



Prefeitura Municipal de Pedra Preta/MT  
Gabinete da Prefeita

**MENSAGEM Nº 46, DE 16 DE MAIO DE 2025**

A Sua Excelência o Senhor

**Laudir Martarello**

Presidente da Câmara Municipal

Pedra Preta - MT

Senhor Presidente,  
Senhores (as) Vereadores (as),

Sirvo-me da presente para encaminhar para apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei em anexo, que **“Autoriza Permuta de Imóvel entre PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA e à empresa O. D. EMPREENDIMENTOS LTDA, e da outras Providencias”**.

Por oportuno, esclareço que a matéria tratada na proposição ora encaminhada se reveste de inquestionável interesse público, posto que objetiva a realização de permuta de propriedade de áreas de terras entre o município de Pedra Preta e a empresa **O. D. EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº **40.357.255/0001-20**. Uma vez que, apesar de a área a ser recebida pelo município ser menor que a área a ser transmitida, o terreno atualmente pertencente à empresa supramencionada possui maior valor de mercado, conforme demonstrado através de avaliações mercadológicas, e, sobretudo, localização geográfica estratégica para a implementação de empreendimentos futuros por parte da municipalidade.

Neste contexto, importante se faz mencionar que o município já estuda a possibilidade de implementar na área, a ser recebida em permuta, projeto de construção de unidades habitacionais populares, de forma a diminuir o déficit habitacional em âmbito municipal.

Por fim, registra-se que na hipótese de a gestão municipal declinar da destinação do imóvel para a construção de casas populares, o mesmo será utilizado para a atração de empresas para instalação no município, a fim de promover a geração de empregos e renda para a população.

No que tange à necessidade de dar transparência aos fatos ocorridos até a apresentação do projeto de lei autorizativo, esclarecemos que as tratativas foram iniciadas em julho de 2024, quando o proprietário da empresa **O. D. EMPREENDIMENTOS LTDA** manifestou a intenção



Prefeitura Municipal de Pedra Preta/MT  
Gabinete da Prefeita

de permutar a área registrada sob matrícula 11.635 com 2 (duas) áreas do Município, totalizando 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), propondo uma volta financeira na importância de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais).

Na sequência, o município manifestou desinteresse na transação, nos termos propostos, e apresentou contraproposta de permuta envolvendo áreas com tamanhos equivalentes.

Posteriormente, a empresa supramencionada, diante da contraproposta apresentada pelo município, apresentou uma segunda proposta oferecendo em permuta a área de aproximadamente 2,5 há, registrada sob matrícula 11.635, em troca de uma área de 5,0 há, registrada sob matrícula 10.131.

Diante dessa segunda proposta a Gestão Municipal se reuniu com o empresário proprietário da área oferecida em permuta e manifestou concordância com a negociação, vinculando a definição final das tratativas à realização de avaliações mercadológicas. Conforme ocorrido posteriormente.

Por fim, considerando que a área particular envolvida na permuta foi avaliada em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), por profissional com registro no CRECI. Enquanto que a área de propriedade do município foi avaliada em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), também com avaliação por profissional com registro no CRECI, e considerando a localização estratégica do imóvel a ser dado ao município em permuta, resta claro que a negociação das referidas áreas se mostra vantajosa para a municipalidade.

A ao exposto, e considerando a importância da matéria tratada na proposição ora em questão, conclamo Vossas Excelências pela aprovação integral do Projeto de Lei 46/2025.

Prefeitura Municipal de Pedra Preta, 16 de maio de 2025.

  
**IRACI FERREIRA DE SOUZA**  
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de Pedra Preta/MT  
Gabinete da Prefeita

PROJETO DE LEI Nº 46, DE 16 DE MAIO DE 2025.

Autoriza Permuta de Imóvel entre **PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA** e a empresa **O. D. EMPREENDIMENTOS LTDA**, e da outras providencias;

**A CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA**, Estado de Mato Grosso, decreta:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder à permuta, com a empresa **O. D. EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº **40.357.255/0001-20**, de 01 (uma) área de terra de sua propriedade, localizada na região da Taboca, neste município de Pedra Preta, **medindo 50.000 m<sup>2</sup>** (cinquenta mil metros quadrados) e registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Pedra Preta sob **matrícula nº 10.131**.

**Art. 2º** Em contrapartida ao recebimento da área mencionada no caput, a empresa **O. D. EMPREENDIMENTOS LTDA** transmitirá ao Município de Pedra Preta uma área de terras de sua propriedade com **24.577 m<sup>2</sup>** vinte e quatro mil, quinhentos e setenta e sete metros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Pedra Preta sob **matrícula nº 11.635**.

**Art. 3º** Acompanharão o presente projeto de lei, o requerimento efetuado pela empresa **O. D. EMPREENDIMENTOS LTDA**, cópias atualizadas das matrículas nº 10.131 e 11.635, avaliações para apuração do valor venal dos imóveis e memoriais descritivos/croqui das áreas a serem permutadas.

**Art. 4º** As partes assumem a obrigação de transmitirem os imóveis descritos nesta lei, livres e desembaraçados de quaisquer ônus.

**Parágrafo Único:** Cada parte arcará com as despesas decorrentes de lavratura e registro dos imóveis ora permutados.

**Art. 5º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pedra Preta/MT, 16 de maio de 2025.

  
**IRACI FERREIRA DE SOUZA**  
Prefeita Municipal



**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2

Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

Protocolo nº 2057/2024

Data 22/07/2024

Horário 11:00

## PROPOSTA DE PERMUTA DE ÁREA RURAL

A/C: PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA  
SECRETARIA GERAL E COORD. ADMINIST.  
AGUINALDO NUNES BARBOSA

Senhor Secretário,

Eu **RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**, brasileiro, portador do CPF 008.639.671-40, sito nesta cidade, venho por meio deste **MANIFESTAR** interesse na permuta de área rural sito neste município de Pedra Preta/MT.

Sou proprietário de uma área localizada às margens da MT-458, a 800mt da saída da cidade. A fração proposta para troca equivale a 2,5ha registrada em matrícula, entretanto a fração física atual corresponde a 3,0ha.

### 1. JUSTIFICATIVA DO PEDIDO DE PERMUTA:

Sou proprietário de duas áreas rurais com localizações distintas, entretanto uma destas área possui confrontação com o município, observando que esta área municipal é utilizada para depósito de entulhos e resíduos. Ainda que não seja uma área que possui solo fértil em sua totalidade manifesto interesse na troca, devido a confrontação das áreas.



**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E. 13.958.164-2

Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

## **2. DA LOCALIZAÇÃO E DEMAIS INFORMAÇÕES:**

A área de minha propriedade está situada às margens da MT-458, de frente para a rotatória e ao lado do eixo de ligação da MT-458 a BR-364, possuindo:

- Cercas de Divisas
- Quarto de Materiais medindo 36m<sup>2</sup>
- Energia Elétrica Instalada
- Poço Freático com tubulação subterrânea
- Curral de Ferro em Instalação
- Represa

A área está livre de embaraços, aguardando apenas desmembramento da fração ideal. Possui uma excelente localização e em local privilegiado, pois encontra-se em meio aos dois eixos de rodovia. Está registrada junto ao INCRA conforme 950017.910210-8, e CIB: 6601576-6, Matrícula nº 2095.

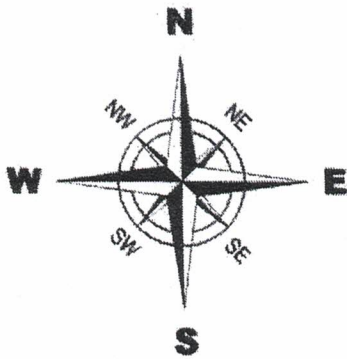
### **2.1 DO VALOR DO BEM:**

O valor venal da área é de R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais), compreendendo o valor da terra nua e dos bens imóveis presente no local.

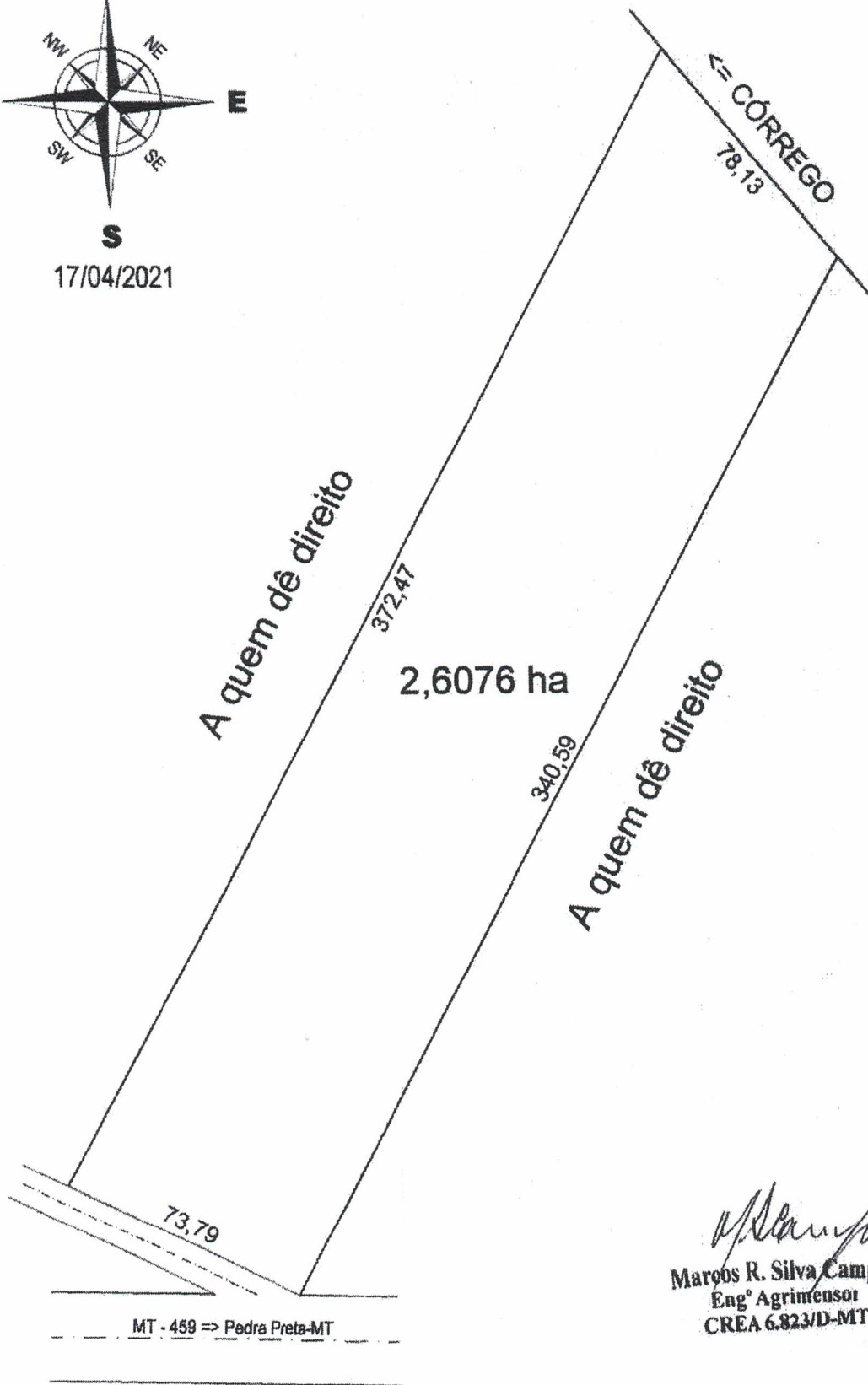
### **2.2 DA DIVISÃO E MEDIDAS:**

Seguem imagens e medidas da área.

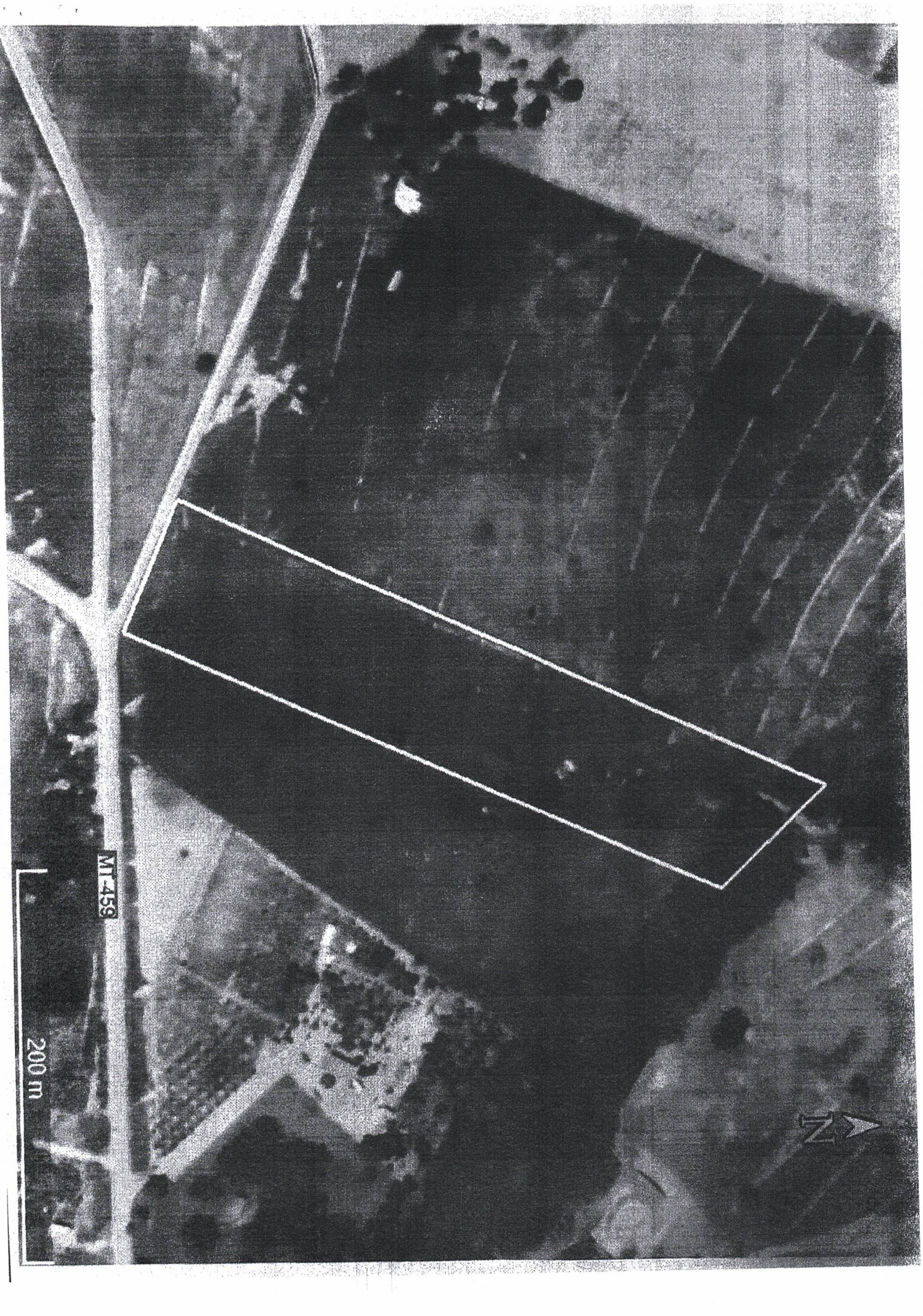
# LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DE ÁREA



17/04/2021



*Marcos R. Silva Campos*  
Marcos R. Silva Campos  
Engº Agrimensor  
CREA 6.823/D-MT

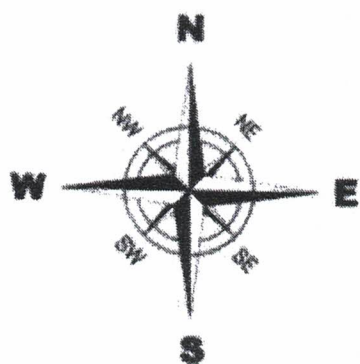


MI-459

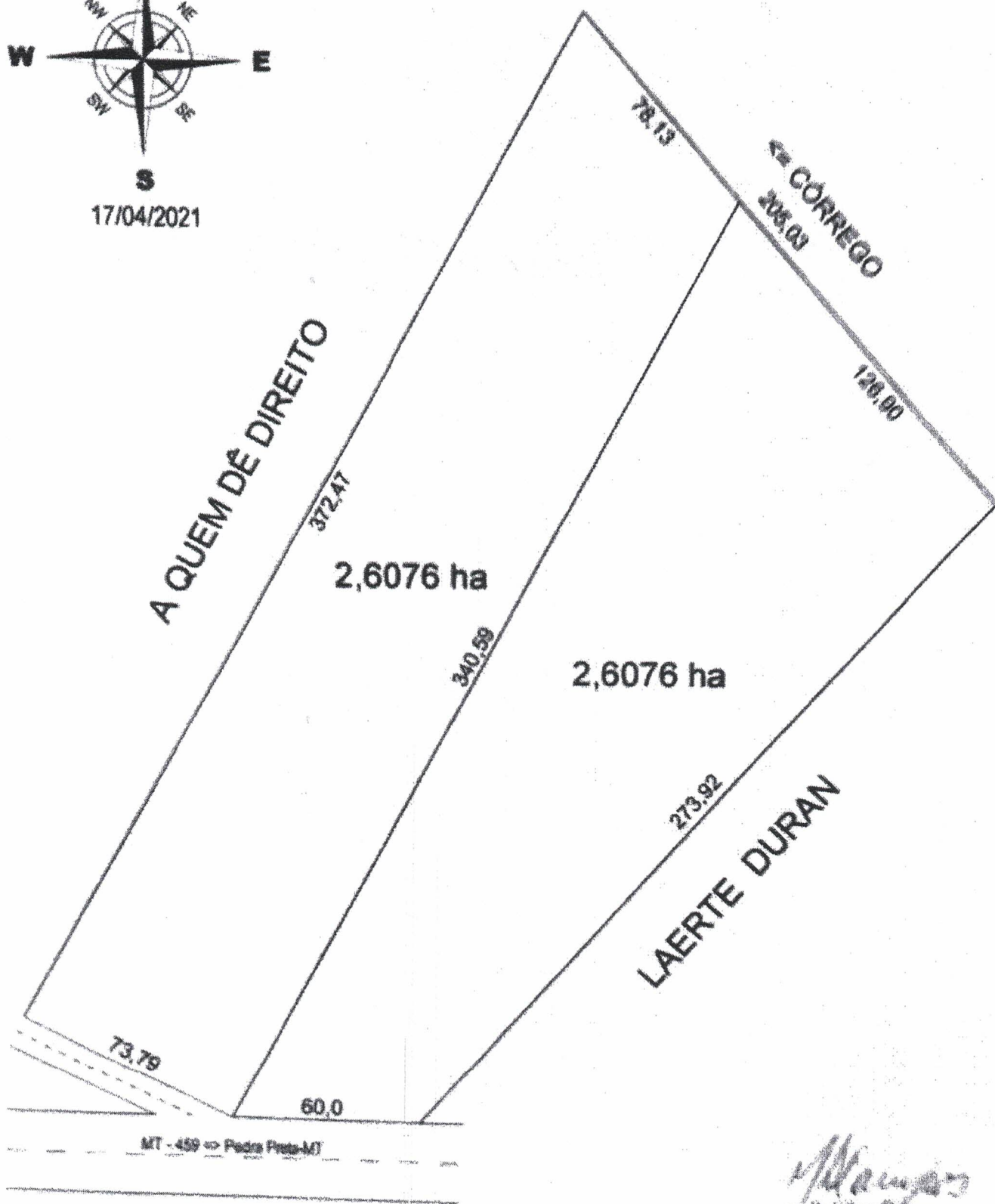
200 m



# LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DE ÁREA

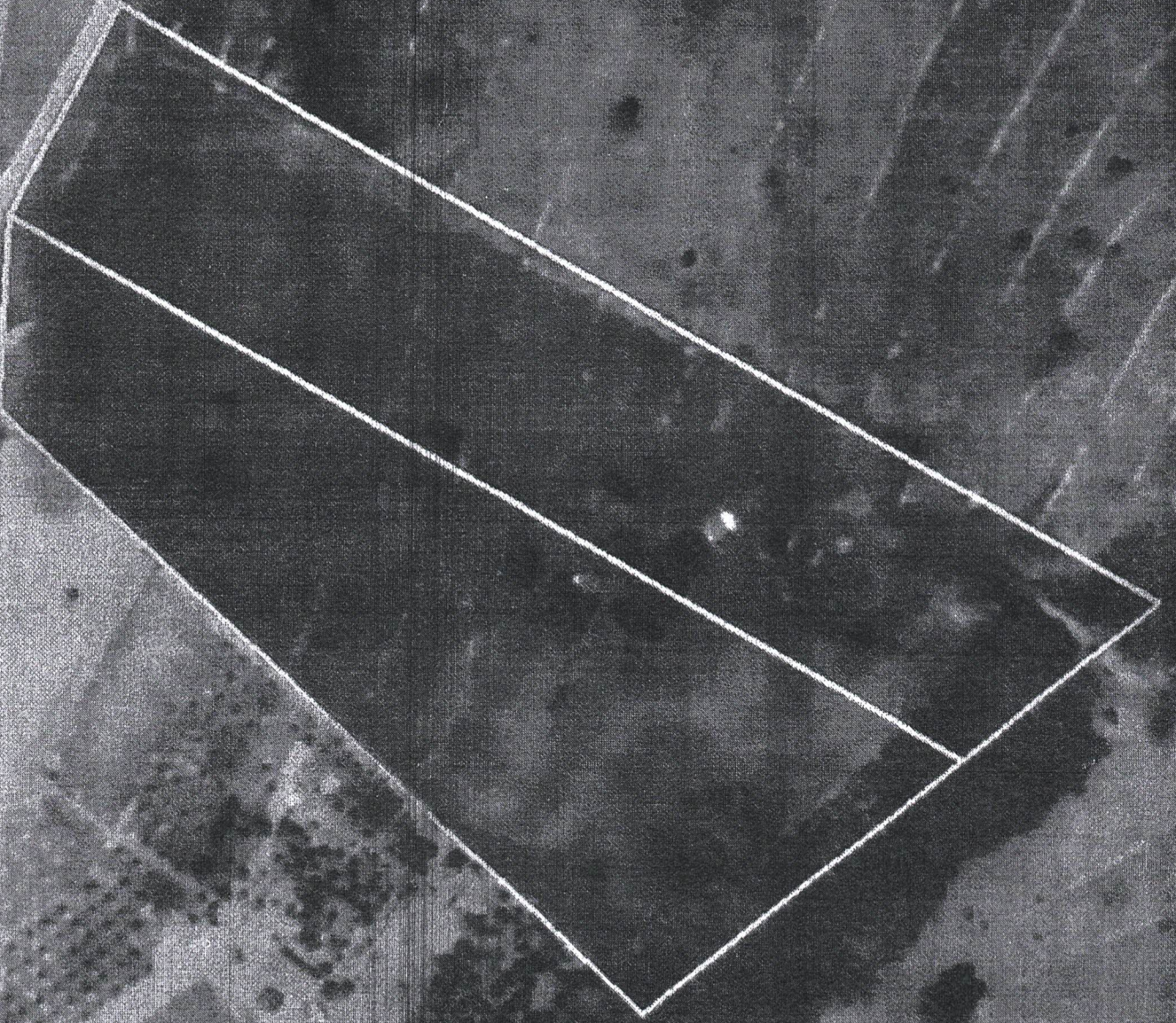


17/04/2021



*[Signature]*  
LUIZ R. SILVA CAMPOS  
Eng. Agrônomo  
CRLA 62.030-MT

MT 459



200 ft



**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2

Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

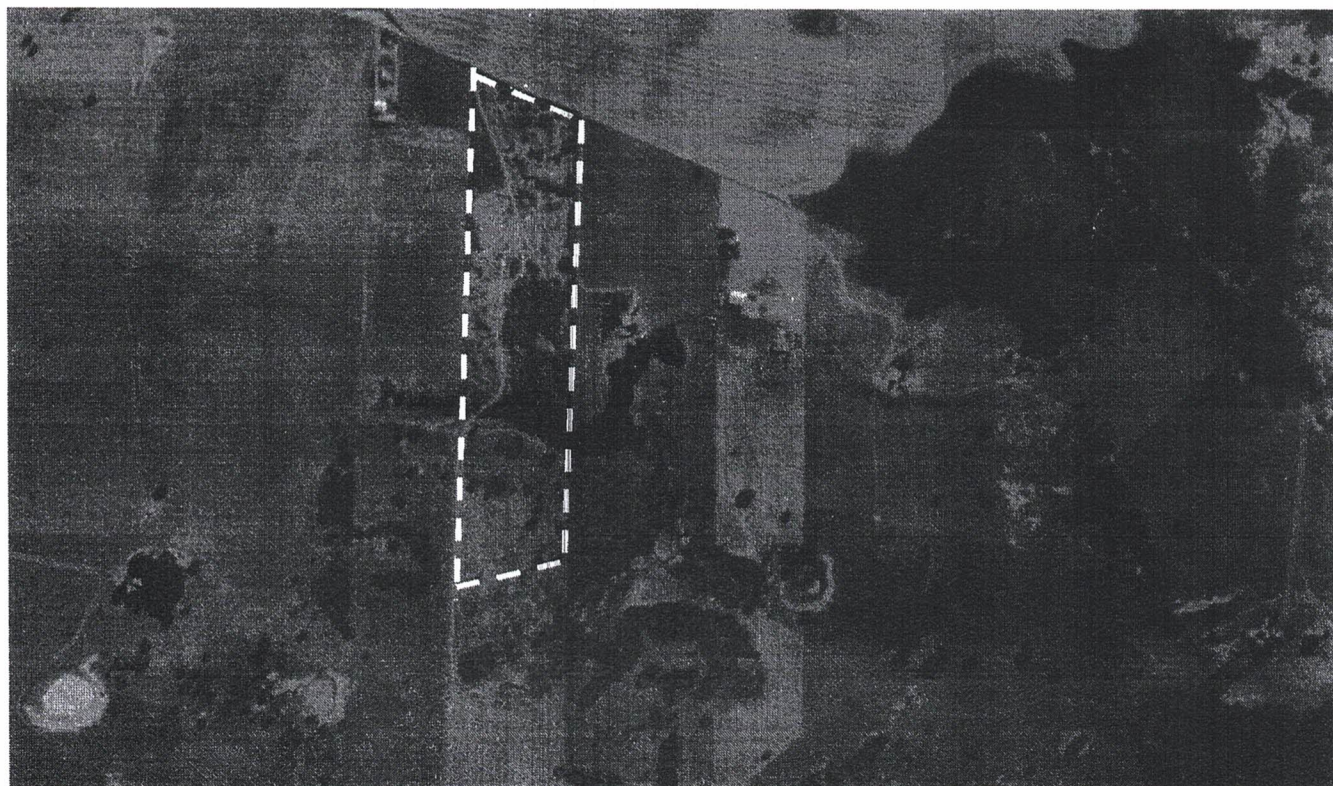
### **3. DA AVALIAÇÃO PRELIMINAR DA ÁREA MUNICIPAL:**

Considerando a situação da área de propriedade do Município, onde parte se encontra com materiais depositados no subsolo, demonstrarei separadamente de acordo com a composição da área.

Os cálculos financeiros apresentadas para a "área virgens" do Município serão consideradas como base o valor de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais) por hectare, sendo a mesma proporção que fora considerado no pedido da área de minha propriedade.

Importante destacar que a área do município não possui nenhuma benfeitoria, ao contrário da minha área, que possui melhor localização, melhor solo e com benfeitorias instaladas.

#### **3.1 Imagens da Área de Propriedade do Município:**

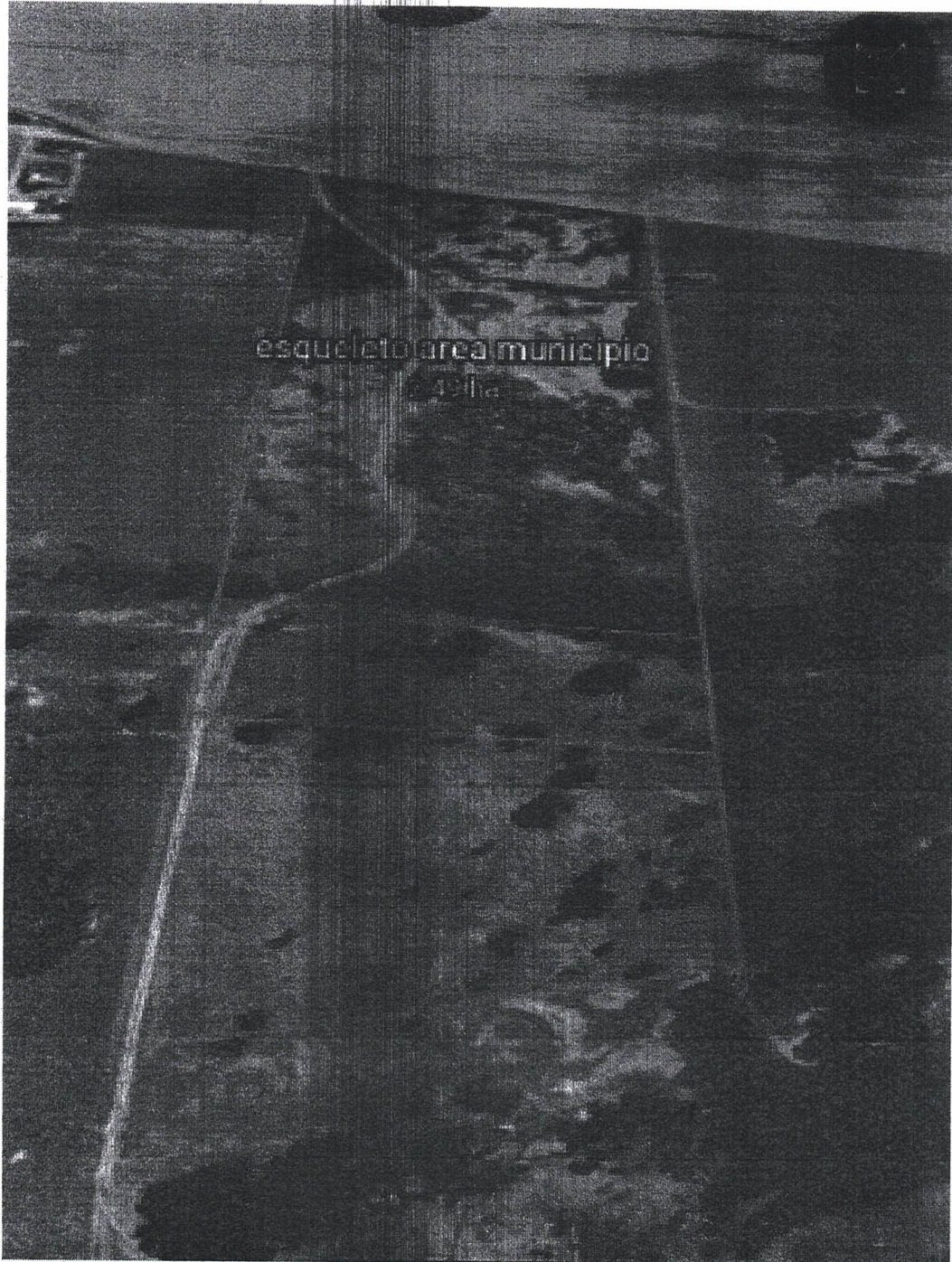




**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2

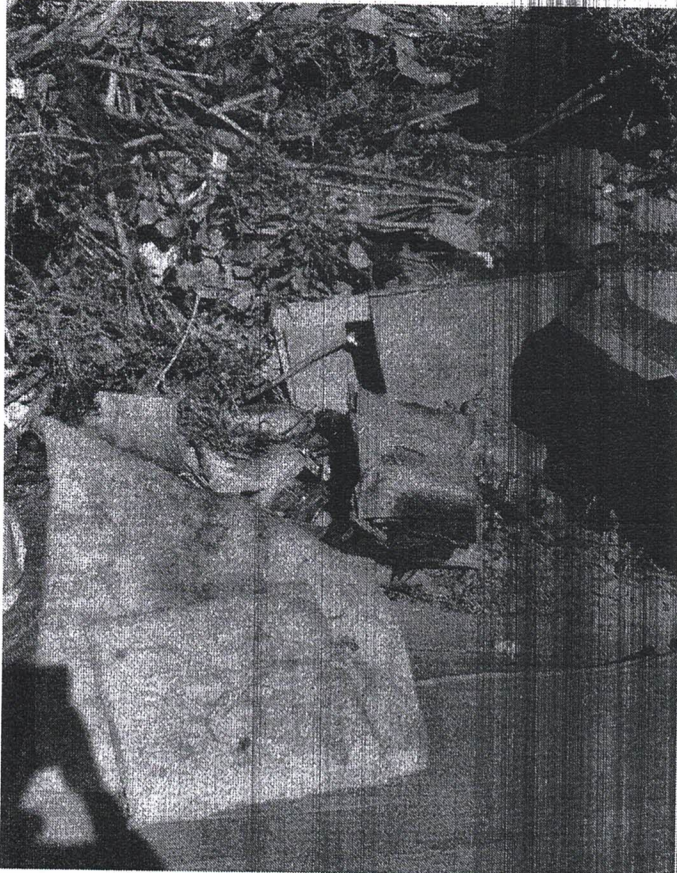
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km





**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**  
Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2  
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

### 3.2 Dos Entulhos e demais itens enterrados na área:





**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2

Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km





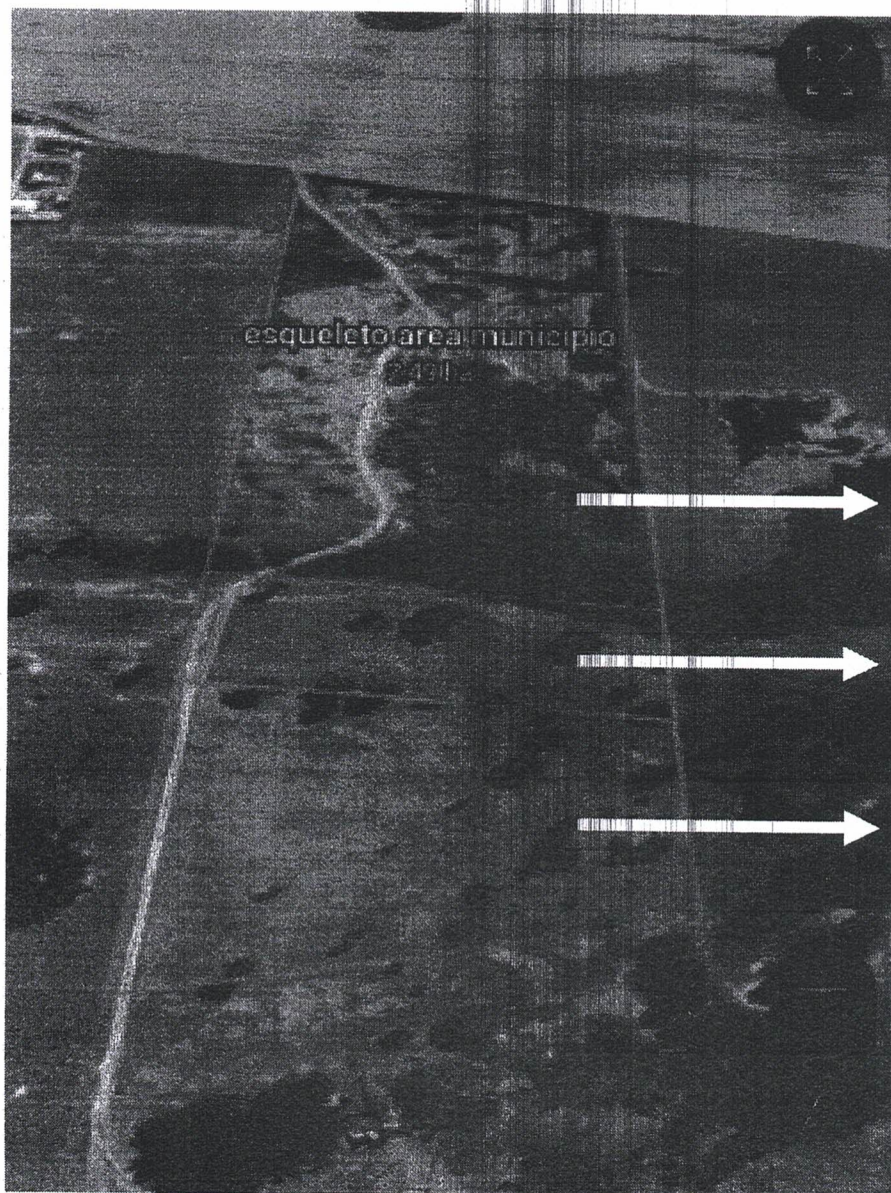
**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2

Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

A maior parte da área se encontra com itens enterrados no subsolo, entretanto, uma pequena fração, cerca de 1,98ha estão sem nenhuma contaminação, exatamente a área que está em divisa com minha área.

### 3.2 Divisão de Áreas considerando o enterro de entulhos e demais:



**7,04ha**

Área com lixos e entulhos

**0,98ha**

Área com 70% do solo com entulho enterrado

**1,98ha**

Área sem nenhum lixo ou entulho enterrado:



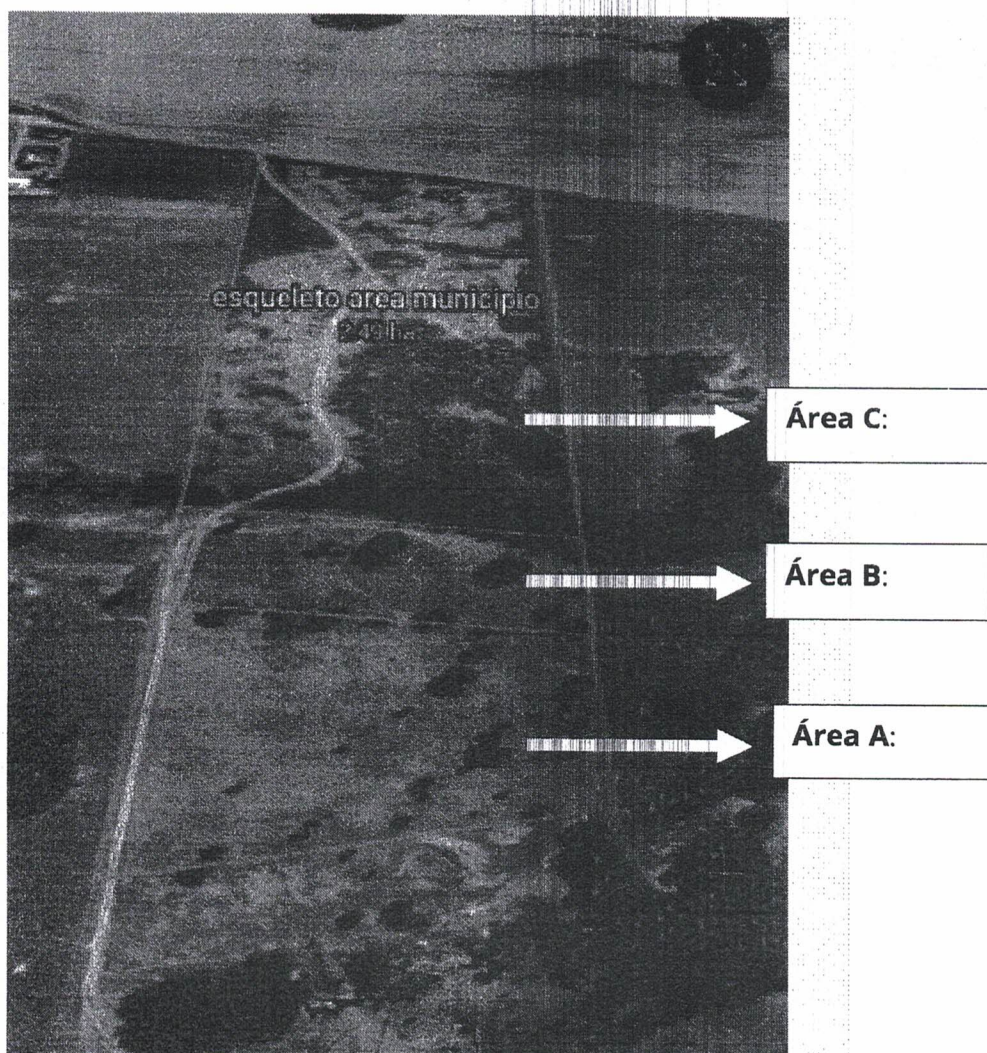
**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2

Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

#### **4. DA OFERTA DE VALOR (ÁREA MUNICIPAL):**

Para avaliação do valor da área municipal temos que dividir em três quadrantes, pois a maior parte da área possui entulhos e lixos enterrados. Segue demonstração por parte, classificando como área A, B e C:



Levando em consideração a classificação, oferta-se:

Área **A**: R\$ 100.000,00 (Cem mil reais por hectare)

Área **B**: R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais por hectare)

Área **C**: R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais por hectare)



**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E. 13.958.164-2

Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

### Tabela de Composição dos Valores:

Área:	Tamanho:	Valor por Ha(R\$):	Valor Total (R\$):	Observação:
A	1,98	100.000,00	198.000,00	Área sem nenhuma cotaminação
B	0,98	40.000,00	39.200,00	Área com fração média de 70% de entulhos enterrados
C	7,04	15.000,00	105.600,00	Área com maior fração de entulhos e demais
<b>Subtotal:</b>	<b>10</b>	<b>51.666,67</b>	<b>342.800,00</b>	

### 5. DA CONTINUIDADE DOS DEPÓSITOS DE GALHOS E RECUPERAÇÃO:

Na hipótese de realização da permuta das áreas, manifesto interesse de parceria junto ao município para que seja continuado o depósito de galhos picados no local, pois será realizada recuperação de solo no local, facilitando inclusive a destinação dos resíduos junto ao município.

### 6. DA PROPOSTA E PEDIDOS:

Apresentadas as informações acima, proponho permuta total entre as áreas, tendo eu a devolver o valor de R\$ 2.800,00 (Dois mil e oitocentos reais) para o município.

Destaco que a área a que tenho interesse maior estão denominadas **A** e **B**. Entretanto, se houver interesse do município em permanecer com a área (**C**), não haverá nenhum problema. Neste caso podemos reavaliar a proposta.

#### 6.1 Pedido:

Que seja avaliada esta proposta e que se possível apresente manifestação em um prazo de (15) quinze dias, pois necessito desenvolver um projeto de plantio de maracujá, que está parado devido a esta possibilidade.

Pedra Preta - MT, 22 de julho de 2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GOVERNO

Pedra Preta, 06 de agosto de 2024

**Prezado Renato Moreira de Oliveira**

Agradecemos pela sua proposta de permuta de área rural envolvendo uma área de 2,6076 hectares de sua propriedade localizada as margens da MT 458.

Após uma análise detalhada gostaríamos de apresentar uma contra proposta que visa uma troca direta de 2,96 hectares (área do município) que segundo ilustração apresentada em sua proposta original são representadas pela “área A e área B”, sem necessidade de compensação financeira adicional para ambas as partes.

Após uma análise cuidadosa e considerando o fato de que a área da prefeitura faz divisa com o sítio que o Sr. já possui, gostaríamos de apresentar uma contra proposta que visa uma troca direta e que reconhece a vantagem estratégica dessa ampliação para sua propriedade.

**Contextualização:**

Entendemos que a área que o Sr. possui está em uma localização de valor venal um pouco superior comparada à área que a prefeitura possui, mas considerando que ambas as áreas estão localizadas bem próximas, a diferença em tamanho é pequena e que o Sr. possui um sítio que faz divisa com a área do município refletindo em um valor estratégico considerando os benefícios que a ampliação proporcionará à sua propriedade, com isso propomos a permuta direta para simplificar o processo.

**Proposta de Permuta Direta:**

- **Área do Sr. Renato Moreira de Oliveira:** 2,60 hectares.
- **Área do Município:** 2,96 hectares.

**Condições da Permuta:**

- A permuta será realizada de forma direta, sem devolução ou compensação financeira a qualquer uma das partes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GOVERNO

- Ambas as áreas serão transferidas na totalidade, respeitando a legislação e regulamentações vigentes.
- A prefeitura se compromete a realizar todos os procedimentos administrativos e legais necessários para a efetivação da permuta.

**Benefícios da Permuta:**

- **Para o Sr. Renato Moreira de Oliveira:** A permuta permitirá a ampliação de seu sítio, proporcionando maior potencial de uso e desenvolvimento devido à continuidade territorial. A ampliação estratégica de sua propriedade pode aumentar seu valor e uso conforme suas necessidades futuras.
- **Para a Prefeitura:** A área oferecida pela prefeitura pode ser utilizada para projetos futuros ou outros fins que atendam ao interesse público, contribuindo para o desenvolvimento do Município, mesmo que a área disponível seja ligeiramente menor.

**Encaminhamento para Discussão:**

Estamos à disposição para discutir esta proposta em mais detalhes e ajustar quaisquer aspectos que possam ser necessários. Sugerimos agendarmos uma reunião para tratar deste assunto de forma mais aprofundada e iniciar os trâmites necessários para a efetivação da permuta.

Agradecemos sua compreensão e colaboração.

Atenciosamente,

TIAGO AMANCIO SIMAO  
Secretário de Planejamento e Governo  
Portaria nº 279/2024



**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2

Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

## **CONTRAPROPOSTA Nº 02 DE PERMUTA DE ÁREA RURAL**

A/C: PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

TIAGO SIMÃO

Senhor Secretário,

Eu **RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**, brasileiro, portador do CPF 008.639.671-40, sito nesta cidade, venho por meio deste **MANIFESTAR** interesse na permuta de área rural sito neste município de Pedra Preta/MT.

Sou proprietário de uma área localizada às margens da MT-458, a 800mt da saída da cidade. A fração proposta para troca equivale a 2,5ha registrada em matrícula, entretanto a fração física atual é maior.

### **1. JUSTIFICATIVA DO PEDIDO DE PERMUTA:**

Sou proprietário de duas áreas rurais com localizações distintas, entretanto uma destas área possui confrontação com o município, observando que esta área municipal é utilizada para depósito de entulhos e resíduos. Ainda que não seja uma



**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2  
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

área que possui solo fértil em sua totalidade manifesto interesse na troca, devido a confrontação das áreas.

## **2. DA LOCALIZAÇÃO E DEMAIS INFORMAÇÕES:**

A área de minha propriedade está situada às margens da MT-458, de frente para a rotatória e ao lado do eixo de ligação da MT-458 a BR-364, possuindo:

- Cercas de Divisas
- Quarto de Materiais medindo 36m<sup>2</sup>
- Energia Elétrica Instalada
- Poço Freático com tubulação subterrânea
- Curral de Ferro em Instalação
- Represa

A área está livre de embaraços, aguardando apenas desmembramento da fração ideal. Possui uma excelente localização e em local privilegiado, pois encontra-se em meio aos dois eixos de rodovia. Está registrada junto ao INCRA conforme 950017.910210-8, e CIB: 6601576-6, Matrícula nº 2095.

### **2.1 DO VALOR DO BEM:**

O valor venal da área é de R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais), compreendendo o valor da terra nua e dos bens imóveis presente no local.

### **2.2 DA DIVISÃO E MEDIDAS:**

Seguem imagens e medidas da área.



**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2

Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km



### 3. DA AVALIAÇÃO PRELIMINAR DA ÁREA MUNICIPAL:

Considerando a situação da área de propriedade do Município, onde parte se encontra com materiais depositados no subsolo, demonstrarei separadamente de acordo com a composição da área.

Os cálculos financeiros apresentadas para a "área virgens" do Município serão consideradas como base o valor de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais) por hectare, sendo a mesma proporção que fora considerado no pedido da área de minha propriedade.

Importante destacar que a área do município não possui nenhuma benfeitoria, ao contrário da minha área, que possui melhor localização, melhor solo e com benfeitorias instaladas.



**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2  
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

### 3.1 Imagens da Área de Propriedade do Município:





**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2  
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km





**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2  
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

### 3.2 Dos Entulhos e demais itens enterrados na área:





**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2  
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km



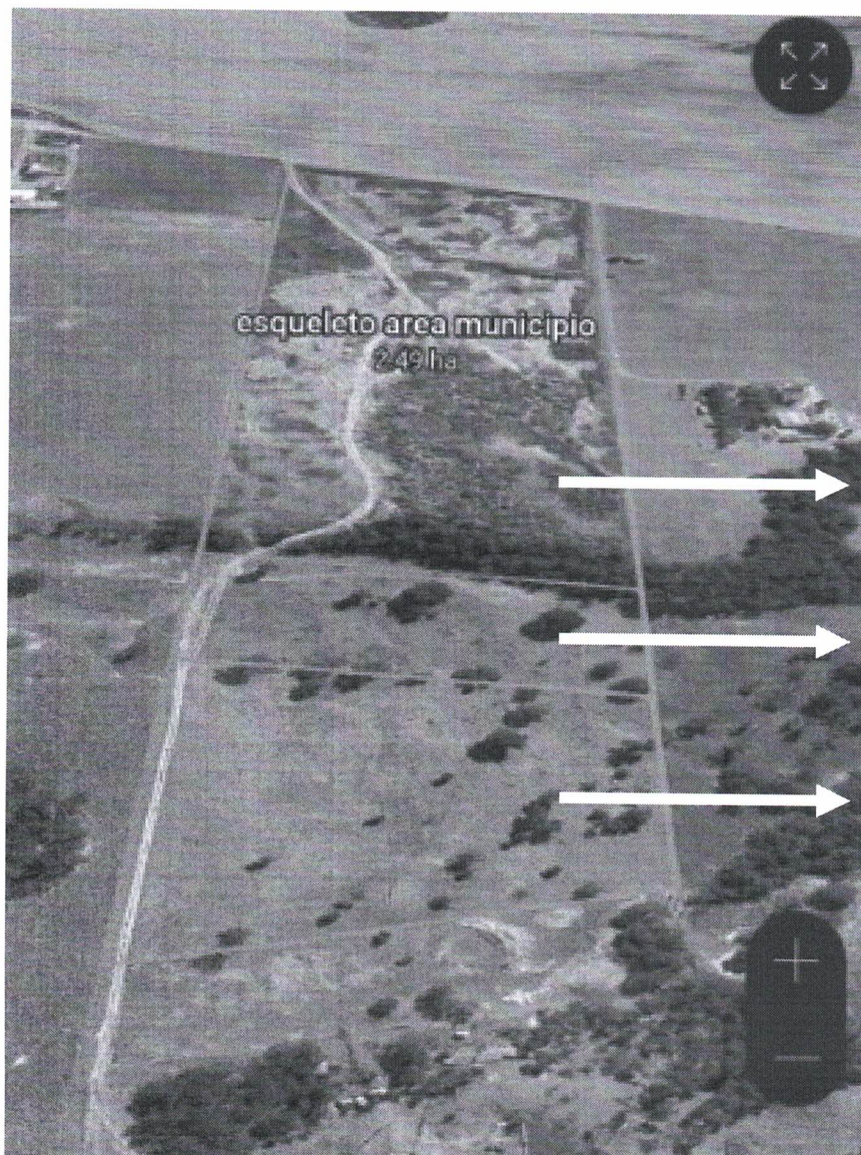


## RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2  
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

A maior parte da área se encontra com itens enterrados no subsolo, entretanto, uma pequena fração, cerca de 1,98ha estão sem nenhuma contaminação, exatamente a área que está em divisa com minha área.

### 3.2 Divisão de Áreas considerando o enterro de entulhos e demais:



**7,04ha**

Área com lixos e entulhos

**0,98ha**

Área com 70% do solo com entulho enterrado

**1,98ha**

Área sem nenhum lixo ou entulho enterrado:

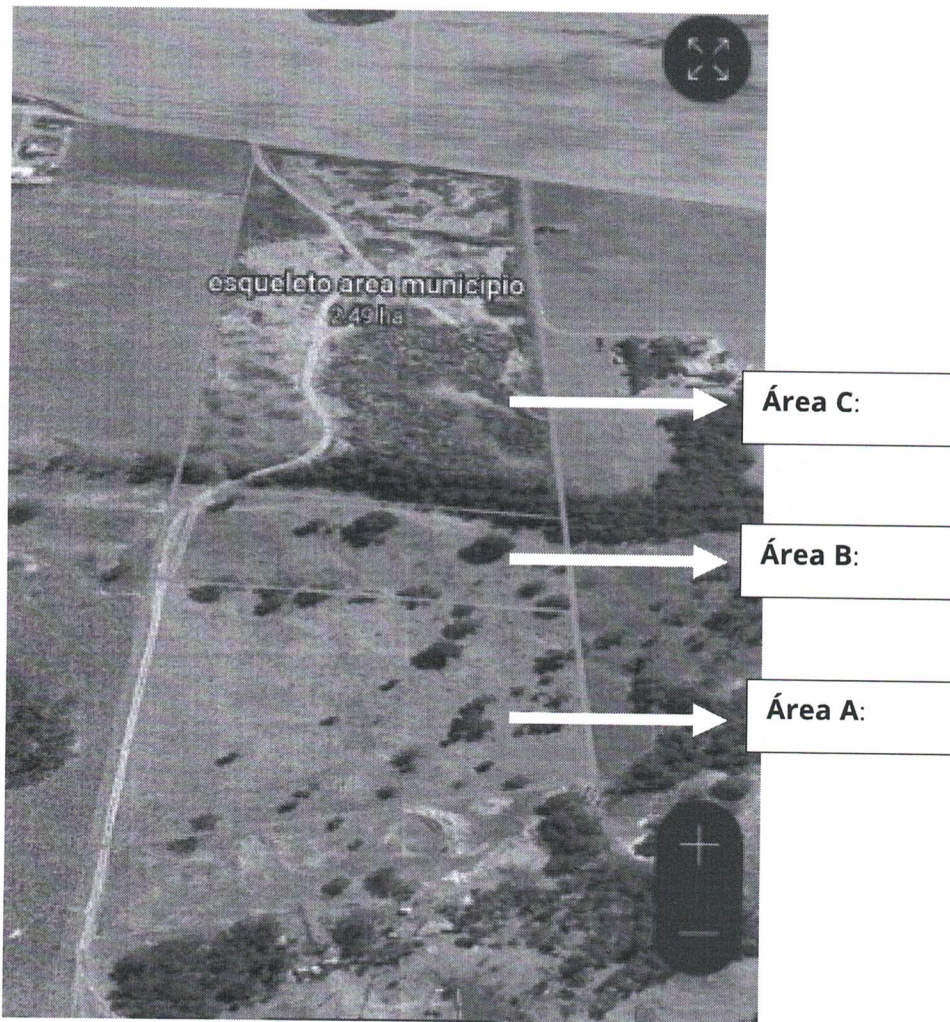


**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2  
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

#### **4. DA OFERTA DE VALOR (ÁREA MUNICIPAL):**

Para avaliação do valor da área municipal temos que dividir em três quadrantes, pois a maior parte da área possui entulhos e lixos enterrados. Segue demonstração por parte, classificando como área A, B e C:



#### **5. DA CONTINUIDADE DOS DEPÓSITOS DE GALHOS E RECUPERAÇÃO:**

Na hipótese de realização da permuta das áreas, manifesto interesse de parceria junto ao município para que seja continuado o depósito de galhos picados no local,



**RENATO MOREIRA DE OLIVEIRA**

Sítio Vale do Sol | I.E: 13.958.164-2  
Rod. MT-458, a esquerda, 2,1Km

pois será realizada recuperação de solo no local, facilitando inclusive a destinação dos resíduos junto ao município.

## **6. DA PROPOSTA E PEDIDOS:**

Apresentadas as informações acima, **proponho** permuta da área de minha propriedade contra a fração de 5,0ha de propriedade do município.

### **6.1 Pedido:**

Que seja avaliada esta contraproposta e que se possível apresente manifestação em um prazo de (10) Dez dias.

Pedra Preta – MT, 23 de agosto de 2024

**RENATO  
MOREIRA DE  
OLIVEIRA:00  
863967140**

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MOREIRA DE  
OLIVEIRA:00863967140  
Dados: 2024.09.10  
08:28:12 -04'00'

Matricula

11.635

Ficha

01-F



Cartório do 1º Ofício de Pedra Preta-MT  
LIVRO 02 – REGISTRO GERAL  
Hudson Franklin Felipetto Malta  
Oficial Registrador



Data da Matricula

13 de novembro de 2024

CNM:064295.2.0011635-53

**DENOMINAÇÃO/LOCALIZAÇÃO:** O.D. EMPREENDIMENTOS – GLEBA 01 – ZONA RURAL - PEDRA PRETA-MT;

**IMÓVEL:** Imóvel Rural denominado O.D. EMPREENDIMENTOS – GLEBA 01, com área de 2,4577 Has (Dois hectares, quarenta e cinco ares e setenta e sete centiares), situado neste Município de Pedra Preta, Estado de Mato Grosso, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-05A, deste segue confrontando com terras de O.D. Empreendimentos – Gleba 02, com o seguinte azimute e distância: 43°06'03" e 319,86 m até o vértice M-02A; Deste segue confrontando com Cabeceira Rumo a sua Jusante, com o seguinte azimute e distância: 330°03'03" e 75,87 m até o vértice M-03; Deste segue confrontando com terras de Jacob Passele Brandão, com o seguinte azimute e distância: 223°17'25" e 345,92 m até o vértice M-04; Deste segue confrontando com uma Estrada Vicinal, com o seguinte azimute e distância: 130°39'45" e 66,63 m até o vértice M-05; Deste segue confrontando com uma Estrada Vicinal, com o seguinte azimute e distância: 123°52'55" e 7,27 m até o vértice M-05A, ponto inicial da descrição deste perímetro.

**CADASTRO:** CCIR 2024 – Código do Imóvel Rural nº 950.017.910.210-8; Denominação do imóvel rural: O.D. Empreendimentos; Localização do imóvel rural: Estrada da Taboca Km 02 No Pe de Galinha a Direita; Município: Pedra Preta; UF: MT; Área total: 4,9100 ha; Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; Módulo Rural (há): 11,1590; Nº Módulos Rurais: 0,44; Mod. Fiscal (ha): 60,0000; Nº de Mod. Fiscais: 0,0818; F.M.P.: 2,00 ha; Declarante: O.D. Empreendimentos LTDA; Nacionalidade: Brasileira; Nº do CCIR: 64452414241. CIB nº 6.601.576-6.

**PROPRIETARIO:** O.D. EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Frei Servácio, no bairro Chico Simão, nesta cidade de Pedra Preta-MT, inscrita no CNPJ 24.357.429/0001-07.

**MATRÍCULA ANTERIOR:** 1.421, Livro 02 – Registro Geral de 30/04/1999, de RGI. Emolumentos: R\$ 94,00 – CEJ 53822. DOU FÉ. Pedra Preta-MT, 13 de novembro de 2.024. Registrador Substituto.

**Av.01-11.635.** Protocolo 40.858 – 17 de abril de 2.025. **AVERBAÇÃO** - Procedeu-se a presente averbação nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 213 da Lei 6.015/73 para retificar o CNPJ da proprietária do imóvel, sendo o correto **CNPJ nº 40.357.255/0001-20**. Emolumentos: Gratuito - Selo Digital/CEJ 58815. DOU FÉ. Pedra Preta-MT, 22 de abril de 2.025. Registrador Substituto.

REGISTRO DE IMÓVEIS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Rua 14 de Julho, nº 264, Centro - Pedra Preta - MT - CEP: 78710-000  
Hudson Franklin Felipetto Malta  
Registrador

**CERTIDÃO DE INTERIO TECN**

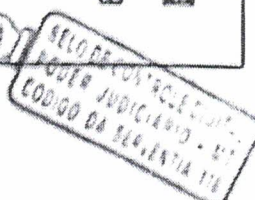
CERTIFICO e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula 11635 DO LIVRO nº 002 e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do art. 18, §1º, da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Pedra Preta-MT, em 23 de abril de 2025, 10:49:42h.  
Emolumentos: R\$ 0,00  
RGI: R\$ 0,00

*Hellen Cristina Martins*  
Hellen Cristina Martins  
Escrevente Autorizada

Prazo de validade da certidão: 30 dias, nos termos do Art.1254 do CC/2002

Selo de Controle Digital  
Código digital: 00001  
CEJ 58815

Hellen Cristina Martins  
Escrevente Autorizada  
Cartório 1º Ofício  
Comarca de Pedra Preta-MT



Continua no Verso

# Planta da Área Desmembrada (Gleba 01)

Propriedade: O.D. EMPREENDIMENTOS - Gleba 01  
 originada do desmembramento da mat. 1421 do RGI de Pedra Preta/MT

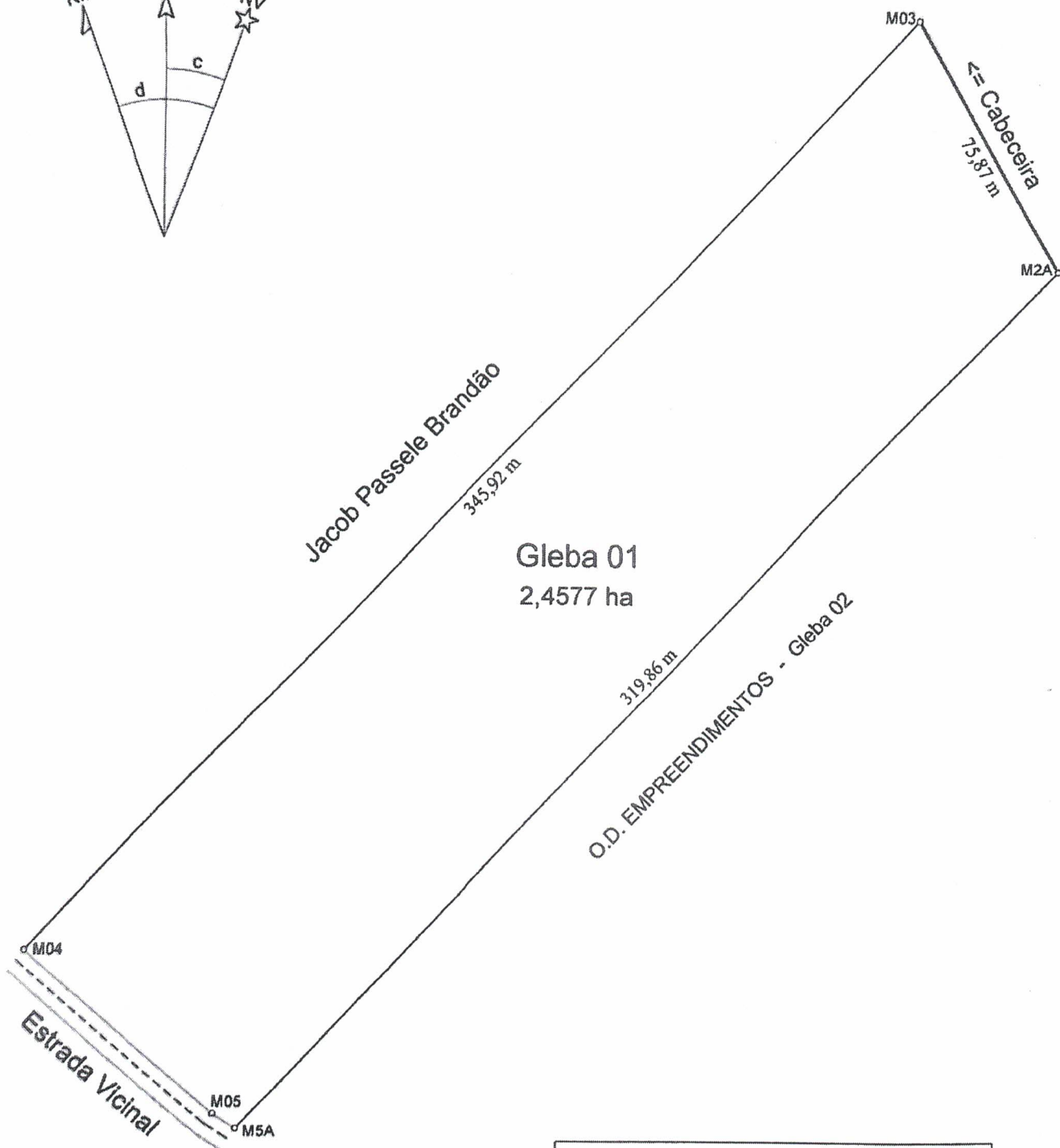
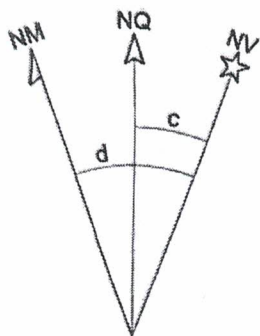


Tabela de Roteiro Perimétrico

De	Para	Azimute	Distância
M5A	M2A	43°06'03"	319,86 m
M2A	M03	330°03'03"	75,87 m
M03	M04	223°17'25"	345,92 m
M04	M05	130°39'45"	66,63 m
M05	M5A	123°52'55"	7,27 m

# MEMORIAL DESCRITIVO

**DO OBJETO:** Descrever uma área de terra rural originada do desmembramento da matrícula 1421 do Cartório de Registro de Imóveis de Pedra Preta – MT.

**Imóvel:** O.D EMPREENDIMENTOS – Gleba 01

**Proprietário:** O.D Empreendimentos Ltda

**Município:** Pedra Preta - MT

**Área Desmembrada:** 2,4577 ha

<b>DESCRIÇÃO DO POLÍGONO</b>				
<b>VÉRTICES</b>		<b>DIMENSÕES</b>		<b>CONFRONTAÇÕES</b>
De	Para	Azimute	Distância	
M5A	M2A	43°06'03"	319,86 m	Com terras de O.D EMPREENDIMENTOS – Gleba 02
M2A	M03	330°03'03"	75,87 m	Com uma Cabeceira rumo a sua jusante
M03	M04	223°17'25"	345,92 m	Com terras de Jacob Passele Brandão
M04	M05	130°39'45"	66,63 m	Com uma Estrada Vicinal
M05	M5A	123°52'55"	7,27 m	Com uma Estrada Vicinal
MATRICULA:				
SELO:				

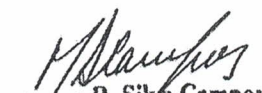
Conforme Segue Planta em Anexo.

Pedra Preta-MT, 20 de Agosto de 2024.

**Observações:**

**ART Nr.: 1220240177104**

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

  
Marcos R. Silva Campos  
Eng. Agrimensor  
CREA 6.823/D-MT



DIGITALIZADO

**ESTADO DO MATO GROSSO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA**  
**DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

**CERTIDÃO FISCAL DE VALOR VENAL Nº 025/2025**

Competência: 2025

Categoria do Imóvel: Urbano

MATRÍCULA: 11.635

CADASTRO MUNICIPAL: 806

Tipo de Imposto: ITR

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:**

Setor: **Rural** Quadra: xx Lote: xx Unidade: 01

Área total imóvel: 2,4577 (Has)

Área Total Construída: 36,00 (M<sup>2</sup>)

Localização: Região estrada da Taboca (GLEBA 01)

Bairro: Zona Rural

Complemento:

Proprietário(s)/ Responsáveis:

**O.D. EMPREENDIMENTOS LTDA**


CNPJ/CPF: 24.357.429/0001-07

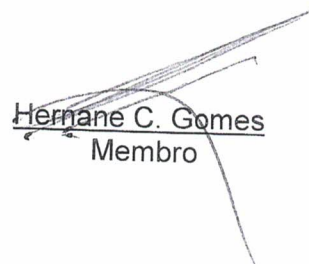
**VALOR VENAL DO IMÓVEL**

Territorial	Predial	Total
R\$ 300.000,00	R\$ 40.000,00	R\$ 340.000,00

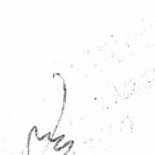
A Fazenda do Município de Pedra Preta, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, Através de seu órgão fiscal competente, Setor de Cadastro Imobiliário, "CERTIFICA", a pedido da parte interessada, que os valores acima lançados são a expressão da verdade.

PEDRA PRETA-MT, 14 de março de 2025.

  
Valles M. da Silva  
Presidente

  
Hernane C. Gomes  
Membro

  
Odinês Antônio Júlio  
Membro

  
Levino J. de Oliveira  
Membro

A presente Certidão é válida até: **14/05/2025**.



**ESTADO DO MATO GROSSO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA**  
**DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

**MEMORIA DE CÁLCULO Nº 19/2025**  
**CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO Nº.: 025/2025**

**CONSIDERANDO** a Lei nº.: 267 de 27 de Dezembro de 2021 e seu Anexo I, "Institui o Código Tributário do Município de Pedra Preta Estado de Mato Grosso e da outras providências";

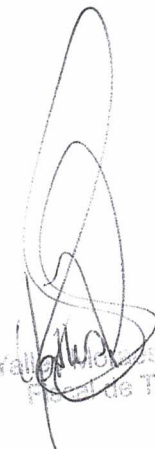
**CONSIDERANDO** a Lei nº.: 716 de 12 de Setembro de 2013 e o Decreto nº.: 09 de 13 de Janeiro de 2025, dispõe sobre a atualização de valores da Planta Genérica, da UPFM (Unidade Padrão Fiscal do Município), ITBI/Rural, seu anexo IV, áreas de Terras no Município de Pedra Preta/MT;

**CONSIDERANDO** a Portaria nº.: 606 de 17 de novembro de 2022 e Portaria nº.: 496 de 26 de Outubro de 2023, que cria e altera a composição da Comissão de Avaliação e ITBI, e dá outras providências;

Com base nos dispositivos legais supracitados, a Comissão de Avaliação e ITBI adotou os critérios de avaliação abaixo elencados:

**AVALIAÇÃO:**

- O imóvel objeto da presente certidão de valor venal pertence a matrícula de nº 11.635 (em anexo) estando localizado na região da Taboca, Município de Pedra Preta/MT;
- Considerando que o imóvel possui uma área territorial de 2,4577 Has (Dois hectares, quarenta e cinco ares e setenta e sete centiares) e uma construção de 36,00 M<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados);
- Considerando a avaliação realizada pela Constrular Imobiliária, CNPJ: 13.739.358/0001-82;
- Considerando os Anexos II e III do Decreto nº 09 de 13 de Janeiro de 2025 que estabelece os valores dos metros quadrados de reprodução da edificação;
- Considerando a Lei nº 1.513/2023 que autoriza a aquisição de imóvel urbano particular (Clube do Jorge) com 46.400,00 M<sup>2</sup> pelo valor de R\$ 1.950.000,00;
- Considerando a Lei nº 1.335/2022 que autoriza a aquisição de imóvel suburbano para instalação de Distrito Industrial sendo: 241.993,00 M<sup>2</sup> pelo valor de R\$ 2.650.000,00;
- Considerando os valores praticados por imobiliárias na compra e venda de imóveis nas respectivas regiões;
- Considerando as diferenças nas características geológicas do terreno tais como: área plana, área acidentada (ausente), área alagadiça (ausente);

  
Yaltonir dos Santos da Silva  
Departamento de Tributos



**ESTADO DO MATO GROSSO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA**  
**DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

- Considerando a construção existente no imóvel e demais benfeitorias;
- Considerando as diversas avarias existentes na edificação;

**Conclusão:** Levando em consideração os fatores supracitados, a Comissão decidiu que o respectivo imóvel possui o valor venal de: R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais).

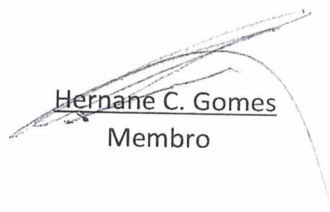
**VALOR TOTAL DA ÁREA TERRITORIAL:**

- ÁREA TOTAL: 2,4577 (Has) - VALOR VENAL: R\$ 300.000,00
- ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 36,00 M<sup>2</sup> - VALOR VENAL: R\$ 40.000,00
- VALOR VENAL TOTAL: R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais).

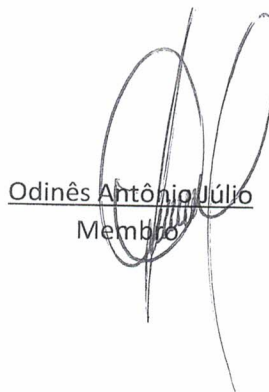
Pedra Preta – MT, 14 de Março de 2025.



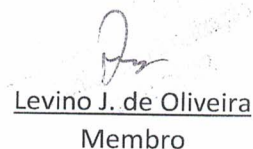
Valles M. da Silva  
Presidente



Hernane C. Gomes  
Membro



Odinês Antônio Júlio  
Membro



Levino J. de Oliveira  
Membro



**CONSTRULAR**  
CONSTRUTORA E IMOBILIARIA  
CNPJ: 13.739.358/0001-82      CRECI J - 8411 19ª REGIÃO/MT  
END.: RUA MARECHAL RONDON, Nº 445 - CENTRO / PEDRA PRETA - MT  
**9979-7921 / 8424-3393**


LAUDO DE AVALIAÇÃO E CONSTATAÇÃO

**Dados Do Corretor Avaliador:** EMANUEL MESSIAS CLEMENTE, brasileiro, casado, portador do RG. 09273085 SSP/MT, e inscrito no CPF/MF. 617.013.351-15, CRECI. 03948 19ª REGIÃO/MT, CNAI. 004081, residente e domiciliado na Rua Dr. Castilho, nº94, centro do município de Pedra Preta – MT.

**Dados Da Solicitante :** O. D. EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Frei Servácio, Bairro Chico Simão, inscrita no CNPJ. nº 24.357.429/0001-07, CEP. 78795-000, neste município de Pedra Preta – MT.

**1. OBJETIVO:**

- 1.1 Avaliar uma área de terras pastais e lavradas, objeto da matrícula nº 11635 do Cartório de Registro de Imóveis de Pedra Preta –MT, visando informar a solicitante o preço real da propriedade na atualidade, considerando as suas características, benfeitorias e a situação do mercado econômico imobiliário.

  
Emanuel Messias Clemente  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 03948 - 19ª Região/MT



**CONSTRULAR**  
CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA  
CNPJ: 13.739.358/0001-82      CRECI J - 6411 19ª REGIÃO/MT  
END.: RUA MARECHAL RONDON, Nº 445 - CENTRO / PEDRA PRETA - MT  
**9979-7921 / 8424-3393**

## 2. DA AVALIAÇÃO:

### 2.1 DADOS DA MATRÍCULA Nº 11.635 do Cartório de Registro de Imóveis de Pedra Preta –MT.

**IMÓVEL:** Uma área de terras pastais e lavradas denominado O. D. EMPREENDIMENTOS – GLEBA 01, com área de 2,4577 Has (duas hectares, quarenta e cinco ares e setenta e sete centiares), situada no perímetro rural neste Município e Comarca de Pedra Preta -MT, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-05A, e segue confrontando com terras de O. D. Empreendimentos – Gleba 02, com o seguinte azimute e distância: 6'03" e 319,86 m até o vértice M-02A; Deste segue confrontando com Cabeceira Rumo a sua Jusante, com o seguinte azimute e distância: 330°03'03" e 75,87 m até o vértice M-03; Deste segue confrontando com terras de Jacob Passele Brandão, com o seguinte azimute e distância: 223°17'25" e 345,92 m até o vértice M-04; Deste segue confrontando com uma Estrada Vicinal, com o seguinte azimute e distância: 13009'45" e 66,63 m até o vértice 5; Deste segue confrontando com uma Estrada Vicinal, com o seguinte azimute e distância: 123°52'55" e 7,27 m até o vértice M-05A, ponto inicial da descrição deste perímetro. O imóvel acha-se cadastrado no código rural sob nº 950.017.910.210-8, devidamente quitado com o exercício de 2024.

**EDIFICAÇÕES:** Possui na área acima mencionada as seguintes benfeitorias: 1ª) Um barracão 6,00 (seis) metros de largura, por 6,00 (seis) metros de comprimento,

*Emanuel Messias Clemente*  
Corretor de Imóveis  
CRECI-F 03544 - 19ª Região



**CONSTRULAR**  
CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA  
CNPJ: 13.739.358/0001-82      CRECI J - 6411 19ª REGIÃO/MT  
END.: RUA MARECHAL RONDON, N° 445 - CENTRO / PEDRA PRETA - MT  
**9979-7921 / 8424-3393**

totalizando 36,00 (trinta e seis) metros de construção ainda não averbado na matrícula; Possui energia elétrica instalada, e água com reservatório com capacidade de 2500 (dois mil e quinhentos litros); Toda cercada em todas suas divisas.


**ÔNUS:** Não há nenhuma garantia de alienação fiduciária em instituição financeira em nome do referido imóvel.

**CONSIDERAÇÕES PARA AVALIAÇÃO:** A localização da referida propriedade que está localizada na região próxima da área urbana do município, dá a referida propriedade uma posição de destaque, possuindo a mesma como acima mencionado uma boa infraestrutura como energia elétrica, água para uso no manejo com os animais, e ocupando portanto localização estratégica para fins também comerciais, caso os proprietários ofertá-lo para venda.

**VALOR:** Levando em consideração os fatores acima, Avalio os 2,4577 Has (Dois Hectares e Quarenta e Cinco Ares e Setenta e Sete Centiares) de área em R\$ 350.000,00 (Trezentos E Cinquenta Mil Reais).

### 3. DA CONSTATAÇÃO:

- 3.1 Como já acima foi relatado, a localização da referida área está em destaque não só para ser utilizada como pastagens e agricultura familiar, como também para fins comerciais, possibilitando ao proprietário caso resolva futuramente vendê-lo, ter grande facilidade em encontrar empresas interessadas pela sua aquisição, devido as características já acima mencionadas, a referida

  
Emanuel Messias  
Construtora Imobiliária  
CRECI F 03946 - 19ª Região/MT

**CONSTRULAR**  
 CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA  
 CNPJ: 13.739.358/0001-82      CRECI J - 6411 19ª REGIAO/MT  
 END.: RUA MARECHAL RONDON, N° 445 - CENTRO / PEDRA PRETA - MT  
**9979-7921 / 8424-3393**

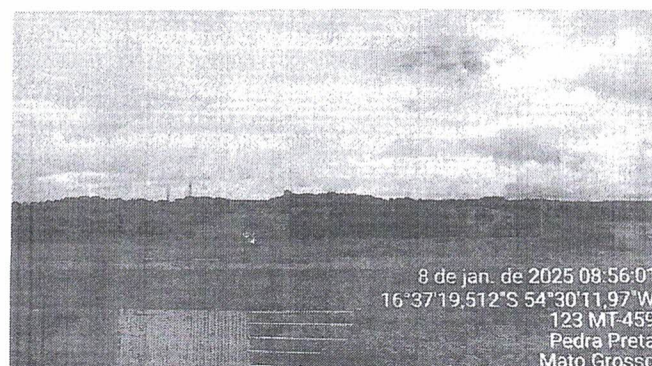
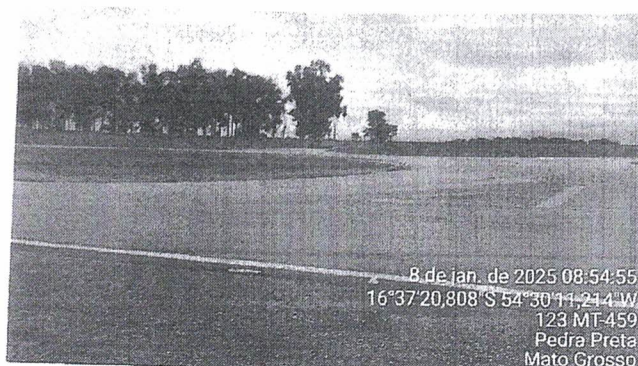
propriedade possui uma logística altamente favorável para instalação de empresas de diversos seguimentos, e com isso contribuí muito para a valorização comercial da referida propriedade em questão.

**3.2 FOTOS DA REFERIDA PROPRIEDADE:**




*Emanuel Messias Clemente*  
 Corretor de Imóveis  
 CRECI-F 03844 - 19ª Região/MT

 **CONSTRULAR**  
CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA  
CNPJ: 13.739.358/0001-82      CRECI J - 6411 19ª REGIÃO/MT  
END.: RUA MARECHAL RONDON, N° 445 - CENTRO / PEDRA PRETA - MT  
**9979-7921 / 8424-3393**



Após feitas todas essas considerações, subscrevo o presente, colocando-me a disposição para quaisquer eventuais esclarecimentos.

Pedra Preta – MT, 08 de janeiro de 2025.

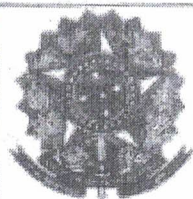
  
CONSTRULAR IMOBILIÁRIA  
Emanuel Messias Clemente  
CRECI: 003948 19ª Região / MT  
CNAI: 004081  
(66) 9.9979-7921 / (66) 9.8424-3393  
R: Marechal Rondon nº445 Pedra Preta MT

Matricula

10.131

Ficha

01-F



Cartório do 1º Ofício de Pedra Preta - MT  
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL  
Hudson Franklin Felipetto Malta  
Oficial Registrador



Data da Matricula

07 de junho de 2021

**DENOMINAÇÃO/LOCALIZAÇÃO:** ÁREA 03 - ZONA RURAL - TABOCA - PEDRA PRETA-MT;

**IMÓVEL:** Imóvel Rural, denominado ÁREA 03, com área de 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), localizada na região conhecida como **Taboca**, neste Município e Comarca de Pedra Preta, Estado de Mato Grosso, com os seguintes limites e confrontações: Frente medindo 136,97 metros, confrontando com Área 02; Fundos medindo 143,64 metros, divisando com área remanescente Gleba 02; Lado direito medindo 357,75 metros, divisando com Gleba 03 de Moêmia Pereira de Oliveira; Lado esquerdo medindo 355,05 metros, divisando com Gleba 01 de Wagner Aparecido Luzini.

**CADASTRO:** Denominação do imóvel rural: Parte Fazenda Aroeira Gleba 2; Localização do imóvel rural: Estrada Pedra Preta no Bairro 3 Km à Esquerdado; Cód. do imóvel rural: 950.033.453.757-4; Área total: 16,9400 ha; Mod Fiscal: 60,0000 ha, Nº de Mod. Fiscais: 0,2823; F.M.P.: 2,00 ha; Detentor: Selma Gonçalves do Nascimento; Nacionalidade do detentor: brasileira.

**PROPRIETARIA:** MUNICÍPIO DE PEDRA PRETA-MT, pessoa jurídica de direito público - Poder Executivo Municipal, com sede na Av. Fernando Corrêa da Costa nº 940, Centro, neste Município e Comarca de Pedra Preta, MT, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.773.942/0001-09.

**MATRÍCULA ANTERIOR:** 3.395, livro 02 - Registro Geral de 01/12/2010, deste Serviço Registral. Matrícula aberta conforme requerimento datado de 01/06/2021. Emolumentos: R\$ 77,00 - BGC 36869. **N. OBTAL.**

REGISTRO DE IMÓVEIS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Rua 14 de julho, nº 284, Centro - Pedra Preta - MT - CEP: 78700-000  
Hudson Franklin Felipetto Malta  
Registrador

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CERTIFICO a dou ã, que esta cópia é reprodução fiel da Matrícula 10131 DO LIVRO Nº 02 e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do art. 1º, §1º da Lei nº 8.016/75. O referido é verdade e dou fé. Pedra Preta-MT, em 07 de junho de 2021, 10:11:35h.  
Emolumentos: R\$ 54,40  
ISSQN: R\$ 0,00

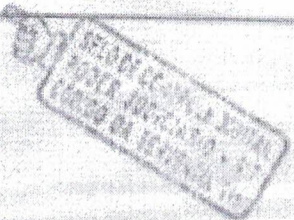
Alexsandro José Vieira  
Registrador Substituto

Prazo de Validade da certidão: 30 dias, nos termos do Art.1254 do CC/CE/NT.

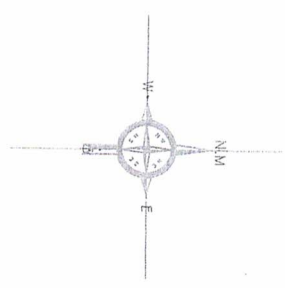
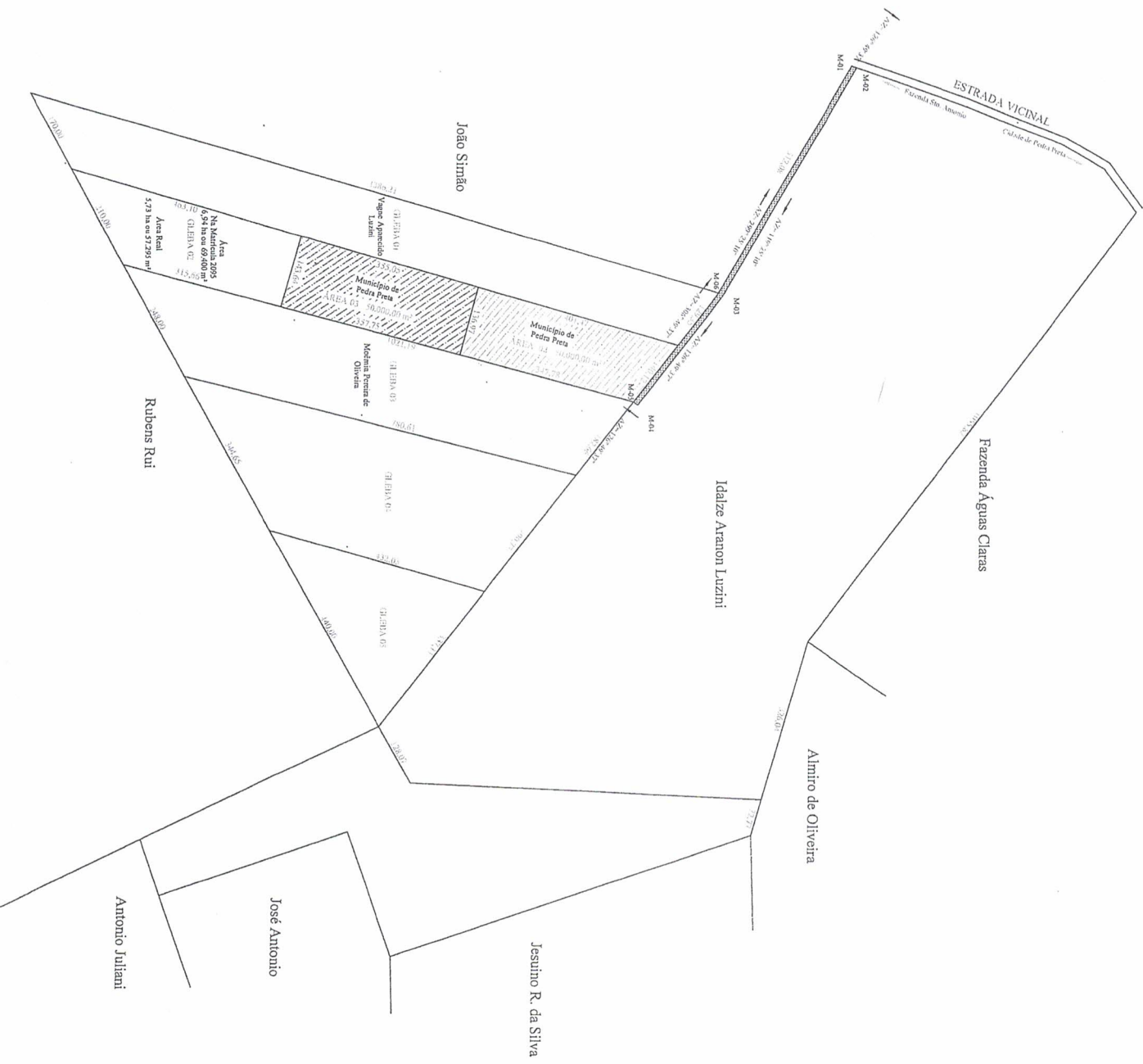
Selo de Controle Digital  
Código de(A) Ativação:  
BVJ 34881



Alexsandro José Vieira  
Registrador Substituto  
Cartório 1º Ofício  
Comarca de Pedra Preta-MT



Continua no Verso



CROQUI DO LOTE DENOMINADO  
 GIEBA 02, LOCALIZADO NA ZONA  
 RURAL DESTA MUNICÍPIO E  
 COMARCA DE PEDRA PRETA - MT  
 CONSTANTE NA MATRÍCULA Nº 2095  
 RGI LOCAL.  
 ÁREA NA MATRÍCULA: 69.400,00 m<sup>2</sup>  
 ÁREA REAL: 57.295,00 m<sup>2</sup>

OUTORGANTE VENDEDOR:  
 LUIZ HENRIQUE LUZINI  
 CPF: 204.968.341-34  
 OUTORGADO COMPRADOR:  
 TEOBALDO F. M. FILHO  
 CPF: 994.989.101-97

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

PEDRA PRETA, 01 DE DEZEMBRO DE 2010

ESCALA 1:1750\*



DIGITALIZADO

**ESTADO DO MATO GROSSO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA**  
**DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

**CERTIDÃO FISCAL DE VALOR VENAL N° 026/2025**

Competência: 2025

Categoria do Imóvel: Urbano

MATRÍCULA: 10.131

CADASTRO MUNICIPAL: 10.131

Tipo de Imposto: ITR

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:**

Setor: **Rural** Quadra: xx Lote: xx Unidade: 01

Área total imóvel: 5,00 (Has)/50.000,00 (M<sup>2</sup>)

Área Total Construída: 0,00 (M<sup>2</sup>)

Localização: Região estrada da Taboca (ÁREA 03)

Bairro: Zona Rural

Complemento:

Proprietário(s)/ Responsáveis:

**Município de Pedra Preta**

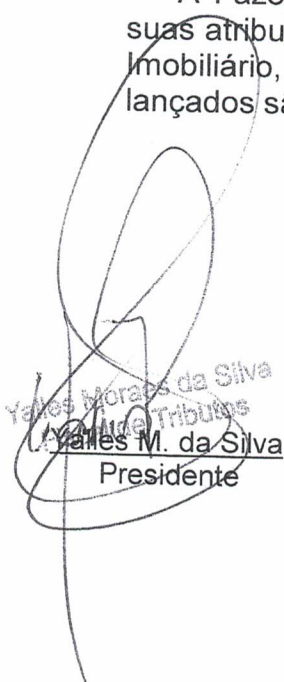
CNPJ/CPF: 03.773.942/0001-09

**VALOR VENAL DO IMÓVEL**

Territorial	Predial	Total
R\$ 325.000,00	R\$ 0,00	R\$ 325.000,00

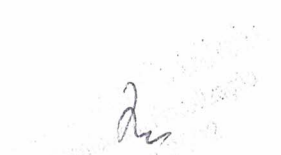
A Fazenda do Município de Pedra Preta, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, Através de seu órgão fiscal competente, Setor de Cadastro Imobiliário, "CERTIFICA", a pedido da parte interessada, que os valores acima lançados são a expressão da verdade.

PEDRA PRETA-MT, 14 de março de 2025.

  
Yales M. da Silva  
Presidente

  
Hernane C. Gomes  
Membro

  
Odinês Antônio Júlio  
Membro

  
Levino J. de Oliveira  
Membro

A presente Certidão é válida até: **14/05/2025**.



**ESTADO DO MATO GROSSO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA**  
**DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

**MEMORIA DE CÁLCULO Nº 20/2025**  
**CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO Nº.: 026/2025**

**CONSIDERANDO** a Lei nº.: 267 de 27 de Dezembro de 2021 e seu Anexo I, "Institui o Código Tributário do Município de Pedra Preta Estado de Mato Grosso e da outras providências";

**CONSIDERANDO** a Lei nº.: 716 de 12 de Setembro de 2013 e o Decreto nº.: 09 de 13 de Janeiro de 2025, dispõe sobre a atualização de valores da Planta Genérica, da UPFM (Unidade Padrão Fiscal do Município), ITBI/Rural, seu anexo IV, áreas de Terras no Município de Pedra Preta/MT;

**CONSIDERANDO** a Portaria nº.: 606 de 17 de novembro de 2022 e Portaria nº.: 496 de 26 de Outubro de 2023, que cria e altera a composição da Comissão de Avaliação e ITBI, e dá outras providências;

Com base nos dispositivos legais supracitados, a Comissão de Avaliação e ITBI adotou os critérios de avaliação abaixo elencados:

**AVALIAÇÃO:**

- O imóvel objeto da presente certidão de valor venal pertence a matrícula de nº 10.131 (em anexo) estando localizado na região da Taboca, Município de Pedra Preta/MT;
- Considerando que o imóvel possui uma área territorial de 50.000,00 M<sup>2</sup> (Cinquenta mil metros quadrados);
- Considerando a avaliação realizada pela Constrular Imobiliária (CNPJ: 13.739.358/0001-82) para o imóvel pertencente a matrícula nº 11.635, também na região da Taboca;
- Considerando os Anexos II e III do Decreto nº 09 de 13 de Janeiro de 2025 que estabelece os valores dos metros quadrados de reprodução da edificação;
- Considerando a Lei nº 1.513/2023 que autoriza a aquisição de imóvel urbano particular (Clube do Jorge) com 46.400,00 M<sup>2</sup> pelo valor de R\$ 1.950.000,00;
- Considerando a Lei nº 1.335/2022 que autoriza a aquisição de imóvel suburbano para instalação de Distrito Industrial sendo: 241.993,00 M<sup>2</sup> pelo valor de R\$ 2.650.000,00;
- Considerando os valores praticados por imobiliárias na compra e venda de imóveis nas respectivas regiões;
- Considerando as diferenças nas características geológicas do terreno tais como: área plana, área acidentada (ausente), área alagadiça (ausente);
- Considerando as benfeitorias existentes no imóvel;



**ESTADO DO MATO GROSSO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA**  
**DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

**Conclusão:** Levando em consideração os fatores supracitados, a Comissão decidiu que o respectivo imóvel possui o valor venal de: R\$ 325.000,00 (Trezentos e vinte e cinco mil reais).

**VALOR TOTAL DA ÁREA TERRITORIAL:**

- ÁREA TOTAL: 50.000 M<sup>2</sup> - VALOR VENAL: R\$ 325.000,00
- VALOR VENAL TOTAL: R\$ 325.000,00 (Trezentos e vinte e cinco mil reais).

Pedra Preta – MT, 14 de Março de 2025.



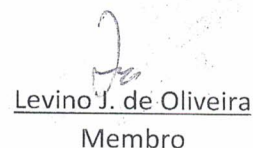
Valles M. da Silva  
Presidente



Hernane C. Gomes  
Membro



Odinês Antônio Julio  
Membro



Levino J. de Oliveira  
Membro

**CONSTRULAR**  
CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA  
CNPJ: 13.739.358/0001-82      CRECI J - 6411 19ª REGIÃO/MT  
END.: RUA MARECHAL RONDON, Nº 445 - CENTRO / PEDRA PRETA - MT  
**9979-7921 / 8424-3393**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO E CONSTATAÇÃO

**Dados Do Corretor Avaliador:** EMANUEL MESSIAS CLEMENTE, brasileiro, casado, portador do RG. 09273085 SSP/MT, e inscrito no CPF/MF. 617.013.351-15, CRECI. 03948 19ª REGIÃO/MT, CNAI. 004081, residente e domiciliado na Rua Dr. Castilho, nº94, centro do município de Pedra Preta – MT.

**Dados Do Solicitante :** PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA -MT, localizada na Avenida Fernando Correia Da Costa, Nº 940, Bairro Centro, inscrita no CNPJ. nº 03.773.942/0001-09, CEP. 78795-000, neste município de Pedra Preta – MT.

### 1. OBJETIVO:

- 1.1 Avaliar uma área de terras pastais e lavradias, objeto da matrícula nº 10.131 do Cartório de Registro de Imóveis de Pedra Preta –MT, visando informar a solicitante o preço real da propriedade na atualidade, considerando as suas características, benfeitorias e a situação do mercado econômico imobiliário.

  
Emanuel Messias Clemente  
Corretor de Imóveis  
CRECI J 03948 - 19ª Região/MT



**CONSTRULAR**  
CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA  
CNPJ: 13.739.358/0001-82      CRECI J - 6411 19º REGIÃO/MT  
END.: RUA MARECHAL RONDON, Nº 445 - CENTRO / PEDRA PRETA - MT  
**9979-7921 / 8424-3393**

## 2. DA AVALIAÇÃO:

### 2.1 DADOS DA MATRÍCULA Nº 10.131 do Cartório de Registro de Imóveis de Pedra Preta -MT.

**IMÓVEL:** Um Imóvel Rural com área total de 5,00 (Has), ou 50.000,00(M<sup>2</sup>), denominado **Área 03**, zona rural da região conhecida como **Taboca**, neste Município e Comarca De Pedra Preta, Estado de Mato Grosso, com os seguintes limites e confrontações: Frente medindo 136,97 metros, confrontando com Área 02; Fundos medindo 143,64 metros, divisando com Área remanescente Gleba 02; Lado direito medindo 357,75 metros divisando com Gleba 03 de Moêmia Pereira De Oliveira; Lado esquerdo medindo 355,05 metros, divisando com Gleba 01 de Vagner Aparecido Luzini.

**EDIFICAÇÕES:** A referida propriedade não possui na área acima mencionada benfeitorias, apenas cerca delimitando suas divisas.

**ÔNUS:** Não há nenhuma garantia de alienação fiduciária em instituição financeira em nome do referido imóvel.

**CONSIDERAÇÕES PARA AVALIAÇÃO:** A localização da referida propriedade que está localizada na região próxima da área urbana do município, ela possui em seu desfavor o fato de ter sido utilizada pelo poder público por um determinado tempo para descarte de lixo e entulho, e que por isso apesar de ter sido feito melhorias para sua recuperação ambiental, certamente

**-CONSTRULAR**  
CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA  
CNPJ: 13.739.358/0001-82      CRECI J - 6411 19º REGIÃO/MT  
END.: RUA MARECHAL RONDON, Nº 445 - CENTRO / PEDRA PRETA - MT  
**9979-7921 / 8424-3393**

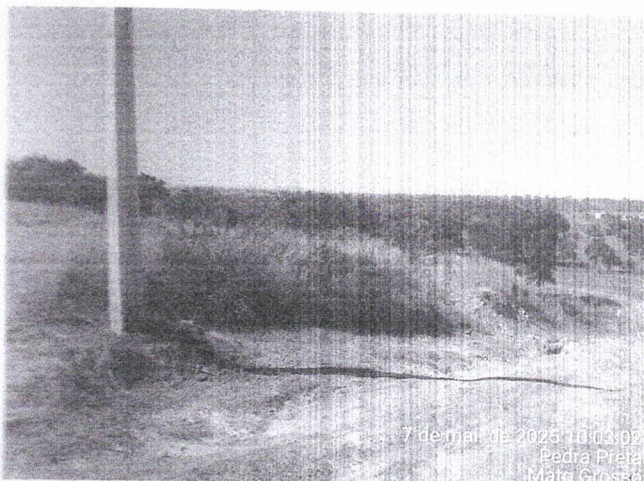
sofrerá depreciação no seu valor comercial a possíveis interessados na sua aquisição.

**VALOR:** Levando em consideração os fatores acima, Avalio os 5,00 Has/50.000,00m<sup>2</sup> (Cinco Hectares, ou Cinquenta Mil Metros Quadrados) de área em R\$ 320.000,00 (Trezentos E Vinte Mil Reais).

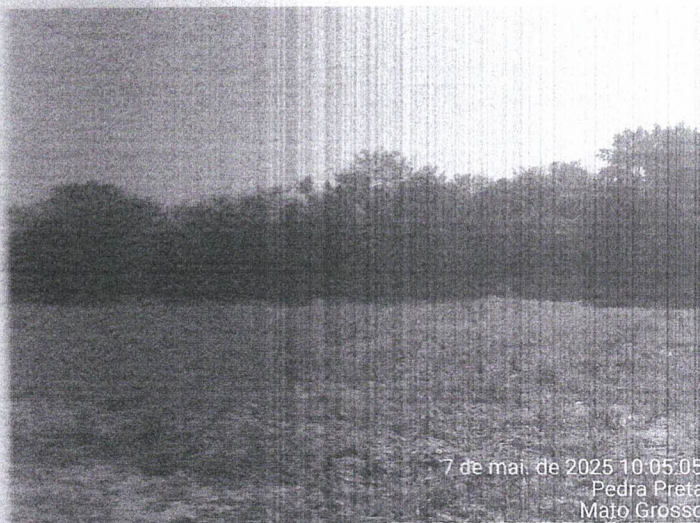
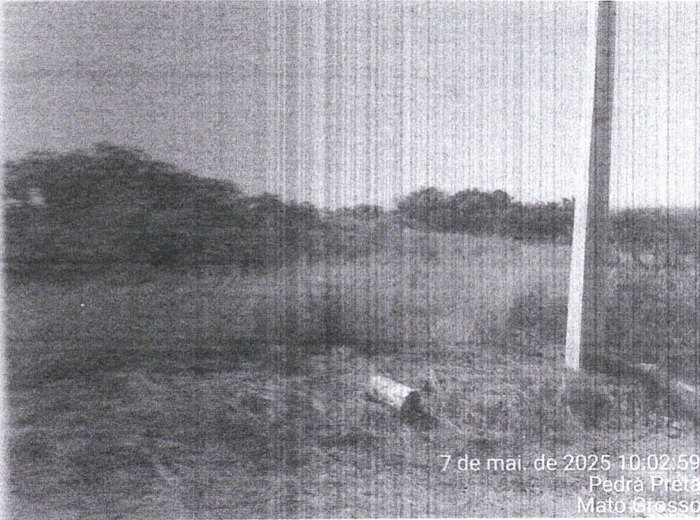
### 3. DA CONSTATAÇÃO:

3.1 Como já acima foi relatado, a localização da referida área está com uma proximidade da zona urbana, já possibilitando bom acesso para chegar na mesma, e possibilitará a instalação de energia e água encanada para a propriedade, faz com que após passado período de recuperação ambiental que esta sendo realizado na mesma, possa possibilitar a futuros interessados a utilização nas mais diversas finalidades comerciais e de moradia.

### 3.2 FOTOS DA REFERIDA PROPRIEDADE:





**-CONSTRULAR**  
 CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA  
 CNPJ: 13.739.358/0001-82      CRECI J - 6411 19º REGIÃO/MT  
 END.: RUA MARECHAL RONDON, Nº 445 - CENTRO / PEDRA PRETA - MT  
**9979-7921 / 8424-3393**



Após feitas todas essas considerações, subscrevo o presente, colocando-me a disposição para quaisquer eventuais esclarecimentos.

Pedra Preta – MT, 12 de maio de 2025.

  
**CONSTRULAR IMOBILIÁRIA**  
 Emanuel Messias Clemente  
 CRECI: 003348 13ª Reg. 30 / MT  
 CNAI: 004051  
 (66) 9.9979-7921 / (66) 9.8424-3393  
 Rua Marechal Rondon, 445 - Centro - Pedra Preta - MT

	<b>Câmara Municipal de Pedra Preta - MT - Pedra Preta - MT</b> Sistema de Apoio ao Processo Legislativo	 001144
<b>COMPROVANTE DE PROTOCOLO</b> - Autenticação: 12025/05/16001144		
<b>Número / Ano</b>	001144/2025	
<b>Data / Horário</b>	16/05/2025 - 18:13:38	
<b>Ementa</b>	Autoriza Permuta de imóvel entre PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA e a empresa O. D EMPREENDIMENTOS LTDA, e da outras providências.	
<b>Autor</b>	Iraci Ferreira de Souza - Prefeita	
<b>Natureza</b>	Legislativo	
<b>Tipo Matéria</b>	Projeto de Lei Ordinária do Executivo	
<b>Número Páginas</b>	47	
<b>Emitido por</b>	Adalto	