



Governo do Estado de Mato Grosso
SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

OFÍCIO Nº 05413/2025/SPP/SEPLAG

Cuiabá/MT, 15 de maio de 2025

Assunto: Regularização de imóvel ocupado pela Organização das Cooperativas Brasileiras no Estado de Mato Grosso – OCB/MT

Ao Sr. Nelson Luiz Piccoli

A/C Ilmo. Sr. Presidente da Organização das Cooperativas Brasileiras no Estado de Mato Grosso – OCB/MT

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, e no exercício da competência da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão – SEPLAG na gestão do patrimônio público estadual (*art. 3º, Lei Complementar nº 612/2019*), dirigimo-nos a essa Organização em referência ao Processo Administrativo nº SEPLAG-PRO-2024/11977, por meio do qual a OCB/MT solicitou a regularização da Concessão de Uso do imóvel de propriedade do Estado de Mato Grosso, Matrícula nº 69.209 (Cartório 2º Ofício de Cuiabá-MT), localizado na Rua Engenheiro Agrônomo Arnaldo Duarte Monteiro, Quadra 4, Lote 3, Setor A, Centro Político Administrativo, nesta Capital, ocupado por essa entidade.

Inicialmente, contextualiza-se que a *Lei nº 11.109, de 20 de abril de 2020*, a qual dispõe sobre a política de gestão patrimonial, anteriormente não previa a modalidade de venda direta para a regularização de ocupações como o imóvel ocupado pela OCB. Por essa razão, o processo supracitado não pôde ter andamento sob essa perspectiva. Contudo, com a publicação da *Lei nº 12.824, de 24 de março de 2025*, que alterou a referida *Lei nº 11.109/2020*, surgiu uma nova possibilidade. Especificamente, o *Art. 67, § 4º*, e o *Art. 67-A* (este último aplicável a instituições como a OCB/MT), passaram a permitir a regularização da propriedade de imóveis públicos mediante aquisição por venda direta, dispensada a licitação, para ocupantes que atendam a critérios como a ocupação superior a 5 (cinco) anos e edificação autorizada ou consentida, sendo o valor da edificação considerado como parte do pagamento. Isso posto, recentemente **foi publicado o Decreto Estadual nº 1.442, de 12 de maio de 2025 (anexo), que alterou o Decreto nº 703/2020, o qual trouxe regulamentos específicos das formas de pagamento para esta modalidade de venda direta.**

Classif. documental	041
---------------------	-----



SEPLAGOFI202505413A



Governo do Estado de Mato Grosso
SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

As formas de pagamento, agora regulamentadas pelo *Art. 9º-A do Decreto nº 703/2020*, preveem que o pagamento do valor do imóvel pode ser integral ou parcelado, com entrada mínima de 40% (quarenta por cento). Estabelece também condições excepcionais de parcelamento, como a redução da entrada para 30% e prazos estendidos (de 120 ou até 240 meses, dependendo da receita anual da entidade), além da atualização do saldo devedor pelo IPCA e incidência de encargos em caso de atraso.

Segue anexo o Laudo de Avaliação nº 033/2025, que avaliou o imóvel em R\$ 10.560.000,00 (dez milhões e quinhentos e sessenta mil reais). Conforme o Contrato de Concessão nº 005/SPS/SAD/2006, a OCB/MT recebeu inicialmente apenas o terreno. De acordo com o *Art. 67-A, inciso II, da Lei nº 11.109/2020* (alterada pela *Lei nº 12.824/2025*), a edificação construída pela OCB/MT, avaliada em R\$ 4.231.581,86 (quatro milhões, duzentos e trinta e um mil, quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e seis centavos), será abatida do valor total. **Portanto, o montante a ser pago pela OCB/MT ao Estado de Mato Grosso para aquisição do imóvel refere-se exclusivamente ao valor do terreno, que é de R\$ 6.227.892,00 (seis milhões, duzentos e vinte e sete mil, oitocentos e noventa e dois reais).**

Desta feita, uma vez que no processo de regularização da concessão (SEPLAG-PRO-2024/11977), a OCB/MT já havia manifestado interesse na compra do imóvel, e diante do novo cenário legal que possibilita a venda direta, solicitamos que essa Organização manifeste formalmente a SEPLAG, **no prazo improrrogável até o dia 22 de maio de 2025**, o seu interesse em adquirir o imóvel por venda direta, nos termos do *Decreto nº 1.442/2025* e demais legislações pertinentes. Solicitamos, ainda, que junto a esta manifestação, seja apresentada a documentação necessária para dar continuidade ao processo de aquisição.

Para mais informações, colocamo-nos à disposição por meio do e-mail copi@seplag.mt.gov.br e pelo telefone (65) 3613-3699.

Sendo o que tinha a informar,





Governo do Estado de Mato Grosso
SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Atenciosamente,

KAROL MARTIMIANO MASIERO
SECRETARIO ADJUNTO
GABINETE DO SECRETARIO ADJUNTO DE PATRIMONIO E SERVICOS



DIÁRIO OFICIAL

EDIÇÃO EXTRA

do Estado de Mato Grosso ANO CXXXV - CUIABÁ - Segunda-Feira - 12 de maio de 2025 Nº 28.986

PODER EXECUTIVO

DECRETO

DECRETO Nº 1.442, DE 12 DE MAIO DE 2025.

Altera e acrescenta dispositivos no Decreto nº 703, de 20 de novembro de 2020, que regulamenta os artigos 65 e 67 da Lei nº 11.109, de 20 de abril de 2020, para fins de regularização das ocupações de imóveis públicos do Estado de Mato Grosso por pessoa jurídica sem fins lucrativos, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições, conferidas pelo artigo 66, inciso III, da Constituição Estadual, tendo em vista o que consta no Processo SEPLAG-PRO-2025/04428, e

CONSIDERANDO as alterações inseridas na Lei nº 11.109, de 20 de abril de 2020, por meio da Lei nº 12.824, de 24 de março de 2025;

CONSIDERANDO a necessidade de regularizar a disponibilização de imóveis públicos, por meio de venda direta, em favor de pessoas jurídicas sem fins lucrativos, nos moldes previstos nos arts. 67 e 67-A, ocorrida até a data da publicação da Lei Estadual nº 11.109, de 20 de abril de 2020,

DECRETA

Art. 1º Fica acrescentado o art. 9º-A ao Decreto nº 703, de 20 de novembro de 2020, com a seguinte redação:

“Art. 9º-A A regularização possessória e de propriedade de imóveis ocupados há mais de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de publicação da Lei nº 11.109, de 20 de abril de 2020, poderá ser realizada mediante a aquisição do bem por venda direta, com dispensa de licitação, observadas as condições previstas no § 4º do art. 67 da referida Lei.

§ 1º O pagamento previsto no *caput* deste artigo deverá ser realizado de forma integral ou parcelada em até 12 (doze) vezes, com entrada de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do valor da avaliação do imóvel realizada pela SEPLAG.

§ 2º A forma de pagamento prevista no § 1º deste artigo poderá ser alterada, excepcionalmente, nas seguintes condições:

I - em caso de a proponente possuir receita total anual inferior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a entrada poderá ser reduzida para até 30% (trinta por cento) e parcelada em até 240 (duzentos e quarenta) vezes;

II - em caso de a proponente possuir receita total anual igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a entrada poderá ser reduzida para até 30% (trinta por cento) e parcelada em até 120 (cento e vinte) vezes.

§ 3º A minuta de lei autorizativa para a regularização da ocupação por meio de venda direta deverá conter expressamente, sem prejuízo de outras informações:

I - a possibilidade de reversão em caso de inadimplemento do pagamento;

II - que se garante a posse definitiva ao adquirente e a propriedade resolúvel ao Estado até a finalização do pagamento e da regularização imobiliária.

§ 4º Em caso de opção pelo pagamento parcelado o valor do saldo devedor e das respectivas parcelas serão atualizados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do período e, em caso de atraso, com a incidência de multa de 2% e juros de mora de 1% ao mês.

§ 5º O proponente comprador terá a posse definitiva do imóvel a partir da publicação do extrato do contrato de alienação, mas somente terá a propriedade definitiva e o registro imobiliário após o integral cumprimento do pagamento, sendo que o descumprimento das obrigações poderá implicar a reversão do imóvel à posse efetiva do Estado de Mato Grosso.

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO

SEPLAG
SECRETARIA DE ESTADO DE
PLANEJAMENTO E GESTÃO

IOMAT
SUPERINTENDÊNCIA DA IMPRENSA
OFICIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO
Rua Júlio Domingos de Campos
CEP 78050-970 Cuiabá - Mato Grosso
CNPJ(MF) 58.337.873/0001-74
FONE: (65) 3613-8000

E-mail:
publica@iomat.mt.gov.br

Visite nosso Portal:
www.iomat.mt.gov.br

Acesse o Portal E-Mato Grosso
www.mt.gov.br

Mauro Mendes Ferreira
Governador do Estado
Otaviano Olavo Pivetta
Vice-Governador

Secretário-Chefe da Casa Civil Fabio Paulino Garcia
Secretário-Chefe de Gabinete do Governador Jordan Espindola dos Santos
Secretária Interina de Estado de Agricultura Familiar Andreia Carolina Domingues Fujioka
Secretária de Estado de Assistência Social e Cidadania Gracielle Paes da Silva Bugalho
Secretário de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação Allan Kardec Pinto Acosta Benitez
Secretário de Estado de Cultura, Esporte e Lazer David de Moura Pereira da Silva
Secretário de Estado de Desenvolvimento Econômico Cesar Alberto Miranda Lima dos Santos Costa
Secretário de Estado de Educação Alan Resende Porto
Secretário de Estado de Fazenda Rogério Luiz Gallo
Secretário de Estado de Infraestrutura e Logística Marcelo de Oliveira e Silva
Secretária de Estado de Meio Ambiente Mauren Lazzaretti
Secretário de Estado de Planejamento e Gestão Basilio Bezerra Guimarães dos Santos
Secretário de Estado de Saúde Gilberto Gomes de Figueiredo
Secretário de Estado de Segurança Pública CEL. PM César Augusto de Camargo Roveri
Secretária de Estado de Comunicação Laice Souza Aiza de Oliveira
Secretário de Estado de Justiça Vitor Hugo Bruzolato Teixeira
Procurador-Geral do Estado Francisco de Assis da Silva Lopes
Secretário Controlador-Geral do Estado Paulo Farias Nazareth Netto
Secretário de Estado do Escritório de Representação do Estado de Mato Grosso em Brasília/DF Leonardo Ribeiro Albuquerque





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 033/2025

OBJETO: Imóvel Urbano, Localizado na R. Eng. Agrônomo Arnaldo Duarte Monteiro, Quadra 4 – Lote 3, Setor A – Ala B - Centro Político Administrativo, Cuiabá - MT, 78049-050

INTERESSADO: OCB/MT

PROCESSO: SEPLAG-PRO-2024/11988 apenso SEPLAG-PRO-2024/11977

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE MATO GROSSO

COORDENADAS: 15°34'16" S 56°04'25" W

FINALIDADE: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA: 4.165,00 m²

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 10.560.000,00 (dez milhões e quinhentos e sessenta mil reais)

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III

Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

ÍNDICE

1. Solicitante
2. Identificação do solicitante
3. Objetivo da avaliação
4. Finalidade do laudo
5. Proprietário
6. Identificação e caracterização do imóvel avaliando
 - 6.1 Terreno
 - 6.2 Edificações
 - 6.3 Características da região
 - 6.4 Ocupação
7. Documentação utilizada para avaliação
8. Normas observadas nas avaliações
9. Metodologia
 - 9.1 Método Utilizado na Avaliação
10. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
11. Validade do laudo
12. Data da vistoria
13. Diagnóstico de mercado
14. Especificação da avaliação
15. Identificação do valor de locação do bem
16. Conclusão
17. Considerações

Anexos

Anexo I: Memorial de Cálculo;
Anexo II: Relatório Fotográfico.

Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

1. SOLICITANTE

Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão- SEPLAG;

2. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Estado de Mato Grosso;
Sindicato e Organização das Cooperativas Brasileiras no Estado de Mato Grosso -
OCB/MT

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação técnica do provável valor de mercado do imóvel para fins do valor do imóvel, através de pesquisa de mercado realizada na região geoeconômica do imóvel avaliando.

4. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação para determinação do valor do imóvel.

5. PROPRIETÁRIO

Estado de Mato Grosso.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel urbano, situado à R. Eng. Agrônomo Arnaldo Duarte Monteiro, Quadra 4 – Lote 3, Setor A – Ala B - Centro Político Administrativo, Cuiabá - MT, 78049-050

Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794



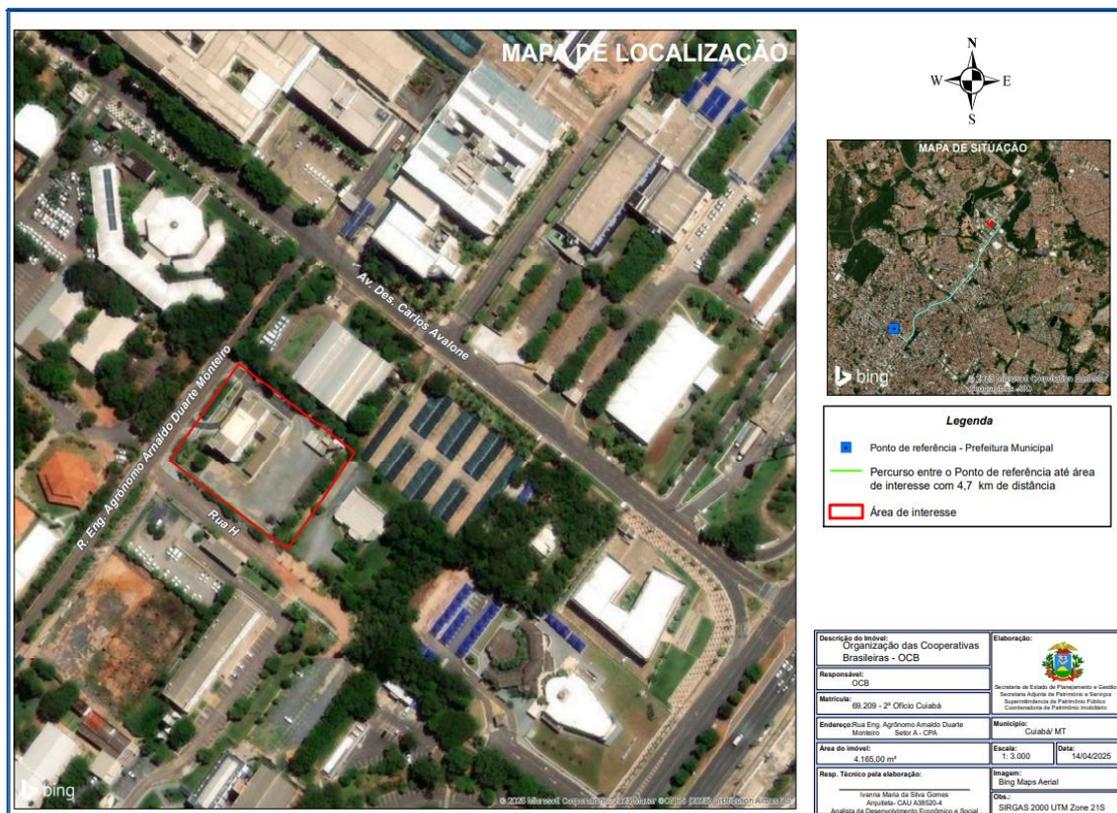


Figura 01. Mapa de localizaç3o.

6.1. TERRENO

- 3rea: 4.165 m², conforme Mapa de Localizaç3o;
- Situaç3o na quadra: Meio de quadra;
- Topografia: predominantemente plano.

6.2. EDIFICAÇ3ES

- 3rea constru3da: 1.111,50 m², conforme informaç3o obtida nas plantas de arquitetura consultadas na visita in loco.

6.3. CARACTER3STICAS DA REGI3O

O im3vel avaliando localiza-se em regi3o com infraestrutura urbana completa, composta por rede de 3gua tratada, rede de energia el3trica, rede telef3nica, pavimentaç3o asf3ltica, coleta de lixo, passeios p3blicos, transporte coletivo e iluminaç3o p3blica. Situado a aproximadamente do Centro Pol3tico Administrativo, pr3ximo do centro da cidade.

Rua C, Bloco III, Centro Pol3tico Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiab3 - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

6.4. OCUPAÇÃO

O imóvel está ocupado pelo Sindicato e Organização das Cooperativas Brasileiras no Estado de Mato Grosso - OCB/MT.

7. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

- Mapa de Localização do imóvel.
- Certidão de Matrícula; 69209 Cartório do 2º ofício de Cuiabá MT

8. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão é orientada pelas normas da ABNT:

- NBR – 14653-1:2019 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-3:2019 – Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais e seus componentes – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

9. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento

Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, cenários viáveis.

Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso, a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

9.1. MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo para determinação do valor das benfeitorias**. A utilização dessa metodologia se deve, pela existência de dados amostrais de imóvel com essas características ou particularidade para valor de mercado na região e ser este melhor método que reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão.

10. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Todos os dados dos imóveis foram levantados nos últimos 30 dias;
- Todos imóveis pesquisados estão situados no município de Cuiabá - MT, nas proximidades do avaliando;
- Para avaliação foi utilizada a área de terreno informada no Mapa de Localização.

11. VALIDADE DO LAUDO

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração. Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação.





12. DATA DA VISTORIA

10/04/2025.

13. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Performance:	Aparentemente aquecido		Sem destaque	X	Aparentemente recessivo	
Nível de ofertas no segmento:	Aparentemente alto		Sem destaque		Aparentemente baixo	X
Liquidez:	Provavelmente alta		Sem destaque	X	Provavelmente baixa	

14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- **Grau de Fundamentação:** O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 e planilha está em anexo.
- **Grau de Precisão:** de acordo com a NBR 14653, foi obtido o Grau I de precisão do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central igual a 21,95%.

15. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO BEM

Com aplicação Método comparativo.

Valor do terreno R\$ 6.227.892,00

Com Aplicação Método evolutivo

Valor da edificação R\$ 4.231.581,86

Valor total= R\$ 6.227.892,00+ R\$ 4.231.581,86 = 10.459.473,90

A NBR 14.653 permite arredondar o valor em até + ou - 1%, portanto:

Valor total= R\$10.560.000,00 (dez milhões e quinhentos e sessenta mil reais)

16. CONCLUSÃO

Diante do exposto o imóvel localizado na R. Eng. Agrônomo Arnaldo Duarte Monteiro, Quadra 4 – Lote 3, Setor A – Ala B - Centro Político Administrativo, Cuiabá - MT, 78049-050, com área total do terreno de **4.165,00 m²**, é avaliado, para fins do valor do imóvel, tendo como referência a presente data 10/04/2025:





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

Valor total= R\$10.560.000,00 (dez milhões e quinhentos e sessenta mil reais)

17. CONSIDERAÇÕES

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- O avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela aufere qualquer vantagem;
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé;
- O valor encontrado neste laudo representa uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração. Recomenda-se não o utilizar como subsídio para negociações na ocorrência de fatos extraordinários que possam influenciar no valor de mercado;

Cuiabá, 15 de abril de 2025.

SHIRLEY DE SOUSA SOARES
Engenheira Civil/Segurança do Trabalho
CREA BA: 3000061895 D

Jesuel Alves de Arruda
Engenheiro Civil
CREA 7440/D MT





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

ANEXOS

Anexo I: Memorial de Cálculo;
Anexo II: Relatório Fotográfico.

Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

ANEXO I MEMORIAL DE CÁLCULO

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$6.227.892,00

Imóvel avaliando

Sindicato e Organização das Cooperativas Brasileiras no Estado de Mato Grosso - OCB/MT
Área: 4.165m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição *T* de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR ÁREA
F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
F3: FATOR OFERTA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
RUA Centro Político Administrativo, Cuiabá - MT
Área: 1.771m²
Valor: R\$3.542.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2.000,00
Fator de homogeneização FATOR ÁREA: 0,89
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,10
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Imóvel 2:
Avenida Miguel Sutil, 5573 - Quilombo, Cuiabá - MT
Área: 2.412m²
Valor: R\$4.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.865,67
Fator de homogeneização FATOR ÁREA: 0,93
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Imóvel 3:
Bairro Jardim da Aclimação
Área: 3.839m²
Valor: R\$6.900.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.797,25
Fator de homogeneização FATOR ÁREA: 0,98
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gest3o

Im3vel 4:

Terreno de esquina com Avenida Miguel Sutil
3rea: 2.700m²
Valor: R\$5.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.851,85
Fator de homogeneiza3o FATOR 3REA: 0,94
Fator de homogeneiza3o FATOR LOCALIZA3O: 1,10
Fator de homogeneiza3o FATOR OFERTA: 0,90

Im3vel 5:

Pr3ximo ao Parque das 3guas, Centro Pol3tico e Administrativo .
3rea: 1.770m²
Valor: R\$3.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.694,92
Fator de homogeneiza3o FATOR 3REA: 0,90
Fator de homogeneiza3o FATOR LOCALIZA3O: 0,90
Fator de homogeneiza3o FATOR OFERTA: 0,90

Tabela de homogeneiza3o:

Im3vel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2.000,00	0,89	1,10	0,90	1.762,20
2	1.865,67	0,93	0,90	0,90	1.405,41
3	1.797,25	0,98	1,00	0,90	1.585,17
4	1.851,85	0,94	1,10	0,90	1.723,33
5	1.694,92	0,90	0,90	0,90	1.235,59

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

M3dia: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 1.542,34$

Desvio padr3o: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 221,23$

Verifica3o dos valores pelo Crit3rio Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padr3o deve ser menor que o valor cr3tico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor cr3tico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |1.762,20 - 1.542,34| / 221,23 = 0,99 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |1.405,41 - 1.542,34| / 221,23 = 0,62 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |1.585,17 - 1.542,34| / 221,23 = 0,19 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |1.723,33 - 1.542,34| / 221,23 = 0,82 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |1.235,59 - 1.542,34| / 221,23 = 1,39 < 1,65$ (amostra pertinente)

C3lculo da amplitude do intervalo de confian3a:

Os limites do intervalo de confian3a (Li e Ls) s3o os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles s3o determinados pelas f3rmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc 3 o valor da Tabela de Percentis da Distribu3o t de Student, para 80% de confian3a e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confian3a (Li):
 $Li = 1.542,34 - 1,53 * 221,23/\sqrt{(5 - 1)} = 1.373,10$

Limite superior do intervalo de confian3a (Ls):
 $Ls = 1.542,34 + 1,53 * 221,23/\sqrt{(5 - 1)} = 1.711,58$

C3lculo do campo de arb3trio:

Considerando-se a grande dilata3o do intervalo de confian3a, o campo de arb3trio ser3 estipulado em aproximadamente 10% em torno da m3dia.

Campo de arb3trio: de R\$1.388,11 a R\$1.696,58

Rua C, Bloco III, Centro Pol3tico Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiab3 - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 1.405,41 (amostra 2); 1.585,17 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.495,29

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$1.495,29 * 4.165,00 = R\$6.227.892,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$6.227.892,00

Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

Eng. Jesuel Arruda			
Eng	Shirley Sousa		
MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)			
Identificação:OCB/MT			
Endereço: R. Eng. Agrônomo Arnaldo Duarte Monteiro, Quadra 4 – Lote 3, Setor A			
1) PARÂMETROS ADOTADOS:			
1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:			
Valor do terreno (R\$):		R\$	6.227.892,00
Prazo estimado para conclusão da obra (meses):			12
Taxa de administração da obra (%):			10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%):			10,00
Lucro ou remuneração da construtora (%):			10,00
1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:			
1.2.1) DEPRECIACÃO:			
Adotando o método de Ross - Heidecke			
Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:			
Idade Aparente (anos):			10
Vida útil total provável (anos):			70
Idade em % da vida (%):			17
Estado de Conservação			C
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):			26
Fator de depreciação (decimal):			0,73600
Onde C = Entre Novo e Regular			
1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):			
Fonte CUB (Custo Unitário Básico):			CAL-8
Data de referência CUB:			30/01/2025
Padrão de acabamento:			Comercial Normal
Área construída padrão (Predominante) (m2):			1.111,50
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2):			3.495,40
			3.885.137,10

Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gest3o

1.2.4) REA EQUIVALENTE DE CONSTRUO:			
$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$			
Onde:			
Ae = rea equivalente de construo (m2);			
Ap = rea construda padr3o (predominante) (m2);			
Aq(i) = rea construda diferente da rea construda padr3o (m2);			
Peso(i) = CUB reas diferentes da padr3o / CUB rea padr3o.			
Logo:			
rea equivalente de construo (Ae) (m2):		1.111,50	
1.2.5) CUSTOS NO INCLUIDOS NO CUB			
Fundao implantao	R\$	350.000,00	
Pavimentao e garagem	R\$	70.000,00	
cercas	R\$	50.000,00	
		470.000,00	
2) CONCLUSES:			
2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:			
Valor final do terreno (VFT) (R\$):	R\$	6.227.892,00	
2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUES:			
$VFC = \{ [(Ae * CUB padr3o) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$			
			CLULAS DE APOIO
Onde:			
VFC = Valor final das construes (R\$);			
Ae = rea equivalente de construo (m2);		1111,50	R\$ 3.885.137,10
CT = Custos totais no incluídos no CUB (R\$);	R\$	470.000,00	R\$ 4.355.137,10
A = Taxa de administrao da obra (%);		10,00	R\$ 4.790.650,81
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construo (%);		10,00	R\$ 5.269.715,89
L = Percentual correspondente ao lucro ou remunerao da construtora (%);		10,00	R\$ 5.796.687,48
FD = Fator de depreciao (decimal).		0,73000	R\$ 4.231.581,86
Logo:			
Valor final das construes (R\$):			
2.3) DO VALOR FINAL DO IMVEL AVALIANDO:			
$VF = (VFT + VFC) * FC$			
Onde:			
VF = Valor final do imvel avaliando (R\$);	R\$	4.231.581,86	
VFT = Valor Final do terreno (R\$);	R\$	6.227.892,00	
VFC = Valor Final das construes (R\$);	R\$	10.459.473,86	
FC = Fator de Comercializao (decimal)		1,00	
Logo:			
Valor Final do imvel (VF) (R\$):	R\$	10.459.473,86	
3) DATA:			15/04/2025

Rua C, Bloco III, Centro Poltico Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiab - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

IMÓVEL AVALIANDO

Terreno localizado no Endereço: R. Eng. Agrônomo Arnaldo Duarte Monteiro,
Quadra 4 – Lote 3, Setor A – Ala B - Centro Político Administrativo, Cuiabá - MT,
78049-050
Área: 4.165,00 m²

MÉTODO EMPREGADO

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se a o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta: redução/desconto de 10% sobre o valor ofertado (Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União – setembro/2018, pg. 33, item 11.5.9 - I).

F2: Área: fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: maior a área, menor o valor por m²; menor a área, maior valor por m².

F3: Localização: é homogeneização de áreas em locais diferentes, utilizando índice fiscal, com a obtenção do fator através da regressão simples..





- TABELA DO FATOR DE ÁREAS

JESUEL ARRUDA				
<u>Shirley Sousa</u>				
FATOR ÁREA	OCB/MT	Cuiabá		
Determinação do fator de homogenização Area.				
Área do Item da Amostra (m2)	Diferença para o Avaliando MAIOR ou MENOR que 30%	" n" (potência a ser usada)	área do item da amostra / área do avaliando	FATOR ÁREA (área do item / área do avaliando) ELEVADO a " n"
1771,00	maior	0,125	0,425210084	0,898618685
2412,00	MAIOR	0,125	0,579111645	0,933996583
3839,20	MAIOR	0,125	0,921776711	0,989870123
2700,00	MAIOR	0,125	0,648259304	0,947258683
1770,00	MAIOR	0,125	0,424969988	0,898555243
4165	<----- ÁREA DO AVALIANDO			
2915,5	<----- LIMITE INFERIOR (- 30%)			
5414,5	<----- LIMITE SUPERIOR (+ 30%)			
CÉLULAS EM BRANCO	ÁREAS DOS IMÓVEIS DA AMOSTRA			
CÉLULA EM AZUL	ÁREA DO AVALIANDO			
CÉLULAS EM LARANJA	0,125 (diff superior a 30%) ou 0,25 (diff inferior a 30%)			
CÉLULAS EM VERDE	FATOR ÁREA			





- TABELA DE GRAUS

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *	2

* No caso de utilização de cinco dados de mercado, o intervalo admissível é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	8
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Grau de Precisão		III	

Mínimo	R\$ 1.373,10
Média	R\$ 1.542,34
Máximo	R\$ 1.711,58
Amplitude	21,95%





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

ANEXO II RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794

18



Autenticado com senha por ANDRE HENRIQUE SILVA OTENIO - ASSESSOR TECNICO III / SPP - 14/05/2025 às 15:46:28.
Documento Nº: 26954509-8259 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=26954509-8259>



SEPLAGCAP202520241A

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794



SEPLAGCAP202520241A



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794



SEPLAGCAP202520241A



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



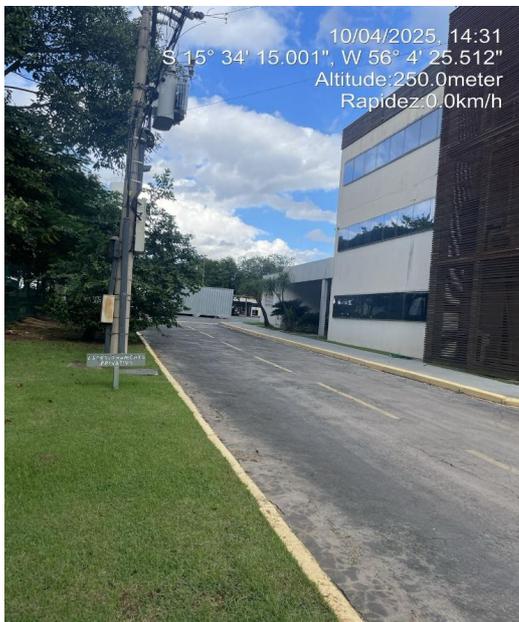
Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794



SEPLAGCAP202520241A



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794



SEPLAGCAP202520241A



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



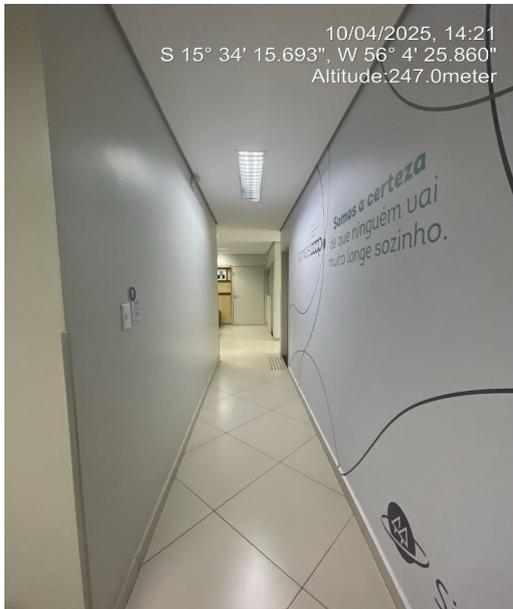
Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794



SEPLAGCAP202520241A



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

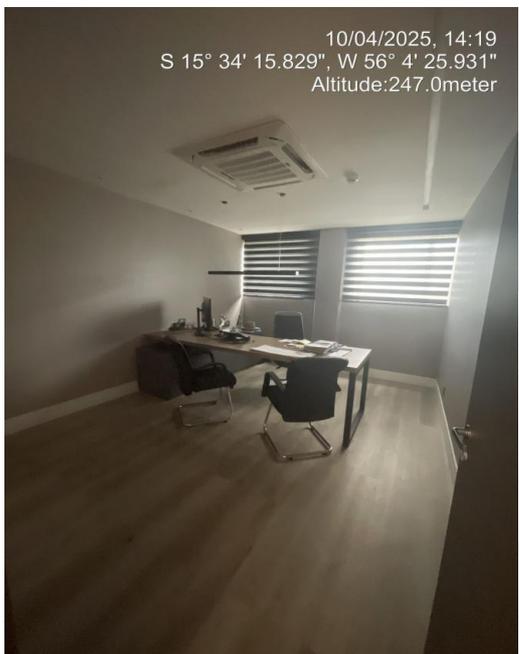
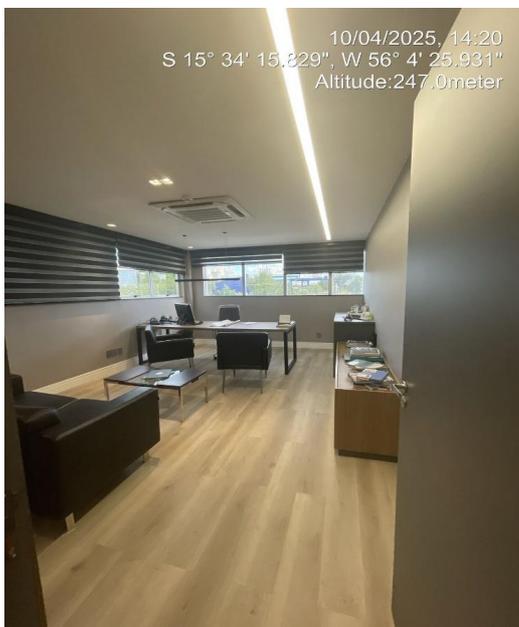


Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794



SEPLAGCAP202520241A



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



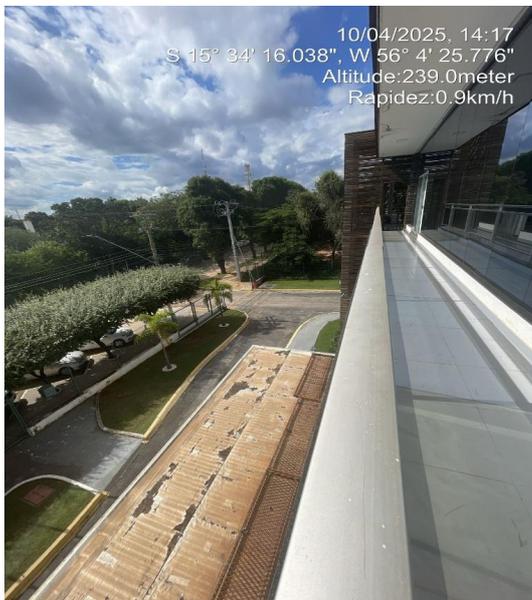
Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794



SEPLAGCAP202520241A



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Rua C, Bloco III, Centro Político Administrativo - CEP: 78049-005 - Cuiabá - Mato Grosso
Fone: (65) 3613-3794





Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão



Cuiabá, 07 de abril de 2025.

SHIRLEY DE SOUSA SOARES
Engenheira Civil/Segurança do Trabalho
CREA BA: 3000061895 D

Jesuel Alves de Arruda
Engenheiro Civil
CREA 7440/D MT

