



ESTADO DE MATO GROSSO

Prefeitura Municipal de Juara

Ofício nº 1184/2019 - GP

Juara-MT, 31 de outubro de 2019.

Câmara Municipal de Juara - MT



PROTOCOLO GERAL 1803/2019

Data: 01/11/2019 - Horário: 14:41
Legislativo

Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador Valdir Leandro Cavichioli
Presidente da Câmara Municipal
Juara – MT

Assunto: Encaminhando Projeto de Lei Municipal.

Senhor Presidente,

Através deste, encaminho a V.Exª, **Projeto de Lei Municipal nº 043/2019 - Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de área de propriedade do Município, na forma que especifica e dá outras providências**, para análise e após aprovação pelo Pleno desta Casa.

Nada mais, elevo protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

Carlos Amadeu Sirena
Prefeito do Município



ESTADO DE MATO GROSSO

Prefeitura Municipal de Juara

JUSTIFICATIVA

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e ilustres Pares para exame, discussão e votação o incluso Projeto de Lei Municipal nº 043/2019 – **Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de área de propriedade do Município, na forma que especifica e dá outras providências.**

Considerando que o proprietário dos lotes 06 e 09, solicitou ao município fazer a permuta com a área pública, vez que esses lotes estão impossibilitados de serem edificados, pois não tem acesso de via.

Considerando que a Concessionária solicitou ao município a área dos lotes citados para ampliar suas construções;

Considerando a possibilidade de realizar a permuta no interesse da administração, pois os imóveis serão destinados a finalidade de atendimento de demanda da Concessionária Águas de Juara.

Submete-se o presente Projeto de Lei Municipal a esta Augusta Casa de Leis para análise, deliberação e posterior aprovação por entender necessário, renovando protestos de elevado apreço.

Juara (MT), 31 de outubro de 2019.

Carlos Amadeu Sirena
Prefeito do Município



ESTADO DE MATO GROSSO

Prefeitura Municipal de Juara

Projeto de Lei Municipal nº 043/2019.

Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de área de propriedade do Município, na forma que especifica e dá outras providências.

A Câmara Municipal aprova:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a permutar imóvel de propriedade do Município de Juara por imóvel de propriedade do Senhor Adelar Antonio Zauza.

Art. 2º O imóvel de propriedade do Município de Juara, a ser permutado é o situado na Rua Nelson Taborda Lacerda, neste Município e Comarca de Juara, Estado do Mato Grosso, com área de 846,72m² (oitocentos e quarenta e seis virgula setenta e dois metros quadrados), conforme Matrícula nº 15.306, do Livro 02, Ficha 01F do 1º Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos da Comarca e Juara - MT, avaliado em R\$ 80.438,40 (oitenta mil, quatrocentos e trinta e oito reais e quarenta centavos), de acordo com o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedido pelo Perito Avaliador de Imóveis Senhor Emerson Magalhães da Silva, CRECI/MT nº 4012/MT.

Art. 3º Os imóveis de propriedade do Senhor Adelar Antonio Zauza, a ser permutado com o imóvel descrito no art. 2º desta Lei, compreende os Lote nº 06 e 09, da Quadra 167, localizados na Rua Sorocaba, centro, neste Município e Comarca de Juara, Estado do Mato Grosso, com área de 525,00 m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados) cada um, totalizando uma área de 1050,00m² (mil e cinquenta metros quadrados) conforme Matrículas nº 2.401 e 8.052, do 1º Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos da Comarca e Juara - MT, avaliados em R\$ 81.900,00 (oitenta e um mil e novecentos reais), Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedido pelo Perito Avaliador de Imóveis Senhor Emerson Magalhães da Silva, CRECI/MT nº 4012/MT.

Art. 4º A permuta de que trata esta Lei, se processará de igual para igual, com base na avaliação dos imóveis, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus, em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta.

§1º A permuta de que trata o *caput* fica condicionada a possibilidade de regularização do título do imóvel permutado em nome do município.

§2º O Permutado, aceita o imóvel descrito no art. 2º desta Lei no estado em que se encontra, ciente da existência de tubulação de fornecimento de água aos Municípios, ciente de que não haverá ao mesmo por parte do Município direito a qualquer indenização.

§3º O Permutado, aceita o imóvel descrito no art. 2º desta Lei, ciente de que deverá, sempre que necessário, permitir o acesso da empresa Concessionária de



ESTADO DE MATO GROSSO

Prefeitura Municipal de Juara

Águas e Esgoto do Município ao imóvel para fins de manutenção na tubulação de fornecimento de água.

Art. 5º Compete à Secretaria Municipal de Administração e/ou a Secretaria Municipal de Cidade, os trâmites necessários à escrituração das áreas em nome do Município.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Juara-MT, 31 de outubro de 2019.

Carlos Amadeu Sirena
Prefeito do Município

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Emerson Magalhães da Silva
CNPJ 001234567
Perito Avaliador
CNAI 02042

EMERSON MAGALHÃES DA SILVA

PERITO- AVALIADOR – CNAI - 02042

PTAM-10/2019

PTAM	10/2019
DATA VISTORIA	15 de outubro de 2019
SOLICITANTE	Adelar Antonio Zauza, inscrito no CPF sob o nº. 581.062.511-87, residente e domiciliado na Rua Nelson Taborda Lacerda, 277-S, bairro Centro, neste Município.
OBJETOS E LOCALIZAÇÃO	Lotes de terras nºs. 06 e 09, da Quadra nº. 167, com a área de 525,00m ² (CADA), localizados na Rua Sorocaba, no bairro denominado Cidade Juara, situados neste Município e Comarca de Juara-MT., devidamente matriculados no RGI de Juara-MT., sob os nºs. 2.401 e 8.052.
OBJETIVO	Determinar o valor de mercado dos Imóveis.
FINALIDADE	A presente avaliação tem por objetivo presumir o valor de mercado para fins patrimonial.
NÍVEL DE RIGOR	Parecer Técnico



Emerson Magalhães da Silva
Perito Avaliador
CRECI MT 4012

SUMÁRIO EXECUTIVO

O Srº. **EMERSON MAGALHÃES DA SILVA**, brasileiro, maior, casado, inscrito no CPF sob o nº. 892.919.301-30 e RG nº. 1.271.221-3 SSP/MT, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI/MT sob o nº. 4012/MT, Perito Avaliador de Imóveis, CNAI sob o nº. 02042, Cadastrado Nacional de Avaliadores de Imóveis, que doravante será denominado simplesmente como **AVALIADOR**, foi contratado para fazer a avaliação comercial dos imóveis urbano, situados neste Município e Comarca de Juara-MT.

Os procedimentos técnicos empregados no presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, com a finalidade de determinar o valor mercadológico. O presente PTAM foi elaborado com base no método comparativo direto.

ÍNDICE

1 – INTRODUÇÃO	_____
2 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS	_____
3 - LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	_____
4 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	_____
5 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	_____
5.1 – ASPECTOS FÍSICOS GERAIS	_____
5.2 – INFRAESTRUTURA	_____
5.3 – EDIFICAÇÕES	_____
5.4 – ATIVIDADE EXERCIDA	_____
5.5 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS	_____
6 – DOCUMENTAÇÃO	_____
7 - DEFINIÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS	_____
8 – CONCLUSÃO	_____

Emerson Magalhães da Silva
Perito Avaliador
CNAI 02042/2011

2 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS

Este PTAM obedece aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653- 2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferir qualquer vantagem.
- Os honorários profissionais do AVALIADOR, não estão de forma alguma, sujeitos a conclusão deste PTAM.
- O Documento foi elaborado exclusivamente pelo AVALIADOR e ninguém mais, a não ser ele próprio que analisou e concluiu o presente laudo.
- No melhor conhecimento e crédito do AVALIADOR, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são fundamentadas em dados, diligências, pesquisas, levantamentos verdadeiros e corretos que foram levantados pelo avaliador.
- Para efeito de projeção, o AVALIADOR partiu do pressuposto da não existência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo, objeto do trabalho em questão, que não está listado no presente relatório.
- O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre o presente PTAM, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecida em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O PTAM foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes nos Códigos de Ética Profissional do COFECI/CRECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

3 - LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições "in loco";
- O trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do AVALIADOR;

Emerson Magalhães da Silva
CRECI 4012
CNAI 2042

- O AVALIADOR não se responsabiliza por perdas ocasionais ao solicitante, a seus credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pelo PROPRIETÁRIO e constante neste relatório.

4 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente PTAM foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**.

Este método define os valores dos imóveis, através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes e foram selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares, em oferta ou negociados, bem como as opiniões de outros corretores. Com base nestes dados, determina-se o valor a ser aplicado.

5 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

5.1 - ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

Nível Habitacional	Alto
Nível Socioeconômico	Alto
Infraestrutura ao redor	Baixa
Topografia	Plano com algumas irregularidades

5.2 – INFRAESTRUTURA.

Não possuem qualquer tipo de infraestrutura.

5.3 – EDIFICAÇÕES.

Não existe nenhum tipo de edificação.

5.4 – ATIVIDADE EXERCIDA.

Nenhuma.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS.

Os imóveis estão localizados em uma área nobre da cidade, porém não possuem vias de acesso e rede de distribuição de energia elétrica, ou seja, os imóveis não são atendidos por qualquer tipo de infraestrutura básica urbana.

6 – DOCUMENTAÇÕES.

Certidões de Inteiro Teor, sob os nºs. 2.401 e 8.052, expedidas pelo 1º. Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos da Comarca de Juara-MT.

Emerson Magalhães da Silva
CRECI MT 4012
CNAI 2042
Avaliador

7. DEFINIÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS.

Para definição do valor, foram feitas pesquisas de mercado, tendo sido consultados alguns corretores de imóveis da região para conclusão do referido PTAM.

Com base nas opiniões coletadas e levando em consideração a situação de mercado imobiliário na região que está em média/baixa no momento, bem como considerando a topografia, a falta de acessibilidade e de infraestrutura básica ao redor do mesmo, foi elaborado e chegado na conclusão deste PTAM.

8 – CONCLUSÃO.

A vistoria foi realizada em 15 de outubro de 2019, nos imóveis de propriedade do requerente, levando em consideração todos os critérios descritos nos itens acima, bem como, levando em consideração ainda a topografia, a falta de acessibilidade e infraestruturas inexistentes nas testadas dos imóveis, a opinião de corretores e outros fatores que foram considerados como relevantes para a elaboração da referida avaliação. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente PTAM e depois de procedida a indispensável diligência, o AVALIADOR concluiu para os imóveis o valor aproximado de mercado, com a finalidade a que se propõe, considerando o conjunto num todo dos imóveis avaliado, o valor de R\$ 78,00 (setenta e oito reais) o metro quadrado, totalizando R\$ 40.950,00 (quarenta mil, novecentos e cinquenta reais) (CADA LOTE), e valor global de R\$ 81.900,00 (oitenta e um mil e novecentos reais).

Estando o PTAM 10/2019 concluído, composto por 05 (cinco) folhas digitadas, o Srº. **EMERSON MAGALHÃES DA SILVA**, Perito Avaliador, legalmente habilitado pelo CNAI, 02042, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura se façam necessário.

Juara-MT., 17 de outubro de 2019.

EMERSON MAGALHÃES DA SILVA

Perito Avaliador CNAI – 02042

Cofeci/Creci 4012/MT

ANEXOS

- COORDENADAS E LOCALIZAÇÃO
- FOTOS
- DOCUMENTOS DOS IMÓVEIS

Emerson Magalhães da Silva
Cred. 4012 MT
Perito Avaliador
CNAI 02042042

COORDENADAS

Latitude	Longitude
- 11°15'25.629"S	- 57°30'24.125"O
Coord. X - UTM	Coord. Y - UTM
444693.66	8755538.51

LOCALIZAÇÃO

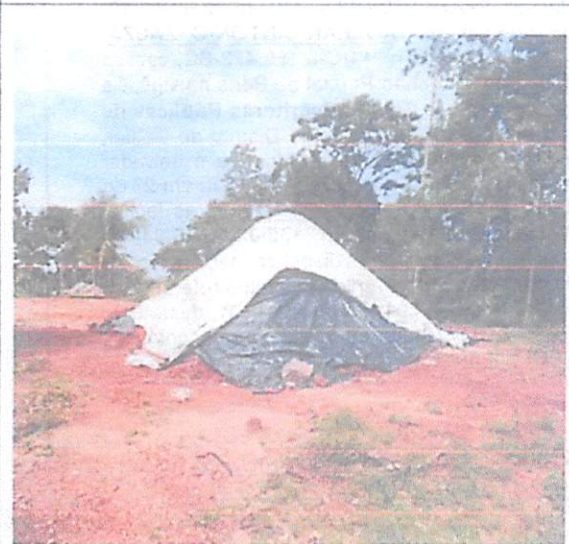


Telephone: (66) 3556-3521 – Celular: (66) 9991-3550

Rua Sorocaba, 59 W – Centro – Caixa Postal: 41 – CEP: 78575-000 – Juara-MT

Emerson Williams to Sifu
Cred. 12/21/21
Catal 0642MT

FOTOS



Emerson Magalhães da Silva
CRECI MT 4012 – CNAI 2042
Perito Avaliador
CNAI 2042/MT



Rubia Mara Oliveira Castro Girão - Oficial Titular



01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JUARA - MATO GROSSO

LIVRO N. 2 - N REGISTRO GERAL

Em, 16 de maio de 1.995.-

IMÓVEL: LOTE Nº 06 da QUADRA Nº 167 com a ÁREA DE 525,00 m2. (Quinhentos e vinte e cinco metros quadrados) do loteamento denominado Cidade Juara, situado neste município e comarca de Juara-MT., com os seguintes limites e confrontações: Ao NE com a Rua Sorocaba, com 15 metros; ao SO com a Data 7, com 15 metros; ao SE com a Data 9, com 35 metros; e, finalmente ao NO com as Datas 3, 4 e 5, com 35 metros. PROPRIETÁRIA: SIBAL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA DA BACIA AMAZÔNICA LTDA. Transcrição Anterior Matrícula nº 3375, do RGI da Comarca de Diamantino., Aberto a Matrícula neste RGI, mediante apresentação da Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus, expedida em data de 05.05.95. Que ficará arquivada na pasta nº 06 às fls. nº 1.784. Custas-R\$-12,89. Juara-MT., 16 de maio de 1.995. O Oficial _____
Rivair da Silva Alves - Escrivento Juramentado. ***

R. 1/2.401. Em 16 de maio de 1.995. Título: compra e venda. TRANSMITENTE: a firma: SIBAL - SOCIEDADE IMOBILIARIA DA BACIA AMAZÔNICA LTDA., com sede nesta cidade e Comarca de Juara-MT, devidamente inscrita no CGC/MF nº 03.021.417/0001-29, neste ato sendo representada por seu sócio: JOSÉ PEDRO DIAS, brasileiro, casado, comerciante, portador da C.I. RG nº 070.030-MT e CPF nº 086.677.141-20, residente e domiciliado nesta cidade. // ADQUIRENTE: CARIOS ROBERTO CARDOZO, brasileiro, administrador de Empresa casado com PAULA ENISE HANDMAN BARRETO CARDOZO sob o regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da lei 6.515/77, portador da C.I. RG nº 8.637.310-SP e CPF nº 796.730.908-15, residente e domiciliado nesta cidade. - Forma do Título: Escritura Pública lavrada nas notas do cartório do 2º Ofício de Juara-MT., pelo Escrevão Substituto Israel Luiz da Silva, às fls nº 193 a 194vº do Livro E/47 em data de 19.04.95. Valor R\$-10,00. Condições: as legais. Imposto e Certidões: Constan na Escritura. Custas R\$-16,92. Juara-MT.-16 de Maio de 1.995. O Oficial Israel Luiz da Silva Rivair da Silva Alves-Escrevente Juramentado. // * * * * *

R.2/2.401. Em 22 de maio de 2007. Título - COMPRA E VENDA. Outorgantes Transmitemtes - CARLOS ROBERTO CARDOZO, já qualificado e sua esposa PAULA ENISE HARDMAN BARRETO CARDOZO, brasileira, esteticista, inscrita no CPF/MF nº 372.644.765-72 e RG nº 656.141-SE, residentes e domiciliados em Juara/MT. Outorgado Adquirente - ADELAR ANTONIO ZAUZA, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF/MF nº 581.062 511-87 e RG nº 11/C-3.159.472-SC, casado com MARIANI CRISTINA FABRIN ZAUZA, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Juara/MT. Forma do Título - Escrituras Públicas de Compra e Venda e Declaratória, lavradas pelo Serviço Registral e Notarial do Distrito de Catuaí, Município e Comarca de Juara-MT, pelo Tabelião e pelo Substituto, Roberval Munhoz e Salvador Labrea Munhoz, Livro nº E/11, fls.102 e vº, em 11 de Janeiro de 2002 e livro E/05-Auxiliar, em 27 de fevereiro de 2007, respectivamente. Valor - R\$ 800,00 (oitocentos reais). Condições - as legais. Impostos e certidões - constam na escritura: 1) ITCD (Guia de Informação nº 135/02/SF/19/04); 2) CND dos Impostos Municipais nº 088/2007; 3) O outorgado adquirente dispensa a Certidão da Agência Fazendária de MT, responsabilizando-se pelo pagamento de eventuais débitos referente ao imóvel objeto da presente matrícula; 4) outras. Protocolizada em 11391, sob o nº 11391, deste CRI, ficando arquivada na pasta 15, nº 23, fls.150. Custas - R\$ 40,20 (quarenta reais e vinte centavos). Eu, Robério Oliveira Castro, Robério Oliveira Castro - Oficial Substituto, dou-lhe fé pública.



21/05/2018
 40120421
 Petróleo
 40120421



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE JUARA - MT

PÁGINA PARA CARIMBO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Extraída nos termos da Lei 6.015/1973, art.19, §1º.

Conforme foi requerido no protocolo nº 61.771, de 16/10/2019, **CERTIFICAMOS** ser esta a imagem reprográfica do integral teor da matrícula nº 2401, arquivada no Livro 2 – Registro Geral, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verificou-se não existir quaisquer outros registros e/ou averbações além do que dela consta, até a presente data.

Juara, 16 de outubro de 2019.

1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juara
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro - Código do Cartório: 88
Titular: Rubia Mara Oliveira Castro Girão



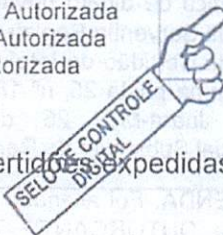
Selo de Controle Digital

Cod. Ato(s): 176

BIS30685 - R\$ 20,00

Consulte: <http://www.timt.gov.br/selos>

Rubia Mara Oliveira Castro Girão - Oficiala de Registro
Marco Antonio Ferreira Girão - Escrevente Substituto
Roberto Oliveira Castro - Escrevente Substituto
Rosângela Meloto Ricardo - Escrevente Autorizada
Keila Cardoso Micheletti - Escrevente Autorizada
Pricila Alexandre - Escrevente Autorizada



O prazo de validade das certidões expedidas pelo Registro de Imóveis é de 30 (trinta) dias.



EM BRANCO



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE JUARA - MT

CNPJ nº 05.153.420/0001-94

Rubia Mara Oliveira Castro Girão - Oficial Titular



Matrícula
8.052

Ficha
01F

**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUARA - MT
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

IMÓVEL: LOTE Nº 09 (NOVE) DA QUADRA Nº 167 (CENTO E SESSENTA E SETE), COM ÁREA DE 525,00 M2 (QUINHENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS), do Loteamento denominado CIDADE JUARA, situado neste Município e Comarca de Juara, Estado de Mato Grosso, com os seguintes limites e confrontações: Ao NE com a Rua Sorocaba, com 15 metros; ao SO com a data 8, com 15 metros; ao SE com a data 10, com 35 metros; e finalmente ao NO com a data 6, com 35 metros. PROPRIETÁRIA: SIBAL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA DA BACIA AMAZÔNICA LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.021.417/0001-29, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Juara-MT. Transcrição Anterior Matrícula nº 3.375, da Serventia Registral de Diamantino-MT, aberta a matrícula nesta Serventia, mediante apresentação da Certidão de Inteiro Teor e Negativa de ônus, expedida em data de 02/04/2007, que ficará arquivada na pasta 25, nº 18, fls. 16. Custas: R\$ 35,60 (trinta e cinco reais e sessenta centavos). Juara-MT, 25 de Maio de 2007. Eu, Robério Oliveira Castro, Oficial Substituto de Registro, dou-lhe fé pública.

R.178.052. Em 16 de abril de 2013. COMPRA E VENDA. Foi alienado o presente imóvel urbano, com endereço na Rua Sorocaba, nº 354-S, pela OUTORGANTE TRANSMITENTE SIBAL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA DA BACIA AMAZÔNICA LTDA, já qualificada, neste ato sendo representada pela sua bastante procuradora NALIA DIAS DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, funcionária pública, inscrita no CPF/MF sob nº 327.526.011-15 e RG nº 448.398 MT, residente e domiciliada em Juara/MT, nos termos da procuração lavrada às fls.098 e vº, do livro P/11, em 25/08/2003, nas notas do Serviço Registral e Notarial do Distrito de Catuaí, Município e Comarca de Juara/MT, que ficará arquivada nas notas do Cartório do Registro Civil e Notas do Município de Novo Horizonte do Norte, Comarca de Porto dos Gaúchos/MT, ao OUTORGADO ADQUIRENTE ADELAR ANTONIO ZAUZA, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF/MF nº 581.062.511-87 e RG nº 11/C-3 159472 SSP/SC, casado pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIANI CRISTINA FABRIN ZAUZA, brasileira, comerciante, inscrita no CPF/MF nº 939.600.851-68 e RG nº 20477279 SSP/MT, conforme Certidão de Casamento nº 71, fls.71 e vº, do Livro B/01, do CRC do Distrito de Catuaí, Município e Comarca de Juara/MT, residente e domiciliado na Av. Ayrton Senna, nº 330-S, Centro, em Juara/MT. Forma do título - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do Registro Civil e Notas do Município de Novo Horizonte do Norte, Comarca de Porto dos Gaúchos-MT, livro E/21, fls.192 e vº, em 15 de março de 2013, pelo Oficial Designado, Gentil Marques de Souza. Condições - as legais. Comproventes de pagamento de Impostos, Certidões e demais documentos - ITBI - Guia de Recolhimento nº 147/13/SF/12/03; CND da Prefeitura Municipal de Juara/MT, nº 273/2013; CND da SEFAZ/MT, nº 9113153, em nome da outorgante; CND Trabalhista nº 25505919/2013, em nome da outorgante; Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da outorgante; A outorgante declara, que deixa de apresentar a CND do INSS e com a Receita Federal, referente à Tributos e Contribuições, por encontrar-se enquadrada nos termos do item IV, do parágrafo 8º, do art.257, do Decreto 3048/99, que foi acrescentado com a vigência do Decreto 3265/99, observando-se que o imóvel aqui tratado faz parte dos lançamentos contábeis como integrante do ativo circulante da referida empresa e também por nunca ter feito parte do seu ativo permanente. Valor declarado - R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais). Emolumentos - R\$ 170,72 (cento e setenta reais e setenta e dois centavos). Cálculo - com base no provimento nº 14/09, da Corregedoria Geral da Justiça - Considerado valor constante declarado na Guia de ITBI - R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais). Protocolo nº 22.647, de 20/03/2013. Robério Oliveira Castro, Escrevente Substituto



Amerson Magalhães da Silva
Oficial Substituto
CND 2013/01



**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE JUARA - MT**

PÁGINA PARA CARIMBO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Extraída nos termos da Lei 6.015/1973, art.19, §1º.

Conforme foi requerido no protocolo nº 61.771, de 16/10/2019, **CERTIFICAMOS** ser esta a imagem reprográfica do integral teor da matrícula nº 8052, arquivada no Livro 2 – Registro Geral, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verificou-se não existir quaisquer outros registros e/ou averbações além do que dela consta, até a presente data.

Juara, 16 de outubro de 2019.

1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos da Comarca de Juara
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro - Código do Cartório: 88
Titular: Rubia Mara Oliveira Castro Girão



Selo de Controle Digital

Cod. Ato(s): 176

BIS30684 - R\$ 20,00

Consulte: <http://www.tjmt.gov.br/selos>

Rubia Mara Oliveira Castro Girão - Oficiala de Registro
Marco Antonio Ferreira Girão - Escrevente Substituto
Roberto Oliveira Castro - Escrevente Substituto
Rosângela Meloto Ricardo - Escrevente Autorizada
Keila Cardoso Micheletti - Escrevente Autorizada
Prícila Alexandre - Escrevente Autorizada



O prazo de validade das certidões expedidas pelo Registro de Imóveis é de 30 (trinta) dias.

EM BRANCO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Emerson Magalhães da Silva
CNPJ 40121317
Perito Mercador
CNPJ 02042121

EMERSON MAGALHÃES DA SILVA
PERITO- AVALIADOR - CNAI - 02042
PTAM-10/2019

PTAM	10/2019
DATA VISTORIA	15 de outubro de 2019
SOLICITANTE	Município de Juara (Prefeitura Municipal de Juara-MT), com sede na Rua Niterói, 81-N, bairro Centro, neste Município, inscrita no CNPJ sob o nº. 15.072.663/0001-99.
OBJETO E LOCALIZAÇÃO	Imóvel urbano, com a área de 846,72m ² , situado na Rua Nelson Taborda Larceda, neste Município e Comarca de Juara-MT., devidamente matriculada no RGI de Juara-MT., sob o nº. 15.306.
OBJETIVO	Determinar o valor de mercado do Imóvel.
FINALIDADE	A presente avaliação tem por objetivo presumir o valor de mercado para fins patrimonial.
NÍVEL DE RIGOR	Parecer Técnico

Emerson Magalhães da Silva
Creci 4012/MT
Perito Avaliador
CNAI 2042/MT

SUMÁRIO EXECUTIVO

O Srº. **EMERSON MAGALHÃES DA SILVA**, brasileiro, maior, casado, inscrito no CPF sob o nº. 892.919.301-30 e RG nº. 1.271.221-3 SSP/MT, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI/MT sob o nº 4012/MT, Perito Avaliador de imóveis, CNAI sob o nº 02042, Cadastrado Nacional de Avaliadores de Imóveis, que doravante será denominado simplesmente como **AVALIADOR**, foi contratado para fazer a avaliação comercial de um imóvel urbano, situado neste Município e Comarca de Juara-MT.

Os procedimentos técnicos empregados no presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, com a finalidade de determinar o valor mercadológico. O presente PTAM foi elaborado com base no método comparativo direto.

ÍNDICE

1 – INTRODUÇÃO	_____
2 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS	_____
3 - LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	_____
4 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	_____
5 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	_____
5.1 – ASPECTOS FÍSICOS GERAIS	_____
5.2 – INFRAESTRUTURA	_____
5.3 – EDIFICAÇÕES	_____
5.4 – ATIVIDADE EXERCIDA	_____
5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	_____
6 – DOCUMENTAÇÃO	_____
7 - DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	_____
8 – CONCLUSÃO	_____

Emerson Magalhães da Silva
CRECI 4012/MT
Perito Avaliador
CNAI 02042

2 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS

Este PTAM obedece aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653- 2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferir qualquer vantagem.
- Os honorários profissionais do AVALIADOR, não estão de forma alguma, sujeitos a conclusão deste PTAM.
- O Documento foi elaborado exclusivamente pelo AVALIADOR e ninguém mais, a não ser ele próprio que analisou e concluiu o presente laudo.
- No melhor conhecimento e crédito do AVALIADOR, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são fundamentadas em dados, diligências, pesquisas, levantamentos verdadeiros e corretos que foram levantados pelo avaliador.
- Para efeito de projeção, o AVALIADOR partiu do pressuposto da não existência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não está listado no presente relatório.
- O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre o presente PTAM, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecida em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O PTAM foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do COFECI/CRECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

3 - LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições "in loco";
- O trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do AVALIADOR;

Emerson Magalhães da Silva
Avaliador
CRECI MT 4012
CNAI 2042

- O AVALIADOR não se responsabiliza por perdas ocasionais ao solicitante, a seus credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pelo PROPRIETÁRIO e constante neste relatório.

4 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente PTAM foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**.

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes e selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados, bem como as opiniões de outros corretores. Com base nestes dados, determina-se o valor a ser aplicado.

5 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

5.1 - ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

Nível Habitacional	Alto
Nível Socioeconômico	Alto
Infraestrutura ao redor	Alto
Topografia	Ondulada

5.2 – INFRAESTRUTURA.

O referido imóvel está localizado num local de grande movimentação populacional e comercial da cidade.

5.3 – EDIFICAÇÕES.

Não existe nenhum tipo de edificação.

5.4 – ATIVIDADE EXERCIDA.

Nenhuma.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

O imóvel está localizado em uma área nobre da cidade, porém possui afloramento de roxas de vários tamanhos, bem como, contém em seu subsolo, dutos utilizados pela Concessionária Águas de Juara, para fins de abastecimento e/ou escoamento de águas, impossibilitando qualquer edificação no mesmo, conforme informações da requerente.

6 – DOCUMENTAÇÃO.

Certidão de Inteiro Teor, sob o nº. 15.306, expedida pelo 1º. Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos da Comarca de Juara-MT.

Emerson Magalhães da Silva
Crie 4012042
Perito Avaliador
CNAI 02622047

7. DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

Para definição do valor, foram feitas pesquisas de mercado e consultados alguns corretores de imóveis da região para conclusão do referido PTAM.

Com base nas opiniões coletadas e levando em consideração a situação de mercado imobiliário na região que está em média/baixa no momento, bem como considerando a topografia irregular, afloração de rochas de tamanhos diversos e a impossibilidade de edificação no mesmo, foi elaborado e chegado a conclusão deste PTAM.

8 – CONCLUSÃO.

A vistoria foi realizada em 15 de outubro de 2019, no imóvel de propriedade da requerente, levando em consideração todos os critérios descritos nos itens acima, bem como, levando em consideração ainda a topografia do imóvel, a opinião de corretores e fatores que foram considerados como relevantes para a elaboração da referida avaliação. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente PTAM e depois de procedida a indispensável diligência, o AVALIADOR concluiu para o imóvel o valor aproximado de mercado, com a finalidade a que se propõe, considerando o conjunto num todo do imóvel avaliado, o valor de R\$ 95,00 (noventa e cinco reais) o metro quadrado, totalizando o valor global de R\$ 80.438,40 (oitenta mil, quatrocentos e trinta e oito reais e quarenta centavos).

Estando o PTAM 10/2019 concluído, composto por 05 (cinco) folhas digitadas, o Srº. **EMERSON MAGALHÃES DA SILVA**, Perito Avaliador, legalmente habilitado pelo CNAI, 02042, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura se façam necessário.

Juara-MT., 17 de outubro de 2019.


Emerson Magalhães da Silva
Creci 4012/MT
Perito Avaliador

EMERSON MAGALHÃES DA SILVA

Perito Avaliador CNAI-02042

Cofeci/Creci 4012/MT

ANEXOS

- COORDENADAS E LOCALIZAÇÃO
- FOTOS
- DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Emerson Magalhães da Silva
CRECI 4012/MT
Perito Avaliador
CNAI 02042/MT

COORDENADAS

Latitude	Longitude
-11°15'26.645"S	-57°30'26.719"O
Coord. X - UTM	Coord. Y - UTM
444615.05	8755507.18

LOCALIZAÇÃO



FOTOS



Emerson Magalhães da Silva
Creci/MT 4012
Perito Avaliador
CNAI 2042



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE JUARA - MT

CNPJ nº 06.153.420/0001-94

Rubia Mara Oliveira Castro Girão - Oficial Titular



Matrícula

15.306

Ficha

01F

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE JUARA - MATO GROSSO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: ÁREA DE 846,72 M2 (OITOCENTOS E QUARENTA E SEIS METROS E SETENTA E DOIS CENTÍMETROS QUADRADOS), situada neste Município e Comarca de Juara, Estado de Mato Grosso, com os seguintes limites e confrontações: **M01-M02 - Uma linha reta confrontando com a área da Concessionária Águas de Juara em uma distância de 20,16 metros; M02-M03 - Uma linha reta confrontando com o Lote 01-A da Quadra 167 do Bairro Centro em uma distância de 42,00 metros; M03-M04 - Uma linha reta confrontando com a Rua Nelson Taborde Lacorda em uma distância de 20,16 metros; M04-M01 - Uma linha reta confrontando com os Lotes 16, 17 e 18 da Quadra 146 no Bairro Centro em uma distância de 42,00 metros, fechando assim o perímetro de 124,32 metros e uma área de 846,72m². Tudo conforme memorial descritivo assinado pelo Engenheiro Civil, Gustavo Cezar Ferreira, CREA/MT: 038912. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE JUARA - PREFEITURA DE JUARA**, CNPJ/MF nº 15.072.663/0001-99, com sede na Rua Niterói, nº 81-M, em Juara-MT. Aberta a Matrícula nesta Serventia, através da Lei Municipal nº 2.743 de 12 de março de 2019, sancionada pelo Prefeito Municipal, Sr. Carlos Amadeu Sirena e Ofício nº 115/2019-GP, expedido em 04/07/2019. Emolumentos: R\$ 73,50 (setenta e três reais e cinquenta centavos). Protocolo nº 36.937, de 05/07/2019. Juara/MT, 16 de julho de 2019. Eu, Priscila Alexandre, Escrevente Autorizada.**

CERTIDÃO DE ÔNUS - NEGATIVA

(Extraída nos termos da Lei 6.015/1973, art. 19, caput e §1º)

Conforme foi requerido no protocolo nº 60.368, de 22/07/2019, informamos ser esta a imagem reprográfica do integral teor da matrícula nº 15306, arquivada no Livro 2 - Registro Geral, onde consta(m) além do ato de abertura, a(s) transmissão(ões) de domínio do imóvel nela descrito.

CERTIFICAMOS que realizadas buscas nesta matrícula, nos livros e arquivos deste Ofício Imobiliário, NÃO FORAM ENCONTRADOS assentamentos de ônus reais, direitos reais, citações do proprietário em ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, decisões judiciais, ações premonitórias, termos ambientais, atos administrativo ou outras ocorrências de natureza real, judicial, legal ou convencional apresentadas.

Juara, 22 de julho de 2019.

Rubia Mara Oliveira Castro Girão - Oficial de Registro
Marco Antônio Ferreira Girão - Escrevente Substituto
Roberto Oliveira Castro - Escrevente Substituto
Rosângela Melo Ricardo - Escrevente Autorizada
Kaila Cardoso Michelotti - Escrevente Autorizada
Priscila Alexandre - Escrevente Autorizada

1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juara
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atendimento: Registro - Comarca de Juara - MT
Titular: Rubia Mara Oliveira Castro Girão

Selo de Controle Digital
Cod. Atos: 176, 8
BOY38866 - R\$ 42,70

Consulte: <http://www.tstjmt.org.br/consultas>



O prazo de validade das certidões expedidas pelo Registro de Imóveis é de 30 (trinta) dias.

