



CREA 64818 MS CRECI 10718 J

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE IMÓVEL URBANO

STELLA

ENGENHARIA E IMÓVEIS

Sumário

1. OBJETIVO.....	3
2. ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO.....	3
3. PERÍCIA.....	4
4. CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS.....	4
5. DIMENSÕES DO IMÓVEL.....	4
6. VISTORIA TÉCNICA E IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA PERICIADA.....	5
7. REGIÃO.....	5
8. TERRENO.....	6
9. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	6
10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
11. AVALIAÇÃO – METODOLOGIAS APLICADAS.....	6
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
13. MÉTODO EVOLUTIVO: TRATAMENTO DOS DADOS E VALORAÇÃO DO IMÓVEL.....	7
14. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E DEPRECIAÇÃO.....	8
14.1 DO BDI (Bonificação e Despesas Indiretas).....	9
14.2 DA DEPRECIAÇÃO.....	9
14.3 CUSTO DE REEDIÇÃO DO TERRENO, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	9
15. ANÁLISE MERCADOLÓGICA – BASE: MERCADO IMOBILIÁRIO.....	9
16. DA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	10
17. PARECER FINAL.....	10
18. ANEXO I - IMAGENS DO LOCAL.....	12
19. ANEXO II - MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	18
20. ANEXO III - SINDICATO DOS FISCAIS TRIBUTÁRIOS DO MS.....	22

STELLA
ENGENHARIA E IMÓVEIS

A **STELLA ENGENHARIA E IMÓVEIS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob o nº 12.931.348/0001-81, com representante legal e responsável técnico **Carlos Eduardo de Castro e Lima**, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso do Sul – CREA/MS sob o nº 64818, Avaliador Mercadológico e Perícias Judiciais e Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/MS 9033, com sede na Travessa Junin, nº 74 – Bairro Centro em Campo Grande/MS, realizou avaliação de imóvel, por solicitação do **Sindicato dos Fiscais Tributários do Estado de Mato Grosso do Sul**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ sob o nº 01.106.459/0001-37. Segue o laudo técnico de avaliação.

STELLA
ENGENHARIA E IMÓVEIS

1. OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo realizar AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO VALOR DE IMÓVEL URBANO, com frente para Rua Acapulco – (Rua Capão Redondo), chácara nº 01, quadra nº 22, loteamento denominado Chácaras das Mansões, no Município de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, matrícula n.º 150.317 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis, com terreno de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), área construída não averbada de 244,00 m² (duzentos e quarenta e quatro metros quadrados).

A avaliação tem por finalidade definir o valor justo e fundamentado do referido imóvel. Assim, são demonstrados todos os procedimentos, metodologias, critérios e cálculos utilizados para elaboração do laudo.

2. ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

A engenharia de avaliações é um ramo da engenharia que agrupa um vasto conjunto de conhecimentos de engenharia, arquitetura e transações imobiliárias, além de outras ciências naturais, exatas e sociais e tem como objetivo determinar o valor de um bem, de seus direitos, frutos e custos de reprodução, ou seja, a avaliação imobiliária.

Possui grande interesse para os diversos agentes do mercado imobiliário tais como: imobiliárias, bancos de crédito imobiliário, compradores ou vendedores de imóveis. Interessa também às seguradoras, ao Poder Judiciário, aos fundos de pensão, aos incorporadores, aos construtores, às prefeituras, aos investidores etc.

De acordo com o estabelecido pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), na norma técnica NBR 13.752 (Perícias de Engenharia na Construção Civil), a avaliação é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento e possíveis avarias – dano causado a qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo.

A engenharia de avaliações pelo método evolutivo deve ser praticada exclusivamente por engenheiros, arquitetos, agrônomos, cada um obedecendo a sua habilitação profissional, de acordo com a Lei nº 5.194/1996 e 12.378/2010 e as resoluções do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do CAU/BR - Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, que detenham os conhecimentos necessários para a realização do trabalho de avaliação a ser executado.

Para elaboração do laudo em tela foram utilizadas avaliação com base em análise de dados e avaliação mercadológica, por meio dos métodos evolutivo e comparativo, respectivamente, por profissional devidamente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Mato Grosso do Sul (CREA/MS) e Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI/MS) com habilitação em Perícias.

Na avaliação realizada pelo método evolutivo foram obedecidas as diretrizes preconizadas pelas Normas Brasileiras aprovadas pela ABNT, aplicáveis à natureza e espécie do objeto da perícia, bem como os preceitos básicos das seguintes normas publicadas pela ABNT: NBR 14.653-1 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens –

Procedimentos Gerais e NBR 4.653-2 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.

A avaliação mercadológica utilizada para quantificação dos valores pelo método comparativo de dados contou com responsável técnico em transação imobiliária e com certificação em avaliações periciais, com registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/MS.

3. PERÍCIA

O laudo apresenta as etapas do desenvolvimento do trabalho, com demonstração dos resultados obtidos por meio das metodologias e critérios técnicos utilizados para a perícia.

Para elaboração do laudo foram realizadas visitas técnicas por **CARLOS EDUARDO DE CASTRO E LIMA**, engenheiro civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso do Sul – CREA/MS sob o nº 64818, Avaliador Mercadológico e Perícias Judiciais, e Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/MS 9033, especialista em Avaliação Mercadológica.

4. CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

Para bom entendimento do laudo, seguem elencados os procedimentos realizados no trabalho:

1. Vistoria Técnica *in loco* no imóvel objeto deste laudo;
2. Levantamento fotográfico da área, bem como de suas edificações e benfeitorias;
3. Pesquisa de elementos amostrais para fins de avaliação do valor do terreno – método comparativo;
4. Confecção de croqui de localização - anexo;
5. Apuração do custo das edificações e benfeitorias identificadas no imóvel no momento da vistoria – método evolutivo;
6. Realização dos cálculos estatísticos e tratamento dos dados amostrais, custo de reedição e apuração do fator de comercialização, visando a valoração do referido imóvel; e
7. Por fim, a elaboração de Relatório Técnico com demonstração didática de todos os resultados obtidos.

5. DIMENSÕES DO IMÓVEL

Foram consideradas corretas as dimensões do terreno constantes na certidão de matrícula nº 150.317, livro 2, ficha 01 F da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis. Para efeito dos cálculos na determinação do valor não foi considerada a existência de quaisquer ônus, ações reais ou gravames no imóvel.

A área do terreno é de 10.000 m², e a área construída não averbada é de 244,00 m² aproximadamente. Não foram computados nesse Laudo Pericial os valores relativos às máquinas e equipamentos, mobília, equipamentos de cozinha industrial e outros.

6. VISTORIA TÉCNICA E IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA PERICIADA

A vistoria técnica *in loco* foi realizada no dia 26 de setembro de 2023.



Figura 1 - Fachada do Imóvel.

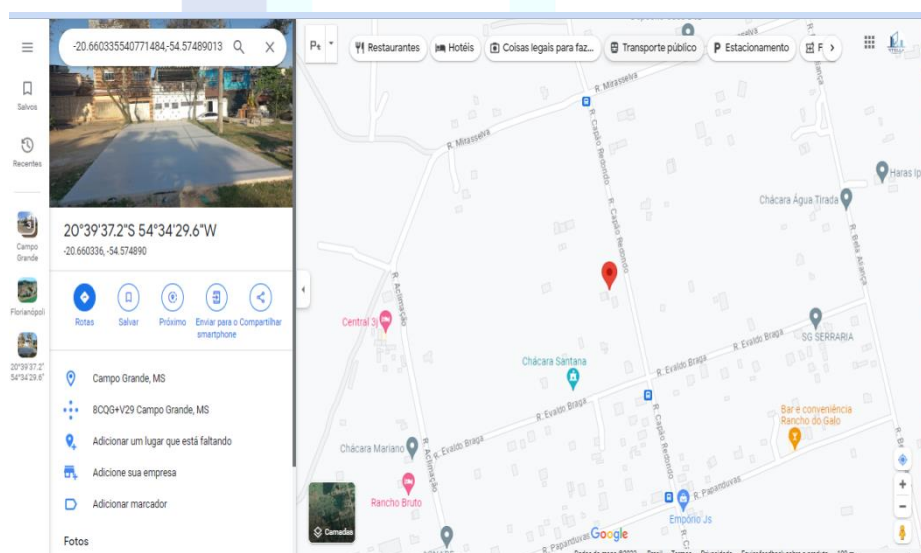


Figura 2 - Mapa de localização do imóvel objeto da avaliação.

Demais imagens estão disponíveis no anexo deste documento.

7. REGIÃO

O imóvel avaliado localiza-se em região de baixa ocupação residencial e comercial, com distância de 27 quilômetros do centro de Campo Grande/MS e acesso pela BR 163.

No entorno encontram-se imóveis desocupados, e a região não possui saneamento básico. Seu abastecimento de água é realizado por meio de um poço artesiano e é atendida por rede de média e baixa tensão. O local não possui vias pavimentadas e é notório a falta de qualidade na infraestrutura local, como iluminação pública defeituosa, baixa qualidade da rede telefônica, coleta de lixo dificultosa, e serviço de correios ineficiente.

Vale ressaltar que o bairro vem sofrendo constantes melhorias do poder público como, por exemplo, a abertura de ruas e “patrolamento” das mesmas. Contudo, a infraestrutura em geral ainda é muito precária.

8. TERRENO

Com uma topografia plana, o acesso ao imóvel é realizado através de um portão, conforme figura 1 (item 6 deste relatório). Possui fechamento em seu perímetro com cerca de arame e área permeável conforme figura3.



Figura 3 - Área interna do imóvel

9. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel possui 02 (duas) construções não averbadas em sua matrícula, sendo uma oficina e a casa principal do caseiro. A construção da oficina está inacabada e a casa principal é espaçosa, porém com algumas patologias.

O padrão construtivo é baixo, tendo apenas 01 banheiro interno, não possuindo piso em seus cômodos, forro inacabado, onde alguns ambientes possuem acabamento de forro PVC, e os demais coberto apenas por telha de fibrocimento.

Apesar dessas características, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliado possui tamanho considerado maior que a média da região, haja vista que a maioria das chácaras tem 5 mil metros quadrados. Porém, o mercado neste momento não está aquecido devido à alta dos juros dos financiamentos imobiliários, sem considerar outros aspectos (documentos e ações possessórias) que hoje inviabilizam a venda do imóvel.

11. AVALIAÇÃO – METODOLOGIAS APLICADAS

Método Evolutivo e Avaliação Mercadológica

Para a elaboração do laudo avaliativo foi utilizado o MÉTODO EVOLUTIVO, conforme indicação abaixo:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - MCDDM: este método foi utilizado para a determinação do valor do terreno. Tal técnica consiste na coleta de dados/elementos amostrais de mercado semelhante ao avaliado. Após a coleta, definem-se as possíveis variáveis que influenciam na formação do valor de mercado do bem. Realiza-se um tratamento estatístico do consagrado método matemático dos mínimos quadrados, que busca o melhor ajuste para um conjunto de dados.

MÉTODO EVOLUTIVO - QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO: para a determinação do custo do bem foi utilizada a técnica de reedição da edificação, que consiste na determinação do custo de reprodução, bem como na depreciação do valor da edificação, conforme os critérios de Ross e Heideck.

Ademais, a técnica da **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, deverá ser realizada por profissional habilitado com Registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, conforme Resolução COFECI nº 1.066/2007. Essa avaliação vai muito além da mera comparação de preços entre imóveis similares. Ela utiliza uma gama muito maior de dados, evidências e cálculos para chegar a um valor realmente preciso do imóvel.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Com base nos itens 9.2.1, 9.2.3, 9.3.1, 9.3.3, 9.4.1, 9.4.3, 9.5.1 e 9.5.2 da NBR 14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que trata do grau de fundamentação e Precisão, foram determinados o GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II e GRAU DE PRECISÃO: GRAU II.

13. MÉTODO EVOLUTIVO: TRATAMENTO DOS DADOS E VALORAÇÃO DO IMÓVEL

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO: Para a determinação do valor de mercado do terreno foram identificados dados de mercado com características semelhantes e localizados na mesma região do bem avaliado.

As informações obtidas estão listadas no relatório fotográfico dos elementos no anexo deste laudo. As amostras foram colhidas junto às imobiliárias locais através dos *sites* de divulgação de ofertas de imóveis, destacando-se aqui o principal, o Infoimóveis. Este site foi utilizado como base de dados deste laudo. O tratamento matemático dos dados coletados foi realizado por INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.

As variáveis mais significativas, adotadas neste trabalho, foram às seguintes:

Área do Terreno	Quantitativa – m ²	10.000 metros quadrados
Distância do Centro	Quantitativa – m ²	27 km
Frente aproximada	Quantitativa – m ²	50 metros

Tabela 1 – Dados do Imóvel.

Foram utilizados 05 (cinco) elementos amostrais para a realização dos cálculos estatísticos, juntamente com todas as variáveis consideradas, por serem representativas na formação do valor de mercado do imóvel objeto de avaliação.

Conforme relatório de projeção da inferência estatística adotou-se para o imóvel o valor conforme tabela 2.

Descrição – Infoimóveis	Área	testada	Valor em R\$	Preço por m ² em R\$
ID482829	1 há	50	R\$ 270.000,00	R\$ 27,00
ID 409987	1 há	50	R\$ 450.000,00	R\$ 45,00
ID 521004	0,5 há	50	R\$ 275.000,00	R\$ 55,00
ID 516582	0,5 há	50	R\$ 152.000,00	R\$ 30,40
ID 497653	0,5 há	50	R\$ 220.000,00	R\$ 44,00
Média das Amostras				R\$ 40,28

**amostragem através do site:www.infoimoveis.com.br*

Tabela 2 – Cálculo Estatístico.

14. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E DEPRECIACÃO

Para a determinação do custo das edificações e benfeitorias foram tomadas as medidas das edificações, utilizando-se da Tabela de Custos Unitários Básicos do SINDUSCON-MS.

Os valores abaixo descritos foram coletados da tabela do boletim de preços do Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção do Estado de Mato Grosso do Sul - Sinduscon-MS (<https://www.sindusconms.com.br>), mesma base para determinar o CUB (Custo Unitário Básico), valores coletados no mês de agosto de 2023, para determinar o seu custo de reprodução.

Neste sentido, realizado o cálculo do custo de reprodução das edificações e benfeitorias, foi considerada a depreciação segundo critérios de Ross e Heideck, que levam em consideração o seu estado de conservação, seu valor residual, sua vida útil e sua idade aparente, obtendo assim o custo de reedição. Sobre o custo deve-se também acrescentar o BDI (Benefício de Despesas Indiretas), que no caso foi adotado o Acórdão do TCU nº 2622/2013 – 1º Quartil (construções de edifícios). Obtém-se então o Custo das Edificações e Benfeitorias Final conforme tabela 3.

Item	Descrição	Idade	Vida	Residual	A/C	Unitário	Valor Total
1	Casa	07	65	20%	140	R\$ 1.110,93	R\$ 155.530,20
2	Varanda	07	65	20%	40	R\$ 200,00	R\$ 8.000,00
3	Oficina	07	65	20%	64	R\$ 1.110,93	R\$ 71.099,52
Custo Total Atual						R\$ 234.629,72	

Tabela 3 - Planilha resumo do cálculo do Custo das Edificações e Depreciação.

14.1 DO BDI (Bonificação e Despesas Indiretas)

O BDI - Bonificação e Despesas Indiretas – constitui o percentual referente às despesas indiretas e ao lucro, aplicado ao custo direto de um empreendimento, incluindo itens como equipamentos, materiais e mão-de-obra. A correta utilização desse instrumento é vital para a própria viabilidade econômica de uma obra ou serviço, já que o preço final num orçamento é determinado pelos custos diretos e pelo próprio BDI.

Diante do acima exposto, será adotado o percentual de 20,34% de BDI para este custo, em consonância com o entendimento supracitado.

Portanto, ao custo total atual deverá ser acrescido o valor de R\$ 47.723,69 (quarenta e sete mil e setecentos e vinte e três reais e sessenta e nove centavos), perfazendo um total global de construção no montante de R\$ 282.353,41 (duzentos e oitenta e dois mil e trezentos e cinquenta e três reais e quarenta e um centavos).

14.2 DA DEPRECIÇÃO

Em virtude dos fatores acima elencados, conforme Planilha resumo do cálculo do Custo das Edificações e Depreciação, utilizando como parâmetro de depreciação os critérios de Ross e Heideck, o percentual de depreciação será de acordo com a idade e a condição física do imóvel e suas características físicas e de utilização. Analisando todos os dados, identificou-se que o imóvel necessita de reparações (reboco, conserto de trincas e rachaduras), piso e pintura, portanto o coeficiente de depreciação será o de 0,41 – totalizando R\$ 96.198,19 (noventa e seis mil e cento e noventa e oito reais e dezenove centavos).

O valor do imóvel, após aplicação do coeficiente de depreciação, passa a ser de R\$ 186.155,22 (cento e oitenta e seis mil e cento e cinquenta e cinco reais e vinte e dois centavos).

14.3 CUSTO DE REEDIÇÃO DO TERRENO, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Realizado os cálculos, tem-se como Custo de Reedição obtido para o imóvel avaliado:

Valor de Mercado do Terreno	R\$ 402.800,00
Custo das Edificações e Benfeitorias	R\$ 186.155,22
Custo de Reedição - Total	R\$ 588.955,22

Tabela 4 - Custo de Reedição.

Cabe ressaltar que a pandemia trouxe demasiada inflação, o que resultou no aumento do custo dos materiais da construção civil e isso influencia diretamente no custo da reedição da edificação, porém esse custo não necessariamente reflete a situação mercadológica dos dias atuais, pelo contrário, esse custo fez a maior estagnação do mercado imobiliário dos últimos tempos.

15. ANÁLISE MERCADOLÓGICA – BASE: MERCADO IMOBILIÁRIO

Foi realizado o método comparativo de preços, por meio de consulta de valores dos imóveis semelhantes anunciados no Infoimóveis. Tal pesquisa revelou que o valor

de mercado do imóvel em tela, adotando o método comparativo, segundo as amostras abaixo elencadas é de:

Descrição - Infoimóveis	Área construída m²	Terreno	Valor em R\$	Preço por m² em R\$
ID 316995	350,00	20.000,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.000,00
ID 409987	220,00	5.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 2.500,00
ID 530398	300,00	5.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.800,00
ID 437045	290,00	5.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.550,00
ID 524216	330,00	25.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.200,00
Média das Amostras				R\$ 1.450,00

**amostragem através do site:www.infoimoveis.com.br*

Tabela 5 - Comparativo de preços.

Diante dos valores expostos e considerando a área construída que o imóvel em questão perfaz, o valor de mercado do imóvel aferido pelo método comparativo de amostras é de R\$ 353.800,00 (trezentos e cinquenta e três mil e oitocentos reais).

16. DA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme matrícula anexa, não está averbada a área construída edificada no terreno de 244,00 m² (duzentos e quarenta e quatro metros quadrados). Essa regularização terá um custo aproximado de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), referente aos tributos de INSS e ISS, bem como honorário de profissional de engenharia ou arquitetura.

17. PARECER FINAL

De acordo com o acima exposto, baseado nas fotos anexas, coleta dos dados apresentados e na experiência profissional apurou-se que o valor de mercado do imóvel é de R\$ 353.800,00 (trezentos e cinquenta e três mil e oitocentos reais).

Desse valor, deverá ser abatido o montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) destinado a regularização da área construída do imóvel, conforme mencionado no item 16 deste laudo.

Portanto, o valor de avaliação do imóvel é de R\$ 323.800,00 (trezentos e vinte e três mil e oitocentos reais), de acordo com o método comparativo.

Observe-se que quando aplicado o método evolutivo de avaliação o valor aferido foi demasiadamente elevado, haja vista o alto custo de reprodução baseado nos parâmetros do referido método. Assim, o valor reproduzido por esse método não condiz com as condições em que o imóvel se encontra. Portanto, não é pertinente considerar o referido método, pois destoa da realidade.

Vale ressaltar que o imóvel necessita de regularização para efetivar uma venda futura baseada nos valores elencados no laudo. Existem casos concretos, em que o

imóvel perde cerca de 40% (quarenta por cento) do seu valor de mercado por não ter a documentação exigida para financiamento.

O valor que consta na avaliação mercadológica é um valor apurado tecnicamente, mas cabe destacar que quem determina o preço real de venda do imóvel é o mercado imobiliário. Baseado na experiência deste avaliador, o valor de mercado para este imóvel, nas condições em que se encontra, é de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

Sem mais para o momento e à disposição para eventuais esclarecimentos.

Campo Grande, 28 de setembro de 2023.



STELLA ENGENHARIA E IMÓVEIS
CARLOS EDUARDO DE C. E LIMA
Resp. Téc. Eng. Civil
CREA 64818 MS / CRECI 9033

CREA 64818 MS CRECI 10718 J

STELLA
ENGENHARIA E IMÓVEIS

18. Anexo I – Imagens do Local













19. Anexo II – Matrícula do Imóvel



2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

MATRÍCULA
150.317

FOLHA
01F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campo Grande-MS



DATA: 11 de fevereiro de 2021.***

IMÓVEL: Chácara nº 01 (um), da Quadra nº 22 (vinte e dois), do loteamento denominado **CHÁCARAS DAS MANSÕES**, situado neste Município e Comarca, medindo 50,00 metros de frente para a Rua Acapulco, por 200,00 metros ditos da frente aos fundos, perfazendo a área total de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: norte com a Chácara nº 02; sul com as Chácaras nºs 17, 18, 19 e 20; leste com a Rua Acapulco e oeste com a Chácara nº 12. ***

PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA OCAMPO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 03.706.900/0001-47, com sede na Avenida Afonso Pena, 1899, Campo Grande-MS. ***

CADASTRO: 97600220016.***

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 61.992, livro 02, de 10/11/1981, da 1ª Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Campo Grande-MS. PROT. nº 388.515 de 05/02/2021. Campo Grande-MS, 11 de fevereiro de 2021. Emolumentos: R\$23,00; Funjecc 5%: R\$1,15; Funjecc 10%: R\$2,30; Funadep: R\$1,38; Fude-PGE: R\$0,92; FEADMP-MS: R\$2,30. O Oficial _____ ***

AV-01 - TRANSPORTE DE COMPROMISSO: Procede-se a esta averbação, para fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se COMPROMISSADO em favor da **ASSOCIAÇÃO DOS EXATORES EFETIVOS E APOSENTADOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**, inscrita no CNPJ/MF nº 15.460.116/0001-80, com sede na Avenida 31 de Março, nº 559, Campo Grande-MS, pelo valor de Cr\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil cruzeiros), conforme Contrato Particular de Cessão de Compromisso de Compra e Venda, firmado pelas partes em 22/03/1982, registrado no R-02 da Matrícula nº 61.992 em 16/04/1982, na da 1ª Serventia Registral Imobiliária da Comarca. Campo Grande - MS, 11 de fevereiro de 2021. O Oficial: _____ ***

R-02 - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES: Prenotação nº388.515 de 05/02/2021. **CEDENTE:** ASSOCIAÇÃO DOS EXATORES EFETIVOS E APOSENTADOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, já qualificada. **CESSIONÁRIA:** ASSOCIAÇÃO DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS ESTADUAIS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, inscrita no CNPJ/MF nº 01.106.459/0001-37, com sede na Rua Joaquim Murtinho, nº 821, Bairro Centro, Campo Grande-MS. **FORMA DO TÍTULO:** Ata

Continua na ficha 01 V

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 35AD8D1E-27AA-477B-8CFD-609BC419AA44

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.regisradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comparatido

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER - PROTOCOLO: S23040386350D



394860

1 de 4
Certidão na última página



MATRÍCULA

150.317

FOLHA

01V

Continuação da Ficha 01

de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08/06/1985, devidamente registrada sob nº 5.275, no Livro A-17 em 19/01/1990 no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Campo Grande-MS. **ITCD**: Guia nº 15024/2020, sobre o valor de avaliação de R\$ 113.318,77. Campo Grande-MS, 11 de fevereiro de 2021. Emolumentos: R\$1.734,00; Funjecc 5%: R\$86,70; Funjecc 10%: R\$173,40; Funadep: R\$104,04; Funde-PGE: R\$69,36; FEADMP-MS: R\$173,40. Selo digital: AAD14472-077-CVD. (R\$ 10,00). O Oficial _____ ***.

AV-03 - ALTERAÇÃO DOS DADOS DA PROMITENTE COMPRADORA:

Prenotação nº 388.515 de 05/02/2021. Procede-se à esta averbação, nos termos do requerimento firmado pela parte interessada em 19/08/2020, instruído com Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30/09/1989, devidamente registrada sob nº 4.936, no Livro A-43 no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Campo Grande-MS, para fazer constar que a promitente compradora do imóvel objeto desta matrícula transformou-se em **SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**. Campo Grande-MS, 11 de fevereiro de 2021. Emolumentos: R\$44,00; Funjecc 5%: R\$2,20; Funjecc 10%: R\$4,40; Funadep: R\$2,64; Funde-PGE: R\$1,76; FEADMP-MS: R\$4,40. Selo digital: AEI38860-826-NOR. (R\$ 1,50). O Oficial _____ ***.

AV-04 - ALTERAÇÃO DOS DADOS DA PROMITENTE COMPRADORA:

Prenotação nº 388.515 de 05/02/2021. Procede-se à esta averbação, nos termos do requerimento firmado pela parte interessada em 19/08/2020, instruído com Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26/09/2015, devidamente registrada sob nº 51.083, no Livro A-177, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Campo Grande-MS, para fazer constar que a promitente compradora do imóvel objeto desta matrícula teve sua razão social alterada para **SINDICATO DOS FISCALS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**. Campo Grande-MS, 11 de fevereiro de 2021. Emolumentos: R\$44,00; Funjecc 5%: R\$2,20; Funjecc 10%: R\$4,40; Funadep: R\$2,64; Funde-PGE: R\$1,76; FEADMP-MS: R\$4,40. Selo digital: AEI38861-180-NOR. (R\$ 1,50). O Oficial _____ ***.

AV-5 - ALTERAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL: Prenotação nº 390.258 de

Continua na ficha 02 F

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 35AD8D1E-27AA-477B-8CFD-608BC419AA44

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER - PROTOCOLO: S23040386350D



394860

2 de 4

Certidão na última página



2ª Circunscrição de Registro de Imóveis



MATRÍCULA

150.317

FOLHA

02F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campo Grande-MS

Continuação da Ficha 01

16/03/2021. Procede-se à esta averbação conforme requerimento firmado pela parte interessada em 16/03/2021, devidamente instruído com Certidão de Medidas e Confrontações nº 1426/2021, emitida pela Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS, em 12/03/2021, para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula situa-se no **PARCELAMENTO CHÁCARAS DAS MANSÕES**, está localizado com frente para a Rua Capão Redondo, lado ímpar, a 100,00 metros da Rua Evaldo Braga, e possui os seguintes limites e confrontações: frente, medindo 50,00 metros com a Rua Capão Redondo; fundo, medindo 50,00 metros, com a Chácara 12; lado direito, medindo 200,00 metros, com as Chácaras 17, 18, 19 e 20; lado esquerdo, medindo 200,00 metros, com a Chácara 2, perfazendo a área total de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados). Campo Grande-MS, 18 de março de 2021. Emolumentos: R\$22,00; Funjecc 5%: R\$1,10; Funjecc 10%: R\$2,20; Funadep: R\$1,32; Funde-PGE: R\$0,88; FEADMP-MS: R\$2,20. Selo digital: AEO59586-055-NOR. (R\$ 1,50). O Oficial File ***.

R-6 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº389.102 de 23/02/2021. **TRANSMITENTE(S):** IMOBILIÁRIA OCAMPO LTDA, já qualificada. **ADQUIRENTE(S):** SINDICATO DOS FISCALIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MS há época denominada SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, já qualificada. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 31/05/1990, no 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Campo Grande-MS, respectivamente às fls. 010, do Livro nº 318. **VALOR:** Cr\$ 620,00 (seiscentos e vinte cruzeiros), devidamente quitado. **ITBI:** DAM nº 24.497, sobre o valor de avaliação de Cr\$ 130.000,00. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 113.318,77 (cento e treze mil e trezentos e dezoito reais e setenta e sete centavos). **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 97600220016. Campo Grande-MS, 19 de março de 2021. Emolumentos: R\$1.734,00; Funjecc 5%: R\$86,70; Funjecc 10%: R\$173,40; Funadep: R\$104,04; Funde-PGE: R\$69,36; FEADMP-MS: R\$173,40. Selo digital: AAD35564-923-CVD. (R\$ 10,00). O Oficial File ***.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 35AD8D1E-27AA-477B-8CFD-608BC419AA44

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER - PROTOCOLO: S23040386350D



394860

3 de 4

Certidão na última página

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula/registro nº **150317** do Livro 02 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). **Dou fé.** Assinado digitalmente

Emolumentos.....: R\$ **29,00**
Funjecc.....: R\$ **2,90**
Funadep.....: R\$ **1,74**
Funde-PGE.....: R\$ **1,16**
ISSQN.....: R\$ **1,45**
FEADMP-MS.....: R\$ **2,90**
Selo Digital.....: R\$ **1,50**

TOTAL.....: R\$ **40,65**

Pedido n.º 394860, de 26/04/2023.

Selo Digital nº **AIE10662-682-NOR**

Consulte em: www.tjms.jus.br, ou através do QRCode abaixo.

Campo Grande - MS, 26 de abril de 2023.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 35AD8D1E-27AA-477B-8CFD-609BC419AA44



394860



<https://www.tjms.jus.br>

4 de 4
Última página

20. Anexo III – Sindicato dos Fiscais Tributários de MS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE - MS
 FRONT END - SISTEMA TIQUE
 DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTO

DATA:27/09/2023
 HORA: 15:20:40
 PAGINA: 1

Inscrição:	Nome				Normal	
9760022001-6	SINDICATO DOS FISCAIS TRIBUTARIOS DE MAT					
Endereço	Número		Complemento		Quadra	Lote
RUA CAPAO REDONDO	0				00022	00001
Bairro	Endereço Correspondência			Número	Compl.	
CHACARAS DAS MANSOES	RUA JOAQUIM MURTINHO			821		
Bairro Correspondência	Cidade Correspondência			CEP		
VILA CIDADE	CAMPO GRANDE - MS			79002100		
Patrimônio	Taxação		Uso		Compromissário	
PARTICULAR	NORMAL		TERRITORIAL			
MELHORIAS:	Água	Asfalto	Esgoto	Rede Elétrica		
	Não	Não	Não	Não		
TERRENO:	Setor Cálculo		Testada	Área Terreno		
	47210		50,00	10.000,00		
CONSTRUÇÃO:	Área das Unidades		Área Edificada	Fração Ideal	Pontuação	Categoria
	0,00		0,00	0,00000		
AVALIAÇÃO:	Valor do Terreno		Valor da Construção		Valor Total	
	54.992,35		0,00		54.992,35	
AVAL. ITBI:	Valor do Terreno		Valor da Construção		Valor Total	
	122.338,94		0,00		122.338,94	
VALORES:	Valor do Imposto		Valor das Taxas		Valor Total	
	549,92		0,00		549,92	
	Alíquota		Total de Parcelas		Pagamento a Vista	
	1 %		10		599,41	
	1º Vencimento		Valor 1ª Parcela		Último Vencimento	
	10/01/2023		59,96		10/10/2023	
	Dívida Ativa		Dívida Ajuizada		Devolução de IPTU	
	12.308,96		17.564,02		0,00	

ELABORADO POR: NEIDE BERNARDES MACHADO

ENGENHARIA E IMÓVEIS