



Laudo Completo de
Avaliação Imobiliária

Imóvel Residencial

Rua Beco Estrela de Belém, nº 23

Bairro Olímpico

Rio Brilhante/MS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel	 <i>Identificação Frontal do Imóvel</i>
RUA BECO ESTRELA DE BELÉM, Nº 23, BAIRRO OLÍMPICO	
Cidade e UF	
Rio Brilhante/MS	
Objetivo da Avaliação	
Garantia	
Finalidade da Avaliação	
Valor de mercado	
Solicitante e/ou Interessado	
Banco SICOOB – Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Sul de Mato Grosso do Sul.	
Proprietário	
ARIANE CAPILÉ GOMES MARTINS	

Tipo de Imóvel	Área construída aproximada:	Área do terreno:
Residência	170,00 m²	426,75 m²

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Fundamentação II / Precisão II

Pressupostos e Ressalvas
No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

VALORES	
Valor de Avaliação do imóvel..... R\$ 187.000,00 (Cento e Oitenta e Sete Mil Reais)	
Perspectiva de Liquidez do Imóvel	Desempenho do Mercado
Média	Médio

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação	CREA
Edna Brentam Pimenta dos Reis	465.118.571-15	Eng^a. Civil	MS 6003

EDNA BRENTAM
 PIMENTA DOS REIS:
 46511857115

Assinado digitalmente por
 EDNA BRENTAM PIMENTA
 DOS REIS:46511857115
 Data: 2022-06-27 15:10:24

Dourados-MS, 27/06/2022

ÉPICO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
CNPJ: 04.998.446/0001-08
 Responsável Técnica e Representante Legal
 Edna Brentam Pimenta dos Reis
 Engenheira Civil - CREA MS 6003
 CPF: 461.118.571-15

À SRA
ARIANE CAPILÉ GOMES MARTINS
Proprietária do imóvel

Ref.: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezada Senhora,

Em atenção à sua solicitação, apresento o laudo de avaliação imobiliária para a unidade de imóvel residencial, localizado na Rua Beco Estrela de Belém, nº 23, bairro Olímpico, nesta cidade de Rio Brilhante-MS.

O laudo realizado pela Épico Engenharia de Avaliações tomou como base os dados obtidos no mercado. Esses dados foram analisados e interpretados em concordância com as normas nacionais de avaliações de imóveis NBR 14.653-1 – Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14.653-2 – Avaliações de bens – parte 2: Imóveis urbanos.

Agradecemos a oportunidade de prestarmos nossos serviços a essa empresa de crédito, e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente

Dourados/MS, 27 de junho de 2022.

EDNA BRENTAM
PIMENTA DOS REIS:
46511857115

Assinado digitalmente por
EDNA BRENTAM
PIMENTA DOS REIS:
46511857115
Data: 2022-06-27 15:10:52

Edna Brentam Pimenta dos Reis
Engenheira Civil - CREA MS 6003/D-MS
Responsável Técnica e Representante Legal
ÉPICO ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA
CNPJ: 04.998.446/0001-08

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01 – SOLICITANTE

O solicitante do referido trabalho, **ARIANE CAPILÉ GOMES MARTINS**, inscrita no CPF: 016.556.091-65, residente e domiciliada na rua Beco Estrela de Belém, nº 23, bairro Olímpico, na cidade de Rio Brilhante-MS.

02 – INTERESSADO / PROPRIETÁRIO

O interessado no trabalho o Banco SICOOB

03 - FINALIDADE

Este trabalho visa determinar o valor de mercado do imóvel descrito no item 4, para garantia.

04 - OBJETO DA AVALIAÇÃO / IMÓVEL

04.01 – Tipo do Imóvel: Residência;

04.02 – Endereço: Rua, Beco Estrela de Belém, nº 23, QD 68, LT 23-B, bairro Olímpico, Rio Brilhante/MS;

Consultar Croqui de localização no Anexo II

04.03 – Coordenadas Geográficas: S: 21° 48' 22,00" W: 54° 32' 11"

04.04 – Área do terreno: 426,75 m²;

04.05 - Área Construída aproximada: 170,00 m²

04.06 – Ocupação do Imóvel: Desocupado

04.07 – Tipo de Ocupação: Residencial

05 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na Certidão de **Matrícula nº 9.386**, referência Livro nº 02, datada de 23/06/2022, obtida junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de RIO BRILHANTE/MS.

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **24/06/2022**.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

06 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1 – Caracterização da Região

6.1.1 – Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Rio Brilhante, no estado de Mato Grosso do Sul. A região apresenta predominância de ocupação residencial com padrão construtivo variável entre normal e baixo, em sua maioria unidades residenciais, possui facilidade de acessos e intensidade média de tráfego de veículos e pedestres, a Rua Beco Estrela de Belém é uma rua sem saída, localiza-se no bairro Olímpico e encontra-se a 950 m da Praça Dr Boaventura, é ocupada por imóveis usados de padrão baixo.

6.1.2 – Serviços / Infraestrutura

A região é provida dos seguintes serviços de infraestrutura urbana:

- rede de água potável;
- rede de distribuição de energia elétrica;
- rede de telefonia;
- Iluminação pública;

6.2 – Caracterização do Avaliando

No terreno encontra-se edificado 01 residência construída em concreto armado e alvenaria de vedação, contendo: 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 copa, 02 apartamentos, 01 quarto, 01 banheiro social, 01 área de serviço e uma varanda, apresentando-se com um estado de conservação considerado regular. O relatório fotográfico do avaliando está contido no Anexo I e sua documentação no Anexo II.

O relatório fotográfico do avaliando está contido no Anexo I e sua documentação no Anexo II.

O acabamento do imóvel possui as seguintes características:

- pintura interna: Pintura em tinta pva;
- pintura externa: Pintura em tinta pva;
- pintura da fachada: Pintura em tinta pva;
- revestimento de paredes (áreas molhadas): na cozinha uma barra de azulejos assentado sobre a pia e nos banheiros azulejo até a metade da parede;
- piso: piso cerâmico do tipo cerâmica comercial assentado em toda área interna;
- esquadrias: janelas em vidro temperado na sala e demais em ferro;
- forração interna: forro em pvc;
- cobertura: executada com telhas de fibrocimento;
- louças: apresenta bacia sanitária padrão comercial;

07 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário do município de Rio Brilhante, segundo o tipo e padrão do imóvel avaliando, apresenta-se em condições normais de comercialização, com quantidade média de imóveis similares ofertados, com perspectiva de liquidez do imóvel média e com desempenho do mercado normal.

08 – METODOLOGIA EMPREGADA

Segundo a **NBR-14 14653-2** de março 2011, as metodologias a serem utilizadas para determinação de um valor de um imóvel são:

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método de Renda.

De acordo com o número de imóveis assemelhados ao avaliando e inseridos na mesma microrregião e situação geoeconômica, utilizamos o **Método Comparativo direto de dados de mercado**, o qual trata convenientemente suas diferenças por regressão linear e inferência estatística, apresentando estimativas e intervalos de confiança que cumprem as prescrições normativas da **NBR-14653-2**.

Foram observados os pressupostos básicos do Anexo A da norma, como: linearidade, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não autoregressão, independência e inexistência de pontos atípicos.

9 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A pesquisa de dados para o imóvel residencial foi realizada entre segundo semestre de 2019 até o dia da vistoria em 24/06/2022, a qual buscou elementos ofertados ou transacionados, considerando sua contemporaneidade em imóveis assemelhados. A vistoria do avaliando foi realizada na data **24/06/2022**.

Os elementos utilizados para confecção do modelo estatístico estão caracterizados nas fichas de pesquisa do **Anexo V**.

9.1 - Descrição das Variáveis Utilizadas na Equação de Regressão:

Dentre as variáveis pesquisadas, destacamos as melhores que representam o modelo que são:

- 1. Área da Edificação:** Variável Quantitativa, definida pela área total do imóvel;

2. **Padrão Construtivo ou de acabamento:** Qualitativa – Qualitativa – Código alocado.
Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados: 1 - Mínimo, 2 - Baixo/mínimo, 3 - Baixo, 4 - Normal/baixo, 5 - Normal, 6 - Normal/alto, 7 – Alto;
3. **Distância ao centro:** Variável Quantitativa. Distância (m) ao centro em relação à Praça Dr Boaventura, no centro de Rio Brilhante (definida pela distância do imóvel até o polo de maior valorização);
4. **Data do evento:** Data de ocorrência do evento no mercado imobiliário.
5. **Valor total:** Variável Dependente, definido pelo valor total do imóvel m2.

9.2 - Descrição das Variáveis do Avaliando/imóvel:

1 – Origem de informação.....	1 - Transação
2 – Área da edificação.....	170,00 m²
3 – Área do terreno.....	426,75 m²
4 – Distância ao centro:	950 m
5 – Padrão construtivo.....	3 – Baixo

10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E NÍVEL DE PRECISÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através do processo de regressão linear / inferência estatística e os resultados estão enquadrados na Norma NBR-14653-2 de Março/2011, sendo de Grau II para a Fundamentação e Grau II para a Precisão do referido trabalho, segundo demonstrado no Anexo IV.

11 - VALOR FINAL

Na determinação do valor de mercado do avaliando, foi utilizado o Software para regressão linear, SisDea Home versão 1.50, conforme descrito no Anexo VI (memória de cálculo), no qual constam os resultados e a simulação para o avaliando.

Considerando o percentual de 80% do nível de confiança e estimativa pela Moda, temos os valores do imóvel a seguir com aproximação de 1%:

Médio	-	R\$ 186,979,62	-	R\$ 187.000,00
Mínimo (10,56 %)	-	R\$ 167.239,18	-	R\$ 167.000,00
Máximo (11,80 %)	-	R\$ 209.050,16	-	R\$ 209.000,00

Valor final do imóvel - **R\$ 187.000,00 (Cento e Oitenta e Sete Mil Reais)**

12 - CONCLUSÃO

Diante do exposto no item anterior, conclui-se que o valor justo de venda para o imóvel em estudo é de **R\$ 187.000,00 (Cento e Oitenta e Sete Mil Reais)**.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 187.000,00

(Cento e Oitenta e Sete Mil Reais)

13 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O imóvel com área construída aproximada de 170,00 m² (residência) não consta averbado na matrícula de nº 9.386 do referido imóvel. Existe uma construção edificada no mesmo lote considerada sem valor comercial.

14 – ENCERRAMENTO

Com os valores determinados nos itens 11 e 12, encerra-se o presente Laudo realizado no período compreendido entre 24/06/2022 a 27/06/2022, o qual é composto por 9 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, inclusive seus anexos.

Constam os seguintes anexos do presente trabalho:

- ANEXO I – Documentação fotográfica do Avaliando;
- ANEXO II – Croqui de Localização do Avaliando;
- ANEXO III – Memória de Cálculo;
- ANEXO IV – Grau de Fundamentação e Precisão;
- ANEXO V – Elementos utilizados na avaliação;
- ANEXO VI – Documentação do Avaliando.

EDNA BRENTAM PIMENTA
DOS REIS:46511857115

Assinado digitalmente por **Douglas** em **Dourados-MS, 27 de junho de 2022.**
BRENTAM PIMENTA DOS REIS:
46511857115
Data: 2022-06-27 15:11:13

ÉPICO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA

CNPJ: 04.998.446/0001-08

Responsável Técnica e Representante Legal
Edna Brentam Pimenta dos Reis
Engenheira Civil - CREA MS 6003

ANEXO I

Documentação fotográfica do Avaliando.



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel – entrada lateral



Vista interna ao muro frontal – frente do imóvel



Vista interna ao muro – entrada para a sala de estar e a cozinha



Sala de estar



Copa – forro em pvc



Cozinha – azulejo em ½ barra sobre a pia



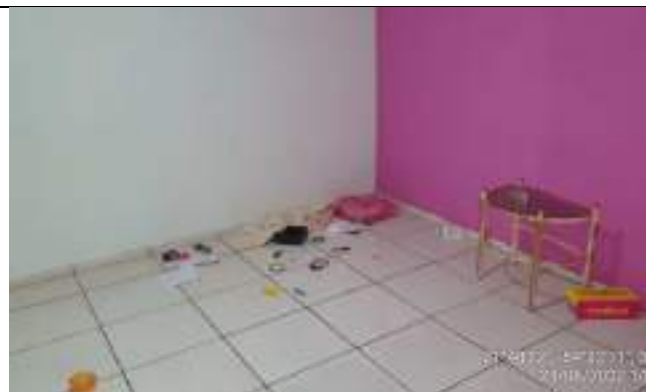
Apartamento 01



Banheiro privativo 01



Banheiro privativo 01 – azulejo em ½ parede



Apartamento 02



Banheiro privativo 02



Banheiro social



Varanda com área de serviço



Vista dos fundos – varanda com área de serviço



Vista dos fundos



Construção existente no terreno



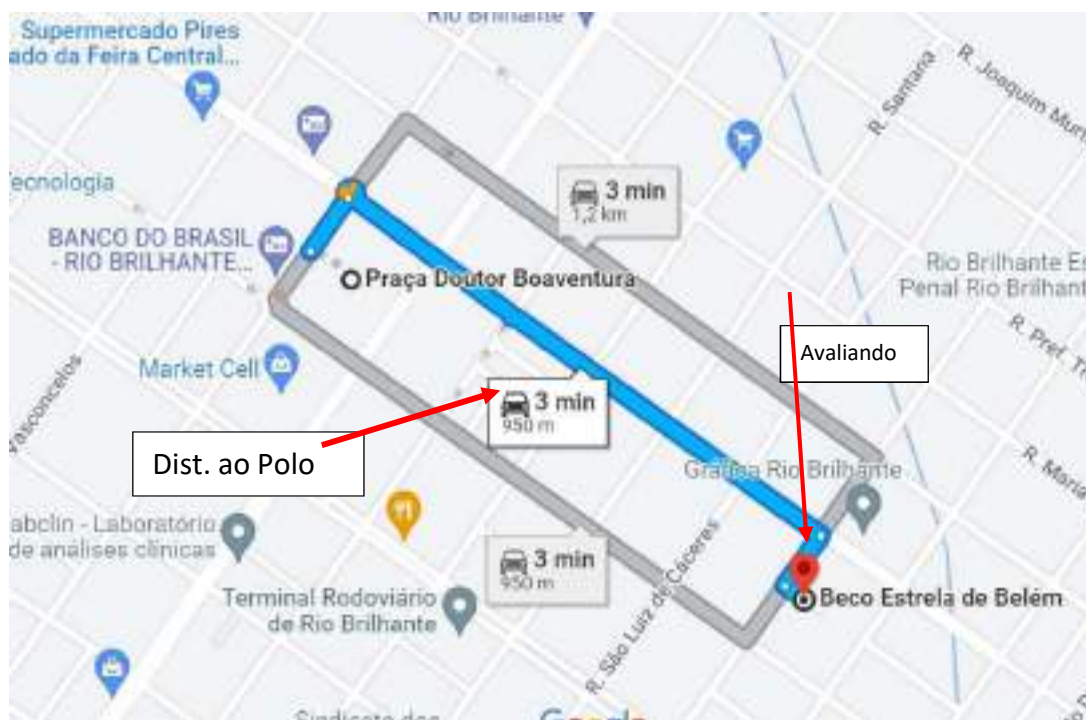
Construção existente no terreno

ANEXO II

Croqui de Localização do Avaliando

Endereço: Rua Beco Estrela de Belém, nº 23, Bairro Olímpico
Rio Brilhante/MS
Distância ao Polo Valorizante = 950 m

Retirado do GOOGLE Maps



ANEXO III

Modelo:

Casas – Rio Brilhante/MS

Data de Referência:

Sexta-feira, 24 de junho de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Area terreno = 426,75
- Area edificação = 170,00
- Origem da Informação = 1
- Padrão construtivo = 3
- Idade aparente = 10
- Distancia ao polo = 950

- Endereço = Rua Beco Estrela de Belém, nº 23
- Bairro = Olímpico
- Condomínio =
- Data coleta = 26/07/2021

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo = 983,76
 - Médio = 1.099,88
 - Máximo = 1.229,71

- Valor Total
 - Mínimo (10,56%) = 167.239,18
 - **Médio = 186.979,62 R\$ 187.000,00**
 - Máximo (11,80%) = 209.050,16

- Intervalo Predição
 - Mínimo (17,79%) = 153.723,04
 - Máximo (21,63%) = 227.430,94
 - Mínimo (IP) = 904,25
 - Máximo (IP) = 1.337,83
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 158.932,67
 - RL Máximo = 215.026,56

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor total}) = +9,04236622 + 0,2821877054 * \ln(\text{Area terreno}) + 0,003909866537 * \text{Area edificação} + 0,2494484787 * \text{Origem da Informação} + 0,181408959 * \text{Padrão construtivo} - 0,009442516925 * \text{Idade aparente} + 81,36581565 / \text{Distancia ao polo}$

ANEXO IV

Grau de Fundamentação e Precisão

Especificação da avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos ▮ **Fundamentação**: É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

▮ **Precisão**: É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma, conforme Tabelas de Fundamentação e Precisão abaixo:

▮ **Grau de Fundamentação:** **Grau I;**

▮ **Grau de Precisão:** **Grau III.**

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2
NBR 14.653-2 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS

Tabela 2 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	11
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Grau de Fundamentação do Laudo		I
--------------------------------	--	---

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Amplitude do intervalo de confiança do modelo = **22,36 < 40%**, portanto, grau de **precisão II**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de precisão			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤40%	≤50%
Resultado	X		

Grau de Precisão do Laudo			III
---------------------------	--	--	-----

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	11
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

ANEXO V - ELEMENTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

Dado	Endereço	Bairro	Data da Coleta	Informante	Telefone do Informante	Area terreno	Area edificação	Origem da Informação	Padrão construtivo	Idade aparente	Estado de conservação	Distancia ao polo	Data	Valor unitário	Valor total
1	Rua Maria de Jesus Cerveira, 2285	Morada do Sol	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	145,00	53,22	2	5	0	1	1.378,00	1	2.724,53	145.000,00
2	Rua Fernando Corrêa da Costa, QD 217-A, LT 10	Progresso	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	300,00	50,00	2	5	5	3	903,00	1	3.000,00	150.000,00
3	R. Leandro Brites, 1977	Progresso	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	263,50	130,00	2	5	8	3	1.249,00	1	1.923,07	250.000,00
4	R. Raimundo João de Souza, 2015	Progresso	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	250,00	100,00	2	5	5	2	1.401,00	1	3.000,00	300.000,00
5	Av. Lourival Barbosa, 100 - casa 02	Centro	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	210,00	118,00	2	4	0	1	873,00	1	2.627,11	310.000,00
6	R. Vereador Naur Alves Leite , 1350	Progresso	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	500,00	225,63	2	5	8	3	651,00	1	2.171,69	490.000,00
7	R. Luiz Cerciliano Vilarés, 1043	Centro	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	360,00	230,00	2	6	5	2	965,00	1	2.260,86	520.000,00
8	Av. Lourival Barbosa, 100 - casa 05	Centro	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	330,04	81,12	2	5	3	2	878,00	1	2.527,12	205.000,00
9	R. Maria de Jesus Cerveira, 2186	Morada do Sol	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	375,00	236,00	2	6	5	3	1.313,00	1	2.627,11	620.000,00
10	R. Manoel Bento, 408	Progresso	03/20	Resid imobiliária	(67) 3452-7135	355,84	202,00	2	6	3	3	895,00	1	2.722,77	550.000,00
11	Rua Marechal Rondon, 834	Celeste	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	300,00	208,05	2	6	10	3	1.005,00	1	1.922,61	400.000,00
12	Rua Sidney Coelho Nogueira, 205	Bairro Olímpico	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	390,00	200,48	2	3	15	4	737,00	1	997,60	200.000,00
13	Rua Cel. Antônio Alves Corrêa, 1031	Progresso	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	312,00	140,24	2	5	10	3	690,00	1	3.422,70	480.000,00
14	Rua Antonio Lino Barbosa, 1616	Centro	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	360,00	148,12	2	6	10	3	684,00	1	3.397,16	518.000,00
15	Rua Nenê Venâncio, 175	Nova Rio Brilhante	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	300,00	259,00	2	3	10	4	2.006,00	1	1.235,52	320.000,00
16	Rua Alfredo Dias , 845	Celeste	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	216,20	120,00	2	5	5	3	1.041,00	1	2.458,33	295.000,00
17	Rua Travessa Benedito De Souza Barbosa, 2021	Progresso	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	560,00	200,00	2	3	15	4	1.154,00	1	1.500,00	300.000,00
18	Rua Dr. Boaventura, 1930	Progresso	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	375,00	119,40	2	6	5	2	600,00	1	3.768,84	450.000,00
19	Rua Vanderlei da Cunha Roza, Lote 15, Quadra 31	Nova Rio Brilhante	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	260,15	48,38	2	4	10	3	2.235,00	1	3.100,45	150.000,00
20	Rua Manoel Bento, 571	Progresso	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	812,00	574,04	2	3	10	4	927,00	1	1.498,13	859.990,00
21	Rua Pastor Liver Mendonça, L 04, QD 287	Nova Rio Brilhante	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	250,00	119,98	2	5	10	3	2.766,00	1	1.833,63	220.000,00
22	Rua Celso Dutra da Silva, 448	Nova Rio Brilhante	03/20	Cunha Roza	(67) 3452-2471	250,00	48,38	2	4	5	3	2.168,00	1	3.203,80	155.000,00
23	R. Maria de Jesus Cerveira, 2285 - casa 09	Catulino Rodrigues de	03/20	Lucas - Seriema Cred		140,25	53,22	1	5	0	1	1.393,00	1	2.536,64	135.000,00
24	Rua Selso Dutra da Silva, 202	Pro Moradia XIV	06/20	Lucas - Seriema Cred		250,00	48,38	1	4	5	3	2.023,00	4	2.480,36	120.000,00
25	Rua João Gomes de Oliveira, 76	Progresso	09/20	Lucas - Seriema Cred		178,00	47,43	1	4	8	4	1.497,00	7	2.677,63	127.000,00
26	Rua Plínio Fagundes, 589	Nova Rio Brilhante	12/20	Lucas - Seriema Cred		250,00	73,38	1	4	5	3	2.436,00	10	1.798,86	132.000,00
27	Rua Plínio Fagundes, 599	Pro Moradia XIV	03/20	Lucas - Seriema Cred		250,00	70,00	1	4	8	3	2.431,00	1	1.928,57	135.000,00
28	Rua Tranquedo de Almeida Neves, 2245	Pro Moradia XI	03/20	Lucas - Seriema Cred		257,00	137,30	1	4	15	3	1.283,00	1	2.391,30	143.000,00
29	Rua Projetada I, 3170	Morada do Sol	03/20	Lucas - Seriema Cred		364,99	63,72	1	5	5	3	3.723,00	1	2.824,86	180.000,00
30	Rua Santana, 1460	Olímpico	12/20	Lucas - Seriema Cred		135,00	54,17	1	3	0	1	706,00	10	2.492,15	135.000,00
31	Rua Carlos Barbosa Martins, 574	Pro Moradia XIV	12/20	Lucas - Seriema Cred		250,00	117,46	1	3	0	1	2.424,00	4	1.208,92	142.000,00
32	Rua Sidney Coelho Nogueira, 1904	Progresso	06/20	Cunha Roza		580,00	280,00	2	5	10	4	984,00	4	2.142,85	600.000,00
33	Rua Floriano Gonçalves, 192		06/20	Cunha Roza		257,70	120,00	2	4	10	4	1.334,00	4	2.250,00	270.000,00
34	Rua Antonio Lino Barbosa, 1616		06/20	Cunha Roza		360,00	148,16	2	6	5	2	644,00	4	2.699,78	400.000,00
35	Av. Lourival Barbosa, 3466, QD 16, LT 08, Casa 02	Planalto	08/20	Seriema		104,85	54,25	1	5	0	1	2.585,00	6	2.488,48	135.000,00
36	Av. Lourival Barbosa, 3466, QD 16, LT 08, Casa 03	Planalto	08/20	Seriema		104,85	54,39	1	5	0	1	2.482,07	6	2.488,48	135.000,00
37	Rua Luiz Cerciliano Vilarés, 125	Nova Esperança	09/20	Cunha Roza		360,00	70,32	2	4	8	4	1.051,00	7	2.275,31	160.000,00
38	Rua Naur Alves Leite, 1247	Centro	09/20	Resid imobiliária		312,50	102,06	2	4	15	2	620,00	7	1.959,63	200.000,00
39	Rua Luiz Cerciliano Vilarés, 1050	Vila Maria	09/20	Cunha Roza		360,00	243,98	2	5	5	2	994,00	7	2.131,32	520.000,00
40	Rua Lina Muras Muniz, 980	Celeste	09/20	Cunha Roza		235,00	146,00	2	3	10	3	1.163,00	7	1.095,89	160.000,00
41	Rua Fernando Turra, 3366, QD 260, LT 07	Pro Moradia XII	10/20	Lucas	67-98136-7663	310,50	102,00	1	3	10	4	2.800,00	8	2.482,07	135.000,00
42	Rua Luiz Cerciliano vilarés, 1043	Centro	10/20	Resid imobiliária		360,00	230,00	2	4	7	2	693,42	8	2.521,74	580.000,00
43	Rua Raimundo João de Souza, 2015	Progresso	10/21	Resid imobiliária		250,00	100,00	2	4	8	2	1.400,00	20	3.000,00	300.000,00
44	Rua Presidente Vargas, 1262	Progresso	10/21	Resid imobiliária		600,00	69,93	2	3	10	3	1.000,00	20	3.289,00	230.000,00
45	Rua Antonio Lino Barbosa, 1537	Centro	10/21	Cunha Roza		300,00	150,00	2	4	12	3	598,00	20	2.000,00	300.000,00
46	Rua Alfredo Dias , 845	Celeste	10/21	Cunha Roza		216,00	120,00	2	4	5	2	1.090,00	20	2.458,33	295.000,00
47	R. Professora Etelvina de Vasconcellos, 596	Centro	10/21	Resid imobiliária		250,00	64,22	2	5	0	1	423,10	20	3.737,15	240.000,00
48	R. João Gabriel Kalife, 1095	Morada do sol	10/21	Resid imobiliária		225,00	115,00	2	4	8	3	1.770,00	20	2.608,69	300.000,00
49	R. Maria de Jesus Cerveira, 1271	Progresso	10/21	Resid imobiliária		250,00	150,00	2	3	10	3	440,00	20	1.733,33	260.000,00
50	Rua Angelo Sichinil	Morada do Sol	06/22	Antonio		250,00	90,00	1	6	0	1	2.200,00	28	3.555,00	320.000,00
51	Rua Angelo Sichinil	Morada do Sol	06/22	Bach Construtora		360,00	58,00	1	7	0	1	2.600,00	28	4.137,00	240.000,00
52	Rua Angelo Sichinil	Morada do Sol	06/22	Resid		200,00	73,00	1	5	0	1	2.200,00	28	3.835,62	280.000,00
53	Rua Angelo Sichinil	Morada do Sol	06/22	Resid Imob		178,50	100,00	1	5	0	1	2.600,00	28	3.500,00	350.000,00
54	Rua Beco Estrela de Belém, nº 227	Olimpico	06/23	Proprietário	99999-0200	327	200,00	2	3	10	3	950	28	1.100,00	220.000,00

Assinado digitalmente
por EDNA BRENTAM
PIMENTA DOS REIS:
46511857115
Data: 2022-06-27 15:11:
45

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Fol. 101

Ano 2000

Matrícula Nº. 9.386

Data: 07 de agosto de 2000

Um lote de terreno urbano determinado pelo nº 23-B (vinte e três B) desmembrado do lote de mesma denominação, parte da quadra 68 desta cidade, de forma irregular, com a área total de 426,75 metros quadrados, localizado dentro dos seguintes limites: Norte: com o lote 23-D; Sul: 17,00 metros com o lote 12; Leste: com o lote 23-A e acesso; e Oeste: 21,50 metros com o lote 17. Sem benfeitorias. **PROPRIETÁRIO:** José Luiz da Silva, pecuarista, portador da cédula de identidade RG. nº 13.649-SSP-MT e inscrito no CPF. nº 006.401.231-04, brasileiro, viúvo, residente e domiciliado à rua Prefeito Athayde Nogueira, s/nº nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 4.909 fls 235 do livro 2-P deste CRI. Rio Brilhante- MS, 08 de agosto de 2000. O Oficial Substituto do Registro. *Carla A. Almeida*

R. 1 - 9.386. Em 01.03.2010. **PROTOCOLO nº 73.895.** Em 01.03.2010. **FORMAL DE PARTILHA.** Pelo FORMAL de Partilha extraído dos autos nº 020.09.001736-6 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de José Luiz da Silva, que era inscrito no CPF nº 006.401.231-04, expedido pelo Cartório do 1º Ofício e 1ª Vara Cível desta cidade e Comarca, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Márcio Alexandre Wust, datado de 08 de janeiro de 2010, foi o imóvel objeto da presente matrícula transferido 1/3 (um terço) a cada um dos herdeiros **LOACIR DA SILVA**, professor universitário, portador da carteira de identidade RG nº 77.136-SSP-MS e do CPF sob nº 108.971.351-72, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado na Av. Marques de Pombal, nº 889 - Condomínio Nova Portugal - Bloco C apto. 2 na cidade de Campo Grande - MS. **ALVACIR CANO DA SILVA** e sua mulher **MARIA TERESA ARRUDA FERRO DA SILVA**, brasileiros, casados entre si pelo regime de comunhão parcial de bens, ele gestor imobiliário, portador da carteira de identidade RG nº 522.524-SSP-MS e do CPF nº 105.879.001-30, ela advogada, portadora da carteira RG nº 4.464.747-SSP-SP e do CPF nº 743.792.408-00, residente e domiciliados à rua Vereador Naur Alves Leite, nº 629 nesta cidade, e **TELMA DA SILVA**, pedagoga, portadora da carteira de identidade RG nº 000.679.098-SSP-MS e do CPF nº 220.308.751-04, brasileira, divorciada, residente e domiciliada na rua Artur Jorge, nº 2.165, apto. nº 3- Bairro São Francisco na cidade de Campo Grande -MS, pelo valor de R\$. 5.000,00 (cinco mil reais) cada parte, totalizando R\$. 15.000,00, ficando em comum entre eles. O ITCD foi pago conforme guia nº 048/2009 no valor de R\$. 600,00 - 4% sobre o valor total tributado de R\$. 15.000,00. Emolumentos: R\$ 120,00. Funjcc: R\$ 12,00. Funjcc (3%) R\$ 3,60. Selo de autenticidade nº ADH 61651. Rio Brilhante - Ms, 01 de março de 2010. O Oficial Substituto do Registro: *Carla A. Almeida*

EM BRANCO

Para adoção de tecnologia atual, os próximos atos desta Cartório serão praticados em linha e ser aberta nesta data.

Rio Brilhante-MS 27 de 07 de 2021

O Oficial de Registro

EM BRANCO



EM BRANCO

Para adequação de tecnologia atual, os
próximos atos desta Matrícula serão
praticados em ficha a ser aberta
nesta data.

Re. Brilhante-MS 27 de 07 de 2021
O Oficial de Registro [assinatura]

EM BRANCO

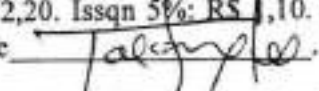


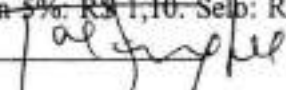
MATRÍCULA

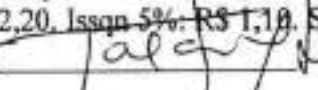
FICHA

02

Rio Brilhante-MS, 27 de julho de 2021.

AV.02-9.386: Protocolo nº 102.931 de 12/07/2021. AVERBAÇÃO DE LOGRADOURO. Pela Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano, lavrada no Serviço Notarial de Rio Brilhante/MS, livro E-77, fls. 226/228 e Certidão, datada em 08 de agosto de 2018, da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano lavrada no Serviço Notarial de Rio Brilhante/MS, livro E-77, fls. 226/228, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, denominado, **Lote 23-B da Quadra 68**, de forma irregular, lado par, localiza-se à **Beco Estrela de Belém**, cuja entrada dista à 53,50 metros da Rua Dr. Júlio Siqueira Maia, **Bairro Olímpico**, conforme certidão de logradouro nº 30/2018, emitida em 27/04/2018, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura de Rio Brilhante/MS, a qual fica arquivada nesta Serventia Registral. Selo Utilizado: AFE41547-321-NOR. Emolumentos: R\$ 22,00. Funjecc 10%: R\$ 2,20. Funjecc 5%: R\$ 1,10. Funadep 6% + Funde-PGE 4%: R\$ 2,20. Feadmp/MS 10%: R\$ 2,20. Issqn 5%: R\$ 1,10. Selo: R\$ 1,50. Rio Brilhante/MS, 27 de julho de 2021. Oficial Interino - Tae Sang Lee 

AV.03-9.386: Protocolo nº 102.931 de 12/07/2021. AVERBAÇÃO DE CASAMENTO. Pela Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano lavrada no Serviço Notarial de Rio Brilhante/MS, livro E-77, fls. 226/228 e Certidão, datada em 08 de agosto de 2018, da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano lavrada no Serviço Notarial de Rio Brilhante/MS, livro E-77, fls. 226/228, procede-se a presente averbação para constar que o proprietário **LOACIR DA SILVA**, é casado desde 01/08/2018 com **NELY ARAUJO DA SILVA**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 001233942 SSP/MS, expedido em 16/10/1998, inscrita no CPF nº 970.189.531-20, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, conforme a certidão de casamento - matrícula 062901 01 55 2014 2 00267 089 0054520 58, emitida em 01/08/2018, pelo RCPN da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS, bem como para retificar a cédula de identidade do proprietário **LOACIR DA SILVA**, como sendo o RG nº 377.136 SSP/MS, expedido em 16/10/1985, cujas cópias autenticadas ficam arquivadas nesta Serventia Registral. Selo Utilizado: AFE41548-786-NOR. Emolumentos: R\$ 22,00. Funjecc 10%: R\$ 2,20. Funjecc 5%: R\$ 1,10. Funadep 6% + Funde-PGE 4%: R\$ 2,20. Feadmp/MS 10%: R\$ 2,20. Issqn 5%: R\$ 1,10. Selo: R\$ 1,50. Rio Brilhante/MS, 27 de julho de 2021. Oficial Interino - Tae Sang Lee 

AV.04-9.386: Protocolo nº 102.931 de 12/07/2021. AVERBAÇÃO. Pela Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano lavrada no Serviço Notarial de Rio Brilhante/MS, livro E-77, fls. 226/228 e Certidão, datada em 08 de agosto de 2018, da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano lavrada no Serviço Notarial de Rio Brilhante/MS, livro E-77, fls. 226/228, procede-se a presente averbação para constar a inclusão da Carteira Nacional de Habilitação da **MARIA TERESA ARRUDA FERRO DA SILVA**, como sendo a CNH nº 00287914011, expedida pelo Detran/MS em 19/03/2019, onde consta o número de inscrição na OAB/MS 2450B, conforme cópia autenticada fica arquivada nesta Serventia Registral. Selo Utilizado: AFE41549-030-NOR. Emolumentos: R\$ 22,00. Funjecc 10%: R\$ 2,20. Funjecc 5%: R\$ 1,10. Funadep 6% + Funde-PGE 4%: R\$ 2,20. Feadmp/MS 10%: R\$ 2,20. Issqn 5%: R\$ 1,10. Selo: R\$ 1,50. Rio Brilhante/MS, 27 de julho de 2021. Oficial Interino - Tae Sang Lee 

R.05-9.386: Protocolo nº 102.931 de 12/07/2021. VENDA E COMPRA. TÍTULO: Pela Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano lavrada no Serviço Notarial de Rio Brilhante/MS, livro E-77, fls. 226/228 e Certidão, datada em 08 de agosto de 2018, da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano lavrada no Serviço Notarial de Rio Brilhante/MS, livro E-77, fls. 226/228. **TRANSMITENTES:** 1) **LOACIR DA SILVA**, brasileiro, médico veterinário, portador do RG nº 377.136 SSP/MS, expedido em 16/10/1985, inscrito no CPF nº 108.971.351-72, casado desde 18/01/2014, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens desde 18/01/2014, com **NELY ARAUJO DA SILVA**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 001233942 SSP/MS, expedido em 16/10/1998, inscrita no CPF nº 970.189.531-20, residentes e domiciliados na Avenida Marques de Pombal, nº 1.889, Bloco C, Apto 02, Bairro Tiradentes, na cidade de Campo Grande/MS; 2) **TELMA DA SILVA**, brasileira, pedagoga, divorciada, portadora do RG nº 000.679.098 SEJUSP/MS

9.386

FICHA

02-v

VERSO

expedida em 30/04/2004, inscrita no CPF nº 220.308.751-04, residente e domiciliada na Rua Artur Jorge, nº 2.165, Apto 3, Bairro Monte Castelo, na cidade de Campo Grande/MS; 3) **ALVACIR CANO DA SILVA**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 522524 SSP/MS, inscrito no CPF nº 105.879.001-30, casado pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens com **MARIA TERESA ARRUDA FERR DA SILVA**, brasileira, advogada, portadora CNH nº 00287914011, expedida pelo Detran/MS em 21/02/2014, onde consta o número de inscrição na OAB/MS 2450B, inscrita no CPF nº 743.792.408-00, residentes e domiciliados na Rua Vereador Naur Alves Leite, nº 629, na cidade de Rio Brilhante/MS. **ADQUIRENTE: ARIANE CAPILÉ GOMES MARTINS**, brasileira, motorista, separada judicialmente, portadora da CNH nº 03511530004, expedida pelo Detran/MS em 11/04/2014, onde consta o RG nº 1563368 SEJUSP/MS,

Beco Estrela de Belém, nº 23, Bairro Olímpico, na cidade de Rio Brilhante/MS. **ASSISTENTE:** Pelas assistentes Nely Araujo da Silva e Maria Teresa Arruda Ferro da Silva, foi dito que compareciam a este ato para prestar anuência com o presente negócio jurídico, nos termos do que determina o art. 1.647 do Código Civil vigente, concordando com todos os termos desta escritura. **VALOR DECLARADO:** R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Foram apresentados - Guia de Informação de ITBI nº 188/2018, emitida em 19/07/2018, onde consta a base de cálculo de R\$ 73.000,00, total do ITBI: R\$ 1.460,00, recolhimento realizado em 20/07/2018; Certidão Negativa de Débitos nº 10515/2021, expedida pela Prefeitura Municipal de Rio Brilhante/MS; Conforme a presente escritura a adquirente dispensava os outorgantes vendedores de apresentar a certidão de distribuição de feitos da Justiça Estadual em consonância com os art. 54, 61 e 168, II todos da Lei 13.097/2015, que modificou a redação do §2º do art. 1º da Lei 7433/1985, assim como dispensava os os outorgantes vendedores Loacir da Silva e Telma da Silva de apresentarem a certidão fiscal municipal do local de seus domicílios, com fulcro no parágrafo 2º, do artigo 1º, do Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986; e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle da certidão: 329B.1973.0729.2521 (Loacir da Silva), 46E5.850E.7133.3E6C (Telma da Silva), 328D.3601.3A91.E52B (Alvacir Cano da Silva); e Consulta junto ao site da Central Nacional de Disponibilidade de Bens - Código Hash nº fd0e.8b06.986e.89c5.d61a.c7b7.536a.2255.749c.a93b (Loacir da Silva), 36b4.410e.1d03.1262.9e74.bcca.08bc.8867.9a8b.bb64 (Telma da Silva), 55c5.c6bc.4bc5.a5aa.2d91.6209.3ae2.c686.940c.1a42 (Alvacir Cano da Silva). Selo Utilizado: AAD85648-350-CVD. Emolumentos: R\$ 1.156,00. Funjecc 10%: R\$ 115,60. Funjecc 5%: R\$ 57,80. Funadep 6% + Funde-PGE 4%: R\$ 115,60. Feadmp/MS 10%: R\$ 115,60. Issqn 5%: R\$ 57,80. Selo: R\$ 10,00. Rio Brilhante/MS, 27 de julho de 2021. Oficial Interino - Tae Sang Lee

