



Laudo Completo de
Avaliação Imobiliária

Salão Comercial

Avenida Lourival Barbosa, nº 3.573

Bairro Vila Benedito da Silva Rondon

Rio Brilhante/MS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel Av Lourival Barbosa, nº 3.573, QD 20, LT 01, Bairro Vila Benedito da Silva Rondon	 <p style="font-size: small; text-align: right;">-21°47'9", -54°33'40" 28/05/2022 1</p>
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 IZILAINE SANTANA MOYA	

Identificação Frontal do Imóvel

Tipo de Imóvel Comercial	Área construída: 240,15 m²	Área do terreno: 250,00 m²	Tipo de Ocupação: Misto
------------------------------------	---	---	-----------------------------------

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

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

VALORES	
Valor de Avaliação do imóvel.....	R\$ 265.000,00 (Duzentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média	Desempenho do Mercado Médio

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

Dourados-MS, 14 de março de 2024

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



Edna Brentam
 Engenheira Civil
CREA/MS 6003/D

67 9 8122-8148
 epicoeng@yahoo.com.br

Rua México, 54, Centro,
 1º Andar, Sala-A Naviraí-MS

CNPJ: 04.998.446/0001-08
 CEP: 79950-000

À Sra.

IZILAINE SANTANA MOYA

Ref.: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezada Senhora,

Em atenção à sua solicitação, apresento o laudo de avaliação imobiliária para a unidade de imóvel comercial, localizado na Avenida Lourival Barbosa, nº 3.573, Bairro Vila Benedito da Silva Rondon, nesta cidade de Rio Brillhante-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 colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente

Dourados-MS, 14 de março de 2024

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, **IZILAINE SANTANA MOYA**, inscrita no CPF: 012.963.261-95, residente e domiciliada na Rua Presidente Vargas, nº 419, Bairro Progresso, na cidade de Rio Brilhante-MS.

02 – INTERESSADO / PROPRIETÁRIO

O interessado no trabalho o Banco SICCOOB

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: Salão comercial e residência-imóvel de ocupação misto;

04.02 – Endereço: na Avenida Lourival Barbosa, nº 3.573, QD 20, LT 01, Bairro Vila Benedito da Silva Rondon, Rio Brilhante/MS;

Consultar Croqui de localização no Anexo II

04.03 – Coordenadas Geográficas: S: 21º 47' 09" W: 54º 33' 40,00"

04.04 – Área do terreno: 250,00 m²;

04.05 – Área construída: Salão comercial – 123,15 m² e Residência – 117,00 m²

04.06 – Ocupação do Imóvel: Ocupado;

04.07 – Tipo de Ocupação: Mista;

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:

- Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **28/05/2022**.

- Na **Certidão de Matrícula nº 14.139**, referência Folha 044, datada de 05/05/2022, obtida junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de RIO BRILHANTE/MS.

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 Brillhante, 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.

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;
- pavimentação;

6.2 – Caracterização do Avaliando:

6.2.1 – Terreno:

Área do Terreno:	250,00 m ² (Conforme Matrícula)
Formato:	Retangular (10,00 x 25,00) m
Superfície:	Seca
Topografia:	Plana

6.2.2 - Edificação:

Tipo de Edificação:Misto – comercial e residencial
Denominação:Salão comercial e residência
Estrutura:Concreto
Fechamento das paredes:Alvenaria
Cobertura:Fibrocimento-salão e telha de barro-residência
Nº de pavimentos:01
Área construída:Salão: 123,15 m²; residência: 117,00 m²
Estado de Conservação:Entre Reparos simples e importantes
Padrão de Acabamento:Baixo
Idade aparente:10 anos

07 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário do município de Rio Brillhante, segundo o tipo e padrão do imóvel avaliando, apresenta-se em condições normais de comercialização, com pouca quantidade 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.

O avaliando trata-se de um imóvel comercial, foi utilizado o Método Evolutivo que é a composição do valor total do imóvel avaliando obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, tendo em vista o estado em que se encontra e o fator de comercialização (Custo de Reedição). Este procedimento foi adotado, devido à inexistência de imóveis semelhantes comerciais na região nos últimos meses, que pudessem ser comparados com o avaliando, e em função das características construtivas.

Determinação do valor do terreno: O valor do terreno foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados do 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

Determinação do valor da construção (Salão comercial + residência): O cálculo do custo das construções foram feitos por uma estimativa de custos de reedição (custo de construção por metro quadrado como novo de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações), após o cálculo dos custos de reprodução das benfeitorias efetuamos a depreciação das mesmas, com a utilização do MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE, que leva em consideração o estado conservativo do imóvel, sua vida útil e a idade aparente. Somando-se o valor do terreno com os valores das edificações teremos o valor total do imóvel. No terreno consta edificado uma construção mista, de um salão comercial com uma residência, sendo que, foi avaliado em separado por se tratar de tipologias diferentes.

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 28/05/2022, a qual buscou elementos ofertados ou transacionados, considerando sua contemporaneidade em imóveis assemelhados. A vistoria do avaliando foi realizada na data **28/05/2022**.

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 para o terreno:

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

1. **Área do Terreno:** Variável Quantitativa, definida pela área total do imóvel;
2. **Frente:** Medida linear da frente do lote para a principal via de acesso, medida em m;
3. **Setor Urbano:** Define a atratividade do imóvel em relação ao demais elementos da amostra, no contexto urbano do município.
4. **Origem de informação:** Tipo de negócio (1=Venda; 2= Oferta);

9.2 - Descrição das Variáveis do Avaliando/Terreno: (obtido por Inferência Estatística)

1 – Área do terreno:	250,00 m ²
2 – Setor Urbano:	280,00
3 – Origem de informação:	1 – Transação
5 – Valor Total:	Variável Dependente

9.3 - Descrição das Variáveis do Avaliando/Benfeitoria: (Custo de Reedição)

9.3.1 - Salão comercial:

1 – Benfeitoria:	Salão comercial
2 – Idade aparente:	10 anos
3 – Vida Útil:	80 anos
4 – Estado de Conservação (c)	0,1810 (Estado 3,0 – Reparos simples)
5 – Valor Residual:	20%
6 – Área (m ²):	223,15
7 – CUB SINDUSCON/MS (R\$/m ²) - abril/2022....	827,23

9.3.2 – Residência:

1 – Benfeitoria:	Residência
2 – Idade aparente:	10 anos
3 – Vida Útil:	60 anos
4 – Estado de Conservação (c)	0,332 (Estado 3,5 – Reparos simples e importantes)
5 – Valor Residual:	20%
6 – Área (m ²):	117,00
7 – SINAPI abril 2022 (R\$/m ²) - abril/2022.....	1.057,69

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 III para a Precisão do referido trabalho, segundo demonstrado no Anexo IV. Para a benfeitoria foi utilizado o Método Evolutivo, sendo Grau II para a Fundamentação.

11 - VALOR FINAL

11.1 – PARA O TERRENO:

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 no máximo 1%:

Médio	-	R\$ 90.038,62	-	R\$ 90.000,00
Mínimo (11,26 %)	-	R\$ 79.899,84	-	R\$ 80.000,00
Máximo (11,93 %)	-	R\$ 100.782,84	-	R\$ 100.000,00

Valor do imóvel: **TERRENO - R\$ 90.000,00 (Noventa Mil Reais)**

11.2 – PARA A BENFEITORIA:

Custo de Reedição da Benfeitoria existente:

O custo de reedição das benfeitorias existentes no terreno será apropriado com base no Método da Quantificação de Custo e em métodos técnicos de depreciação como o modelo de Ross-Heidecke, onde o fator de depreciação é baseado na idade em porcentagem da vida útil e o estado de conservação da benfeitoria.

Para a avaliação do valor unitário do m² da benfeitoria foi realizada a identificação do custo de reedição da benfeitoria sobre o terreno. Este custo pode ser apresentado por orçamento ou então pelo CUB, de acordo com a tipologia e seu padrão construtivo.

Para este trabalho, por ser o índice mais atual, o valor de reedição das benfeitorias se dará pelo CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil) de abril de 2022, dos Projetos – Padrão Galpão Industrial (GI), obtido junto ao Sindicato das Empresas de Construção Civil do Estado do Mato Grosso do Sul (SINDUSCON-MS).

Desta forma, multiplicando-se a área construída levantada em projeto pelo Custo (R\$/m²) do CUB enquadrado de acordo com a vistoria de campo, obtém-se o valor de reedição da benfeitoria no estado novo.

Sobre o valor de reedição da benfeitoria no estado novo, aplica-se a depreciação, ou seja, a diminuição do valor em função do decréscimo de sua utilidade devido ao uso normal e estado de conservação.

Para essa finalidade, empregou-se a Tabela de Ross-Heidecke, consagrada por sua utilização no meio da engenharia de avaliações, usando um fator tabelado de depreciação baseado na idade em porcentagem da vida útil e o estado de conservação da benfeitoria.

12 – VALOR DE VENDA TOTAL DO IMÓVEL:

Valor do terreno (Vt) = R\$ 90.000,00

Valor da residência (Vx) = 80.000,00

Valor do salão (Vx) = 95.000,00

Valor total do imóvel (Vi) = 265.000,00

13 - CONCLUSÃO

Diante do exposto no item anterior, conclui-se que o valor justo de venda para o imóvel em estudo é de **R\$ 265.000,00 (Duzentos e Sessenta e cinco Mil Reais)**

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**R\$ 265.000,00****(Duzentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)**

Data de referência da avaliação 01/06/2022

14 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Na matrícula nº 14.139 consta uma área averbada de 123,15 m² (salão comercial) e a residência com área aproximada de 117,00 m² não se encontra averbada na referida matrícula.

15 – ENCERRAMENTO

Com os valores determinados nos itens 12 e 13, encerra-se o presente Laudo realizado no período compreendido entre 28/05/2022 a 01/06/2022, 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 – Memória de Cálculo (Benfeitoria);
- ANEXO VI – Documentação do Avaliando.

Dourados-MS, 14 de março de 2024

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 – Salão comercial



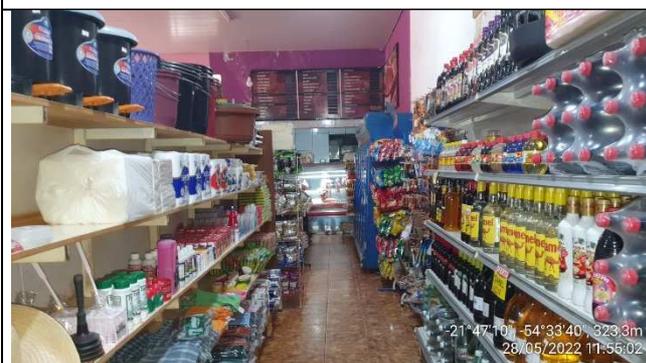
Vista frontal – Salão comercial e residência



Vista frontal



Vista frontal da equina - residência



Vista interna do mercado



Vista interna do mercado



Vista lateral interna



Vista do açougue



Açougue



Açougue



Açougue



Forro em pvc



Vista da Residência



Vista da varanda - cozinha



Copa



Sala estar



Banheiro social



Quarto



Sala



Sala



Vista da Avenida Lourival Barbosa



Vista da Av Lourival Barbosa esq c/ rua Urbano Peres – rua do avaliando

ANEXO II

Croqui de Localização do Avaliando

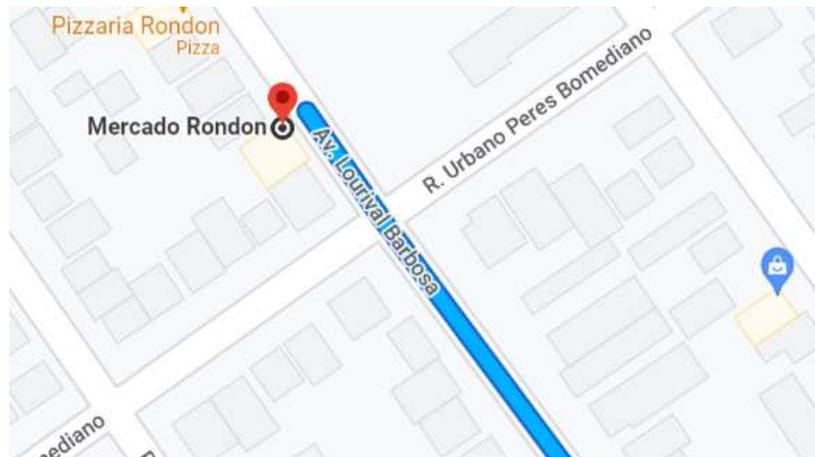
Endereço: Avenida Lourival Barbosa, nº 3.573, QD 20, LT 01, esquina com rua Urbano Peres, bairro Vila Benedito da Silva, Rio Brilhante/MS

Distância ao Polo Valorizante = 1.500 m

Retirado do GOOGLE Maps



Retirado do Mapa da cidade de Rio Brilhante



MEMÓRIA DE CÁLCULO**Relatório Estatístico - Regressão Linear**Modelo: **TERRENOS EM RIO BRILHANTE - MS****Data de Referência:**

terça-feira, 31/05/2022

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 250,00
- Setor Urbano = 280,00
- Origem Informação = 1

- Endereço = Av Lourival Barbosa, 3573
- Complemento = QD 20, LT 01
- Bairro = Vila Benedito da Silva
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (11,26%) = 319,60
 - Médio = 360,15
 - Máximo (11,93%) = 403,13

- Valor Total
 - Mínimo = 79.899,84
 - **Médio = 90.038,62.....R\$ 90.000,00**
 - Máximo = 100.782,84

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 70.677,31
 - Máximo = 111.740,91
 - Mínimo (21,50%) = 282,71
 - Máximo (24,10%) = 446,96
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 306,13
 - RL Máximo = 414,18

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 II;**
- ▮ **Grau de Precisão: Grau III.**

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	14
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	III
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

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	14
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		II
--------------------------------	--	----

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 = **23,19 < 30%**, portanto, grau de **precisão III**

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
---------------------------	--	--	-----

ANEXO VI - DOCUMENTO DO AVALIANDO

044

Livro Nº. - 2 - BC

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERALFls. 044
Ano: 2.008.

Matrícula Nº. 14.139

Data: 15 de setembro de 2.008.

Um lote de terreno urbano especificado como lote nº 01, parte da quadra nº 20, da Expansão da Vila Benedito da Silva Rondon I desta cidade, localizado na rua Projetada "C", atual rua Urbano Peres, esquina com a Avenida Lourival Barbosa, com a área total de 250,00 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Norte: 25,00 metros com a Avenida Lourival Barbosa; Sul: 25,00 metros com o lote 2; Leste: com a rua Projetada "C", atual rua Urbano Peres; e, Oeste: 10,00 metros com parte do lote 8. PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE RIO BRILHANTE., pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.681.582/0001-07, estabelecida na rua Athayde Nogueira, nº 1040, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Registro sob nº 1-9003, fls. 256 do livro 2-AG deste CRI. Emolumentos: R\$ 16,00. Funjecc R\$ 1,60. Funjecc (3%) R\$ 0,48. Rio Brilhante - Ms., 15 de setembro de 2.008. O Oficial do Registro: *Izilda L. de V. M. M.*

R.1-14.139-DOAÇÃO, EM 15.09.2008. PROTOCOLO Nº 69.028, DE 15.09.2008. DOADOR: MUNICIPIO DE RIO BRILHANTE., pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.681.582/0001-07, estabelecida na rua Athayde Nogueira, nº 1040, nesta cidade. DONATÁRIA: IZILAINE SANTANA MOYA FRAGA, casada com VILMAR ARAGONE FRAGA (brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº 001068954-SSP/MS, expedida em 12.04.1996, inscrito no CPF/MF sob nº 894.182.391-91, filho de Osvaldo Rodrigues Fraga e de Nair Aragone Fraga, nascido em Dourados - Ms, aos 10 de março de 1980), sob o regime de comunhão parcial de bens, em 20 de dezembro de 2002, conforme Registro de Casamento nº 1.967, as fls. nº 115 do livro nº B-17, do Serviço do Registro Civil das Pessoas Naturais de Itaporã - MS, brasileira, comerciante, portadora da carteira de identidade RG nº 001583579-SSP/MS, expedida em 24.08.2004, inscrita no CPF/MF sob nº 012.963.261-95, filha de Osmair Moya Padovani e de Izilda Santana Padovani, nascida em Iraporã - Ms., aos 26 de janeiro de 1986, residente e domiciliada em Avenida Lourival Barbosa, nº 3.573, em Conjunto Benedito da Silva Rondon, nesta cidade. TÍTULO: Doação. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Doação lavrada nas notas do 2º Serviço Notarial desta Comarca, no livro E-53, fls. 117, em 10.09.2008. VALOR: R\$ 4.500,00. Guia de Informação nº 301/2008, contendo a isenção do ITCD, por força da Lei nº 1.810/97 artigo 126, Inciso I. Emolumentos: R\$ 10,00. Funjecc R\$ 1,00. Funjecc (3%) R\$ 0,30. Selo de autenticidade nº ACW 44.287. Rio Brilhante - Ms., 15 de setembro de 2.008. O Oficial do Registro: *Izilda L. de V. M. M.*

AV.2-14.139-AVERBAÇÃO, EM 15.09.2008. PROTOCOLO Nº 69.029, DE 15.09.2008. Pela Escritura Pública de Doação lavrada nas notas do 2º Serviço Notarial desta Comarca, no livro E-53, fls. 117, em 10.09.2008, acima registrada, procede-se a presente averbação para constar que no imóvel objeto da presente matrícula foi edificada uma casa residencial de alvenaria com a área de 32,00 metros quadrados, sem o emprego de mão de obra assalariada. O que ora é feito para os fins legais, dou fé. Emolumentos: R\$ 30,00. Funjecc R\$ 3,00. Funjecc (3%) R\$ 0,90. Selo de autenticidade nº ACW 44.289. Rio Brilhante - Ms., 15 de setembro de 2.008. O Oficial do Registro: *Izilda L. de V. M. M.*

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

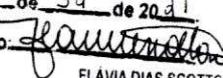
Rio Brilhante-MS 23 de 09 de 2011

C. Oficial de Registro *Flávia Dias Scotton*
FLÁVIA DIAS SCOTTON
OFICIALA SUBSTITUTA



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

Rio Brilhante-MS, 03 de 04 de 2021.

C. Oficial de Registro: 
FLÁVIA DIAS SCOTTON
OFICIALA SUBSTITUTA



MATRICULA

14.139

FICHA

02

Rio Brilhante-MS, 23 de dezembro de 2021.

AV.3-14.139: Protocolo nº 103.810 de 30/11/2021. AVERBAÇÃO DE ESTADO CIVIL. Procede-se a presente averbação à requerimento da proprietária, para constar o divórcio dos proprietários **VILMAR ARAGONE FRAGA** e **IZILAINE SANTANA MOYA FRAGA**, a qual voltou a usar seu nome de solteira, ou seja, **IZILAINE SANTANA MOYA**, de acordo com a Certidão de Casamento - Matrícula 062703 01 55 2002 2 00017 115 0001967 22, lavrada em 06/03/2015 pelo RCPN de Itaporã/MS, cuja cópia autenticada fica arquivada nesta Serventia Registral. Selo Utilizado: AFW04704-978-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, 23 de dezembro de 2021. Oficial Substituta - Flavia Dias Scotton *Flavia Dias Scotton*

R.4-14.139: Protocolo nº 103.810 de 30/11/2021. CARTA DE ADJUDICAÇÃO: Nos termos da Carta de Adjudicação, expedida em 07/07/2016 pelo Exma. Sra. Dra. Mariana Rezende Ferreira Yoshida, MM. Juíza de Direito da Vara Cível da Comarca de Rio Brilhante/MS, extraída dos Autos n. 0800840-53.2013.8.12.0020 de Cumprimento de Sentença, foi adjudicado o imóvel da presente matrícula, o qual passa a pertencer em sua totalidade à **IZILAINE SANTANA MOYA**. **VALOR:** O imóvel foi avaliado em 194.120,00, conforme Auto de Avaliação, expedido em 26/08/2015 pela Oficiala de Justiça/Avaliadora - Valdete Luiza Dias. Foram apresentados - Guia de Informação do ITBI nº 88482/2021, expedida em 30/11/2021 pela Prefeitura Municipal de Rio Brilhante/MS, com base de cálculo de R\$ 97.060,00, valor à vista de R\$ 97.060,00 - alíquota de 2%, valor de ITBI a recolher: R\$ 1.941,20, recolhido através da guia n. 6132 em 29/11/2021; Certidão Negativa de Débitos n. 235, com código de controle: CWGIWEPTWKZRYOW1, emitida em 29/11/2021 pela Secretária Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Rio Brilhante/MS, válida até 29/12/2021; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle: 5C09.2AC8.60F4.472D, emitida em 19/11/2021 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 18/05/2022; e, Consulta realizada à Central Nacional de Indisponibilidade a qual gerou o código HASH n. 2d75.b7dc.4904.8c1b.f76d.f29c.41bb.5dd0.7298.4b1c. Selo Utilizado: AAE39607-119-CVD. Emolumentos: R\$ 1.446,00. Funjecc 10%: R\$ 144,60. Funjecc 5%: R\$ 72,30. Funadep 6% + Funde-pge 4%: R\$ 144,60. Feadmp/MS 10%: R\$ 144,60. Issqn 5%: R\$ 72,30. Selo: R\$ 10,00. Rio Brilhante-MS, 23 de dezembro de 2021. Oficial Substituta - Flavia Dias Scotton *Flavia Dias Scotton*

AV.5.14.139: Protocolo nº 104.556 de 12/04/2022. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Procede-se a presente averbação a requerimento da proprietária, para constar no imóvel objeto desta matrícula, uma construção comercial (regularização) em alvenaria, com **123,15 m²** de área construída, localizada na **Avenida Lourival Barbosa, esquina, n. 3.573, Bairro Planalto. DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Carta de Habite-se nº 017/2008, extraída do processo nº 192/2008 em 14/02/2008 e Alvará de Construção nº 044/2008, extraído do processo nº 192/2008 em 14/02/2008, ambos expedidos pela Secretaria Municipal de Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Rio Brilhante/MS; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 60.003.08792/61-001, com o código de controle da certidão: 7FC8.3014.73D7.AADC emitida em 08/04/2022 pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, válida até 05/10/2022; Guia de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) nº 913825, expedida em 06/04/2006, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS, Arquitetura e Agronomia de Mato Grosso do Sul - CREA/MS, Resp. Técnico, Julio César de Lima Kalife, Engenheiro Civil, registro CREA/MS nº 5988/D. Selo Utilizado: AGL00352-233-NOR. Emolumentos: R\$ 44,00. Funjecc 10%: R\$ 8,80. Funjecc 5%: R\$ 2,20. Funadep 6% + Funde-PGE 4%: R\$ 4,40. Feadmp/MS 10%: R\$ 4,40. ISSQN 5%: R\$ 0,00. Selo: R\$ 1,50. Rio Brilhante/MS, 02 de maio de 2022. Oficial Substituta - Flavia Dias Scotton *Flavia Dias Scotton*

