



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE

Gestão 2025 / 2028

CNPJ 01.978.212/0001-00

PROJETO DE LEI Nº 54/2025

CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA
NOVA DO NORTE - MT
PROTOCOLO Nº 288/25
Dia 27/11/25 Recebido às ___ hs
[Handwritten signature]

SÚMULA: “*Dispõe sobre a aceitação de doação de área de 5,0600 ha (cinco hectares e seis ares), a ser desmembrada da Matrícula nº. 4.521 do Cartório de Registro de Imóveis de Terra Nova do Norte, com a finalidade de criação de loteamento no Município de Terra Nova do Norte e dá outras providências.*”

O PREFEITO MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE, ESTADO DE MATO GROSSO, SENHOR PASCOAL ALBERTON, ENCAMINHA PARA DELIBERAÇÃO PERANTE O PLENÁRIO DA CÂMARA MUNICIPAL A SEGUINTE MENSAGEM DE LEI:

Art. 1º. Fica o Município de Terra Nova do Norte autorizado a receber, mediante doação pura e simples, uma área de 5,0600 ha (cinco hectares e seis ares), a ser desmembrada da propriedade rural de maior extensão da matrícula nº. 4.521, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terra Nova do Norte/MT.

§1º. A doação referida no *caput* deste artigo será efetuada pelos proprietários do imóvel, a saber:

I – GUSTAVO PRUINELLI, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade-RG nº. 986.278-SSP/MT, inscrito no CPF nº. 828.755.021-15;

II – ELIAS RICARDO PRUINELLI, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade-RG nº. 1089177-3-SSP/MT, inscrito no CPF nº. 947.326.801-78;

III – PATRICIA POLIANA LOPES PRUINELLI, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade-RG nº. 1973705-0-SSP/MT, inscrita no CPF nº. 024.452.301-01.

§2º. A área descrita no art. 1º será transformada e fará parte do núcleo urbano do Município de Terra Nova do Norte.

Av. Clóves Felício Vettoratto, nº 101 - Centro

CEP 78.505-000 - TERRA NOVA DO NORTE - MATO GROSSO



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE

Gestão 2025 / 2028

CNPJ 01.978.212/0001-00

Art. 2º. A área doada descrita no Art. 1º desta Lei, destina-se, especificamente e de forma irrevogável, à criação de loteamento para fins de habitação de interesse social ou outros projetos de desenvolvimento urbano de interesse do Município de Terra Nova do Norte.

Art. 3º. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a praticar todos os atos necessários à efetivação da presente doação, incluindo:

I – Realizar o desmembramento da área de 5,0600 ha da matrícula nº. 4.521, com a devida aprovação dos órgãos competentes;

II – Promover o registro da área desmembrada em nome do Município de Terra Nova do Norte junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III – Elaborar e executar os projetos urbanísticos e de infraestrutura necessários para a implantação do loteamento.

Art. 4º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a arcar com as despesas relativas aos procedimentos de desmembramento da área descrita no Art. 1º, bem como com os custos de lavratura da escritura pública de doação e registro na matrícula individualizada do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 5º. Os trâmites administrativos e financeiros para a consecução da doação somente serão realizados após a aprovação da presente Lei.

Art. 6º. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Terra Nova do Norte, Estado de Mato Grosso, aos vinte e seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.

PASCOAL ALBERTON
Prefeito Municipal

Av. Clóves Felício Vettoratto, nº 101 - Centro

CEP 78.505-000 - TERRA NOVA DO NORTE - MATO GROSSO



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE

Gestão 2025 / 2028

CNPJ 01.978.212/0001-00

JUSTIFICATIVA

PROJETO DE LEI Nº 54/2025

SENHOR PRESIDENTE,

SENHORAS VEREADORAS E SENHORES VEREADORES,

É com satisfação que saudamos Vossas Excelências e encaminhamos Projeto de Lei que *“Dispõe sobre a aceitação de doação de área de 5,0600 ha (cinco hectares e seis ares), a ser desmembrada da Matrícula nº. 4.521 do Cartório de Registro de Imóveis de Terra Nova do Norte, com a finalidade de criação de loteamento no Município de Terra Nova do Norte e dá outras providências”.*

A presente iniciativa visa atender a uma demanda crescente e urgente de nosso município: a expansão urbana planejada e a oferta de moradias dignas para a população. Terra Nova do Norte, em constante desenvolvimento, enfrenta o desafio de garantir o acesso à terra e à habitação para seus cidadãos, especialmente aqueles de menor poder aquisitivo. A criação de um novo loteamento é uma medida estratégica para mitigar o déficit habitacional, promover a regularização fundiária e ordenar o crescimento urbano.

A área proposta para doação, com sua localização estratégica, representa uma oportunidade valiosa para o planejamento urbanístico municipal.

A doação de imóveis ao Poder Público é um instrumento legal que permite a concretização de importantes políticas públicas sem onerar o orçamento municipal com a aquisição de terras. A generosidade dos proprietários, ao cederem parte de seu patrimônio para um fim de tamanha relevância social, merece o reconhecimento e o acolhimento deste Legislativo.

A aquisição de bens por parte da Administração Pública, seja por compra, desapropriação ou doação, é um ato que se submete rigorosamente ao princípio da legalidade, insculpido no art. 37, *caput* da Constituição Federal. Este princípio fundamental da administração pública estabelece que o administrador público somente pode fazer o que a lei

Av. Clóves Felício Vetoratto, nº 101 - Centro

CEP 78.505-000 - TERRA NOVA DO NORTE - MATO GROSSO



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE

Gestão 2025 / 2028

CNPJ 01.978.212/0001-00

permite. Diferentemente do particular, que pode fazer tudo o que a lei não proíbe, o ente público tem sua atuação vinculada e pautada pelas disposições legais expressas.

Nesse contexto, para que o Município de Terra Nova do Norte possa validamente receber o imóvel em doação e, conseqüentemente, proceder com os atos registraes e arcar com as despesas inerentes à formalização da transferência de propriedade, tais como o desmembramento da área, a lavratura da escritura pública de doação e o seu respectivo registro em cartório, é imprescindível a prévia autorização legislativa.

A doutrina e a jurisprudência pátria são unânimes em reconhecer que a aquisição de bens imóveis pela Administração Pública, inclusive por doação, demanda autorização legal específica. Na Lei Orgânica do Município, o art. 14 dispõe que cabe a Câmara Municipal, com sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias competentes ao Município, especialmente no que se refere a aquisição de bens imóveis e quando se tratar de doação (art. 14, IX). Sem essa autorização, qualquer ato praticado pelo Poder Executivo para aceitar a doação ou para custear os procedimentos cartorários seria viciado, podendo configurar ilegalidade e, em última instância, ato de improbidade administrativa.

Conforme dito, a aceitação da doação e, principalmente, a assunção de encargos financeiros (como os custos de desmembramento e escritura, conforme proposto no Art. 4º do PL) por parte do Município, somente se tornam válidas e exequíveis após a vigência da lei que a autoriza. Ou seja, a doação somente se efetiva juridicamente para o ente público com a existência de uma lei que lhe confira a devida chancela. É a lei que legitima a vontade do particular e confere ao Poder Executivo a competência para agir e, então, promover os trâmites em cartório e efetuar os pagamentos necessários à consolidação da propriedade em nome do município.

A ausência desta permissão legal prévia poderia acarretar a nulidade do ato de aceitação da doação, além de comprometer a segurança jurídica de todo o processo de aquisição do bem, gerando incertezas sobre a titularidade e a impossibilidade de destinação da área para o fim público almejado. Por isso, para que o Município possa receber a doação e realizar os procedimentos subsequentes (como custear o desmembramento e a escritura), a aprovação do

Av. Clóves Felício Vettoratto, nº 101 - Centro

CEP 78.505-000 - TERRA NOVA DO NORTE - MATO GROSSO



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE

Gestão 2025 / 2028

CNPJ 01.978.212/0001-00

Projeto de Lei na Câmara Municipal, autorizando o recebimento da doação, é o primeiro e fundamental passo.

Portanto, a aprovação deste Projeto de Lei é fundamental para que o Município de Terra Nova do Norte possa avançar em suas políticas de desenvolvimento urbano e habitação, proporcionando um futuro com mais oportunidades e bem-estar para seus habitantes.

Contamos com o apoio e a sensibilidade dos nobres Vereadores para a aprovação desta importante matéria.

Gabinete do Prefeito Municipal de Terra Nova do Norte, Estado de Mato Grosso, aos vinte e seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.

PASCOAL ALBERTON
Prefeito Municipal

Av. Clóves Felício Vetoratto, nº 101 - Centro

CEP 78.505-000 - TERRA NOVA DO NORTE - MATO GROSSO

ATA DE REUNIÃO

Aos 10 (dez) dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se com o propósito de discutir sobre eventual doação de área para implantação de loteamento no Município de Terra Nova do Norte/MT, as seguintes pessoas: Pascoal Alberton, Prefeito Municipal; Ramiro Douglas Gomes, Presidente da Câmara de Vereadores; Aline Katiuscia da Silva Barranco, Secretária Municipal de Planejamento e Gestão; Gustavo Pruinelli, proprietário do imóvel em discussão; Elias Ricardo Pruinelli, proprietário do imóvel em discussão e Patrícia Poliana Lopes Pruinelli, proprietária do imóvel em discussão. Iniciando as tratativas, o Prefeito Municipal explicou a importância da implantação do projeto de construção de loteamento no Município, bem como ele se dará, sendo uma parceria com a empresa MTPAR, responsável por realizar todos os procedimentos para a viabilização e construção das moradias. Ainda, foi explanado que a intenção do Prefeito seria a construção de 120 (cento e vinte) casas de interesse social. Foi proposto então aos proprietários do imóvel rural inscrito sob a matrícula 4.521 no Cartório do Registro de Imóveis do Município, localizado a Avenida do Aeroporto, que possui uma área total de 76,6312 ha (setenta e seis hectares e três ares e doze centiares) que estes realizassem uma doação ao Município de Terra Nova do Norte para o fim pretendido. Na qualidade de proprietários, estes concordaram com a doação pura e simples de uma área de 5,0600 ha (cinco hectares e seiscentos metros quadrados), a ser desmembrada da área total e que será utilizada para fins de habitação de interesse social, especificamente. A referida doação será formalizada por meio de projeto de lei que será encaminhado ao Poder Legislativo para deliberação necessária, ainda no mês de novembro. Como nada mais foi tratado, o Prefeito deu por encerrada a reunião e eu, Aline Katiuscia, designada como secretária da reunião, lavrei a presente Ata, que lida e achada conforme, contém as assinaturas de todos os presentes, como prova de livre vontade para a realização do objetivo discutido.



PASCOAL ALBERTON



PATRICIA POLIANA LOPES PRUINELLI



GUSTAVO PRUINELLI



RAMIRO DOUGLAS GOMES



ELIAS RICARDO PRUINELLI



ALINE KATIUSCIA DA SILVA BARRANCO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERRA NOVA DO NORTE
ESTADO DE MATO GROSSO

MATRÍCULA nº

4.521

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

ALINE KATIÚSCIA DA SILVA FIDELEX
OFICIAL DESIGNADA
KLAYTON ANTONIO FIDELEX
OFICIAL SUBSTITUTO

RUBRICA

FICHA nº

01

Terra Nova do Norte, 25 de julho de 2.012.

DENOMINAÇÃO: "sem denominação"

LOCALIZAÇÃO: MUNICÍPIO E COMARCA DE TERRA NOVA DO NORTE/MT

CIRCUNSCRIÇÃO: TERRA NOVA DO NORTE/MT

CADASTRO NIRF/MF: 5.145.823-3

CADASTROCCIR/INCR: 950.068.908.436-8

IMÓVEL: RURAL, com área de **76,6312 ha** (setenta e seis hectares sessenta e três ares e doze centiares), localizado no município e Comarca de Terra Nova do Norte/MT, com as seguintes características, limites e confrontações: o MP-1, marco cravado à margem da Avenida dos Cambarás, segue em linha reta no rumo de 54°00' NE, na distância de 1.176,60 metros, divisando com área remanescente e o aeroporto municipal até o MP-2; do MP-2 segue em linha reta no rumo de 18°30'NW na distância de 260,00 metros divisando com área remanescente até encontrar o MP-3, cravado junto a estrada rural - acesso a MT-208 (J-1); o MP-3, segue em linha reta, rumo de 79°36'SW, na distância de 240,00 metros, costeando a estrada rural MT-208 (J-1) até o MP-4; o MP-4, segue em linha no rumo de 85°30'NW, na distância de 831,00 metros, margeando a estrada rural MT-208 (J-1) até encontrar o MP-7; deste segue no rumo 13°16'23" NW/SE e na distância de 100,00 metros até encontrar o MP-8; daí segue no rumo de 80°04'17"NE/SW e distância de 200,00 metros até encontrar o MP-9; do MP-9; segue em linha reta no rumo de 20°43'SE e na distância de 673,00, margeando a Avenida dos Cambarás, até o MP-6; o MP-6 segue em linha reta no rumo de 34°40'SE, e na distância de 294,70 metros, margeando a Avenida dos Cambarás, até o MP-1, início da descrição deste perímetro.

Imóvel cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº **950.068.908.436-8** - denominação do imóvel rural: **Sítio Aeroporto** - área total (ha): **78,80** - classificação fundiária: **minifúndio** - data da última atualização: **27/11/2006** - número do certificado planta/memorial: **0** - indicações para localização do imóvel rural: **Av das Chácaras** - município sede do imóvel rural: **Terra Nova do Norte** - UF: **MT** - módulo rural (ha): **0,00** - número de módulos rurais: **0,00** - módulo fiscal (ha): **90,00** - número de módulos fiscais: **0,8755** - FMP (ha): **4,00** - SITUACÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (áreas registradas): município do cartório: **Peixoto de Azevedo** - data registro: **23/11/2006** - ofício: **1º** - matrícula: **4887** - registro: **R-01** - livro ou ficha: **01** - área (ha): **78,80** - ÁREAS DO IMÓVEL RURAL (ha): Registrada: **78,80** - posse a justo título: **0,00** - posse por simples ocupação: **0,00** - Área Medida: **78,80** - Dados do Detentor (Declarante): Nome: **Gustavo Pruinelli**; CPF/CNPJ: **828.755.021-15** - Nacionalidade: **Brasileira** - código da pessoa: **05.440.596-0** - % de detenção do imóvel: **"em branco"** - Total de Condôminos: **0**. Imóvel inscrito na Receita Federal sob o NIRF nº **5.145.823-3**.

PROPRIETÁRIOS: 1) **GUSTAVO PRUINELLI**, brasileiro, solteiro, estudante, portador da cédula de identidade-RG nº **986.278-SSP/MT**, inscrito no CPF nº **828.755.021-15**, residente e domiciliado no município de Terra Nova do Norte-MT; 2) **ELIAS RICARDO PRUINELLI**, brasileiro, estudante, portador da cédula de identidade-RG nº **1089177-3-SSP/MT**, inscrito no CPF nº **947.326.801-78**, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **PATRICIA POLIANA LOPES PRUINELLI**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade-RG nº **1973705-0-SSP/MT**, inscrita no CPF nº **024.452.301-01**, residentes e domiciliados no município de Terra Nova do Norte/MT.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **961**, datada de 27 de fevereiro de 2.008, desta Serventia.....

Protocolo nº 4.974 de 27 de junho de 2.012. A Oficial Designada *Aline Katiúscia da Silva Fidelex* Aline Katiúscia da Silva Fidelex. Selo nº ACU84339. Valor do ato: R\$ 47,90.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ QUE ESTA CÓPIA É REPRODUÇÃO
AUTÊNTICA DO DOCUMENTO A QUE SE REFERE,
EXTRAÍDA EM FORMA REPROGRÁFICA, NOS TERMOS
DO ARTIGO 19, § 1º DA LEI Nº 045/73.
TERRA NOVA DO NORTE

04 MAIO 2018

Raiza Ttayami da Silva
OFICIAL SUBSTITUTA
TERRA NOVA DO NORTE - MT

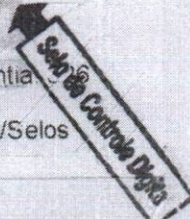
Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Terra Nova do Norte - MT
Rua Quartzos, nº 05 - Jardim Primavera - Cep. 78.565-000 - Fone/Fax (0xx66) 3534-2111
Oficiala Designada: Aline Katiúscia da Silva Fidelex

Ato de Notas e Registro
Selo de Controle Digital

Código do Ato: 176(1). 8(1)

BOB10551 - R\$ 41,33 Cod. Serventia
RAIZA TAYAMI DA SILVA

04/05/2018 Consulte: www.tj.mt.gov.br/Selos





Av. Pastor Nilson Braga

SERVIÇO:

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

LOTE:

QUADRA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

GENIVALDO GOMES
CREA MT 022431

TIPO:

DESMEMBAMENTO

FOLHA:

03/03

MATRÍCULA

4.521

DATA:

NOVEMBRO DE 2025

ÁREA:

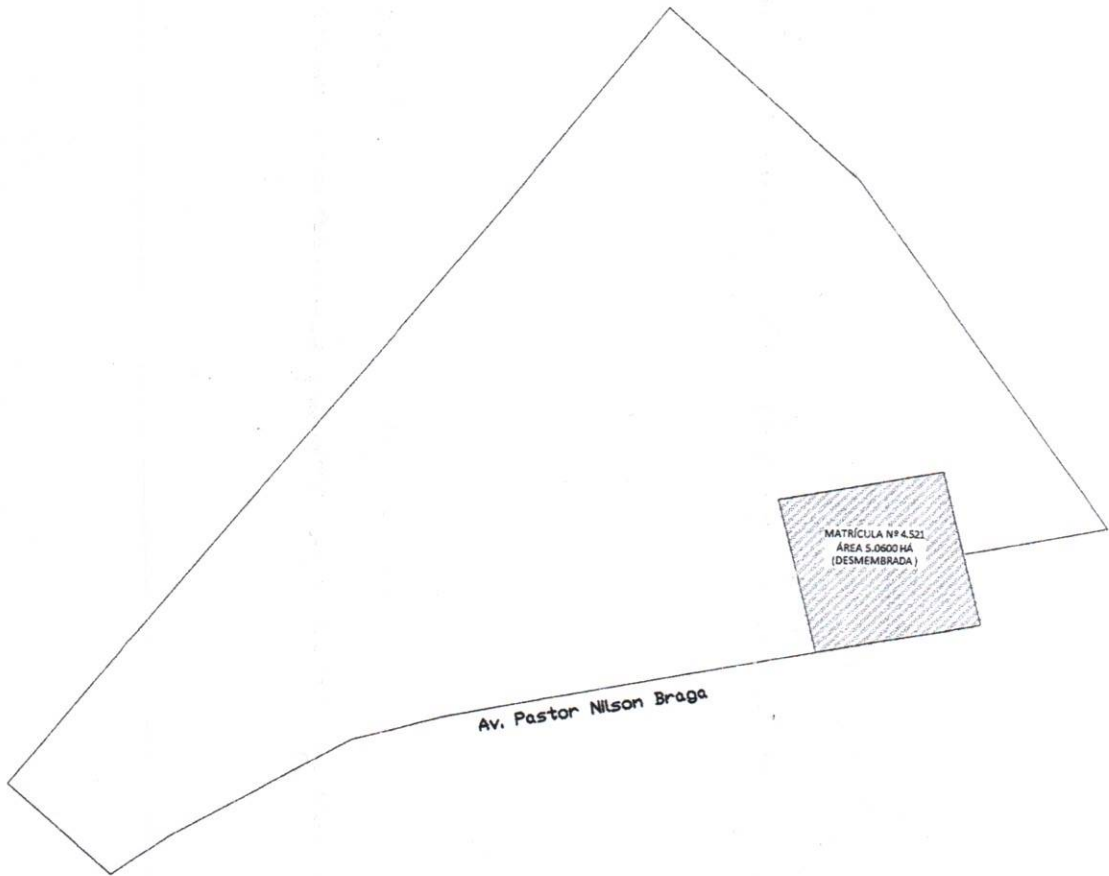
5,0600 HA

ESCALA:

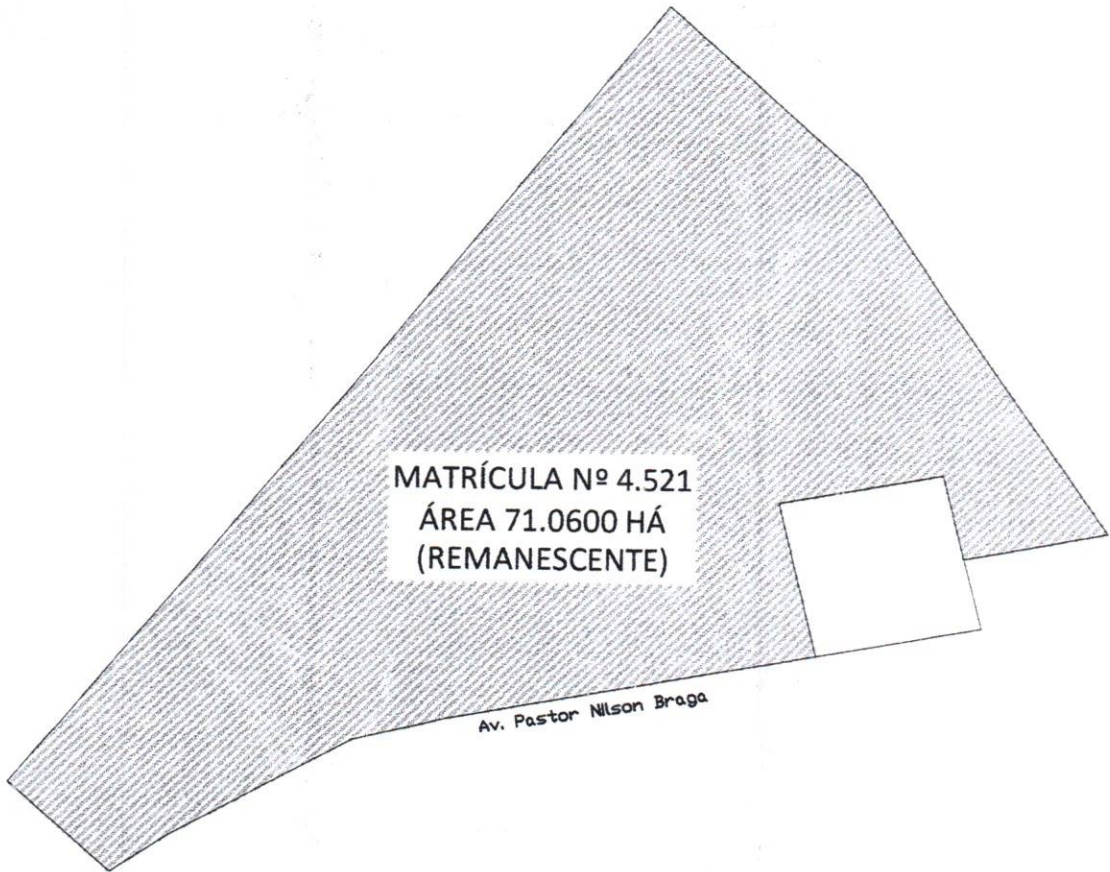
1/2500

MUNICÍPIO:

TERRA NOVA DO NORTE



SERVIÇO: PROJETO DE DESMEMBRAMENTO		LOTE:	QUADRA:
RESPONSÁVEL TÉCNICO: GENIVALDO GOMES CREA MT 022431		TIPO: DESMEMBRAMENTO	FOLHA: 03/03
DATA: NOVEMBRO DE 2025	ÁREA: 5,0600 HA.	ESCALA: 1/2500	MUNICÍPIO: TERRA NOVA DO NORTE



MATRÍCULA Nº 4.521
ÁREA 71.0600 HÁ
(REMANESCENTE)

Av. Pastor Nilson Braga

SERVIÇO:

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

LOTE:

QUADRA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

GENIVALDO GOMES
CREA MT 022431

TIPO:

REMANESCENTE

FOLHA:

02/03

MATRÍCULA

4.521

DATA:

NOVEMBRO DE 2025

ÁREA:

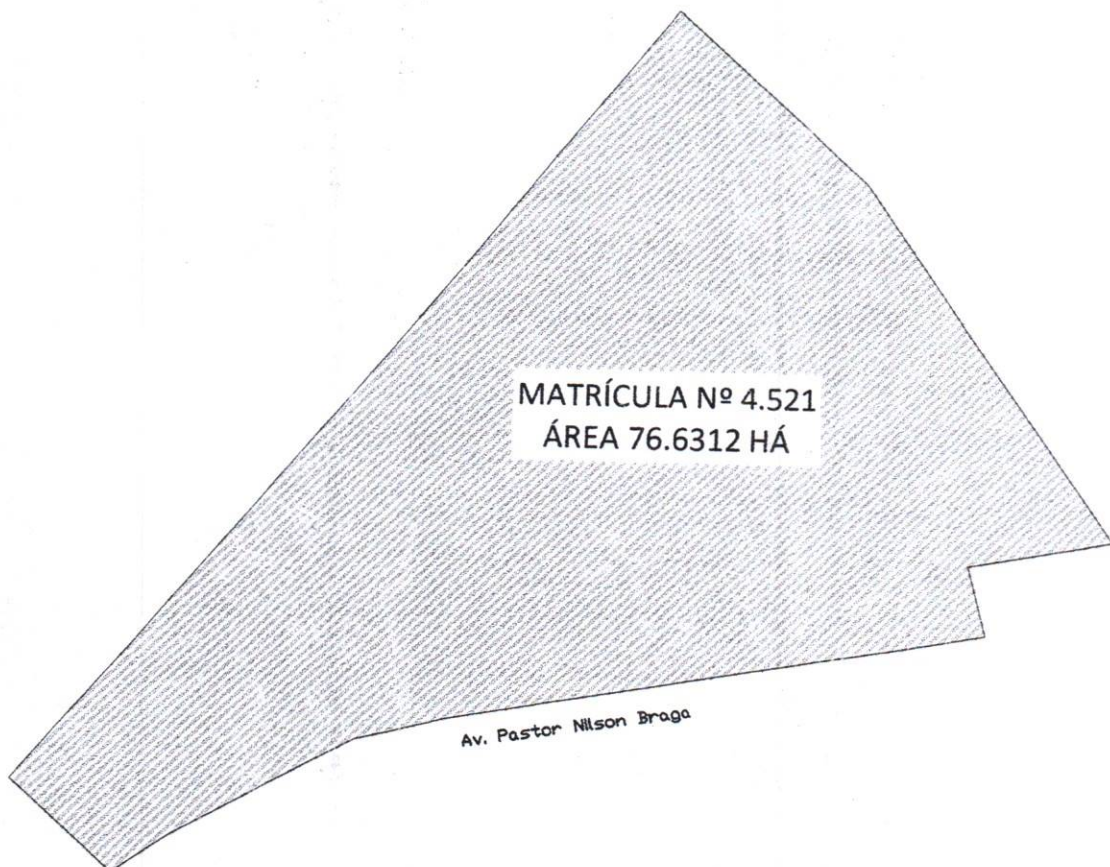
71,0600 HA

ESCALA:

1/10000

MUNICÍPIO:

TERRA NOVA DO NORTE



MATRÍCULA Nº 4.521
ÁREA 76.6312 HÁ

Av. Pastor Nilson Braga

SERVIÇO:

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

LOTE:

QUADRA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

GENIVALDO GOMES
CREA MT 022431

TIPO:

ATUAL

FOLHA:

01/03

MATRÍCULA

4.521

DATA:

NOVEMBRO DE 2025

ÁREA:

76,6312 HA

ESCALA:

1/10000

MUNICÍPIO:

TERRA NOVA DO NORTE



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE

Gestão 2025/2028
CNPJ 01.978.212/0001-00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Imóvel Rural – Matrícula nº 4.521 – Terra Nova do Norte/MT

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel rural, sem denominação específica, localizado no município e comarca de **Terra Nova do Norte – MT**, registrado sob a **Matrícula nº 4.521** do Cartório de Registro de Imóveis da mesma comarca.

Conforme matrícula, o imóvel possui:

- **Área total:** 76,6312 hectares
- **Cadastro INCRA:** 950.068.908.436-8
- **Classificação fundiária:** Minifúndio
- **Localização de referência:** Avenida dos Cambarás e Estrada do Aeroporto

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Com base nas informações da matrícula e nos dados fornecidos pelo proprietário:

- **Topografia:** compatível com uso rural (não especifica acline/declive), presumidamente levemente ondulada, padrão da região.
- **Acesso:** O imóvel **faz divisa com a Estrada do Aeroporto**, acesso rural consolidado.
- **Infraestrutura existente:**
 - **Energia elétrica** disponível na região.
 - **Abastecimento de água**, típico de imóveis vizinhos e presença de rede próxima.
- **Benfeitorias:** Não citadas na matrícula; avaliação considera o imóvel **sem benfeitorias valorizáveis**.
- **Uso atual:** Área rural sem informação de exploração agrícola ativa.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente parecer utiliza o **Método Comparativo Direto de Mercado**, aceito pela ABNT NBR 14.653, considerando:

1. Valores de referência de mercado fornecidos para imóveis rurais na região:
→ **R\$ 82.550,00** (oitenta e dois mil, quinhentos e cinquenta reais) por hectare
2. Ajuste proporcional à área total registrada.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE

Gestão 2025/2028
CNPJ 01.978.212/0001-00

3. Avaliação patrimonial simples, sem vistoria presencial, baseada em documentação oficial e informações do proprietário.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 Área total

- 76,6312 ha

4.2 Valor por hectare informado

- R\$ 82.550,00 / ha

4.3 Cálculo

Valor Total=Área (ha)×Valor por hectare

Valor Total=76,6312×82.550,00

Valor Total=R\$6.325.905,56

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Considerando área, acesso, infraestrutura básica e valores praticados na região, o **valor patrimonial estimado** do imóvel é de:

****R\$ 6.325.905,56**

(seis milhões trezentos e vinte e cinco mil novecentos e cinco reais e cinquenta e seis centavos)**.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- A avaliação considera o imóvel **sem benfeitorias** relevantes e **sem impedimentos legais**, conforme matrícula.
- O valor adotado por hectare foi **informado como referência de mercado local**, sendo compatível com valores de áreas próximas ao perímetro urbano de Terra Nova do Norte.
- Trata-se de **avaliação patrimonial simples**, adequada para fins administrativos, negociações particulares, inventários, regularizações e registros internos.

**GENIVALDO
GOMES**

Assinado de forma digital
por GENIVALDO GOMES
Dados: 2025.11.26
13:03:06 -04'00'

GENIVALDO GOMES
Engenheiro Civil
CREA MT022431



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE

Gestão 2025/2028
CNPJ 01.978.212/0001-00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Área Parcial – 5,0600 ha (Desmembramento).
Matrícula nº 4.521 – Terra Nova do Norte/MT.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O presente parecer refere-se à **avaliação patrimonial de uma área parcial de 5,0600 hectares**, integrante do imóvel maior descrito na **Matrícula nº 4.521**, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Terra Nova do Norte/MT.

A área objeto da avaliação encontra-se dentro dos limites do imóvel rural originalmente com 76,6312 ha, com denominação “sem denominação”, localizado na região da **Estrada do Aeroporto**, município de **Terra Nova do Norte – MT**.

CARACTERÍSTICAS DA ÁREA ESPECÍFICA (5,0600 ha)

Com base na matrícula e nas informações fornecidas:

- Área pertence ao mesmo corpo territorial do imóvel maior.
- Perfil compatível com uso rural e acesso pela Estrada do Aeroporto.
- Presença de **água e energia elétrica** na região.
- Sem benfeitorias relevantes consideradas no valor.
- Topografia típica da região, apta para atividades rurais ou expansão urbana.
- Área destinada a **desmembramento**, conforme informado pelo solicitante.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Aplicou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado**, da ABNT NBR 14.653, adotando:

- Valor de mercado fornecido como referência atual da região:
→ **R\$ 82.550,00 por hectare**
- Critério proporcional da área efetiva a ser avaliada.
- Considera-se **avaliação patrimonial simples**, baseada em documentação oficial e informações do proprietário.

CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA DE 5,0600 ha

1.1 Área avaliada

- **5,0600 ha**



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA NOVA DO NORTE

Gestão 2025/2028
CNPJ 01.978.212/0001-00

1.2 Valor unitário adotado

- R\$ 82.550,00 / ha

2.3 Cálculo

Valor Total=5,0600×82.550
Valor Total=R\$417.683,00

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

O valor patrimonial estimado para a área de **5,0600 hectares**, parte integrante da Matrícula nº 4.521, é de:

****R\$ 417.683,00**

(quatrocentos e dezessete mil, seiscentos e oitenta e três reais)**

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Esta avaliação refere-se **exclusivamente à área parcial** de 5,0600 ha.
- A área está devidamente inserida no perímetro do imóvel maior e apta ao procedimento de desmembramento.
- O valor unitário por hectare foi estabelecido com base em referências reais de mercado fornecidas.
- O presente parecer atende a necessidades de uso administrativo, negocial, inventarial, cartorial e patrimonial.

GENIVALDO GOMES Assinado de forma digital
por GENIVALDO GOMES
Dados: 2025.11.26
13:03:31 -04'00'

GENIVALDO GOMES
Engenheiro Civil
CREA MT022431

MEMORIAL DESCRITIVO

DENOMINAÇÃO: "sem denominação".

LOCALIZAÇÃO: MUNICÍPIO E COMARCA DE TERRA NOVA DO NORTE/MT

CIRCUNSCRIÇÃO: TERRA NOVA DO NORTE/MT.

CADASTRO NIRF/MF: 5.145.823-3.

CADASTROCCIR/INCRA: 950.068.908.436-8

PRETENDIDO

Denominação: sem denominação terreno urbano, Terra Nova do Norte.

Área: 5,0600 hectares (cinco hectares e seis mil metros quadrados).

Proprietário: GUSTAVO PRUINELLI.

CPF: 828.755.021-15

Limites e Confrontações:

FRENTE: Com 230,00 metros para Estrada Vicinal Abel Dal'Busco.

FUNDO: Com 230,00 metros para o imóvel remanescente da Matrícula nº 4.521.

ESQUERDO: Com 220,00 metros para o imóvel remanescente da Matrícula nº 4.521.

DIREITA: Com 119,60 metros para o imóvel remanescente da Matrícula nº 4.521 e 100,40 metros para o imóvel da Matrícula nº 1.661. Totalizando 220,00 metros.

Terra Nova do Norte, 26 de novembro de 2025.

**GENIVALDO
GOMES**

Assinado de forma
digital por GENIVALDO
GOMES
Dados: 2025.11.26
14:06:13 -04'00'

GENIVALDO GOMES
Engenheiro Civil
CREA MT 022431