

**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE CAMPO GRANDE**

**Autos: 000884089.2000  
Mandado: 2018/128674-3**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**1) OBJETO AVALIADO:** “10 % do imóvel quinhão 06 da zona urbana no lugar denominado Mata do Segredo, nesta Capital, com área de 2 hectares e 6.666,28 metros quadrados”, conforme matrícula 17.963, 3º CRI (cópias anexas).

**2) SITUAÇÃO DO IMÓVEL:**

**2.1)** Quando da vistoria, pude constatar que o objeto avaliado, embora possua limitações indicadas por cerca de arame liso na frente e laterais, não possui marcos indicadores de limitação aos fundos (o que torna possível eventual confusão com edificação residencial existente e ocupada pelo Sr. Claudinei Batista, que não soube precisar sua área). Assim, a presente avaliação desconsidera a referida edificação (pressupondo necessário o emprego de análise por profissional especializado para que se demarque o limite de fundo), tendo por objeto, apenas, a área do imóvel.

**2.2)** Trata-se de uma área com frente para a Rua João Hiran de Abreu (sem asfalto), coberta por vegetação (Cerrado), próximo a um Condomínio Residencial e à UCDB. O imóvel encontra-se cercado por arame liso e estacas de madeira, salvo fundos (em que não há demarcação). Conta com serviço de água e energia elétrica.

**3) AVALIAÇÃO DO TERRENO:** Estima-se o valor de R\$ 60,00/m<sup>2</sup> para a região da Mata do Segredo considerando propriedades similares ao objeto avaliado. Assim, tem-se que o valor médio de mercado do objeto avaliado é de R\$ 1.599.976,80 (um milhão, quinhentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e oitenta centavos) para 26.666,28 m<sup>2</sup> (= 2 hectares e 6.666,28 m<sup>2</sup>), em que 10% desse valor equivale a R\$ 159.997,68 (cento e cinquenta e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e sessenta e oito centavos).

**Consideração:** No caso de imóveis oferecidos à venda, não há certeza de que venham a ser vendidos pelo valor de oferta, sendo, normalmente corrigido pelo fator de oferta (0,8 a 0,9), que representa um deságio, entre 10% e 20%, previsto para a ocasião do fechamento do negócio.

Utilizou-se o Método comparativo baseado em valor de mercado.

**4) REFERÊNCIAS:**

- [www.infoimoveis.com.br](http://www.infoimoveis.com.br);
- informação de vizinhos do local;
- Finacial Imobiliária;
- Corretor Carlos Eduardo Tonissi Nasser, Rua Bahia, 951, Campo Grande/MS.

Campo Grande/MS, 17/10/2018.

Leonardo Afonso Furtado de Souza Reis  
(Oficial de Justiça e Avaliador).

LIVRO Nº 2.....

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

Gisele Serra Barbosa

MATRÍCULA

17.963

FICHA

01

Campo Grande,

16.08.2004

IMÓVEL: **QUINHÃO N.º 06 (SEIS), SITUADO NA ZONA URBANA NO LUGAR**

**DENOMINADO MATA DO SEGREDO**, nesta Capital, com a área de 02 hectares e 6.666,28 metros quadrados, compreendido dentro dos seguintes limites: Partindo do marco divisório com o quinhão n.º 05, segue margeando a Rua João Hiran de Abreu, no rumo 73º22' SE, medindo 2,29 metros segue a mesma rua, no rumo 68º33' SE medindo 98,76 metros, continua dividindo com o quinhão n.º 07, de Pedro Braga Filho e Marcilio Braga de Abreu, por uma linha no rumo 21º27' SW, medindo 332,72 metros, até o aramado divisório com Vécio dos Santos, segue pelo referido aramado, no rumo 64º10' NW, medindo 60,84 metros até o marco n.º 03, de perímetro geral, daí segue pela divisória com o quinhão n.º 05 de Maria Guedes Gonçalves, no rumo 14º 25' NE, medindo 330,30 metros até o ponto de partida. **Confrontações:** ao norte com Rua João Hiran de Abreu; ao sul com terras de Vécio dos Santos; ao nascente com o quinhão n.º 07 de Pedro B. Filho e Marcílio Braga de Abreu e ao poente com parte do quinhão n.º 05 de Maria G. Gonçalves.

**PROPRIETÁRIO(S): MUCENIR ABREU DA ROSA**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, CPF n.º 840.472.441-91, residente e domiciliado na Rua da Paz, n.º 1557, nesta Capital (**10% do imóvel**); **ROSELI ABREU DA ROSA**, brasileira, solteira, maior, do lar, CPF n.º 367.660.201-30, residente e domiciliada na Rua Gabinete, n.º 335, nesta Capital (**10% do imóvel**); **ODACIR ABREU DA ROSA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF n.º 173.795.471-00, residente e domiciliado na Rua Antonio Albuquerque, n.º 40, nesta Capital (**10% do imóvel**); **MILTON PEREIRA DA ROSA**, brasileiro, viúvo, tratorista, CPF n.º 048.294.841-87, residente e domiciliado na Rua Antonio Albuquerque, n.º 40, nesta Capital (**50% do imóvel**); **LAUDIR ABREU DA ROSA**, brasileiro, funcionário público municipal, CPF n.º 143.319.691-34, casado com **MARINEZ FARINON ROSA**, brasileira, do lar, CPF n.º 444.841.941-04, residentes e domiciliados na Rua Urutau, s/n.º, Sonora-MS (**10% do imóvel**) e **AIRES ASSIS DE MENEZES**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, CI/RG n.º 165.395 SSP/MS e CPF n.º 250.855.571-15, residente e domiciliado na Rua Cel. Balduino, n.º 79, casa 03 - Vila Planalto, nesta Capital (**10% do imóvel**). **REGISTRO ANTERIOR:** Originária da matrícula n.º 117.706, Lvº 02, da 1ª CRI local. Emolumentos: Nihil. Campo Grande-MS, 16.08.2004. **DOU FE:** *Serra*

**R.01-M.17.963****P.24.158**

**AUTOR(ES): ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL. RÉU(S): MUCENIR ABREU DA ROSA**, já qualificado. **TÍTULO:** Penhora (**10% do imóvel**). **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora extraído dos autos n.º 98.13562-6 de **EXECUÇÃO FISCAL**, expedido pelo Dr. Romero Osme Dias Lopes, Juiz de

continua no verso

Lourenço M. Fattori  
Escrevente

REGISTRO

17.963

FOLHA

01v°

Campo Grande,

16.08.2004

Direito da Vara de Execução Fiscal e Carta Precatória desta Comarca em 03.03.2000. **VALOR:** não consta. Emolumentos: Nihil. Campo Grande-MS, 16.08.2004. **DOU FÉ:** *Bartosa* kl

**R.02-M.17963****P.28.810**

**RÉU(S): HELENO AMORIM JUNIOR e AIRES ASSIS DE MENEZES. AUTOR(ES): ARACELIS DORNELES e PAULO ROBERTO PEGOLO DOS SANTOS. TÍTULO:** Penhora (10% do imóvel). **FORMA DO TÍTULO:** Certidão, extraída dos autos n° 001.00.008840-4 de EXECUÇÃO DE SENTENÇA, expedido pela 5ª Vara Cível, desta Comarca, em 13.07.2004. **VALOR:** R\$ 2.634,93 (dois mil, seiscentos e trinta e quatro reais e noventa e três centavos). Emolumentos: R\$ 39,60. Tabela "J": R\$ 9,90. Funjecc: R\$ 1,19. Campo Grande - MS, 18.04.200. **DOU FÉ:** *Bartosa*

**R.03-M.17.963****P.58.107-20/10/2008**

**RÉU: AIRES ASSIS DE MENEZES. AUTOR: MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE-MS. TÍTULO:** Arresto (10% do imóvel). **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, extraído dos autos n.º de 001.04.050808-1, expedido pelo Dr.º Manoel Mendes Carli, Juiz de Direito da Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal, em 15/02/2005. **VALOR:** R\$ 3.654,74 (três mil e seiscentos e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos). Emolumentos: Isentos, nos termos do art. 16, da Lei Estadual n° 3.003/2005. Campo Grande-MS, 23 de outubro de 2008. **DOU FÉ:** *Bartosa*

**AV.04-M.17.963****P.64.726 - 3/8/2009**

Procede-se esta averbação nos termos do requerimento particular firmado em 15/07/2009, por BANCO BRADESCO S/A, para fazer constar que **MUCENIR ABREU DA ROSA** é inscrito no **CPF sob o n° 480.472.441-91**, conforme fotocópia de documentos arquivada nesta Serventia. Emolumentos: R\$ 15,00. Funjecc (3%): R\$ 0,45. Funjecc (10%): R\$ 1,50. ISSQN: R\$ 0,75. Selado sob o n° ACU 94718. Campo Grande-MS, 10 de agosto de 2009. **DOU FÉ:** *Bartosa*

**AV.05-M.17.963****P.64.726-03/08/2009**

Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento particular firmado em 15/07/2009, por **BANCO BRADESCO S/A**, com fundamento no art. 615-A do Código de Processo Civil, incluído pela Lei 11.382/06, para fazer constar a propositura de Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial, autos sob n° 001.09.013867-9, distribuída para a 13ª Vara cível, sendo atribuído ao valor da causa R\$ 85.483,92 (oitenta e cinco mil e quatrocentos e oitenta e três reais e noventa e dois centavos), em que figuram como Exeqüente Banco Bradesco S/A e como Executados Mucenir Abreu da Rosa CPF n° 480.472.441-91 e outros. Emolumentos: R\$ 30,00. Funjecc (3%): R\$ 0,90. Funjecc (10%): R\$ 3,00. ISSQN: R\$ 1,50. Selado sob n° ACU 94719. Campo Grande-MS, 10 de agosto de 2009.

*Lourenço M. Fattori*  
Escrevente

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 5.º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

Gisele Serra Barbosa

MATRÍCULA

17.963

FICHA

02

Campo Grande, 10/08/2009

IMÓVEL DOU FÉ:

**AV.06-M.17.963**

**P.82.755-16/05/2011**

Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 286/2011-TSM, extraído dos autos nº 0000483-11.2011.8.12.0042, de Ação Cautelar Inominada, expedido pela Vara Única da Comarca de Rio Verde de Mato Grosso-MS, em 02 de maio de 2011, para fazer constar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: Isentos, nos termos do art. 16 da Lei 3.003/2005. Selo digital sob nº **AAS18245-707**. Campo Grande-MS, 25 de maio de 2011. **DOU FÉ:**

**AV.07-M.17.963**

**P.93.233-03/05/2012**

Procede-se a esta averbação, nos termos do Mandado de Levantamento do Registro de Penhora, nº 001.2012/019558-6, extraído dos autos nº 0013562-40.1998.8.12.0001, expedido pela Drª Joseliza Alessandra Vanzela Turine, Juíza de Direito da Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Estadual de Campo Grande-MS, em 18/04/2012, para fazer constar o **CANCELAMENTO DA PENHORA** registrada sob o nº 01 desta matrícula. Emolumentos: Isentos, nos termos do art. 16 da Lei 3.003/2005. Selo digital nº **ACU14174-119**. Campo Grande-MS, 07 de maio de 2012. **DOU FÉ:**

**R.08-M.17.963**

**P.128.233-19/11/2015**

**RÉU: MUCENIR ABREU DA ROSA. AUTOR: IMPORCATE COMÉRCIO DE PEÇAS PARA TRATORES LTDA. TÍTULO: Penhora (10% do Imóvel). FORMA DO TÍTULO: Certidão extraída dos autos nº 0832464-80.2013.8.12.0001 de Execução de Título Extrajudicial expedido pela 10ª Vara Cível desta Capital, em 01/10/2015. VALOR: R\$ 9.838,46 (nove mil oitocentos e trinta e oito reais e quarenta e seis centavos). Emolumentos: R\$ 165,36. Funjecc (10%): R\$ 15,60. Funjecc (3%): R\$ 7,80. Funadep (6%): R\$ 9,36. ISSQN (5%): R\$ 7,80. Funde-PGE (4%): R\$ 6,24. Selo digital **AKW27856-863**. Campo Grande-MS, 14 de dezembro de 2015. **DOU FÉ:****

**R.09-M.17.963**

**P.134.726-01/08/2016**

**RÉU: AIRES ASSIS DE MENEZES. AUTOR: MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE-MS. TÍTULO: Arresto. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Citação, Penhora, Avaliação, Depósito, Intimação e Registro da Penhora, nº 001.2015/121417-5, extraído dos autos nº 0905132-54.2010.8.12.0001 de Execução Fiscal Municipal, expedido pela Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública Municipal de Campo Grande-MS, em 15/07/2015. VALOR: R\$ 1.557,73 (um mil quinhentos e cinquenta e sete reais e setenta e três centavos). Emolumentos: Isentos, nos termos do art. 16, da Lei 3.003/2005. Selo digital **AMI31744-387**. Campo Grande-MS, 23 de agosto de 2016. **DOU FÉ:****

3ª Circunscrição Imobiliária  
 José Paulo Baltazar Junior - Oficial  
 Avenida Ministro João Azevedo nº 452 - Chácara Cachoeira  
 Telefone: (67) 3349-0197  
 E-mail: contato@3ricampogrande.com.br  
 Cópia fiel da matrícula nº 17.963, extraída a pedido de Laurenço M. Fattori, está destinada exclusivamente para instrução Processual. Campo Grande/MS, 06 de outubro de 2016.

**Laurenço M. Fattori**  
 Escrevente

Este documento é copia do original assinado digitalmente por WILMA OLIVEIRA DE ASSIS. Liberado nos autos digitais por Wilma Oliveira de Assis, em 05/12/2018 às 16:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008840-89.2000.8.12.0001 e o código 2B35997



02540010075  
MAT. 14.342

6 02540010067  
MAT. 17.963

5B 02540010105

5A 02540010059

4 0254001004

3 0254001003

2 0254001002

1 02540010016

RUA JOAO HIRAN DE ABREU

RUA MISSAO SALESIANA



**AMOSTRAS OBTIDAS NO DIA 17/10/2018:**

AMOSTRA 01:



Próximo à UCDB

**DADOS DO IMÓVEL**

ID: 269644

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Tipo       | Área                     |
| Cidade/UF  | Campo Grande - MS        |
| Bairro     | Mata do Segredo          |
| Endereço   | R. João Hiranda de Abreu |
| Área total | 13.333,71 m²             |



**VALOR TOTAL: R\$ 1.100.000,00**

Simular financiamento

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Rede elétrica



Próximo à UCDB

**DADOS DO IMÓVEL**

ID: 269644

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Tipo       | Área                     |
| Cidade/UF  | Campo Grande - MS        |
| Bairro     | Mata do Segredo          |
| Endereço   | R. João Hiranda de Abreu |
| Área total | 13.333,71 m²             |



**VALOR TOTAL: R\$ 1.100.000,00**

Simular financiamento

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Rede elétrica

Handwritten signature or mark.

AMOSTRA 02:



DADOS DO IMÓVEL

ID: 302534

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Tipo       | Área                        |
| Cidade/UF  | Campo Grande - MS           |
| Bairro     | Mata do Segredo             |
| Endereço   | R. Pompeu Ferreira da Silva |
| Área total | 27.244,01 m²                |

VALOR TOTAL: **R\$ 2.050.000,00**

Sócio: Soraia Almeida

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Aceita financiamento
- Água
- Rede elétrica

VENHA

3 11 13 9

Excelente localização



DADOS DO IMÓVEL

ID: 302534

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Tipo       | Área                        |
| Cidade/UF  | Campo Grande - MS           |
| Bairro     | Mata do Segredo             |
| Endereço   | R. Pompeu Ferreira da Silva |
| Área total | 27.244,01 m²                |

VALOR TOTAL: **R\$ 2.050.000,00**

Sócio: Soraia Almeida

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Aceita financiamento
- Água
- Rede elétrica

VENHA

3 11 13 9

Excelente localização





**DADOS DO IMÓVEL**

ID: 302534

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Tipo       | Área                        |
| Cidade/UF  | Campo Grande - MS           |
| Bairro     | Mata do Segredo             |
| Endereço   | R. Pompeu Ferreira da Silva |
| Área total | 27.244,01 m²                |

**VALOR TOTAL: R\$ 2.050.000,00**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Aceita financiamento
- Água
- Rede elétrica

VENDE

WILMA

**Excelente localização**



**DADOS DO IMÓVEL**

ID: 302534

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Tipo       | Área                        |
| Cidade/UF  | Campo Grande - MS           |
| Bairro     | Mata do Segredo             |
| Endereço   | R. Pompeu Ferreira da Silva |
| Área total | 27.244,01 m²                |

**VALOR TOTAL: R\$ 2.050.000,00**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Aceita financiamento
- Água
- Rede elétrica

VENDE

WILMA

**Excelente localização**



Este documento é copia do original assinado digitalmente por WILMA OLIVEIRA DE ASSIS. Liberado nos autos digitais por Wilma Oliveira de Assis, em 05/12/2018 às 16:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008840-89.2000.8.12.0001 e o código 2B35997.

12