

PROJETO DE LEI Nº. 042/2025

DATA: 29 de maio de 2025

SÚMULA: Autoriza o Município de Sinop a desafetar e doar o imóvel público que menciona ao Governo do Estado de Mato Grosso e dá outras providências.

**REGIME DE
URGÊNCIA**

ROBERTO DORNER, PREFEITO MUNICIPAL DE SINOP, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais e de acordo com o inciso x do art. 37 da Constituição Federal e o inciso XII do art. 87 da Lei Orgânica Municipal - LOM, faz saber, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei;

Art. 1º. Fica o Município de Sinop autorizado a desafetar e doar ao Estado de Mato Grosso o imóvel urbano denominado de Área Institucional da Quadra nº 15 (Quinze), situado no Loteamento denominado "RESIDENCIAL VILLA VERDE", no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, com área de 13.453,20m² (treze mil, quatrocentos e cinquenta e três vírgula vinte metros quadrados), conforme matrícula nº 73.909.

Parágrafo único. Os limites e as confrontações da área descrita no *caput* são os constantes do Memorial Descritivo apensado, parte integrante da presente Lei.

Art. 2º. A área de que trata o artigo anterior será destinada para construção de Unidade Escolar Estadual no Residencial Villa Verde.

Art. 3º. As despesas decorrentes com a execução desta Lei correrão por conta do donatário.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SINOP,
ESTADO DE MATO GROSSO.
EM, 29 de maio de 2025.


ROBERTO DORNER
Prefeito Municipal

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº. 042/2025

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

Submeto a elevada apreciação dos nobres pares desta augusta Casa Legislativa o projeto epigrafado que *“Autoriza o Município de Sinop a desafetar e doar o imóvel público que menciona ao Governo do Estado de Mato Grosso e dá outras providências.”*.

A matéria em comento trata da autorização legislativa para que o Poder Executivo possa doar ao Estado de Mato Grosso o imóvel público denominado de Área Institucional da Quadra nº 15, situado no Loteamento “Residencial Villa Verde”, no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, com área de 13.453,20m² (treze mil, quatrocentos e cinquenta e três vírgula vinte metros quadrados).

A doação de que trata a presente Lei será para fins de construção de uma Escola Estadual para atendimento das demandas educacionais na Região do Residencial Villa Verde. a presente doação se justifica para atender a demanda crescente de estudantes na rede pública estadual de ensino, garantindo assim, o direito à educação aos filhos dos munícipes sinopenses residentes nesta importante região da cidade.

O Residencial Villa Verde é uma região em expansão demográfica que necessita de equipamentos públicos essenciais, especialmente na área educacional, portanto a destinação desta ampla área institucional para construção de unidade escolar estadual contribuirá significativamente para o desenvolvimento educacional e social da comunidade local.

Em face do acima disposto, confiamos que a matéria possa receber a anuência dessa augusta Casa de Leis, requerendo sua apreciação **em regime de urgência**.

Atenciosamente,


ROBERTO DORNER
Prefeito Municipal

11722 100 100 18sinop.GOV.RONOPRODEURBSIDocumentos SecretariadesMEMBRAMENTO Memorial Descritivo - Quadra 15 - Residencial Villa Verde
DataPlot: 23-mai-25
Plot: BRUNO MACEDO
Data Modificacão: 23 maio 2025
Alteração: BRUNO MACEDO



MEMORIAL DESCRITIVO

Gislaine Fabri
Arquiteta e Urbanista
CAU: 041747-F
Mat. 148

AREA INSTITUCIONAL I, da QUADRA nº 15 (Quinze), com a área de 13.453,20m² (Treze Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Três Metros Quadrados e Dois Mil Centímetros Quadrados), situado no Loteamento denominado "RESIDENCIAL VILLA VERDE", no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE- Com 111,00 metros, confrontando com a Rua Projetada 39; LESTE- Com 121,20 metros, confrontando com a Rua Projetada 18; SUL- Com 111,00 metros, confrontando com a Área Verde III; OESTE- Com 121,20 metros, confrontando com a Rua Projetada 16. OBS: Conforme dispõe o artigo 22 da Lei 6.766/79, a referida área integra o domínio do Município de Sinop/MT.

ASSUNTO: MEMORIAL DESCRITIVO (Area Institucional I)	LOCALIZAÇÃO: Sinop - MT	Prefeito: Roberto Dornier Vice Prefeito: Paulo H. F. De Abreu Secretaria: Schella Pedroso Da Silva	
ENDEREÇO: Quadra 15 Residencial Villa Verde	DATA: maio/2025		

MATRÍCULA
73.909

FICHA
001

RUBRICA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1º OFÍCIO DE SINOP - MATO GROSSO
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

DATA:-20.06.17:- ÁREA INSTITUCIONAL, da **QUADRA nº 15** (Quinze), com a área de **13.453,20m²** (Treze Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Três Metros Quadrados e Dois Mil Centímetros Quadrados), situado no Loteamento denominado "RESIDENCIAL VILLA VERDE", no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:- NORTE- Com 111,00 metros, confrontando com a Rua Projetada 39; LESTE- Com 121,20 metros, confrontando com a Rua Projetada 18; SUL- Com 111,00 metros, confrontando com a Área Verde III; OESTE- Com 121,20 metros, confrontando com a Rua Projetada 16. **OBS: Conforme dispõe o artigo 22 da Lei 6.766/79, a referida área integra o domínio do Município de Sinop/MT.**

PROPRIETÁRIO:- MUNICÍPIO DE SINOP.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- R-01 da Matrícula nº 64.065, do livro nº 02, deste Ofício PROT nº 137.949, do livro nº 01, de 07.04.2017. Custas: R\$ 63,00. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 20 de Junho de 2.017. Osvaldo Reiners. Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS - SINOP - MT
RUA DAS NOGUEIRAS, 116 - C.P.241 - CEP: 7550-200 - TEL: (64) 3321-3381 - www.oficiosingop.com.br - e-mail: atendimento@oficiosingop.com.br

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é exata reprodução do original da matrícula n. 73909, e tem valor de certidão. Sinop-MT, 07 de maio de 2025, às 09:26:22.

André Luís Giocondo
Registrador

1º Ofício Extrajudicial de Sinop/MT
Pamella Horrana Celuppi Santos
Escrevente Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS - SINOP - MT
RUA DAS NOGUEIRAS, 116 - C.P.241 - CEP: 7550-200 - TEL: (64) 3321-3381 - www.oficiosingop.com.br - e-mail: atendimento@oficiosingop.com.br

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Codigo da Serventia 169

CHK 99095

SELO DE CONTROLE DIGITAL

Cod. Ato(s) 0.176

R\$ 59,25

Consulta www.tjmt.gov.br/selos



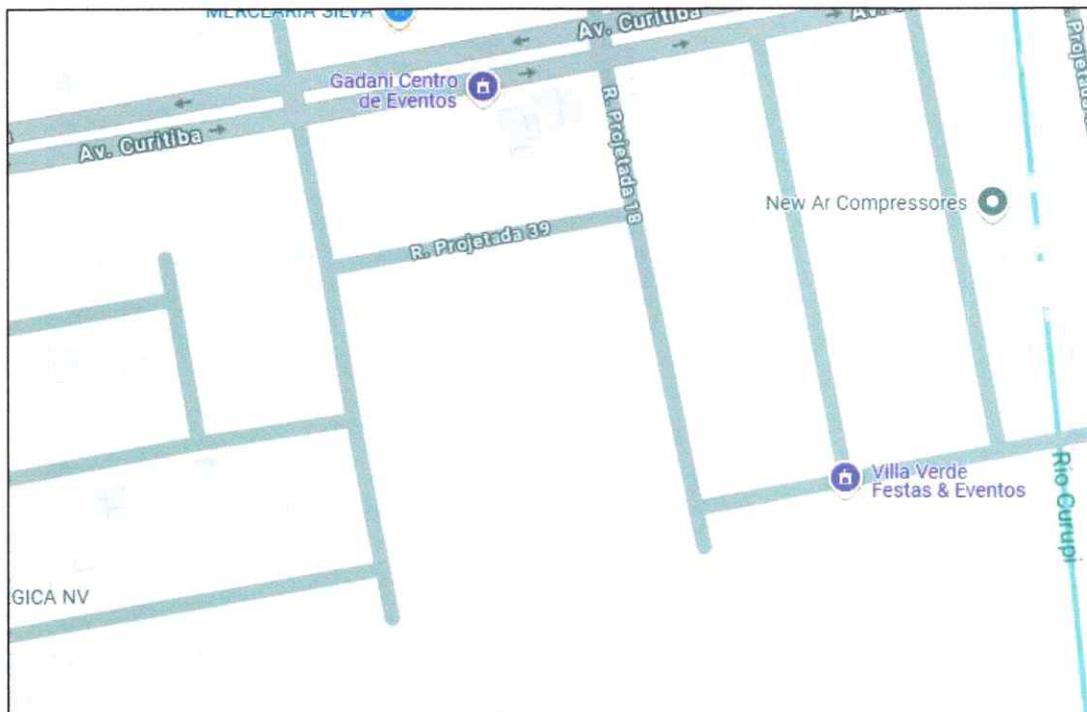
PRAZO DE VALIDADE
DA CERTIDÃO - 30 DIAS



**AVALIAÇÃO DE LOTE URBANO:
ÁREA INSTITUCIONAL 1, QD 15,
RESIDENCIAL VILLA VERDE**

**SINOP - MT
2025**

RESUMO DO RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Endereço do Lote: Área Institucional 1, QD 15, Residencial Villa Verde, no município de Sinop/MT.

Finalidade: Valor de Venda

Proprietário: Prefeitura Municipal de Sinop/MT

Área do lote: 13.453,20m²

Metodologia Utilizada: MCDDM – Método Comparativo Direto De Dados De Mercado (Inferência Estatística).

- **Valor de avaliação:** R\$ 13.470.420,10 (Treze milhões, quatrocentos e setenta mil, quatrocentos e vinte reais e dez centavos);
- **Valor mínimo:** R\$ 11.247.682,39 (Onze milhões, duzentos e quarenta e sete mil, seiscentos e oitenta e dois reais e trinta e nove centavos);
- **Valor máximo:** R\$ 16.787.844,68 (Dezesseis milhões, setecentos e oitenta e sete mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e sessenta e oito centavos);

Responsável Técnico: Eng. Civil Fernando Dante Morari - CREA MT 37413

Sinop - MT, 28 de maio de 2025.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Endereço: Área Institucional 1, QD 15, Residencial Villa Verde, no município de Sinop/MT.

Tipo de lote: Comercial

Proprietário: Prefeitura Municipal de Sinop/MT

Finalidade: Valor de venda

Pressupostos e Ressalvas

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação apresentada, composta pela matrícula do imóvel;
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (imobiliárias, corretores, proprietários de imóveis, etc).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre de quaisquer ônus.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos. Além do mais, as observações *in loco* foram realizadas sem instrumentos de medição, sendo as informações obtidas, tomadas como de boa-fé.

Área do lote: 13.453,20m²

Região: Sinop é um município brasileiro do Estado de Mato Grosso, sendo a quarta maior cidade do estado, sua população em 2023 foi estimada em 216 mil habitantes. O lote se localiza distante do centro do município.

Descrição do Lote: Seguintes limites e confrontações: NORTE- Com 111,00 metros, confrontando com a Rua Projetada 39; LESTE- Com 121,20 metros, confrontando com a Rua Projetada 18; SUL- Com 111,00 metros, confrontando com a Área Verde III; OESTE- Com 121,20 metros, confrontando com a Rua Projetada 16.

Imagem 01 – CROQUI



Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação

Considerações sobre o mercado

- a) Liquidez: Média
- b) Desempenho de mercado: Médio
- c) Absorção pelo mercado: Média
- d) Público alvo para absorção do bem: Comercial/Institucional



Metodologia da Avaliação

Avaliação realizada pelo método MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com pesquisa contemporânea em lotes semelhantes ao avaliando na cidade de Sinop – MT. Em acordo com o estabelecido pelas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Pesquisa de valores e tratamento dos dados

- Período da Pesquisa: Conforme variável data.
- A pesquisa e o tratamento dos dados encontram-se anexos.
- O tratamento dos dados foi realizado por meio de Inferência Estatística.
- Número de elementos: 89 dos quais 54 efetivamente aproveitados no modelo, todos lotes locados/disponíveis para locação ou venda, no município de Sinop.

Classificação das variáveis

- Área do Lote:** variável independente quantitativa; área total do terreno, em m². Amplitude da amostra aproveitada no modelo de 150,00 m² à 2.880,00 m²;
- Distância do Centro:** variável independente de código alocado, em metros. Amplitude da amostra aproveitada no modelo de 1,00m a 32,00m.
- Fator Fiscal:** variável Proxy de localização, valores utilizados pela prefeitura para cálculo do IPTU. Amplitude da amostra aproveitada no modelo de R\$ 9,21 à R\$ 72,18;
- Data:** variável independente temporal, indica a data de coleta do dado amostral. Amplitude da amostra aproveitada no modelo de 20 (fevereiro de 2024) à 34 (maio de 2025);
- R\$/m²:** variável dependente; custo unitário do imóvel, em R\$/m². Amplitude da amostra aproveitada no modelo de R\$ 208,00/m² a R\$ 1.411,96/m².

Determinação do valor de locação

a) Caracterização do lote avaliado

Área do Lote: 13.453,20m²

Fator Fiscal: R\$ 23,41

Data: 34 (maio 2025)

b) Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Valor Total (R\$)	Máximo
-16,50%	24,63%	41,13%
R\$ 836,06/m ²	R\$ 1.001,28/m ²	R\$ 1.247,87/m ²

- **Valor de avaliação:** R\$ 13.470.420,10 (Treze milhões, quatrocentos e setenta mil, quatrocentos e vinte reais e dez centavos);
- **Valor mínimo:** R\$ 11.247.682,39 (Onze milhões, duzentos e quarenta e sete mil, seiscentos e oitenta e dois reais e trinta e nove centavos);
- **Valor máximo:** R\$ 16.787.844,68 (Dezesseis milhões, setecentos e oitenta e sete mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e sessenta e oito centavos);

c) Intervalo de valores admissíveis

	Mínimo	Máximo
Valores	R\$ 11.247.682,39	R\$ 16.787.844,68

d) Cálculo

$R\$/m^2 = 1 / (0,011320437 + 1,2412319e-07 * \text{área} + -4,3769979e-05 * \text{data} + 0,014865986 * 1/\text{testada} + 0,042057164 * 1/\text{indicefiscal})$

Grau de Precisão: Grau III



Anexos

Anexo I - Relatório de Avaliação

Sinop-MT, 28 de maio de 2025.

Responsável Técnico:

**FERNANDO DANTE
MORARI:01342599128**

Assinado de forma digital por FERNANDO
DANTE MORARI:01342599128
Dados: 2025.05.28 10:03:57 -04'00'

FERNANDO DANTE MORARI

Eng^o. Civil CREA MT 037413



ANEXO I

Relatório de avaliação

MODELO: LOCAÇÃO COMERCIAL SINOP - MT

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 89
Utilizados : 54
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 6
Utilizadas : 5
Grau Liberdade : 62

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação : 0,99658
Determinação : 0,99318
Ajustado : 0,99274

VARIAÇÃO

Total : 0,00159
Residual : 1,08305e-05
Desvio Padrão : 0,00042

F-SNEDECOR

F-Calculado : 2256,15864
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,83119
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,007548 + 0,000000 * X_1 + 1,950355 * 1/X_2 + 0,013954 * 1/X_3 + 0,043016 * 1/X_4)$$



MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

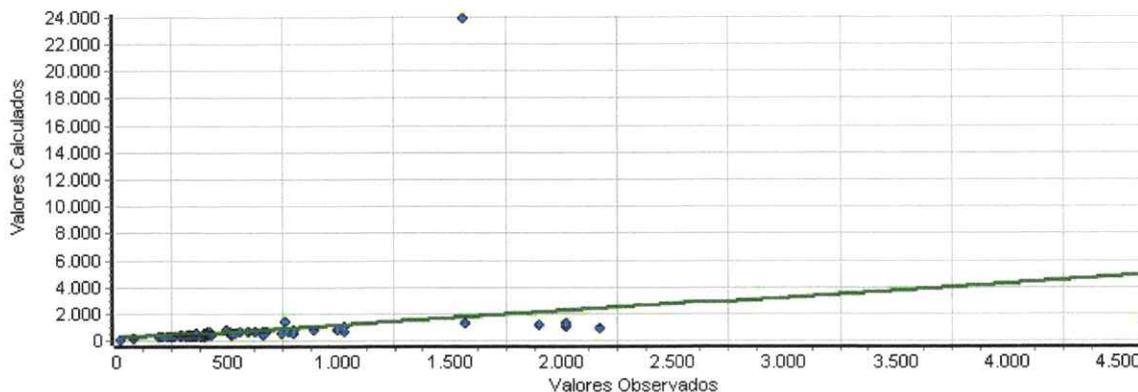
Média : 673,55
Variação Total : 29928976,41
Variância : 446701,14
Desvio Padrão : 668,36

MODELO

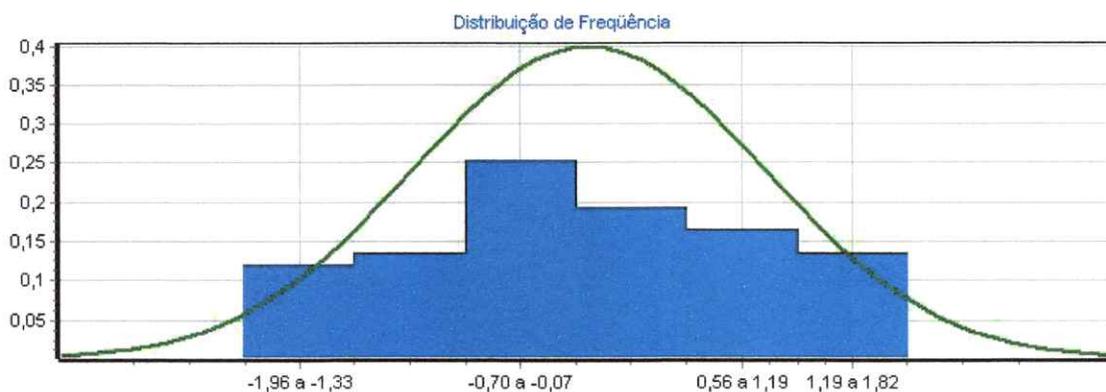
Coefic. Aderência : -16,13046
Variação Residual : 512697246,83
Variância : 8269310,43
Desvio Padrão : 2875,64

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

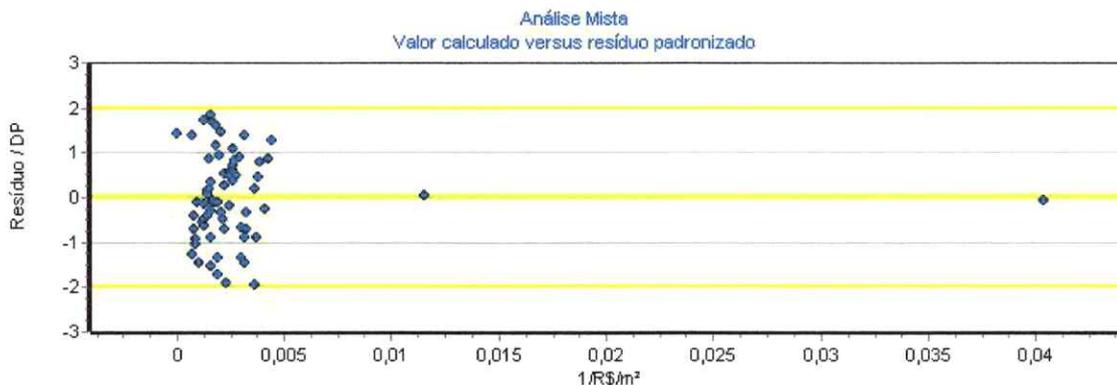
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área

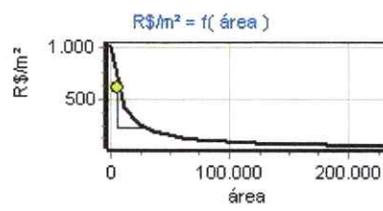
Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 180,00 a 242000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -64,50 % na estimativa



X₂ data

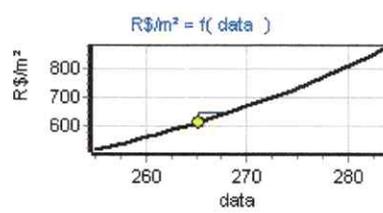
Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 255,00 a 285,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,33 % na estimativa



X₃ testada

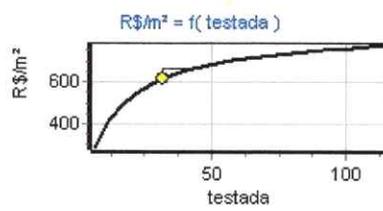
Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,00 a 120,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,92 % na estimativa



X₄ índice fiscal

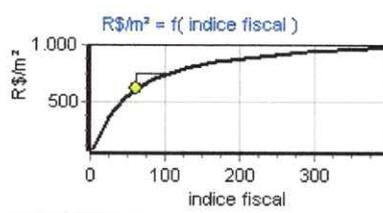
Importada do excel

Tipo: Proxy

Amplitude: 3,96 a 411,84

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 21,10 % na estimativa



Y R\$/m²

Importada do excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 24,79 a 4626,37

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,99113)
X ₁ área	x	52,78	0,01	0,67172
X ₂ data	1/x	4,11	0,0120028	0,99091
X ₃ testada	1/x	8,84	0,01	0,98384
X ₄ índice fiscal	1/x	26,00	0,01	0,91491

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área	data	testada	índice fiscal	R ² /m ²
X ₁	x		46	74	92	99
X ₂	1/x	-6		27	45	46
X ₃	1/x	-21	15		76	75
X ₄	1/x	66	-8	-31		96
Y	1/y	96	-1	-17	82	