

# Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

## SUMÁRIO

1. SOLICITANTE .....	2
2.OBJETIVO.....	2
3.OBJETO .....	2
4. FINALIDADE.....	2
5. CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	2
7. VISTORIA.....	3
8. METODO EMPREGADO .....	3
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
10. LOCALIZAÇÃO.....	7
11. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	7
12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
13. CONCLUSÃO .....	8
14. ENCERRAMENTO .....	8
15. ANEXOS.....	9
15.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....	9
Dados iniciais .....	9
Informações Gerais .....	9
Relatório Fotográfico .....	9
Croqui de Localização.....	9
Pesquisa .....	9
Cálculos Avaliatórios .....	9
15.2 Matrícula .....	9
15.3 Currículo Resumido .....	9

## **1. SOLICITANTE**

Os serviços técnicos relativos ao presente Laudo Pericial foram solicitados pela 10ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá do estado de Mato Grosso, localizada na Rua Desembargador Milton Figueiredo Ferreira Mendes, 3130-3508, Centro Político Administrativo, Cuiabá/MT, CEP 78050-970.

## **2.OBJETIVO**

O presente Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica de imóvel tipo área Urbana tem como objetivo elucidar os pontos controvertidos dos autos, com as provas necessárias para a solução justa da lide através de informações e elementos consistentes e fundamentados em aplicações para avaliação do imóvel.

## **3.OBJETO**

O bem avaliando conforme documentos acostados nos autos, trata-se de uma área urbana na Avenida Brasil no Município de Portal do Araguaia/MT, Onde se encontra edificado um Clube denominado AFFMAT – Associação dos Funcionários da Fazenda do Estado de Mato Grosso, Composto pelas seguintes matrículas: 73.208 e 73.209 do Cartório do 1º Ofício de Barra do Garças/MT.

## **4. FINALIDADE**

Este trabalho tem como finalidade a avaliação patrimonial para fins judiciais.

## **5. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O Laudo Pericial apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões;
- II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foi empregado o método mais recomendado (condições físicas);
- III. O expert inspecionou o objeto da lide, analisaram criteriosamente os dados coletados para chegarem à conclusão;

IV. O trabalho foi elaborado com estrita observância nos postulados constantes no Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis, resoluções e Normas Técnicas da ABNT pertinentes.;

V. O Perito do Juízo não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à lide.

## **6. DOCUMENTOS**

Matriculas número 73.208 e 73.209 do Cartório do 1º Ofício de Barra do Garças/MT.

## **7. VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 09 de junho de 2023 das 10:00 h às 11:50 h. Durante a perícia constatou-se que o imóvel está ocupado e o clube em plena atividade.

## **8. METODO EMPREGADO**

### **8.1 – VALOR VENAL DO TERRENO**

Devido a especificidade do imóvel apresentado para avaliação não foi possível a aplicação do método comparativo direto com homogeneização por fatores. Não foram encontrados imóveis similares para a comparação, assim, fizemos uma pesquisa de opinião de valor na única imobiliária da cidade de Pontal do Araguaia e em outras que atuam no mercado local e tem sua cede na cidade vizinha de Barra do Garças. São elas:

#### **Portal do Araguaia**

Imobiliária Pontaleste – Sra. Deliene - Av. Universitária, 3 - Telefone: (66) 3407-1487

#### **Barra do Garças**

RNI - Regional Negócios Imobiliários – Sr. Bruno - Avenida Antônio Paulo da C Bilego, 185 - Telefone: (66) 99228-4395

Carneiro Imóveis – Sr. José Vitor - Av. Antônio Paulo da C Bilego, 158 - Telefone: (66) 3401-2261

Imobiliária Pedra Ltda – Sra. Doralice - Av. Ministro João Alberto, 381 - Telefone: (66) 99601-0555 | (66) 3401-1653

Elite Imobiliária – Sr. Reginaldo - Av. Cel. Antônio Cristino Cortes, 259 Telefone: (66) 99256-6601

IMOBILIARIA GOLDEN – Sr. Wagner - R. Couto Magalhães, 692-738 Telefone: (66) 3405-7101

O valor médio das opiniões dos profissionais corretores de imóveis, proprietários das empresas citadas acima foi de R\$40.00 (quarenta reais) por metro quadrado.

## 8.2- Determinação do valor para as benfeitorias

8.2.1 - Para a determinação do custo de reprodução das edificações e demais benfeitorias existentes no imóvel nos valem os de análise à tabela de Custo Unitário de Edificações, publicada pelo SINDUSCON/MT, adaptada para o tipo/padrão de acabamento da edificação, e incidindo sobre o valor alcançado, um percentual devido por conta das despesas indiretas e outros gastos ali não incluídos, tais como: ligação de serviços públicos, remuneração do construtor, etc (BDI).

8.2.2 – Para as demais benfeitorias foram aplicados orçamento e depreciação.

## 8.3 - Fato de depreciação Física:

Sabendo que o valor de reprodução fornece valores de construção nova torna-se necessário efetuar um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, quando a construção já tem algum tempo de uso, pelo estado de conservação. Normalmente se estabelece um valor percentual para considerar a depreciação, optamos por utilizar a Tabela de Ross- Heidecke, a qual considera a idade em percentual de vida e o estado de conservação da edificação, e nos fornece diversos valores para o fator “K” empregado na fórmula abaixo:

### FÓRMULA DE ROSS-HEIDECKE

$$d = ( 100 - K ) / 100$$

onde: d= depreciação adotada - K= Índice encontrado na tabela em anexo

## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano tipo Clube de Campo, composto pelas seguintes matrículas:

73.208 – área 22.579,71m<sup>2</sup>

73.209 – área 127.610,29m<sup>2</sup>

### **Considerações sobre a metragem da área a ser avaliada em relação a APP:**

A área avaliada possui uma APP (Área de Preservação Permanente), as margens do Rio Araguaia, onde conforme Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) deve ser respeitada a faixa marginal do curso d'água. Visto que não foram apresentados junto ao processo, tão pouco nas matrículas, informações referentes a dimensão desta área de APP. Este perito considerou para a avaliação a área de 74.826,12m<sup>2</sup> apresentada em documento fornecido pelo reconvinte onde foi aprovado um loteamento em novembro de 2016, desta forma tomamos como certo que a área de 74.826,12m<sup>2</sup> é a somatória das áreas referendadas nas duas matrículas acima descritas menos a área de APP. Para Cárribé (2008): "ao atender o previsto na legislação o direito de propriedade pode ter o seu conteúdo econômico esvaziado ou limitado por restrições de ordem ambiental".

### **Área Avaliada - 74.826,12m<sup>2</sup>**

**A área de APP – Área de Preservação Permanente não possui valor comercial, contudo faz parte do valor total do imóvel apresentado.**

#### **Edificações:**

##### **I. Casa Apartamentos – 240,00m<sup>2</sup>**

Sala, 03 dormitórios sendo uma suíte, banheiro, cozinha, depósito, varanda externa em "U".

Telha cerâmica, massa corrida e pintura tipo base de água, azulejos nas áreas molhadas, forro de madeira, portas de madeira e janelas de ferro com vidro.

Idade aparente 35 anos

##### **II. Casa Escritório – 94,00m<sup>2</sup>**

Sala, 02 dormitórios sendo uma suíte, cozinha, banheiro, depósito, área de serviço, varanda externa em "L".

Telha cerâmica, massa corrida e pintura tipo base de água, azulejos nas áreas molhadas, forro em laje e parte de madeira, portas de madeira e janelas de ferro com vidro.

Idade aparente 35 anos

### **III. Garagem coberta – 35,00m<sup>2</sup>**

Cobertura simples

Idade aparente 35 anos

### **IV. Casa Caseiro – 80,00m<sup>2</sup>**

Sala, 02 dormitórios, 02 banheiros, cozinha, varanda externa lateral.

Telha cerâmica, massa corrida e pintura tipo base de água, azulejos nas áreas molhadas, sem forro, portas de madeira e janelas de ferro com vidro.

Idade aparente: 35 anos

### **V. Barracão Cobertura simples – 32,00m<sup>2</sup>**

Telhas cerâmicas e estrutura de madeira

Idade aparente: 35 anos

### **VI. Salão de Festas – 460,00m<sup>2</sup>**

Salão de Festas com Palco, área de jogos, cozinha, banheiros coletivos, sauna e bar

Telha cerâmica, estrutura de madeira aparente, massa corrida e pintura tipo base de água, azulejos nas áreas molhadas, sem forro, portas de madeira e janelas de ferro com vidro.

Idade aparente: 30 anos

### **VII. Capela – 8,40m<sup>2</sup>**

Sala

Telha cerâmica massa corrida e pintura tipo base de água, sem forro

Idade aparente: 35 anos

### **VIII. Churrasqueira com deposito – 26,00m<sup>2</sup>**

Area de Churrasqueira com Pia e um deposito ao fundo

Telha tipo fibrocimento, massa corrida e pintura tipo base de água, azulejos nas áreas molhadas, sem forro, portas de ferro e janelas de ferro com vidro.

Idade aparente: 30 anos

#### **IX. Piscina Adulto**

327 mil litros

11,80mX19,00m

#### **X. Piscina Infantil**

37 mil litros

5,00X11,80m

Azulejos e pedras nas bordas, cercada por grades de ferro com portão de acesso

#### **XI. Campo de Futebol Society**

Gramado com alambrado em "U"

#### **XII. Poço Artesiano com caixa taça de 15 mil litros**

### **10. LOCALIZAÇÃO**

Avenida Brasil, Portal do Araguaia, Mato Grosso, Brasil.

### **11. DADOS DA REGIÃO**

Pontal do Araguaia

Prefeito ADELINO FRANCISCO LOPO [2021]

Gentílico Pontalense

Área Territorial 2.742,482km<sup>2</sup> [2022]

População estimada 6.972 pessoas [2021]

Densidade demográfica 1,97 hab/km<sup>2</sup> [2010]

Escolarização 6 a 14 anos 97,7% [2010]

IDHM Índice de desenvolvimento humano municipal 0,734 [2010]

Mortalidade infantil 24,69 óbitos por mil nascidos vivos [2020]

Receitas realizadas 11.893,21 R\$ (×1000) [2017]

Despesas empenhadas 10.486,90 R\$ (×1000) [2017]

PIB per capita 13.794,66 R\$ [2020]

Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo

## **12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Imóvel com liquidez e desempenho de mercado baixo, baixo número de ofertas similares, com baixa absorção pelo mercado.

## **13. CONCLUSÃO**

De acordo com documentos acostados nos autos, levantamento dos imóveis paradigmas na região foi realizada a avaliação do imóvel, por meio da metodologia apresentando no corpo deste laudo.

Assim, o valor de mercado do imóvel avaliado é de:

**R\$ 4.934.000,00 (Quatro milhões novecentos e trinta e quatro mil reais)**

## **14. ENCERRAMENTO**

Ante o exposto, tendo cumprido todos os esclarecimentos necessários à completa caracterização técnica da avaliação do imóvel, o signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial.

Cuiabá/MT, 28 de junho de 2.023



C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro  
CRECI 2651 – CNAI 00031

**Selo Certificador COFECI nº 047796**

## **15. ANEXOS**

### **15.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Dados iniciais

Informações Gerais

Relatório Fotográfico

Croqui de Localização

Pesquisa

Cálculos Avaliatório

Mapas e Certidões

### **15.2 Currículo Resumido**

# PTAM - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



## Informações Gerais

Solicitante:	10ª Vara Cível	Data da Solicitação:	
Proprietário:	AFFMAT	Data da Vistoria:	09/06/2023
Endereço:	Avenida Brasil	Data do Laudo:	28/06/2023
Complem.:	Chacára São José	Matrícula/Cartório:	73.208 e 73.209 1º ofício Barra do Garças
Bairro:	Luzia Maria de Morães	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Portal do Araguaia	UF:	MT
CEP:	78698-000	Finalidade:	Avaliação Judicial

## Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	150.190,00 m <sup>2</sup>	Terreno:	97.405,83 m <sup>2</sup>
Construída:		Construída:	
Comum:		Fração Ideal:	
Garagem:		<b>Área Considerada</b>	
Depósito:		Terreno:	74.826,12 m <sup>2</sup>
Total:		Construída:	XXXX m <sup>2</sup>
Fração Ideal:			

## Características do Imóvel

Uso:	Misto
Tipologia:	Chácara
Idade Aparente:	30 Anos
Topografia:	Caído para os fundos até 10% a 20%
Est. Conservação:	Reparos simples
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	Ocupado

## Valor de Mercado

**R\$ 4.934.000,00**

( QUATRO MILH>ES, NOVECENTOS E TRINTA E QUATRO MIL REAIS )

## Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico: C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Telefone de Contato: (65)981230004

Identificação: CRECI 2651 - CNAI - 031

Assinatura: \_\_\_\_\_

Relatório Fotográfico



Guarita



Salão de Festa



Cozinha



Salão



Salão



Banheiro

Relatório Fotográfico



Banheiro



Distribuição



Salão



Bar salão

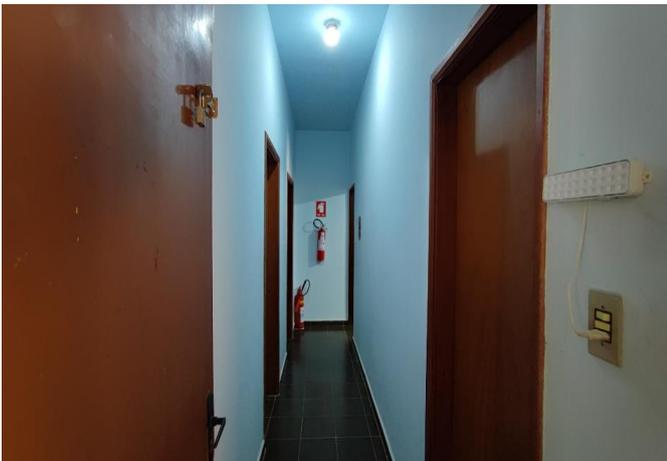


casa Escritório



Escritório

Relatório Fotográfico



Circulação



Cozinha



B banheiro



Quarto



quarto



Escritorio

# PTAM - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

## Relatório Fotográfico



Casa Apartamentos



Sala



Quarto



Quarto



Quarto



Banheiro

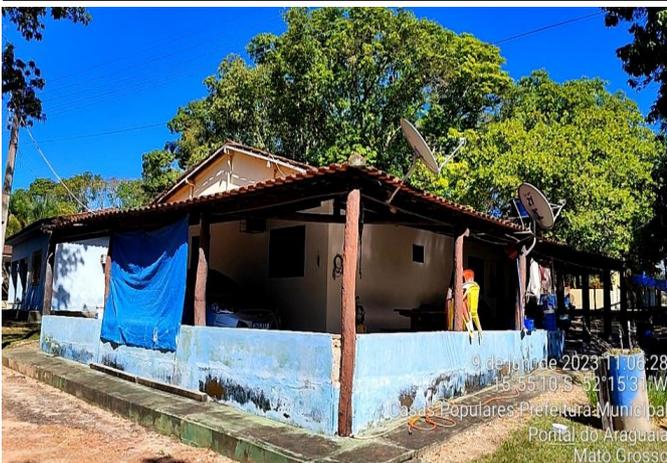
Relatório Fotográfico



Depósito



Varanda



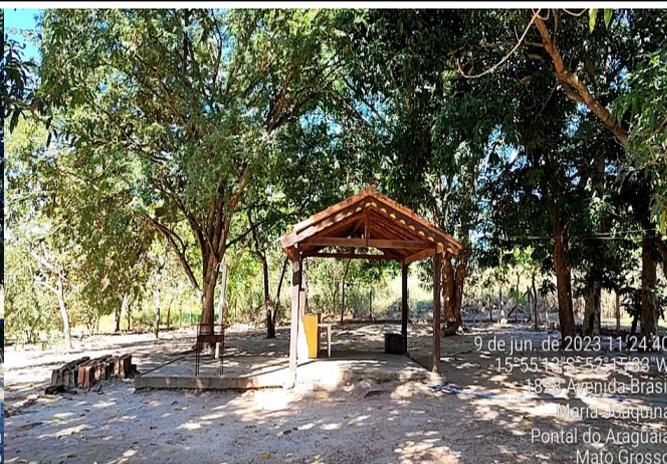
Casa Caseiro



Garagem Coberta



Churrasqueira



Churrasqueira

Relatório Fotográfico



Depósito Churrasqueira



Casa de maquinas Piscina



Oficina



Capela



Parque



Caixa Taça

Relatório Fotográfico



Churrascqueira



Piacina



Campo de Futebol



Quadra de areia

# PTAM - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização



## PTAM - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

### Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Casa Apartamento	240,00	35	re regular e reparos sim	Casa Simples	Med	R\$ 2.718,23	70	20	0%	0%	0%	R\$ 652.375,20	0,660	R\$ 430.254,49
2	Garagem coberta	35,00	35	re regular e reparos sim	Cobertura Simples	Med	R\$ 1.427,26	20	10				R\$ 49.954,10	0,100	R\$ 4.995,41
3	Casa escritório	94,00	35	re regular e reparos sim	Casa Simples	Med	R\$ 2.718,23	70	20				R\$ 255.513,62	0,660	R\$ 168.516,34
4	casa caseiro	80,00	35	Reparos importantes	Casa Simples	Med	R\$ 2.718,23	70	20				R\$ 217.458,40	0,437	R\$ 95.038,02
5	cobertura simples	32,00	35	re regular e reparos sim	Cobertura Simples	Med	R\$ 1.427,26	20	10				R\$ 45.672,32	0,100	R\$ 4.567,23
6	salão de Festa	460,00	30	Regular	Galpão Médio	Med	R\$ 1.427,26	80	20				R\$ 656.539,60	0,789	R\$ 517.983,48
7	Capela	8,40	35	re regular e reparos sim	Cobertura Médio	Med	R\$ 1.427,26	20	10				R\$ 11.988,98	0,100	R\$ 1.198,90
8	Churrasqueira com depósito	26,00	35	re regular e reparos sim	Galpão Simples	Med	R\$ 1.427,26	60	20				R\$ 37.108,76	0,598	R\$ 22.205,88
<b>TOTAL</b>													<b>R\$ 1.926.610,98</b>	-	<b>R\$ 1.244.759,76</b>

### Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1	Picina adulto	225,00	m²	Orçamento	R\$ 3.500,00	-	-	0%	0%	0%	R\$ 787.500,00	0,660	R\$ 519.372,00
2	Piscina Infantil	60,00	m²	Orçamento	R\$ 3.500,00	-	-				R\$ 210.000,00	0,660	R\$ 138.499,20
3	Campo de Futebo	1,00		Orçamento	R\$ 58.000,00	-	-				R\$ 58.000,00	0,660	R\$ 38.280,00
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15	Área	74826,12	m²		R\$ 40,00	-	-				R\$ 2.993.044,80	1,000	R\$ 2.993.044,80
<b>TOTAL</b>						-	-	-	-	-	<b>R\$ 4.048.544,80</b>	-	<b>R\$ 3.689.196,00</b>

Valor das Construções: R\$ 1.244.759,76

Valor dos Itens Ausentes do CUB: R\$ 3.689.196,00

**Valor Total Construído: R\$ 4.933.955,76**

Valor do Terreno para Mercado: R\$ 0,00

Fator Comercialização: 1,00

**Valor de Mercado do Imóvel: R\$ 4.934.000,00**

**Matricula Nº**

73208

**Ficha**

1

**Cartório do 1º Ofício de Barra do Garças - MT****LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**Adalberto Teixeira da Silva  
Registrador**Data da Matricula**

31 de maio de 2016

**IMÓVEL:** Um lote de terras, situado no município de Pontal do Araguaia, comarca de Barra do Garças, MT, com a área de **22.579,71m<sup>2</sup>** (vinte e dois mil, quinhentos e setenta e nove metros e setenta e um centímetros quadrados), desmembrada de uma área maior, com os seguintes limites e confrontações: "Inicia-se no vértice denominado **M-01** que foi cravado a 25,10m com azimute 16°01'00" do cruzamento da Avenida Brasil com a Rua "I", daí segue com azimute e distância de 196°01'00" - 11,81m, até o vértice **M-06**, confrontando com Avenida Brasil, daí segue com azimute e distância de 111°35'40" - 62,29m, até o vértice **M-07**, confrontando com remanescente, daí segue com azimute e distância de 196°01'00" 152,92m, até o vértice **M-08**, confrontando com remanescente, daí segue com azimute e distância de 106°07'11" - 63,26m, até o vértice **M-09**, confrontando com remanescente, daí segue com azimute e distância de 27°15'20" - 16,03m, até o vértice **M-10**, confrontando com remanescente, daí segue com azimute e distância de 117°16'31" - 73,33m, até o vértice **M-11**, confrontando com remanescente, daí segue com azimute e distância de 32°29'25" - 81,39m, até o vértice **M-12**, confrontando com remanescente, daí segue com azimute e distância de 5°48' 57" - 60, 98m, até o vértice **M-13**, confrontando com remanescente, daí segue com azimute e distância de 291°09'44" - 127,98m, até o vértice **M-14**, confrontando com remanescente, daí segue com azimute e distância de 333°13'20" - 18,13m, até o vértice **M-15**, confrontando com remanescente, daí segue com azimute e distância de 291°13'48" - 73,10m, até o início desta descrição, no vértice **M-01**". Limita-se ao norte com terras de AFEMATT; ao sul com terras de AFEMATT; ao leste com terras de AFEMATT; ao oeste com terras de AFEMATT. Tudo conforme consta no memorial descritivo e planta, assinados pelo R.T. Adonias Pereira de Souza Junior - Engenheiro Agrimensor, RNP: 1200769686, Registro MT03324. ART. nº. 2494877. **PROPRIETÁRIA: AFFEMAT - ASSOCIAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS DA FAZENDA DO ESTADO DE MATO GROSSO**, inscrita no CNPJ nº. 03.216.520/0001-24, com sede na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº. 173, centro, em Cuiabá, MT. **ORIGEM: AV03-M-43.962**, do livro 02, desta serventia. **ÔNUS:** O imóvel está livre de ônus reais, legais ou convencionais, nos termos da matrícula acima mencionada. Como se vê dos documentos arquivados nesta Serventia. Dou fé. **Protocolo nº 162.017**, em 17.05.2016. Barra do Garças, MT, 31 de maio de 2016. **Selo Digital ATS 71543**. Emolumentos: R\$ 56,60.

O Oficial,

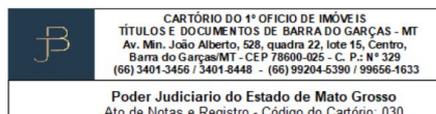
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - DIGITAL**

**CERTIFICO** e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula 73208, do Livro 2, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verifiquei não existir quaisquer outros registros e/ou averbações além do que dela consta, até a presente data e horário e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73. Validade: 30 dias - Art. 754, CNGCE.

O referido é verdade e dou fé.  
Barra do Garças-MT, em 26 de abril de 2022, às 09:32:49 h.

Layla Cristina de Lima Soares  
Qualificador de Certidão Dominial - Escrevente  
Pedido nº 671550

Emolumentos: R\$ 24,10.  
Poder Judiciário do  
Estado de Mato Grosso  
Ato de Notas e Registro  
Código do Cartório: 030  
Selo de Controle Digital: BSS 60452  
Cód. Ato(s): 176  
Consulte: [ht://www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)

**ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.**

Selo de Controle Digital

Cod. Ato(s):176

BSS 60452 R\$ 24,10

Consulte: <http://www.tjmt.gov.br/selos>

Selo de Controle Digital

Matricula Nº

73209

Ficha

1



Cartório do 1º Ofício de Barra do Garças - MT

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Adalberto Teixeira da Silva  
Registrador

Data da Matricula

31 de maio de 2016

**IMÓVEL:** Um lote de terras, situado no município de Pontal do Araguaia, comarca de Barra do Garças, MT, com a área de **127.610,29m<sup>2</sup>** (cento e vinte e sete mil, seiscentos e dez metros e vinte e nove centímetros quadrados), remanescente de uma área maior, com os seguintes limites e confrontações: "Inicia-se no vértice denominado **M-01** cravado a 25,10m do Rua "I" com Avenida Brasil, daí segue com azimute e distância de 16°01'00" - 25,10m, até o vértice **M-02**, confrontando com Avenida Brasil, daí segue com azimute e distância de 115°40'00" - 371,00m, até o vértice **M-03**, confrontando com Imobiliária Pontaleste Ltda, daí segue com azimute e distância de 204°00'19" - 78,40m, até o vértice **P-01**, confrontando com Rio Araguaia, daí segue com azimute e distância de 179°12'23" - 84,27m, até o vértice **P-02**, confrontando com Rio Araguaia, daí segue com azimute e distância de 206°35'36" - 69,63m, até o vértice **P-03**, confrontando com Rio Araguaia, daí segue com azimute e distância de 190°24'07" - 135,91m, até o vértice **P-04**, confrontando com Rio Araguaia, daí segue com azimute e distância de 201°11'16" - 45,86m, até o vértice **M-04**, confrontando com Rio Araguaia, daí segue com azimute e distância de 295°40'00" - 381,00m, até o vértice **M-05**, confrontando com Weuller Marcos Ribeiro, daí segue com azimute e distância de 16°01'00" - 369,08m, até o vértice **M-06**, confrontando com Avenida Brasil, daí segue com azimute e distância de 111°35'40" - 62,29m, até o vértice **M-07**, confrontando com Clube da AFFEMAT, daí segue com azimute e distância de 196°01'00" - 152,92m, até o vértice **M-08**, confrontando com Clube da AFFEMAT, daí segue com azimute e distância de 106°07'11" - 63,26m, até o vértice **M-09**, confrontando com Clube da AFFEMAT, daí segue com azimute e distância de 27°15'20" - 16,03m, até o vértice **M-10**, confrontando com Clube da AFFEMAT, daí segue com azimute e distância de 117°16'31" - 73,33m, até o vértice **M-11**, confrontando com Clube da AFFEMAT, daí segue com azimute e distância de 32°29'25" - 81,39m, até o vértice **M-12**, confrontando com Clube da AFFEMAT, daí segue com azimute e distância de 5°48'57" - 60,98m, até o vértice **M-13**, confrontando com Clube da AFFEMAT, daí segue com azimute e distância de 291°09'44" - 127,98m, até o vértice **M-14**, confrontando com Clube da AFFEMAT, daí segue com azimute e distância de 333°13'20" - 18,13m, até o vértice **M-15**, confrontando com Clube da AFFEMAT, daí segue com azimute e distância de 291°13'48" - 73,10m, até o início desta descrição, no vértice **M-01**". Limita-se ao norte com terras de Imobiliária Pontaleste Ltda; ao sul com terras de Weuller Marcos Ribeiro; ao leste com Rio Araguaia; ao oeste com Avenida Brasil. Tudo conforme consta no memorial descritivo e planta, assinados pelo R.T. Adonias Pereira de Souza Junior - Engenheiro Agrimensor, RNP: 1200769686, Registro MT03324. ART. nº. 2497645. **PROPRIETÁRIA:** AFFEMAT - ASSOCIAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS DA FAZENDA DO ESTADO DE MATO GROSSO, inscrita no CNPJ nº. 03.216.520/0001-24, com sede na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº. 173, centro, em Cuiabá, MT. **ORIGEM:** AV04-M-43.962, do livro 02, desta serventia. **ÔNUS:** O imóvel está livre de ônus reais, legais ou convencionais, nos termos da matricula acima mencionada. Como se vê dos documentos arquivados nesta Serventia. Dou fé. **Protocolo nº 162.017**, em 17.05.2016. Barra do Garças, MT, 31 de maio de 2016. **Selo Digital ATS 71544.** Emolumentos: R\$ 56,60.

O Oficial,



**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - DIGITAL**  
CERTIFICO e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matricula 73209, do Livro 2, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verifiquei não existir quaisquer outros registros e/ou averbações além do que dela consta, até a presente data e horário e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73. Validade: 30 dias - Art.754, CNGCE. O referido é verdade e dou fé.  
Barra do Garças-MT, em 26 de abril de 2022, às 11:09:56 h.  
Layla Cristina de Lima Soares  
Qualificador de Certidão Dominal - Escrevente  
Pedido nº 671551  
Emolumentos: R\$ 24,10.  
Poder Judiciário do  
Estado de Mato Grosso  
Ato de Notas e Registro  
Código do Cartório: 030  
Selo de Controle Digital: BSS 60483  
Cód. Ato(s): 176  
Consulte: <http://www.tjmt.jus.br/selos>  
**ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.**



Selo de Controle Digital

Cod. Ato(s): 176

BSS 60483 R\$ 24,10

Consulte: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



Selo de Controle Digital



Estado de Mato Grosso  
Governador da Cidade de  
**Pontal do Araguaia**  
ADMINISTRAÇÃO - 2013/2016

DECRETO Nº 1663, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2016.

Aprova Loteamento urbano denominado "ENEAS CARDOSO FILHO".

*DIVINA MARIA DA SIVA ODA*, Prefeita Municipal do Pontal do Araguaia, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, Federal Lei 6.766 / 1979, (Lei ORDINÁRIA) 19/12/1979. Para Todos os Municípios Nacional.

**DECRETA:**

Art. 1º. Fica aprovado o Loteamento Urbano denominado "ENEAS CARDOSO FILHO", localizado na área da AFFEMAT inscrita no CNPJ sob o nº 03.216.520/0001-24, no Município Pontal do Araguaia estado de Mato Grosso, imóvel desmembrado da matrícula nº 43.962 do Cartório do Registro de Imóveis de Barra do Garças -MT, com área total de 74.826,12 m<sup>2</sup>, assim distribuídos:

**- QUADRO DE ÁREAS -**

Ord.	Distribuição	Área (m <sup>2</sup> )	Porcentagem
01	Área dos Lotes Residências	48.691,01	65.070%
02	Área Verde	9.688,27	12.950%
03	Arruamento	16.446,84	21.980%
04	Total	74.826,12	100,00%
05	Número de Quadras	11	
06	Número de Áreas Verdes		03
07	APP	01 (35.062,43m <sup>2</sup> )	
08	Número de Lotes Residenciais		149
09	Número de Vias de Acesso		07
10	Perímetro		1.254,68m.

Art. 2º. São os seguintes limites e confrontações e descrição do perímetro da área loteada: I-Limites e Confrontações.

**A) MEMORIAL DESCRITIVO DE DESMEMBRAMENTO**

IMÓVEL: CLUBE DA AFFEMAT  
MATRICULA 43.427  
ASSUNTO: CONDOMINIO RESIDENCIAL ENEAS CARDOSO FILHO  
PROPRIETARIO: AFFEMAT- ASSOCIAÇÃO DOS FUNC. DA FAZ. DO EST. MT  
MUNICIPIO: PONTAL DO ARAGUAIA  
AREA: 74.826,12m<sup>2</sup>



Estado de Mato Grosso  
Governo da Cidade de  
**Pontal do Araguaia**  
ADMINISTRAÇÃO - 2013/2016

PERIMETRO: 1.254,68m

*Confrontações e Limites*

**FRENTE** : P/ Avenida Brasil, medindo 316,90m<sup>2</sup>.  
**LADO DIREITO** : Loteamento M<sup>o</sup> Luzia, medindo 256,59m<sup>2</sup>.  
**LADO ESQUERDO** : Weuler Marcos Ribeiro, medindo 384,03m<sup>2</sup>.  
**FUNDO** : Rio Araguaia, medindo 293,56m<sup>2</sup>.

**B) INFORMAÇÕES SOBRE O ASPECTO FÍSICO, SANEAMENTO  
BÁSICO E PROTEÇÃO AOS RECURSOS NATURAIS.**

IMÓVEL: CLUBE DA AFFEMAT  
MATRICULA 43.427  
ASSUNTO: CONDOMINIO RESIDENCIAL ENEAS CARDOSO FILHO  
PROPRIETARIO: AFFEMAT- ASSOCIAÇÃO DOS FUNC. DA FAZ. DO EST. MT  
MUNICIPIO: PONTAL DO ARAGUAIA  
AREA: 74.826,12m<sup>2</sup>  
PERIMETRO: 1.254,68m.

01. **Solo:**  
Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico (ocorrência de areais).
02. **Vegetação:**  
Secundária (antropização por pastagens)
03. **Recursos Hídricos:**  
Margem esquerda do Rio Araguaia.
04. **Topografia:**  
Levemente Ondulada.
05. **Sistema de Abastecimento de água:**  
Servido pela Rede Pública.
06. **Sistema de Fornecimento de Energia Elétrica:**  
Servido pela Rede Cemat..
07. **Sistema de Esgoto Sanitário:**  
Caixas de gordura, Fossa séptica e sumidouro.
08. **Faixa de proteção aos recursos naturais:**  
Constantes do plano urbanístico já existente.
09. **Área de interesse paisagístico:**  
Será detalhada no projeto.

**C) MEMORIAL DE CARACTERIZAÇÃO**

IMÓVEL: CLUBE DA AFFEMAT  
MATRICULA 43.427  
ASSUNTO: RESIDENCIAL ENEAS CARDOSO FILHO  
PROPRIETARIO: AFFEMAT- ASSOCIAÇÃO DOS FUNC. DA FAZ. DO EST. MT

*Uda*



Estado de Mato Grosso  
Governo da Cidade de  
**Pontal do Araguaia**  
ADMINISTRAÇÃO - 2013/2016

MUNICÍPIO: PONTAL DO ARAGUAIA  
AREA: 74.826,12m<sup>2</sup>  
PERIMETRO: 1.254,68m

Natureza do desmembramento: Residencial (loteamento)

Descrição: O imóvel desmembrado é composto por 149 lotes, distribuídos em 11 (onze) quadras "E01, E02, E03, E04, E05, E06, E07, E08, E09, E10 e E11," que serão divididas, conforme planta local (anexo), servidas por 07 (sete) vias de acesso denominadas de Rua 01, Rua 02, Rua 03, Rua 04, Rua 05, Rua 06 e Rua 07 tudo conforme plantas e memoriais em anexo:

Quadras	Lotes	m <sup>2</sup>
E01	42	13.070,37
E02	23	7.264,62
E03	13	3.852,03
E04	06	1.776,32
E05	28	8.355,25
E06	14	4.485,32
E07	12	4.310,01
E08	11	5.577,09
E09 (Área Verde)	1	2.826,37
E10	1	992,35
E11	1	5.869,55
<b>TOTAL</b>		<b>58.379,28</b>

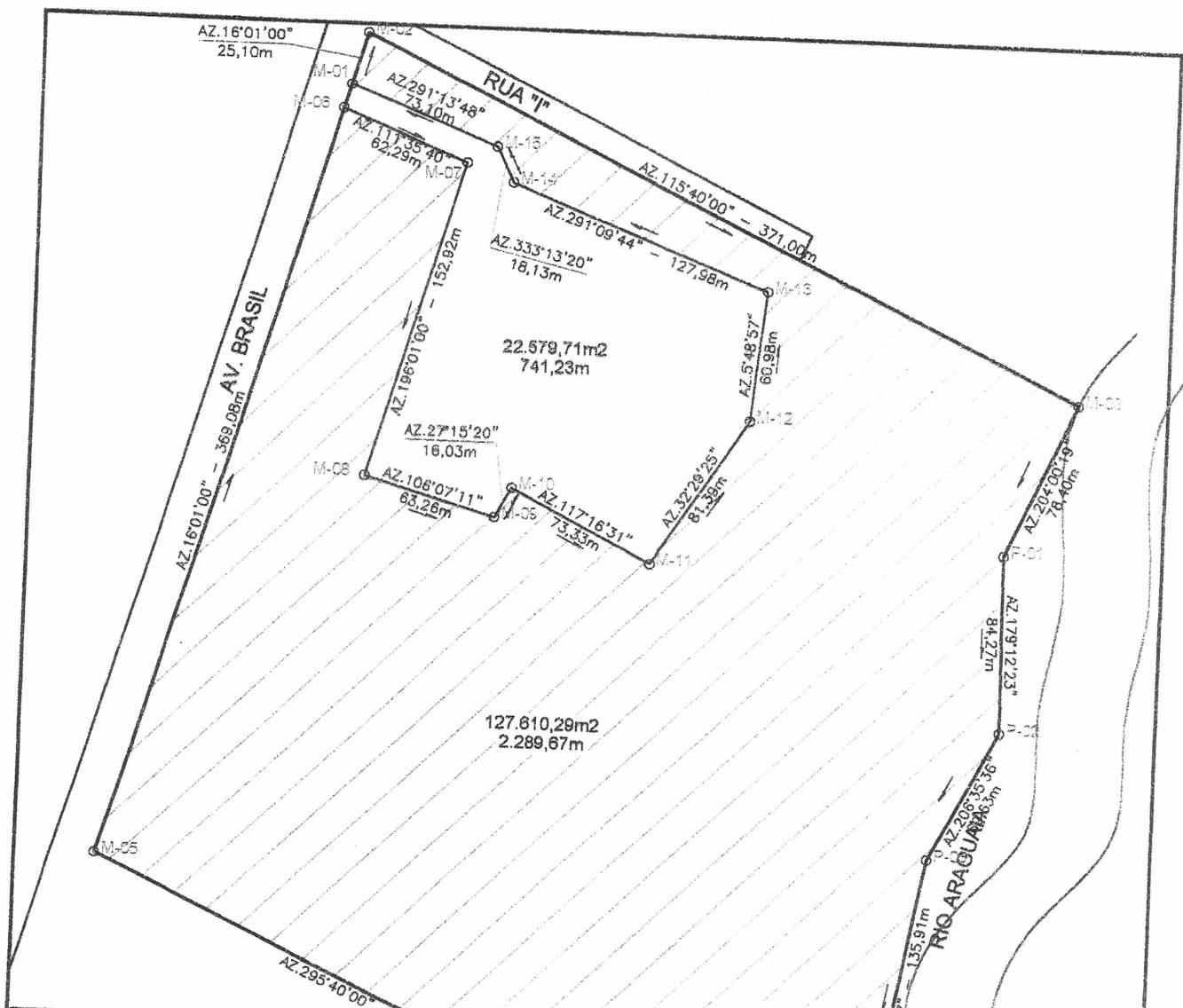
**Art. 3º.** Este decreto fica estipulado para o empreendedor um prazo de (9) nove meses, os registros dos Lotes e demais área do empreendimento em cartório de registro de imóvel.

**Art. 4º.** Este Decreto entra em vigor na data de sua assinatura.

**Art. 5º.** Revogam-se as disposições em contrário.

Pontal do Araguaia – MT, 11 de Novembro de 2016.

**DIVINA MARIA DA SIVA ODA**  
Prefeita Municipal



VERTICES	AZIMUTE	DISTANCIA
M-01 - M-02	16°01'00"	25,10m
M-02 - M-03	115°40'00"	371,00m
M-03 - P-01	204°00'19"	78,40m
P-01 - P-02	179°12'23"	84,27m
P-02 - P-03	206°35'36"	69,63m
P-03 - P-04	190°24'07"	135,91m
P-04 - M-04	201°11'16"	45,86m
M-04 - M-05	285°40'00"	381,00m
M-05 - M-06	16°01'00"	369,08m
M-06 - M-07	111°35'40"	62,29m
M-07 - M-08	196°01'00"	152,92m
M-08 - M-09	106°07'11"	63,28m
M-09 - M-10	27°15'20"	16,03m
M-10 - M-11	117°16'31"	73,33m
M-11 - M-12	32°29'25"	81,39m
M-12 - M-13	5°48'57"	60,98m
M-13 - M-14	291°09'44"	127,98m
M-14 - M-15	333°13'20"	18,13m
M-15 - M-01	291°13'48"	73,10m

Adonias Pereira de Souza Junior  
Engenheiro Agrimensor CREA 3324MT

PROPRIETÁRIO: **AFFEMAT - Associação dos Funcionários da Fazenda** OBS.: MAPA ELABORADO CONFORME DADOS ENCONTRADO NA MATRICULA

ASSUNTO: **DESMEMBRAMENTO DE AREA DE PARTE MAIOR** MUNICÍPIO: **PONTAL DO ARAGUAIA**

MATRICULA: **43.962** ESTADO: **MATO GROSSO** ESCALA: **1/3000**

ÁREA: TOTAL **150.495,00m²** PERÍMETRO: **1.565,79m** DATA: **AGOSTO/2016**

ÁREA: CONDOMÍNIO **127.610,29m²** PERÍMETRO: **2.289,67m**



**ALPHA**  
PROJETOS

**ENGENHARIA**  
CIVIL AGRIMENSURA AMBIENTAL ARQUITETURA



# MIGUEL KALIX

CORRETOR DE IMÓVEIS - PERITO AVALIADOR

## CURRÍCULO RESUMIDO

Miguel José Kalix Ferro formado em Gestão Imobiliária e Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis, formação em Inteligência de Mercado Aplicada ao Mercado Imobiliário pela Prospecta - SP. Registrado sob nº 00031 junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis e inscrito sob nº 2651 no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 19º Região a 25 anos sendo Conselheiro por diversas gestões. Cadastrado junto ao Banco de Peritos do Tribunal de Justiça de Mato Grosso, atuando como perito em processos. Corretor Público Oficial credenciado conforme Edital no 002/2017-DF da Diretoria do Foro de Cuiabá/MT publicado no DJE nº10048 de 28.06.2017. Cadastrado no Tribunal Regional Federal da 1ª Região como Corretor Avaliador. Vem atuando nos mais diversos setores do mercado imobiliário local, gerenciando equipe de venda de imóveis usados e lançamentos, avaliando imóveis urbanos e rurais para fins de reavaliação patrimonial e judicial.

Na área acadêmica foi o Coordenador do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários da Faculdade UNIRONDON - Cuiabá-MT, professor da disciplina de Operações Imobiliárias do CETEP - Centro de Tecnologia de Educação Profissional.

## ENDEREÇO

Avenida Vereador Juliano  
da Costa Marques, 615  
Residencial Pantanal 3  
Torre dos Rios - Apto. 902  
Jardim Aclimação  
Cuiabá/MT - Brasil  
CEP 78.050-253

## ENDEREÇO ELETRÔNICO

miguelkalix@gmail.com  
miguel@habitrade.com.br

## LINKEDIN

in/miguelkalix

## TELEFONE

+55 65 98123-0004