/2018-PGE/SEFAZ, não consta, nas bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados da CND, da Secretaria de Estado de Fazenda, e nas bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados da Dívida Ativa do Estado, junto a Procuradoria-Geral do Estado, pendência, em nome do sujeito passivo acima indicado.

Fica ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Estado de Mato Grosso exigir e/ou inscrever em Dívida Ativa quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas.

OBS: A presente Certidão não alcança o cumprimento de obrigações cujo controle ainda não esteja informatizado ou migrado ao sistema da CND e ou da Dívida Ativa.

A autenticidade desta Certidão deverá ser confirmada via internet nos endereços www.sefaz.mt.gov.br ou www.pge.mt.gov.br

Certidão válida até: 09/09/2022.

Fornecimento gratuito.

Número de Autenticação: T7K29A929U BLU2A9

CAIXA

Comissão de Regularidade
do INSS (CARI)

Nome do Beneficiário: CARLOS ROBERTO PINTO
Nome Social: CARLOS ROBERTO PINTO
Endereço: RUA CARLOS ROBERTO PINTO, Nº 100, JARDIM
SANTANA, SÃO PAULO - SP, CEP: 05400-000

A CAIXA certifica a regularidade da admissão do Sr. Carlos R. P. nº 123456789, de acordo com a Lei nº 8.213, de 24 de maio de 1991, e demais normas, a partir da data em que se encontra em situação regular perante o INSS, desde a data de início do benefício (10/10/2010).

A regularidade refere-se ao estado de quitação com o contrato de trabalho e ao pagamento das contribuições com caráter devida, em conformidade com as normas do INSS.

Validade: 17/07/2022 a 15/08/2022

Certificação Número: 2022071701501665382215

Emissão: 17/07/2022 12:27:18

A validade deste Certificado para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Caixa: www.caixa.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
Estado do Mato Grosso

CERTIDÃO FISCAL VENAL

Seq. : 2135

15
14

Inscrição no Cadastro Geral Imobiliário					
Código Imóvel	55185	Lote	0001	Quadra	016R
Inscrição Imobiliária	01.06.016R.1.1875.13.41.000				

Valor Venal		
Terrêço	Parcela	Total
267.365,99	6,00	267.365,99

Localização		
Endereço	Rua EVALDO DE SOUZA 341 W	
Complemento	Bairro	Cidade/Estado CEP
	Colado Verde	78310000

Proprietário / Responsável	
Contribuinte	55185 - PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
Corresponsável	
Tipo Imposto	TERRITORIAL

CERTIDÃO FISCAL VENAL

A Prefeitura de Comodoro, através de seu órgão fiscal competente, setor de Cadastro Imobiliário, CERTIFICA a pedido de interessado, que os valores acima lançados, relativos para o exercício de 2021, são a expressão de verdade. Nada mais a declarar.

João Batista Gonçalves
Assessor de Administração
Município de Comodoro
Mato Grosso do Sul

Comodoro/MT, 2 de Agosto de 2022.

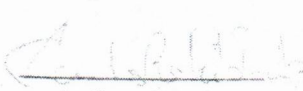
Empresa: CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278
End: Rua: Evaldo de Souza nº 878W, Cidade Verde, Comodoro/MT.
CNPJ: 43.912.464/0001-87


LG
H

RELAÇÃO DE FATURAMENTO DOS ÚLTIMOS 7 MESES -

<u>MESES</u>	<u>A VISTA</u>	<u>A PRAZO</u>	<u>TOTAL</u>
nov/21	2.728,50	2.621,50	5.350,00
dez/21	2.866,20	2.753,80	5.620,00
jan/22	3.348,66	3.217,34	6.566,00
fev/22	3.676,59	3.532,41	7.209,00
mar/22	3.710,25	3.564,75	7.275,00
abr/22	3.290,52	3.161,48	6.452,00
mai/22	3.686,79	3.542,21	7.229,00
TOTAL:	RS 23.307,51	RS 22.393,49	RS 45.701,00

Comodoro-MT, 24 de Junho de 2022.




Ass. Repres. Empresa
Carlos Roberto
CPF: 665.233.202-78


Contador
Sergio Sumner
CPF: 602.921.959-91







Empresa: CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278
End: Rua Evaldo de Souza nº 878 W, Cidade Verde, Comodoro/MT.
CNPJ: 43.912.464/0001-87

BR
A

RELAÇÃO DE FATURAMENTO DOS ÚLTIMOS 12 MESES

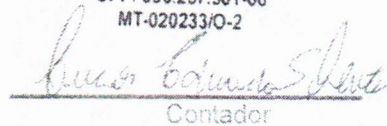
<u>MESES</u>	<u>A VISTA</u>	<u>A PRAZO</u>	<u>TOTAL</u>
jul/21	2.767,26	2.658,74	5.426,00
ago/21	2.819,79	2.709,21	5.529,00
set/21	3.242,58	3.115,42	6.358,00
out/21	2.653,53	2.549,47	5.203,00
nov/21	3.442,50	3.307,50	6.750,00
dez/21	2.725,95	2.619,05	5.345,00
jan/22	2.950,35	2.834,65	5.785,00
fev/22	3.517,47	3.379,53	6.897,00
mar/22	2.919,75	2.805,25	5.725,00
abr/22	2.754,00	2.646,00	5.400,00
mai/22	3.505,74	3.368,26	6.874,00
jun/22	3.619,00	3.381,00	6.900,00
TOTAL:	R\$ 36.817,92	R\$ 35.374,08	R\$ 72.192,00

Comodoro-MT, 13 de Julho de 2022.



Ass. Repres. Empresa
CARLOS ROBERTO PINTO
CPF: 66523320278

Lucas Eduardo Schluter
CPF: 996.257.501-00
MT-020233/O-2



Contador



18
A

Empresa: CARLOS ROBERTO PINTO 66523320278
End: Rua Evaldo de Souza nº 878 W, Cidade Verde, Comodoro/MT.
CNPJ: 43.912.464/0001-87

RELAÇÃO DE FATURAMENTO DOS ÚLTIMOS 12 MESES

<u>MESES</u>	<u>A VISTA</u>	<u>A PRAZO</u>	<u>TOTAL</u>
jun/22	2.767,26	2.658,74	5.426,00
jul/22	2.819,79	2.709,21	5.529,00
ago/22	3.242,58	3.115,42	6.358,00
set/22	3.163,53	3.039,47	6.203,00
out/22	3.952,50	3.797,50	7.750,00
nov/22	3.235,95	3.109,05	6.345,00
dez/22	3.970,35	3.814,65	7.785,00
jan/23	3.517,47	3.379,53	6.897,00
fev/23	4.027,47	3.869,53	7.897,00
mar/23	2.754,00	2.646,00	5.400,00
abr/23	3.505,74	3.368,26	6.874,00
mai/23	4.029,00	3.871,00	7.900,00
TOTAL:	R\$ 40.985,64	R\$ 39.378,36	R\$ 80.364,00

Comodoro-MT, 13 de Julho de 2022.



Ass Repres Empresa
CARLOS ROBERTO PINTO
CPF: 66523320278

Lucas Eduardo Schluter
CPF: 996.257.501-00
MT-020233/O-2




Contador




LAUDO DE CONSTATAÇÃO

Nos dias 3 de agosto de 2022, às 09:00 da manhã, foi realizada vistoria *in loco* da quadra 16R, bairro Cidade Verde. Como segue as imagens, no imóvel consta boa parte do cultivo de hortaliças no manejo do tipo hidropônica e a tradicional ao solo. Alguns novos projetos foram apresentados como berçário, para as mudas menores, e novas bancadas para hortaliça Couve e cebolinha. Na quadra consta também, residências que foi descrito como dos proprietários, considerando a própria família que trabalha no empreendimento. Assim, dou por verdadeiro as informações prestadas.

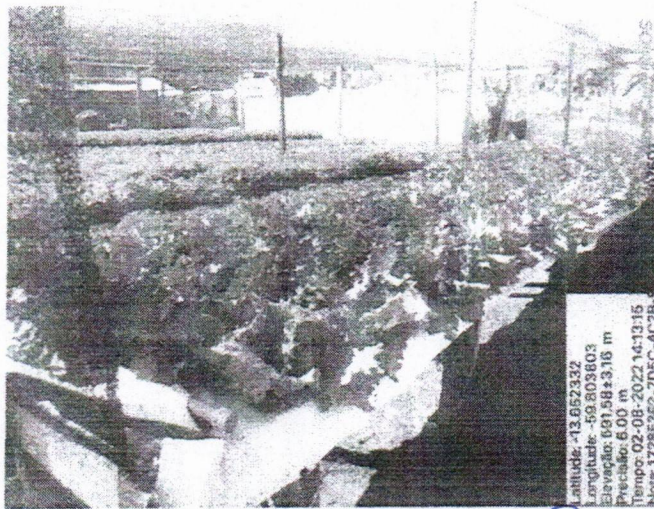
Comodoro, 04 de agosto de 2022.


Gabriely Talya da Silva
Assessora de Gabinete
Port. 363 de 02/05/2022


Geysivania de Oliveira Costa
Secretária de Planejamento e Orçamento
Port. 304 de 19/04/2021



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO RÊ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO



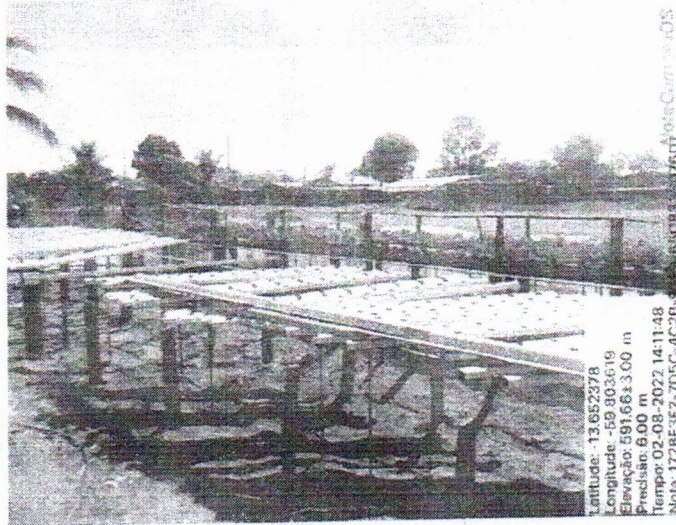
Handwritten signature in blue ink

Handwritten signatures and initials in blue ink

Handwritten signatures in blue ink



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO



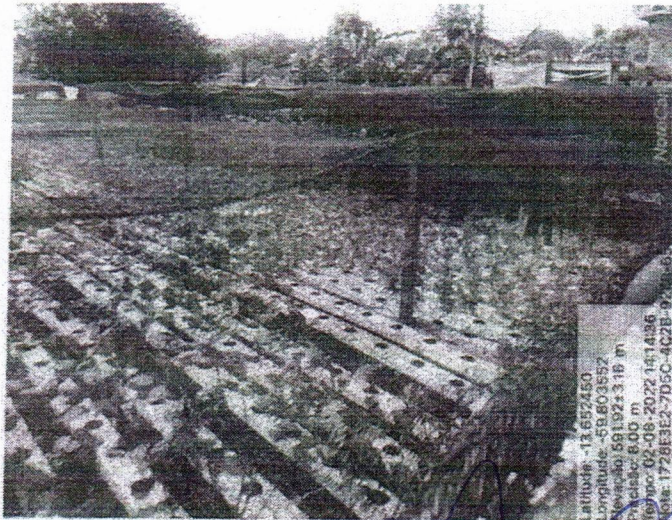
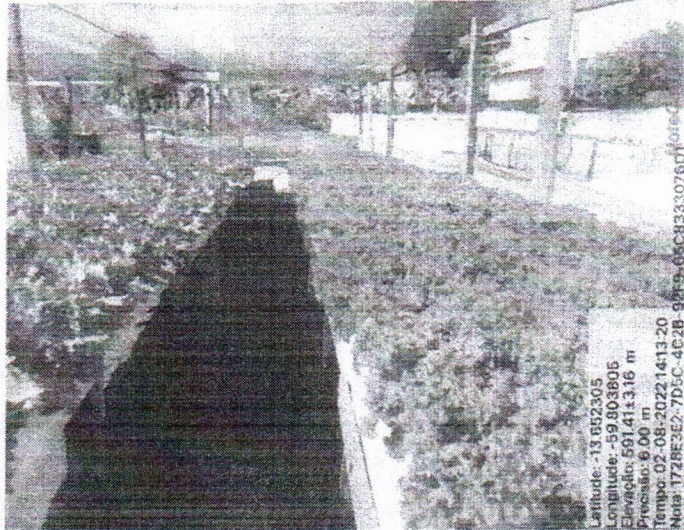
Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO



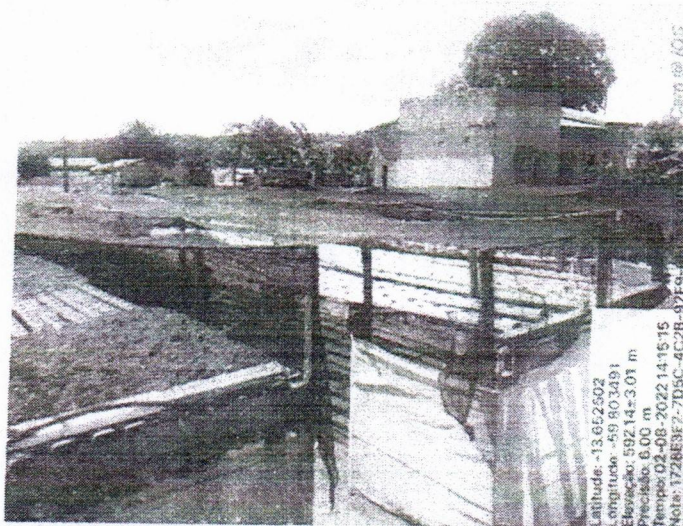
Handwritten signature in blue ink.

Large handwritten signature in blue ink.

Large handwritten signature in blue ink.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO



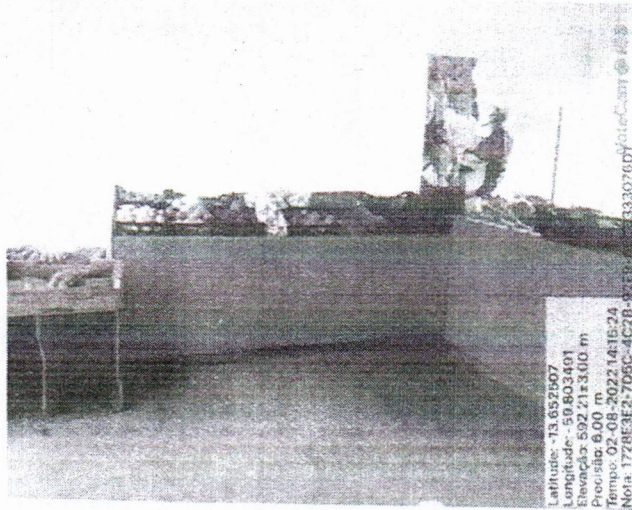
Diário

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]



ESTADO DE MATO GROSSO⁵
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO⁴
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO



Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Large handwritten signature in blue ink

Large handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE COMODORO - MT

RAFAEL BÜLAU
Registrador Substituto

VALDECY ROCHA DE OLIVEIRA
Registradora Substituta

IONI ROCHA CARAPÁ VICTOR
Registradora Substituta

ROGÉRIO VILELA VICTOR DE OLIVEIRA
Registrador Oficial

Matrícula n. 10.529

Data: 14.6.2018

Livro: 002

Ficha: 001

IMÓVEL: Um imóvel localizado no núcleo urbano desta cidade município e comarca de Comodoro, estado de Mato Grosso, identificado como **RESERVA 02, da Quadra 16 (dezesseis)** do Loteamento "CIDADE VERDE", com área total de **5.000,00m² (cinco mil, metros quadrados)**, tendo os seguintes limites e confrontações: Medindo 100,00 metros, com azimute de AZ-61°20'03", confrontando com a Rua Reliano Tibres Sampaio (norte); 50,00 metros, AZ-151°20'03", confrontando com a Rua Clodoaldo Fernandes Pereira (leste); 100,00 metros, AZ-241°20'03", confrontando com a Rua Evaldo de Souza (sul); 26,00 metros AZ-331°20'03" confrontando com a Rua Juventino Corrêa (oeste). **Matrícula anterior: 2.336, deste RGI.**

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE COMODORO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF, sob n. 01.367.853/0001-29, com sede administrativa na Rua Espírito Santo, 3169, Centro, nesta cidade. Protocolo: 64.003, do livro n. 01 (Protocolo Geral), de 14.6.2018. Eu Carapá Ioni Rocha Carapá Victor, Registradora Substituta, dou fé: Ato Isento. Art. 213, §15, da LRP c/c norma 1.882, da CNGCE/MT (prov. n. 40/2016-CGJ/MT). Selo Digital: ato Gratuito BBY34934

1º Serviço Registral de Comodoro
Rua Goiás, 675-N. Jd. Mato Grosso, CEP: 78310-000, Comodoro, Mato Grosso
(67) 3283-2120 (fix) 3283-2530 / E-mail: rg.comodoro@gmail.com
Rogério Vilela Victor de Oliveira - Oficial Registrador

CERTIDÃO Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula n. 10.528 do livro n. 02, deste RGI não existindo, até esta data, quaisquer outros atos registráveis além do que dela consta (Lei n. 6.015/1973, art.19). Comodoro-MT, 09/03/2022 - Selo de Controle Oficial - Cód. Ato(s): 176 - BQC 64242 - R\$ 24,10



Poder Judiciário - Mato Grosso
Atos Judiciais e Registro
Código Evento: 270
www.trj.mt.gov.br/atos

Ato 0166 Para Atos de C/veira
Subvertido Autorizada



27
ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Comunicação Interna nº 271/SEPLAN/2022.

Comodoro/MT, 04 agosto de 2022.

De: Secretaria de Planejamento e Orçamento

Para: Procuradoria Municipal

Assunto: Processo 056/SEPLAN/2022 – Regularização Fundiária Específica – Lei Federal 13.465/2017



Prezados,

Com meus cumprimentos, uso do presente para encaminhar as Vossa Senhoria, o processo administrativo de n. 056/SEPLAN/2022, que se trata de regularização fundiária específica conforme Lei 13.465/2017.

O requerente informa no processo que está no imóvel a mais de 20 anos, promovendo o cultivo de hortaliças, com o crescimento populacional, consequentemente o mesmo cresce com o seu comércio, porém, o poder público nunca lhe concedeu tal imóvel de forma regular, assim o mesmo busca sua regularização.



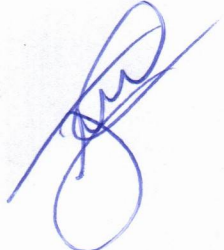
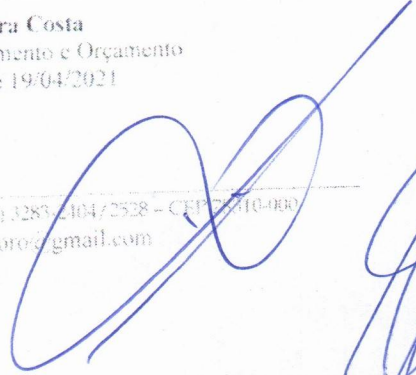

Sendo o que se apresenta para o momento, apresento protesto de estima e apreço.

Atenciosamente,



Geysivania de Oliveira Costa

Secretária Municipal de Planejamento e Orçamento
Portaria nº 304/2021 – De 19/04/2021

Rua Espírito Santo, 199 E - Centro - Fone (0**65) 3283-2404/2528 - CEP 75710-000
Email - planejamentocomodoro@gmail.com



ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

DESPACHO

Processo nº 056/SEPLAN/2022

Assunto: Regularização fundiária de imóvel público ocupado

Interessado: Carlos Roberto Pinto 66523320278

Trata-se de processo administrativo inaugurado pela SEPLAN com o objetivo de viabilizar a regularização de um imóvel público ocupado pela pessoa jurídica Carlos Roberto Pinto 66523320278, cuja atividade principal é a de horticultura, bem como residência do proprietário do empreendimento, Sr. Carlos Roberto Pinto.

Há nos autos o requerimento de regularização fundiária, endereçado pelo interessado, fls. 03/04, documentos pessoais, fls. 05, cartão CNPJ e demais documentos referente à pessoa jurídica (certidões fiscais) fls. 06/14, certidão fiscal venal, fls. 15, relações de faturamento, fls. 16/18, laudo de constatação com fotos realizadas pela SEPLAN, fls 19/25, matrícula do imóvel (nº 10.529) fls. 26, e, por final, Ofício nº 271/SEPLAN/2022, fls. 27, prestando informações de praxe.

Observando-se o contido nos autos, principalmente as informações relatada no requerimento inicial, e a comprovação realizada pela Secretaria Municipal de Planejamento, verifica-se, salvo melhor juízo, ser nítido caso de regularização fundiária pela modalidade Reurb-S, haja vista o empreendimento e moradia estar situado em loteamento público (Loteamento Cidade Verde), de uso misto, somado ao tempo de uso superior ao mínimo exigido em Lei.

Vê-se que a ocupação remonta há mais de 20 anos, portanto anterior a 22 de dezembro de 2016, nos termos do art. 9º, §2º, da Lei 13.465/2017, bem como efetivamente utilizada para moradia e mercancia, portanto de uso misto.

Rua Espírito Santo, 199 E - Centro - Fone (0**65) 3283-2404/2528 - CEP 78311-900 -
Site: www.comodoro.mt.gov.br
Comodoro-MT



ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

27
④

Portanto, os autos deverão ser remetidos ao Departamento de Regularização Fundiária para, após regular procedimento, expedição de CRF, em favor do ocupante, com fundamento nos arts. 15, I, §§3º e 4º, art. 15, I e 23 "caput" e §4º, todos da Lei 13.465/2017, c/c arts. 3º, I, 4º e 5º da Lei Municipal nº. 1.746/2017.

Antes disso é necessário se verificar se a moradia e empreendimento citados ocupam toda a área objeto da matrícula nº 10.529, ou seja, 5.000,00m², ou outro tamanho menor, emitindo-se os documentos técnicos necessários (memorial descrito, croqui e mapa) caso a área efetivamente ocupada seja menor, pois somente deve ser titularizado aquilo que realmente se utiliza, sob pena de prejuízo ainda maior ao patrimônio público.

Solicita-se que logo que expedida a CRF e enviada ao Serviço de Registro Imobiliário local, conforme preceitua a legislação, seja o interessado Sr. Carlos Roberto Pinto (65 99200 1860) cientificado.

Solicito a Assistência da PGM que digitalize os autos para que passe a tramitar de forma virtual, ao menos para controle do órgão de assessoria jurídica, devolvendo-se o processo físico ao Departamento de origem (SEPLAN), com as cautelas de estilo.

Dê-se ciência do presente despacho ao interessado por meio do contato telefônico acima anotado.

Comodoro/MT, dia 26 de janeiro de 2023.

Rodrigo Rodrigues Peres
Procurador do Município

Rua Espírito Santo, 199 E - Centro - Fone (0**65) 3283-2404 / 2528 - CEP 78310-000
Site: www.comodoro.mt.gov.br
Comodoro-MT

Fwd: Regularização Fundiária - Expedição de CRF-Carlos Roberto Pinto

De <juridico@comodoro.mt.gov.br>
Para <regularizacao.rural.cdo@hotmail.com>
Data 13-03-2023 16:45

📎 056-SEPLAN/2022- CARLOS ROBERTO PINTO.pdf (44,6 MB)

----- Mensagem original -----

Assunto: Regularização Fundiária - Expedição de CRF-Carlos Roberto Pinto
Data: 13-03-2023 16:09
De: <juridico@comodoro.mt.gov.br>
Para: <regularizacao.rural.cdo@hotmail.com>

Boa tarde.

Venho por meio deste e-mail encaminhar o Processo Administrativo nº. 056/SEPLAN/2022, para que o Departamento de Regularização Fundiária de as devidas providências, expedindo a CRF, bem como, após encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis.

Atenciosamente, Patrícia Santana da Silva.
Auxiliar Administrativo
Procuradoria-Geral do Município



ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
Gabinete do Prefeito

Processo n. 056/SEPLAN/2022.

Objeto: Regularização fundiária de caráter específico.

Interessado: Carlos Roberto Pinto.

Despacho.

Trata-se de pedido de regularização fundiária relativamente a um conjunto de bens imóveis (quadra 016, do loteamento Cidade Verde) que há mais de vinte anos vêm sendo explorados na atividade da olericultura.


Pela legislação vigente, especialmente a municipal, o caso não se enquadra na Reurb-S, pois envolve mais de uma unidade imobiliária. Mais: a ocupação se deu de forma individual sobre uma totalidade de lotes que compõem a quadra 16 daquele loteamento, e não pela soma de vários ocupantes.

Portanto, para a sequência do procedimento, encaminho à Secretaria de Planejamento e Orçamento, e solicito seja realizado o laudo de avaliação do conjunto desses imóveis, levando em consideração o disposto na LF n. 13.465/2017, desprezando as benfeitorias e quaisquer melhorias acrescidas àqueles imóveis.

Ato contínuo, seja remetido o procedimento à PGM para elaborar Decreto com o fito de serem desafetados os ditos imóveis da finalidade urbanística de então, tornando-os disponíveis para a regularização ora proposta.

E para concluir, seja estabelecido o plano de pagamento para que o interessado adquira tais imóveis, nos termos da Lei.

Comodoro, 20 de julho de 2023.


Rogério Vilela Victor de Oliveira.
Prefeito Municipal

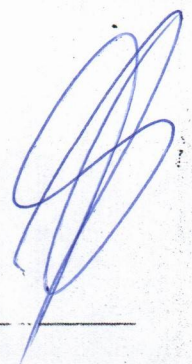














**ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo técnico de avaliação imobiliária

PROCESSO N° 056/SEPLAN/2022

Quadra: 016 - RESERVA 02

CIDADE - VERDE

Comissão Municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis e Imóveis

Portaria n° 440/2023 - 27/06/2023.

**Março de 2024
Comodoro - MT**

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020
Hash do documento: G6eeBfmHlR5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LlmIvoSwaUnjs=

Valide seu documento clicando aqui!
IDoc: Comunicação Interna 3.139/2025 | Anexo: Processo_Carlos_Roberto_Pinto_1_.pdf (31/42) / 69/89



**ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens móveis e imóveis, nomeada pela Portaria Municipal nº 440/2023 – 27/06/2023, no uso de suas atribuições legais, vem apresentar este Laudo de avaliação passível de regularização.

A Avaliação é requisito técnico para concessão de direito real.

Objetivo

O presente Laudo de avaliação tem o objetivo de estipular o valor da área, para fins de concessão/alienação de imóvel conforme Lei Federal nº 13.465/2017.

Metodologia Avaliatória

Para Avaliação a Comissão analisou e constatou que os valores da Lei Municipal nº 1.918/2021 de 26 de Novembro de 2021 - Código Tributário Municipal incluído o coeficiente corretivo (Pedologia, Situação e Topografia), estão em conformidade com a situação atual das áreas.

A Comissão constatou a não existência de outra avaliação já realizada no referido Imóvel.

A Presente avaliação somente é valida para fins de concessão/alienação que se enquadram no Programa Municipal Regulariza Comodoro, conforme Lei Federal 13.465/2017.

AVALIAÇÃO

Através da metodologia abordada e das condições a que se refere essa avaliação, segue abaixo os valores.

Conforme a planta e memorial descritivo em anexo a Quadra nº 016 – Reserva 02, Bairro Cristo Rei está localizado de frente para a Ruas Reliano Tibres Sampaio, Evaldo de Souza, Juventino Correa e Clodoaldo Fernandes Pereira, Área total de 5.000,00 m², de acordo com a matrícula 10.529.

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: G6eeBfmH1R5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LLmIvoSwaUnjs=

Valide seu documento clicando aqui!

Doc: Comunicação Interna 3.139/2025 | Anexo: Processo_Carlos_Roberto_Pinto_1_.pdf (32/427 / 10/89)



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO

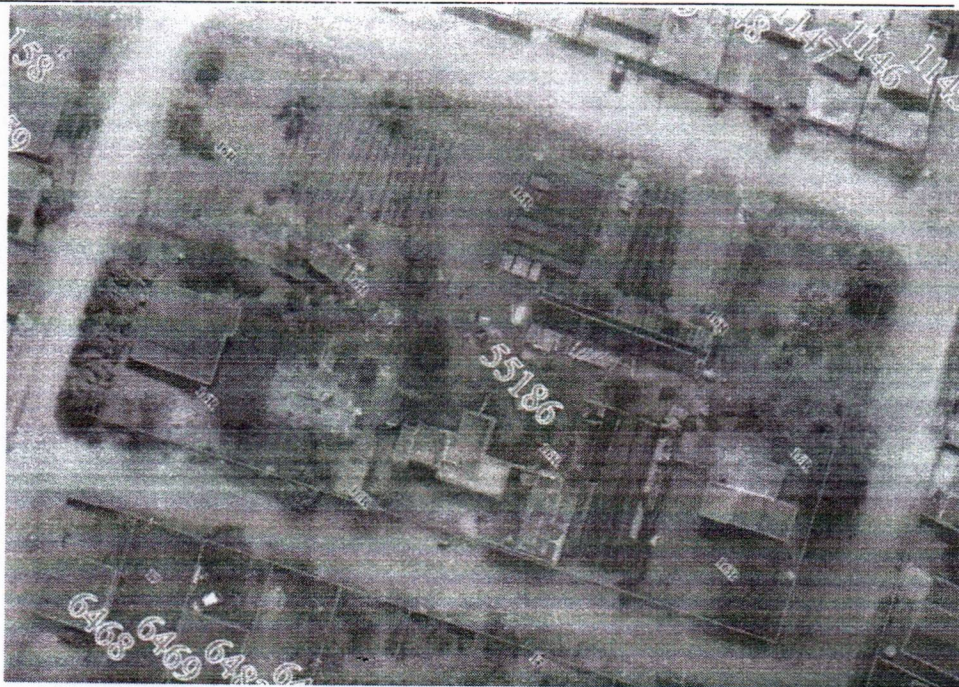


Imagem 01 - Localização do imóvel.

O nível	4
Área	5000

Situação do terreno	Esquina
Pedologia do terreno	Firme
Topologia do terreno	Plano
Possui asfalto	não
Grandes áreas	Até 5.000 m ²

Situação do terreno	Acréscimo 10%
Pedologia do terreno	Não altera valor
Topologia do terreno	Não altera valor
Possui asfalto	decai o valor 14%
Grandes áreas	Não altera valor

Fator Final	0,924
-------------	-------

Valor venal do terreno	R\$305.551,55
------------------------	----------------------

Tabela de avaliação de imóvel - Departamento de Tributação

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: G6eeBfmH1R5vfi0S/GHjR3Vulw6r4LlmIvoSwaUnjs=

Valide seu documento clicando aqui!

1Doc: Comunicação Interna 3:139/2025 | Anexo: Processo_Carlos_Roberto_Pinto_1_.pdf (33/42p / 11/89



**ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO**

**TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO CONFORME PLANTA GERICICA DE
VALORES, R\$ 305.551,55 – TREZENTOS E CINCO MIL QUINHENTOS E CINQUENTA E
UM REAIS COM CINQUENTA E CINCO CENTAVOS.**

Observação:

Com base nas alegações apresentadas, esclarecemos que o imóvel em questão é destinado ao plantio, cultivo e comércio de hortaliças. Diante dessa finalidade específica, a comissão responsável pela análise solicita a realização de uma avaliação ambiental abrangente, visando avaliar minuciosamente a viabilidade do desenvolvimento dessa atividade em uma área designada como bairro residencial.

Ressaltamos que, conforme declaração do interessado apensada ao processo, há a presença de residências destinadas a famílias no entorno. Diante desse contexto, recomenda-se não apenas a avaliação ambiental, mas também a implementação de medidas específicas para harmonizar a atividade agrícola com o ambiente residencial. Dentre essas medidas, destaca-se a proposta de particionamento de solo, buscando a delimitação adequada para o cultivo proposto, e a **individualização de cada terreno em processos distintos.**

Essa abordagem visa não apenas atender às necessidades do empreendimento agrícola, mas também respeitar as diretrizes urbanísticas locais, minimizando potenciais impactos ambientais e preservando a qualidade de vida das comunidades circunvizinhas. Recomenda-se a consulta a normativas municipais e a participação ativa de órgãos competentes na elaboração de diretrizes específicas para esse empreendimento, de forma a assegurar uma integração adequada entre atividade comercial e área residencial.

Encerramos o presente Laudo de Avaliação, ficando a Comissão Municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis e Imóveis a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Comodoro - MT, 04 de março de 2024.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E DEPRECIÇÃO DE BENS
MÓVEIS E IMÓVEIS

Portaria nº 440/2023 – 27/06/2023.

Murilo de Andrade Lopes
Engenheiro Civil

Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens
Móveis e Imóveis

Portaria Municipal nº Portaria nº 440/2023 de 27 junho 2023

Fagner De Almeida Oliveira
Fiscal de Contrato

Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e
Depreciação de Bens Móveis e Imóveis

Portaria Municipal nº Portaria nº 440/2023 de 27 junho 2023

Lucas Silva Silveira
Engenheiro Civil

Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e
Depreciação de Bens Móveis e Imóveis

Portaria Municipal nº Portaria nº 440/2023 de 27 junho 2023

Keila Adriana Santos Silva
Fiscal de Tributos Municipal

Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e
Depreciação de Bens Móveis e Imóveis

Portaria Municipal nº Portaria nº 440/2023 de 27 junho 2023

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: G6eeBfmH1R5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LlMivoSwaUnjs=

Valide seu documento clicando aqui!

Doc: Comunicação Interna 3.139/2025 | Anexo: Processo_Carlos_Roberto_Pinto_1_.pdf (35/42F / 73/89)



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO

Adriano Neves de Souza
Fiscal de Tributos Municipal
Membro da Comissão municipal de Avaliação, Reavaliação e
Depreciação de Bens Móveis e Imóveis
Portaria Municipal nº Portaria nº 440/2023 de 27 junho 2023

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: G6eeBfmH1R5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LLmIvoSwaUnjs=

Valide seu documento clicando aqui!

1 Doc: Comunicação Interna 3.139/2025 | Anexo: Processo_Carlos_Roberto_Pinto_1_.pdf (36/42) / 14/89

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Nome do Documento: 30._LAUDO_DE_AVALIACAO__HORTO__2024.pdf
Hash (SHA256): G6eeBfmH1R5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LlmIvoSwaUnjs=
Tamanho do Documento: 273263 bytes
Data de Recebimento do Documento: 05/03/2024 10:48:20
Status do Documento: Assinado
Link de Validação: <http://validador.assinepelainternet.com.br>
Código de Validação: 8997423



Signatário MURILO DE ANDRADE LOPES

Status da Assinatura: VALIDO
Nome do Arquivo de Assinatura: API_76620_39846_1792694287961625.pdf.api
Data da Assinatura: 05/03/2024 10:50:11
Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica
Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL
Local da Assinatura: R. das Sibipirunas, 788 - Cristo Rei, Comodoro - MT, 78310-000, Brazil
Geolocalização Aproximada: latitude=-13.6540633, longitude=-59.7840807
IP de Origem do Acesso: 179.42.60.33
Operadora do IP de Origem: 179.42.60.33

Informações do Signatário

CPF: 014.***.***-27
E-mail: mu*****@hotmail.com
Telefone: (69)98447-****
Validado por: Consulta na Receita Federal
Cadastro validado às: 10:46:48 do dia 05/03/2024

Carimbo do Tempo na Assinatura

Status: VALIDO
Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP 50151
Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING
Nº de Série: 200685198
Data: 05/03/2024 10:50:11

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020
Hash do documento: G6eeBfmH1R5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LlmIvoSwaUnjs=
Valide seu documento clicando aqui!
1 Doc: Comunicação Interna 3.139/2025 | Anexo: Processo_Carlos_Roberto_Pinto_1_.pdf (37/427 / 15/89

Signatário ADRIANO NEVES DE SOUZA

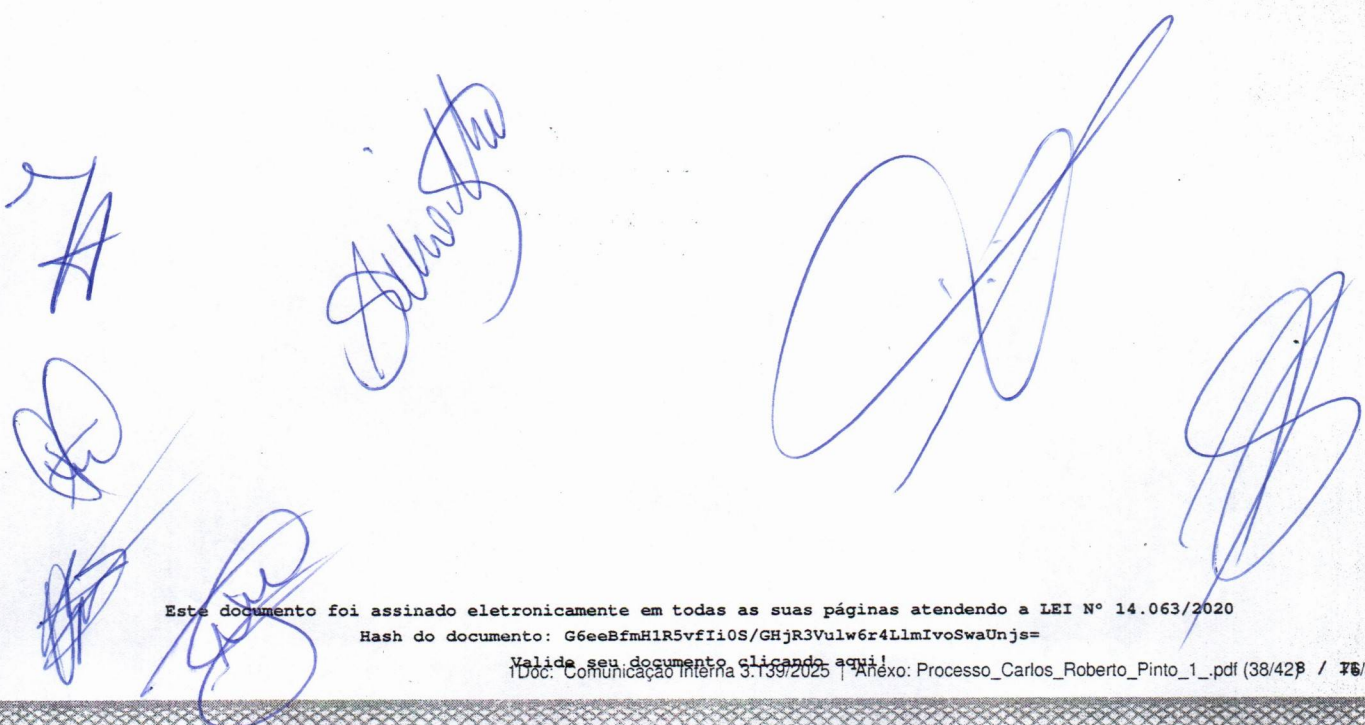
Status da Assinatura: VALIDO
Nome do Arquivo de Assinatura: API_76622_39846_1792694287961625.pdf.api
Data da Assinatura: 05/03/2024 13:48:36
Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica
Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL
IP de Origem do Acesso: 179.42.60.33
Operadora do IP de Origem: 179.42.60.33

Informações do Signatário

CPF: 015.***.***-44
E-mail: dr*****@hotmail.com
Telefone: (65)99968-****
Validado por: Consulta na Receita Federal
Cadastro validado às: 10:49:48 do dia 05/03/2024

Carimbo do Tempo na Assinatura

Status: VALIDO
Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP 50110
Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING
Nº de Série: 202973559
Data: 05/03/2024 13:48:36

The bottom half of the page contains several handwritten signatures in blue ink. There are approximately six distinct signatures of varying styles, some appearing to be initials or full names, scattered across the lower portion of the document.

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020

Hash do documento: G6eeBfmHlR5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LlmIvoSwaUnjs=

Valide seu documento clicando aqui!

Signatário KEILA ADRIANA SANTOS SILVA

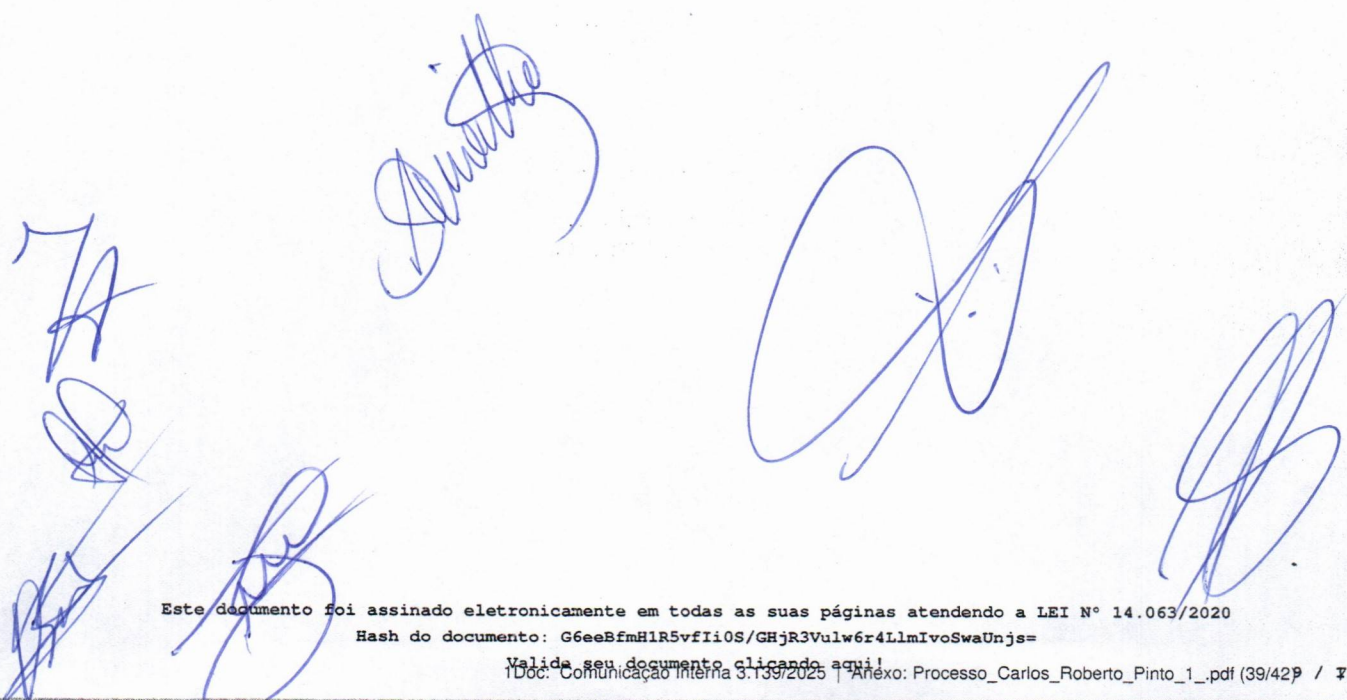
Status da Assinatura: VALIDO
Nome do Arquivo de Assinatura: API_76619_39846_1792694287961625.pdf.api
Data da Assinatura: 05/03/2024 13:54:41
Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica
Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL
IP de Origem do Acesso: 179.42.60.33
Operadora do IP de Origem: 179.42.60.33

Informações do Signatário

CPF: 730.***.***-87
E-mail: tr**@comodoro.mt.gov.br
Telefone: (65)99627-****
Validado por: Consulta na Receita Federal
Cadastro validado às: 10:49:47 do dia 05/03/2024

Carimbo do Tempo na Assinatura

Status: VALIDO
Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP 50110
Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING
Nº de Série: 202976851
Data: 05/03/2024 13:54:41

The image shows several handwritten signatures in blue ink. There are approximately six distinct signatures scattered across the lower half of the page. The signatures vary in style, with some being more cursive and others more blocky or stylized.

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI N° 14.063/2020

Hash do documento: G6eeBfmH1R5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LlMivoSwaUnjs=

Valida seu documento clicando aqui!

Signatário LUCAS SILVA SILVEIRA

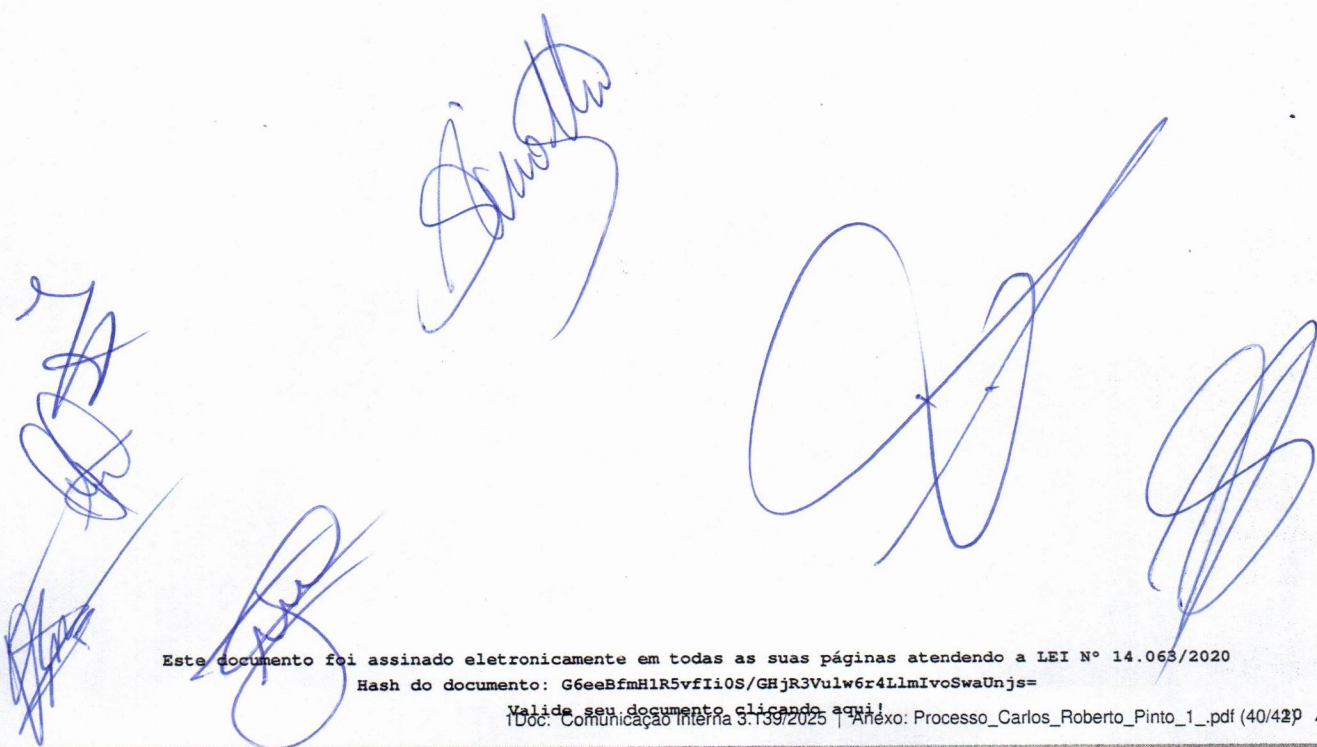
Status da Assinatura: VALIDO
Nome do Arquivo de Assinatura: API_76623_39846_1792694287961625.pdf.api
Data da Assinatura: 05/03/2024 14:20:39
Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica
Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL
IP de Origem do Acesso: 179.42.60.33
Operadora do IP de Origem: 179.42.60.33

Informações do Signatário

CPF: 101.***.***-64
E-mail: si*****@gmail.com
Telefone: (61)98109-****
Validado por: Consulta na Receita Federal
Cadastro validado às: 10:49:49 do dia 05/03/2024

Carimbo do Tempo na Assinatura

Status: VALIDO
Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP 50151
Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING
Nº de Série: 200899104
Data: 05/03/2024 14:20:39

The image shows several handwritten signatures in blue ink. There are approximately six distinct signatures scattered across the lower half of the page. The signatures vary in style, with some being more cursive and others more blocky or scribbled.

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020
Hash do documento: G6eeBfmH1R5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LLmIvoSwaUnjs=

Signatário FAGNER DE ALMEIDA OLIVEIRA

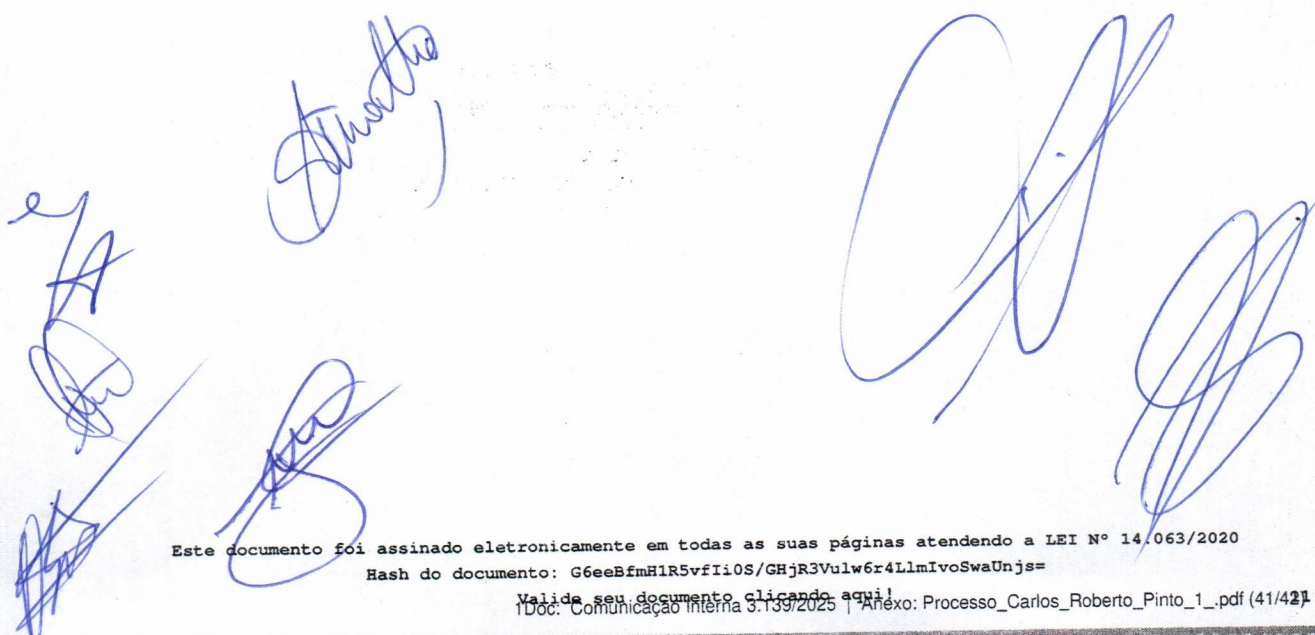
Status da Assinatura: VALIDO
Nome do Arquivo de Assinatura: API_76621_39846_1792694287961625.pdf.api
Data da Assinatura: 06/03/2024 08:44:59
Tipo de Assinatura: Assinatura Eletrônica
Propósito da Assinatura: RESPONSÁVEL
IP de Origem do Acesso: 179.42.60.33
Operadora do IP de Origem: 179.42.60.33

Informações do Signatário

CPF: 052.***.***-02
E-mail: fi*****@comodoro.mt.gov.br
Telefone: (65)99968-****
Validado por: Consulta na Receita Federal
Cadastro validado às: 08:29:58 do dia 06/03/2024

Carimbo do Tempo na Assinatura

Status: VALIDO
Carimbado por: SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT ICP .50151
Emissor: AUTORIDADE CERTIFICADORA DO SERPROACF TIMESTAMPING
Nº de Série: 201379046
Data: 06/03/2024 08:44:59

The image shows several handwritten signatures in blue ink. There are approximately five distinct signatures scattered across the lower half of the page. The signatures are stylized and appear to be in cursive or a similar fluid script.

Este documento foi assinado eletronicamente em todas as suas páginas atendendo a LEI Nº 14.063/2020
Hash do documento: G6eeBfmH1R5vfIi0S/GHjR3Vulw6r4LLmIvoSwaUnjs=



ESTADO DE MATO GROSSO
REFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Comunicação Interna nº 04/RF/2024

Comodoro/MT, 12 de março de 2024.

De: Departamento de Assuntos Fundiários

Para: Procuradoria Jurídica

Prezados,

Venho através deste, conforme despacho gabinete do Prefeito, solicitar a elaboração do Decreto com o fito de serem desafetados os ditos imóveis de finalidade urbanística.

O que se apresenta para o momento, apresento protestos de estima e apreço.

gov.br

Documento assinado digitalmente
LIZIANE ZAIÁZ TAVARES
Data: 12/03/2024 10:29:34-0300
Verifique em <https://validar.itf.gov.br>

Liziane Zaiáz Tavares

Coordenadora de Assuntos Fundiários

Portaria 578/2023 de 01.09.2023

Rua das Acácias, 1337 N – Jardim Mato Grosso – CEP 78310-000
regularização.rural.cdo@hotmail.com

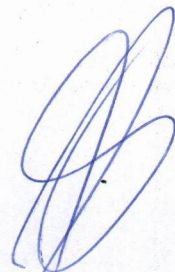
Comunicação Interna 1- 3.139/2025

De: Celen C. - RF

Para: PGM - Procuradoria Jurídica

Data: 11/09/2025 às 11:22:35

Celen Regina Torraca Dalla Cort
Diretora de departamento



Comunicação Interna 2- 3.139/2025

De: RODRIGO P. - PGM

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 30/09/2025 às 12:14:42

Segue em anexo o Parecer Jurídico n. 190/2025 para conhecimento e providencias que o caso requer.

Rodrigo Rodrigues Peres

Procurador do Município

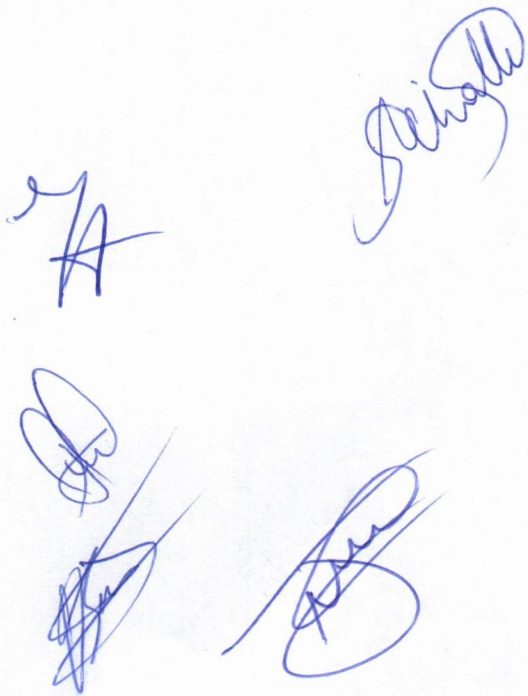
Anexos:

Parecer_n_190_2025_ass.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
RODRIGO RODRIGUES PERES	30/09/2025 12:15:51	1Doc	RODRIGO RODRIGUES PERES CPF 003.XXX.XXX-47

Para verificar as assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **FE9C-3A3A-7DDB-3782**



MUNICÍPIO DE COMODORO/MT
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO nº. 190/2025/PGM

Interessado: Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento
Assunto: Projeto de Lei – Desafetação da Quadra 16 – Reserva 02 – Bairro Cidade Verde.

I- RELATÓRIO

A Procuradoria-Geral do Município foi instada a se manifestar acerca da possibilidade de elaboração de Projeto de Lei ou Decreto visando à desafetação do imóvel municipal localizado na **Quadra 16 – Reserva 02, Bairro Cidade Verde**, matrícula nº 10.529, área de 5.000 m², atualmente utilizado como horta comunitária.

Consta nos autos administrativos laudo de avaliação e despacho do Prefeito no sentido de dar andamento à regularização fundiária da área, o que exige, como requisito preliminar, a desafetação do bem público. Todavia, há necessidade de apurar se o imóvel em questão possa estar formalmente classificado como **área verde** do loteamento, circunstância que demanda prévia verificação técnica.

II- FUNDAMENTAÇÃO

II.1-Da competência e da exigência legal.

Nos termos do art. 30, I, da Constituição Federal, compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local, inclusive dispor sobre a destinação de seus bens. Os bens públicos de uso comum ou de uso especial apenas podem ser desafetados por lei específica.

Rua das Acácias, 1.337 N - Bairro Jardim Mato Grosso - Fone (65) 3283-2405 - CEP 78310-000
Site: www.comodoro.mt.gov.br - e-mail: juridico@comodoro.mt.gov.br
Comodoro-MT

MUNICÍPIO DE COMODORO/MT PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Assim, a via adequada para a desafetação do imóvel em análise será a edição de Projeto de Lei a ser submetido à Câmara Municipal, o qual, se aprovado, converterá o bem em dominical, apto à regularização fundiária.

II.2- Da necessidade de verificação quanto à natureza da área.

Nos loteamentos urbanos, a Lei nº 6.766/1979 determina a destinação obrigatória de áreas públicas para sistemas de lazer e áreas verdes. Caso se confirme que a Quadra 16 – Reserva 02 foi originalmente instituída como área verde, a desafetação estará condicionada à adoção de compensação ambiental equivalente ou superior, em conformidade com o art. 182 da Constituição Federal, a Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal) e a jurisprudência consolidada sobre o tema.

A supressão de área verde sem compensação caracteriza violação ao princípio da função socioambiental da propriedade e pode ensejar responsabilização do Município em ações civis públicas ou perante o Tribunal de Contas.

II.3- Do procedimento adequado.

Portanto, antes da formalização do Projeto de Lei, é imprescindível que a Secretaria de Planejamento e Orçamento, em conjunto com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, emita manifestação técnica esclarecendo se a área objeto da pretendida desafetação está registrada no loteamento como área verde ou não.

III- CONCLUSÃO

Diante do exposto, essa PGM, s.m.j, emite parecer orientativo opinando pela verificação técnica junto à Secretaria de Meio Ambiente e à Secretaria de Planejamento, a fim de certificar se a área em questão não se trata de área verde.

Rua das Acácias, 1.337 N - Bairro Jardim Mato Grosso - Fone (65) 3283-2405 - CEP 78310-000

Site: www.comodoro.mt.gov.br - e-mail: juridico@comodoro.mt.gov.br

Comodoro-MT

MUNICÍPIO DE COMODORO/MT PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

• Se confirmada a destinação como área verde: a desafetação só poderá ser levada a efeito com a devida compensação ambiental, mediante afetação de outro imóvel equivalente ou superior em dimensão e qualidade ambiental.

• Se não caracterizada como área verde: o Projeto de Lei poderá tramitar normalmente, sem a necessidade de compensação, limitando-se à desafetação do bem para transformá-lo em dominical.

Empós, retornem-se os autos a essa PGM, para uma análise mais escorreitas do feito, com fito em minutar o Projeto de Lei de Desafetação.

É o parecer.

Comodoro-MT, dia 30 de setembro de 2025

RODRIGO
RODRIGUES
PERES:00365927147

Assinado de forma digital
por RODRIGO RODRIGUES
PERES:00365927147
Dados: 2025.09.30 12:14:18
-03'00'

Rodrigo Rodrigues Peres.
Procurador do Município

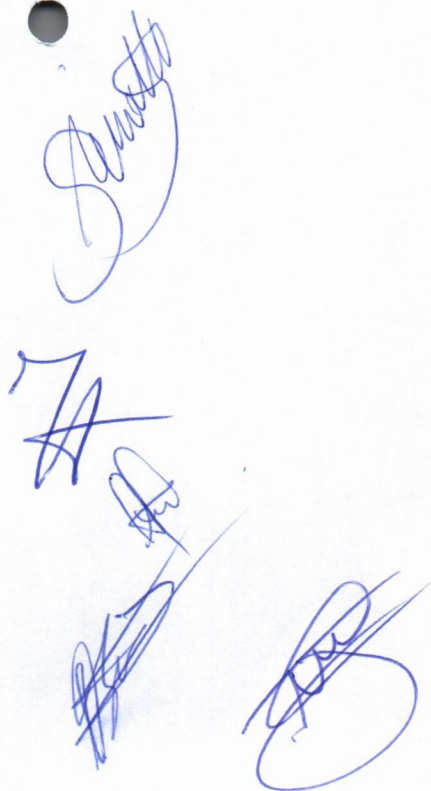
Comunicação Interna 3- 3.139/2025

De: Celen C. - RF

Para: Gab-PLAN - Gabinete do Secretário de Planejamento e Orçamento

Data: 07/10/2025 às 09:18:54

O Dr. Rodrigo enviou o parecer pra mim que, na verdade, era destinada para você Diego, so estou encaminhado.

A cluster of handwritten signatures in blue ink on the left side of the page. The signatures are stylized and overlapping, with some appearing to be initials or short names.A cluster of handwritten signatures in blue ink on the right side of the page. These signatures are more prominent and appear to be full names or official signatures.

Comunicação Interna 4- 3.139/2025

De: Gabriely S. - Gab-PLAN

Para: CAB - Comissão de Avaliação de Bens

Data: 16/10/2025 às 13:21:41

Encaminhamento para Comissão de avaliação para av certificação solicitada pelo parecer n. 190/2025 emitido pela Procuradoria Geral do Município.

Gabriely Thalyta da Silva Marcatto
Assessora de Gabinete

Comunicação Interna 5- 3.139/2025

De: Murilo L. - CAB

Para: Gab-PLAN - Gabinete do Secretário de Planejamento e Orçamento

Data: 03/11/2025 às 11:27:02

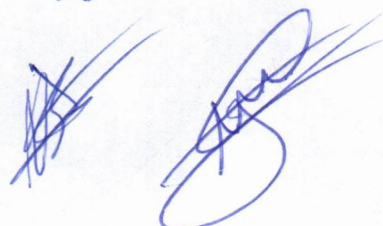
Encaminho ao secretário de planejamento **Diego Garcia Galvão Costa - Gab-PLAN** para conhecimento e deliberações. Informo que há uma solicitação referente a área ser destinada para a horta presente no bairro cidade verde, dentro do parcer jurídico é solicitado que informe se a área em questão é enquadrada como área verde ou não, ao consultar a matrícula só foi possível identificar o lote sendo chamado como "RESERVA 02", mas não é informado se é área verde. Encaminho ao sr. para responde o parecer jurídico.

Murilo de Andrade Lopes
Engenheiro Civil

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Murilo de Andrade Lopes	03/11/2025 11:27:16	1Doc	MURILO DE ANDRADE LOPES CPF 014.XXX.XXX-27

Para verificar as assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **FC35-CF9C-85D6-D58E**



Comunicação Interna 6- 3.139/2025

De: Diego C. - Gab-PLAN

Para: PGM - Procuradoria Jurídica

Data: 19/11/2025 às 12:10:30

DESPACHO

A PROCURADORIA MUNICIPAL

Referência: Resposta ao Parecer Jurídico nº 190/2025/PGM

Objeto: Projeto de Lei – Desafetação da Quadra 16 – Reserva 02 – Bairro Cidade Verde

Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

Em atenção ao exposto na conclusão do parecer quanto á caracterização de área verde no local objeto da desafetação, informo que não á objeto que cartacterize o imóvel de matrícula nº 10.529 como área verde. Há apenas a anotação na matrícula como "RESERVA" como diversos outros imóveis públicos do município.

Ante o exposto, conforme requerido, restituo o processo para prosseguimento de tramites.

Comodoro-MT, 19 de novembro de 2025.

—
Diego Garcia Galvão Costa
Secretário Municipal de Planejamento e Orçamento

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Diego Garcia Galvão Costa	19/11/2025 12:10:47	1Doc	DIEGO GARCIA GALVÃO COSTA CPF 891.XXX.XXX-91...

Para verificar as assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **4F57-A21C-6212-A188**





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE COMODORO

Parecer nº 007/2026
De 19/02/2026

Autor: **Comissão de Obras, Serviços Públicos e Planejamento.**

A **Comissão de Obras, Serviços Públicos e Planejamento** da Câmara Municipal, reuniu se em 19/02/2026, para analisar os seguintes Projetos de Lei:

Projeto de Lei nº 04/2026 de 11/02/2026, de autoria do Poder Executivo, que “Dispõe sobre a instituição do programa municipal de parceria público-privadas no âmbito da administração pública municipal de Comodoro-MT, e dá outras providências”.

Projeto de Lei nº 08/2026 de 11/02/2026, de autoria do Poder Executivo, que “Revoga o Anexo III-A da Lei Municipal 1.326/2011 e o Anexo VIII-A da Lei Municipal n. 1.330/2011 promovendo o reenquadramento de servidores públicos de nível fundamental, e dá outras providências”.

Projeto de Lei nº 09/2026 de 11/02/2026, de autoria do Poder Executivo, que “Autoriza a desafetação de imóvel público municipal denominado Reserva 02, localizado na Quadra 016, do Bairro Cidade Verde para fins de regularização fundiária de interesse específico, e dá outras providências”.


Projeto de Lei nº 10/2026 de 13/02/2026, de autoria do Poder Executivo, que “Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito adicional especial no orçamento do Município para o exercício de 2026, mediante transposição e remanejamento de dotações, no valor de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), e dá outras providências”.


Após análise dos projetos em epígrafe, **opinam unanimemente pela aprovação dos referidos Projetos.**



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE COMODORO

Câmara Municipal de Comodoro/MT, ao dezenove dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.


Ozimar Mota da Silva
Presidente


Josimar Almeida Miranda
Vice-Presidente


Eliano Domingo José Bridi
Relator

PROTOCOLO

Nº 0129/2026
Data 19 / 02 / 20 26
Hrs: 10 Min.: 50
CÂMARA MUNICIPAL DE
COMODORO/MT



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE COMODORO**

**Parecer nº. 013/2026
De 19/02/2026**


**DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA, ORÇAMENTO,
FINANÇAS E REDAÇÃO**

O presente parecer tem por objeto o Projeto de Lei nº 009/2026, de autoria do Poder Executivo que **“Autoriza a desafetação de imóvel público municipal denominado Reserva 02, localizado na Quadra 016, do Bairro Cidade Verde, para fins de regularização fundiária de interesse específico, e dá outras providências”**

A Comissão de Constituição, Justiça, Orçamento, Finanças e Redação desta Câmara Municipal, em reunião realizada em 19/02/2026, depois de analisar o Projeto de Lei em epígrafe, e diante do exposto e fundamentada nos princípios constitucionais, administrativos, pugnamos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 009/2026.

É o nosso parecer.

Câmara Municipal de Comodoro/MT, aos dezoito dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis.


Guiomar Cardoso Piovezan
Relator

PROTOCOLO

Nº 0135/2026
Data 19 / 02 / 20 26
Hrs: 11 Min.: 20

CÂMARA MUNICIPAL DE
COMODORO/MT



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO DE COMODORO
PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

Parecer Jurídico nº 07/2026

PROTOCOLO

Nº 0117/2026

Data 18 / 02 / 2026

Hrs: 09 Min.: 00

CÂMARA MUNICIPAL DE
COMODORO/MT

PL 09/2026 – “Autoriza a desafetação de imóvel público municipal denominado Reserva 02, localizado na Quadra 016, do Bairro Cidade Verde, para fins de regularização fundiária de interesse específico, e dá outras providências”.

Autoria: Chefe do Poder Executivo.

I. RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer jurídico acerca do Projeto de Lei nº 09/2026, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, que visa autorizar a desafetação de imóvel público municipal denominado “Reserva 02”, localizado na Quadra 016, Bairro Cidade Verde, com área total de 5.000,00 m², matriculado sob nº 10.529 no 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Comodoro/MT.

A proposição objetiva alterar a natureza jurídica do bem, atualmente classificado como bem de uso especial, para bem dominical, possibilitando sua alienação no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e da Lei Municipal nº 1.746/2017.

Consta da justificativa que a ocupação é anterior a 22 de dezembro de 2016, conforme exigência do §2º do art. 9º da legislação federal supracitada, bem como que o imóvel não se caracteriza como área



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO DE COMODORO
PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

verde ou de preservação permanente, mas como reserva patrimonial do loteamento.

O projeto veio acompanhado do Processo Administrativo nº 056/SEPLAN/2022 (CI 3.139/2025), totalizando o expediente 94 (noventa e quatro) páginas.

É o relatório.

II. ANÁLISE JURÍDICA

II.1 – Da técnica legislativa e admissibilidade formal

Verifica-se, preliminarmente, que o Projeto de Lei nº 09/2026 observa os preceitos da técnica legislativa, encontrando-se redigido de forma clara, objetiva e sistematizada, com adequada estruturação dos dispositivos legais, ementa compatível com o conteúdo normativo e regular subscrição.

Atende, assim, ao disposto no art. 135 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Comodoro, bem como às normas gerais de elaboração legislativa, estando acompanhado de Justificativa, o que satisfaz os requisitos formais de admissibilidade no processo legislativo municipal.

II.2 – Da competência legislativa e iniciativa

Nos termos do art. 30, inciso I, da Constituição da República, compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO DE COMODORO
PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

A matéria versada no projeto — desafetação e posterior alienação de bem público municipal — insere-se na esfera de competência legislativa municipal, por se tratar de gestão e disposição de patrimônio próprio.

Quanto à iniciativa, é legítima a propositura pelo Chefe do Poder Executivo, uma vez que a administração e disposição de bens públicos municipais é atribuição típica do Executivo, conforme princípio da separação dos poderes (art. 2º da Constituição Federal) e disposições correlatas da Lei Orgânica Municipal.

Não se verifica vício formal de iniciativa.

II.3 – Da natureza jurídica do Bem e da Desafetação

Nos termos do art. 99 do Código Civil, os bens públicos classificam-se em:

- I – bens de uso comum do povo;
- II – bens de uso especial;
- III – bens dominicais.

O imóvel objeto do projeto encontra-se classificado como bem de uso especial. Para que possa ser alienado, impõe-se sua prévia desafetação, convertendo-o em bem dominical, conforme entendimento consolidado da doutrina e da jurisprudência pátria.

A desafetação de bem público depende de lei específica, o que está sendo observado na presente proposição.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO DE COMODORO
PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

O Projeto de Lei descreve adequadamente: localização do imóvel; matrícula no registro imobiliário; área total; finalidade da desafetação.

Há, portanto, observância ao princípio da legalidade (art. 37, *caput*, da Constituição Federal).

II.4 Da Regularização Fundiária – Reurb-E

A proposição fundamenta-se na Lei Federal nº 13.465/2017, que instituiu normas gerais sobre Regularização Fundiária Urbana (Reurb), regulamentando os arts. 182 e 183 da Constituição Federal.

A modalidade indicada é a Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), aplicável aos casos que não se enquadram como interesse social.

O art. 9º, §2º, da Lei nº 13.465/2017 estabelece como marco temporal a ocupação anterior a 22 de dezembro de 2016, requisito expressamente consignado no Projeto de Lei e na justificativa.

Ademais, o art. 17 da referida lei autoriza a alienação direta aos ocupantes em hipóteses de regularização fundiária, observados os critérios legais e avaliação prévia.

A legislação municipal (Lei nº 1.746/2017), conforme mencionado no projeto, disciplina o Programa Municipal “Regulariza Comodoro” e autoriza a alienação mediante avaliação da terra nua, desconsiderando benfeitorias realizadas pelo ocupante, o que se harmoniza com os princípios da razoabilidade e da vedação ao



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO DE COMODORO
PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

enriquecimento sem causa.

Não se vislumbra incompatibilidade com a legislação federal.

II.5 Da Licitação e Alienação

Regra geral, a alienação de bens públicos depende de: interesse público devidamente justificado; autorização legislativa; avaliação prévia; licitação (art. 37, XXI, da CF e Lei 14.133).

Todavia, a própria Lei Federal nº 13.465/2017 estabelece hipótese específica de alienação direta no âmbito da Reurb, configurando exceção legal ao dever geral de licitar, em razão da finalidade regularizatória.

Trata-se de hipótese de dispensa legal justificada por política pública de regularização fundiária, compatível com o interesse público primário e com a função social da propriedade (art. 5º, XXIII, e art. 182 da Constituição Federal).

Desde que observados: laudo de avaliação técnica; comprovação do marco temporal; regular processamento administrativo; observância das normas urbanísticas.

Pelo todo apresentado, s.m.e., não há óbice jurídico à alienação nos moldes propostos.

II.6 Da Questão Ambiental

O projeto expressamente afirma que o imóvel não constitui



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO DE COMODORO
PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

área verde ou de preservação permanente, mas reserva patrimonial do loteamento.

Tal circunstância, confirmada por certificação técnica da Secretaria competente, afasta impedimento ambiental e a necessidade de compensação.

Ressalva-se, contudo, que eventual responsabilidade ambiental superveniente deverá ser aferida no âmbito administrativo próprio, caso constatada irregularidade fática.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria Jurídica opina:

- Pela constitucionalidade formal e material do Projeto de Lei nº 09/2026;
- Pela legalidade da desafetação pretendida, por meio de lei específica;
- Pela possibilidade jurídica de alienação no âmbito da Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e da legislação municipal pertinente (1.746/2017);
- Pela regular tramitação da matéria no âmbito das Comissões Permanentes competentes, notadamente Comissão de Constituição, Justiça, Orçamento, Finanças e Redação, nos termos do art. 27, inciso I, c/c art. 34, inciso I, alínea “a”, do Regimento Interno; Comissão Permanente de Obras, Serviços Públicos e Planejamento, conforme art. 27, inciso II, c/c art. 34, II, “a”, “1”, do Regimento Interno.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER LEGISLATIVO DE COMODORO
PROCURADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

Após a emissão dos pareceres competentes, que o Projeto de Lei seja submetido à apreciação do Soberano Plenário, observando-se o quórum de **maioria qualificada** para a sua aprovação, conforme art. 67, II, “c”, do R.I.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

Comodoro MT, 18 de fevereiro de 2026.

ARIANE STEICA
RODRIGUES
PERES:00601661184

Assinado de forma digital por
ARIANE STEICA RODRIGUES
PERES:00601661184
Dados: 2026.02.18 13:37:51 -04'00'

ARIANE STEICA RODRIGUES PERES
Procuradora Jurídica Legislativa