



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES

Ofício n.º 1.585/2025-GP/PMC

Cáceres - MT, 08 de setembro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor

VER. MANGA ROSA

Presidente da Comissão de Constituição, Justiça, Trabalho e Redação

Câmara Municipal de Cáceres

Rua Coronel José Dulce, esq. Rua Gal Osório

Cáceres – MT - CEP 78210-056

Ref.: Protocolo 20.829/2025

Senhor Presidente:

Acusamos o recebimento do Parecer nº 130/2025, referente ao Projeto de Lei nº 026, de 06 de agosto de 2025, que “*Autoriza a doação, com encargos, de imóvel integrante do Patrimônio Municipal a DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO, para a finalidade que se especifica e dá outras providências*”, que versa sobre conversão do voto em diligência, para juntada de documentos.

Em cumprimento à mencionada diligência, vimos encaminhar a Vossa Excelência a seguinte documentação, anexa:

- Laudo de Avaliação do Imóvel (Opinião Mercadológica);
- Curriculum do Avaliador;
- Mapa do Imóvel;
- Matrícula 55.419 do Cartório do 1.º Ofício de Registro Geral de Imóveis;
- Relatório do Cadastro Imobiliário Urbano;
- Certidão de Valor Venal nº 5978/2025.
- Declaração de Avaliação Mercadológica;

Colocando-nos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais ao pleito, subscrevemo-nos.

Atenciosamente.

ANTÔNIA ELIENE LIBERATO DIAS
Prefeita de Cáceres





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 734B-90B5-5058-40B1

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

- ✓ ANTONIA ELIENE LIBERATO DIAS (CPF 566.XXX.XXX-49) em 08/09/2025 14:17:36 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://caceres.1doc.com.br/verificacao/734B-90B5-5058-40B1>

OPINIÃO MERCADOLÓGICA

1 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

1.1 SOLICITANTE

Gustavo Calábria Rondon, Secretário de Fazenda Municipal.

1.2 PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Cáceres-MT, , solteiro(a), pessoa física, portador do RG. -, inscrito no CPF sob o n.º , com residência na Avenida Brasil, n.º 119, COC - Prefeitura de Cáceres-MT, Bairro Jardim Celeste, Cáceres - Mato Grosso, CEP 78.210-906.

1.3 AVALIADOR

Emerson Flores da Mota Maciel Menezes, Brasileira, casado(a), Corretor(a) de Imóveis, inscrito no CRECI /MT, sob o n.º 16639 F, inscrito no CNAI sob o n.º 45310, portador do R.G. 363144/MT, e CPF n.º 691.187.952-34, telefone celular (65) 9 9244-0610, e-mail emersonfloresmota@gmail.com, residente e domiciliado na cidade de Cáceres - MT.

2 OBJETIVO DA OPINIÃO MERCADOLÓGICA

O presente trabalho servirá de base para determinar o valor de mercado do terreno URBANO, tipo de uso, e sua edificação, sito a Rua Coronel José Dulce, n.º 324, Bairro Centro, Cáceres - MT para fins de **Avaliação Comercial** .

3 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA n.º 55.419

Um imóvel urbano, situado nesta cidade de Cáceres-MT, localizado à Rua Coronel José Dulce Centro, com a área de 1.690,08 metros quadrados, com a seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M01, de coordenadas N 8.223.614,26 m e E 426.565,20 m; deste segue confrontando com a RUA CORONEL JOSÉ DULCE no quadrante Nordeste, com azimute de 109°25'54,03" e distância de 30,63 m até o vértice M02, de coordenadas N

8.223.604,07 m e E 426.594,08 m; deste segue confrontando com PROPRIETÁRIO ANTERIOR: HERDEIROS DE DOUTOR JOAQUIM AUGUSTO DA COSTA MARQUES E PROPRIETÁRIO ATUAL: CÂMARA MUNICIPAL DE CÁCERES no quadrante Sudeste, com azimute de 200°25'15,75" e distância de 54,97 m até o vértice M03, de coordenadas N 8.223.552,55 m e E 426.574,90 m; deste segue confrontando com ÁREA DESMEMBRADA no quadrante Sudoeste, /com azimute de 291°36'22,61" e distância de 32,64 m até o vértice M04, de coordenadas N 8.223.564,57 m e E 426.544,55 m; deste segue confrontando com PROPRIETÁRIO ANTERIOR: SEBASTIÃO CAVALCANTE FREIRE E, PROPRIETÁRIO ATUAL: SIHAN MOHAMED FARES no quadrante Noroeste, com azimute de 22°47'08,95" e distância de 18,63 m até o vértice M05, de Coordenadas N 8.223.581,75 m e E 426.551,77 m; deste segue confrontando no quadrante Nordeste, com azimute de 110°12'48,79" e distância de 1,59 m até o vértice M06, de coordenadas N 8.223.581,20 m e E 426.553,26 m; deste segue confrontando no quadrante Noroeste, com azimute 19°51'18,06" e distância de 35,15 m até o vértice M01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº SIM WGr, tendo como Datum o Sistema SIRGAS2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de Projecção UTM. ÁREA CONSTRUÍDA: BLOCO 1 - 01 hall de entrada c/ 9,65m², 01 sala c/ /23,02m², 01 sala c/ 34,90m², 01 salão c/ 223,25m², 01 palco c/ 33,41m², 01 sanitário feminino /18,36m², 01 sanitário masculino c/ 19,72m², 01 varanda c/ 90,94m², 01 copa c/ 19,80m², 101 despensa c/ 16,50m²; BLOCO 2-01 salão aberto c/ 142,70m², 01 depósito c/ 17,85m², 01 escada c/ 6,60m², 01 cozinha c/ 16,40m², 01 sanitário c/ 11,60m², 01 lanchonete c/ 37,57m², 01 Wc c/ 2,95m², 01 copa c/ 8,90m², 01 box c/ 4,88m², 01 sanitário c/ 19,08m², 01 bilheteria c/7,63m²; PAVIMENTO SUPERIOR: 01 varanda c/ 9,57m², 01 hall c/ 10,70m², 01 Wc c/ 2,05m², 01 Wc c/ 2,05m², 01 sala p/ banho c/ 14,17m², 01 hall c/ 6,48m², 01 sala c/13,97m², 01 sala c/ 12,96m², 01 hall c/ 6,43m², 01 sala c/ 13,97m², 01 ?opa c/ 15,27m²; paredes e soleiras c/ 37,49m², totalizando 948,31m² de área construída. MEMORIAL DESCRITIVO/MAPA: Elaborado pelo Arquiteto e Urbanista Edson Gustavo de Souza Santos - CAU: A184714-7, sendo comprovada a responsabilidade técnica através da RRT ° 13704405, isento de pagamento. CADASTRO IMOBILIÁRIO: Inscrição Municipal nº 300100180239001. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CÁCERES - MT, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito sob o CNPJ nº 03.214.145/0001-83. Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula R-2-48.508, L° 02, fls. 01v em 06.04.2018.

3.2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO

3.2.1 Forma: Pouco Irregular

3.2.2 Cota: Acima do Nível da Rua

3.2.3 Topografia: Plana

3.2.4 Superfície: Seca

3.3 DESCRIÇÃO DO TERRENO

3.4 VISTORIA DO IMÓVEL

3.5 ZONEAMENTO

O imóvel está inserido na zona de tombamento de Cáceres, MT, e localizado no Centro Histórico da cidade, que foi reconhecido como patrimônio cultural brasileiro em 2010.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

*"O antigo Clube Humaitá localiza-se em área institucional consolidada da Rua Cel. José Dulce, com acesso a serviços essenciais que conferem **vantagem locacional relativa**. Contudo, esse atributo não supera os seguintes ônus:

I. Depreciação por tombamento:

- Proíbe adaptações para usos modernos (ex.: coworking, hotel boutique);
- Exige custos de restauro 3× superiores a construções novas;

II. Estagnação do microentorno:

- Alta ociosidade de imóveis (>35%) reduz atratividade global da rua;
- Demanda restrita a investidores especulativos (perfil "buy & hold").

Conclusão avaliatória: O imóvel mantém valor simbólico e localização privilegiada, mas sua precificação deve refletir o **custo de oportunidade depreciado** pela conjunção de restrições legais e conjuntura de mercado.

3.7 GRAVAMES

4 MERCADO

*"O segmento imobiliário no entorno do antigo Clube Humaitá caracteriza-se por **estagnação estrutural**, com oferta significativamente superior à demanda. Este desequilíbrio: (a) reduz o valor base do m² em até 30% frente a polos ativos; (b) alonga prazos de comercialização; e (c) exige deságios agressivos para transacionar imóveis com restrições. Somado ao tombamento temporário e à depreciação física, o contexto de mercado configura **triângulo depreciativo**:* **1. Restrição legal** (tombamento) + **2. Degradação funcional** (entorno) + **3. Falta de liquidez** (excesso de oferta).

4 PRESSUPOSTO / RESSALVAS E PRINCÍPIOS

4.1 O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas

metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões nele contidas, enquadrando-se o laudo como Avaliação;

4.2 Utilizamos os métodos mais recomendáveis, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;

4.3 O universo da pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;

4.4 Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas é da responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;

4.5 O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido nas Normas da ABNT, 14.653 nos seus segmentos 01 e 02, além das exigências impostas por leis federais, estaduais e municipais e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética.

4.6 O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação a matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;

4.7 Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente, na forma de entrevistas verbais.

4.8 Às análises e as conclusões contidas neste laudo baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados no mercado, preços de venda e etc. assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

5 DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL NOS ANEXOS

5.1 Currículo do Avaliador

5.2 Localização do Imóvel por Satélite

5.3 Imagem(ens) da(s) Edificação(ões) - (Fotos)

5.4 Certidão de inteiro teor ou transcrição ou descritivosss + plantas

5.5 COFECI + Declaração de Avaliação Mercadológica

6 METODOLOGIA UTILIZADA

6.1 Terreno

A Opinião Mercadológica não requer metodologia definida em norma, conforme a Resolução-COFECI nº 1.066/2007 Art. 1º, Parágrafo Único, sendo geralmente

embasada na experiência dos profissionais do mercado imobiliário. Desta forma, a determinação do valor do m² dos terrenos será informada pelo Avaliador.

6.2 Edificações

Para as edificações existentes, o Sistema Prático Imobiliário Colibri utiliza o Método Evolutivo (NBR 14653, item 8.2.4), compondo assim o valor do imóvel na sua totalidade. De acordo com a NBR 14653-2, o Método Evolutivo é aquele em que o valor do imóvel é estimado por meio da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização conforme a equação:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o valor da(s) benfeitoria(s)

FC é o fator de comercialização.

O valor das benfeitorias (edificações) no Sistema Prático Imobiliário Colibri é determinado utilizando o Custo Unitário Básico de construção – CUB, da última publicação oficial do Sinduscon do Estado em que o Imóvel está situado, para estimar o valor de construção e em seguida, aplicado o fator de depreciação. Nesta Avaliação, a depreciação será fundamentada no Método de Ross-Heidecke, que é um método misto, considerando a idade real (Ross) e o estado de conservação (Heidecke). A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Sendo a fórmula $VI = (VT + CB) \times FC$, com a sua equivalente $VI = (VT \times FC) + (CB \times FC)$, o Fator de comercialização(FC) no Sistema Prático Imobiliário Colibri está incorporado no Valor do Terreno ($VT \times FC$) e no Valor da Edificação ($CB \times FC$). O FC está dividido nos componentes "Depreciação de CUB pelo Avaliador" e "Apreciação da Edificação", conforme descrito em [7] ELABORAÇÃO DOS CÁLCULOS. Em se havendo mais de uma edificação ou benfeitoria, calcula-se

individualmente cada uma delas e soma-se o total.

$$VB_{total} = VB1 + VB2 + \dots + VBn$$

7 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (TR)

Os cálculos relativos ao Valor do Terreno, Depreciação da Edificação e Fator de Comercialização foram elaborados através do Sistema Prático Imobiliário Colibri, com os dados, critérios e parâmetros fornecidos pelo signatário desta avaliação, sendo este, responsável por todas as informações contidas neste documento. Para a determinação do Valor do Imóvel no Sistema Prático Imobiliário Colibri, conforme descrito em [6 - Metodologia Utilizada].

Para a determinação do Valor do Imóvel no Sistema Prático Imobiliário Colibri, conforme descrito em [6] Metodologia Utilizada, é utilizada a fórmula $VI = (VT + CB) \times FC$. Também explicado anteriormente, o valor de FC está incorporado no Valor do Terreno ($VT \times FC$) e no Valor da Edificação ($CB \times FC$). Desta forma, no Sistema, a composição do Valor total do imóvel será:

$$VI = (VT + CB) \times FC = (VT \times FC) + (CB \times FC)$$

Onde:

$(VT \times FC) = TR$ = Valor do terreno atribuído pelo Avaliador

$(CB \times FC) = VB$ = Valor das Benfeitorias já depreciadas, considerando o FC.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = TR + VB$$

7.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (TR)

$$TR = AT \times Vm^2$$

Onde:

TR = Valor do terreno;

AT = Área do terreno;

Vm^2 = Valor do m^2

7.3 CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO (VB)

$$VB = (CUB \times (1 - (DCUB \div 100))) \times AC \times (1 - (DRH \div 100)) \times (1 + (AA \div 100))$$

Onde:

VB = Valor da edificação ou benfeitoria;

CUB = Valor da CUB de acordo com o Padrão do Imóvel;

DCUB = Valor da depreciação da CUB pelo Avaliador;

AC = Área construída da edificação;

DRH = Valor da depreciação pela Tabela Ross-Heidecke (R-H);

AA = Apreciação do valor da edificação pelo Avaliador.

Nota: Os valores de DCUB e AA são inferências do Avaliador que influenciam o valor final da edificação para representar o Fator de Comercialização (FC).

8 APLICAÇÃO DA FÓRMULA DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$TR = AT \times Vm^2$$

$$AT = 1.309,08 \text{ m}^2$$

$$Vm^2 = R\$ 700,00$$

$$TR = AT(1.309,08 \text{ m}^2) \times Vm^2(R\$ 700,00)$$

$$TR = R\$ 916.356,00.$$

9 EDIFICAÇÕES AVALIADAS

9.1 Edificação 001

9.1.1 Padrão da Edificação:

CAL-8 N (Comercial Andares Livres Normal)

9.1.2 Descrição da Edificação

ÁREA CONSTRUÍDA: BLOC? 1 - 01 hall de entrada c/ 9,65m², 01 sala c/ /23,02m², 01 sala c/ 34,90m², 01 salão c/ 223,25m², 01 palco c/ 33,41m², 01 sanitário feminino /18,36m², 01 sanitário masculino c/ 19,72m², 01 varanda c/ 90,94m², 01 copa c/ 19,80m², 101 despensa c/ 16,50m²; BLOCO 2-01 salão aberto c/ 142,70m², 01 depósito c/ 17,85m², 01 escada c/ 6,60m², 01 cozinha c/ 16,40m², 01 sanitário c/ 11,60m², 01 lanchonete c/ 37,57m², 01 Wc c/ 2,95m², 01 copa c/ 8,90m², 01 box c/ 4,88m², 01 sanitário c/ 19,08m², 01 bilheteria c/7,63m²; PAVIMENTO SUPERIOR: 01 varanda c/ 9,57m², 01 hall c/ 10,70m², 01 Wc c/ 2,05m², 01 Wc c/ 2,05m², 01 sala p/ banho c/ 14,17m², 01 hall c/ 6,48m², 01 sala c/13,97m², 01 sala c/ 12,96m², 01 hall c/ 6,43m², 01 sala c/ 13,97m², 01 ?opa c/ 15,27m²; paredes e soleiras c/ 37,49m², totalizando 948,31m² de área construída.

9.1.3 Observações da Edificação

*"O antigo Clube Humaitá localiza-se em área institucional consolidada da Rua Cel. José Dulce, com acesso a serviços essenciais que conferem **vantagem locacional relativa**. Contudo, esse atributo não supera os seguintes ônus: **I. Depreciação por tombamento:**

- Proíbe adaptações para usos modernos (ex.: coworking, hotel boutique);
- Exige custos de restauro 3× superiores a construções novas;

II. Estagnação do microentorno:

- Alta ociosidade de imóveis (>35%) reduz atratividade global da rua;
- Demanda restrita a investidores especulativos (perfil "buy & hold").

Conclusão avaliatória: O imóvel mantém valor simbólico e localização privilegiada, mas sua precificação deve refletir o **custo de oportunidade depreciado** pela conjunção de restrições legais e conjuntura de mercado. Por tal motivo, deprecio o imóvel de forma arbitrária em 30%.

9.1.4 Vistoria da Edificação

9.1.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO nº 1

$$VB1 = (CUB \times (1 - (DCUB \div 100))) \times AC \times (1 - (DRH \div 100)) \times (1 + (AA \div 100))$$

$$CUB = R\$ 3.537,65.$$

$$DCUB = (-30\%)$$

$$\text{Valor da CUB depreciada} = R\$ 2.476,36$$

$$AC = 948.31\text{m}^2$$

$$\text{Valor da Edificação antes da depreciação pela Tabela R-H} = R\$ 2.348.352,21$$

$$DRH = (-56,400\%)$$

$$\text{Valor da Edificação depois da depreciação pela Tabela R-H} = R\$ 1.023.881,56$$

$$AA = +0\%$$

$$\text{Valor da Edificação depois da Apreciação pelo Avaliador} = R\$ 1.023.881,56$$

$$\text{Valor Final da Edificação} = \mathbf{R\$ 1.023.881,56}$$

10 VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO

R\$ 916.356,00 (novecentos e dezesseis mil e trezentos e cinquenta e seis reais).

11 VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL

R\$ 1.940.237,56 (um milhão, novecentos e quarenta mil, duzentos e trinta e sete reais e cinquenta e seis centavos).

12 CONCLUSÃO FINAL

A Opinião sobre o valor do Imóvel está centrada no conhecimento de Mercado e na experiência profissional do Avaliador Imobiliário. No entanto, na metodologia adotada neste documento, somente o valor do terreno está no campo da determinação empírica, valor este inserido no cálculo do valor total do imóvel pelo Método Evolutivo, considerando as edificações e sua depreciação. Para tanto, propomos para o imóvel objeto desta Opinião mercadológica o valor de mercado de R\$ 1.940.238,00 (um milhão, novecentos e quarenta mil e duzentos e trinta e oito reais).

O presente parecer é composto por 17 páginas digitadas e numeradas, assinadas pelo profissional abaixo.

Cáceres-MT, 29 de Julho de 2025

Emerson Flores da Mota Maciel Menezes

CRECI: 16639 F / MT

CNAI: 45310

CURRICULUM DO AVALIADOR

Emerson Flores da Mota Maciel Menezes

Nome: Emerson Flores da Mota Maciel Menezes

Qualificação: Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº: 16639 / MT | **CNAI nº:** 45310

Formação Profissional: Corretor de Imóveis, Técnico em Agrimensura e Edificações, Avaliador de Imóveis ,Tecnólogo em Gestão de Serviços Jurídicos e Notarias, Pós Graduado em Geoprocessamento.

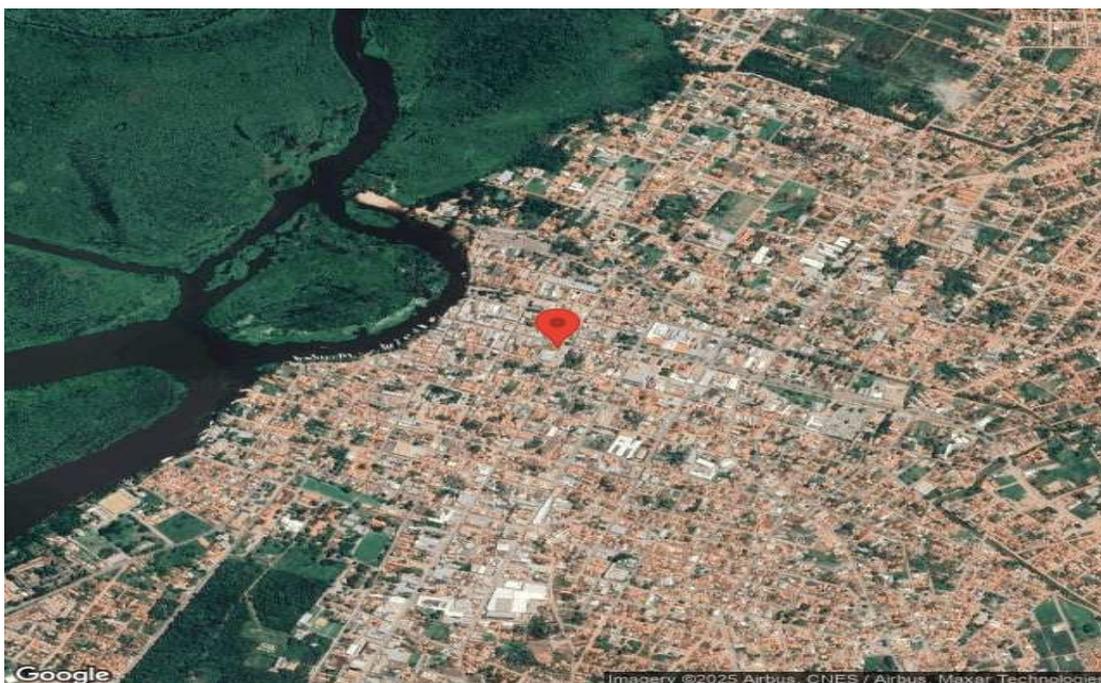
Experiência Profissional: Atua na área de Engenharia e Arquitetura há mais de duas décadas, Fiscal de Obras, Posturas e Defesa do Consumidor, efetivo.

Endereço: Rua Manoel Félix de Macedo,47 - Cáceres/MT

Telefone: (65)99244-0610

E-mail: emersonfloresmota@gmail.com

MAPA DO IMÓVEL



fonte retirada em: 29/07/2025

Localização do Imóvel Avaliado: 📍

Assinado por 1 pessoa: EMERSON FLORES DA MOTA MACIEL MENEZES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caceres.1doc.com.br/verificacao/2646-BED3-EE6A-23B3> e informe o código 2646-BED3-EE6A-23B3

ANEXO: CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR OU TRANSCRIÇÃO OU DESCRITIVOS + PLANTAS.

MATRÍCULA Nº 55.419	FOLHA 01F	DATA 11/06/2025	Oficial: <u>WILLIAM</u>
			CMM 063370.2.0055419-65

Imóvel

Um imóvel urbano, situado nesta cidade de Cáceres-MT, localizado à Rua Coronel José Dulce - Centro, com a área de **1.690,08 metros quadrados**, com a seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M01, de coordenadas N 8.223.614,26 m e E 426.565,20 m; deste segue confrontando com a RUA CORONEL JOSÉ DULCE no quadrante Nordeste, com azimute de 109°25'54,03" e distância de 30,63 m até o vértice M02, de coordenadas N 8.223.604,07 m e E 426.594,08 m; deste segue confrontando com PROPRIETÁRIO ANTERIOR: HERDEIROS DE DOUTOR JOAQUIM AUGUSTO DA COSTA MARQUES E PROPRIETÁRIO ATUAL: CÂMARA MUNICIPAL DE CÁCERES no quadrante Sudeste, com azimute de 200°25'15,75" e distância de 54,97 m até o vértice M03, de coordenadas N 8.223.552,55 m e E 426.574,90 m; deste segue confrontando com ÁREA DESMEMBRADA no quadrante Sudoeste, com azimute de 291°36'22,61" e distância de 32,64 m até o vértice M04, de coordenadas N 8.223.564,57 m e E 426.544,55 m; deste segue confrontando com PROPRIETÁRIO ANTERIOR: SEBASTIÃO CAVALCANTE FREIRE E, PROPRIETÁRIO ATUAL: SIHAN MOHAMED FARES no quadrante Noroeste, com azimute de 22°47'08,95" e distância de 18,63 m até o vértice M05, de coordenadas N 8.223.581,75 m e E 426.551,77 m; deste segue confrontando no quadrante Nordeste, com azimute de 110°12'48,79" e distância de 1,59 m até o vértice M06, de coordenadas N 8.223.581,20 m e E 426.553,26 m; deste segue confrontando no quadrante Noroeste, com azimute 19°51'18,06" e distância de 35,15 m até o vértice M01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº SIM WGR, tendo como Datum o Sistema SIRGAS2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. **ÁREA CONSTRUÍDA: BLOCO 1** - 01 hall de entrada c/ 9,65m², 01 sala c/ 23,02m², 01 sala c/ 34,90m², 01 salão c/ 223,25m², 01 palco c/ 33,41m², 01 sanitário feminino c/ 18,36m², 01 sanitário masculino c/ 19,72m², 01 varanda c/ 90,94m², 01 copa c/ 19,80m², 01 despensa c/ 16,50m²; **BLOCO 2** - 01 salão aberto c/ 142,70m², 01 depósito c/ 17,85m², 01 escada c/ 6,60m², 01 cozinha c/ 16,40m², 01 sanitário c/ 11,60m², 01 lanchonete c/ 37,57m², 01 Wc c/ 2,95m², 01 copa c/ 8,90m², 01 box c/ 4,88m², 01 sanitário c/ 19,08m², 01 bilheteria c/ 7,63m²; **PAVIMENTO SUPERIOR:** 01 varanda c/ 9,57m², 01 hall c/ 10,70m², 01 Wc c/ 2,05m², 01 Wc c/ 2,05m², 01 sala p/ banho c/ 14,17m², 01 hall c/ 6,48m², 01 sala c/ 13,97m², 01 sala c/ 12,96m², 01 hall c/ 6,43m², 01 sala c/ 13,97m², 01 copa c/ 15,27m²; paredes e soleiras c/ 37,49m², **totalizando 948,31m² de área construída.**

MEMORIAL DESCRITIVO/MAPA: Elaborado pelo Arquiteto e Urbanista Edson Gustavo de Souza Santos - CAU: A184714-7, sendo comprovada a responsabilidade técnica através da RRT nº 13704405, isento de pagamento.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: Inscrição Municipal nº 300100180239001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CÁCERES - MT, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito sob o CNPJ nº 03.214.145/0001-83.

Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula R-2-48.508, Lº 02, fls. 01v em 06.04.2018. Protocolo 143.553 de 10.06.2025. Emolumentos R\$ 98,50. Selo Digital CIL03221. EU WILLIAM Catelli de Assis Cabral, Escrevente Autorizada. EU WILLIAM Solange Cristina de Oliveira, Tabeliã Substituta. Dou fé. Cáceres-MT. 11.06.2025.

Av-1-55.419 - TOMBAMENTO PROVISÓRIO - Procede-se esta averbação para fazer constar que consta averbado na matrícula anterior desde 22.03.1994, no Av-3-M-18.355 e Av-348.508, o Ofício nº 20/94 FCC, datado de 27.01.94, baseado na portaria nº 76/91 - Fundação Cultural de Mato Grosso, que dispõe sobre o Tombamento provisório ao Patrimônio Histórico do Centro Histórico de Cáceres, considerando que na forma estabelecida pelo art. 18 da Lei Estadual nº 3774/76, o bem tombado deverá ser protegido de qualquer ação que lhe impeça ou reduza a visibilidade a que venha em prejuízo à paisagem artística ambiental. Devidamente ass. pelo Professor José Hugo da Silva Taques. cujo doc. arquivado na Pasta 12, fls. 01/94. Selo Digital CIL03221. EU WILLIAM Catelli de Assis Cabral, Escrevente Autorizada. EU WILLIAM Solange Cristina de Oliveira, Tabeliã Substituta. Dou fé. Cáceres-MT. 11.06.2025.

1º Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cáceres
Tabela e Ofício: Rua Marechal Fozes de Campos Flores
Praça São João do Rio Branco, nº 111, Centro - Cáceres, MT. Fone: (65) 3321-9111
E-mail: oficio_1@registro.com.br - CNPJ: 19.028.138/0001-03

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e Registro
Código do Cartório: 37

Selo de Controle Digital

Cód. Ato(s): 178 (1)
CIL03243 R\$ GRATUITO

Assessor: WILLIAM M. M. M. M. M.

RTÓRIO 1º OFÍCIO

Bel. WILLIAM Fozes de Campos Flores
Tabeliã - Oficial

Carteira Art. - (In) 05 2225-1463/0200

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente obra é reprodução autêntica do texto da matrícula e averbação nos termos do Art. 1º da Lei Estadual de Cáceres-MT.

WILLIAM

Tabeliã Substituta
 Tabeliã Oficial
 Tabeliã Escrivão

Escrivão

Validade 30 dias sem B. Art. 1º, Inc. III, Lei 13.127/2016



Assinado por 1 pessoa: EMERSON FLORES DA MOTA MACIEL MENEZES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caceres.1doc.com.br/verificacao/2646-BED3-EE6A-23B3> e informe o código 2646-BED3-EE6A-23B3



ANEXO: COFECI + DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Prefeitura Municipal de Cáceres

Página 1
29/07/2025 (Ter)
11:15:48

Relatório do Cadastro Imobiliário Urbano

Inscrição: 300100180239001 - PREFEITURA MUNICIPAL DE CACERES Código: 025947

Localização: 900190-RUA CORONEL JOSÉ DULCE, 324 Complemento: 001 - REGIONAL CÁCERES CEP: 78210-056

Bairro: CENTRO

Área Terreno: 1.309,08 Testada: 30,63 Área Edificada: 948,30 Isenção: Imune QD LT

Débito bancário: Matrícula: 55.420 Insc.Alternativa: Cód. Imóvel:

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CACERES CPF/CNPJ: 03.214.145/0001-83 RG/Ins Estadual: ISENTO Nacionalidade: BRA Estado Civil: -

Endereço: AVENIDA BRASIL, 119 - JARDIM CELESTE - Cáceres/MT - Cep: 78210-620

Características:

Novo tiro predial = 324	ATIVO = SIM
UNEMAT = Sim	PONTOS = 75
CORREIO ENTREGA = Sim	Cat Ocupação UNEMAT = Serviços
SITUAÇÃO = Meio de Qda. c/ 02 Frentes	FATOR LOCALIZAÇÃO = 03
BENFEITORIAS = Muro	OCUPAÇÃO = Edificado
Cartório = 1º Ofício	TOMBAMENTO = SIM
PATRIMÔNIO = Municipal	TIPO DA EDIFICAÇÃO = Não Residencial Horizontal
CAT. DE OCUPAÇÃO = Outros	OBSOLESCENCIA = Bom
ALUG. OCUP. DO IMÓVEL = Residenciais	Topografia = Normal
LIMPEZA PÚBLICA = Sim	Pedologia = Normal
COLETA DE LIXO = SIM	CAT. DE USO DA EDIF. = Ativ. Esportiva e Culturais
ESTRUTURA = Concreto	COBERTURA = Cerâmica Simples
FORRO = Laje de Concreto	VEDAÇÃO / PAREDE = Tijolo Cerâmico
ESQUADRIAS = Madeira de 2ª	ACABAMENTO INTERNO = Reboco
ACABAMENTO EXTERNO = Reboco	ÁREAS VERDES PRES. = Nenhuma
ARVORE NO LOG. = NÃO	PISO = Cerâmica de 2ª
ABAST. AGUA QD = SIM	INST. ELÉTRICA = Embutida
INST. SANITÁRIAS = 02 ou + Banheiros Comp	CONSERVAÇÃO VIAS-LOG = SIM
COMBATE A INCENDIO = BAIXA PERICULOSIDADE	ILUMINAÇÃO PÚBLICA = SIM
PINTURA = Latex s/ massa comida	INST. COMPLEMENT. = Piscina Acima 24 M3
REDE TELEFONICO QD = SIM	ESGOTO SANITARIO QD = SIM
PAVIMENTAÇÃO = SIM	DESTINO DO ESGOTO = Fossa séptica
GUIAS SARJETAS QD = SIM	CALÇAMENTO QD = SIM
TESTADA TAXAS = 30,00	FATOR MELHORIA PÚBLIC = 1,00
CONTRIB. DE MELHORIA = NÃO	ÁREA TOTAL CONST. = 1502,80
Nº PAV. = 2	Ocupação UNEMAT = Construído
Código do Bairro Ant = 000001	Inscrição Nova = 300100180239001





Prefeitura Municipal de Cáceres

ESTADO DE MATO GROSSO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - Nº 5978/2025

Certifico a pedido de GUSTAVO CALABRIA RONDON, conforme o requerimento protocolado sob número 23838/2025-WEB, com base nos registros existentes nesta Prefeitura, que o(a) Imóvel situado no endereço abaixo especificado:

Inscrição: 300100180239001

Endereço: RUA CORONEL JOSÉ DULCE 324
CENTRO Qd. Lt.

Contribuinte: PREFEITURA MUNICIPAL DE CACERES

Matricula: 55.420

Que de conformidade com a Planta de Valores Genéricos vigente, o Valor Venal do Imóvel foi fixado em R\$ 1.980.618,20 (Um Milhão e Novecentos e Oitenta Mil e Seiscentos e Dezoito Reais e Vinte centavos), para o exercício de 2025

Certifico ainda, que o referido terreno possui a área de 1.309,08 m² (um mil e trezentos e nove metros quadrados e oito centímetros quadrados) e 30,63 m (trinta metros e sessenta e três centímetros) de testada, com o valor venal territorial de R\$ 928.077,65 (Novecentos e Vinte e Oito Mil e Setenta e Sete Reais e Sessenta e Cinco centavos) e a edificação com uma área de 948,30 m² (novecentos e quarenta e oito metros quadrados e trinta centímetros quadrados), com o valor venal edificado de R\$ 1.052.540,55 (Um Milhão e Cinquenta e Dois Mil e Quinhentos e Quarenta Reais e Cinquenta e Cinco centavos).

Cáceres (MT), 29 de julho de 2025.

Emerson Flores da Mota Maciel Menezes
Fiscal de Obras, Posturas e Def. Consumidor
Fiscalizacao Obras, Post. e Def. Consumid

PLANO DIRETOR CÁCERES-MT O futuro é agora Participe! Sua Contribuição fará da nossa cidade, um lugar melhor.

A autenticidade desta certidão pode ser verificada no endereço www.caceres.mt.gov.br.
Certidão emitida em 29/07/2025 as 11:17:01h. - Código de Validação **K6C018.W7L8C0.S7J0L8**

AVENIDA BRASIL, nº 119 - Cáceres - MT - CEP 78210-906 - Fone: (65) 32231500
CNPJ (MF) 03.214.145/0001-83 - e-mail: fszenda@caceres.mt.gov.br

Anexo V

COFECI
19ª Região - Mato Grosso
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Emerson Flores da Mota Maciel Menezes, CPF nº 69118795234, RG nº 363144 CSM/AC, CRECI nº 16639, Endereço: Rua Manoel Felix de Macedo 47 a - Centro 47 Casa Nº 47 Centro, Cáceres-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES-MT

CÁCERES-MT , 29 de Julho de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 106449



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 106449, 29 de Julho de 2025



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2646-BED3-EE6A-23B3

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

- ✓ EMERSON FLORES DA MOTA MACIEL MENEZES (CPF 691.XXX.XXX-34) em 29/07/2025 16:23:13
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://caceres.1doc.com.br/verificacao/2646-BED3-EE6A-23B3>