



PROTOCOLO

PROJETO DE LEI Nº 2149 /2026 Nº: 25

Data: 20 / 02 / 26

maioria

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR, POR COMPRA DIRETA, OS DIREITOS POSSESSÓRIOS E AS BENFEITORIAS EXISTENTES EM ÁREA SITUADA NA COMUNIDADE DAS BOTAS, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE ARAPUTANGA/MT, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ENILSON DE ARAÚJO RIOS, Prefeito Municipal de Araputanga, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, por compra direta, os direitos possessórios e as benfeitorias incidentes sobre a área localizada na Comunidade das Botas, Rodovia MT-435, Km 50,5, Zona Rural – Araputanga/MT, com área aproximada de 315,25 m² (trezentos e quinze metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados), atualmente detida mansa, pacífica e continuamente há mais de 20 (vinte) anos por SANDRA SUELI SANDANELO FLORIANO, brasileira, viúva, portadora do CPF nº 522.679.701-04 e RG nº 0793099-2, conforme planta e memorial descritivo que integram esta Lei como Anexo I.

§ 1º A aquisição tem por finalidade pública a ampliação de espaço público na Comunidade das Botas.

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se que o objeto não é a transferência imediata do domínio, mas a aquisição dos direitos possessórios e das benfeitorias existentes, com vistas à regularização dominial subsequente em favor do Município.

Art. 2º - A contratação direta fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição para o recorte fático objeto da posse e do interesse público descrito no § 1º do art. 1º.

Art. 3º - O valor global da aquisição fica fixado em R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais), conforme Laudo de Avaliação que considera a natureza possessória e as benfeitorias existentes (Anexo II), atendidas as normas técnicas aplicáveis.

Parágrafo Único: O pagamento será efetuado em parcela única, condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições suspensivas:

I – Instrução fundiária com certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca demonstrando inexistência de matrícula individualizada para o trecho ou, se houver matrícula/registro correlato, a anuência do titular;

II – Cadeia possessória mínima documentada (declaração circunstanciada de origem, documentos e duas testemunhas), comprovando a posse pública, contínua e de boa-fé há mais de 20 anos pela cedente;

III – Planta e memorial descritivo georreferenciados com anuência dos confrontantes;

IV – Pesquisas fundiárias e negativas junto a INCRA/SIGEF, CAR, Secretaria de Patrimônio da União, Estado de Mato Grosso, DER/DNIT e demais órgãos competentes, de modo





a afastar titularidade pública ou restrição legal impeditiva sobre o solo;

V – Apresentação de documentos pessoais/fiscais da cedente e declaração de inexistência de litígios sobre a posse.

Art. 4º - O Termo de Cessão de Direitos Possessórios e Benfeitorias conterá, no mínimo:

I – Declaração de boa-fé da cedente e obrigação de cooperar com a regularização dominial;

II – Responsabilidade pela evicção limitada ao preço recebido, ressalvada a hipótese de área pública, caso em que prevalecerão as regras próprias e a indenização restringir-se-á às benfeitorias necessárias/úteis de boa-fé, conforme avaliação;

III – Cláusula de resolução do negócio se sobrevier prova de titularidade pública da área ou direito de terceiro que inviabilize a regularização.

Art. 5º - Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização dominial da área, por usucapião judicial ou extrajudicial (Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, e Código Civil, arts. 1.238 a 1.244), ou outro meio juridicamente idôneo, visando à abertura de matrícula e ao registro da propriedade em nome do Município.

Art. 6º - As despesas decorrentes desta Lei, inclusive as relativas a escritura/termo, custas e emolumentos cartorários, georreferenciamento, honorários técnicos e demais atos necessários à regularização, correrão por dotações orçamentárias próprias, podendo ser suplementadas se necessário, observadas a Lei nº 4.320/1964, a Lei Complementar nº 101/2000 (LRF) e as leis orçamentárias vigentes (PPA, LDO e LOA).

Art. 7º - Uma vez formalizada a cessão e concluídos os atos de incorporação, o bem será lançado no patrimônio público municipal, como bem de uso especial, destinado à finalidade prevista no § 1º do art. 1º.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Araputanga, Estado de Mato Grosso, aos cinco (05) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e seis (2026).

ENILSON DE ARAUJO
RIOS:38349906120

Assinado de forma digital por
ENILSON DE ARAUJO
RIOS:38349906120
Dados: 2026.02.20 16:12:21 -04'00'

**ENILSON DE ARAÚJO RIOS
PREFEITO MUNICIPAL**



ANEXO I – IDENTIFICAÇÃO / MEMORIAL DESCRITIVO (POSSE)

1. **Localização:** Comunidade das Botas – Rodovia MT-435, Km 50,5, Zona Rural – Araputanga/MT.
2. **Área aproximada:** 315,25 m².
3. **Características/benfeitorias:** edificação residencial em alvenaria (padrão baixo), área construída referenciada no processo; demais benfeitorias descritas no laudo.
4. **Posse:** exercida há mais de 20 anos por SANDRA SUELI SANDANELO FLORIANO, brasileira, viúva, portadora do CPF nº 522.679.701-04 e RG nº 0793099-2, mansa, pacífica, ininterrupta e de boa-fé.



ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO (SÍNTESE)

- **Objeto avaliado:** direitos possessórios e benfeitorias existentes na área descrita no Anexo I.
- **Base técnica:** metodologia compatível com avaliação de benfeitorias e da vantagem econômica da posse; referências de custo (CUB/MT) e depreciação (v.g., Ross–Heidecke), conforme normas da ABNT **NBR 14.653** (e correlatas).
- **Data-base:** 04/02/2026.
- **Valor apurado:** R\$ 86.134,46 (oitenta e seis mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta e seis centavos).
- **Preço contratado (Lei):** R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais).
- **Responsáveis técnicos:** Gabriel Alves Carminatti (Diretor de Engenharia – Portaria nº 059/2023) e João Gustavo F. dos S. Junior (Eng. Civil – CREA nº 64045506/SP).
- **Observação:** Integra este Anexo o **Lauda completo** com fotografias, planilhas e assinaturas, juntado ao processo administrativo.



TERMO DE AVALIAÇÃO

Requerente: Prefeitura Municipal de Araputanga – CNPJ: 15.023.914/0001-45

Propriedade: Imóvel Localizado em Zona Rural

Área da propriedade: 315,25m²

Endereço: Rodovia MT-435, Km 50,5km, Zona Rural – Araputanga/MT.

Considerando a documentação apresentada pelo (a) requerente.

Considerando a vistoria in loco e as condições de mercado local.

Fica o imóvel acima descrito avaliado em **R\$ 86.134,46 (Oitenta e seis mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta e seis centavos).**

Valor Arbitrado para efeito de valor venal de imóvel. (Informamos que esta avaliação não pode ser utilizada como base para cálculo de ITBI, sendo destinada unicamente para finalidades não relacionadas à tributação.)

Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Araputanga, Estado de Mato Grosso.

Araputanga/MT, 04 de fevereiro de 2026.

GABRIEL ALVES
CARMINATTI:060
76180196

Assinado de forma digital
por GABRIEL ALVES
CARMINATTI:0607618019
6

Gabriel Alves Carminatti
Diretor de Engenharia
Portaria nº 059/2023

JOAO GUSTAVO
FARIA DOS SANTOS
JUNIOR:07090848620

Assinado de forma digital
por JOAO GUSTAVO
FARIA DOS SANTOS
JUNIOR:07090848620

João Gustavo F. dos S. Junior
Engenheiro Civil
CREA nº 64045506/SP



Relatório e Cálculo

Foto do imóvel:







O presente relatório foi elaborado em concordância com Lei Complementar nº 1.377/2019 e o Decreto Municipal nº 63/2022, a fim de apresentar a base de cálculo do valor atual de mercado do imóvel descrito acima.

Trata-se de uma edificação residencial, construída em alvenaria, com 106,77 m² e acabamento de padrão baixo.

Para a avaliação da edificação, foi consultada a tabela CUB/m² do Sinduscon-MT (janeiro/2025), e a tabela de Ross-Heidecke para se calcular a depreciação do imóvel. A tabela CUB/m² apresenta valores para custos unitários básicos de construções, de acordo com as características da edificação. Considerando a tabela CUB/m², para edificação residencial de padrão baixo tem-se o valor de R\$ 3.166,09/m².

Para se utilizar a tabela de Ross-Heidecke e calcular a depreciação do imóvel, é necessário o conhecimento da vida útil de tal. Baseando-se na tabela estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, tem-se edificações com características residenciais, onde a vida útil estimada é de 65 anos.

De acordo com as observações realizadas, tem-se que a edificação possui idade física aparente de 40 anos. Assim, estima-se que a edificação atingiu 61,54% (considera-se % na tabela de Ross – Heidecke) de sua vida útil, valores



estes que jogado na tabela de Ross-Heidecke, considerando o estado de conservação em reparos importantes, representam um fator de Depreciação Física (Fator K) de 68,50.

Assim, Segue a tabela abaixo com o valor da avaliação da construção:

Descrição	Área (m²)	Preço médio por m² (R\$) *	Fator K	Preço (R\$)
Área Residencial	86,46	3.166,09	68,50	86.134,46
* Valor médio considerando os valores indicados na tabela CUB/m² - Sinduscon/MT				

Desta forma, considerando a localização do imóvel e as informações apresentadas, fica o imóvel avaliado no valor de R\$ 86.134,46 (Oitenta e seis mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta e seis centavos)

Araputanga/MT, 04 de fevereiro de 2026.

GABRIEL ALVES
CARMINATTI:0
6076180196

Assinado de forma digital
por GABRIEL ALVES
CARMINATTI:06076180196

Gabriel Alves Carminatti
Diretor de Engenharia
Portaria nº 059/2023

JOAO GUSTAVO
FARIA DOS SANTOS
JUNIOR:07090848620

Assinado de forma digital
por JOAO GUSTAVO
FARIA DOS SANTOS
JUNIOR:07090848620

João Gustavo F. dos S. Junior
Engenheiro Civil
CREA nº 64045506/SP