

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 221121LL00001  
MODALIDADE: LEILÃO 00001/2022  
TIPO: MAIOR LANCE ou OFERTA

Órgão Realizador do Certame:  
Prefeitura Municipal de Cajazeiras-PB  
Avenida Joca Claudino, S/N (Centro Administrativo), Bairro Tancredo Neves - Cajazeiras-PB.  
CEP 58.900-000

## **PREÂMBULO**

O Órgão Realizador do Certame acima qualificado, inscrito no CNPJ 08.923.971/0001-15, doravante denominado simplesmente ORC, torna público para conhecimento de quantos possam interessar que, por meio de sua Comissão Permanente de Licitação, juntamente com o Sr. Vinicius Vidal Lacerda, Leiloeiro Público Oficial, regularmente matriculado perante a Junta Comercial da Paraíba sob o nº 016/2018, e devidamente credenciado ao ORC através do Credenciamento Público nº 00004/2022, fará realizar licitação pública, na MODALIDADE LEILÃO, no **dia 20 de Dezembro de 2022, ÀS 11:00 (onze) horas por meio ELETRÔNICO e PRESENCIAL**, destinado à alienação, do tipo MAIOR LANCE ou OFERTA (igual ou superior ao valor da avaliação), dos imóveis de propriedade do Município de Cajazeiras-PB relacionados em Lotes no **ANEXO I** deste Edital, autorizada pela(s) Lei Municipal nº 2.857, de 29 de novembro de 2019, sancionada pelo Prefeito Municipal de Cajazeiras-PB. A presente licitação reger-se-á pelas normas e dispositivos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021; pelas normas do Decreto nº 21.981/32 e atualizações posteriores, bem como nos termos e condições fixadas neste instrumento convocatório e anexos, podendo os interessados obter informações junto ao Setor de Licitações do Município, que atenderá diariamente nos dias úteis de 08h00min às 12h00min, no Centro Administrativo Municipal, localizado na Av. Joca Claudino, s/n, Tancredo Neves, e-mail: [cplprefeituracajazeiras@gmail.com](mailto:cplprefeituracajazeiras@gmail.com), e com o leiloeiro através do e-mail: [contato@vleiloes.com.br](mailto:contato@vleiloes.com.br).

## **1. DA ALIENAÇÃO E LOCAL DA REALIZAÇÃO DO CERTAME**

1.1. A forma de alienação dos bens será através de licitação na modalidade LEILÃO, do tipo do tipo **MAIOR LANCE** ou **OFERTA** (igual ou superior ao valor da avaliação), que ocorrerá tanto em SESSÃO ONLINE, operacionalizada no portal [www.vleiloes.com.br](http://www.vleiloes.com.br), quando em SESSÃO PRESENCIAL no **Auditório da Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de Cajazeiras-PB, situada na Rua Manoel Gomes Pedroza, 705 - Bairro Centro, Cajazeiras - PB, 58900-000**, observadas as instruções de credenciamento e acesso ao sistema constantes neste instrumento.

## **2. OBJETO**

2.1. Constitui objeto do presente Termo a Alienação de imóveis de propriedade do Município de Cajazeiras-PB, detalhado neste Edital e relacionados em Lotes no **ANEXO I** deste Edital e listados logo abaixo, autorizada pela(s) Lei Municipal Nº 2.857, de 29 de novembro de 2019, sancionada pelo Prefeito Municipal de Cajazeiras-PB, consoante as disposições da Lei nº 14.133/2021.

2.2. Imóveis a serem alienados:

**Item 1** – Um prédio comercial, de esquina, frente OESTE/SUL, rua pavimentada (asfaltada), situado a Rua Anísio Rolim, s/n, Capoeiras, nesta cidade de Cajazeiras/PB, medindo 19,82m de frente e fundos por 19,90m de profundidade em ambos os lados, totalizando uma área de **394,42m<sup>2</sup>**. Matrícula nº 0008686, Livro 2-AQ,





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Folha nº 194 e 194V, sob nº de ordem AV-3.8686 do Cartório do Registro de Imóveis Antônio Holanda da comarca de Cajazeiras/PB;

**Item 2** – Uma área de terreno para construção, em meio de quadra, frente SUL, rua pavimentada (asfaltada), situado a Avenida Comandante Vital Rolim, Bairro Cecília Meireles, nesta cidade de Cajazeiras/PB, medindo 26,85m de frente e 27,01m de fundo por 43,62m de lado direito e 45,68m de lado esquerdo, totalizando uma área total de **1.161,78m<sup>2</sup>**. Matrícula nº 0027581, Livro 2-N, Folha nº 088, do Cartório do Registro de Imóveis Antônio Holanda da comarca de Cajazeiras/PB;

**Item 3** – Uma área de terreno para construção, frente NORTE, rua pavimentada (asfaltada), situado a Rua Valdenês Pereira de Sousa, s/n, Centro, nesta cidade de Cajazeiras/PB, medindo 32,20m de frente e 15,79m de fundo por 41,21m de lado esquerdo e 33,07m de lado direito, totalizando uma área de **1.316,30m<sup>2</sup>**. Matrícula nº 0010480, sob nº de ordem AV-5.10.480, Livro 2-AX, Folha nº 210, do Cartório do Registro de Imóveis Antônio Holanda da comarca de Cajazeiras/PB;

### 3. DOS LOTES

3.1. Os bens imóveis serão alienados em caráter *ad corpus* - no estado de conservação e situação documental (tributária, cartorária, civil e ambiental) que se encontram - não cabendo ao Município de Cajazeiras-PB, nem ao Leiloeiro Oficial reclamações judiciais e/ou extrajudiciais por vícios e/ou defeitos ocultos presentes no referido bem.

3.2. Os dados e as informações referentes aos imóveis caracterizam-se como meramente enunciativos, nos termos do § 3º, artigo 500 do Código Civil.

3.2.1. As diferenças de medidas, de áreas e de confrontações que porventura venham a ser encontradas nos imóveis licitados não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o Município de Cajazeiras-PB, não ensejando, portanto, a devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita, ficando a cargo do Adquirente o ônus pela consequente regularização.

3.2.2. As reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização documental, quando for o caso, ficarão a cargo e ônus do Adquirente, não cabendo quaisquer reclamações.

3.3. **Os pagamentos de eventuais débitos relativos aos bens imóveis objeto desta Licitação serão de responsabilidade do Comitente até a data do Leilão.**

3.3.1. As informações de quaisquer ônus eventualmente declaradas na Sessão Pública do Leilão, caso prestadas pelo Leiloeiro Oficial, serão apenas com a finalidade de orientar os participantes, não constituindo declaração formal de exatidão.

3.4 As certidões cartorárias e dados (imagens, plantas ou croquis de localização) dos bens imóveis objeto desta Licitação estarão à disposição dos interessados, apenas para consulta, e constarão como **ANEXO I** do presente Edital.

3.5. Os interessados deverão se certificar, previamente, das condições e características dos bens imóveis alienáveis, bem como de eventuais restrições impostas pela Legislação Municipal, Estadual ou Federal.

### 4. DA VISITAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS

4.1. A **visitação** dos bens imóveis (no endereço descrito no **ANEXO I** deste Edital) **poderá ser previamente agendada com o Setor de Licitação ou através do telefone (83) 99352-0778 (Sr. Tomas), entre os dias 01 e 19 de dezembro de 2022 (exclusivamente no turno matutino), em horário de expediente local e às expensas dos interessados em participar do Certame.**

4.2. A visitação ocorrerá para que todos tomem conhecimento da real condição física, cujas fotos apresentadas na internet são meramente ilustrativas, podendo não representar, exatamente, a realidade de

Avenida Joca Claudino, S/N – Bairro Tancredo Neves.

E-mail: cplprefeitura cajazeiras@gmail.com

Tel.: (83) 3531-2534



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

seus estados físicos atualmente, em face da ação do tempo e não se constitui em direitos aos arrematantes. Durante a visita serão vedados quaisquer outros procedimentos como manuseio e retirada de algum elemento integrante do bem. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram e sem garantias futuras.

## 5. DO PREÇO MÍNIMO

5.1. O preço mínimo para arrematação de cada Lote está descrito no subitem 2.2 e **ANEXO I** deste Edital, admitindo-se apenas lances em moeda corrente nacional.

5.1.1. O Município de Cajazeiras-PB não alienará os bens imóveis objeto desta Licitação por valor inferior ao valor de avaliação constante para cada Lote, expresso no subitem 2.2 e **ANEXO I** deste Edital.

## 6. DOS ESCLARECIMENTOS E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

6.1. Este edital deverá ser lido e interpretado na íntegra. Após o prazo legal não serão aceitas alegações de desconhecimento.

6.2. Até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para a realização do leilão, qualquer cidadão, com plena capacidade civil, é parte legítima para impugnar este edital, devendo a Administração processar e responder à impugnação em até 2(dois) dias úteis.

6.3. Decairá do direito de impugnar os termos deste edital o licitante que não o fizer até o terceiro dia útil que anteceder a realização do leilão.

6.4. Pedidos de esclarecimentos e impugnações referentes ao Edital e seus anexos deverão ser protocolados por escrito e dirigidos à **Comissão Permanente de Licitação - CPL** no endereço anteriormente descrito ou por e-mail (cplprefeituracajazeiras@gmail.com), no prazo estipulado no art. 164 da Lei nº. 14.133/2021.

6.5. Caberá à Comissão de Licitação julgar e responder os pedidos de esclarecimento e impugnações no prazo legal, bem como divulgar o resultado na página do Município ([www.cajazeiras.pb.gov.br](http://www.cajazeiras.pb.gov.br)).

6.6. A falta de pedido de esclarecimento ou a não impugnação nos termos deste edital de leilão, na forma e prazo definidos, acarreta a decadência do direito de arguir as regras editalícias.

6.7. O Município de Cajazeiras não se responsabilizará por pedidos de esclarecimentos ou impugnações protocolizadas fora do prazo e de forma diversa do definido neste instrumento.

## 7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

7.1. Poderá participar do Leilão Público e ofertar lances qualquer **Pessoa Física** ou **Jurídica** não impedida por lei ou que não esteja em condição de inadimplência em arrematação pública judicial ou extrajudicial. Os interessados em participar dos lances na internet deverão realizar cadastro prévio (até 24 horas de antecedência) no site eletrônico [www.vlleiloes.com.br](http://www.vlleiloes.com.br). Eventuais dúvidas deverão ser retiradas com o leiloeiro ou com a comissão em até 24 horas antes do leilão.

7.2. Conforme determina o art. 7º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, o cônjuge ou companheiro de licitantes ou contratados habituais da Administração ou que tenham com eles vínculo de parentesco, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, ou de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista e civil, não poderão participar, direta ou indiretamente, na aquisição dos bens objeto do presente Leilão, nem tampouco:

- a) Pessoas menores de 18 (dezoito) anos de idade não emancipadas;
- b) Empresas cuja falência tenha sido declarada, que se encontram sob concurso de credores ou dissolução ou em liquidação;
- c) Pessoas Jurídicas ou Físicas punidas com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração, durante o prazo estabelecido nas penalidades;
- d) Pessoas Jurídicas ou Físicas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública;

Avenida Joca Claudino, S/N – Bairro Tancredo Neves.  
E-mail: [cplprefeituracajazeiras@gmail.com](mailto:cplprefeituracajazeiras@gmail.com)  
Tel.: (83) 3531-2534



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

e) Empresas cujos diretores, gerentes, sócios e empregados sejam servidores ou dirigentes do órgão Licitante;

f) Consórcio de empresas.

7.3. A simples participação no presente Certame implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão Público e seus Anexos, bem como submissão as demais obrigações legais decorrentes.

## 8. DO CREDENCIAMENTO E DA REPRESENTAÇÃO

8.1. Para fins de Credenciamento, os Licitantes ou Representantes com objetivo de ofertar LANCES aos bens imóveis, devem, identificarem-se exibindo original da Carteira de identidade ou outro documento equivalente que contenha fotografia recente, sendo necessária a apresentação dos documentos relacionados a seguir, cujas cópias serão partes integrante do processo:

8.1.1. Pessoa Física:

- a) Documento Oficial de Identidade (com foto);
- b) CPF e/ou comprovante de emancipação, quando for o caso;
- c) Comprovante de endereço atualizado;

8.1.2. Pessoa Jurídica:

- a) Cartão/comprovação de inscrição no CNPJ acompanhado de comprovante de endereço;
- b) Registro Comercial, no caso de empresa individual; ato constitutivo, estatuto ou contrato social, e última alteração, em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c) Documento Oficial De Identidade (com foto) e CPF do representante, que deverá estar devidamente habilitado por instrumento público ou particular de procuração, o qual outorgue expressamente poderes específicos de decisão durante a presente licitação, acompanhada por cópia do ato de investidura do outorgante e no caso de procuração particular, a mesma deve ter firma reconhecida em cartório;
- d) Decreto de Autorização, no caso de empresa estrangeira em funcionamento no país;

8.2. Serão aceitos como documento de identificação equivalente: Carteiras expedidas pelos Ministérios Militares; pelas Secretarias de Segurança Pública; pelos Institutos de Identificação e pelo Corpo de Bombeiros Militar e Polícias Militares; Carteiras expedidas pelos órgãos fiscalizadores de exercício profissional (ordens, conselhos etc.); Passaporte; Certificado de Reservista; Carteiras funcionais do Ministério Público; Carteiras funcionais expedidas por órgão público que, por lei federal, valham como identidade; Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), Carteira Nacional de Habilitação (somente o modelo com foto).

**8.2.1. Após o início dos Lances não serão permitidos novos credenciamentos.**

8.3. Considerar-se-á Credenciado, na condição de Representante do Licitante na Sessão Pública da presente Licitação e nas demais ocasiões relativas a este Processo, aquele que, mediante Procuração bastante outorgada pelo Representado, por Instrumento Público ou por Instrumento Particular com firma reconhecida em Cartório, detiver específicos poderes para tomar quaisquer decisões em todas as fases da Licitação, inclusive renúncia de interposição de recursos.

8.4. Considerar-se-á Credenciado, na condição de Representante legal da Empresa (Preposto), aquele que, mediante apresentação do Estatuto ou Contrato Social acompanhado da(as) alteração(ões) que comprove(m) sua capacidade de representação legal, detiver específicos poderes para se manifestar em nome da Empresa, dar declarações, receber intimações, interpor e renunciar recurso, assim como praticar os demais atos pertinentes ao Certame.

8.4.1. Em caso de administrador eleito em ato apartado, deverá ser apresentada cópia da Ata da Reunião ou Assembleia em que se deu a eleição.

8.5. Para atuar no processo o Representante deverá apresentar documento de identidade com fé pública e Cadastro de Pessoa Física (CPF), acompanhado da supracitada procuração.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

- 8.5.1. Cada Pessoa Física ou Pessoa Jurídica poderá ser representada por apenas um Representante, o qual, devidamente munido de documentos de identificação, será o único admitido a intervir nas fases do Leilão, respondendo assim, por todos os efeitos, da sua representação.
- 8.5.2. Não será permitida a representação simultânea para mais de um Licitante, quer Pessoa Física, quer Pessoa Jurídica, já se computando, inclusive, o próprio Licitante, sob pena de exclusão sumária do Certame dos Licitantes simultaneamente representados pelo mesmo Representante.
- 8.6. Na hipótese de pessoas emancipadas constarem como representante legal da pessoa jurídica licitante, faz-se necessária a apresentação instrumento de procuração específico de participação no Leilão, com firma reconhecida, comprovando a representação por quem de direito com poderes bastantes, e que satisfaçam as demais condições deste Edital.
- 8.7. Cada pessoa física ou jurídica apresentar-se-á com apenas um representante que, devidamente munido de documentos de identificação, será o único admitido a intervir nas fases do procedimento licitatório, respondendo, assim, por todos os efeitos, sua representação.
- 8.8. Os documentos explicitados neste item poderão ser exibidos no original ou por meio de cópia autenticada em cartório ou pelo Leiloeiro, a partir do documento original.
- 8.9. Os interessados em participar dos lances na internet deverão realizar cadastro prévio (até 24 horas de antecedência) no site eletrônico [www.vlleiloes.com.br](http://www.vlleiloes.com.br). Na ocasião do cadastro on-line, o leiloeiro pode solicitar cópia autenticada dos documentos de identificação, bem como assinatura com firma reconhecida para acessar a plataforma de leilão, de forma a garantir maior segurança ao certame.

## 9. DOS LANCES

- 9.1. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer a partir do valor mínimo estipulado pelo Município de Cajazeiras.
- 9.2. Os bens que não alcançarem lances iguais ou superiores a seus valores mínimos estipulados pelo Município de Cajazeiras não serão vendidos.
- 9.3. Todos os lances captados durante o leilão serão inseridos no site, possibilitando a todos os usuários o acompanhamento on-line.
- 9.4. Os lances serão considerados, a partir do preço mínimo estabelecido, considerando-se vencedor o licitante que houver oferecido maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao valor da avaliação apresentada no subitem 2.2. e **ANEXO I** deste Edital.
- 9.5. Na sucessão de lances, a diferença de valor entre um lance e outro não poderá ser inferior a R\$ 1.000,00 (mil reais), podendo esse valor ser alterado a critério do Leiloeiro Oficial.
- 9.6. A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seus Anexos, bem como das implicações legais daí decorrentes, inclusive pelo eventual inadimplemento.
- 9.7. O lance vencedor será registrado em nome do Arrematante na **Ata** lavrada após o encerramento do Leilão.
- 9.8 Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Por esta razão, o usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

## 10. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

- 10.1. Caberá ao Arrematante o pagamento da Comissão do Leiloeiro, conforme previsto no parágrafo único do art. 24 do DECRETO Nº 21.981 DE 19 DE OUTUBRO DE 1932, no valor de **5% (cinco por cento) sobre o valor do Lote arrematado**, devendo ser feito no ato da arrematação, em moeda corrente nacional, em espécie, ou mediante depósito/transferência para a conta do Leiloeiro Oficial, ou ainda por meio de boleto a ser enviado pelo Leiloeiro, a ser especificada durante a Sessão Pública;
- 10.1.1. O valor da Comissão do Leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado, devendo, pois, ser pago à vista e de forma separada.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

10.1.2. O não pagamento da Comissão ao Leiloeiro caracterizará a desistência da proposta, tornando a venda sem efeito e reconduzirá o Lote à guarda da Prefeitura Municipal de Cajazeira-PB, sem prejuízo da multa prevista no item 15.1.

10.2. Em nenhuma hipótese será devolvido o valor aludido no item 10.1, salvo por justo motivo legalmente aceito pelo Município de Cajazeiras.

10.3. Ao arrematar, o licitante assume o compromisso do pagamento da comissão do Leiloeiro. Em caso de inadimplência, poderá ser cobrado extrajudicial ou até mesmo judicialmente.

## 11. DAS CONDIÇÕES DOS PRAZOS E DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

11.1. O presente LEILÃO será realizado na forma da Lei Geral de Licitações (Lei 14.133/2021) e nas seguintes condições:

11.1.1. Os bens relacionados serão vendidos àquele que ofertar o MAIOR LANCE, reservando-se ao Município de Cajazeiras o direito de não liberar o bem que não alcançar preço mínimo de venda.

11.1.2. O bem será ofertado e vendido no estado de conservação e nas condições em que se encontra, não sendo aceitas reclamações posteriores à arrematação, inclusive com relação a eventuais defeitos ou vícios ocultos, bem como, de mesma forma, não serão aceitas desistências, salvo motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pelo Município de Cajazeiras.

11.1.3. O Município de Cajazeiras poderá a qualquer momento, e a seu único e exclusivo critério, retirar o bem da realização do respectivo Leilão.

## 12. DAS CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTO

12.1. O pagamento será efetuado exclusivamente em moeda nacional corrente (R\$) no ato da arrematação, conforme as condições de venda descritas no ANEXO I deste Edital, e abaixo especificadas:

12.1.1. **Pagamento integral:** no caso de compra à vista, o pagamento deverá ser efetuado em até 48 horas da data do Leilão, em cheque de conta em nome do Arrematante e nominal ao Município de Cajazeiras-PB (CNPJ 08.923.971/0001-15) ou por meio de transferência bancária, para a Conta Corrente 42.851-5, do Banco do Brasil, Ag. 0099-x, do Município de Cajazeiras-PB;

12.1.2. **Pagamento parcelado:** no caso de compra a prazo, deverá ser pago como entrada o mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de arrematação, em até 48 horas da data de realização do Leilão por meio de depósito em Conta Corrente 42.851-5, do Banco do Brasil, Ag. 0099-x, do Município de Cajazeiras-PB, conforme item anterior, e o restante dividido em até 03 (três) parcelas mensais e sucessivas, pagas até o dia 05 de cada mês, a contar do mês subsequente da realização do Leilão;

12.1.2.1. Cada uma das prestações será corrigida mensalmente através do índice IPCA.

12.2. O valor pago pelo Arrematante, referente à quantia integral ou à entrada, conforme a condição da venda (à vista ou parcelada) deverá ser pago a Prefeitura Municipal de Cajazeiras, em até 48 (quarenta e oito) horas após a realização do Leilão em Conta Corrente 42.851-5, do Banco do Brasil, Ag. 0099-x, do Município de Cajazeiras-PB;

12.3. Os pagamentos efetuados com cheques, devolvidos pelo sistema de compensação bancária, quando possível serão depositados novamente no prazo máximo de 03 (três) dias úteis após devolução na Conta Corrente acima descrita, e se novamente devolvidos, será considerado como desistência do negócio, ficando o bem apto a ser leiloado novamente e o Arrematante obrigado a pagar multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do arremate.

12.3.1. Não serão aceitas trocas de cheque por dinheiro após o Leilão.

12.4. Não será permitida a utilização de títulos da dívida pública para o pagamento do Lote.

12.5. Após a comprovação do pagamento, o Leiloeiro Oficial emitirá a Nota de Arrematação, contendo a descrição do Lote, dados pessoais e bancários do Arrematante, valor do arremate, local, data e hora, dentre outros dados que se julgar necessários.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

12.6. O Arrematante que não efetuar tempestivamente o pagamento, previsto no subitem 12.1, decairá do direito às aquisições e perderá os valores recolhidos a título de Comissão, conforme Art. 39 do Decreto Federal nº 21.981/32, sem prejuízo das Sanções previstas no item 19.

12.7. Na hipótese de o Arrematante decair do direito à contratação, o Município de Cajazeiras convocará os demais licitantes interessados na aquisição dos bens imóveis, pela ordem de classificação, facultando-lhes a aquisição nas mesmas condições, inclusive de preço, do lance vencedor.

12.8. O Lote cujo pagamento não for integralizado, nem se enquadrar na hipótese do subitem 12.7, continuará sob a guarda da Secretaria de Administração e poderá ser incluído no próximo Leilão de bens imóveis do Município de Cajazeiras.

### 13. DO PROCEDIMENTO PARA PAGAMENTO PARCELADO

13.1. O valor da entrada do parcelamento, a título de sinal, deverá ser consoante as formas de pagamento estabelecidas no item 12.1, momento em que o Arrematante assinará o Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda (**ANEXO IV**).

13.1.1. O Leiloeiro Oficial ficará responsável pelo preenchimento, com as devidas assinaturas, do **Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda** do Lote arrematado.

13.2. As parcelas restantes deverão ser pagas pelo Arrematante mediante depósito na Conta Corrente 42.851-5, do Banco do Brasil, Ag. 0099-x, do Município de Cajazeiras-PB, com os juros e multas correspondentes a eventuais atrasos.

13.3. O Arrematante poderá optar pelo parcelamento em até o número máximo de parcelas fixadas para o Lote, conforme especificado no **ANEXO I** deste Edital.

13.4. O Arrematante deverá apresentar o respectivo comprovante do pagamento referente ao valor de cada parcela realizado por meio de depósito em conta bancária, em até 24 (vinte e quatro) horas após o vencimento, ou então encaminhá-lo por cópia digitalizada para o seguinte e-mail: contato@vleiloes.com.br e ainda, para o setor de contabilidade do Município, por meio do endereço [contabilidadepmcz@gmail.com](mailto:contabilidadepmcz@gmail.com).

13.5. Na falta de pagamento na data do vencimento, de qualquer parcela devida, será esta acrescida de multa de mora de 2% (dois por cento) além de juros, calculados a taxa de 0,05% (cinquenta milésimos por cento) por dia de atraso ou fração.

13.6. A liberação dos lotes somente poderá ser efetivada após o pagamento dos valores relativos à arrematação citados acima e após a assinatura da escritura definitiva de compra e venda (paga pagamento à vista) ou Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda (para pagamento de parcelado).

13.7. Fica eleito o foro de Cajazeiras/PB, para solução de quaisquer questões oriundas deste edital de leilão, declarando os arrematantes desde já terem plena ciência de que arrematação em Leilão Público não se configura relação de consumo nos termos da legislação específica.

### 14. DA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA E DO REGISTRO NO CARTÓRIO COMPETENTE

14.1. Após a homologação do resultado do Leilão, devidamente publicada no Diário Oficial do Estado, o Município de Cajazeiras, através do Prefeito Constitucional em exercício, outorgará Escritura Pública do Imóvel, cabendo ao Adquirente o pagamento das despesas com taxas e emolumentos para a lavratura da Escritura de Compra e Venda (**ANEXO II**) ou da Escritura de Promessa de Compra e Venda (**ANEXO III**); Registro do Imóvel; tributos incidentes sobre o negócio e, quando for o caso, a regularização da matrícula do imóvel.

14.1.1. A Escritura Pública de Compra e Venda (para pagamento à vista) ou Escritura de Promessa de Compra e Venda (para pagamento parcelado) deverá ser lavrada e registrada em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da convocação a ser efetuada pela Comissão Permanente de Licitação - CPL, consoante Procedimentos para Escrituração Pública do Imóvel (**ANEXO IV**).

14.2. A Escritura somente será outorgada em favor do Adquirente, sendo expressamente vedada a outorga a terceira pessoa.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

14.3. São de inteira responsabilidade do Adquirente os procedimentos relativos à inscrição fiscal do imóvel, quando esta ainda não houver sido providenciada.

14.4. Depois de lavrada a Escritura aplicável ao caso, caberá ao Adquirente, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da lavratura, levar a Escritura Pública a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, obrigando-se a entregar ao Município de Cajazeiras, na Secretaria de Administração, um traslado da escritura e respectiva Certidão de Registro Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

14.4.1. Caso o Arrematante não registre o imóvel adquirido no Certame conforme o prazo estipulado no item 12.4, a venda ficará sem efeito e reconduzirá o Lote à guarda da Secretaria de Administração do Município, sem prejuízo das sanções previstas no item 19.

14.4.2. É facultado ao Arrematante apresentar justificativa no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar do término do prazo previsto no subitem 14.4, detalhando e comprovando os motivos que deram causa ao seu descumprimento, cabendo a Administração acolher ou rejeitar a justificativa.

14.5. A entrega do imóvel e a consequente **Imissão na Posse** dar-se-ão no ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda ou da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, conforme o caso.

14.6. A propriedade dos imóveis objeto desta Licitação será transferida ao Adquirente somente após o pagamento integral do valor do imóvel e o respectivo registro do bem em nome do mesmo.

## 15. DA DESISTÊNCIA

15.1. No caso de desistência da compra do imóvel arrematado no Leilão, o Licitante vencedor pagará multa correspondente ao valor de **10 % (dez por cento) do valor do lance vencedor** do Lote.

15.2. Além dos casos já previstos neste Edital, dar-se-á como desistente, o Licitante:

a) Que não formalizar a venda, no prazo estabelecido, por motivos ocasionados pelo próprio Licitante, inclusive restrições cadastrais;

b) Que não pagar o valor proposto á vista no prazo especificado no item 12.1.1;

c) Que não pagar o valor da entrada (sinal) exigida para pagamento parcelado no prazo especificado no item 12.1.2.

15.3. Se o Licitante vencedor desistir da aquisição do imóvel após firmado o Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda, o Contrato será rescindido por culpa do promitente comprador, incidindo a multa prevista no item 15.1.

## 16. DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO

16.1. Ao Leiloeiro caberá:

16.1.1. Credenciar o(s) interessado(s), de modo a garantir o cumprimento das obrigações decorrentes da(s) arrematação(ões) realizada(s);

16.1.2. Dar ciência aos presentes já no início da sessão, de todas as condições que envolverão o Leilão, conforme as especificações e condições presentes neste edital;

16.1.3. Envidar todos os esforços para que o Leilão transcorra com normalidade, segurança e dentro das disposições previstas neste instrumento, de forma a serem evitados danos e/ou prejuízos ao Município de Cajazeiras e/ou seus participantes;

16.1.4. O Leiloeiro fará jus ao recebimento de comissão de 5% (cinco por cento) incidente sobre o valor da arrematação dos bens levados a Leilão, devendo tal comissão ser paga somente pelos arrematantes.

16.1.5. O Leiloeiro Oficial deverá, em até 15 (quinze) dias, prestar contas do Leilão, emitindo um **Relatório Final**, contendo: o nome completo de cada Arrematante, com o respectivo CPF, RG, endereço e telefone, e ainda o valor e forma de pagamento pelo qual o Lote foi arrematado. Caso justificado, este prazo poderá ser prorrogado.

16.1.6. O Leiloeiro prestará suporte ao Município de Cajazeiras na assinatura e registro, bem como na regularização dos imóveis objeto deste Leilão.

Avenida Joca Claudino, S/N – Bairro Tancredo Neves.

E-mail: cplprefeituracajazeiras@gmail.com

Tel.: (83) 3531-2534



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

## 17. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

17.1. Ao Município de Cajazeiras caberá:

- 17.1.1. Permitir aos interessados acesso aos imóveis e à documentação, mediante prévio agendamento nos termos do Edital de Leilão.
- 17.1.2. Disponibilizar dados da conta bancária para transferência do valor arrematado no Leilão a ser realizado após o encerramento da etapa de lances.
- 17.1.3. Efetuar a entrega do bem imóvel após a comprovação da quitação do valor arrematado e a apresentação da Escritura Definitiva de Compra e Venda do imóvel (em pagamento a vista) ou Escritura de Promessa de Compra e Venda (em pagamento parcelado), e após o cumprimento de todas as normas deste Instrumento.
- 17.1.4. Entregar aos Arrematantes/Procuradores os respectivos e necessários documentos do bem arrematado.

## 18. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

18.1. Caberá ao arrematante:

- 18.1.1. Apresentar em até 48 (quarenta e oito) horas o comprovante de pagamento da Comissão do Leiloeiro, bem como o pagamento do valor arrematado pelo imóvel ao Leiloeiro Oficial em pagamentos separados.
- 18.1.2. Cumprir todas as etapas de formalização visando a legalização do imóvel arrematado quais sejam:
  - a) assinatura da escritura definitiva de compra e venda ou Escritura de Promessa de Compra e Venda, no prazo de 60(sessenta) dias após a homologação do certame; e
  - b) registro definitivo no cartório de registro de imóveis respectivo e demais órgãos competentes no prazo de 120(cento e vinte) dias após a homologação do certame.
- 18.1.3. Relativamente à transferência definitiva dos bens, responsabilizar-se por todos os impostos, taxas e despesas, averbações de construção quando ausentes ou incompletas, inclusive com laudêmio e todas as despesas cartorárias.
- 18.1.4. Vencido o prazo previsto, sem o cumprimento das obrigações, poderá o Município de Cajazeiras, a seu critério exclusivo, considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo arrematante, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser leiloado novamente pelo Município de Cajazeiras.
- 18.1.5. Arcar com todas as despesas relativas aos bens adquiridos a partir da data de assinatura da escritura definitiva de compra e venda ou Escritura de Promessa de Compra e Venda, tais como, IPTU, contas de energia elétrica etc.

## 19. DAS SANÇÕES

19.1. Na falta de pagamento que prevê o item 9, ou seja, os lances, poderão ser aplicadas, de forma isolada ou cumulativa, as seguintes multas e penalidades aos participantes do Leilão:

- a) Advertência;
- b) Multa de até 10% (dez por cento) calculada sobre o valor da avaliação do imóvel pelo descumprimento de qualquer cláusula deste Edital, quando não houver outra pena pecuniária já estabelecida;
- c) Suspensão temporária de participação em Licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;
- d) Declaração de Inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, em caso de faltas graves apuradas através de Processo Administrativo.
- e) Detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência a quem impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, conforme art. 335 do Código Penal:

19.2. Na aplicação das Penalidades previstas neste Edital, a Administração considerará, motivadamente, a gravidade da falta, seus efeitos, bem como os antecedentes do licitante ou contratado, graduando-as e podendo deixar de aplicá-las, se admitidas as justificativas do Licitante ou contratado, nos termos do que dispõe o art. 87, caput, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

## 20. DOS RECURSOS

20.1. Das decisões tomadas na sessão do leilão, bem como no caso de anulação ou revogação deste certame, caberá recurso a ser interposto no prazo de 03 (três) dias úteis contados da sessão pública de realização do leilão e lavratura de ata ou da intimação do ato.

20.1.1. A eventual interposição dar-se-á mediante petição a ser entregue pelo Licitante à Comissão Permanente de Licitação - CPL, na Secretaria de Administração do Município de Cajazeiras -PB, localizada na Av. Joca Claudino, s/n, Centro Administrativo, Bairro Tancredo Neves - Cajazeiras-PB, CEP: 58.900-000, das 08h00min às 12h00min dos dias úteis.

20.2. Declarado o vencedor, qualquer Licitante poderá manifestar imediata e motivadamente a intenção de recorrer, cuja síntese será lavrada em ata, sendo concedido o prazo de 3 (três) dias úteis para apresentação das Razões de Recurso, ficando os demais licitantes desde logo intimados para apresentar Contrarrazões em igual número de dias, que começarão a correr do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos.

20.2.1. O Licitante poderá também apresentar as Razões do Recurso no ato do Leilão, as quais serão reduzidas a termo na Ata, ficando todos os demais licitantes desde logo intimados para apresentar Contrarrazões no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da lavratura da Ata, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos.

20.2.2. A ausência de manifestação imediata e motivada do Licitante, importará a extinção do direito de recurso.

20.3. Os Recursos deverão ser decididos no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

20.4. Interposto o Recurso, a Comissão Permanente de Licitação - CPL poderá reconsiderar a sua decisão ou encaminhá-la devidamente informada à Autoridade Competente.

20.5. O Recurso terá efeito suspensivo e seu acolhimento importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

20.6. O resultado do Recurso será divulgado mediante publicação no Diário Oficial do Município de Cajazeiras e/ou Diário Oficial do Estado da Paraíba.

## 21. DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO

21.1. Inexistindo manifestação recursal, a Comissão Permanente de Licitação - CPL adjudicará os bens imóveis da Licitação ao Licitante vencedor, com a posterior homologação do resultado pela Autoridade Competente.

21.1.1. Existindo Recurso, após sua análise e julgamento, e constatada a regularidade dos atos procedimentais, a Autoridade Competente adjudicará os bens imóveis.

21.2. Após comprovação dos pagamentos (conforme a condição de venda: integral ou comprovante de pagamento da primeira parcela) do imóvel arrematado, a Comissão Permanente de Licitação - CPL fará o encerramento de cada Processo de alienação e encaminhará, em até 3 (três) dias úteis, os respectivos processos ao Prefeito do Município de Cajazeiras-PB, cabendo a este a homologação do resultado da licitação.

21.3. A homologação do Leilão, constando valores e o nome do Arrematante, será publicada no Diário Oficial do Município de Cajazeiras-PB e Diário Oficial do Estado e afixada no mural da Secretaria de Administração do Município de Cajazeiras-PB.

Avenida Joca Claudino, S/N – Bairro Tancredo Neves.

E-mail: cplprefeituracajazeiras@gmail.com

Tel.: (83) 3531-2534

## 22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. Encerrado o Leilão, será lavrada Ata Circunstanciada, na qual figurarão os Lotes alienados, bem como a correspondente identificação dos Arrematantes e os trabalhos de desenvolvimento da Licitação, em especial os fatos relevantes, devendo ser obrigatoriamente assinada pelo Leiloeiro Público Oficial e a Comissão Permanente de Licitação - CPL.

22.2. A qualquer membro da Comissão Permanente de Licitação - CPL e/ou o Leiloeiro, presentes ao Leilão, reservam-se o direito de Suspender ou Cancelar a presente Licitação, de forma motivada, se os lances ofertados não apresentarem preços vantajosos para o Município ou por qualquer outro motivo que julgar conveniente ao interesse público.

22.3. A ocorrência de qualquer fato posterior à data de realização deste Leilão, que venha a caracterizar o impedimento total ou parcial do Arrematante para a execução do objeto desta Licitação, não poderá ser alegada como motivo para o descumprimento das obrigações assumidas através deste Instrumento Convocatório.

22.4. O Arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

22.5. Ficarão a cargo do Adquirente os procedimentos necessários à Reintegração de Posse, nos casos em que o imóvel, por ventura, se encontre invadido.

22.6. Caberá ao Licitante se informar sobre regimes urbanísticos, alinhamentos, atividades permitidas etc., do imóvel, as quais poderão ser obtidas junto ao Município em que o Lote esteja encravado.

22.6.1. O fato de o Adquirente não conhecer devidamente o imóvel e as condições em que se encontra, não serão consideradas como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

22.7. O Município de Cajazeiras-PB não responde pela evicção de direitos e tampouco por qualquer dívida relativa ao imóvel, inclusive pretérita, qualquer que seja a sua natureza.

22.8. Casos omissos e questões que se estabelecerem no dia do Leilão Público serão julgados, preliminarmente, pela Comissão Permanente de Licitação - CPL desta Secretaria de Administração, à luz da legislação vigente.

22.8.1. Os problemas e dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão serão dirimidos através do site do leiloeiro pública oficial, por meio dos telefones disponíveis na página inicial do site do leiloeiro.

22.9. Não reconhecerá a Secretaria de Administração do Município quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o Licitante a transacionar o imóvel objeto da Licitação.

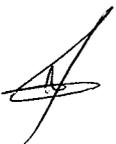
22.10. Motivado por interesse público, o presente Leilão, bem como seus Anexos, poderão ser alterados, prorrogados ou adiados pela Administração, antes de aberta a Sessão Pública, por iniciativa própria ou decorrente de provocação de terceiros, atendido o que estabelece a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

22.11. A Secretaria de Administração do Município de Cajazeiras poderá **revogar** o presente Leilão por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar o ato, ou **anulá-lo** por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

22.12. Para preservar o interesse, oportunidade e conveniência da Administração Pública, o Município de Cajazeiras avaliará e decidirá sobre situações excepcionais ou fatos supervenientes.

22.13. Informações complementares poderão ser obtidas junto à Comissão Permanente de Licitação - CPL na Secretaria de Administração do Município de Cajazeiras - PB, localizada na Av. Joca Claudino, s/n, Centro Administrativo, Bairro Tancredo Neves, Cajazeiras - PB, CEP: 58.900-000, das 08h00min às 12h00min dos dias úteis.

## 23. DO FORO

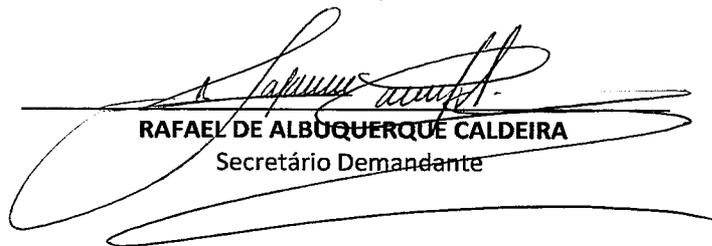




ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

23.1. Na hipótese de procedimento judicial, fica eleito o Foro da cidade do Cajazeiras / PB para dirimir eventuais pendências oriundas da presente licitação, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Cajazeiras-PB, 23 de novembro de 2022



**RAFAEL DE ALBUQUERQUE CALDEIRA**  
Secretário Demandante

Assinado digitalmente por VINICIUS  
VIDAL LACERDA  
Data: 2022.11.23  
15:19:16  
-03'00'

---

**VINICIUS VIDAL LACERDA**  
Leiloeiro Oficial



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**ANEXO I**

- DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS;
- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA;
- LEI MUNICIPAL Nº 2.857/2019;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
PODER EXECUTIVO

---

Lei nº 2.857 de 29 de novembro de 2019.

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A  
DESAFETAR E ALIENAR BENS IMÓVEIS  
QUE ESPECIFICA.**

**O PREFEITO CONSTITUCIONAL DE CAJAZEIRAS, ESTADO DA  
PARAÍBA**, faz saber que o poder legislativo municipal aprovou e eu sancionei a  
seguinte lei:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e alienar,  
mediante licitação, na modalidade leilão, imóveis de propriedade do Município de  
Cajazeiras/PB, conforme descritos no anexo 01.

**Parágrafo único.** A alienação dos imóveis que trata esta Lei ocorrerá  
por meio de leilão, sendo o lance mínimo correspondente ao valor previamente  
determinado em laudo de avaliação próprio, emitido pela Comissão de Avaliação  
do Município de Cajazeiras/PB, cujo valor deverá constar em Edital.

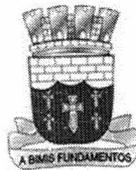
**Art. 2º** - Os recursos oriundos do produto da alienação serão depositados  
em conta específica do Município, sendo 100% (cem por cento) da sua totalidade  
dos recursos transferidos em até 48 horas para o Instituto de Previdência e  
Assistência Social Municipal-IPAM.”.

**Parágrafo único.** A receita proveniente dos leilões obedecerá às  
disposições da lei de Responsabilidade Fiscal, ficando 25% (vinte cinco por cento),  
no mínimo, destinado à previdência e assistência social dos servidores da  
educação e 15% (quinze por cento), no mínimo, direcionada à previdência e  
assistência social dos servidores da saúde.

---

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - CNPJ - 08.923.971/0001-15  
GABINETE DO PREFEITO

Rua Cel. Juvêncio Carneiro, nº. 288 - Centro, Cajazeiras - PB - CEP: 58900-000 - Fone (83) 3531-4843



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
PODER EXECUTIVO**

---

**Art. 3º** - As despesas decorrentes da alienação autorizada por esta Lei serão suportadas pelo comprador.

**Art. 4º**- Revogam-se as disposições em contrário.

**Art. 5º** -Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Cajazeiras – PB, em 29 de novembro de 2019.

  
**JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA**  
**PREFEITO**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM**

**Solicitante:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
**CNPJ:** 08.923.971/0001-15  
**Endereço:** RUA CORONEL JUVÊNIO CARNEIRO, Nº 288  
**Bairro:** CENTRO  
**Cidade:** CAJAZEIRAS-PB  
**CEP.:** 58.900-000

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL****IMÓVEL ONDE FUNCIONA O BOLSA FAMÍLIA**

**Endereço:** Rua Anísio Rolim, S/N  
**Bairro:** Capoeiras  
**Cidade:** Cajazeiras / PB  
**CEP.:** 58.900-000

**IMÓVEL** – Prédio comercial, de esquina, frente OESTE/SUL, rua asfaltada; terreno medindo 19,82m de frente e fundos, por 19,90m de profundidade de ambos os lados, perfazendo uma área total de 394,42m<sup>2</sup>, com mesma área construída. Registrado pelo Cartório de Registro de Imóvel Antonio Holanda, da cidade de Cajazeiras/PB, sob Matrícula de Nº 8686, Livro 2-AQ, Folha 194 e 194V, sob nº de ordem AV-3.8686, conforme Certidão de Registro datada de 28/07/2022.

**OBJETIVO**

O objetivo de o presente parecer é avaliar o imóvel e apresentar o justo, real e atual valor dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário da cidade de Cajazeiras/PB, para fins de comercialização ou a que se destine.

**VISTORIA DO IMÓVEL**

- ✓ Vistoria ao imóvel, realizada no dia 28 de julho de 2022, objetivando conhecer sua localização e características, bem como o estado de conservação;
- ✓ Pesquisa através de visita, para verificação dos serviços públicos existentes na região de localização do imóvel;
- ✓ Consulta sobre preço de casas, terrenos e prédios comerciais existentes nas imediações que foram vendidos, ou a serem vendidos, semelhantes ao avaliado.

**METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

1. Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo dos valores dos imóveis, praticado na região próxima da localização do imóvel a ser avaliado.

Paulo Sóstenes Moreira Rangel

Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes

Moreira Rangel

Dados: 2022.07.30 21:55:03 -03'00'

2. Esta é a metodologia preferencialmente utilizada na busca dos valores de mercado de terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, sendo que os coeficientes e fatores mencionados terão particularidades aparentes, como localização, estado de conservação dos imóveis e estruturas dos mesmos.
3. O presente parecer está em conformidade com o disposto no Artigo 3º da Lei no 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e o Decreto no 81.871/78 que regulamenta a referida lei, ratificado pelo Recurso Especial 277443 do Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recurso Especial 88.459 DF do mesmo Superior Tribunal.
4. Atende também o inciso VIII do Artigo 39 da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990, e a Resolução 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis-COFECI, de 22 de novembro de 2007, com Ato Normativo COFECI no 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.
5. Esta avaliação atende as exigências Judiciais, Técnicas e Mercadológicas.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em área próxima do centro da cidade, área constituída essencialmente de imóveis mistos (residenciais e comerciais). A zona de localização do imóvel apresenta um crescimento razoável constante na valorização dos seus imóveis se comparados com imóveis de outros bairros. Devido à sua localização, apresenta uma alta perspectiva de comercialização, por está localizado próximo de alguns serviços básicos como: escolas, supermercados, igrejas, farmácias, etc.

Pesquisa de mercado realizada nos dias 28 e 29 de julho de 2022, foi baseada em imóveis que foram vendidos, ou a serem vendidos no mesmo bairro, com as mesmas características do imóvel avaliado e concentrou-se em corretores e proprietários da cidade de Cajazeiras.

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situações e serviços públicos, seu tipo, acessibilidade, potencialidade da área, e estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

### QUADRO RESUMO DE ANÁLISE

<b>PRÉDIO COMERCIAL</b> (Préd. Bolsa Família)	Valor Avaliado <b>R\$ 453.583,00</b>	Área Construída 394,42m <sup>2</sup>	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> 1.150,00
<b>VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL</b> (em números redondos sem honorários de corretagem)			<b>R\$ 454.000,00</b>

Importa a avaliação dos bens acima discriminados no **Total de R\$ 454.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)**.

Encerra-se o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, composto por 3 (três) laudas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e *assinada eletronicamente* pelo autor do presente trabalho.

São partes integrantes do presente trabalho os anexos de 1 a 4.

Cajazeiras – PB, 01 de agosto de 2022.

Atenciosamente,

Paulo Sóstenes Moreira Rangel

Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes  
Moreira Rangel  
Dados: 2022.07.30 21:55:51 -03'00'

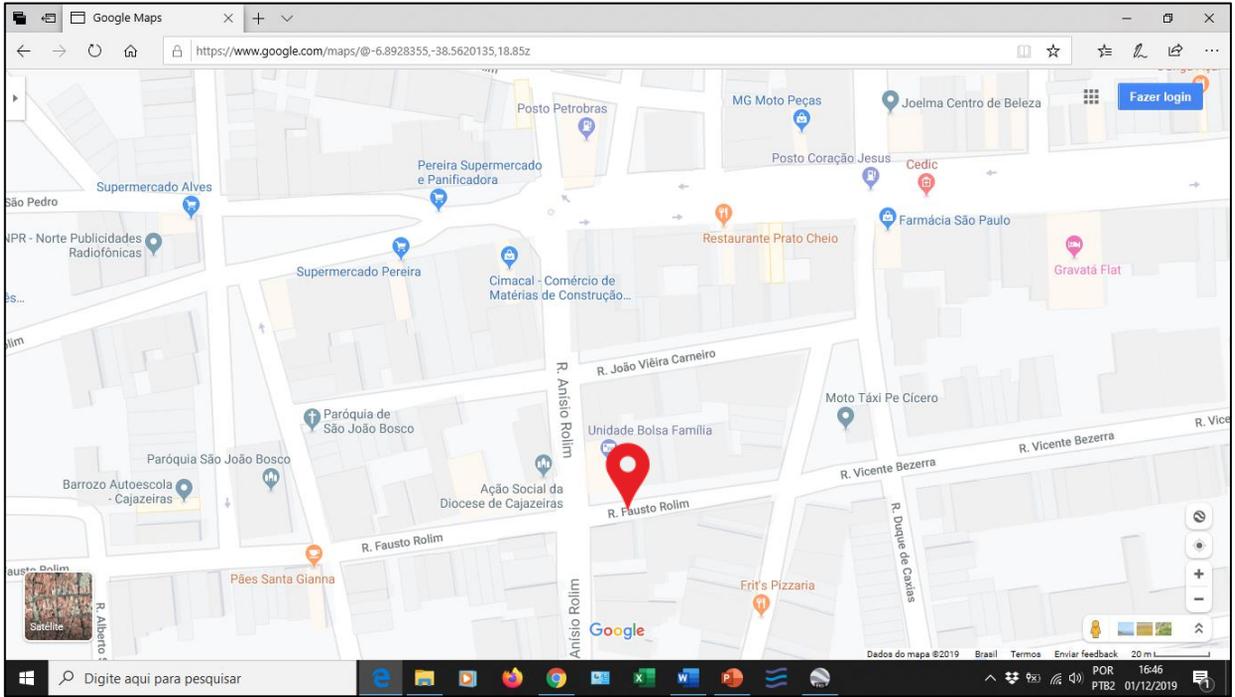
**Paulo Sóstenes Moreira Rangel**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI - PB 7.412 / CNAI 18.791

*027352*

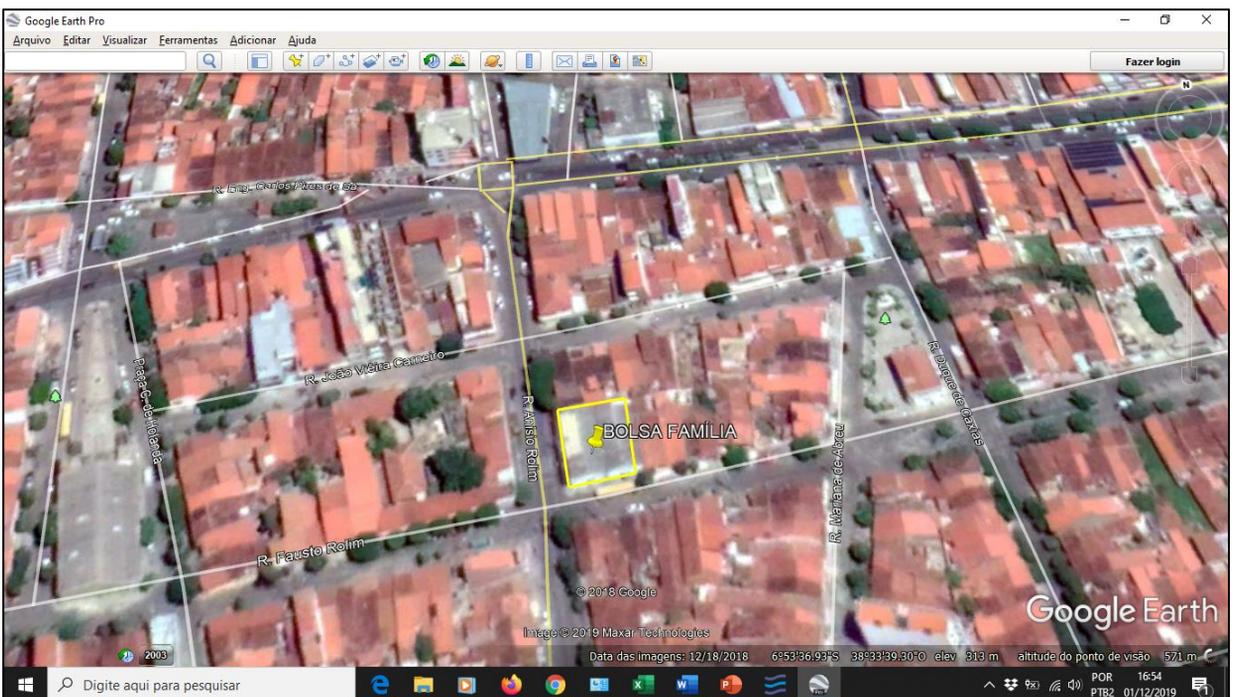


# ANEXO 1

## Mapa de Localização - Google Maps



## Vista Aérea (entorno) - Google Earth



# ANEXO 2

LIVRO 2-AQ

FOLHA 194

AH

**Cartório Antonio Holanda**  
CNPJ/MF 09318577000110  
CAJAZEIRAS-PB - PB - 2 OFÍCIO  
MARIA DOLORES LIRA DE SOUZA  
Tabeliã e Registradora



**STANLEY LIRA DE SOUZA**  
Substituto

REG. DE IMÓVEIS, ESCRITURAS, PROCURAÇÕES, PROTESTOS, AUTENTICAÇÕES, RECONH. DE FIRMAS, ETC.

Rua Odilon Cavalcante, 81, Centro - CAJAZEIRAS-PB-Paraíba - Fone: 83 3531-2015 / Fax:

## CERTIDÃO

Certifico autorizada pela Lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo o livro 2-AQ, deste Cartório do **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**, desta comarca de Cajazeiras, Estado da Paraíba, do meu cargo, dele às fls.129, matrícula nº 8.686, sob nº de ordem **AV-3.8.686**, datada de 28.07.2022, consta a **AVERBAÇÃO** a qual é do teor seguinte:

Um prédio urbano, situado a Rua Anízio Rolim, Capoeiras, Cajazeiras-PB, construído de tijolos coberto de amianto dois portões de esteria de frente, em terreno limitando-se ao norte com imóvel pertencente à Erocilma Maciel, limitando-se ao sul com a Rua Fausto Rolim, limitando-se ao leste com imóvel particular e limitando-se ao oeste com a Rua Anísio Rolim, o terreno em questão possui parte largura de 19,82m , e comprimento com 19,90m, totalizando uma área de trezentos e noventa e quatro e quarenta e dois metros quadrados (394,42m<sup>2</sup>), totalizando uma área coberta de 394m<sup>2</sup>, foreiro do Patrimônio de Nossa Senhora da Piedade, alvenaria de tijolos, piso de paralelepípedos, marquise e veigas de cimento armado, cadastrado junto ao DAT sob nº 02.034.0183.0000.000 (0215431), **ficando ratificado as medidas e limites do imóvel constante da presente matrícula**, retificado os demais termos. **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS**, localizada na Rua Cel. Juvêncio Carneiro, nº 253, centro, Cajazeiras-PB, inscrita no CNPJ nº 08.923.971/0001-15, representada pelo seu Prefeito Constitucional **JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 091.718.434-34, residente e domiciliado nesta cidade de Cajazeiras-PB, Rua Júlio Pajéu nº 235, Bairro Cristo Rei, por Ré-Ratificação. Sem valor declarado. Era o que se continha. Dada e passada nesta cidade de Cajazeiras, Estado da Paraíba, o certificado me verdade e ao arquivo do meu Cartório me reporto e dou fé.

Cajazeiras - PB, 28 de julho de 2022.

A Titular

*Maria Dolores Lira de Souza*  
Maria Dolores de Souza.

AH **CARTÓRIO ANTONIO HOLANDA**  
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO  
E PROTESTO 2º OFÍCIO  
MARIA DOLORES L. DE SOUZA - TABELIÃ  
STANLEY LIRA DE SOUZA - SUBSTITUTO  
Fone/Fax: (83)3531-2015 - Cajazeiras -PB

# ANEXO 3

LIVRO 2-AQ

FOLHA 194V

**AHL** "ANTÔNIO ANTONIO HOLANDA"  
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO  
E PROTESTO 2º OFÍCIO  
MARIA DOLORES L. DE SOUZA - TABELIÃ  
STANLEY LIRA DE SOUZA - SUBSTITUTO  
Fone/Fax: (83)3531-2015 - Cajazeiras -PB



**AHL** "ANTÔNIO ANTONIO HOLANDA"  
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO  
E PROTESTO 2º OFÍCIO  
MARIA DOLORES L. DE SOUZA - TABELIÃ  
STANLEY LIRA DE SOUZA - SUBSTITUTO  
Fone/Fax: (83)3531-2015 - Cajazeiras -PB

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba  
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO  
Tipo Normal B  
CERTIDÃO AV RETIFICAÇÃO  
**ANG83196-KE56**  
Confira os dados do ato em:  
<https://selodigital.tjpb.jus.br>  
Emolumentos R\$: 78,50  
FARPEN: 1,52 FEPJ: 15,70 MP: 3,93

# ANEXO 4



Estado de Paraíba  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
Ficha Cadastral do Imóvel



Impresso por: renato.filgueira

IMÓVEL										
Inscrição do Imóvel: 0215431				Cód. do Cadastro: 21543		Data do Cadastro: 13/09/2006		Zona:	Situação: Ativo	Matricula Cartório
DISTRITO	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	Localização Cart.:			MacroZona:	Natureza do Imóvel: 1 - Predial	
	02	034	0183	0000000	0203401830000000					
Logradouro: ANIZIO ROLIM							Tipo do Logradouro RUA		Título do Logradouro	
Número: 000SN		Bairro: CAPOEIRAS			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
Complemento: 00000				Loteamento: INDEFINIDO				SETOR	QUADRA	LOTE
								02		
DADOS DO PROPRIETÁRIO										
Imunidade/Isenção : 0					Descrição :					
CPF / CNPJ.:				Nome do Proprietário:						
08.923.971/0001-15				CAJAZEIRAS GABINETE PREFEITO						
Logradouro: R CEL JUVENCIO CARNEIRO										
Número: 253		Bairro: CENTRO			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
Endereço para Correspondência: FAUSTO ROLIM										
Número: 000SN		Bairro: CAPOEIRAS			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL										
1-Situação Relativa do Lote:		INDEFINIDO		12-Estrutura:		ALVENARIA		23-Topografia:		PLANO
2-Conservação :		REGULAR		13-Revestimento:		TODA REBOCADA		24-Pedologia:		TERRENO NORMAL
3-Piso:		CERAMICA/PEDRA		14-Esquadrías:		INDEFINIDO		25-Meio Fio:		COM MEIO-FIO
4-Pintura:		PINTURA FINA		15-Forro:		MADEIRA/GESSO		26-Ocupação do Terreno:		EDIFICADO
5-Vidro:		INDEFINIDO		16-Instalação Elétrica:		INDEFINIDO		27-Limites/Frente:		INDEFINIDO
6-Cobertura:		TELHA CERAMICA		17-Telefone:		INDEFINIDO		28-Limites/Laterais:		INDEFINIDO
7-Banheiro/Sanitário:		UM BANHEIRO		18-Piscina:		INDEFINIDO		29-Muro e calçada:		CALCADA OU MURO
8-Fracionamento:		INDEFINIDO		19-Sauna:		INDEFINIDO		30-Árvore:		INDEFINIDO
9-Jardim:		INDEFINIDO		20-Ligação de Água:		COM REDE DE AGUA		31-Legalidade:		ESCRITURADO
10-Salão de Festas:		INDEFINIDO		21-Patrimônio:		MUNICIPAL		32-Gargem:		INDEFINIDO
11-Classif. Arquitetônica:		OUTROS		22-Situação do Lote:		ESQUINA		33-Tipo de Construção:		INDEFINIDO
Área do Imóvel						Valores IPTU/TCR				
Área frente/Lat. Esq.:		Frente: 19.82 m / Profun: 19.90 m		Área premiável Mín.		0		(+ ) Valor Venal Terreno:		0,00
Área da Terreno:		394.42 M²		Área Proj. Terreno:		0		(+ ) Valor Venda Edificação:		0,00
Área Total Edificada		394.42 M²		Área Descoberta:		0		(- ) Valor Venal		0,00
Recuo de Frente		0		Data Vistoria				Aliquota %		1,00
Recuo de Fundo		0		Ultima Avaliação				Valor IPTU		0,00
Recuo Lado Direito		0		Valor M²				Insenção IPTU		SEM BENEFICIO
Recuo Lado Esquerdo		0		Valor Instrumento				TCR Anual:		0,00
Observação										
Outros dados										

Sic Arrecadação - Fone: (83) 3241-0073 www.sic-arrec.com.br - Versão: 2022.00.7.35 Impresso em: 28/07/2022 11:14:14 Emitido por:

Paulo Sóstenes Moreira Rangel

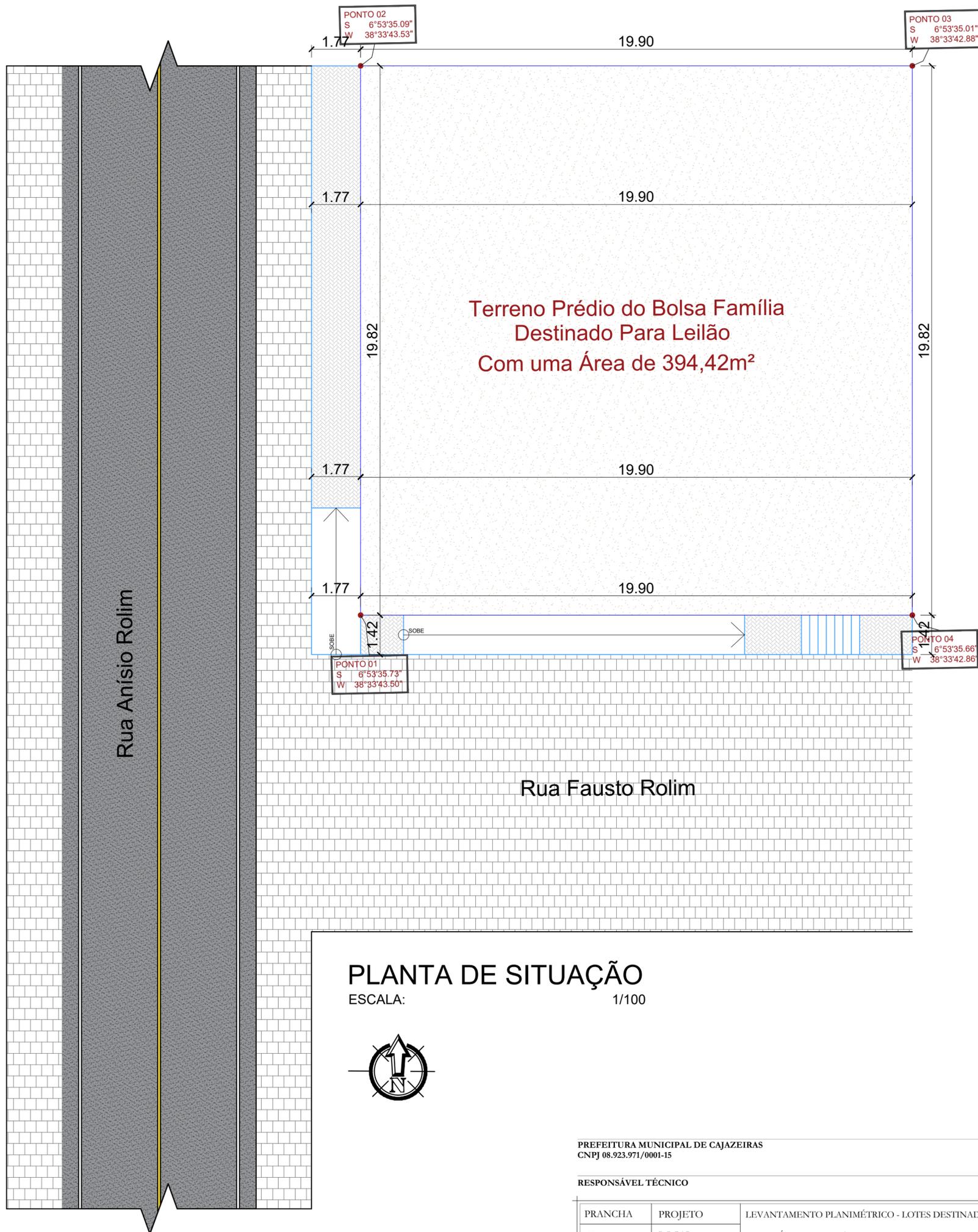
Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes Moreira Rangel  
Dados: 2022.07.30 21:57:57 -03'00'



LEGENDA PLANTA DE SITUAÇÃO:

-  Meio Fio Existente
-  Terreno Para Leilão
-  Calçada existente
-  Rampa existente
-  Rua em Paralelepípedo
-  Rua em Pavimentação Asfáltica

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO  
SEM ESCALA



PLANTA DE SITUAÇÃO

ESCALA: 1/100



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
CNPJ 08.923.971/0001-15

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PRANCHA	PROJETO	LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO - LOTES DESTINADOS A LEILÃO
<b>01</b> / <b>01</b>	LOCAL	RUA ANÍSIO ROLIM, S/N, BAIRRO CAPOEIRAS, CAJAZEIRAS/PB
	PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

DATA	RESPONSÁVEL
JUNHO/2022	ARQ. TIBÉRIO ALMEIDA CAU A707287
ESCALA	
INDICADA NOS DESENHOS	



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM**

**Solicitante:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
**CNPJ:** 08.923.971/0001-15  
**Endereço:** RUA CORONEL JUVÊNIO CARNEIRO, Nº 288  
**Bairro:** CENTRO  
**Cidade:** CAJAZEIRAS-PB  
**CEP.:** 58.900-000

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL****IMÓVEL ONDE FUNCIONAVA ANTIGA LAVANDERIA PÚBLICA**

**Endereço:** Av. Cmte. Vital Roli, S/N  
**Bairro:** Santa Cecília  
**Cidade:** Cajazeiras / PB  
**CEP.:** 58.900-000

**IMÓVEL** – Terreno para construção, em meio de quadra, frente SUL, rua pavimentada (asfaltada), medindo 26,85m de frente e 27,01m de fundos, por 43,62m lateral esquerda e 45,68 lateral direita, perfazendo uma área total de **1.161,78m<sup>2</sup>**. Registrado pelo Cartório de Registro de Imóvel Antonio Holanda, da cidade de Cajazeiras/PB, sob Nº 0027581, Livro 2-N, Folha 088, conforme certidão de matrícula datada de 28/07/2022.

**OBJETIVO**

O objetivo de o presente parecer é avaliar o imóvel e apresentar o justo, real e atual valor dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário da cidade de Cajazeiras/PB, para fins de comercialização ou a que se destine.

**VISTORIA DO IMÓVEL**

- ✓ Vistoria ao imóvel, realizada no dia 28 de julho de 2022, objetivando conhecer sua localização e características, bem como o estado de conservação;
- ✓ Pesquisa através de visita, para verificação dos serviços públicos existentes na região de localização do imóvel;
- ✓ Consulta sobre preço de casas, terrenos e prédios comerciais existentes nas imediações que foram vendidos, ou a serem vendidos, semelhantes ao avaliado.

**METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

1. Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo dos valores dos imóveis, praticado na região próxima da localização do imóvel a ser avaliado.

Paulo Sóstenes Moreira Rangel

Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes Moreira  
Rangel  
Dados: 2022.07.30 22:29:43 -03'00'

2. Esta é a metodologia preferencialmente utilizada na busca dos valores de mercado de terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, sendo que os coeficientes e fatores mencionados terão particularidades aparentes, como localização, estado de conservação dos imóveis e estruturas dos mesmos.
3. O presente parecer está em conformidade com o disposto no Artigo 3º da Lei no 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e o Decreto no 81.871/78 que regulamenta a referida lei, ratificado pelo Recurso Especial 277443 do Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recurso Especial 88.459 DF do mesmo Superior Tribunal.
4. Atende também o inciso VIII do Artigo 39 da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990, e a Resolução 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis-COFECI, de 22 de novembro de 2007, com Ato Normativo COFECI no 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.
5. Esta avaliação atende as exigências Judiciais, Técnicas e Mercadológicas.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em área próxima ao centro da cidade, constituída essencialmente de imóveis mistos (residenciais e comerciais). A zona de localização do imóvel apresenta um crescimento razoável na valorização dos seus imóveis se comparados com imóveis semelhantes. Devido à sua localização, apresenta uma boa perspectiva de comercialização, por está localizado próximo de alguns serviços básicos como: rodoviária, faculdade, escolas, supermercados, igrejas, farmácias, etc.

Pesquisa de mercado realizada nos dias 28 e 29 de julho de 2022, foi baseada em imóveis que foram vendidos, ou a serem vendidos no mesmo bairro, com as mesmas características do imóvel avaliado e concentrou-se em corretores e proprietários da cidade de Cajazeiras.

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situações e serviços públicos, seu tipo, acessibilidade, potencialidade da área, e estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

### QUADRO RESUMO DE ANÁLISE

<b>TERRENO</b> (Antiga Lavanderia)	Valor Avaliado <b>R\$ 987.513,00</b>	Área <b>1.161,78m<sup>2</sup></b>	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> <b>850,00</b>
---------------------------------------	---	--------------------------------------	--

<b>VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL</b> (em números redondos sem honorários de corretagem)	<b>R\$ 988.000,00</b>
--	-----------------------

Paulo Sóstenes Moreira Rangel

Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes

Moreira Rangel

Dados: 2022.07.30 22:30:01 -03'00'

Importa a avaliação dos bens acima discriminados no **Total de R\$ 988.000,00 (novecentos e oitenta e oito mil reais)**.

Encerra-se o presente Parecer composto por 3 (três) laudas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e *assinada eletronicamente* pelo autor do presente trabalho.

São partes integrantes do presente trabalho os anexos de 1 a 3.

Cajazeiras – PB, 01 de agosto de 2022.

Atenciosamente,

**Paulo Sóstenes Moreira  
Rangel**

Assinado de forma digital por Paulo  
Sóstenes Moreira Rangel  
Dados: 2022.07.30 22:30:23 -03'00'

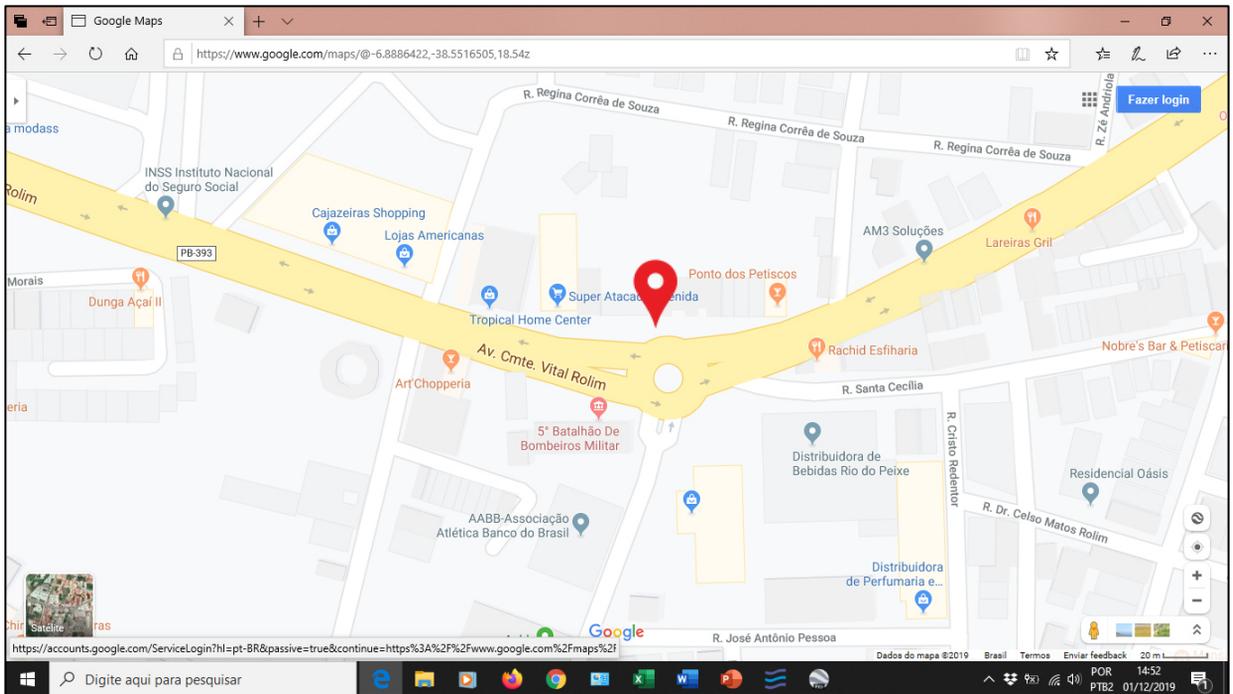
**Paulo Sóstenes Moreira Rangel**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI - PB 7.412 / CNAI 18.791

**027353**

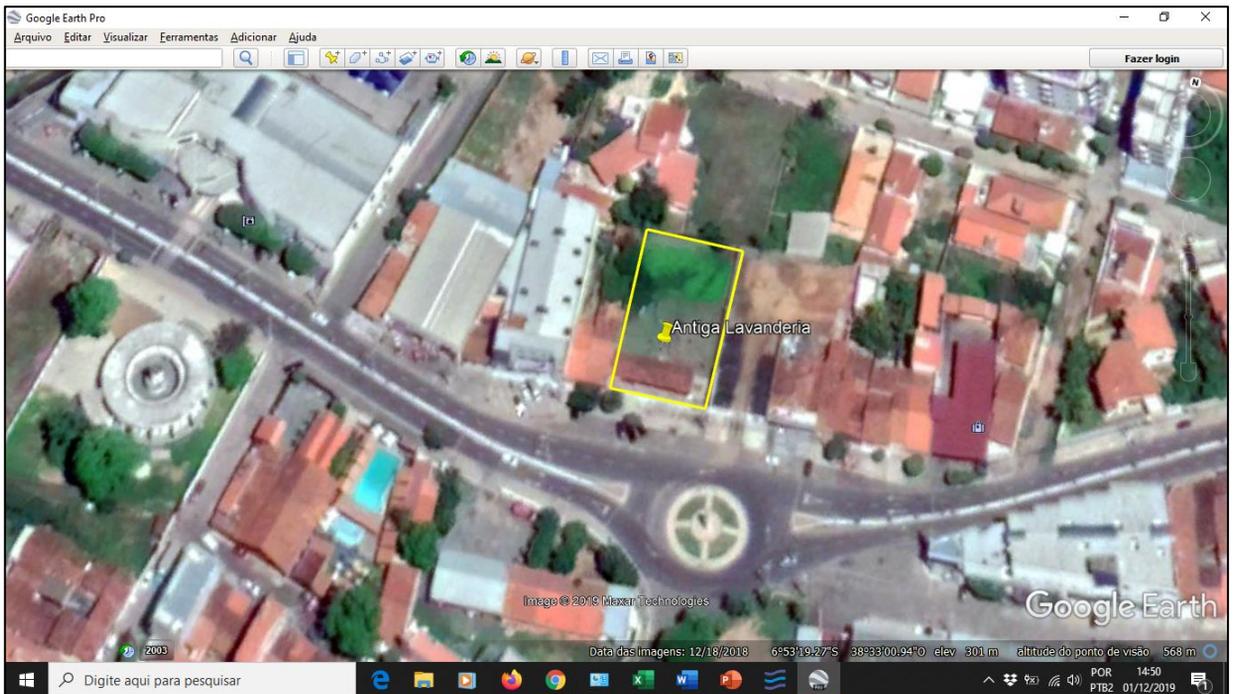


# ANEXO 1

## Mapa de Localização - Google Maps



## Vista Aérea (entorno) - Google Earth



Paulo Sóstenes Moreira  
Rangel

Assinado de forma digital por Paulo  
Sóstenes Moreira Rangel  
Dados: 2022.07.30 22:31:17 -03'00'

# ANEXO 2

<b>AH</b>	<b>Cartório Antonio Holanda</b> CNPJ/MF 08318577000110 CAJAZEIRAS-PB <b>MARIA DOLORES LIRA DE SOUZA</b> Registradora STANLEY LIRA DE SOUZA Substituto REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS -	Matrícula <b>27581</b>	Data <b>18/12/2019</b>
		Livro <b>2 - EN</b>	Folha <b>088</b> Rubrica

**CERTIDÃO DE MATRÍCULA**

CERTIFICO que, revendo o Lv. 2-EN, Matrícula N° 0027581, datado de 18/12/2019, encontrei o seguinte: **IMÓVEL**- Uma área de terreno para construção, desmembrado de outra porção maior, situado a Avenida Comandante Vital Rolim, Bairro Santa Cecília, nesta cidade de Cajazeiras-PB, com as seguintes medidas e confrontações: limitando-se ao norte com Terreno particular, limitando-se ao sul com Avenida Comandante Vital Rolim, ao leste limitando-se com imóvel particular e limitando ao oeste com imóvel particular, o terreno em questão possui parte frontal com 26,85 metros, parte posterior medindo 27,01 metros, parte lateral esquerda medindo 43,62, metros, parte lateral direita medindo 45,68 metros, totalizando uma área de mil cento e sessenta e um e setenta e oito metros quadrados (1.161,78m<sup>2</sup>), adquirido por compra feita a Eunice de Medeiros Matos e Cinthia Matos Rolim ou Cinthia Matos Mendonça, inscrição do imóvel no DAT sob n° 0099660. PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS, inscrita no CNPJ n° 08.923.971/0001-15, com sede na Rua Cel. Juvêncio Carneiro n° 253, centro, nesta cidade de Cajazeiras-PB, representada por seu Prefeito Constitucional JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA, brasileiro, casado, portador do CPF n° 091.718.434-34, residente e domiciliado nesta cidade. Registro Anterior sob n° R-1.1.937, livro 2-M, fls.62, em 16.02.1973, deste Cartório. O referido é verdade dou fé. Cajazeiras-PB, 18 de outubro de 2019. Eu, *[assinatura]* Oficiala digitei.MFR. Selo Digital AJO85980-QD1T

=====

CERTIFICO que o imóvel acima citado não constam ações reipersecutórias de qualquer natureza Certifico finalmente que os atos constantes da presente certidão são os únicos assentamentos da matrícula a que se refere, do que forneço a presente certidão para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Eu, *[assinatura]*, Oficiala do Registro de Imóveis, subscrevo e assino em público e raso com sinal que uso. Em testemunho da verdade. Dou fé.

CAJAZEIRAS-PB, 28 de julho de 2022.

*[assinatura]*  
**MARIA DOLORES LIRA DE SOUZA**  
Oficiala do Registro de Imóveis

**AH** **SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO E PROTESTO 2º OFÍCIO**  
**MARIA DOLORES L. DE SOUZA - TABELIA**  
**STANLEY LIRA DE SOUZA - SUBSTITUTO**  
Fone/Fax: (83)3531-2015 - Cajazeiras -PB

Rua Odilon Cavalcante, 81, Centro - CAJAZEIRAS-PB-Paraíba - Fone:83 3531-2015

Paulo Sóstenes Moreira Rangel

Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes

Moreira Rangel

Dados: 2022.07.30 22:31:38 -03'00'

# ANEXO 3



Estado de Paraíba  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS**  
**Ficha Cadastral do Imóvel**

Impresso por: maxima.fra.de

IMÓVEL										
Inscrição do Imóvel: 0099660				Cód. do Cadastro: 9966		Data do Cadastro: 18/07/2002		Zona:	Situação: Ativo	Matricula Cartório
DISTRITO	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	Localização Cart.:			MacroZona:	Natureza do Imóvel:	
	03	035	0294	0000000	0303502940000000				1 - Predial	
Logradouro: VITAL ROLIM							Tipo do Logradouro		Título do Logradouro	
Número: 000SN		Bairro: SANTA CECILIA			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
Complemento: 0000				Loteamento: INDEFINIDO				SETOR	QUADRA	LOTE
							03			
DADOS DO PROPRIETÁRIO										
Imunidade/Isenção : 0					Descrição :					
CPF / CNPJ.:				Nome do Proprietário:						
08.923.971/0001-15				CAJAZEIRAS GABINETE PREFEITO						
Logradouro: R CEL JUVENCIO CARNEIRO										
Número: 253		Bairro: CENTRO			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
Endereço para Correspondência: VITAL ROLIM										
Número: 000SN		Bairro: SANTA CECILIA			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL										
1-Situação Relativa do Lote:		INDEFINIDO		12-Estrutura:		ALVENARIA		23-Topografia:		ESCORRIDO
2-Conservação :		REGULAR		13-Revestimento:		TODA REBOCADA		24-Pedologia:		TERRENO NORMAL
3-Piso:		PISO GROSSO		14-Esquadrias:		INDEFINIDO		25-Meio Fio:		COM MEIO-FIO
4-Pintura:		CAIACAO		15-Forro:		SEM FORRO		26-Ocupação do Terreno:		EDIFICADO
5-Vidro:		INDEFINIDO		16-Instalação Elétrica:		INDEFINIDO		27-Limites/Frente:		INDEFINIDO
6-Cobertura:		TELHA DE BARRO CO		17-Telefone:		INDEFINIDO		28-Limites/Laterais:		INDEFINIDO
7-Banheiro/Sanitário:		DOIS BANHEIROS		18-Piscina:		INDEFINIDO		29-Muro e calçada:		CALCADA E MURO
8-Fracionamento:		NAO FRACIO		19-Sauna:		INDEFINIDO		30-Árvore:		INDEFINIDO
9-Jardim:		INDEFINIDO		20-Ligação de Água:		INDEFINIDO		31-Legalidade:		ESCRITURADO
10-Salão de Festas:		INDEFINIDO		21-Patrimônio:		MUNICIPAL		32-Gargem:		INDEFINIDO
11-Classif. Arquitetônica:		CASA		22-Situação do Lote:		NO MEIO DA QUADR/		33-Tipo de Construção:		INDEFINIDO
Área do Imóvel						Valores IPTU/TCR				
Área frente/Lat. Esq.:		Frente: 19.81 m / Profun: 31.84 m		Área premiável Min.		0		(+ ) Valor Venal Terreno:		0,00
Área da Terreno:		1161.78 M²		Área Proj. Terreno:		0		(+ ) Valor Venda Edificação:		0,00
Área Total Edificada		143.23 M²		Área Descoberta:		0		(- ) Valor Venal		0,00
Recuo de Frente		0		Data Vistoria				Aliquota %		1,00
Recuo de Fundo		0		Ultima Avaliação				Valor IPTU		0,00
Recuo Lado Direito		0		Valor M²				Insenção IPTU		SEM BENEFICIO
Recuo Lado Esquerdo		0		Valor Instrumento				TCR Anual:		0,00
Observação										
Outros dados										

Sis Arrecadação - E-ticons (83) 3241-9973 www.e-ticons.com.br - Versão 2022.00.7.2 Impresso em : 05/07/2022 11:21:48 Emitido por:

Paulo Sóstenes Moreira Rangel

Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes

Moreira Rangel

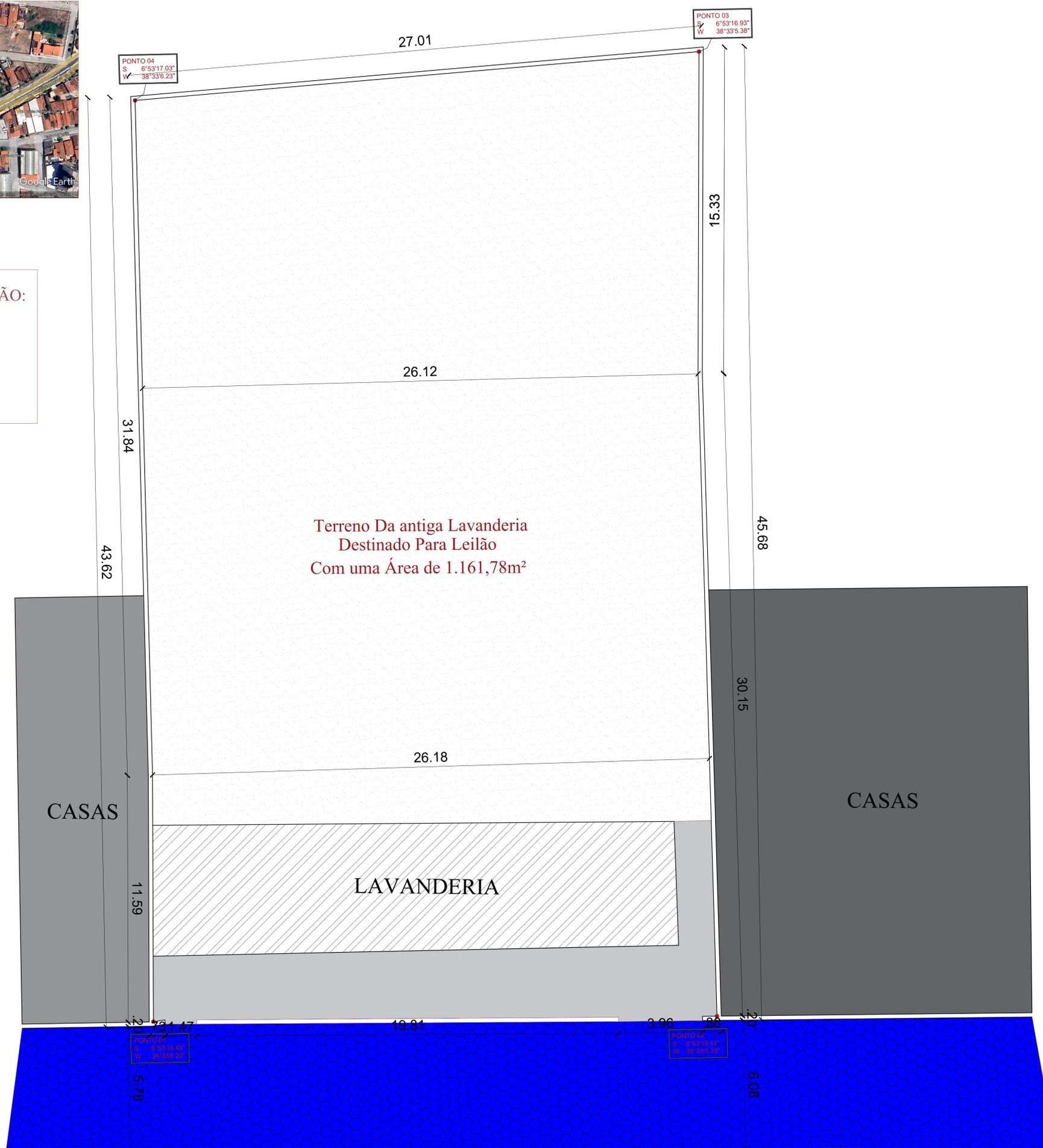
Dados: 2022.07.30 22:31:58 -03'00'



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO  
SEM ESCALA

LEGENDA PLANTA DE SITUAÇÃO:

-  Meio Fio Existente
-  Terreno Para Leilão
-  Calçada existente
-  Piso em argamassa existente



PLANTA DE SITUAÇÃO  
ESCALA: 1/100



Avenida Comandante Vital Rolim

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
CNPJ 08.923.971/0001-15

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PRANCHA <b>01</b> / <b>01</b>	PROJETO	LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO - IMÓVEL DA LAVANDERIA PARA LEILÃO
	LOCAL	AV. COMANDANTE VITAL ROLIM S/N, BAIRRO CENTRO, CAJAZEIRAS/PB
	PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

DATA	RESPONSÁVEL
JUNHO/2022	ARQ. TIBÉRIO ALMEIDA CAU A707287
ESCALA	
INDICADA NOS DESENHOS	



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM**

**Solicitante:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
**CNPJ:** 08.923.971/0001-15  
**Endereço:** RUA CORONEL JUVÊNIO CARNEIRO, Nº 288  
**Bairro:** CENTRO  
**Cidade:** CAJAZEIRAS-PB  
**CEP.:** 58.900-000

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL****IMÓVEL ONDE FUNCIONA SEC. INFRAESTRUTUTA**

**Endereço:** Rua Valdenês Pereira de Sousa, S/N  
**Bairro:** Centro  
**Cidade:** Cajazeiras / PB  
**CEP.:** 58.900-000

**IMÓVEL** – Terreno para construção, em meio de quadra, frente NORTE, rua pavimentada (paralelepípedo), medindo 32,20m de frente e 15,79m de fundos, por 41,21m lateral esquerda e 33,07m lateral direito, perfazendo um total de 1.316,30m<sup>2</sup>. Registrado pelo Cartório de Registro de Imóvel Antonio Holanda, da cidade de Cajazeiras/PB, sob Matrícula de Nº 10480, sob Nº de orden AV-5.10.480, Livro 2-AX, Folha 210, conforme Certidão de Matrícula datada de 19/07/2022.

**OBJETIVO**

O objetivo de o presente parecer é avaliar o imóvel e apresentar o justo, real e atual valor dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário da cidade de Cajazeiras/PB, para fins de comercialização ou a que se destine.

**VISTORIA DO IMÓVEL**

- ✓ Vistoria ao imóvel, realizada no dia 28 de julho de 2022, objetivando conhecer sua localização e características, bem como o estado de conservação;
- ✓ Pesquisa através de visita, para verificação dos serviços públicos existentes na região de localização do imóvel;
- ✓ Consulta sobre preço de casas, terrenos e prédios comerciais existentes nas imediações que foram vendidos, ou a serem vendidos, semelhantes ao avaliado.

**METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

1. Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo dos valores dos imóveis, praticado na região próxima da localização do imóvel a ser avaliado.

**Paulo Sóstenes Moreira Rangel**

Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes Moreira Rangel  
Dados: 2022.07.31 01:07:35 -03'00'

2. Esta é a metodologia preferencialmente utilizada na busca dos valores de mercado de terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, sendo que os coeficientes e fatores mencionados terão particularidades aparentes, como localização, estado de conservação dos imóveis e estruturas dos mesmos.
3. O presente parecer está em conformidade com o disposto no Artigo 3º da Lei no 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e o Decreto no 81.871/78 que regulamenta a referida lei, ratificado pelo Recurso Especial 277443 do Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recurso Especial 88.459 DF do mesmo Superior Tribunal.
4. Atende também o inciso VIII do Artigo 39 da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990, e a Resolução 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis-COFECI, de 22 de novembro de 2007, com Ato Normativo COFECI no 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.
5. Esta avaliação atende as exigências Judiciais, Técnicas e Mercadológicas.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se no centro da cidade, em área constituída essencialmente de imóveis comerciais. A zona de localização do imóvel apresenta um médio crescimento na valorização dos seus imóveis se comparados com imóveis semelhantes. Devido à sua localização, apresenta uma boa perspectiva de comercialização, por está localizado próximo de alguns serviços básicos como: bancos, fórum, cartórios, rodoviária, escolas, supermercados, igrejas, farmácias, etc.

Pesquisa de mercado realizada nos dias 28 e 29 de julho de 2022, foi baseada em imóveis que foram vendidos, ou a serem vendidos no mesmo bairro, com as mesmas características do imóvel avaliado e concentrou-se em corretores e proprietários da cidade de Cajazeiras.

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situações e serviços públicos, seu tipo, acessibilidade, potencialidade da área, e estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

### QUADRO RESUMO DE ANÁLISE

<b>TERRENO</b> (Sec. Infraestrutura)	Valor Avaliado <b>R\$ 921.410,00</b>	Área <b>1.316,30m<sup>2</sup></b>	Valor Unitário <b>R\$/m<sup>2</sup> 700,00</b>
---	---	--------------------------------------	---

<b>VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL</b> (em números redondos sem honorários de corretagem)	<b>R\$ 921.000,00</b>
--	-----------------------

Importa a avaliação dos bens acima discriminados no **Total de R\$ 921.000,00 (novecentos e vinte e um mil reais)**.

**Paulo Sóstenes Moreira Rangel**

Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes Moreira Rangel  
Dados: 2022.07.31 01:07:55 -03'00'

Encerra-se o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, composto por 3 (três) laudas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e *assinada eletronicamente* pelo autor do presente trabalho.

São partes integrantes do presente trabalho os anexos de 1 a 3.

Cajazeiras – PB, 01 de agosto de 2022.

Atenciosamente,

Paulo Sóstenes Moreira Rangel

Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes Moreira Rangel  
Dados: 2022.07.31 01:08:17 -03'00'

---

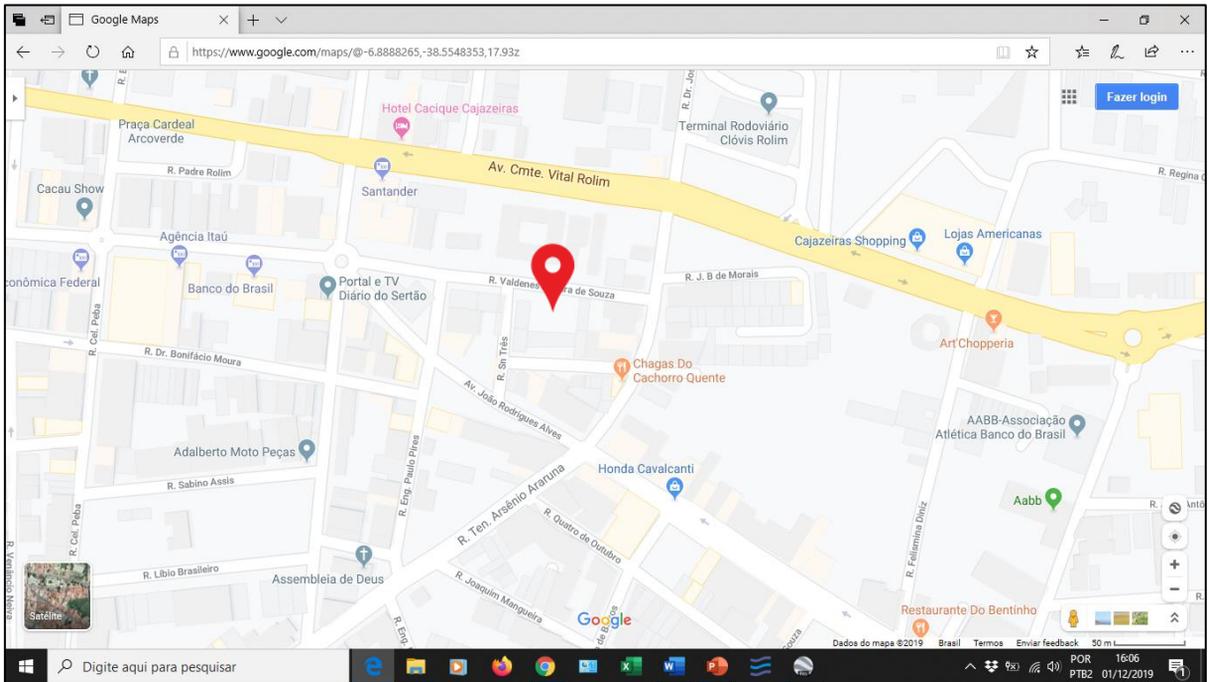
**Paulo Sóstenes Moreira Rangel**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI - PB 7.412 / CNAI 18.791

**007062**

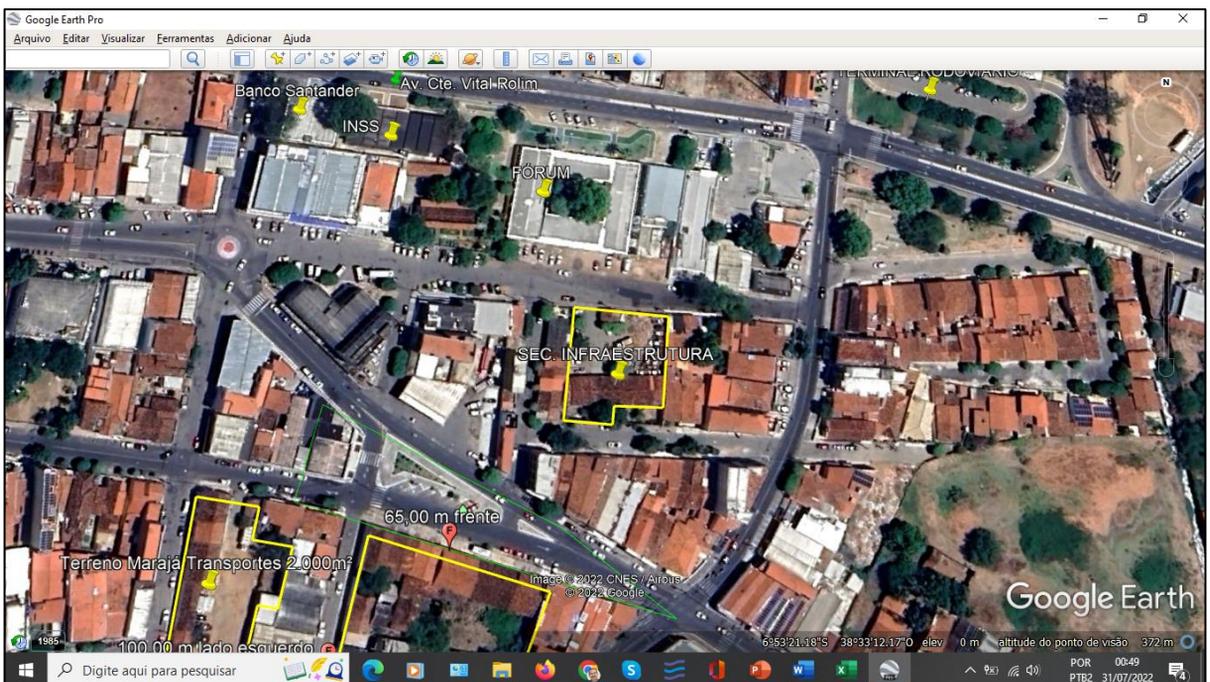


# ANEXO 1

## Mapa de Localização - Google Maps



## Vista Aérea (entorno) - Google Earth



# ANEXO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL  
CARTÓRIO ANTONIO HOLANDA

2º OFÍCIO 09.318.577/0001-10

CAJAZEIRAS-PB

MARIA DOLORES LIRA DE SOUZA  
Tabeliã

STANLEY LIRA DE SOUZA  
Substituto

ESCRITURAS, PROCURAÇÕES, PROTESTOS, AUTENTICAÇÕES, RECONHECIMENTO DE FIRMAS, REGISTRO DE IMÓVEIS, ETC.

## CERTIDÃO

Certifico autorizada pela Lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo o livro **2-AX**, deste Cartório do **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**, desta comarca de Cajazeiras, Estado da Paraíba, do meu cargo, dele às fls.210, matricula nº 10.480, sob nº de ordem **AV-5.10.480**, datada de 19.07.2022, consta a **AVERBAÇÃO** a qual é do teor seguinte:

Um terreno para construção, situado a Rua Universitária Valdenês Pereira, nesta cidade de Cajazeiras-PB, com os seguintes limites e confrontações: com frente para a Rua Valdenes Pereira com 32,2 metros de comprimento, sua lateral do lado esquerdo conflitante com Fr. Gomes de Araújo nº 100, com 41,21 metros de comprimento, lateral do lado direito conflitante com José Eurico Neves nº 136, com 33,07 metros de comprimento e os fundos do terreno conflitante com a Rua Beliza Marques Galvão com 15,79 metros de comprimento, totalizando uma área de mil trezentos e dezesseis e trinta (1.316,30m<sup>2</sup>), com inscrição do imóvel sob nº 0023230, setor 01 quadra 076, lote 0045, **ficando ratificado as medidas e limites do imóvel constante da presente matricula**, retificado os demais termos. **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS**, localizada na Rua Cel. Juvêncio Carneiro, n° 253, centro, Cajazeiras-PB, inscrita no CNPJ nº 08.923.971/0001-15, representada pelo seu Prefeito Constitucional **JOSÉ ALDE MIR MEIRELES DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 091.718.434-34, residente e domiciliado nesta cidade de Cajazeiras-PB, Rua Júlio Pajéu nº 235, Bairro Cristo Rei, por Ré-Ratificação. Sem valor declarado. Era o que se continha. Dada e passada nesta cidade de Cajazeiras, Estado da Paraíba, o certificado me verdade e ao arquivo do meu Cartório me reporto e dou fé.

Cajazeiras – PB, 19 de julho de 2022.

A Titular

Maria Dolores de Souza.

**AH** CARTÓRIO "ANTONIO HOLANDA"  
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL  
E PROTESTO 2º OFÍCIO  
MARIA DOLORES L. DE SOUZA - TABELIÃ  
STANLEY LIRA DE SOUZA - SUBSTITUTO  
FAX: (83) 3531-2015 - Cajazeiras-PB

# ANEXO 3



Estado de Paraíba  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
Ficha Cadastral do Imóvel

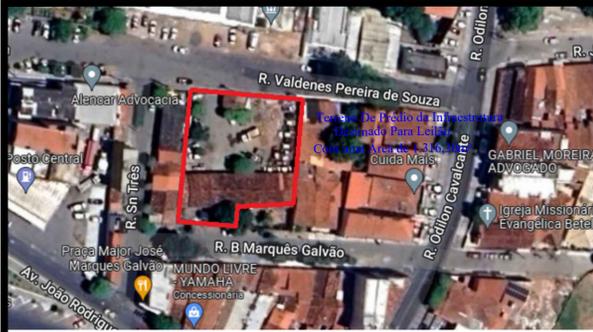
Impresso por: maxima.frade

IMÓVEL										
Inscrição do Imóvel: 0023230				Cód. do Cadastro: 2323		Data do Cadastro: 18/07/2002		Zona:	Situação: Ativo	Matricula Cartório
DISTRITO	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	Localização Cart.:			MacroZona:	Natureza do Imóvel: 1 - Predial	
	01	076	0045	0000000	0107600450000000					
Logradouro: VALDENEZ P.SOUZA							Tipo do Logradouro		Título do Logradouro	
Número: 00112		Bairro: CENTRO			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
Complemento: INFRAESTRUTURA				Loteamento: INDEFINIDO				SETOR	QUADRA	LOTE
							01			
DADOS DO PROPRIETÁRIO										
Imunidade/Isenção : 0					Descrição :					
CPF / CNPJ.:				Nome do Proprietário:						
08.923.971/0001-15				CAJAZEIRAS GABINETE PREFEITO						
Logradouro: R CEL JUVENCIO CARNEIRO										
Número: 253		Bairro: CENTRO			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
Endereço para Correspondência: VALDENEZ P.SOUZA										
Número: 00112		Bairro: CENTRO			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL										
1-Situação Relativa do Lote	INDEFINIDO		12-Estrutura:	ALVENARIA		23-Topografia:	PLANO			
2-Conservação :	RUIM		13-Revestimento:	MEIA REBOCADA		24-Pedologia:	ARENOSO OU PEDREGOSO			
3-Piso:	CIMENTADO		14-Esquadrías:	INDEFINIDO		25-Meio Fio:	COM MEIO-FIO			
4-Pintura:	CAIACAO		15-Forro:	SEM FORRO		26-Ocupação do Terreno:	EDIFICADO			
5-Vidro:	INDEFINIDO		16-Instalação Elétrica:	INDEFINIDO		27-Limites/Frente:	INDEFINIDO			
6-Cobertura:	TELHA CERAMICA		17-Telefone:	INDEFINIDO		28-Limites/Laterais:	INDEFINIDO			
7-Banheiro/Sanitário:	UM BANHEIRO		18-Piscina:	INDEFINIDO		29-Muro e calçada:	CALCADA E MURO			
8-Fracionamento:	NAO FRACIO		19-Sauna:	INDEFINIDO		30-Árvore:	INDEFINIDO			
9-Jardim:	INDEFINIDO		20-Ligação de Agua:	INDEFINIDO		31-Legalidade:	ESCRITURADO			
10-Salão de Festas:	INDEFINIDO		21-Patrimônio:	MUNICIPAL		32-Gargem:	INDEFINIDO			
11-Classif. Arquitetônica:	OUTROS		22-Situação do Lote:	NO MEIO DA QUADRA		33-Tipo de Construção:	INDEFINIDO			
Área do Imóvel						Valores IPTU/TCR				
Área frente/Lat. Esq.:		Frente: 35.17 m / Profun: 39.80 m		Área premiável Min.		0		(+ ) Valor Venal Terreno:	0,00	
Área da Terreno:		1316.30 M²		Área Proj. Terreno:		0		(+ ) Valor Venda Edificação:	0,00	
Área Total Edificada		339.50 M²		Área Descoberta:		0		( = ) Valor Venal	0,00	
Recuo de Frente		0		Data Vistoria				Aliquota %	1,00	
Recuo de Fundo		0		Ultima Avaliação				Valor IPTU	0,00	
Recuo Lado Direito		0		Valor M²				Insenção IPTU	SEM BENEFICIO	
Recuo Lado Esquerdo		0		Valor Instrumento				TCR Anual:	0,00	
Observação										
Retificação de área conforme Parecer Técnico da Sec. de Planejamento em 15 de julho de 2022.										
Outros dados										

Sic Arrecadação - E-ticons (83) 3241-9973 www.e-ticons.com.br - Versão 2022.00.7.18 Impresso em : 15/07/2022 11:06:39 Emitido por

Paulo Sóstenes Moreira Rangel Assinado de forma digital por Paulo Sóstenes Moreira Rangel

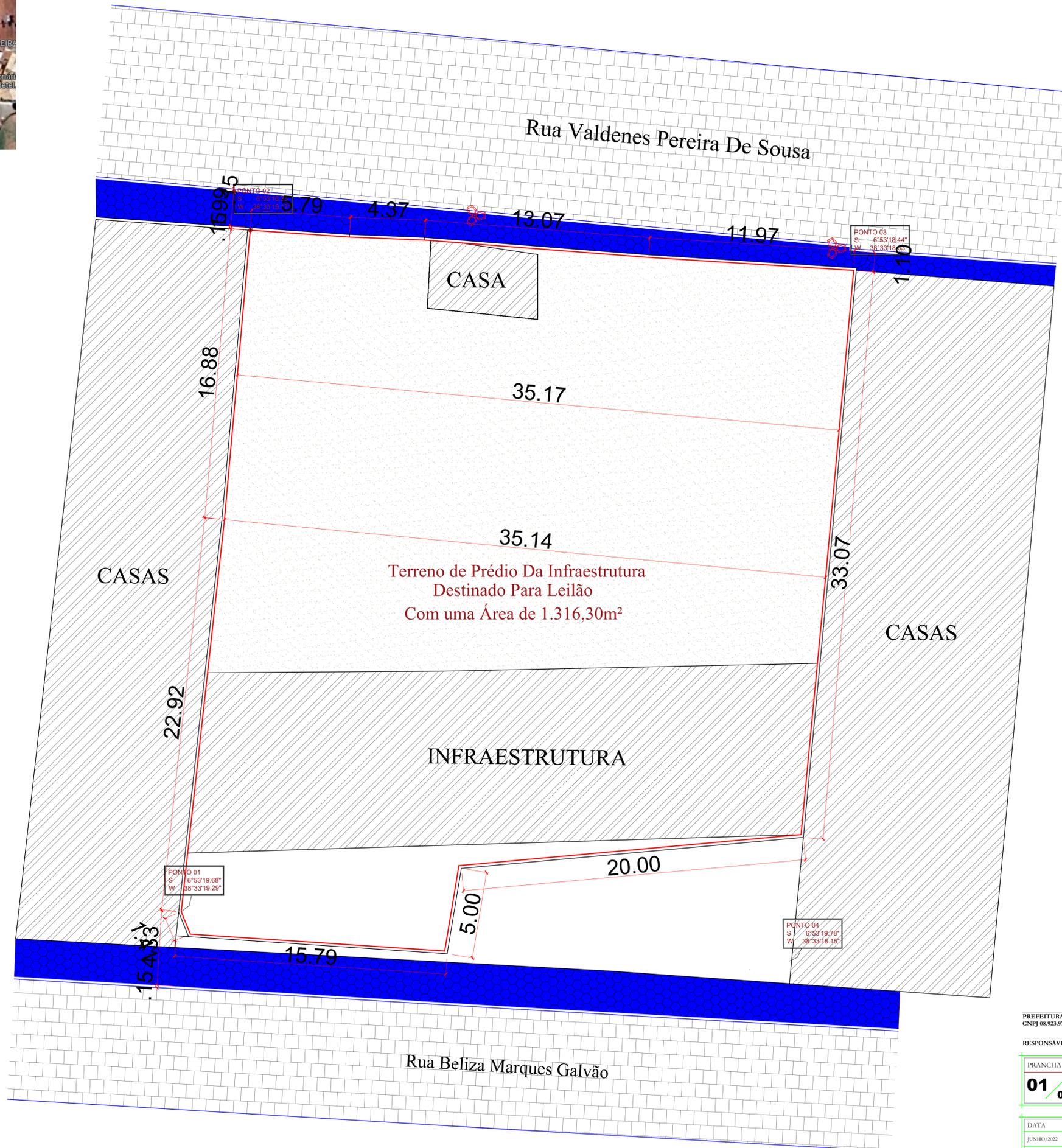
Dados: 2022.07.31 01:06:47 -03'00'



**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**  
SEM ESCALA

**LEGENDA PLANTA DE SITUAÇÃO:**

- Meio Fio Existente
- Terreno Destinado Para Leilão
- Calçada existente
- Rua existente
- Poste existente



**PLANTA DE SITUAÇÃO**  
ESCALA: 1/125



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
CNPJ 08.923.971/0001-15

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PRANCHA	PROJETO	LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO - IMÓVEL DA INFRAESTRUTURA P/ LEILÃO
<b>01</b>	LOCAL	RUA VALDENES PEREIRA, S/N, BAIRRO CENTRO, CAJAZEIRAS/PB
<b>01</b>	PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

DATA	RESPONSÁVEL
JUNHO/2022	ARQ. TIBÉRIO ALMEIDA CAU A707287
ESCALA	
INDICADA NOS DESENHOS	





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**ANEXO II – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA (Pagamento à vista)**

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS, POR MEIO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO MUNICÍPIO, E ..... NA FORMA ABAIXO:**

SAIBAM quantos esta **Escritura Pública de Compra e Venda** virem que aos.....dias do mês de .....do ano de ....., nesta cidade de ....., comparecem as partes entre si juntas e contratadas, a saber:

De um lado, como OUTORGANTE VENDEDOR, O MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ/MF nº 08.923.971/0001-15, com sede na Avenida Coronel Juvêncio Carneiro, 253, Centro, Cajazeiras, Estado da Paraíba, representado neste ato pelo Prefeito José Aldemir Meireles de Almeida, Brasileiro, Casado, Médico, residente e domiciliado na Rua Emílio Assis, 110, Casa, Santa Cecília, Cajazeiras-PB, CPF nº 091.718.434-34, Carteira de Identidade nº 107.156 SSP/PB e de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR, o Sr/Empresa ....., inscrito no CPF/CNPJ....., todos juridicamente capazes e reconhecidos como os próprios, por mim, à vista dos documentos que foram apresentados, do que dou fé bem como de que a presente será anotada no competente Distribuidor, no prazo da lei.

E, perante as testemunhas no final assinadas, pelo OUTORGANTE VENDEDOR, me foi dito o seguinte:

1. Que é único e legítimo possuidor, em mansa e pacífica posse do imóvel que se descreve;
2. Que o imóvel acima descrito e caracterizado foi havido conforme..... registrado sob o Nº..... Matrícula Nº..... as fls..... do Livro do Cartório de Registro de Imóveis da..... Circunscrição da Comarca de.....;
3. Que, sendo proprietário do imóvel acima descrito tem ajustado a vendê-lo como de fato e verdade o faz ao OUTORGADO COMPRADOR no estado e condições previstas no Edital de Licitação adiante mencionado, que lhe foi adjudicado no **LEILÃO PÚBLICO DE BENS IMÓVEIS N.º 00001/2022**, pelo preço certo e ajustado de R\$..... (.....), correspondente ao lance vencedor naquele LEILÃO, pelo que dá ao OUTORGADO COMPRADOR, plena e geral quitação de pago e satisfeito, para nada mais exigir do aludido preço, cedendo-lhe e transmitindo-lhe a propriedade, a posse, servidões, ações e mais direitos que tinha até a presente data sobre o mencionado imóvel;
4. Todas as despesas decorrentes de presente instrumento, bem como do seu registro na Circunscrição Imobiliária competente correrão por conta do OUTORGADO COMPRADOR;
5. Caberá ainda ao OUTORGADO COMPRADOR promover o efetivo registro da presente escritura no Registro Imobiliário competente no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis após a Lavratura da Escritura, e apresentá-lo à OUTORGANTE VENDEDORA no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis a critério desta, ante motivo justificado.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Pelo OUTORGADO COMPRADOR me foi dito que aceita a compra do imóvel objeto desta Escritura nas condições acima indicadas pela OUTORGANTE VENDEDORA.

E, de como assim disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita e achada conforme, outorgou(am), aceitou(am) e assina(am).

Dou fé. Eu, xxxxxx, escrevente, a lavrei, li e encerro colhendo a(s) assinaturas.

**PELO CONTRATANTE**

---

José Aldemir Meireles de Almeida  
Prefeito Constitucional  
091.718.434-34

**PELO CONTRATADO**

---

CONTRATADO  
CPF/CNPJ

**TESTEMUNHAS**

---

---

**ANEXO III – MINUTA DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA (Pagamento parcelado)**

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS, POR MEIO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO MUNICÍPIO, E ..... NA FORMA ABAIXO**

SAIBAM quantos este **Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda** virem que aos..... dias do mês de..... do ano de..... nesta cidade de....., em Cartório, perante mim, escrevente comparecem as partes entre si juntos e contratadas, a saber:

De um lado, como OUTORGANTE VENDEDOR, O MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ/MF nº 08.923.971/0001-15, com sede na Avenida Coronel Juvêncio Carneiro, 253, Centro, Cajazeiras, Estado da Paraíba, representado neste ato pelo Prefeito José Aldemir Meireles de Almeida, Brasileiro, Casado, Médico, residente e domiciliado na Rua Emílio Assis, 110, Casa, Santa Cecília, Cajazeiras-PB, CPF nº 091.718.434-34, Carteira de Identidade nº 107.156 SSP/PB e de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR, o Sr/Empresa ....., inscrito no CPF/CNPJ....., todos juridicamente capazes e reconhecidos como os próprios, por mim, à vista dos documentos que foram apresentados, do que dou fé bem como de que a presente será anotada no competente Distribuidor, no prazo da lei.

E na presença das testemunhas, pelas partes contratantes me foi dito o seguinte:

1. Que por força de Edital de Licitação Pública, **LEILÃO PÚBLICO DE BENS IMÓVEIS N.º 00001/2022**, a OUTORGANTE COMPROMISSÁRIA VENDEDORA vendeu ao OUTORGADO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o imóvel constituído pelo **Lote ... (identificação do imóvel)**.
2. Que a OUTORGADA COMPROMISSÁRIA VENDEDORA sendo Proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo como de fato e na verdade o faz ao OUTORGADO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, no estado e condições previstas no Edital de Licitação Pública adiante mencionado, pelo preço certo e ajustado de R\$.....(.....). A entrada, que importa em R\$.....(.....), foi quitada nesta data. Esta entrada servirá de arras (sinal) e princípio de pagamento, na forma do art. 417 e seguintes do Código Civil Brasileiro. O pagamento do saldo remanescente, que importa em R\$.....(.....), será efetuado em .....(.....) parcelas mensais e sucessivas de R\$..... (.....). Vencendo-se a primeira parcela no dia   /  /  , (será preenchida com a data respectiva a 30 dias corridos da assinatura de presente contrato) e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, independentemente de qualquer aviso;
3. Que o pagamento das parcelas restantes (saldo remanescente) deverá ser feito, por meio de depósito em Conta Corrente 42.851-5, do Banco do Brasil, Agência 0099-X, do Município de Cajazeiras-PB, conforme as instruções dos itens 12 e 13 do Edital do **LEILÃO PÚBLICO DE BENS IMÓVEIS N.º 00001/2022**;
4. Que caso o pagamento do valor da entrada seja efetuado com cheque e sendo o mesmo devolvido pelo sistema de compensação bancária, será depositado novamente pelo prazo máximo de 03 (três) dias após devolução na Conta Corrente 42.851-5, do Banco do Brasil, Agência 0099-X, do Município de Cajazeiras-



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

PB, e se novamente devolvidos, será considerado como desistência do negócio, ficando o bem apto a ser leiloado novamente e o Arrematante obrigado a pagar multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do arremate;

5. Que na falta de pagamento na data do vencimento, de qualquer parcela devida, será esta acrescida de multa de mora de 2% (dois por cento) além de juros, calculados a taxa de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração;
6. Que o atraso no pagamento de 03 (três) parcelas mensais consecutivas importará rescisão da presente promessa de compra e venda de pleno direito e na imediata execução deste instrumento, além das sanções previstas no Edital de Licitação do Leilão;
7. Que O OUTORGADO PROMISSÁRIO COMPRADOR poderá antecipar, total ou parcialmente, o saldo devedor;
8. Que a propriedade do presente imóvel será entregue ao OUTORGADO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, somente após quitação total do seu valor e respectivo registro em nome do Adquirente;
9. Que a Escritura definitiva do imóvel somente será lavrada e registrada após o pagamento da última parcela do valor do imóvel e quitação total da dívida e deverá ser providenciada por iniciativa do OUTORGADO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR no prazo de 60 (sessenta) dias corridos após a quitação total da dívida;
10. Que lavrada a Escritura e registrada no Cartório competente, o PROMITENTE COMPRADOR deverá fornecer à Secretaria de Administração, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis a critério desta, ante motivo justificado, um traslado da Escritura e respectiva **Certidão de Registro Geral de Imóveis**;
11. Que todas as despesas decorrentes do presente Instrumento e o seu Registro na Circunscrição Imobiliária Competente correrão por conta do OUTORGADO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR;
12. Que todos os tributos ou taxas que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel são de conta e inteira responsabilidade do OUTORGADO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

Pelo OUTORGADO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR me foi dito que aceita a compra do imóvel objeto deste **Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda** nas condições acima indicadas pelo OUTORGANTE COMPROMISSÁRIO VENDEDOR;

Emitida Declaração sobre a operação e, de como assim disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita e achada conforme, outorgou(am), aceitou(am) e assina(am).

Dou fé. Eu, XXXXXX, escrevente, a lavrei, li e encerro colhendo a(s) assinaturas.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**PELO CONTRATANTE**

---

José Aldemir Meireles de Almeida  
Prefeito Constitucional  
091.718.434-34

**PELO CONTRATADO**

---

CONTRATADO  
CPF/CNPJ

**TESTEMUNHAS**

---

---



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

## ANEXO IV – PROCEDIMENTOS PARA ESCRITURAÇÃO PÚBLICA DO IMÓVEL

1. Para escrituração do imóvel, o Arrematante deverá dirigir-se à **Secretaria de Administração do Município de Cajazeiras-PB**, localizada na Av. Joca Claudino, s/n, Centro, Administrativo, Bairro Tancredo Neves, Cajazeiras – PB, CEP: 58.900-000, das 08h00min às 12h00min dos dias úteis, portando a **Carta de Arrematação** (a ser emitida pelo Leiloeiro, quando da comprovação do pagamento integral do imóvel) acompanhada dos seguintes documentos:

I. Quando **Pessoa Física**:

- a) Cédula de Identidade;
- b) Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) Certidão Negativa da Dívida Ativa da União e dos Tributos e Contribuições Federais;
- d) Certidão Negativa da Dívida Ativa e de Tributos do Estado do Paraíba e do Estado sede de seu domicílio;
- e) Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de seu domicílio.

II. Quando **Pessoa Jurídica**:

- a) Cópia do CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica);
- b) Registro Comercial, no caso de Empresa Individual;
- c) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de Sociedades Comerciais, e, no caso de Sociedades por Ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, com a comprovação da publicação no Diário Oficial da Ata arquivada, bem como das respectivas alterações, caso existam;
- d) Inscrição do Ato constitutivo no caso de Sociedades Civis, acompanhadas de prova da eleição dos administradores ou diretoria em exercício;
- e) Decreto de Autorização, em se tratando de Empresa ou Sociedade Estrangeira em funcionamento no país, e Ato de Registro ou Autorização para funcionamento, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- f) Certidão Negativa da Dívida Ativa da União e dos Tributos e Contribuições Federais;
- g) Certidão Negativa da Dívida Ativa e de Tributos do Estado da Paraíba e do Estado sede de seu domicílio;
- h) Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de seu domicílio;
- i) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social;
- j) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- k) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1o de maio de 1943.

2. O Arrematante do imóvel, independente de convocação, e com o devido suporte prestado pela **Comissão Permanente de Leilão – CPL**, no que couber, deverá tomar as seguintes providências:

I. No caso de **pagamento à vista**:

a) Escriturar e registrar, no cartório competente, a **Escritura Pública de Compra e Venda** (conforme Minuta do **Anexo I** deste Edital) do imóvel adquirido no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, sendo todas as despesas para a lavratura e registro por conta do Adquirente.

**II. No caso de pagamento parcelado:**

a) Fica a critério do Arrematante escriturar, no cartório competente, o **Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda** (conforme Minuta do **Anexo II** deste Edital);

b) O registro do **Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda** poderá ser realizado na Circunscrição Imobiliária competente, ficando a critério do Arrematante do imóvel, contudo a Escritura definitiva deve obrigatoriamente ser registrada;

c) A Escritura definitiva do imóvel somente será lavrada e registrada após o pagamento da última parcela do valor do imóvel e quitação total da dívida;

d) O promissário comprador terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para providenciar a escrituração definitiva e Registro do imóvel na Circunscrição Imobiliária competente, contados da quitação da última parcela ou da quitação total da dívida, conforme o caso;

e) O **Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda** será firmado e registrado, exclusivamente, em nome do Arrematante vencedor;

f) A Escritura definitiva do imóvel será lavrada e registrada, exclusivamente, em nome do Arrematante vencedor.

**3. Serão de inteira responsabilidade do Adquirente:**

a) A iniciativa necessária à Escritura definitiva de compra e venda, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;

b) Todas as despesas para a lavratura e registro do Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda;

c) Todas as despesas necessárias à elaboração da Escritura definitiva, seu registro e impostos incidentes sobre a transmissão do bem;

d) O recolhimento do laudêmio incidente sobre a venda, quando houver;

e) As custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;

f) O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação.

**4. Lavrada a Escritura, o Adquirente deverá fornecer à Secretaria de Administração do Município de Cajazeiras-PB, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis a critério desta ante motivo justificado, um traslado das Escrituras e respectiva Certidão da Matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.**