FELIPE CABRERA
LAND BROKER — ÁREAS, INCORPORAÇÃO E CAPITAL

EXEMPLO DE DOSSIÊ DE ÁREA

Masterplan Área 594 Hectares — polo de condomínio de alto padrão, região leste de Rondonópolis-MT

EXEMPLO — campos marcados [a confirmar] dependem de documentação técnica específica da área (memorial descritivo, KML, matrícula).

Setembro de 2026 • Uso interno e orientativo

Sobre este documento

Este é um **exemplo de dossiê** — o formato-padrão que será usado para cada área do catálogo. Ele usa o **Masterplan Área 594 Hectares** (região leste de Rondonópolis-MT), posicionado como **polo de condomínio de alto padrão**, para ilustrar a estrutura — combinando ficha técnica da área, legislação aplicável, leitura macroeconômica e segmento de produto recomendado em um único documento de 1 a 2 páginas por área, mais compacto que os manuais gerais.

*Os campos marcados **[a confirmar]** dependem de documentação técnica específica da área (memorial descritivo, matrícula, KML detalhado, laudo topográfico) que ainda não está consolidada para esta área neste material — em um dossiê real de cada área, esses campos viriam preenchidos com os dados definitivos.*

A

Ficha técnica da área

Masterplan Área 594 Hectares

594 ha	Leste	Alto padrão	[a confirmar]
área total	região de Rondonópolis-MT	segmento posicionado	distância do centro

Localização	Região leste de Rondonópolis-MT
Área total	594 hectares
Posicionamento	Polo de condomínio de alto padrão
Matrícula(s)	[a confirmar]
Situação fundiária (rural/urbana)	[a confirmar — ver Manual de Due Diligence Fundiária, Etapa 3]
Zoneamento (Plano Diretor)	[a confirmar junto à Secretaria de Planejamento]
Acesso viário principal	[a confirmar — indicar rodovia/via de acesso mais próxima]
Disponibilidade de água/energia no entorno	[a confirmar]
APP / Reserva Legal identificadas	[a confirmar — ver CAR da área]

Fonte: Memória de projeto do usuário. Campos técnicos a confirmar com documentação específica da área.

B Legislação aplicável

O que rege a aprovação desta área

Sendo uma gleba de 594 hectares, é altamente provável que o Masterplan Área 594 Hectares tenha origem cadastral rural — o que aciona diretamente as exigências tratadas no **Manual de Due Diligence Fundiária** (georreferenciamento INCRA/SIGEF, CAR, outorga de água junto à SEMA-MT) antes mesmo de iniciar o rito de aprovação municipal descrito no **Manual do Loteador em Rondonópolis-MT** (diretrizes urbanísticas, protocolo do projeto, termo de compromisso e caução).

- Confirmar enquadramento no Plano Diretor (LC nº 043/2006) — perímetro urbano, zona de expansão urbana ou zona rural, o que determina o rito de aprovação aplicável;
- Pela dimensão da área, o georreferenciamento certificado pelo INCRA tende a ser pré-requisito para qualquer desmembramento em quadras/lotes, com prazo geral de obrigatoriedade até novembro de 2029, mas normalmente exigido pelo cartório já no ato de registro do parcelamento;
- Uma área desse porte comporta masterplan misto (mais de um segmento de produto) — recomenda-se cruzar com o Estudo de Viabilidade por Segmento de Produto antes de fechar o partido urbanístico.

Fonte: Manual de Due Diligence Fundiária e Manual do Loteador em Rondonópolis-MT (materiais próprios, mesma base de fontes).

C

Leitura macroeconômica aplicada à área

Por que Rondonópolis, hoje, sustenta um projeto deste porte

Uma gleba de 594 hectares na região leste de Rondonópolis se beneficia diretamente do cenário descrito no Estudo de Viabilidade Macroeconômica: população em crescimento de ~1,45% ao ano (~3.825 habitantes/ano), R$ 4,7 bilhões em investimentos industriais confirmados (Inpasa e COFCO, com conclusão entre 2027 e 2028) e um déficit habitacional relevante e ainda sem diagnóstico oficial atualizado.

Para dimensionar com precisão o potencial desta área específica, falta confirmar sua distância e tempo de deslocamento até os principais polos geradores de emprego da cidade (Terminal de Rondonópolis/TRO, plantas da ADM e Bunge, futura unidade da Inpasa) — informação que deve constar na versão final deste dossiê, a partir do KML/memorial descritivo da área.

Fonte: Estudo de Viabilidade Macroeconômica — Rondonópolis (material próprio).

D

Segmento de produto recomendado

Polo de condomínio de alto padrão

Pelo porte da gleba (594 ha) e pelo posicionamento definido para esta área, o Masterplan Área 594 Hectares é lido aqui como **polo de condomínio de alto padrão** — um masterplan estruturado em torno de um produto único e diferenciado (lotes de grande porte, clube/lazer completo, segurança e exclusividade), voltado ao público gerado pelos grandes investimentos industriais da cidade (diretores, sócios e executivos seniores de ADM, Bunge, Inpasa e COFCO) e a produtores rurais e empresários do agronegócio já estabelecidos na região — ver Segmento 3 (Alto padrão) do Estudo de Viabilidade por Segmento de Produto.

Esta é uma leitura preliminar baseada no porte da área e no posicionamento definido para o exemplo — a recomendação final de segmento deve ser validada com o zoneamento confirmado, o percentual de área efetivamente aproveitável (descontadas APP/Reserva Legal) e o estudo de viabilidade financeira específico do incorporador interessado.

Como usar este exemplo

Para transformar este exemplo em um dossiê definitivo — desta ou de qualquer outra área do catálogo — é preciso reunir: (1) o KML/memorial descritivo da área com coordenadas e distâncias reais até os polos de interesse; (2) a situação documental levantada conforme o Manual de Due Diligence Fundiária (matrícula, CAR, georreferenciamento, outorga de água); e (3) a confirmação de zoneamento junto à Secretaria de Planejamento do município. Com esses três blocos preenchidos, o dossiê passa a ser uma peça pronta para apresentação a incorporadoras interessadas.

A partir da validação deste formato, a produção dos dossiês das demais áreas do catálogo pode seguir o mesmo modelo, priorizando as áreas de maior potencial de conversão.

Fontes consultadas e aviso legal

- Memória de projeto do usuário (dados conhecidos da área — 594 hectares, região leste);
- Manual de Due Diligence Fundiária — Rondonópolis (material próprio);
- Manual do Loteador em Rondonópolis-MT (material próprio);
- Estudo de Viabilidade Macroeconômica — Rondonópolis (material próprio);
- Estudo de Viabilidade por Segmento de Produto — Rondonópolis (material próprio).

Aviso importante: *este é um exemplo de dossiê, não um documento definitivo. Os campos marcados [a confirmar] precisam ser preenchidos com documentação técnica específica da área antes de qualquer uso comercial ou apresentação a incorporadoras. As leituras de segmento e viabilidade são preliminares e não substituem due diligence completa nem estudo de viabilidade financeira específico.*