

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

1



### TERRENO URBANO

RUA PROJETADA, S/N

LOTE 01, QUADRA 26

JARDIM PIONEIROS

**CAMPO GRANDE/ MS**

## SUMÁRIO

1. PRELIMINARES .....	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO .....	3
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	4
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL .....	4
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL .....	4
4.2. TERRENO URBANO .....	5
4.2.1 – DESCRIÇÃO GERAL .....	5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	8
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO. ....	8
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA.....	10
4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO DA POPULAÇÃO. ....	11
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.....	11
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO .....	12
5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO .....	12
5.1.1 METODOLOGIA APLICADA.....	12
5.1.2 PESQUISA DE MERCADO.....	12
5.2. TRATAMENTO POR FATORES .....	13
5.2.1 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO.....	13
5.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ.....	14
5.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	15
6. ANEXOS .....	17

## 1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 1323721;
- **Solicitante:** MEGA LEILÕES
- **Objeto:** Terreno Urbano;
- **Endereço:** Rua Projetada, S/N – Lote 01, Quadra 26 - Jardim Pioneiros - Campo Grande/ MS;
- **Data:** Outubro de 2021;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidez.

## 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR (R\$)
a) Valor de Mercado	<b>R\$ 270.000,00</b> (Duzentos e setenta mil Reais)
b) Valor de Liquidez	<b>R\$ 210.000,00</b> (Duzentos e dez mil Reais)

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel possui acesso as Avenidas Gury Marques, Guaicurus, com fácil acesso ao centro e as demais regiões da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o terreno possui ampla superfície, frente projetada e topografia plana. Cabe salientar que o terreno faz divisa com o córrego Bálsamo.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

## 4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

### 4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

O contratante nos forneceu a cópia da matrícula número 9.233, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Campo Grande - MS. A cópia do referidos documento encontra-se anexada ao final do presente laudo avaliatório.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

## 4.2. TERRENO URBANO

### 4.2.1 – Descrição Geral

O imóvel avaliando trata-se de um terreno urbano com área de 736,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Projetada, com acesso a Rua Casa Paraguai. Cabe salientar que o terreno faz divisa com o córrego Bálamo. Abaixo, memorial fotográfico:



### Detalhes Gerais



## Detalhes Gerais

**Brasília | DF**  
(61) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

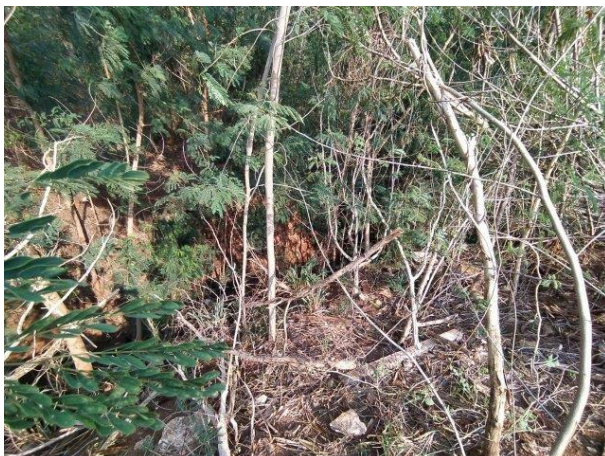
**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863



## Detalhes Gerais

**Asilândia | DF**  
(61) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

## 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

O imóvel avaliando situa-se à Rua Projetada, no bairro denominado Jardim Pioneiros na cidade de Campo Grande/MS.

A condição de acesso é favorável. As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação é uma via local que não recebe pavimentação;
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é baixa no logradouro do imóvel.



Detalhe acesso





### Detalhes do Lote



Detalhe Lote 01 da Quadra 26

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

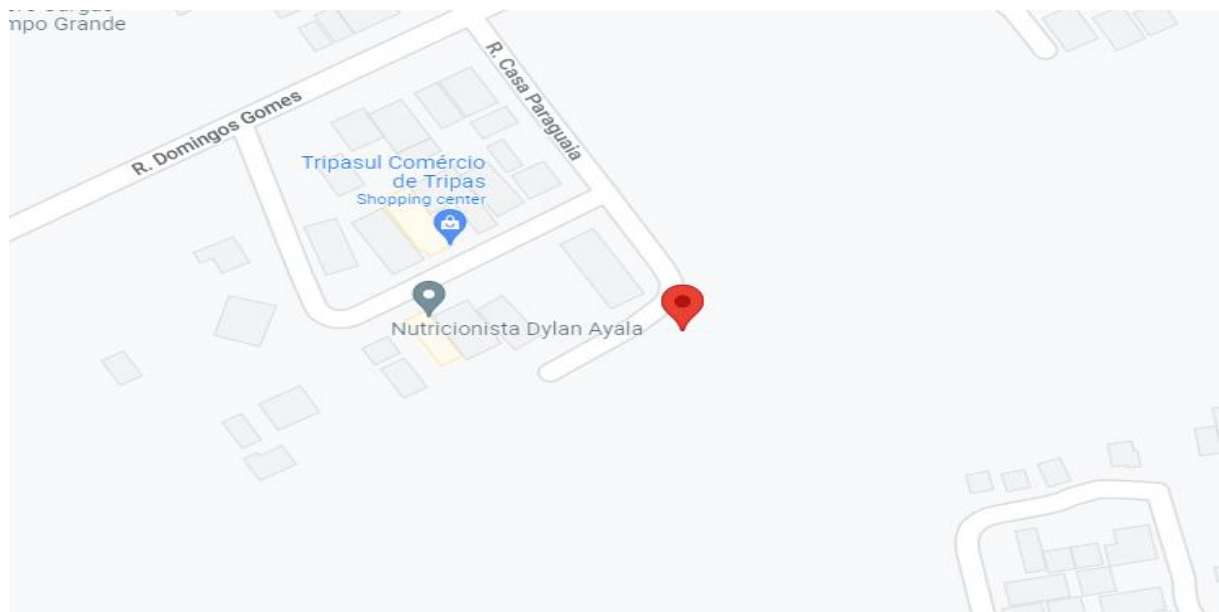
Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863



## Detalhes Maps – Google Maps

### 4.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de água potável;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Coleta de lixo;

### 4.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação residencial.

O padrão dos prédios na vizinhança é normal, o nível Sócio-Econômico da região é médio.

### 4.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,00 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Comércio;
- Restaurantes;
- Templos religiosos;
- Indústrias;
- Centros de ensino;
- Hotel;
- Centros de esporte e lazer;
- Lanchonetes;
- Etc;

## 5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

12

### 5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 5.1.1 Metodologia Aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2019. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

#### 5.1.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

## 5.2. TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

### 5.2.1 Determinação dos Valores de Mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Outubro de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

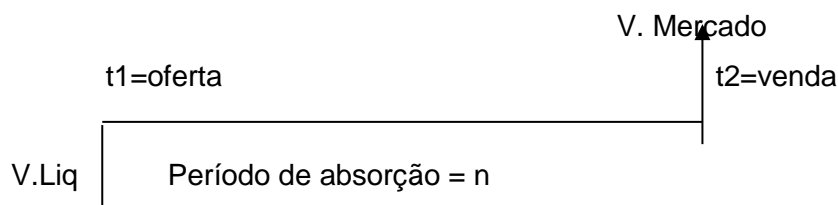
ITEM	VALOR (R\$)
Valor de Mercado	R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil Reais)

## 5.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

$i$  = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

$n$  = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e ( $t_1$ ) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Outubro de 2021, por arredondamento, equivale à:

ITENS	VALORES (R\$)
<b>VALOR DE LIQUIDEZ</b>	<b>R\$210.000,00</b> (Duzentos e dez Mil Reais)

## 5.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

### a) Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a

No caso de utilização de menos de três dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,50 a 2,00, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação = 9

**Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios.**

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.**

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%



## 6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

**Anexo 1:** Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

**Anexo 2:** Documentação Legal

São Paulo, 15 de Outubro de 2021.



**Breno Jardim Kuhn**

**Responsável Legal**

**Eng. Civil – CREA 156.856**

## ANEXO 01

## MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

**Pesquisa de Mercado:**

1.	<b>Endereço:</b> Rua Domingos Gomes							
<b>Bairro:</b>	Jardim Pioneiros	<b>Cidade:</b>	Campo Grande	<b>UF:</b>	MS	<b>Telefone:</b>	(67) 99668-5556	
<b>Benfeitorias:</b>	Não	<b>Vegetação:</b>	Baixa	<b>Natureza:</b>		Oferta		
<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Via:</b>	Arterial	<b>Área (m²):</b>		360,00		
<b>Topografia:</b>	Plana	<b>Fluxo:</b>	Baixo	<b>Valor (R\$):</b>		R\$ 150.000,00		
<b>Cota:</b>	No mesmo nível	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²):</b>		R\$ 416,67		
2.	<b>Endereço:</b> Rua Goiatuba							
<b>Bairro:</b>	Jardim Pioneiros	<b>Cidade:</b>	Campo Grande	<b>UF:</b>	MS	<b>Telefone:</b>	(67) 99668-5556	
<b>Benfeitorias:</b>	Não	<b>Vegetação:</b>	Baixa	<b>Natureza:</b>		Oferta		
<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Via:</b>	Arterial	<b>Área (m²):</b>		360,00		
<b>Topografia:</b>	Plana	<b>Fluxo:</b>	Baixo	<b>Valor (R\$):</b>		R\$ 149.900,00		
<b>Cota:</b>	No mesmo nível	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²):</b>		R\$ 416,39		
3.	<b>Endereço:</b> Rua Joaquim Alves Pereira							
<b>Bairro:</b>	Jardim Pioneiros	<b>Cidade:</b>	Campo Grande	<b>UF:</b>	MS	<b>Telefone:</b>	(67) 99668-5556	
<b>Benfeitorias:</b>	Não	<b>Vegetação:</b>	Baixa	<b>Natureza:</b>		Oferta		
<b>Posição:</b>	Esquina	<b>Via:</b>	Arterial	<b>Área (m²):</b>		300,00		
<b>Topografia:</b>	Plana	<b>Fluxo:</b>	Baixo	<b>Valor (R\$):</b>		R\$ 149.900,00		
<b>Cota:</b>	No mesmo nível	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²):</b>		R\$ 499,67		
4.	<b>Endereço:</b> Rua dos Pioneiros							
<b>Bairro:</b>	Jardim Pioneiros	<b>Cidade:</b>	Campo Grande	<b>UF:</b>	MS	<b>Telefone:</b>	(67) 3387-3917	
<b>Benfeitorias:</b>	Não	<b>Vegetação:</b>	Baixa	<b>Natureza:</b>		Oferta		
<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Via:</b>	Arterial	<b>Área (m²):</b>		420,00		
<b>Topografia:</b>	Leves Ondulações	<b>Fluxo:</b>	Baixo	<b>Valor (R\$):</b>		R\$ 90.000,00		
<b>Cota:</b>	No mesmo nível	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²):</b>		R\$ 214,29		
5.	<b>Endereço:</b> Rua Luís Pereira							
<b>Bairro:</b>	Jardim Pioneiros	<b>Cidade:</b>	Campo Grande	<b>UF:</b>	MS	<b>Telefone:</b>	(67) 9925-74828	
<b>Benfeitorias:</b>	Não	<b>Vegetação:</b>	Baixa	<b>Natureza:</b>		Oferta		
<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Via:</b>	Arterial	<b>Área (m²):</b>		360,00		
<b>Topografia:</b>	Plana	<b>Fluxo:</b>	Baixo	<b>Valor (R\$):</b>		R\$ 145.000,00		
<b>Cota:</b>	No mesmo nível	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²):</b>		R\$ 402,78		

**Homogeneização para Avaliação:**

Nº	Valor	Área	f- Natureza	f-Benfeitorias	f-Topografia	f-Cota	f-Vegetação	f-Localização	f-Fluxo	f-Vocação	f-Atratividade	Homogein.	
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#	#	#	R\$/m²	
1	R\$ 150.000,00	360,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	375,00	
2	R\$ 149.900,00	360,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	374,75	
3	R\$ 149.900,00	300,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	365,27	
4	R\$ 90.000,00	420,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	1,20	1,10	366,58	
5	R\$ 145.000,00	360,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	362,50	
											Média	368,82	
											Saneamento	Mínimo	276,62
												Máximo	461,03

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Terreno Urbano  Valor unit.(R\$/m²):  Valor do Imóvel (R\$) :  Valor Adotado

## Identificação dos Fatores:

**Fator Localização:** Variável que determina a localização do imóvel ante sua vocação. Sendo interpolado na seguinte maneira, localização melhor = 0,8 até 9, localização equivalente = 1, localização pior 1,1 até 1,2

**Fator Vocação:** Variável que determina a vocação de cada imóvel, nas seguintes características, (residencial, comercial, rural e industrial). Sendo interpolado da seguinte maneira, vocação inferior = 0,8 até 0,9, vocação equivalentes = 1, vocação mais atrativa = 1,1 até 1,2.

**Fator Atrat:** Variável que determina a alta atratividade do elemento comparado. Sendo interpolado da seguinte maneira, menor atratividade = 0,8 até 0,9, atratividade equivalentes = 1, maior atratividade = 1,05 até 1,2

**Fator Oferta:** Variável que determina se o elemento comparativo se trata de um anúncio ou efetiva venda, sendo interpolado da seguinte maneira, oferta = 0,8 e venda = 1.

**Fator Vegetação:** Variável que determina a superfície de cada imóvel, nas seguintes características, (vegetação alta ou baixa) sendo interpolado da seguinte maneira, Vegetação melhor = 0,8 até 9, superfície equivalente = 1, superfície pior 1,1 até 1,2.

**Fator Topografia:** Variável que determina a topografia de cada imóvel, nas seguintes características, (declive, aclive e plano) sendo interpolado da seguinte maneira, superfície melhor = 0,8 até 9, superfície equivalente = 1, superfície pior 1,1 até 1,2

**Fator Posição:** Variável que determina a posição na quadra de cada imóvel, sendo utilizada o seguinte intervalo (encravado = 0 face, meio de quadra = 1 face e esquina = 2+ faces), posição com mais faces = 0,8 até 0,9, posição equivalente de faces = 1, posição com menos faces = 1,1 até 1,2.

## ANEXO 02

## DOCUMENTAÇÃO LEGAL



LIVRO N.º 2                      REGISTRO GERAL                      CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO  
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

matrícula                      ficha  
 9.233                      01                      Campo Grande (MT), 11-01-77.

**IMÓVEL:** Lote de terreno determinado sob nº 01(hum) da quadra 26 (vinte e seis) da Vila Jardim Pioneiros, nesta cidade, compreendido dentro dos limites e metragens seguintes: - frente com 36,00 metros com uma Rua Projetada; fundos com 41,00 metros para o Córrego Balsamo, do lado direito com 12,00 metros para a Rua São Vicente, e do lado esquerdo, com 30,00 metros para o lote 02, perfazendo a área total de 736,00 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIO(S):** - PEDRO LUIZ DA SILVA (CIC 024.538.941) e sua mulher SALOMEIA FERREIRA DA SILVA, brasileiros, casados, proprietários, residentes e domiciliados na Rua Gal. Osório, nº 109, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** - Transcrição 84.990 livro 3-8-L fls.146, em 11-11-69, desta Registro de Imóveis.

**O Oficial:** - *[Assinatura]*

---

**R.01/9.233 em 11 de janeiro de 1977.**  
**Título:** - compra e venda.  
**Transmitente(s):** - PEDRO LUIZ DA SILVA e s/m. SALOMEIA FERREIRA DA SILVA, já qualificados.  
**Adquirente(s):** - JOÃO CURSIO NETO, (C.I.C.004.111.401), brasileiro, casado, militar, residente à Rua Padre João Greiner s/nº - nesta cidade.  
**Forma do título:** - Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião - desta cidade em 29.11.1976 Lº 151 fls.46.  
**Valor:** - Cr\$ 10.000,00 (dez mil cruzeiros).  
**O Oficial:** - *[Assinatura]*

---

**R.02/9.233 em 07 de fevereiro de 1.979.**  
**Título:** - compra e venda.  
**Transmitente(s):** - JOÃO CURSIO NETO e s/m NEUSA GONÇALVES CURSIO brasileiros, casados, ele militar, ele lido do lar, residentes à Rua Pe. João Crippa, digo, João Greiner nº 79, nesta cidade. - (CIC nº 004.111.401-91).  
**Adquirente(s):** - ROBERTO APARECIDO COELHO, brasileiro, casado, proprietário, residente à Rua dos Ferroviários, nº 430, nesta cidade. - (CIC nº 030.500.331-34).  
**Forma do título:** - Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião - desta cidade em 07.12.78. Lº 158. fls. 162.  
**Valor:** - Cr\$ 15.000,00.  
**O Oficial:** - *[Assinatura]*

---

**R.03/9.233 em 19 de março de 1981.**  
 continus no verso

Rua Barão do Rio Branco, 1073, Centro, CEP 73066-270, Campo Grande - MS  
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br \* cartorio1oficioregistro@uol.com.br

matricula	fiche
9.233	0lvs.
<b>Título:</b> - compra e venda <b>Transmitente(s):</b> - ROBERTO APARECIDO COELHO e s/m. CLANE FERREIRA-COELHO, já qualificados. <b>Adquirente(s):</b> - HAMILTON JOSÉ DE BRITO, brasileiro, solteiro, ---corretor de imóveis, residente nesta cidade na Rua Vital Brasil 193-C.I.C.640.195.270-49. <b>Forma do título:</b> - Escritura pública lavrada pelo 2º Ofício desta cidade em 16-02-81. Lº 469 Fls.168. <b>Valor:</b> - Cr\$ 60.000,00 <b>O Oficial:</b> - <i>[Assinatura]</i> NH	
R.04/9.233 em 12 de junho de 1985.	
<b>Título:</b> - penhora. <b>Autor:</b> - BIGOLIN - FERRAGENS E MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA., ---Firma comercial estabelecida nesta cidade a Rua 13 de Maio 1240 C.G.C.MF 15.505.704/0001-93. <b>Réu:</b> - HAMILTON JOSÉ DE BRITO, já qualificado. <b>Forma do título:</b> - Mandado de registro de penhora dos autos nº 775/83 expedida pelo Cartório do 10º Ofício Cível desta cidade em 31-05-85. Juízo de Direito da 10ª, Vara Cível desta Comarca. <b>Valor:</b> - Cr\$ 3.250,00 <b>O Oficial:</b> - <i>[Assinatura]</i> NH	
R.05/9.233 em 29 de maio de 1986.	
<b>Título:</b> - Carta de Arrematação. <b>Transmitente(s):</b> - HAMILTON JOSÉ DE BRITO, brasileiro, casado, ---maior, residente à rua Engº Roberto Mange nº 1.922, Bairro Taquaruss, nesta cidade, (CIE nº --- <b>Adquirente(s):</b> - BIGOLIN - FERRAGENS E MATERIAIS para construção ---LTDA, firma comercial estabelecida nesta cidade à rua 13 de maio nº 1.240-Vila Glória, (CGC nº 15.505.704/0001-93). <b>Forma do título:</b> - Carta de Arrematação extraído dos autos 775/83 de Execução, forçada pelo Escrivão do Cartório do 10º Ofício Cível, em 28.04.86. <b>Valor:</b> - CR\$ 3.250,00 <b>O Oficial:</b> - <i>[Assinatura]</i> NH	
<b>AV. 06, em 28 de março de 2021. Prenotação nº 729.884, de 18/03/2021.</b> Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 00244503120195240007, protocolo nº 202103.1517.01530885-IA-770, emitida em 15.03.2021, pela 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS, para consignar a <b>INDISPONIBILIDADE</b> do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a <b>BIGOLIN - FERRAGENS E MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.</b> <b>EMOLUMENTOS:</b> NIHIL. ---continua na ficha nº ---	



 **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO  
Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155  
Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS  
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
MATRÍCULA **9.233** FICHA FRENTE **02** Campo Grande, MS, **26/3/2021**

**SELO DE AUTENTICIDADE:-- AAA42984-066-IGB**  
**O OFICIAL:--** DAMC

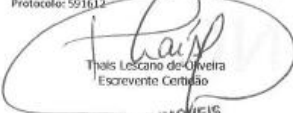
**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO**

**CERTIDÃO DE MATRÍCULA**

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 9233 e tem valor de certidão.

Selo Digital nº AEU01645-094-NOR

Campo Grande - MS, 19/05/2021.  
Consultas do selo em [www.tribejuis.br/selodigital](http://www.tribejuis.br/selodigital)  
Protocolo: 591612

  
Thais Lescano de Oliveira  
Escrevente Certidão

REGISTRO DE IMÓVEIS  
1ª C. R. I. Campo Grande - MS  
Thais Lescano de Oliveira  
Escrevente Autorizada

**VALORES COBRADOS PELA CERTIDÃO**

EMOLUMENTOS	R\$ 27,55
FUNIECC 10%	R\$ 2,90
FUNIECC 5%	R\$ 1,45
ISS 5%	R\$ 1,45
FUNADEP 6%	R\$ 1,74
FUNDE-PGE 4%	R\$ 1,16
FEADMP/MS 10%	R\$ 2,90
SELO DIGITAL	R\$ 1,50

**TOTAL R\$ 40,65**



R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 3321-1828 - Campo Grande, MS

CONTINUA NO VERSO