

## CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Bel. Marilia Freire de Campos Fontes

TABELIÃ

Cáceres

Mato Grosso MATRÍCULA N°50.619

Data 15 de outubro de 2021  
OficialFLS.  
01F

## Imóvel

Um lote de terreno urbano situado nesta cidade de Cáceres-MT, denominado **ÁREA 01**, localizado à Avenida Getúlio Vargas - Rua dos Jornaleiros - Bairro Vitoria Régia, com a área de **55.936,75 Metros Quadrados**, desmembrada de área maior de 63.016,06 M<sup>2</sup>, dentro da seguinte Descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1, de coordenadas N 8.220.022,32m e E 428.005,95m; deste, segue confrontando com Área Remanescente - Francisco Villanova Filho, com os seguintes azimutes e distâncias: 164°59'11" e 62,00m até o vértice M2, de coordenadas N 8.219.962,44m e E 428.022,01m; 74°14'37" e 90,00m até o vértice M3, de coordenadas N 8.219.986,88m e E 428.108,63m; deste, segue confrontando com Área Getúlio Vargas, com os seguintes azimutes e distâncias: 164°59'00" e 146,85m até o vértice M4, de coordenadas N 8.219.845,04m e E 428.146,68m; deste, segue confrontando com Alfredo Dias Moura e Maciel Braulino dos Santos, com os seguintes azimutes e distâncias: 254°14'44" e 301,50m até o vértice M5, de coordenadas N 8.219.763,18m e E 427.856,51m; deste, segue confrontando com Rua dos Jornaleiros, com os seguintes azimutes e distâncias: 344°50'43" e 158,85m até o vértice M6, de coordenadas N 8.219.916,51m e E 427.814,98m; deste segue confrontando com Área desmembrada 02 - João Parabá Crispim, com os seguintes azimutes e distâncias: 74°14'56" e 30,00m até o vértice M7, de coordenadas N 8.219.924,65m e E 427.843,85m; 344°50'43" e 50,00m até o vértice M8, de coordenadas N 8.219.972,91m e E 427.830,78m; deste, segue confrontando com Joel Varanda, Waltrudes de Araújo e Dolores Pará de Araújo, com os seguintes azimutes e distâncias: 74°14'56" e 182,00m até o vértice M1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 57º00', fusão -21, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM - Memorial Descritivo assinado por Clíbias Moraes da Silva - Agrimensor - CRT 01: 11181940125, CRT 01 - TRT OBRA/SERVIÇO nº BR20211332891, pago em 08.09.2021 e aprovado pela Pref. Mun. desta cidade, ass. de forma digital por Anny Karoliny Neves Ramos: 03849725197, em 22.09.2021. - **PROPRIETÁRIO: FRANCISCO VILLANOVA FILHO**, brasileiro, divorciado, advogado, OAB-MT nº 1064/0, onde consta o RG nº 029933-SSP-MT, CPF 001.722.001-72, res. e dom. em Cuiabá-MT. - **Nº DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 44.681 Lº 02 fls. 01F em 02.08.2013, desta Serventia, Emol. R\$ 56,48. FCRCPN R\$ 6,40. Funajuris R\$ 14,12. Total R\$ 77,00. Selo Digital BQH89412.- EU *Francisco* Solange Cristina de Oliveira, Escrevente Juramentada. EU *Francisco* Dulcia Custódia Pereira das Neves, Tabeliã Substituta. Dou fé. Cáceres-MT, 15.10.2021.

1º OFÍCIO SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS  
REGISTRO GERAL - 1º CÍRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - LIVRO 02  
Bel. Marilia Freire de Campos Fontes  
Oficial e Tabeliã

R-1-50.619 - Prot. 129.524 de 08.10.2021 - **COMPRA E VENDA - Transmitemente: FRANCISCO VILLANOVA FILHO. Adquirente: JAIME ALVES DA COSTA**, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 08746770-SJMT, CPF 814.380.601-49, res. e dom. nesta cidade. - **Interv. Anuentes: Ageo Luiz Bastos Villanova e s/m Ana Luiza Dias Ferreira Villanova**, Escritura Pública de CXV datada de 07.10.2021, lavrada nesta Serventia no Lº 446 fls. 124/127, vendido por R\$ 1.000.000,00. Importância essa paga da seguinte forma: O valor de R\$ 200.000,00, já quitado em moeda corrente do País, pelo que dá por pago e satisfeito dando ao comprador plena e geral quitação para nunca mais lhe pedir ou querer outro por motivo desta venda, referente a esta parcela, e o restante no valor de R\$ 800.000,00, pagos no ato da assinatura da presente escritura, através de transferência bancária perante à Caixa Econômica Federal, Agência 00686, Conta Corrente 107025, de titularidade do Senhor Ageo Luiz Bastos Villanova. ITBI nº 78.311/2021 R\$ 50.168,57 de 24.09.2021, avaliado em R\$ 2.500,00. Constou na Escr.: Averbação da Pref. Mun. nº 350105 Lº 90 fls. 04vº em 08.06.2010, CND's exp. pela Faz. P.º. Estadual em conj. com a Procuradoria Geral e Secretaria do Estado-PGE nº 0033743938, exp. em 23.09.2021, válida até 22.10.2021, Trabalhistas nº 29072298, exp. 23.09.2021, válida até 21.03.2022, Certidões de Inteiro Teor, Neg. de Ônus Reais e Neg. de Ações Pess. e Reipersecutórias e Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Relatório de Consulta, em nome de Francisco Villanova Filho, exp. em 29.09.2021, com resultado negativo. O comprador disp. a apres. da CND Municipal desta cidade. Emol. R\$ 3.780,80. FCRCPN R\$ 6,40. Funajuris R\$ 940,20. Total R\$ 4.707,40. Selo Digital BQH89412.- EU *Francisco* Solange Cristina de Oliveira, Escrevente Juramentada. EU *Francisco* Dulcia Custódia Pereira das Neves, Tabeliã Substituta. Dou fé. Cáceres-MT, 15.10.2021.

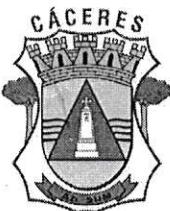
<p><b>1º</b> Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cáceres Tabeliã e Oficial: Bel. Marilia Freire de Campos Fontes Praça Barão do Rio Branco, nº 229 - Centro - Cáceres - MT - Fone: (65) 3223-0002 E-mail: oficio_1@terra.com.br - CNPJ: 18.000.000/0001-01</p> <p><b>Roder Judiciário do Estado de Mato Grosso</b> Ato de Notas e Controle Digital Código do Cartório: 37 Selo de Controle Digital Cod. Ato(s): 176 (1) BQH89503 R\$ GRATUITO Consulte: <a href="http://www.tj.mt.gov.br/selos">http://www.tj.mt.gov.br/selos</a></p>		<p><b>CERTIDÃO</b> Certifico e dou fé que a presente Cópia é reprodução autêntica da ficha de matrícula - extraído nos termos do Art. 16, § 1º, da Lei 6.015/73 Cáceres-MT, 18/10/2021</p> <p><i>[Assinatura]</i></p> <p>1º Ofício de Registro de Imóveis de Cáceres Bel. Marilia Freire de Campos Fontes Tabeliã Oficial Praça Barão do Rio Branco, nº 229 - Centro - Cáceres - MT - Fone: (65) 3223-0002 E-mail: oficio_1@terra.com.br - CNPJ: 18.000.000/0001-01</p> <p>Validado: 20.10.2021, Art. 1º, Dec. 93.240/86 Art. 1.255 da 2ª Edição da CNGCE</p>
---	--	---

# EM BRANCO



*Suellen C. da Cruz*  
Escrevente Juramentada

# EM BRANCO



## Prefeitura Municipal de Cáceres

ESTADO DE MATO GROSSO

### CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA DE DÉBITOS - Nº 10542/2021

**Certifico** que **JAIME ALVES DA COSTA** CPF 814.380.601-49, encontra-se **QUITE** até a presente data com o Município de Cáceres, referente aos tributos municipais sujeitos ao IMÓVEL abaixo identificado:

**Inscrição:** 900200080919001 (IMOBILIÁRIO URBANO)

**Endereço:** AVEN GETÚLIO VARGAS 0 CONFRONT.: R. DOS JORNALEIROS  
VITÓRIA RÉGIA

Certifico ainda, que a referida inscrição possui débitos parcelados da seguinte forma:

Certifico mais, que esta inscrição possui débito(s) cuja(s) exigibilidade(s) encontra(m)-se suspensa(s) com base no disposto no artigo 151, da Lei 5172/1966 –CTN:Débito de R\$ 27973,60, referente ao lançamento de IMPOSTO TERRITORIAL URBANO, sob o Processo 3244/2021-001.

Ficam, todavia, ressalvados os direitos do Município de Cáceres de cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados posteriormente, mesmo que dentro do período compreendido nesta certidão.

Cáceres (MT), 17 de novembro de 2021.

PLANO DIRETOR CÁCERES-MT O futuro é agora. Participe! Sua Contribuição fará da nossa cidade, um lugar

**Certidão válida até 17/12/2021.**

A autenticidade desta certidão pode ser verificada no endereço [www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br).  
Certidão emitida em 17/11/2021 as 16:37:56h. - Código de Validação A5Q1F3.T9W2O1.J6V9C2

AVENIDA. BRASIL, nº 119 - Cáceres - MT - CEP 78200-000 - Fone: (65) 32231500  
CNPJ 03.214.145/0001-83 - e-mail: [caceres.cidadaoonline@gmail.com](mailto:caceres.cidadaoonline@gmail.com)



ESTADO DE MATO GROSSO  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO  
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A  
CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E NÃO TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS GERIDOS PELA  
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO E PELA SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA -  
EXTRAORDINÁRIA  
CPEND Nº 0034267872**

Certifico que o processo de compensação encontra-se com o pagamento em dia.

Finalidade: **CERTIDÃO CONJUNTA DE PENDÊNCIAS TRIBUTÁRIAS E NÃO TRIBUTÁRIAS JUNTO À SEFAZ E À PGE DO ESTADO DE MATO GROSSO**

Data da emissão: **18/11/2021** Hora da emissão: **08:50:55**

Nome/Denominação do sujeito passivo: **JAIME ALVES DA COSTA**

CPF: **814.380.601-49**

CERTIFICAMOS que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados da CND, da Secretaria de Estado de Fazenda, e as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados da Dívida Ativa do Estado, junto à Procuradoria-Geral do Estado, conforme parâmetros constantes no Anexo I da Portaria Conjunta nº 008/2018-PGE/SEFAZ, relativamente ao sujeito passivo acima indicado, bem como da sua matriz e filiais, até a data e hora em epígrafe, constatamos a(s) ocorrência(s) adiante descrita(s).

Fica ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Estado de Mato Grosso exigir e/ou inscrever em Dívida Ativa quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas.

OBS. A presente Certidão não alcança o cumprimento de obrigações cujo controle ainda não esteja informatizado ou integrado ao sistema da CND e da Dívida Ativa do Estado.

Certidão válida até: **17/12/2021**.

Fornecimento gratuito, salvo quando a impressão for efetuada por unidade fazendária, mediante requerimento do interessado.

Número de Autenticação: **29BUMAU29KLKU2M2**



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: JAIME ALVES DA COSTA**  
**CPF: 814.380.601-49**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.  
Emitida às 14:30:38 do dia 17/11/2021 <hora e data de Brasília>.

Válida até 16/05/2022.

Código de controle da certidão: **09FB.CB4B.3727.82BD**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL**

**Nº LAUDO:** 001/2021

**DATA DO LAUDO:** 04/10/2021

**SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Fazenda

**FINALIDADE:** Compra

**OBJETIVO:** Valor de compra

**DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:**

- Proposta de valor de venda;
- Valor Venal;
- Cadastro imobiliário urbano

**IMÓVEL**

**Proprietário (Possuidores):** Jaime Alves da Costa

**CPF:** 814.380.601-49

**Classificação:** Lote

**Cumpre-nos observar e pedir atenção para os seguintes fatos:**

**Matrícula:** 50.619 Lº2 FLS01F de 15 de outubro de 2021.

  
Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Figura 1: Localização da área.  
Fonte: Google Earth.

#### Caracterização da região:

O imóvel é situado no Bairro Vitória Régia. O imóvel dispõe de seguinte infraestrutura: Rua não pavimentada no acesso principal e secundário, sistema de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de resíduos. O imóvel possui fácil acesso a serviços comerciais e atendimento de serviços público de fácil acesso.

O imóvel possui sua área parcialmente degradada, com a presença de uma depressão abrangendo aproximadamente 16.500,00m<sup>2</sup> (medida retirada do google Earth). Analisando as imagens de satélite e retiradas in loco, a depressão forma uma represa que exerce a função de uma bacia de amortecimento de águas pluviais em épocas chuvosas e em época de poucas chuvas fica caracterizada a depressão, mostrando o terreno, conforme levantamento fotográfico. Tal característica limita seu uso para construção, conforme art.21 da Lei complementar 19 – Código de Obras, que impede a construção em locais baixos e alagadiços sem a execução de obras de infraestrutura necessárias.

Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**Caracterização do terreno:**

Local: Av. Getúlio Vargas, Vitória Régia, Cáceres – MT.

Coordenadas Geográficas: -16.099597

Fonte: Google Earth -57.672744

Dimensões: Conforme consta na escritura o imóvel possui área de 55.936,75 m<sup>2</sup>

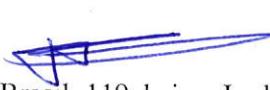
Inscrição Cadastral Imobiliária: 900200080919001.

**Levantamento de dados de mercado:**

Utilizando como referência os valores disponíveis em sites de imobiliárias da cidade para averiguar os valores praticados, conforme consta na tabela de amostragem no anexo.

Para o cálculo dessa área foi utilizado o valor médio encontrado nas amostras para a área de 55.936,75 m<sup>2</sup>:

Valor da área considerando a depreciação – 55.936,75 m<sup>2</sup> x 41,66 = R\$ 2.330.325,00.

  
Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)  
  




ESTADO DE MATO GROSSO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES**  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Estimativa de Valor:**

**Valor Solicitado:** R\$ 2.750.000,00 (dois milhões setecentos e cinquenta mil reais)

**Valor Venal:** R\$ 2.088.061,98 (Dois milhões oitenta e oito mil e sessenta e um reais e noventa e oito centavos)

**Valor:** R\$ 2.330.325,00 (Dois milhões trezentos e trinta mil trezentos e vinte e cinco reais).

Independentemente dos valores apresentados com base na avaliação, deve-se atentar para a necessidade municipal, observando se o imóvel em questão atenderá de forma plena a finalidade do uso.

**Considerações:**

“Esta avaliação foi feita de acordo com as instruções da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, e nos documentos apresentados, dados cadastrais do imobiliário urbano municipal, imagem de satélite, e vistoria com fotografias (anexos) do imóvel”.

“CONSIDERANDO O EXPOSTO ESTA AVALIAÇÃO SERÁ SOBRE O PREÇO DE MERCADO, COM FINALIDADE DE AVALIAR SOMENTE O M<sup>2</sup> DO IMÓVEL EM QUESTÃO POR REGIÃO”.

“Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de natureza técnica que venham a impossibilitar ou interferir no processo de sua venda. Reservamos no direito de rever esta avaliação caso venham ser identificado algo que afete o potencial de valoração do imóvel.”

“Declaramos que esta comissão não tem conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel que está sendo avaliado”.

“Não fizemos nenhuma investigação a respeito de títulos de propriedade, litígio ou alienação contra o imóvel ora avaliado, bem como nas atividades do proprietário do mesmo, somente observamos a avaliação e o método comparativo Administrativo de mercado.”

**OBS:** Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1: 2011 E NBR 14653-2: 2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os Cálculos de Avaliação para determinação dos valores elaborados foi feito com base no Método Comparativo Direto, no entanto, a carência de amostragem de imóveis para venda exigiu que os valores fossem mensurados através do comparativo do valor de mercado de compra e venda, assim sendo, chegamos aos valores para venda com base no valor



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

venal do imóvel. E após a analise dos valores e a situação do imóvel, entendemos que o justo para ambas as partes é o valor de **R\$ 2.330.325,00**.

Cáceres, 04 de novembro de 2021.

  
Thales Ávila Brito  
Arquiteto – SMIL

  
Gean Carlos Soares Militão  
Engenheiro Civil - SMIL

  
Marineide Weber  
Fiscal de Obras e Posturas - SEFAZ





ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL**

**Nº LAUDO:** 002/2021

**DATA DO LAUDO:** 03/09/2021

**SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Fazenda

**FINALIDADE:** Compra

**OBJETIVO:** Valor de compra

**DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:**

- Proposta de valor de venda;
- Valor Venal;
- Cadastro imobiliário urbano

**IMÓVEL**

**Proprietário (Possuidores):** Manoel Fortunato de Almeida Cuiabano

**CPF:** 171.123.031-68

**Classificação:** Lote

**Cumpre-nos observar e pedir atenção para os seguintes fatos:**

**Matrícula:** 47.230 com área de 20.000,00 m<sup>2</sup>

47.231 com área de 20.000,00 m<sup>2</sup>

Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Figura 1: Localização da área.  
Fonte: Google Earth.

**Caracterização da região:**

O imóvel é situado no Bairro Jardim Aeroporto. O imóvel dispõe da seguinte infraestrutura: Rua pavimentada no acesso principal, sistema de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de resíduos.

**Caracterização do terreno:**

Local: Av. Tancredo Neves, Jardim Aeroporto, Cáceres – MT. (acesso principal)

Coordenadas Geográficas: -16.039206  
Fonte: Google Earth -57.640701

Dimensões: Conforme consta na proposta são duas matrículas totalizando uma área de 40.000,00 m<sup>2</sup>.

Inscrição Cadastral Imobiliária: 100900220320001 e 100900221740001.

  
Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)  
  




ESTADO DE MATO GROSSO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES**  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Levantamento de dados de mercado:**

Utilizando como referência os valores disponíveis em sites de imobiliárias da cidade para averiguar os valores praticados, conforme consta na tabela de amostragem no anexo.

Para o cálculo dessa área foi utilizado o valor médio encontrado nas amostras.

Valor área:  $40.000,00\text{m}^2 \times 39,18 = \text{R\$ }1.567.200,00$

**Estimativa de Valor:**

**Valor Solicitado:** R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais).

**Valor Venal:** R\$ 917.224,33

**Lote 03** - R\$ 835.181,91 (oitocentos e trinta e cinco mil cento e oitenta e um reais e noventa e um centavos).

**Lote 04** – R\$ 82.042,42 (oitenta e dois mil quarenta e dois reais e quarenta e dois centavos).

**Valor:** R\$ 1.567.200,00 (Hum milhão quinhentos e sessenta e sete mil e duzentos reais)

Independentemente dos valores apresentados com base na avaliação, deve-se atentar para a necessidade municipal, observando se o imóvel em questão atenderá de forma plena a finalidade do uso.

**Considerações:**

“Esta avaliação foi feita de acordo com as instruções da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, e nos documentos apresentados, dados cadastrais do imobiliário urbano municipal, imagem de satélite, e vistoria com fotografias (anexos) do imóvel”.

**“CONSIDERANDO O EXPOSTO ESTA AVALIAÇÃO SERÁ SOBRE O PREÇO DE MERCADO, COM FINALIDADE DE AVALIAR SOMENTE O M<sup>2</sup> DO IMÓVEL EM QUESTÃO POR REGIÃO”.**

“Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de natureza técnica que venham a impossibilitar ou interferir no processo de sua venda. Reservamos no direito de rever esta avaliação caso venham ser identificado algo que afete o potencial de valoração do imóvel.”

Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)



ESTADO DE MATO GROSSO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES**  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

“Declaramos que esta comissão não tem conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel que está sendo avaliado”.

“Não fizemos nenhuma investigação a respeito de títulos de propriedade, litígio ou alienação contra o imóvel ora avaliado, bem como nas atividades do proprietário do mesmo, somente observamos a avaliação e o método comparativo Administrativo de mercado.”

**OBS:** Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1: 2011 E NBR 14653-2: 2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os Cálculos de Avaliação para determinação dos valores elaborados foi feito com base no Método Comparativo Direto, no entanto, a carência de amostragem de imóveis para venda exigiu que os valores fossem mensurados através do comparativo do valor de mercado de compra e venda, assim sendo, chegamos aos valores para venda com base no valor venal do imóvel. E após a análise dos valores e a situação do imóvel, entendemos que o justo para ambas as partes é o valor de **R\$1.567.200,00**.

Cáceres, 03 de setembro de 2021.

  
**Thales Ávila Brito**  
Arquiteto – SMIL

  
**Gean Carlos Soares Militão**  
Engenheiro Civil - SMIL

  
**Marineide Weber**  
Fiscal de Obras e Posturas - SEFAZ



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL**

**Nº LAUDO:** 003/2021

**DATA DO LAUDO:** 03/09/2021

**SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Fazenda

**FINALIDADE:** Compra

**OBJETIVO:** Valor de compra

**DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:**

- Proposta de valor de venda;
- Valor Venal;
- Cadastro imobiliário urbano

**IMÓVEL**

**Proprietário (Possuidores):** Dilson Félix Dutra

**CPF:** 079.919.751-34

**Classificação:** Lote

**Cumpr-e-nos observar e pedir atenção para os seguintes fatos:**

**Matrícula:** 11.356 Lº 02 FLS 01F de 24/03/2017 com área de 20.000,00 m<sup>2</sup>.

Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Figura 1: Localização da área.  
Fonte: Google Earth.

**Caracterização da região:**

O imóvel é situado no Bairro Jardim Aeroporto. O imóvel não dispõe de infraestrutura básica (drenagem, elétrica e abastecimento de água) executada no local e nem em seu entorno.

**Caracterização do terreno:**

Local: Via dos Jasmins, Jardim Aeroporto, Cáceres – MT. (acesso principal)

Coordenadas Geográficas: -16.036016  
Fonte: Google Earth -57.639382

Dimensões: Conforme consta na proposta uma área de 20.000,00 m<sup>2</sup>.

Inscrição Cadastral Imobiliária: 100700210640001.

  
Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Levantamento de dados de mercado:**

Utilizando como referência os valores disponíveis em sites de imobiliárias da cidade para averiguar os valores praticados, conforme consta na tabela de amostragem no anexo.

Para o cálculo dessa área foi utilizado o valor médio encontrado nas amostras.

Valor área:  $20.000,00\text{m}^2 \times 18,67 = \text{R\$ } 373.333,30$

**Estimativa de Valor:**

**Valor Solicitado:** R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

**Valor Venal:** R\$ 42.507,49 (quarenta e dois mil quinhentos e sete reais e quarenta e nove centavos).

**Valor: R\$ 373.333,30 (Trezentos e setenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta centavos)**

Independentemente dos valores apresentados com base na avaliação, deve-se atentar para a necessidade municipal, observando se o imóvel em questão atenderá de forma plena a finalidade do uso.

**Considerações:**

“Esta avaliação foi feita de acordo com as instruções da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, e nos documentos apresentados, dados cadastrais do imobiliário urbano municipal, imagem de satélite, e vistoria com fotografias (anexos) do imóvel”.

“CONSIDERANDO O EXPOSTO ESTA AVALIAÇÃO SERÁ SOBRE O PREÇO DE MERCADO, COM FINALIDADE DE AVALIAR SOMENTE O M<sup>2</sup> DO IMÓVEL EM QUESTÃO POR REGIÃO”.

“Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de natureza técnica que venham a impossibilitar ou interferir no processo de sua venda. Reservamos no direito de rever esta avaliação caso venham ser identificado algo que afete o potencial de valoração do imóvel.”

“Declaramos que esta comissão não tem conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel que está sendo avaliado”.

“Não fizemos nenhuma investigação a respeito de títulos de propriedade, litígio ou alienação contra o imóvel ora avaliado, bem como nas atividades do proprietário do mesmo, somente observamos a avaliação e o método comparativo Administrativo de mercado.”

Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)

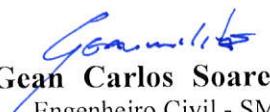


ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**OBS:** Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1: 2011 E NBR 14653-2: 2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os Cálculos de Avaliação para determinação dos valores elaborados foi feito com base no Método Comparativo Direto, no entanto, a carência de amostragem de imóveis para venda exigiu que os valores fossem mensurados através do comparativo do valor de mercado de compra e venda, assim sendo, chegamos aos valores para venda com base no valor venal do imóvel. E após a análise dos valores e a situação do imóvel, entendemos que o justo para ambas as partes é o valor de **R\$ 373.333,30**

Cáceres, 03 de setembro de 2021.

  
**Thales Ávila Brito**  
Arquiteto – SMIL

  
**Gean Carlos Soares Militão**  
Engenheiro Civil - SMIL

  
**Marineide Weber**  
Fiscal de Obras e Posturas - SEFAZ



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL**

**Nº LAUDO:** 004/2021

**DATA DO LAUDO:** 08/09/2021

**SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Fazenda

**FINALIDADE:** Compra

**OBJETIVO:** Valor de compra

**DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:**

- Proposta de valor de venda;
- Valor Venal;
- Cadastro imobiliário urbano

**IMÓVEL**

**Proprietário (Possuidores):** Dilson Félix Dutra

**CPF:** 079.919.751-34

**Classificação:** Lote

**Cumpr-e-nos observar e pedir atenção para os seguintes fatos:**

**Matrícula:** Não informada. Área com 20.000,00 m<sup>2</sup>.

Documento apresentado de que nesta área já esta em andamento a proposta de um loteamento com 74 lotes (mapa em anexo).

Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT

CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500

[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

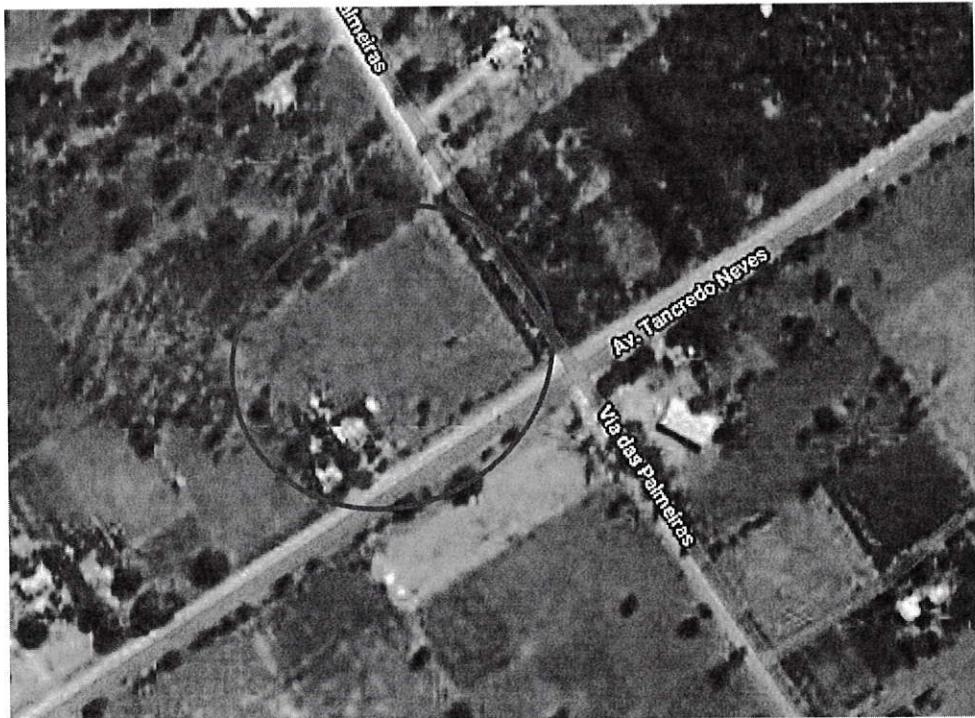


Figura 1: Localização da área.  
Fonte: Google Earth.

**Caracterização da região:**

O imóvel é situado no Bairro Jardim Aeroporto. O imóvel dispõe da seguinte infraestrutura: Via pavimentada, sistema de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de resíduos.

**Caracterização do terreno:**

Local: Av. Tancredo Neves esq. Rua das Palmeiras, Jardim Aeroporto, Cáceres – MT.

Coordenadas Geográficas: -16.040177

Fonte: Google Earth -57.643703

Dimensões: Conforme consta na proposta uma área de 20.000,00 m<sup>2</sup>.

Inscrição Cadastral Imobiliária: 100700181050001.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Ronaldo', 'Eduardo', and 'Eduardo' with a signature]*  
Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)



ESTADO DE MATO GROSSO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES**  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Levantamento de dados de mercado:**

Utilizando como referência os valores disponíveis em sites de imobiliárias da cidade para averiguar os valores praticados, conforme consta na tabela de amostragem no anexo.

Para o cálculo dessa área foi utilizado o valor médio encontrado nas amostras.

Valor área:  $20.000,00\text{m}^2 \times 39,18 = \text{R\$ } 783.600,00$

**Estimativa de Valor:**

**Valor Solicitado:** R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais).

**Valor Venal:** R\$ 116.028,24 (cento e dezesseis mil e vinte e oito reais e vinte e quatro centavos).

**Valor: R\$ R\$ 783.600,00 (Setecentos e Oitenta e Três Mil e Seiscentos Reais)**

Independentemente dos valores apresentados com base na avaliação, deve-se atentar para a necessidade municipal, observando se o imóvel em questão atenderá de forma plena a finalidade do uso.

**Considerações:**

“Esta avaliação foi feita de acordo com as instruções da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, e nos documentos apresentados, dados cadastrais do imobiliário urbano municipal, imagem de satélite, e vistoria com fotografias (anexos) do imóvel”.

**“CONSIDERANDO O EXPOSTO ESTA AVALIAÇÃO SERÁ SOBRE O PREÇO DE MERCADO, COM FINALIDADE DE AVALIAR SOMENTE O M<sup>2</sup> DO IMÓVEL EM QUESTÃO POR REGIÃO”.**

“Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de natureza técnica que venham a impossibilitar ou interferir no processo de sua venda. Reservamos no direito de rever esta avaliação caso venham ser identificado algo que afete o potencial de valoração do imóvel.”

“Declaramos que esta comissão não tem conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel que está sendo avaliado”.

“Não fizemos nenhuma investigação a respeito de títulos de propriedade, litígio ou alienação contra o imóvel ora avaliado, bem como nas atividades do proprietário do

Endereço: Av. Brasil, 119, bairro Jardim Celeste, Cáceres-MT  
CEP: 78.200-000. Fone: (65) 3223-1500  
[www.caceres.mt.gov.br](http://www.caceres.mt.gov.br)



ESTADO DE MATO GROSSO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁCERES**  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

mesmo, somente observamos a avaliação e o método comparativo Administrativo de mercado.”

**OBS:** Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1: 2011 E NBR 14653-2: 2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os Cálculos de Avaliação para determinação dos valores elaborados foi feito com base no Método Comparativo Direto, no entanto, a carência de amostragem de imóveis para venda exigiu que os valores fossem mensurados através do comparativo do valor de mercado de compra e venda, assim sendo, chegamos aos valores para venda com base no valor venal do imóvel. E após a análise dos valores e a situação do imóvel, entendemos que o justo para ambas as partes é o valor de **R\$ 783.600,00**.

Cáceres, 08 de setembro de 2021.

  
**Thales Ávila Brito**  
Arquiteto – SMIL

  
**Gean Carlos Soares Militão**  
Engenheiro Civil - SMIL

  
**Marineide Weber**  
Fiscal de Obras e Posturas - SEFAZ



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE CÁCERES  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**PARECER Nº 274/2021 – PGM/ADM**

Cáceres-MT, 07 de outubro de 2021.

**REFERÊNCIA:** Memorando 31.125/2021 - 1DOC.

**ASSUNTO:** Análise sobre a possibilidade de aquisição de imóvel para integrar-se ao Programa Habitacional do Governo do Estado.

**I - RELATÓRIO**

Trata-se de análise e parecer sobre a possibilidade de aquisição de imóvel para ser incluído no Programa Habitacional do Estado de Mato Grosso, localizado na Avenida Getúlio Vargas, Bairro Vitória Régia, na cidade de Cáceres – MT, com área total de 63.016,06 m<sup>2</sup>, no entanto, o proprietário dispõe para aquisição tão somente a área de 55.000,0 m<sup>2</sup>, com o objetivo de serem construídas Casas Populares e/ou Projetos Sociais da Prefeitura de Cáceres – MT.

Informa o Secretário Municipal de Administração que como a Prefeitura Municipal não dispõe de extensa área que atenda aos interesses do Programa não teve alternativa senão buscar imóvel particular que possui características adequadas para a finalidade pretendida.

Há documentos que instruem o presente Memorando, tais como o Memorando n. 31.097/2021 - Processo de aquisição de área, bem como o Protocolo n. 17.268/2021 – Intenção de venda do imóvel pelo titular Jaime Alves da Costa, todos em trâmite no sistema da Prefeitura, via 1 DOC.

É o breve relatório.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE CÁCERES**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**II - DA ANÁLISE JURÍDICA DO PEDIDO**

A possibilidade de aquisição de imóvel estará sempre vinculada a uma utilidade de interesse da Administração Pública, previamente fixada, isto é, a aquisição de um imóvel poderá estar ou não desde logo atrelada a uma destinação específica.

Nesse sentido, a compra depende, sempre, de prévia especificação, que consiste na definição, pelos órgãos competentes, das características quantitativas e qualitativas que o bem deve possuir para bem atender ao uso a que será destinado.

Como bem se sabe, a compra de imóvel pela Administração Pública está amparada pelo permissivo contido no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, que estabelece ser dispensável, em tais casos, a realização de licitações.

Como cediço, o processo licitatório ainda é regulamentado pela Lei Federal 8.666/93, denominada Lei de Licitações, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública. Destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração, que será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da imparcialidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos, conforme disciplina o art. 3º da respectiva lei.

É sabido que no Direito Brasileiro, a licitação é a regra, sendo obrigatória sua adoção pela Administração Pública ressalvada os casos de dispensa e de inexigibilidade de licitação, estabelecidos na legislação ordinária.

Não se pode confundir dispensa de licitação com inexigibilidade de licitação; no primeiro caso, o objeto é licitável, apenas permitindo-se que a Administração, em determinados casos, dispense o procedimento licitatório; no segundo, o objeto não é



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE CÁCERES  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

licitável, tendo em vista a ocorrência de casos em que existe inviabilidade material ou jurídica de competição, o que torna a licitação impossível.

Observa-se que a lei enumerou expressamente as hipóteses de dispensa de licitação, sendo este rol taxativo. Neste sentido, as lições do renomado Jessé Torres Pereira Júnior:

*"As hipóteses de dispensabilidade do art. 24 constituem rol taxativo, isto é, a Administração somente poderá dispensar-se de realizar a competição se ocorrente uma das situações previstas na lei federal. Lei estadual, municipal ou distrital, bem assim regulamento interno da entidade vinculada não poderá criar hipótese de dispensabilidade".*

Além disso, ressalte-se, nos casos relacionados pela legislação, a presença da parcela de discricionariedade da Administração na escolha da dispensa ou não do certame, devendo sempre levar em conta o interesse público.

Muitas vezes, o administrador opta pela dispensa, posto que, como afirma o ilustre Marçal Justen Filho, *"os custos necessários à licitação ultrapassarão benefícios que dela poderão advir"*.

O mencionado jurista versa precisamente sobre os motivos que levam a dispensa da licitação, *veja-se, in verbis*:

*"a dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se inconveniente ao interesse público. (...). Muitas vezes, sabe-se de antemão que a relação custo-benefício será desequilibrada. Os custos necessários à licitação ultrapassarão benefícios que dela poderão advir."*

Para a professora Vera Lúcia Machado:

*"a dispensa é figura que isenta a Administração do regular procedimento licitatório, apesar de no campo fático ser viável a competição, pela exigência de vários particulares que poderiam ofertar o bem ou serviço."*

É de se inferir das transcrições acima que a dispensa de licitação, prevista no art. 24 da Lei 8.666/93, só deve ocorrer por razões de interesse público. Obviamente,



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE CÁCERES**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

nesses casos, a realização da licitação viria tão-somente sacrificar o interesse público, motivo pelo qual o legislador concedeu ao administrador a faculdade de dispensar o certame nos casos expressamente previstos.

Desse modo, a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista como hipótese de licitação dispensável, senão vejamos:

*Art. 24. É dispensável a licitação:*

*[...];*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (grifei)*

*[...].*

Note que o dispositivo prevê uma série de condições para que se possa fazer uso da escusa do dever de licitar, tais como o (1) "atendimento das finalidades precípuas da administração", (2) "preço compatível com o valor de mercado", (3) "avaliação prévia". Merece destaque a vinculação do dispositivo aos motivos da dispensa: **a escolha de certo e determinado imóvel deve estar condicionada às necessidades de instalação e localização.**

Quanto ao elencado no item (1), é necessário comprovar que o bem almejado é o único que atende às necessidades da Administração, é importante que o administrador demonstre os fatores que condicionam a escolha de um específico imóvel em detrimento de outros que poderiam surgir, haja vista que foi avaliada a possibilidade somente de um imóvel, comprovando que apenas este – e não outro – possui capacidade para satisfazer os reclamos da Administração.

No que concerne aos pressupostos mencionados nos itens (2) e (3), faz-se necessária à elaboração de um laudo de avaliação idônea, firmado por profissionais habilitados e que seja capaz de refletir a realidade do mercado imobiliário na região em que o



## ESTADO DE MATO GROSSO MUNICÍPIO DE CÁCERES PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

imóvel será adquirido. Isto serve para evitar que o Erário se veja na situação de pagar pelo bem um preço exorbitante, totalmente desconectado da realidade do mercado, em total desrespeito aos princípios da eficiência e da moralidade. Com efeito, a observação que ora se faz revela-se de extrema importância, uma vez que a dispensa de licitação estampada no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, apenas se mostrará juridicamente viável quando o imóvel selecionado para compra ou locação for o único que satisfaça, por suas específicas características ou por sua localização, às necessidades da Administração.

Confira-se nesse sentido, o entendimento de Marçal Justen Filho.

*“Há hipóteses em que dois (ou mais) imóveis atendem aos reclamos da Administração. Ainda que os imóveis sejam infungíveis entre si, surgirão como intercambiáveis tendo em vista o interesse da Administração Pública. Qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nesses supostos, a questão muda de figura e a licitação se impõe. Estarão presentes os pressupostos da competição.” (op. cit. pág. 250).*

Assim é que, como decorrência deste entendimento, vale ter sempre presente a advertência do autor, segundo a qual, **“antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo”** (op. cit. pág. 250).

Importante salientar que, mesmo existindo hipóteses que permitam a dispensa do processo licitatório, isso não desobriga a Administração Pública de observar os princípios que norteiam suas atividades. Ou seja, mesmo para as hipóteses de licitações dispensadas, dispensáveis ou inexigíveis a lei traz formalidades indispensáveis e que devem ser prontamente atendidas pelos órgãos/entidades públicas licitantes, sob pena de incursão em crime.



## ESTADO DE MATO GROSSO MUNICÍPIO DE CÁCERES PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Noutro ponto, deve-se observar também a legislação municipal no tocante a compra de bens imóveis pela administração pública municipal. A Lei Orgânica do Município de Cáceres/MT, assim preceitua sobre a matéria:

*Art. 106. A aquisição de bens imóveis por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.*

Desse modo a aquisição de bens imóveis dependem de prévia avaliação e autorização legislativa. Essas medidas são indispensáveis para a legalidade do procedimento.

### III – DA CONCLUSÃO

Postas as orientações e apontamentos alhures, e por tudo mais que dos autos consta, **OPINA** esta Procuradoria pela possibilidade jurídica de aquisição do imóvel, nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93, no entanto, recomenda-se:

**A necessidade de autorização legislativa** nos termos do art. 106 da Lei Orgânica do Município de Cáceres/MT.

No presente caso, considerando que foi avaliado apenas um imóvel, é pertinente que seja bem demonstrado **os fatores que condicionam a escolha deste referido imóvel em detrimento de outros**, comprovando que apenas este e não outro possui capacidade para satisfazer o interesse público.

Deverá ainda **demonstrar que o imóvel escolhido é capaz de refletir a realidade do mercado imobiliário de Cáceres** conforme prévia avaliação, para que a Administração não pague valor superior.

Deve-se **analisar se há débitos existentes no imóvel escolhido**, devendo considerar esses e demais ônus no momento da aquisição do imóvel.

Adverte-se que não foram analisados os aspectos técnicos, orçamentários e financeiros, a conveniência/oportunidade na presente aquisição, bem como as especificidades



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE CÁCERES  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

técnicas do objeto, por não serem objeto de análise desta Procuradoria Jurídica e, por isso, **recomenda-se análise das questões financeiro/orçamentárias pelos setores responsáveis.**

Ainda, ressalta-se que o parecer jurídico serve para auxiliar na tomada de decisões, sendo uma opinião técnica fundamentada sobre matéria submetida à sua apreciação, o qual demonstra a possibilidade jurídica do pedido, ou seja, não expressa um comando ao Gestor, possuindo caráter meramente opinativo, desprovido de força vinculante, motivo pelo qual o parecer jurídico não obriga a autoridade competente a adotar as medidas ou executar o ato consultado na conformidade do parecer. Sobre o poder discricionário, leciona Carvalho Filho (2010, p. 54):

*“[...] é a prerrogativa concedida aos agentes administrativos de elegerem, entre as várias condutas possíveis, a que traduz maior conveniência e oportunidade para o interesse público. Em outras palavras, não obstante a discricionariedade constitua prerrogativa da Administração, seu objetivo maior é o atendimento aos interesses da coletividade.”*

Eis o parecer, salvo melhor juízo.

**Renata Laudelina de Paula  
Procuradora do Município  
OAB MT 11.839**