



MENSAGEM N.º 012/2021.

Tendo este poder Executivo, a relevante missão de realizar uma Administração dentro da legalidade e das necessidades do nosso município.

Temos a honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Câmara, o Projeto de Lei que **Autoriza o** Poder Executivo a comprar um imóvel (terreno) para fins de instalação portuária, escola, unidade básica de Saúde, Posto da Guarda Municipal, Complexo Esportivo, Construção de Casas Populares e dá outras providências.

Por tratar-se de matéria de relevante interesse para a Administração, solicitamos que sua deliberação seja feita em caráter **ORDINÁRIO**.

Destarte, tendo plena convicção de que essa Casa apreciará e aprovará o Projeto de Lei, objetivando em atender os benefícios que serão alcançados pela municipalidade, apresento aos nobres Edis, respeitosa saudação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CODAJÁS, aos 12 (Doze) dias do mês de Julho do ano de 2021, 83º aniversário de elevação à categoria de cidade.

ANTÔNIO FERREIRA DOS SANTOS
Prefeito Municipal de Codajás

Câmara Municipal de Codajás

Data 12/07/21 Hora: 08:00

Protocolo n.º: 0120

PROJETO DE LEI N.º 012 /2021-PMC/GP.

Autoriza o Chefe do Executivo Municipal a comprar de um imóvel (terreno) para fins de instalação portuária, escola, Unidade Básica de Saúde, Posto da Guarda Municipal, Complexo Esportivo, Construção de Casas Populares e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CODAJÁS EM EXERCÍCIO, no uso das atribuições lhe conferidas por Lei.

Faço saber a todos que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte.

LEI:

Art. 1º - Fica o chefe do Executivo Municipal autorizado a **COMPRAR** um imóvel no **valor de R\$: 993.250,00 (novecentos e noventa e três mil duzentos e cinquenta reais)**, situado a margem esquerda do Rio Solimões, com as seguintes características: medindo 145 metros de frente, com 145 metros de fundos, a direita 685 metros e a esquerda 685 metros, perfazendo uma área total de **99.325 m²**, limitando-se pela frente com o Rio Solimões, lado direito com Bairro Bela Vista, lado esquerdo com Bairro Colônia Major Tury, Srº José de Oliveira e Srº Clemysion Marques Antunes e fundos com terreno do imóvel denominado Aningal I.

Art. 2º - O imóvel será um complexo de obras onde será construído Porto para embarque e desembarque de cargas com área de **31.272,15 m²**, Escola Municipal com área de **11.953,075 m²**, Unidade Básica de Saúde com área de **11.953,075 m²**, Posto da Guarda Municipal com área de **2.500,00 m²**, Complexo esportivo com área de **19.218,10 m²** e área para construção de casas populares com área de **22.428,60 m²**.

Art. 3º - O referido imóvel (terreno) pertence ao Srº Demétrio José Sales, portador do CPF nº 031.008.982-49 e RG nº 0219550-0.

Art. 3º - Fica autorizado o Poder Executivo a criar os demais atos necessários visando a concretização desta LEI.



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CODAJÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
CGC de N.º 04.263.331/0001-75

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CODAJÁS EM EXERCÍCIO,
ESTADO DO AMAZONAS**, aos 12 dias do mês de julho de 2021.

Antônio Ferreira dos Santos
ANTONIO FERREIRA DOS SANTOS
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE CODAJÁS- CODAJÁS/AM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO
SETOR DE ENGENHARIA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

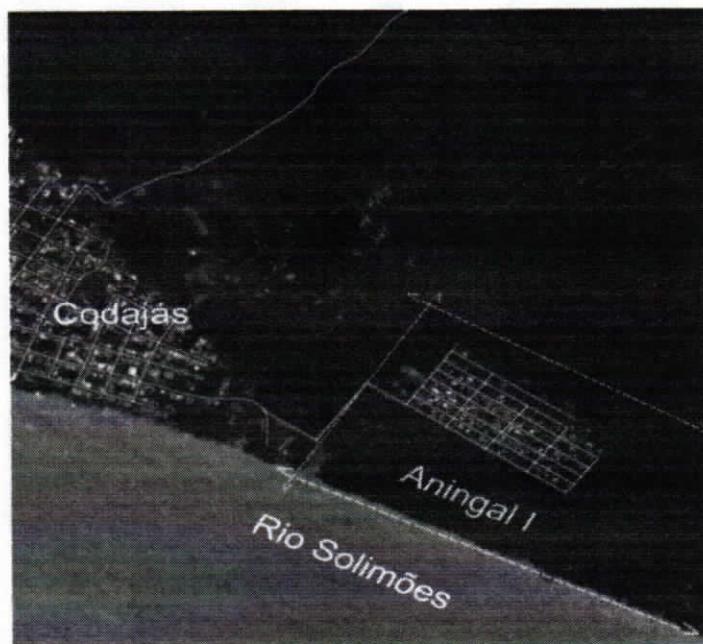
SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Codajás-Amazonas-Brasil

Prefeito:

Antônio Ferreira dos Santos

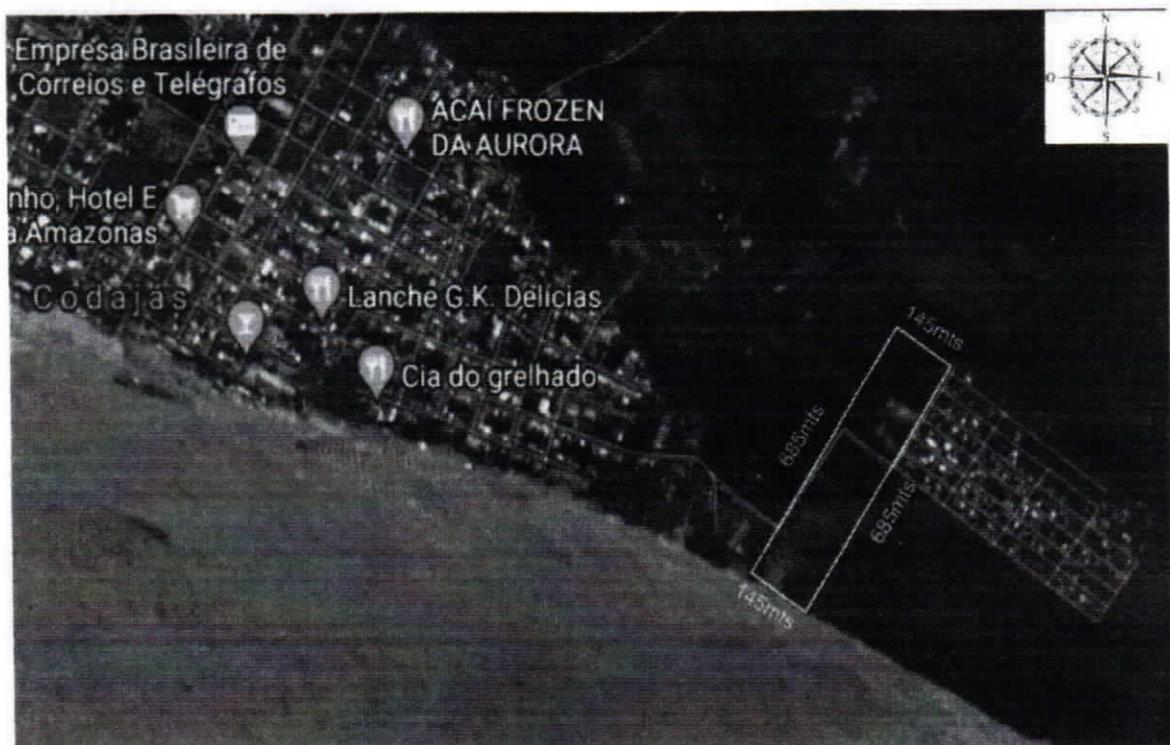
Imóvel ANINGAL I Em destaque Amarelo



Localização:

**Situado a margem esquerda do Rio Solimões
Ao Leste da Cidade de Codajás-Amazonas**

PARTE DO IMÓVEL A SER NEGOCIADO



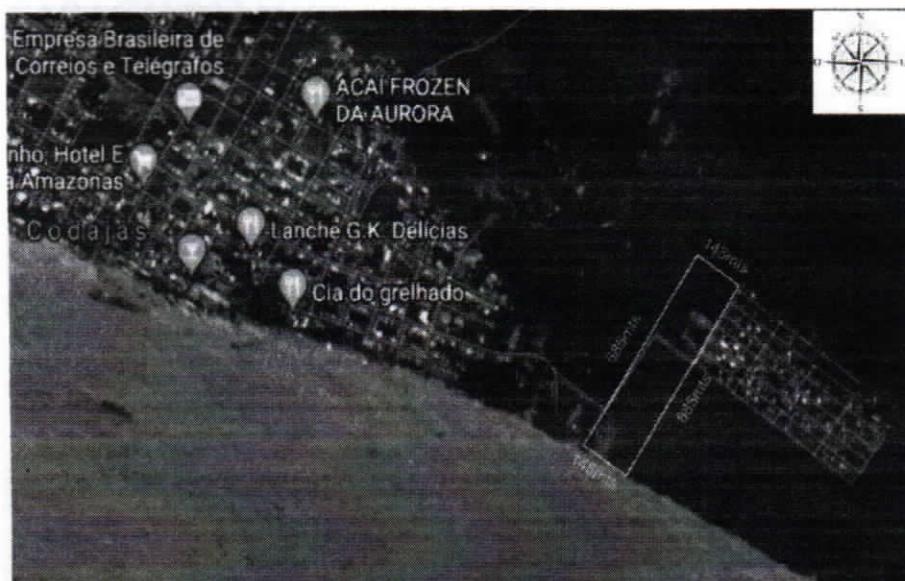
INTERESSADO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CODAJÁS
Rua 15 de Novembro, S/N
CNPJ 04.263.331/0001-75

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Terreno de aproximados 483.282m² (**quatrocentos e oitenta e três mil e duzentos e oitenta e dois metros quadrados**), denominado de **Aningal I**, localizado margem esquerda do Rio Solimões, Matricula No. 303, ficha 164, Livro 02, Cartório de Imóveis de Codajás, proprietário Sr Demetrio José Sales, RG 0219550-0, CPF 031.008.982-49. A ser avaliado a parte que interessa a solicitante com 99.325m², a ser desmembrado do total do terreno acima identificado conforme Registro e Escritura citada que está em anexo, a parte interessada faz, frente para o Rio Solimões, fundos com terrena do

imóvel denominado Aningal I, lado direito com o bairro Bela Vista e parte do imóvel denominado Aningal I, ao lado esquerdo com terrenos do bairro colônia major tury, Sr José de Oliveira e Sr Clemerson Antunes.



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Com o objetivo de estabelecer o valor justo e real de mercado, ou seja, “aquele em que o comprador e vendedor se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a comprar, o segundo desejando, mas não sendo obrigado a vender”, e “dentro de um prazo razoável, entre pessoas conhecedoras do mercado imobiliário, sem interferência de agentes externos” de conformidade com o proposto que consiste em comparar o imóvel avaliado a outros de características semelhantes por seus preços de venda ou de oferta, e no pressuposto de que, produzindo rendas similares, tem valor igual ou proporcional, nível de precisão Normal, levando em conta fatores que de alguma maneira influenciam na valorização ou desvalorização do imóvel.

MEDIDAS DO IMÓVEL PARA NEGOCIAÇÃO

Conforme medida IN LOCO temos:

Frente 145metros

Fundos 145metros

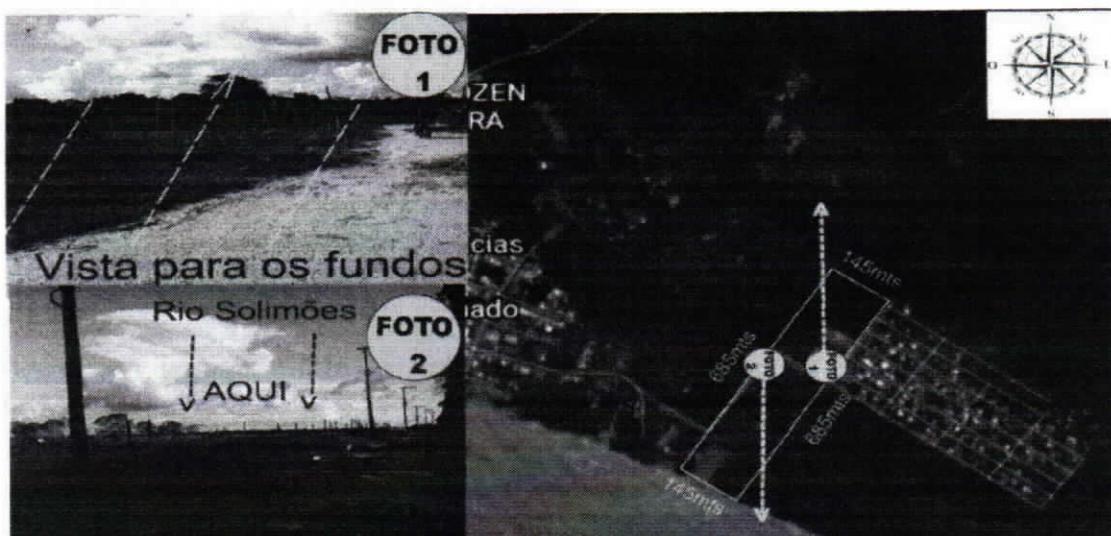
A direita 685metros
A esquerda 685metros
Total de 99.325 m²

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno está localizado e identificado acima antes usado na criação de gado, hoje desmatado com pasto, solo plano de fácil acesso, em fase de urbanização e de pleno interesse da solicitante por tratasse de liberação de acesso e interligação do bairro Bela Vista com a sede e demais bairros da cidade de Codajás.

Em bom estado de conservação

FOTOS TIRADAS EM 01/07/2021



DA COMPETÊNCIA DO AVALIADOR (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis e intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto da comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer

Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

DE ACORDO COM NORMA DA ABNT-NBR 14.653 DA LEI 6.530/78.

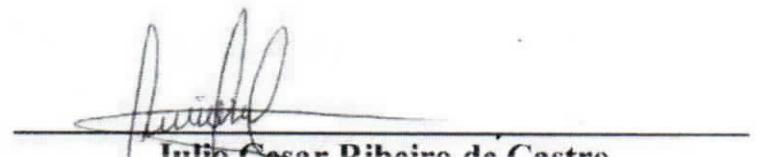
INDICAÇÃO E PARECER

Para identificação do valor do imóvel utilizamos métodos comparativos de dados de mercado **LOCAL**, no período de 02 a 08 de Julho de 2021 e através de pesquisas juntos a outros proprietários vizinhos e demais vendas dos pretensos vendedores no município em anos anteriores, mantive contato ainda com proprietários de imóveis diversos e investidores na cidade Codajás.

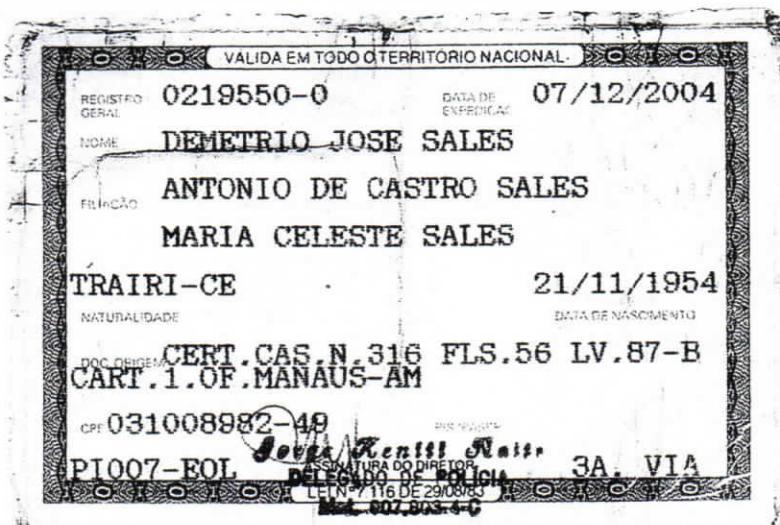
E com isso se faz muito constante para obtenção do valor mais provável de ser alcançado num mercado competitivo e aberto e por ser um lugar predominantemente em avanço residencial.

Considerando as características do imóvel a ser avaliado, ou seja, terreno, tendo em vista o que se tem de oferta no Mercado Imobiliário e o que vem sendo negociado nos últimos anos, levando em consideração aspectos de localização e acesso para boas construções em terra firme, Prédios, Áreas de lazer e terras que chegam até a beira rio, terra estas que serão aproveitadas na construção de Píer e Portos dando acesso de embarque e desembarque de cargas e passageiros, com isso conclui-se que o valor do metro quadrado do imóvel citado é de R\$ 11,00 (onze reais), assim sendo total de R\$1.092.575,00 (Um milhão noventa e dois mil quinhentos e setenta e cinco reais) podendo ser negociado em um valor de 10% a mais ou a menos.

Codajás-Am., 09 de julho de 2021.



Julio Cesar Ribeiro de Castro
Rua Macacauba,403 Qd44 Bl 60-Viver Melhor II-
Lago Azul-CEP 69018-660 –Manaus-Am.
Creci –AM/RR 5762 – 18ª Região





ESTADO DO AMAZONAS
COMARCA DE CODAJÁS
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, JUDICIAL E ANEXOS

Luiz Guilherme Johnson de Assis
Escrivão, Tablião e Oficial



LUIZ GUILHERME JOHNSON DE ASSIS, Oficial do Cartório do Registro de Imóveis e demais Anexos da Cidade e Comarca de Codajás, Município do Estado do Amazonas, República Federativa do Brasil, por nomeação Legal e etc...

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 – FOLHAS SOLTAS
FICHA: 164
MATRÍCULA : 303

REGISTRO – R – 2 – 303 – PROCEDE-SE A ESTE REGISTRO, NOS TERMOS DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, LAVRADA NAS NOTAS DESTE CARTÓRIO, LIVRO N.º 32 , FLS. 139/139V, PELA QUAIS, O IMÓVEL DA COSNTANTE PRESENTE PASSOU A PERTENCER AO SENHOR DEMÉTRIO JOSÉ SALES, BRASILEIRO, MAIOR, CASADO, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE Nº 0219550-0/SSP/AM, E CIC – 031.008.982-49, RESIDENTE E DOMICILIADO EM BOULEVARD SÁ PEIXOTO, Nº 352 – BAIRRO DE EDUCANDOS, NA CIDADE DE MANAUS, ESTADO DO AMAZONAS, POR ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DO SR. ANTONIO DE CASTRO SALES, BRASILEIRO, MAIOR, CASADO, COMERCIANTE, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE Nº 020.2381-5/SSP-AM, E CIC 202.238.542-04, E SUA ESPOSA SENHORA MARIA CELESTE SALES, BRASILEIRA, MAIOR, DO LAR, AMBOS RESIDENTES E DOMICILIADOS EM BOULEVARD SÁ PEIXOTO, Nº 326 – BAIRRO DE EDUCANDOS, NA CIDADE DE MANAUS, ESTADO DO AMAZONAS, NESTEATO REPRESENTADA PELO SEU ESPOSO ACIMA QUALIFICADO, POR INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO LAVRADA NO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO (VITAL) DE NOTAS, NO LIVRO N.º 312, FL. 032, 1º TRANSLADO, SITUADO NA CIDADE DE MANAUS, ESTADO DO AMAZONAS. VALOR R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), 04/04/2001, 04 DE ABRIL DE 2001. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. EU, LUIZ GUILHERME JOHNSON DE ASSIS, OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DIGITEI, SUBSCREVI E ASSINO.

Luiz Guilherme Johnson de Assis
Oficial



MATO GROSSO



ESTADO DO AMAZONAS
COMARCA DE CODAJÁS

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, JUDICIAL E ANEXOS

Luiz Guilherme Johnson de Assis
Escrivão, Tabelião e Oficial



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Livro - 32

folhas-139/139v

1º Traduzido

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA, VENDA QUE FAZEM ENTRE SI, UM LADO OUTORGANTES VENDEDORES ANTONIO DE CASTRO SALES E SUA ESPOSA MARIA CELESTE SALES, DO OUTRO LADO COMO OUTORGADO COMPRADOR O SENHOR DEMÉTRIO JOSÉ SALES, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM, quantos esta pública escritura virem, ou dela tiverem conhecimento, que aos oito (08) dias do mês de janeiro, do ano do nascimento do Nosso Senhor Jesus Cristo, dois mil e um (2001), em Cartório e Codajás, Estado do Amazonas, perante mim tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgantes Vendedores Senhor ANTONIO DE CASTRO SALES, brasileiro, maior, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade nº 020.238-5/SSP/AM e CIC 202.238.542-04, e sua esposa Senhora MARIA CELESTE SALES, brasileira, maior, do lar, ambos residentes e domiciliados em Boulevard Sá Peixoto, nº 326 - Bairro de Educandos, na cidade de Manaus/Am., de outro lado como outorgado comprador Senhor DEMÉTRIO JOSÉ SALES, brasileiro, maior, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 0219550-0/SSP/AM, e CIC nº 031.008.982-49, residente e domiciliado em Boulevard Sá Peixoto, nº 352 - Bairro de Educandos, cidade de Manaus, Estado do Amazonas, reconhecidos como os próprios por mim Tabelião, pessoa de Identidade e capacidade jurídica, de cuja Identidade dou fé. E, pelos Outorgantes me foi dito que sendo senhores legítimos possuidores de UM LOTE DE TERRAS, denominado "ANINGAL I", situado à margem esquerda do Rio Solimões, município de Codajás, Estado do Amazonas, com uma área de 483.282m² (Quatrocentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e dois) metros quadrados, e um perímetro de 2.687mls (Dois mil, seiscentos e oitenta e sete) metros lineares, medindo 500,00 mts (Quinhentos) metros de FRENTE, por 6.000,00 mts (Seis mil) metros de FUNDOS, limitando-se pelo lado de BAIXO, com terras pertencentes aos herdeiros de José Francisco Pereira, no mesmo lote "ANINGAL I"; pelo lado de CIMA, com terras dos herdeiros do Major Thury; pela FRENTE, com o rio Solimões e pelo FUNDOS, com terras devolutas, terras, constante das seguintes benfeitorias 02 (duas) casas de madeira com vários compartimentos, cobertas com telhas de amianto, 01 (hum) curral para gados, 01 (hum) curral para ovelhas, 40 Ha. de campo para pecuária e cerca de arame, devidamente registrado no Livro de Registro Geral de Imóveis desta Comarca, no Livro 2, folhas soltas nº 164, Matrícula 303, do mesmo Cartório; que o imóvel acima descrito caracterizado acha-se livre e desembargado de todos e quaisquer ônus, Judicial ou Extrajudicial, foro, pensão e hipoteca de qualquer natureza, bem como como quites de imposto e taxas; resolveram de livre e espontânea vontade vender ao Outorgado comprador pelo preço e ajustado de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais), que confessaram os Outorgantes já haverem recebido das mãos do Outorgado comprador em moeda corrente legal do País, dando a mais geral e irrevogável quitação, podendo desde já usar, gozar e dispor como seu que é, e fica de hoje em diante por bem e força desta Escritura, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazerem esta venda sempre boa, firme, valiosa e responderem pela evicção de direito, se a ela forem chamados. Pelo Outorgado comprado me foi dito que aceitava esta Escritura como esta redigida. Assim o disseram e me pediram e eu lavrei a presente Escritura, a qual depois de escrita foi lida às partes, que aceitaram, outorgaram e assinaram com a dispensa de testemunhas,



ESTADO DO AMAZONAS
COMARCA DE CODAJÁS
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, JUDICIAL E ANEXOS

Luiz Guilherme Johnson de Assis
Escrivão, Tabelião e Oficial

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

conforme Provimento nº 07/81, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Amazonas, do que dou fé.
Eu, *Luiz Guilherme Johnson de Assis*, oficial e tabelião do Cartório do registro de Imóveis e Demais Anexos da
Cidade e Comarca de Codajás, digitei, subscrevi e assinei em público e raso.

Em Testemunho,

Luiz Guilherme Johnson de Assis
da Verdade.
Tabelião e Oficial

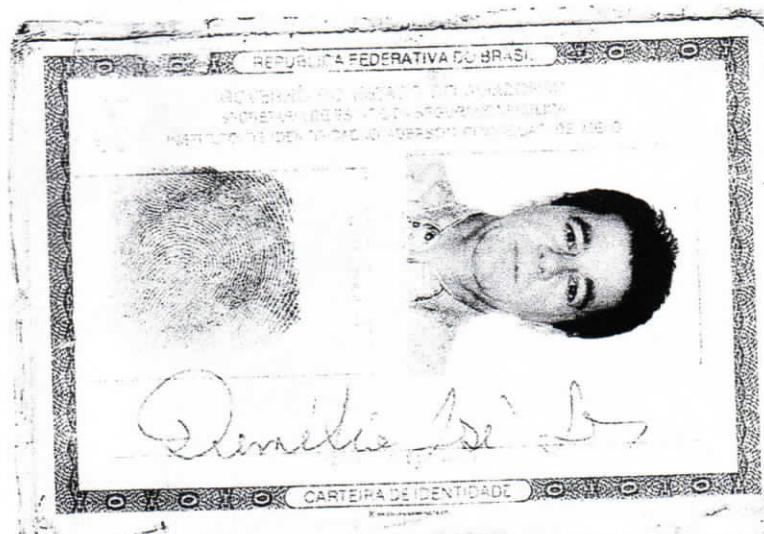
: Outorgantes:

Outorgado:

Antônio de Castro Soles

Domingos José Soz







3

Resposta ao Ofício nº 038/21- PMC/GP.

Manaus- Am, 21 de maio de 2021

De: Demétrio José Sales

A: Prefeitura Municipal de Codajás

Exmo. Sr. Antônio Ferreira dos Santos- Prefeito Municipal de Codajás

Excelentíssimo Senhor Prefeito

Em resposta ao Oficio nº 038/21 – PMC/GP, referente ao interesse que a Prefeitura Municipal de Codajás tem em adquirir um imóvel de minha propriedade, localizado no final da Rua Eduardo Ribeiro – Colônia (próximo ao bairro Bela Vista), na cidade de Codajás, para ser incorporado no patrimônio deste Poder Executivo.

Após analisar esse assunto, minha resposta a Vossa Excelência é Sim, eu concordo com a venda do referido imóvel, de acordo com a imagem enviada em anexo, onde consta a metragem de 99.313 m² (noventa e nove mil, trezentos e treze metros quadrados) ao preço de R\$ 10,00 (dez reais) por M², totalizando o valor de R\$ 993,130 (novecentos e noventa e três mil, cento e trinta reais)

Segue em anexo minha documentação pessoal e a documentação do referido terreno, para sua análise

Me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos

Sem mais para o momento


Demétrio Jose Sales