CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Livro 2 – Registro Geral

Matrícula nº: **12.184**

Data: 16 de fevereiro de 2022

IMÓVEL: Parte real desmembrada do Lote **01A-4B** do Quadra Única, denominado **Lote 01A-4B/1**, Gleba 69, situado no Município de Alto Paraíso-RO, com área de **7.002,71 m² (sete mil e dois metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados)**, com os seguintes limites e confrontações: **NORTE**: rua Turmalina, com 70,06 metros; **SUL**: rua rio machado, com 70,06 metros; **LESTE**: 01A-4B/2, com 99,96 metros; **OESTE**: lote 01A-4 Remanescente , com 99,98 metros. *Imóvel adquirido através da Escritura pública de compra e venda lavrada folhas 190/191 do livro Nº 51, do Tabelionato de Notas e Registro Civil do município de Monte negro da comarca de Ariquemes-RO, datado em 04 de novembro de 2021*. PROPRIETÁRIA: **DIONESIA DE CARVALHO**, brasileira, solteira, do lar, portadora da C.I. 664047-SSP-RO, inscrita no CPF 682.290.542-15, filha de JAMIR BATISTA DE CARVALHO e VERA LUCIA DE CARVALHO, residente e domiciliada na Rua Pernambuco 4128, Setor 02 da cidade de , na cidade de Alto Paraíso-RO. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 8.992 do Livro 2, deste Cartório. Emolumentos: R$ 150,08, Custas: R$ 30,02, Fundep: R$ 6,00, Fundimper: R$ 11,26, Fumorpge: R$ 4,50 e Selo: R$ 1,31. Total: R$ 203,17. Eu, Amilkar Silva Guedes , Escrevente Auxiliar digitei. Eu, Nicolas Silva Hübner, Escrevente, conferi e assino. Eu, Diego Fernandes Silva, Escrevente Autorizado, subscrevo e assino. Selo digital de fiscalização nº K5AAJ32543-536F3. Guia 26.546. Protocolo 26.861.

AV-1-12.184. 16 de fevereiro de 2022. **QUITAÇÃO**. Procedo com a presente averbação nos termos do Art. 213 da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se **QUITADO** perante o **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA**, conforme **AV-01**, da matricula 8992, deste cartório. Eu, Amilkar Silva Guedes , Escrevente Auxiliar digitei. Eu, Nicolas Silva Hübner, Escrevente, conferi e assino. Eu, Diego Fernandes Silva, Escrevente Autorizado, subscrevo e assino. Guia 26.546. Protocolo 26.861.

Certifico e dou fé que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, bem como de ações reais, pessoais e reipersecutórias.

ARIQUEMES (RO), 23 de agosto de 2022.

Continua na página 1 verso

Emolumentos e Custas:
(Lei 301, de 21/12/90)
Emolumentos.....
FUJU.....
Fundep.....
Fundimper.....
Fumorpge.....
Selo.....
TOTAL.....R$ 0,00
Certidão conferida e emitida por Lothan Ferreira Matos
Pedido de certidão nº 42032
Válida por 30 dias.

Poder Judiciário do Estado de Rondônia
Selo Digital de Fiscalização nº
K5AAA34204 - 3F9DF
Consulte a validade em:
www.tjro.jus.br/consultaselo/

Kelvin Alves de Rezende
OFICIAL SUBSTITUTO

( ) Dinalva Alves de Souza Rezende - Oficiala.
(X) Kelvin Alves de Rezende - Oficial Substituto.
( ) Wilbner Alves de Rezende - Oficial Substituto.
( ) Diego Fernandes Silva - Escrevente Autorizado.
( ) Rodrigo Manuel dos Santos - Escrevente Autorizado II.
( ) Daiane Hildebrandt de Oliveira - Escrevente Autorizada III.

EM RESPOSTA AO OFÍCIO N° 027/2022, DATADO DE 17 DE AGOSTO DE 2022 EXPEDIDO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO(RO) SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO-SEMPLAN

ID: 146616 e CRC: F839C399

Município de Alto Paraíso

Município de Alto Paraíso

Rua Marechal Candido Rondon, 3031 - Centro

CNPJ: 63.762.025/0001-42

Ficha Cadastral Exercício: 2022

Data de Emissão: 19/08/2022 08:54

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000005013 **Inscrição:** 1701A4B1 **Setor:** 17 **Quadra:** UNICA **Lote:** 01A-4B/1 **Unidade:** 001 **Seção:** **Face:**

Cobrança: NORMAL **Periodo:** 9999 **Lei:** **Alteração:** 19/08/2022 **Cadastro:** 19/08/2022 **Valor Venal:** **26470,24**

Proprietário

Nome: DIONESIA DE CARVALHO

CPF/CNPJ: 682.290.542-15 **RG/Inscrição:** 664.047

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: DIONESIA DE CARVALHO

CPF/CNPJ: 682.290.542-15 **RG/Inscrição:** 664.047

Endereço do Imóvel

Logradouro: RUA TURMALINA, null

Bairro: PERIMETRO URBANO **CEP:** 76862-000

Loteamento:

Complemento:

Endereço de Correspondência

Logradouro:

Bairro: MARIA MADALENA - SETOR 02 **CEP:** 76862-000

Cidade: ALTO PARAÍSO **UF:** RO

Complemento:

Características do Terreno

Área do Terreno: 7.002,71 **Valor Venal:** 26.470,24 **Profundidade:** 70,06 **Testada:** 70,06 **Lad. Esquerdo:** 99,98 **Lad. Direito:** 99,96

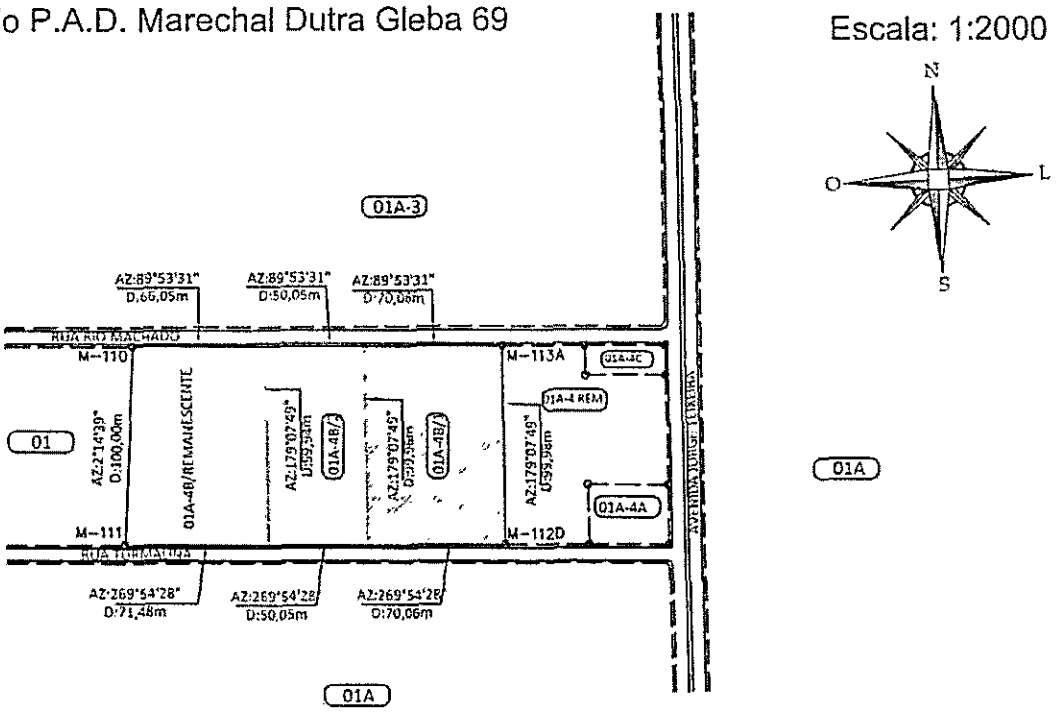
Zoneamento: ZONA 04 **Fração Ideal:** 1,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
8000 - COLETA DE LIXO	8002 - Sem Coleta de Lixo	0003 - ÁGUA	0001 - SIM	0004 - ESGOTO	0001 - SIM
0005 - ENERGIA ELÉTRICA	0001 - SIM	0006 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0001 - SIM	0007 - PAVIMENTAÇÃO	0001 - SIM
0008 - SARGETA / MEIO FIO	0001 - SIM	0009 - CALÇAMENTO	0001 - SIM	0010 - GALERIA PLUVIAL	0001 - SIM
0011 - LIMPEZA URBANA	0001 - SIM	0013 - ÔNIBUS - COLETIVO	0002 - NÃO	0014 - SITUAÇÃO - TESTADAS	0001 - UMA FRENTE
0015 - OCUPAÇÃO	0001 - VAGO	0016 - TOPOGRAFIA	0001 - PLANO	0017 - PEDOLOGIA	0004 - NORMAL
0018 - FORMATO	0001 - REGULAR	0019 - LIMITAÇÃO	0001 - SEM	0020 - PATRIMÔNIO	0001 - PARTICULAR

ID: 145461 e CRC: 0158C200

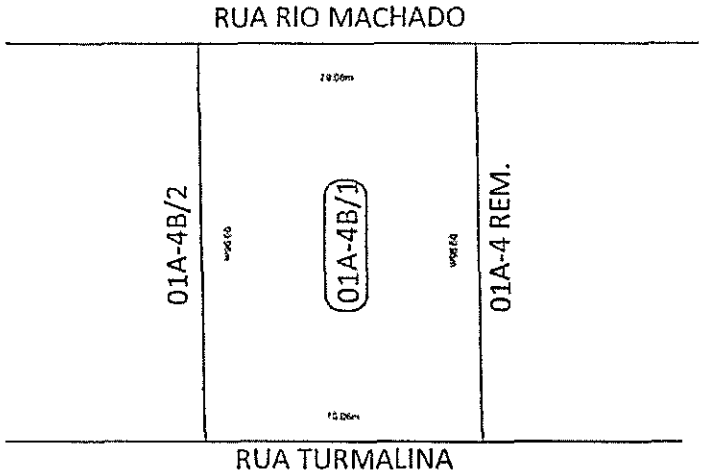
Planta do P.A.D. Marechal Dutra Gleba 69

Escala: 1:2000



Planta do Lote n. 01A-4B/1 DESMEMBRADO

Escala: 1:1000



MEMORIAL DESCRITIVO (DESMEMBRAMENTO)

CONFRONTAÇÕES E DIMENSÕES

FRENTE:	FUNDO:	LADO DIREITO:	LADO ESQUERDO:
70,06m	70,06m	99,96m	99,98m
Rua TURMALINA	Rua RIO MACHADO	Com lote n. 01A-4B/2	Com lote n. 01A-4 REM.

MUNICÍPIO: ALTO PARAÍSO	LOTE Nº:01A-4B/1	QUADRA: Única	ÁREA: 7002,71 m²
GLEBA: 69		ESCALA: Indicadas	PERÍMETRO: 340,06 m
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Aline Kelly Pacine Souza Aline Kelly Pacine Souza Arquiteta e urbanista CAU Nº A252989-0 RO ALINE KELLY PACINE SOUZA Arquiteta e Urbanista CAU: A252989-0			DESENHO:

ID: 95962 e CRC: A5EE3636

ID: 145126 e CRC: B5191FBC

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo

PARECER TÉCNICO

Alto Paraíso/RO, 13 de junho de 2022

Sumário

1.0. Finalidade 2
2.0. Apresentação 2
3.0. Ressalvas 3
4.0. Método 3
5.0. Caracterização dos lotes pesquisados 4
5.1. Imóvel avaliando 4
5.2. Topografia 4
5.3. Pesquisa mercadológica 4
6.0. Calculo 5
7.0. Imagens 6
..... 6
8.0. Conclusão 7

ID: 157617 e CRC: 5DAA846C

1.0. Finalidade

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para que seja efetuado a compra de um imóvel para atender a implantação da Unidade de Processamento de Materiais Recicláveis (UPMR).

A algum tempo o município tem essa necessidade de realizar essa coleta seletiva para destinar ao aterro sanitário apenas o rejeito, ou seja, o material que não pode ser reaproveitado ou reciclado.

O município também, busca promover a mobilidade social e geração de trabalho/renda aos catadores de material reciclável do município.

Visto isso, o Prefeito municipal notou essa precisão e criou uma comissão para iniciar uma busca de uma área que atendesse os parâmetros e proporcionar esse direito a população, pois atualmente, o município não conta com esse auxílio.

Contudo, a comissão localizou um terreno espaçoso que já se encontra ao lado de um terreno do município, com área segura e com um barracão já pronto, pois se fosse construir um barracão deste porte o município teria que dispor de mais ou menos R$ 225.000,00 para a construção de um barracão para realizar os serviços, o barracão contém 30,00 metros de frente e 15,00 metros de largura, aproximadamente 450,00m² e vai está ajudando bastante na realização dos trabalhos que a Secretaria de Meio Ambiente vem promovendo.

2.0. Apresentação

Aos sete dias no mês de junho de 2022, a comissão organizadora responsável pela avaliação de imóvel a ser adquirido e/ou locado para a Prefeitura Municipal de Alto Paraíso/RO e outras providências, portaria nº 204 de 10 de Maio de 2022, composta por funcionários do município, efetuou buscas em campo, identificando através de anúncios de placas de vende-se, afixados nas testadas dos imóveis, e através de consulta direta com os responsáveis pelos imóveis, fizeram a devida apropriação das informações necessárias para subsidiar e consolidar este parecer.

A equipe responsável pela avaliação deste bem não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

3.0. Ressalvas

O presente laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas

- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;
- Para a propriedade em estudo foi empregado o melhor método recomendado, com pesquisas de mercado aplicando os fatores correto.
- Considerou-se, para o imóvel avaliando que encontra livre de restrições ou passivos que possam impactar negativamente em sua avaliação.

4.0. Método

A avaliação está em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e norma NBR 14.653-1 2019, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O método utilizado foi o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico do imóvel, com nível de precisão normal. Para a avaliação do imóvel, a comissão adotou à metodologia que busca estabelecer o valor por pesquisa direta dos imóveis disponíveis para venda no mercado.

Portanto seus preços são estabelecidos pelo que comumente conhecemos por ***Valor de mercado de Alto Paraiso/RO,*** valor de oferta; ou seja, a **quantia mais provável** pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos ao comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITR, despesas de escritura, averbação e registro.

5.0. Caracterização dos lotes pesquisados.

5.1. Imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado na Rua Turmalina, Setor 017, Quadra 01, Lote 01A-4B/1 com os seguintes limites e confrontações

- Frente 70,06m (Rua Turmalina)
-Fundo 70,06m (Rua Rio Machado)
-Lado Direito 99,98m (01A-4B/REM. área da prefeitura)
- Lado Esquerdo 99,96m (Com lote n. 01A-4B/2)

Medindo no total 7.002,71m² com um perímetro de 340,06m.
O proprietário (a) do imóvel é Dionésia de Carvalho.

5.2. Topografia

A área onde se encontra o imóvel objeto deste trabalho está em local seco, lençol freático baixo e apresenta topografia plana.

5.3. Pesquisa mercadológica

- Imóvel 01

  Localizado na rua Presidente Figueiredo, lote 12, quadra 12, no bairro Jardim Novo Horizonte II. Medindo 12 de frente por 22 de profundidade, 11x22 = 264,00m².
  Valor pesquisado R$ 10.000,00.
  Fonte: Daniele Sales
  Contato: 69 9 9391-9821
  Custo por m² R$ 37,88/m²

- Imóvel 02

  Localizado na rua Bom Futuro, lote 026, quadra 02, Setor 012, no bairro Jardim Paraiso. Medindo 12 de frente por 28 de profundidade, 11x28 = 336,00m².
  Valor pesquisado R$ 33.000,00.
  Fonte: Fernando
  Contato: (69) 9 9871-2121
  Custo por m² R$ 98,21/m²

- Imóvel 03

  Localizado na rua Machado de Assis, lote 003, quadra 004, Setor 014, no bairro Novo Horizonte II. Medindo 12 de frente por 22 de profundidade, 11x22 = 264,00m².
  Valor pesquisado R$ 18.000,00.
  Fonte: Aldilene
  Contato: (69) 99956-424
  Custo por m² R$ 68,18/m²

- Imóvel 04

  Localizado na rua Pedro Casarin, lote 05, quadra 27, Setor 01, Centro.
  Medindo 30 de frente por 30 de profundidade, 30x30 = 900,00m².
  Valor pesquisado R$ 160.000,00.
  Fonte: Licão
  Contato: (69) 99902-1952
  Custo por m² R$ 177,78/m²

6.0. Calculo

Considerando que a referida área se encontra em um local sem pavimentação na frente, atribuímos um fator de redução f_1=0,85.

Por razão do lote permanecer em um local que confronta com duas ruas, uma dessas ruas não possui pavimentação, portanto, devido a este fato o valor médio do imóvel será multiplicado pelo fator f_1 que proporcionará o valor final do imóvel, quanto ao seu valor mercadológico por metros quadrado.

VTI= Vmu x At x f_1,

Onde

VTI = Valor total do Imóvel;
Vmu = Valor médio unitário;
At = Área do terreno;
f_1= Fator de redução.
VTI=95,51x7.002,71x0,85
VTI=R$ 568.523,36

7.0. Imagens

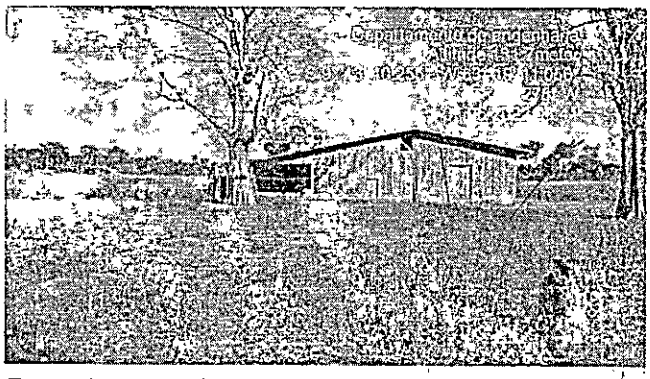


Figura 1 - Frente do imóvel

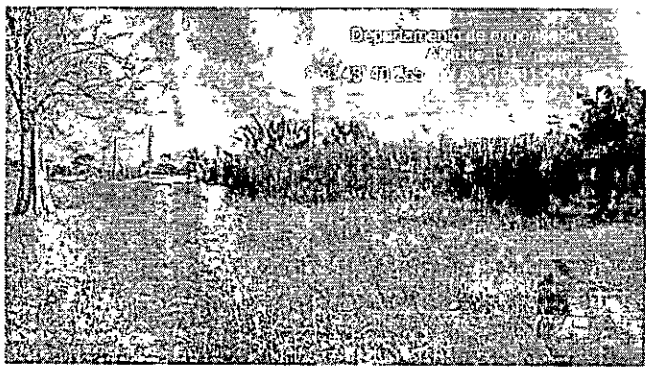


Figura 2 - Lateral direita

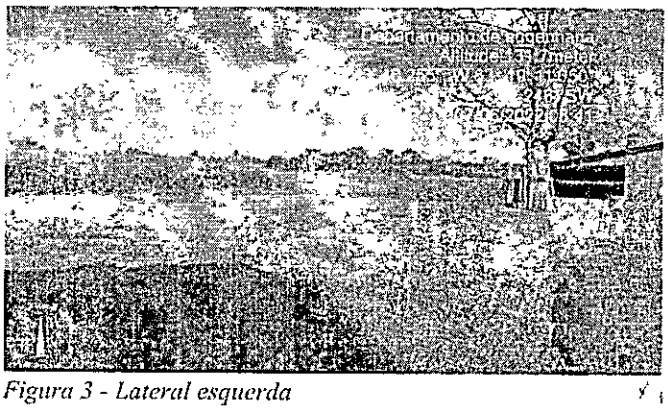


Figura 3 - Lateral esquerda

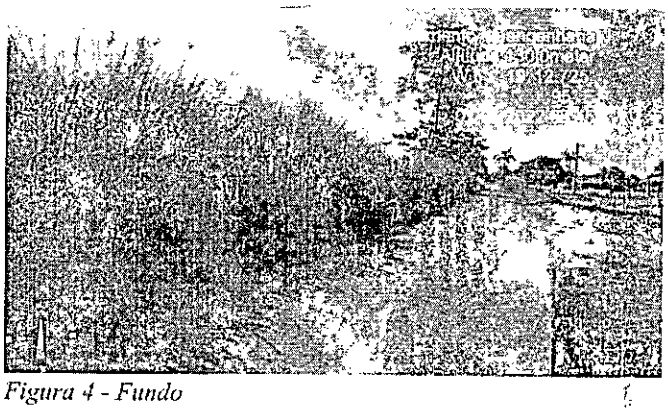


Figura 4 - Fundo

8.0. Conclusão

Após estudo do local e pesquisa mercadológica de imóveis de mesma característica, considerando a dificuldade de localizar imóveis vizinhos, tendo em vista a localização do imóvel avaliado ser circundado por uma área de preservação, os imóveis tidos como referências imobiliárias estão num raio de aproximadamente 1.200m.

O valor total do imóvel foi levantado através do produto de seu fator, área do terreno e valor médio unitário, concluímos que o valor do imóvel é ***R$ 568.523,36*** **(Quinhentos e sessenta e oito mil, quinhentos e vinte e três reais e trinta e seis centavos.)**

Regiane Brito Vieira
Presidente: Matricula nº 1126

Rosimary Guedes Oliveira
Membro: Matrícula nº 3335

Edson Hippolito
Membro: Matricula nº 994

Thaís Vieira Rocha
Membro: Matricula nº 3399

Município de Alto Paraíso

63.762.025/0001-42
Rua Marechal Cândido Rondon, 3031 - Centro
www.altoparaiso.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Parecer Técnico	**de avaliação**	**07/10/2022**

ID: **157617**
CRC: **5DAA846C**
Processo: **0-0/0**
Usuário: **THAÍS VIEIRA ROCHA**
Criação: **07/10/2022 08:44:10** Finalização: **07/10/2022 08:47:54**

Processo Documento

MD5: **A910653CBFC4D91EF228F6A4B323FAA0**

SHA256: **C86E6A41CCC98219A0E7E9522D3C7110EF9D0807E45DBBDB488B115857E409AD**

Súmula/Objeto:

Parecer técnico referente a avaliação da compra de um imóvel para a coleta seletiva dos catadores.

INTERESSADOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO	ALTO PARAISO	RO	07/10/2022 08:46:09

ASSUNTOS

DOCUMENTO EXTERNO	07/10/2022 08:46:15

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

THAÍS VIEIRA ROCHA	ASSESSOR ESPECIAL I	07/10/2022 08:48:01
Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3.202/2020.		
REGIANE BRITO VIEIRA	DIRETOR DE DEPARTAMENTO	07/10/2022 09:17:17
Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3.202/2020.		
EDSON HIPPOLITO	TECNICO EM CONTABILIDADE	07/10/2022 09:35:16
Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3.202/2020.		
ROSIMARY GUEDES OLIVEIRA	PROFESSOR 30 HORAS NIVEL IV CEDIDO	07/10/2022 09:47:39
Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3.202/2020.		

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.altoparaiso.ro.gov.br informando o ID 157617 e o CRC 5DAA846C.