



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO PORTARIA Nº 458/2018

MEMORANDO INTERNO Nº 41/2019/CNP

Data: 09/05/2019

À SECRETÁRIA ADMINISTRAÇÃO – SECRETÁRIO GIRLEI AUGUSTO PEZ

REF: EM RESPOSTA AO MEMORANDO 105/2019

Em atenção ao memorando 105/2019 da Secretaria de Administração, que encaminha a Comissão de Avaliação de bens imóveis o ofício nº 097/2018 GP, proveniente da Câmara Municipal de Vereadores de Campo Novo dos Parecis, que a pedido da Comissão Permanente de Desenvolvimento Econômico da câmara, que está analisando o projeto de Lei 040/2018, que trata sobre o Valor Venal estipulado pelo município (BCI fl. 39). Solicita esclarecimentos sobre a diferença entre o valor venal do imóvel lote 04 da quadra 431 do Pólo Industrial Pioneiros e o valor de mercado do imóvel. Encontrado pela Comissão de Avaliação Laudo de Avaliação 010/2018.

### CONSIDERAÇÕES SOBRE VALORES:

**Valor venal** é um valor estabelecido pelo Poder Público para alguns bens, como os imóveis. A partir desse valor, são calculados impostos, emolumentos judiciais ou administrativos. É diferente do valor de mercado de um produto ou bem, que é o valor pelo qual ele pode ser vendido.

**O valor de mercado**, em economia, refere-se ao valor que um produto atinge no mercado, baseando-se na concorrência de mercado e lei de oferta e procura. Costuma-se contrapor o valor de mercado ao valor real do produto.

Portanto o valor de mercado flutua de acordo com as benfeitorias de infra estrutura urbana realizadas nos loteamentos e construções nas áreas do entorno, podendo este valor cair drasticamente quando se empreende um lixão ou invasões de terras para construções irregulares no local, como também pode haver uma grande valorização quando se constrói grandes comércios do tipo shopping Center e outros tipos de construções bem aceitas pela população em geral.

Mas, é muito importante, que o valor de mercado não sobreponha o valor de 30% (trinta por cento) sobre o valor venal.

PROTOCOLO	
Nº	5855/2019
DATA	09/08
	HORA 14:56
ASS.:	<i>Silviano</i>



A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis reconhece que pode ter havido algum engano no valor venal estipulado pelo (BCI fl. 39); Pois o valor de mercado praticado hoje é entorno de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) o hectare, perfazendo o valor de R\$ 30,00 a 40,00 (quarenta reais) por metro quadrado. Variando conforme cada tipo de negociações. Anexamos a este, o contrato de compromisso particular de compra e venda do imóvel urbano nº 10 (dez) da quadra 433 (quatrocentos e trinta e três) com área superficial de 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados do Loteamento Pindorama, que fazem a empresa Luis Carlos Koczkoday Eireli. E a empresa Agrícola Ferrari Ltda, CNPJ nº91.748.483/0003-24. Bem como a escritura pública de compra e venda, matrícula 9.066, livro nº 67 folha nº 035. Que as partes empresa Zatti Transportes Eirelli e a Sociedade Empresaria: Agrícola Ferrari Ltda. CNPJ:91.748.483/0001-62.

Segue em anexo o contrato e Escritura pública das empresas alencadas acima.

  
Antonio César Lima Viana  
Crea nº 2001006209  
Creci-MT nº 6468

  
Edilson José Sonsin  
Creci nº06479

  
Jupiter Lelis de Souza  
Matrícula nº470

  
Raymilson Santana  
Matrícula nº2985

Campo Novo do Parecis 09 de maio de 2019



República Federativa do Brasil  
Estado de Mato Grosso

Município e Comarca de Campo Novo do Parecis



## TABELIONATO GUEDES

2º OFÍCIO

PRIVATIVO DE: NOTAS, PROTESTOS DE TÍTULOS,  
PESSOAS JURÍDICAS E REGISTRO CIVIL.

E-mail: tabelionatoguedes.procuracao@gmail.com

E-mail: tabelionatoguedes@gmail.com

LIVRO N° 67  
FOLHA N° 035

### ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, na declarada forma abaixo:

*Teodolino Guedes da Silva Lima  
Tabelião*

SAIBAM, quantos esta Pública Escritura bastante virem que, aos vinte e oito (28) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e dezenove (2019), nesta cidade e Comarca de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, no TABELIONATO “GUEDES” - 2º OFÍCIO - Privativo de Notas, Protesto de Títulos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil, localizado à Rua Bahia, 989-NE, esquina com a Rua Rio Branco, centro, perante mim, TABELIÃO, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Vendedora, a empresa: **ZATTI TRANSPORTES EIRELLI**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, com sede à Avenida Eli Antonio Brizola, nº. 517 SW, Polo Industrial, nesta cidade de Campo Novo do Parecis-MT, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 81.215.477/0001-96, com Noma Alteração Contratual (Transformação de Sociedade Empresária Limitada em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada) devidamente registrada na JUCEMAT - Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob o nº. 5160017435-4, em sessão de 26/07/2018, neste ato representada por seu Titular, Sr. CLAITO JOSÉ ZATTI, brasileiro, divorciado, empresário, natural de Coronel Freitas (SC), onde nasceu no dia 26/07/1969, filho de Segundo Etelvino Zatti e Norma Lourdes Lazzarotto Zatti, portador da Cédula de Identidade, RG. nº. 5.211.051-3-SSP/PR, inscrito no CPF. MF. sob o nº. 738.549.729-20, residente e domiciliado na Avenida Florianópolis, 25-NE, apto. 302, centro, nesta cidade de Campo Novo do Parecis (MT); e, de outro lado, como COMPRADORA, a seguinte Sociedade Empresária: **AGRICOLA FERRARI LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de Sociedade Limitada, com sede social na BR 285, s/n, Bairro Valinhos, na cidade de Passo Fundo-RS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 91.748.483/0001-62, com seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob o nº. 4320142616-7, em sessão do dia 01/12/1987, constando-se o último registro/arquivamento nesse mesmo órgão sob o nº. 4736307 de 25/04/2018, representada na forma prevista no Artigo 8º, da Vigésima Primeira Alteração Contratual e Consolidação Contratual, pelo sócio administrador: Vinícius Ferrari, brasileiro, solteiro, empresário, natural de Passo Fundo (RS), onde nasceu no dia 04/11/1976, filho de Luiz Carlos Ferrari e de Vera Lúcia Ferrari, portador da Cédula de Identidade, RG nº 4053768166-SJS/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 802.364.560-91, residente e domiciliado na BR 285, Km 303,4, Bairro Passo da Areia, na cidade de Passo Fundo - RS, na pessoa do mandatário legalmente constituído para este ato, Sr. **ELSON RUDIMAR DE CARVALHO**, brasileiro, viúvo, gerente comercial, portador da Cédula de Identidade, RG. nº. 2012779531-SSP/PC/RS, inscrito no CPF. MF. sob o nº. 252.551.420-34, residente e domiciliado na rua Bahia, 1.483-NE, centro, nesta cidade de Campo Novo do Parecis (MT), consoante Pública Procuração lavrada no Tabelionato Guedes desta Serventia, às fls. 118/119, do Livro nº. 103-P, na data de 06/02/2019, cujo traslado fica arquivado em pasta própria, nesta Serventia; as presentes pessoas, maiores

e capazes, foram reconhecidas e identificadas como as próprias por mim, **TABELIÃO**, à vista dos documentos apresentados, do que dou fé. Então, pelos contratantes, falando cada um por sua vez, uniforme e sucessivamente, me foi dito que têm, justos e acordados, a presente **Escritura Pública**, nos termos das seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO** - A VENDEDORA, a justo título, é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: lote urbano 09 (nove), da quadra 433 (quatrocentos e trinta e três), com área de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), do loteamento denominado "Pindorama", situado nesta cidade e comarca de Campo Novo do Parecis (MT), dentro das seguintes medidas e confrontações: **Ao Norte: 100,00m (cem metros), com o lote 08 (oito) da mesma quadra; Ao Sul: 100,00m (cem metros), com o lote 10 (dez) da mesma quadra; A Leste: 50,00m (cinquenta metros), com o lote 07 (sete) da mesma quadra; A Oeste: 50,00m (cinquenta metros), com a Av. Homero Antunes de Moraes**";

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA PROCEDÊNCIA** - O descrito imóvel foi adquirido da METALÚRGICA METRALFRITZ LTDA ME, pelo preço de R\$ 38.856,00 (Trinta e Oito Mil Oitocentos e Cinquenta e Seis Reais), através da "Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas desta Serventia, às fls. 157/158, do Livro nº. 51, na data de 27/11/2014", devidamente registrada no SRI local sob o R.4, na Matricula nº. 9.066, Livro 02, Registro Geral, em 16 de dezembro de 2014;

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA DISPONIBILIDADE** - Mister se faz frisar que o imóvel objeto desta escritura encontra-se livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é declarado pela VENDEDORA para os efeitos do artigo 1º, § 3º, do Decreto Federal nº 93.240/86;

**CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** - O OBJETO descrito na Cláusula Primeira é vendido pelo preço certo e ajustado de **R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)**, quantia essa já totalmente recebida em moeda corrente e legal deste país, de cuja importância a VENDEDORA dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais da COMPRADORA reclamar com fundamento nesta transação;

**CLÁUSULA QUINTA - DA TRANSMISSÃO** - Que, destarte, a VENDEDORA, se obrigar pela transferência do domínio do objeto descrito a COMPRADORA, a efetivar-se com o registro desta escritura na Serventia Predial competente, transfere-lhe, todavia, desde já, a posse, direitos e ações que sobre dito imóvel vinha exercendo, de forma que a COMPRADORA, desse mesmo imóvel possa usar, gozar e livremente dispor como cousa sua que fica sendo desta data em diante;

**CLÁUSULA SEXTA - DA EVICÇÃO** - Responderá a VENDEDORA pela evicção de direito, nos exatos termos do artigo 447 do Código Civil Brasileiro;

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA ACEITAÇÃO DA PRESENTE ESCRITURA** - Em seguida, pelos contratantes, me foi dito que aceitam esta escritura como aqui se contém e declara, por se achar a mesma conforme o ajustado e contratado entre eles, ratificando-a em seus expressos termos;

**CLÁUSULA OITAVA - DO FORO DE ELEIÇÃO** - Elegem os contratantes o Foro desta comarca de Campo Novo do Parecis (MT), como único competente para dirimir eventuais dúvidas ou questões decorrentes do presente instrumento, renunciando, desde já, a qualquer outro por mais especial que seja;

**CLÁUSULA NONA - Por fim, exibiram-me os contratantes à lavratura desta, os seguintes conhecimentos de impostos pagos e certidões:** I) **Guia de Informação do ITBI INTER-VIVOS (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis)** Nº. 40/2019, emitida em 14 de fevereiro de 2019, pela qual foi pago junto ao Banco do Brasil S/A, agência desta praça, à Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis (MT), o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, recolhido à alíquota de 2% (dois por cento), sobre o sobre o valor venal de R\$ 470.625,00 (Quatrocentos e Setenta Mil Seiscientos e Vinte e Cinco Reais) - valor esse arquivado ao imóvel pela Prefeitura local para efeitos

A



República Federativa do Brasil  
Estado de Mato Grosso

Município e Comarca de Campo Novo do Parecis



## TABELIONATO GUEDES

2º OFÍCIO

PRIVATIVO DE NOTAS, PROTESTOS DE TÍTULOS,  
PESSOAS JURÍDICAS E REGISTRO CIVIL.

E-mail: tabelionatoguedes.procuracao@gmail.com

E-mail: tabelionatoguedes@gmail.com

LIVRO N° 67  
FOLHA N° 036

meramente fiscais, importando a quantia recolhida de R\$ 9.412,50 + Taxa /Serviço de R\$ 8,10, conforme se vislumbra do "Comprovante de Pagamento" emitido pelo referido Banco, contendo os seguintes dados, dentre outros: Código de Barras: 81650000094-7 21040876201-6 90228201900-6 00000286455-1 - Data do Pagamento: 14/02/2019 - Valor do Pagamento: R\$ 9.421,04 - AUTENTICAÇÃO SISBB: 6.60B.DC2.2D8.74C.B56; **II) Certidão Negativa de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis-MT, constante no verso da Guia do ITBI nº. 040/2019, certificando a inexistência de débitos fiscais em relação ao imóvel objeto desta escritura - data da emissão da certidão: 14/02/2019 - Prazo de Validade: 30 (trinta) dias;** **III) Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº. 9.066, Livro 02 - Registro Geral, expedida pelo SRI local em 22/02/2019, noticiando a INEXISTÊNCIA DE CONSTRIÇÕES DE ÓNUS E DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS sobre o imóvel objeto transação - Prazo de Validade: 30 (trinta) dias;** **IV) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, certificando que NÃO CONSTAM pendências em nome da VENDEDORA, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). A referida certidão 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.** Data de Emissão da Certidão: 08/02/2019 - Válida até: 07/08/2019 - Código de Controle da Certidão: E21B.F82C.72E8.1B4B; **V) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº. 168409635 /2019, emitida pela Justiça do Trabalho, certificando que a empresa VENDEDORA não consta do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas - Data de Emissão da Certidão: 26/02/2019 - Validade: 24/08/2019;** **VI) Certidão de Existência de Ações de Processos de 1ª e 2ª Instâncias, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região, certificando que NÃO TRAMITAM ações trabalhistas contra a VENDEDORA na Justiça Especializada do Trabalho - Data de Emissão da Certidão: 27/02/2019 - Validade: 30 (trinta) dias - Código de Validação: a5j0-4ddd;** **VII) Certidões de Distribuição nºs. 4127735 e 4127733, emitidas pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, certificando que no 1º e 2º graus da Justiça Estadual, NADA CONSTA contra a Vendedora - Data de emissão das certidões: 26/02/2019 - Validade: 30 (trinta) dias;** **VIII) Certidão de Distribuição Para Fins Gerais nº. 36165, expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária do Estado de Mato Grosso, certificando que nos registros eletrônicos de distribuição da Justiça Federal, NADA CONSTA com referência a ações e execuções Cíveis, Criminais e JEF em nome da VENDEDORA - Data de Emissão da Certidão: 26/02/2019;** **IX) Certidão emitida pelo Tabelionato de Protestos desta Serventia, certificando a inexistência de títulos protestados em nome da Vendedora neste último decênio - Data de Emissão da Certidão: 27/02/2019 - Prazo de Validade: 30 (trinta) dias;** **X) Certifica o Tabelião o seguinte:** a) **A COMPRADORA desiste/dispensa a VENDEDORA da apresentação de outros documentos e certidões de que trata a Lei Federal nº. 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240, de 09/09/1986, isentando o Tabelião desta Serventia, bem como seus prepostos, de quaisquer**

responsabilidades; b) Ficam arquivadas neste Serviço Notarial, na Pasta "AZ/278", sob o nº. "028", cópias de documentos de identificação das partes que firmam esta escritura, documentos de constituição das empresas contratantes, Certidões Simplificadas emitidas pela JUCEMAT, e outros documentos relacionados à compra e venda ora contratada; c) Pelo presente ato foi "EMITIDA A DOI" à Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme Instrução Normativa nº 1.112 RFB, de 13/12/2010; d) Dispensadas as testemunhas instrumentárias face às disposições do art. 215 do Código Civil Brasileiro; e) Certifico e dou fé, que esta Serventia, em cumprimento ao disposto no art. 14 do Provimento nº. 39/2014 do CNJ (Conselho Nacional de Justiça), fez a consulta de indisponibilidade de bens em nome da Vendedora, obtendo resultado NEGATIVO, conforme se vêlumbra do Relatório emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, na data de 27/02/2019 - sob o Código HASH: 085a. 883e. 4ca5. e3c7. aaed. b65c. ce4b. bf64. a3a5. ee8b. Assim o disseram, do que dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, que lhes sendo lida em voz alta e pausada, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam, Comigo, TABELIÃO, que escrevi e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas.

ZATTI TRANSPORTES EIRELI - Vendedora  
(A) CLAITO JOSE ZATTI - Titular

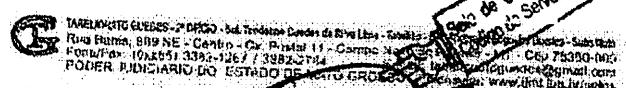
AGRÍCOLA FERRARI LTDA - Compradora  
(A) P.p. Elson Rudimar de Carvalho

CAMPO NOVO DO PARECIS - MATO GROSSO, 28 DE FEVEREIRO DE 2019.  
EMOLUMENTOS NO VALOR DE R\$ 4.190,21, SENDO R\$ 4,62 DO FNCPNRC,  
R\$ 837,12 DO FUNAJURIS E, R\$ 3.348,47 DO TABELIONATO (2ª EDIÇÃO DA  
CNGCE, ART. 1.443, INCISOS XIII E XIV). NADA MAIS: EU, TEODOLINO  
GUedes da Silva Lima, TABELIAO DO 2º OFÍCIO, a digitei, conferi, achei  
conforme, dou fé e assinei.

HM TEST<sup>o</sup> DA VERDADE

Bel. Teodolino Guedes da Silva Lima - TABELIÃO

Tecolino Guedes da Silva Lima  
Notariado



**Poder Judiciário do Estado de  
Mato Grosso**  
**Ato de Notas e Registro**  
Cod. Cartório: 40 Cod. Mato(s) 12  
Sel. de Controle Digital: BFQ 25190  
Valor: R\$ 4190,21  
Consulta: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)



## CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

---

O COMPROMITENTE VENDEDOR: LUIS CARLOS KOCZKODAY EIRELI, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.694.257/0001-30, estabelecida à Rua Rodolfo Ulrich, 644-NE - Bairro Nossa Senhora Aparecida, CEP: 78.360-000 em Campo Novo do Parecis, MT, neste ato representada por seu titular LUÍS CARLOS KOCZKODAY, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4616721-0 SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 640.261.089-53, residente e domiciliado em Campo Novo do Parecis - MT;

A COMPROMISSÁRIA COMPRADORA: AGRÍCOLA FERRARI LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 91.748.483/0003-24, estabelecida na Avenida Eli Antônio Brizola, Lote A1, Polo Industrial José Diogo Dutra, CEP: 78.360-000 em Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, neste ato representada por seu procurador Elson Rudimar de Carvalho, brasileiro, casado, gerente comercial, inscrito no CPF/MF sob o nº 252.551.420-34, residente e domiciliado em Campo Novo do Parecis - MT.

Os abaixo assinados, LUIS CARLOS KOCZKODAY EIRELI/ LUÍS CARLOS KOCZKODAY, doravante denominado COMPROMITENTE, e AGRÍCOLA FERRARI LTDA / VINICIUS FERRARI, doravante denominada COMPROMISSÁRIA, pelo presente instrumento de compromisso de compra e venda, contratam a venda e compra do seguinte imóvel:

**Cláusula Primeira. Do Objeto** - O COMPROMITENTE declara que é o único e legítimo proprietário do imóvel Lote Urbano 10 (dez) da quadra 433 (quatrocentos e trinta e três) com a área superficial de 5000,0m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), do Loteamento denominado "Pindorama", situado, nesta cidade de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao Norte: 100,00m (cem metros) com o Lote n.º 09 (nove); Ao Sul: 100,00m (cem metros) com a Fazenda Santa Terezinha; A Leste: 30,85m (trinta metros e oitenta e cinco centímetros) e 19,15m (dezenove metros e quinze centímetros) com os Lotes 07 (sete) e 11 (onze) - Área Verde da mesma quadra; A Oeste: 50,00m (cinquenta metros) com a Avenida Homero Antunes de Moraes.

**Cláusula Segunda. Da Procedência** - O descrito imóvel está matriculado sob o n.º 9.544, Registro Geral - Livro 02 junto ao Cartório de 1º Ofício desta Comarca.

**Cláusula Terceira. Da Disponibilidade** - O imóvel objeto desta translação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é neste ato, declarado pelo COMPROMITENTE.

(D)

## CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

---

**Cláusula Décima Primeira.** Se o COMPROMITENTE, após o pagamento das importâncias descritas na cláusula primeira, recusar-se a outorgar a escritura definitiva em favor da COMPROMISSÁRIA, esta poderá exigir a restituição, em dobro:

- 1) das importâncias pagas pelo imóvel estabelecidas na Cláusula Quarta;
- 2) dos valores de eventuais benfeitorias realizadas no imóvel, devidamente comprovadas, e
- 3) multa contratual de 10% (dez por cento) a incidir sobre os valores dos itens precedentes.

**Cláusula Décima Segunda.** Se a COMPROMISSÁRIA infringir qualquer cláusula do presente instrumento poderá o COMPROMITENTE considerar rescindido este compromisso, devendo a COMPROMISSÁRIA, da mesma forma, arcar com multa contratual de 10% (dez por cento).

**Cláusula Décima Terceira.** O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes por si, seus herdeiros ou sucessores, não admitindo arrependimento para as partes, as quais renunciam expressamente a faculdade conferida no artigo 420, do Código Civil.

**Cláusula Décima Quarta.** Anexa-se ao presente instrumento as seguintes certidões da COMPROMITENTE e do IMÓVEL:

- 1 - Certidão positiva de bens, inteiro teor, negativa de ônus e de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel objeto deste instrumento, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca;
- 2 - Certidão negativa judicial expedida pelo Cartório Distribuidor desta Comarca;
- 3 - Certidão negativa de débitos trabalhistas em 1º e 2º graus (TRT e Justiça do Trabalho);
- 4 - Certidão de distribuição, ações e execuções cíveis e fiscais e de execuções criminais, emitida eletronicamente pelo Poder Judicial no site do TRF da respectiva região;
- 5 - Certidão negativa de débitos tributários e de dívida ativa estadual;
- 6 - Certidões negativas expedidas pelos Ofícios de Protesto;
- 7 - Certidão negativa de débitos municipais expedida pela Prefeitura Municipal;
- 8 - Certidão negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e da Dívida Ativa da União.

**Cláusula Décima Quinta.** Faz parte integrante deste instrumento, todos os contratos, inclusive o primitivo, matrícula atualizada, autorização de escritura e demais documentos que demonstram a origem do bem.

## CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

---

**Cláusula Quarta. Do Preço e Forma de Pagamento** - O preço justo e acertado pela venda total do imóvel é de R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais), a serem pagos da seguinte forma e condições:

- a) Entrada de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais) em moeda corrente nacional, a serem depositados diretamente em conta bancária de titularidade do COMPROMITENTE: Banco do Brasil Agência 3036-8 conta 5673-1 ou Sicredi Cooperativa 0804, conta 16432-7 na data da assinatura do presente contrato;
- b) Saldo de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais) em moeda corrente nacional, a serem depositados diretamente em conta bancária de titularidade do COMPROMITENTE: Banco do Brasil Agência 3036-8 conta 5673-1 ou Sicredi Cooperativa 0804, conta 16432-7 até a data de 10 de fevereiro de 2019;

**Parágrafo Único:** No caso do depósito em cheque, o valor somente será considerado quitado após a sua compensação.

**Cláusula Quinta.** A COMPROMISSÁRIA não poderá atrasar ou prorrogar o pagamento sob qualquer alegação, caso em que o COMPROMITENTE poderá dar por rescindido este compromisso, exceto pelo constante no Parágrafo Primeiro da Cláusula Quarta.

**Cláusula Sexta.** Todo e qualquer recebimento de importâncias que porventura venha a ser pagas com atraso, pelo COMPROMITENTE, será tido como mera liberalidade, não implicando alteração tácita dos termos deste instrumento.

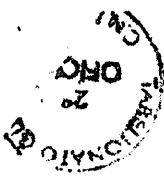
**Cláusula Sétima.** A COMPROMISSÁRIA, tão logo firmado este instrumento, entrará na posse do imóvel.

**Cláusula Oitava.** Quando da entrega do bem, o COMPROMITENTE deverá disponibilizar o imóvel à COMPROMISSÁRIA livre de pessoas ou coisas, correndo por sua responsabilidade todas as despesas/ônus inerentes a tais procedimentos.

**Cláusula Nona.** Quitado o imóvel, objeto deste compromisso, o COMPROMITENTE providenciará, imediatamente, a escritura definitiva do imóvel em nome da COMPROMISSÁRIA ou para aqueles que forem indicados por esta, nada mais tendo a reclamar sobre o imóvel vendido. Assumindo a COMPROMISSÁRIA com as despesas respectivas, do registro competente.

**Cláusula Décima.** A COMPROMITENTE assume toda e qualquer responsabilidade advinda do imóvel descrito (a exemplo de taxas de lixo, tributos, IPTU, despesas de energia elétrica e água, entre outras) até a data da assinatura deste instrumento. Passa a correr por conta da COMPROMISSÁRIA o pagamento de débitos (tais como impostos e taxas incidentes sobre o imóvel), cujos fatos geradores surjam a partir da assinatura deste instrumento.

A

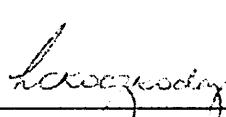
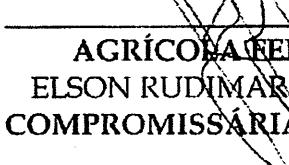


## CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

**Cláusula Décima Sexta.** Os contratantes elegem, para dirimir qualquer questão pertinente a este instrumento, o foro da situação do imóvel objeto deste compromisso, Campo Novo do Parecis - MT, renunciando, desde logo, a qualquer outro.

E, por estarem justos e contratados, assinam, compromitente e compromissário, o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas idôneas abaixo nomeadas, as quais a tudo assistiram.

Campo Novo do Parecis - MT, 17 de dezembro de 2018.

  
LUIS CARLOS KOCZKODAY EIRELI  
LUÍS CARLOS KOCZKODAY  
COMPROMITENTE VENDEDOR  
  
2º OFÍCIO  
  
AGRÍCOLA FERRARI LTDA  
ELSON RUDIMAR DE CARVALHO  
COMPROMISSÁRIA COMPRADORA  
  
2º OFÍCIO

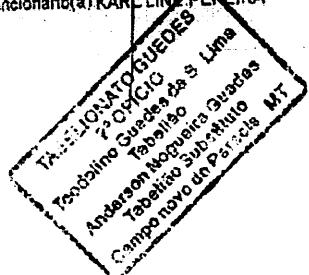
### TESTEMUNHAS:

  
TASSEDIMENTO CUEDES - 2º OFÍCIO - Re: Testeiro Guedes da Silva Lira - Tabetiba - Belo Jardim Negociação Imobiliária  
Rua Barão, 629 NE - Centro - Cx. Postal 11 - Campo Novo do Parecis - MT - Cep: 78161-006  
Fone/Fax: (65) 3387-1387 / 3388-2288 - Email: tmguedes@gmail.com  
PODER JUDICATÓRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO - Consulter: www.jpts.mt.gov.br/consul

Reconheço por verdadeira a(s) firma(s) de: LUIS CARLOS KOCZKODAY Termo: 176315

Ato de Notas e Registro - Cód. Cartório 40  
Campo Novo do Parecis/MT - 17/12/2018  
Seal de Controle Digital: 755 BET-55735  
Cód do Ato: 22 - Valor: R\$ 00,42 Hora: 10:38:11

Thiago Marques Guedes  
Escrevente Juramentado  
Funcionário(a): KARLINE PEREIRA



  
TASSEDIMENTO CUEDES - 2º OFÍCIO - Re: Tabetiba Guedes da Silva Lira - Tabetiba - Belo Jardim Negociação Imobiliária  
Rua Barão, 629 NE - Centro - Cx. Postal 11 - Campo Novo do Parecis - MT - Cep: 78161-006  
Fone/Fax: (65) 3382-2287 / 3387-1387 - Email: elsonrudimarqueiroz@gmail.com  
PODER JUDICATÓRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO - Consultar: www.jpts.mt.gov.br/consul

Reconheço por verdadeira a(s) firma(s) de: ELSON RUDIMAR DE CARVALHO Termo: 160679

Ato de Notas e Registro - Cód. Cartório 40  
Campo Novo do Parecis/MT - 09/02/2019  
Seal de Controle Digital: 755 BFG-18001  
Cód do Ato: 22 - Valor: R\$ 00,42 Hora: 11:02:49

Thiago Marques Guedes  
Escrevente Juramentado  
Funcionário(a): MARGARETE BESAR



ADMINISTRAÇÃO  
SECRETARIA



CAMPO NOVO  
DO PARECIS  
PREFEITURA

memorando

MEMORANDO Nº: 105/2019

À: Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

A/c: Antonio Cesar de Lima Viana

Assunto: Parecer

Vimos através deste, encaminhar a esta Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, Ofício nº097/2018GP, proveniente da Câmara Municipal de Campo Novo do Parecis, para que seja emitido parecer referente ao assunto solicitado.

Atenciosamente,

Campo Novo do Parecis, 07 de maio de 2019

GIRLEI AUGUSTO PEZ BOLZAN  
Secretário Municipal de Administração  
Portaria 128/2018