

MEMORIAL DESCRITIVO

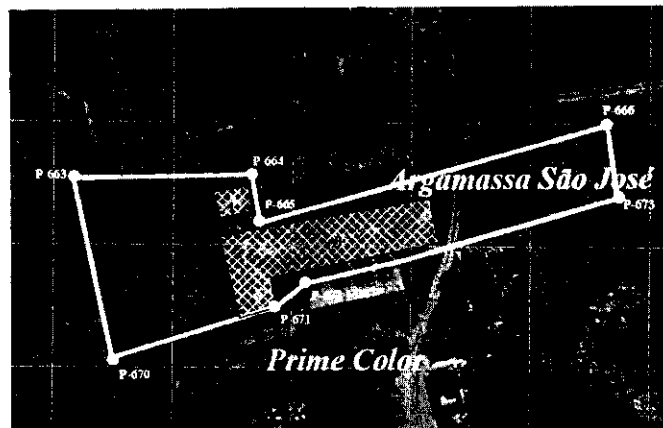
Assunto: MEMORIAL - MAPA DE ÁREA ENCONTRADA

Denominação: Lote Argamassa São José

Proprietária/Requerente: Argamassa São José

Município/UF: São José do Povo/MT

Área encontrada (m²): 0,3362 ha (3.362,29 m²)

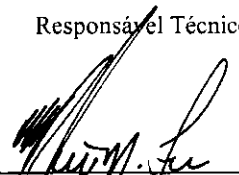


16°27'47.78"S 54°16'30.93"W

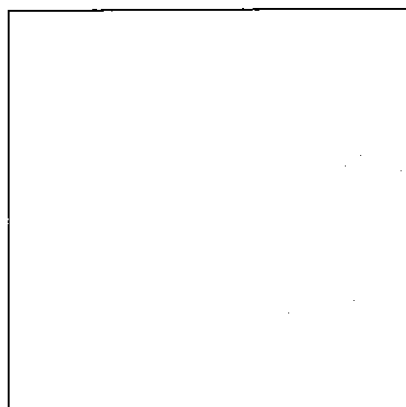
AO NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-666**, de coordenadas **N 8.177.880,34m** e **E 790.982,80m**; deste, segue confrontando com quem de direito, com os seguintes azimutes e distâncias: **172°42'30"** e **18,35 m** até o vértice **P-673**, de coordenadas **N 8.177.862,15m** e **E 790.985,13m**; deste, segue confrontando com a propriedade Prime Color, com os seguintes azimutes e distâncias: **254°14'36"** e **56,61 m** até o vértice **PA**, de coordenadas **N 8.177.846,77m** e **E 790.930,65m**; **257°01'15"** e **23,75 m** até o vértice **P-672**, de coordenadas **N 8.177.841,44m** e **E 790.907,51m**; **232°13'20"** e **9,63 m** até o vértice **P-671**, de coordenadas **N 8.177.835,54m** e **E 790.899,89m**; **253°11'47"** e **42,73 m** até o vértice **P-670**, de coordenadas **N 8.177.823,19m** e **E 790.858,99m**; deste, segue confrontando com quem de direito, com os seguintes azimutes e distâncias: **348°14'16"** e **46,05 m** até o vértice **P-663**, de coordenadas **N 8.177.868,27m** e **E 790.849,60m**; deste, segue confrontando com quem de direito, com os seguintes azimutes e distâncias: **89°24'34"** e **44,44 m** até o vértice **P-664**, de coordenadas **N 8.177.868,73m** e **E 790.894,04m**; **170°42'25"** e **12,35 m** até o vértice **P-665**, de coordenadas **N 8.177.856,54m** e **E 790.896,03m**; **74°39'32"** e **89,98 m** até o vértice **P-666**, ponto inicial da descrição deste perímetro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 57°00'**, fuso -21, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

São José do Povo/MT, 13 de junho de 2.025

Responsável Técnico:


Hudson Roger Moura Ferreira
Engenheiro Civil
CREA/MT: 046287

**ROTEIRO PARA APRESENTAÇÃO
DE PROJETOS DE IMPLANTAÇÃO
DE EMPREENDIMENTOS EM SÃO
JOSÉ DO POVO/MT**



PROPOSTA PARA ANÁLISE

1. **RAZÃO SOCIAL**

Argamassa São José LTDA (CPF/CNPJ: 60109487000177)

2. **TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOMES FANTASIA)**

Argamassa São José

2. **ENDEREÇO**

LOGRADOURO: Zanete Ferreira Cardinal

Nº: 05

CEP: 78773000

Bairro: Centro

Cidade: São José do Povo

Estado: MT

2.1 **Contatos**

Luciano Luiz Martins

Contato: (66) 99723-6665

Email: ARGAMASSASAOJOSE1@GMAIL.COM

LOGRADOURO: Zanete Ferreira Cardinal

Nº: 05

CEP: 78773000

Bairro: Centro

Cidade: São José do Povo

Estado: MT

4. **ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL**

Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção, Fabricação de artefatos de fibrocimento para uso na construção, Preparação de massa de concreto e argamassa para construção, Comércio varejista de materiais de construção não especificados.

5. **FORMA JURÍDICA**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL

23.30-3-02 - Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS

23.30-3-03 - Fabricação de artefatos de fibrocimento para uso na construção

23.30-3-05 - Preparação de massa de concreto e argamassa para construção

47.44-0-05 - Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA

206-2 - Sociedade Empresária Limitada

6. **C.N.P.J.**

Inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica Sob nº 60.109.487/0001-77

7. CONTROLE DE CAPITAL

NADIA DE SOUZA BELEM

CPF: 053.853.131-22

RG:25713442

Estado Civil: Solteiro

Enderenço: Zanete Ferreira Cardinal, Nº05, Centro, CEP: 78773000

LUCIANO LUIZ MARTINS

CPF: 928.622.411-72

RG:3493280

Estado Civil: Solteiro

Enderenço: Zanete Ferreira Cardinal, Nº05, Centro, CEP: 78773000

8. INFORMAÇÕES ACERCA DO EMPREENDIMENTO

A implantação da empresa Argamassa São José LTDA no município de São José do Povo se deu por uma série de fatores estratégicos e sociais que justificam a escolha da localidade. O primeiro aspecto relevante é o vínculo familiar dos sócios com o município. Todos possuem raízes na região, o que reforça o desejo de estabelecer uma conexão duradoura e contribuir com o desenvolvimento local por meio de uma ação empresarial de caráter permanente.

Outro fator determinante é a disponibilidade de matéria-prima na região. A principal substância utilizada na fabricação da argamassa é a areia, recurso já presente no município. Além disso, São José do Povo conta com a presença de uma draga, que pode oferecer suporte direto à extração e ao fornecimento dessa matéria-prima, tornando a produção mais eficiente e com menor custo logístico. A localização geográfica estratégica também foi levada em consideração. O município encontra-se próximo a importantes centros consumidores, como a cidade de Rondonópolis, o que facilita a distribuição dos produtos e amplia o alcance do mercado da empresa.

Além disso, destaca-se o compromisso social da empresa com a comunidade local, especialmente no que se refere à geração de empregos. A Argamassa São José LTDA possui potencial para contratar um número significativo de trabalhadores em médio prazo, o que contribuirá diretamente para o desenvolvimento econômico e social da região, favorecendo a mão de obra local e incentivando a permanência dos jovens no município por meio da oferta de oportunidades.

Dessa forma, a escolha de São José do Povo para sediar a empresa se mostra como uma decisão estratégica fundamentada em aspectos econômicos, logísticos, sociais e afetivos.

8.1 – GERAÇÃO DE EMPREGOS

A implantação da empresa Argamassa São José LTDA no município de São José do Povo trará impactos positivos imediatos e gradativos na geração de empregos, contribuindo de forma significativa para o fortalecimento da economia local.

Inicialmente, serão contratadas diretamente quatro pessoas, que atuarão nas atividades operacionais essenciais da empresa. Contudo, com o crescimento esperado da demanda e da produção, há previsão de ampliação do quadro de funcionários, possibilitando a contratação de novos colaboradores conforme a expansão do empreendimento.

Além dos empregos diretos, destaca-se também a geração de empregos indiretos, especialmente nas áreas relacionadas à logística de extração de areia, transporte de insumos e produtos, manutenção de equipamentos, e serviços de apoio à comercialização. Estima-se que, com o funcionamento pleno da empresa, cerca de 10 empregos indiretos sejam criados inicialmente, com possibilidade de aumento proporcional ao desenvolvimento das atividades.

Portanto, o empreendimento tem o potencial de gerar 14 postos de trabalho diretos e indiretos em sua fase inicial, número que tende a crescer conforme a empresa se consolida no mercado. Essa iniciativa reforça o compromisso da Argamassa São José LTDA com o desenvolvimento econômico e social do município de São José do Povo.

QUADRO DE MÃO DE OBRA NECESSÁRIA

MÃO DE OBRA	QTE	SALÁRIO BASE	VALOR MENSAL
GERENTE/SECRETÁRIA	1		
OPERADORES	3		
TOTAL PAGO EM SALÁRIOS	4		

Salienta-se que a definição da política salarial da empresa Argamassa São José LTDA será conduzida com responsabilidade e critério técnico. Para isso, será realizado um estudo de mercado, visando compreender a média salarial praticada no setor, na região e para cada função específica. Essa análise permitirá estabelecer valores justos e compatíveis com a realidade local, garantindo a atratividade dos cargos oferecidos, bem como o cumprimento das normas trabalhistas vigentes.

A adoção desse critério busca assegurar a valorização dos colaboradores, a competitividade da empresa no mercado de trabalho e a sustentabilidade econômica do empreendimento. Dessa forma, a

contratação e o pagamento dos funcionários ocorrerão de maneira planejada, respeitando os princípios de equidade, legalidade e viabilidade financeira.

8.2 – DADOS DA PRODUÇÃO E RECEITA

A empresa Argamassa São José LTDA apresenta, em sua fase inicial, uma previsão de produção de aproximadamente 200 toneladas por mês, o que equivale a cerca de 500 sacos de 20 quilos por dia. Essa capacidade produtiva foi projetada considerando os recursos operacionais disponíveis e o potencial de demanda regional.

Com base na média de mercado, em que o preço de venda de um saco de 20 quilos gira em torno de R\$ 15,00, a receita mensal estimada é de aproximadamente R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). É importante ressaltar que esse valor representa uma estimativa inicial, calculada com base em preços médios praticados no setor, sem ainda considerar o diferencial de qualidade do produto que poderá agregar valor à marca e elevar o preço final futuramente.

Essa projeção servirá como referência para o planejamento financeiro da empresa e poderá ser ajustada de acordo com a resposta do mercado, o desempenho operacional e os investimentos realizados ao longo do tempo.

8.2.1 CAPACIDADE ESTIMADA POR PRODUTOS ELABORADOS

A Argamassa São José LTDA dará início às suas atividades com foco principal na produção de argamassas para a construção civil, sendo este o carro-chefe na fase inicial do empreendimento. A estimativa da capacidade produtiva foi definida com base na estrutura instalada, na logística disponível e na demanda prevista para a região.

A produção mensal estimada é de 200 toneladas, o que corresponde a aproximadamente 10.000 sacos de 20 quilos por mês, ou cerca de 500 sacos por dia útil. Inicialmente, a empresa atenderá à demanda pelos seguintes tipos de argamassa: AC-I (uso interno), AC-II (uso interno e externo), AC-III (uso em fachadas e áreas com alta exigência de aderência), além da argamassa flexível para grandes peças, massas para acabamento, e também areia e brita ensacadas em sacos de 20 kg.

Com o crescimento da empresa e a diversificação do portfólio de produtos, está prevista, em médio prazo, a ampliação da linha de produção para incluir rejantes e outros materiais derivados, de acordo com a aceitação do mercado e a viabilidade técnica e financeira.

Dessa forma, a capacidade estimada reflete não apenas o potencial produtivo atual, mas também a possibilidade de expansão escalável das operações, à medida que o negócio evolui e novos investimentos são realizados em equipamentos e tecnologia.

(Em anexo, consta a arte dos produtos para referência visual.)

8.2.2 RECEITA TOTAL PROJETADA:

PRODUTO	PREÇO UND-ton	2025 (Ano)		2026 (ano)		RECEITA R\$
		QUANT. ANO-TON	RECEITA R\$	PREÇO UND-ton	QUANT. ANO-TON	
TOTAIS	750,00	2.400	1.800.000,00	750,00	2.400	1.800.000,00

Ressalta-se que os valores correspondem ao período de 12 meses

9 – VANTAGENS COMPETITIVAS

A Argamassa São José LTDA apresenta uma série de vantagens em relação a outros empreendimentos do mesmo porte e padrão, o que a posiciona de forma estratégica e diferenciada no mercado regional. Dentre os principais destaques, podem ser citados: a) Proximidade com a matéria-prima: O município de São José do Povo possui fácil acesso à areia, principal insumo da produção de argamassa, o que reduz custos logísticos e operacionais, além de garantir maior agilidade na produção. B) Localização estratégica: A empresa está situada próxima a centros consumidores importantes, como Rondonópolis e demais cidades da região sul de Mato Grosso, facilitando a distribuição e escoamento da produção com menor custo de transporte. C) Vínculo local e compromisso social: Os sócios possuem raízes familiares na região, o que fortalece o compromisso com o desenvolvimento local, priorizando a contratação de mão de obra da comunidade e fomentando a economia do município. D) Diversificação do portfólio de produtos: Desde a fase inicial, a empresa oferece uma gama variada de produtos — como argamassas AC-I, AC-II, AC-III, argamassa flexível, massas para acabamento, areia e brita ensacadas — o que permite atender diferentes segmentos do setor da construção civil. E) Potencial de expansão e escalabilidade: A estrutura do empreendimento foi planejada para permitir a ampliação da produção e a inclusão de novos produtos, como rejantes e aditivos, conforme a resposta do mercado e os investimentos futuros. F) Qualidade e competitividade no preço: Com foco na qualidade do produto e em preços compatíveis com a média de mercado, a empresa busca conquistar clientes com um excelente custo-benefício, agregando valor por meio da eficiência e confiabilidade dos materiais oferecidos. Esses diferenciais reforçam o posicionamento da Argamassa São José LTDA como um empreendimento inovador, sustentável e alinhado às necessidades do mercado regional.

10. INVESTIMENTOS

Para viabilizar a instalação e operação da Argamassa São José LTDA, estão sendo realizados investimentos significativos tanto na estrutura física quanto na aquisição de equipamentos industriais.

Inicialmente, será feita uma ampla reforma nas instalações físicas onde funcionará o empreendimento, localizado no prédio da antiga Escola Agrícola do município de São José do Povo. A intervenção será realizada em duas edificações: Bloco A, com área de 58,67 m², e Bloco B, com 715,82 m². As construções se encontram em estado precarizado, apresentando sérios problemas estruturais, como telhado caído, madeiramento comprometido e rachaduras nas paredes, exigindo obras de recuperação profunda e reforço estrutural. O custo estimado dessa reforma é de R\$ 20 mil na fase inicial.

Paralelamente, foi realizado investimento na aquisição de máquinas e equipamentos industriais essenciais para o processo produtivo, entre eles:

- 1 forno industrial;
- 1 correia transportadora;
- 1 reservatório de areia;
- 1 misturador;
- 1 empilhadeira;
- 1 ensacadeira automática.

Esses equipamentos totalizam um investimento aproximado de R\$ 500.000,00.

Além disso, está prevista uma segunda etapa de investimentos, estimada em R\$ 250.000,00, para a aquisição de novos maquinários, mobília (ou mobiliário) e um caminhão, bem como a conclusão da adequação total do espaço físico, elevando o investimento total previsto para cerca de R\$ 750.000,00.

Esse aporte de capital reflete o comprometimento dos sócios com a consolidação do empreendimento, assegurando qualidade na produção, segurança operacional e condições adequadas de trabalho.

(Em anexo, consta as fotos e imagens do prédio e dos maquinários)

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTOS TOTAIS

- Valor Orçado: R\$ 272.555,90 (já foi adquirido)
- Valor a Financiar: R\$ 250.000,00
- Recurso Próprio: R\$ 500.000,00

Encontram-se nos anexos o projeto completo com orçamentos e relações de investimentos.

11 – CRONOGRAMA DE ATIVIDADE - ARGAMASSA SÃO JOSÉ LTDA

Etapa	Período Estimado 2025 (ano)	Descrição da Atividade
1. Planejamento Inicial	Janeiro/Fevereiro	Definição do projeto, levantamento de custos, viabilidade econômica, escolha do local.
2. Formalização da Empresa	Março/Abril	Registro da empresa, obtenção de CNPJ, alvarás e demais documentações legais.
3. Reforma do Prédio (Blocos A e B)	Maio/Junho	Adequação estrutural, troca de telhado, reforma de paredes, elétrica e hidráulica.
4. Aquisição de Equipamentos	Maio/Junho/Julho	Compra e transporte de máquinas: forno, misturador, ensacadeira, empilhadeira etc.
5. Instalação de Equipamentos	Julho	Montagem e testes de funcionamento de toda a linha de produção.
6. Capacitação e Treinamento	Junho/Julho	Treinamento da equipe sobre operação, segurança e controle de qualidade.
7. Início da Produção	Julho	Produção inicial de 200 toneladas/mês com ênfase em argamassa AC-I, AC-II e AC-III, areia ensacada etc.
8. Comercialização dos Produtos	Agosto	Lançamento no mercado regional, entrega aos primeiros clientes e abertura de canais de venda.
9. Expansão Gradual	Setembro	Avaliação de mercado para introdução de novos produtos (rejuntas)
10. Aquisição de Caminhão e Novos Equipamentos	Dezembro	Investimento complementar para logística própria e aumento da capacidade produtiva.

11. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Área Requerida em Comodato para Funcionamento da Empresa

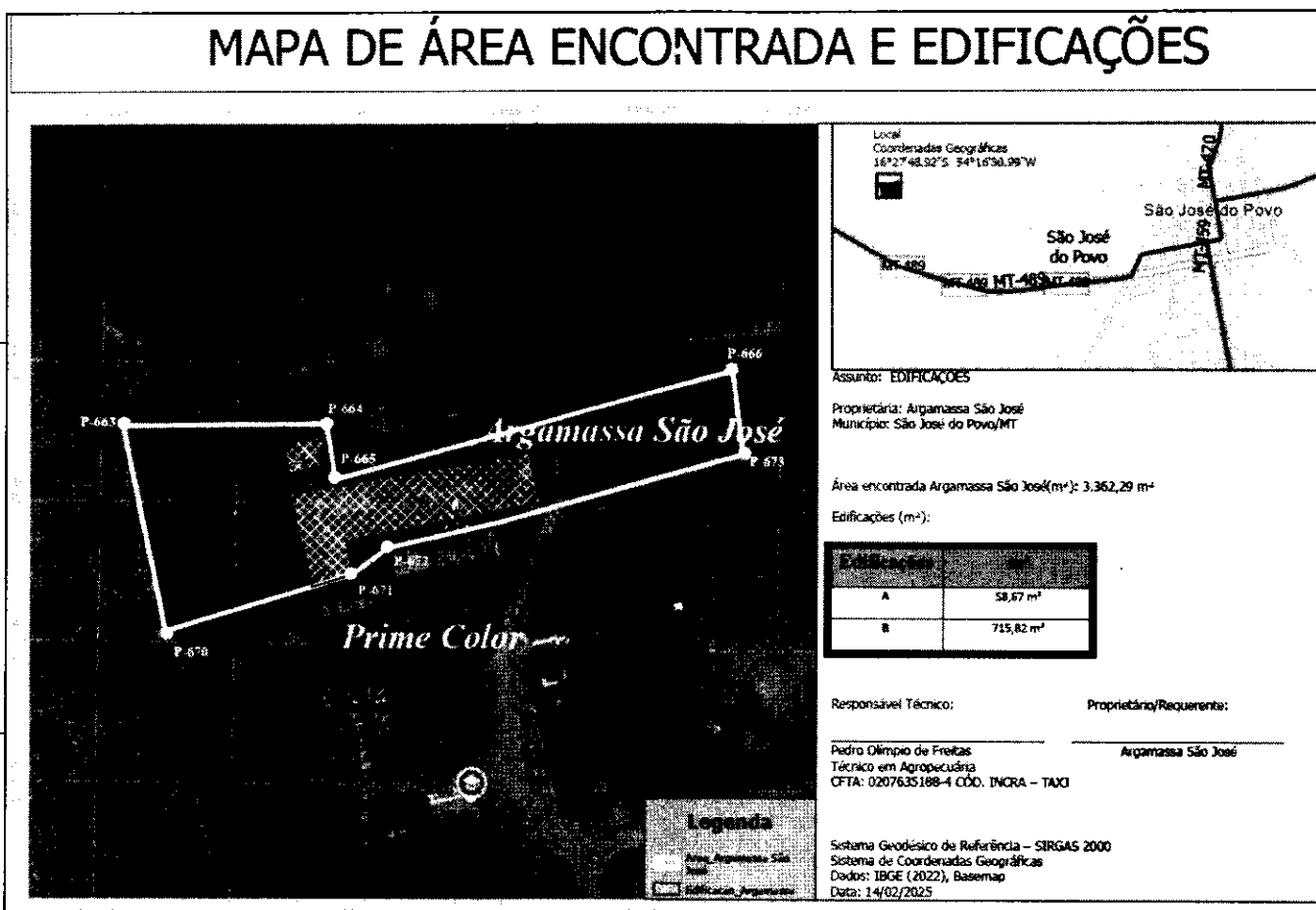
A empresa Argamassa São José LTDA requer a cessão, por meio de contrato de comodato com prazo de 10 (dez) anos, das áreas correspondentes às antigas edificações localizadas no imóvel da antiga Escola Agrícola do município de São José do Povo (Figura 1).

As áreas solicitadas compreendem:

- **Edificação A**, com área total de **58,67 m²**;
- **Edificação B**, com área total de **715,82 m²**.

Figura 1 – Localização dos edifícios requeridos pela empresa.

Conforme destacado nos anexos,⁴ as referidas edificações encontram-se em estado precário,



apresentando problemas estruturais como telhado danificado, madeiramento comprometido e rachaduras nas paredes, o que demanda intervenções para adequação e recuperação para uso industrial (Figura 2).

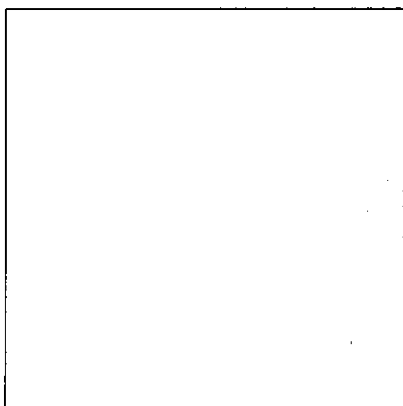


Figura 2 - Imagens ilustrativas que evidenciam a precariedade das edificações requeridas para a instalação da empresa Argamassa São José LTDA, demonstrando as condições atuais dos prédios da antiga Escola Agrícola, com telhados danificados, madeiramento comprometido e rachaduras nas paredes.

A cessão dessas áreas é essencial para viabilizar a implantação da Argamassa São José LTDA, uma vez que o uso das edificações existentes permitirá a adaptação e organização do espaço conforme as necessidades do processo produtivo. Sem o acesso a esses imóveis, a instalação da empresa não poderá ocorrer de forma adequada, comprometendo o início das operações e o desenvolvimento do empreendimento na região.

Além disso, a utilização dessas edificações possibilitará a realização das reformas estruturais necessárias para garantir condições seguras e eficientes de trabalho, atendendo aos requisitos técnicos e normativos. Dessa forma, a cessão do imóvel contribuirá diretamente para o

.....
funcionamento pleno da produção, assegurando a qualidade dos produtos e a sustentabilidade do negócio a médio e longo prazo.



São José do Povo— MT,

À

Prefeitura Municipal de São José do Povo

Senhor Prefeito;

Encaminhamos em anexo a documentação para que seja formalizada uma comodata (10 anos) de um terreno junto a Prefeitura Municipal de São José do Povo, na Antiga Escola Agrícola para fins de instalação da empresa **Argamassa São José LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n. 60109487000177 endereço atual Zanete Ferreira Cardinal, 05, Centro, São José do Povo/MT, sendo a mesma administrada pelo Sra. **Nadia de Souza Belém**

A empresa tem por objetivo implantar **DESCREVER SUCINTAMENTE** conforme se demonstra nos projetos em anexo.

Atenciosamente,

gov.br

Documento assinado digitalmente

NADIA DE SOUZA BELEM

Data: 27/05/2025 14:15:45-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documentos a serem anexados ao processo:

1. Cartão CNPJ;
2. RG e CPF (Proprietário/Sócios);
3. Contrato social e alterações (ou minuta do mesmo caso ainda não efetivada);
4. Requerimento ao conselho conforme modelo padrão;
5. Certidão negativa de protestos emitida pelo cartório jurisdição da empresa e proprietário/sócios;
6. Cronograma de implantação do empreendimento informando data de início e final de obras;
7. Declaração de aceitação dos termos da lei 5.376 e seqüências;
8. Estudo prévio de viabilidade econômica do empreendimento;
9. Declaração de comprometimento de atendimento das normas ambientais – Sema – Semma e outros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSE DO POVO

PREFEITURA MUNICIPAL SÃO JOSE DO POVO

RUA JOSÉ SALMEM

, Nº 924

- CENTRO

32972424000104

FICHA DO PROTOCOLO/PROCESSO

2025

NÚMERO: 0000000072 / 2025

VOLUMES:

TIPO: PROTOCOLO

DATA: 28/05/2025

HORA: 15:47:03

RESPONSÁVEL: RENATA LEAO GOMES

PRAZO PARA ENTREGA:

0 DIA(S)

CHAVEWEB: 1R2847E155Q72

INTERESSADO:

00003040 ARGAMASSA SÃO JOSÉ LTDA

ASSUNTO REQUERIMENTO

DADOS DO PROTOCOLO / PROCESSO

ROTEIRO PARA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREEDIMENTOS EM SÃO JOSÉ DO POV/MT. ENCAMINHA DOCUMENTAÇÃO PARA QUE SEJA FORMALIZADA UMA COMODATA 10 ANOS DE UM TERRENO JUNTO A PREFEITURA NA ANTIGA ESCOLA AGRÍCOLA PARA FINS DE INSTALAÇÃO DA EMPRESA ARGAMASSA SÃO JOSÉ LTDA.

LISTA DE TRAMITES

ITEM DATA TRAM. HORA TRAM. SETOR ANTERIOR

SETOR ATUAL

REC.

1 28/05/2025 15:47:03 PROTOCOLO ENTRADA

PROTOCOLO ENTRADA

1

RENATA LEAO GOMES