

**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

quadrado.

Assim, para o imóvel avaliando (terreno):

**310,64m<sup>2</sup> x R\$ 3.650,00 /m<sup>2</sup> = R\$ 1.133.836,00** (hum Milhão cento e trinta e três mil oitocentos e trinta e seis reais)

Ou em números redondos **R\$ 1.134.000,00 (HUM MILHÃO CENTO E TRINTA E QUATRO MIL REAIS)**

Este é o Parecer.

Campo Grande, 20 de Junho de 2014



**James Antonio Gomes**  
**Corretor de Imóveis – CRECI-MS nº 2639**  
**Pós-graduação em Avaliações Imobiliária UNAES/MS**

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MENEZES LIMA em 20/06/2014 às 10:08:00. O documento original encontra-se no arquivo de imagens em formato PDF no endereço eletrônico: https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 8996801.

	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b>
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b>
	SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO
<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>	Local: _____ Data: 02/06/2014 16:19

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	Lote	Imovel
5350120159	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5351202	51	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	
RUA TREZE DE JUNHO		773	APTO 01	
Qua		Lote		
00000		00000		
Bairro	Endereço Correspondência		Nº	
VILA CIDADE	RUA ANTONIO ARANTES		443	
Bairro Correspondencia	Cidade Correspondencia	UF	CEP	
CHACARA CACHOEIRA	CAMPO GRANDE	MS	79040-720	
Patrimonio	Taxação	Uso		
PARTICULAR	NORMAL	RESIDENCIAL		

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
6105,56	260,5	6366,06
Aliquota %	Tot.Parc.	Pago Vista
1	0	0,00
1º Vencto	1º Pagto	Ult.Vencto
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Agua	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
20052	20	800

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
45546,41	565010,26	610556,67

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	310,64	4716,56	0,0659	418,84	4
2	64	4716,56	0,0136	418,84	4

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 02/06/2014 16:19



Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR em 02/06/2014 16:19. O código de verificação é 01363206192. O endereço eletrônico é https://esaj.tjms.jus.br/pastaadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 819968801.



# Imobiliária 2001

*Desde 1976 realizando bons negócios*

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA LIMA, portador do RG nº 11.208.108, residente e domiciliado em Caldas, RJ, inscrita no CNPJ nº 07.208.0175-55. Este documento foi gerado por uma aplicação de software que gera arquivos em formato PDF. Para garantir a autenticidade e integridade do documento, consulte o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 87996801.

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

Por solicitação da empresa **6 F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

### LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

#### 1 – IMÓVEL:

Terreno a Rua Maracaju nº 655 com área de medição do lote de 20,00 metros de testada e área total de 498,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e oito metros quadrados) e 444,05m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta e quatro metros e cinco centímetros quadrados) de área edificada no Bairro V. Cidade nesta cidade.

#### 2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano comercial, constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 Avaliação

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e da Resolução COFECI nº 1066/2007.

**3 - ZONA E LOGRADOURO**

**3.1 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO**

Situa-se o imóvel, para a Rua Maracaju nº 655 esquina com a Rua Rui Barbosa, Bairro V. Cidade nesta cidade.

**3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA**

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede telefônica;
- rede de esgoto;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo

**3.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO**

As condições atuais do mercado imobiliário são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura. São boas as perspectivas de comercialização em médio prazo, pois a via é comercial no centro da cidade, em uma região que esta em desenvolvimento crescente.

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Inscrição Municipal nº 5340050624.  
 Matrícula nº 105.636 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta comarca.

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, inscrito no Conselho de Registro de Corretores de Imóveis nº 175535, sob o nº 03220175535, endereço o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 8796801.

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

### 4.1 - TERRENO:

**Topografia;** Plana, com boa drenagem.

**Área:** 498,00m<sup>2</sup>

**Forma:** Retangular

**Frente:** para a Rua Maracaju com 20,00 metros.

### 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL


Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1. Lote na Rua 13 de junho com área total de 800,00m<sup>2</sup>, oferecido à venda por R\$ 1.100.000,00. (Fonte: CI Pedro Leria – 67-3382-2445/9981-5088)
2. Lote na Rua Antonio Maria Coelho com área total de 600,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 1.100.000,00. (Fonte: Lenan Imóveis– 67-3321-4194)
3. Lote na Rua Dom Aquino com área total de 1.320,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 2.200.000,00. (Fonte: CI Caue Castellucio – 67-9233-1636/8180-8313)

Para os imóveis constantes dos elementos de amostras serem ofertas a venda, consideramos um deságio de 5% para seu valor de mercado.

Assim, os preços unitários de amostra são:

1. R\$ 1.100.000,00 / 800,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup>
2. R\$ 1.100.000,00 / 600,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.833,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 2.200.000,00 / 1.320,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.667,00/m<sup>2</sup>



**Rua Jose Antonio n° 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

1. R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 1.362,00/m<sup>2</sup>
2. R\$ 1.833,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 1.816,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 1.667,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 1.651,00/m<sup>2</sup>

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 1.610,00 (hum mil e seiscentos e dez reais) de metro quadrado de lote.**

Assim para o imóvel avaliando (terreno);

**498,00m<sup>2</sup> X R\$ 1.610,00 = R\$ 801.780,00** (oitocentos e hum mil e setecentos e oitenta reais).

Assim para o imóvel avaliando (área edificada)

Para o imóvel de área construída de 444,05m<sup>2</sup> chegou a conclusão de uma média de R\$ 700,00 o metro quadrado, sendo assim:

444,05m<sup>2</sup> X R\$ 700,00 = R\$ 310.835,00 (trezentos e dez mil e oitocentos e trinta e cinco reais)

Valor do lote de 498,00m <sup>2</sup>	R\$	801.780,00
Valor da área construída de 444,05m <sup>2</sup>	R\$	310.835,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>1.112.615,00</b>

(hum milhão cento e doze mil e seiscentos e quinze reais)



**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**



**JAMES ANTONIO GOMES**

**CRECI 2639/MS**

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 1.113.000,00 (HUM MILHÃO  
CENTO E TREZE MIL REAIS)**

**Este é o Parecer.**

**Campo Grande, 15 de Julho de 2014**



**James Antonio Gomes**

**Corretor de Imóveis – CRECI-MS nº 2639**

**Pós-graduação em Avaliações Imobiliária UNAES/MS**

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE**

SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO

DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS Local: Data: 10/11/2014 14:21

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	lote	Imovel
5340050608	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5340503	97	2
Endereço do imóvel	Nº	Complemento	Qua	Lote
RUA RUI BARBOSA	3148	CONSULTORIO DEN	00000	00000
Bairro	Endereço Correspondência			Nº
VILA CIDADE	RUA ANTONIO ARANTES			443
Bairro Correspondencia	Cidade Correspondencia		UF	CEP
CHACARA CACHOEIRA	CAMPO GRANDE		MS	79040-720
Patrimonio	Taxação	Uso		
PARTICULAR	NORMAL	SERVIÇO		

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
1348,2	311,53	1659,73
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencido	1º Pagto	Ult.Vencido
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Agua	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
20044	20	498

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
63486,7	71333,51	134820,21

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	107,25	444,05	0,2415	379,5	3

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 10/11/2014 14:21

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MATTOS LIMA, inscrito no CPF nº 033.898.980-00, no dia 10/11/2014 às 14:21:21. O processo nº 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código BFE06B01.

	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b>	
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b>	
	SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO	
<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>		Local: _____
		Data: 10/11/2014 14:23

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	lote	Imovel
5340050616	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5340503	97	3
Endereço do imóvel	Nº	Complemento		Qua
RUA RUI BARBOSA	3154			00000
Bairro	Endereço Correspondência			Nº
VILA CIDADE	RUA GAL ODORICO QUADROS			622
Bairro Correspondencia	Cidade Correspondencia	UF	CEP	
JARDIM DOS ESTADOS	CAMPO GRANDE	MS	79020-260	
Patrimonio	Taxação	Uso		
PARTICULAR	NORMAL	COMERCIAL		

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
1117,23	311,53	1428,76
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencto	1º Pagto	Ult.Vencto
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
20044	20	498

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
61141,96	50581,19	111723,15

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	103,29	444,05	0,2326	316,5	2

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 10/11/2014 14:23

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, Diretor de Planejamento Urbano e Territorial, em 10/11/2014 às 14:23:15. O código de verificação é 01363206192. Para mais informações, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 819968801.

	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b>
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b>
	SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO
<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>	
Local:	Data: 10/11/2014 14:22

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	Lote	Imóvel
5340050586	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5340503	97	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	
RUA RUI BARBOSA		3158		
Bairro		Endereço Correspondência		Nº
VILA CIDADE		RUA GAL ODORICO QUADROS		622
Bairro Correspondencia		Cidade Correspondencia	UF	CEP
JARDIM DOS ESTADOS		CAMPO GRANDE	MS	79020-260
Patrimônio		Taxação	Uso	
PARTICULAR		NORMAL	SERVIÇO	

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
1130,93	345,55	1476,48
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencdo	1º Pagto	Ult.Vencdo
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Área Ter
20044	20	498

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
93424,18	19669,42	113093,6

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	157,82	444,05	0,3554	282,5	1

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 10/11/2014 14:22

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, CPF: 030.175.535-57, em 10/11/2014 14:22. O documento foi gerado automaticamente pelo sistema de emissão de recibos digitais da Prefeitura Municipal de Campo Grande. Para mais informações, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 819968801.



# Imobiliária 20001

*Desde 1976 realizando bons negócios*



## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

Por solicitação da 6 F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

### LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

#### 1 – IMÓVEL:

Área com área de medição dos lotes de 50,00 metros de testada e área total de 2.700,00m<sup>2</sup> (dois mil e setecentos metros quadrados) no Bairro denominado Vila Portão de Ferro nesta cidade.

#### 2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano residencial e comercial constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.

Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br

# JAMES ANTONIO GOMES

## CRECI 2639/MS

### 3 - ZONA E LOGRADOURO

#### 3.1 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel, para Rua dos Barbosa nº 952 esquina com Rua Brillhante no Bairro Vila Portão de Ferro nesta cidade.

#### 3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede telefônica;
- rede de esgoto;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo

#### 3.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura. São boas as perspectivas de comercialização em médio prazo, pois a via é comercial e a região esta em desenvolvimento crescente.

### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matricula nº 71.701 do 2º Registro de Imóveis desta cidade.  
Inscrição Municipal nº 5710020185.

#### 4.1 - TERRENO:

**Topografia;** Plana, com boa drenagem

**Área:** 2.700,00m<sup>2</sup>

**Forma:** Irregular

**Frente:** para a Rua Dos Barbosas, com 50,00 metros.

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

### 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, não encontramos imóveis a venda, precisamos recorrer a parceiros corretores de imóveis e a Câmara de Valores e chegamos ao valor médio de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) o metro quadrado de lote, pela localização de grande fluxo de automóveis e região em desenvolvimento.

Assim, para o imóvel avaliando (terreno):

$2.700,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 400,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.080.000,00$  (hum milhão e oitenta mil reais)

Sendo o valor de avaliação de **R\$ 1.080.000,00 (HUM MILHÃO E OITENTA MIL REAIS)**

Este é o Parecer.

**Campo Grande, 12 de Junho de 2014**



**James Antonio Gomes  
Corretor de Imóveis – CRECI-MS nº 2639  
Pós-graduação de Avaliação Imobiliária UNAES/MS**

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

	ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO	
DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS	Local: _____ Data: 13/11/2014 11:34

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	Lote	Imóvel
5710020185	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5710201	141	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	Qua
RUA DOS BARBOSAS		952		00000
Lote		00000		
Bairro	Endereço Correspondência			Nº
PORTAO DE FERRO	RUA ANTONIO ARANTES			443
Bairro Correspondência	Cidade Correspondência	UF	CEP	
CHACARA CACHOEIRA	CAMPO GRANDE	MS	79040-720	
Patrimônio	Taxação	Uso		
PARTICULAR	NORMAL	RESIDENCIAL		

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
6566,31	141,43	6707,74
Alíquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencto	1º Pagto	Ult.Vencto
Vlr. Dem	Dív.Ativa	Dív.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Elétrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
20095	50	2700

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
650304,5	6326,75	656631,25

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	123,5	123,5	1,0000	194	1

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 13/11/2014 11:34

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MATEUS JUNIOR, CPF: 030.110.110-00, RG: 1.234.567-8, em 13/11/2014, às 11:34, no endereço eletrônico: https://esaj.tjms.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 819968801.

República Federativa do Brasil  
Estado de Mato Grosso do Sul

Registro de Imóveis de Campo Grande  
2ª Circunscrição

Av. Mato Grosso, 785 . Centro . CEP.: 79.002-231 . www.2ricampogrande.com.br

CERTIDÃO

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis



MATRÍCULA

FOLHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

71.701

01

Campo Grande-MS, 16 / 12 / 05

COMARCA DE CAMPO GRANDE ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL - RUA XV DE NOVEMBRO, 940 - FONE/FAX: (67) 394-1404 - CAMPO GRANDE - MS

IMÓVEL: Lote de terreno determinado pela letra "L", desmembrado dos lotes números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10, do loteamento denominado **VILA PORTÃO DE FERRO**, nesta Capital, medindo e limitando-se: norte, 60,00 metros, com a Rua Brilhante; sul, 45,00 metros, com o lote C e 15,00 metros, com parte do lote 12; leste, 50,00 metros, com a Rua dos Barbosas; e oeste, 30,00 metros, com o lote M, com área total de 2.700,00 metros quadrados. PROPRIETÁRIO: **ADIB ASSEF BUAINAIN**, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Treze de Maio, 773, aptº 01, 1º andar, Edifício Amsterdã. REGISTRO ANTERIOR: Transcrito sob nº 54.303, livro 3-AU, folhas 126, em 27.09.61 no 1º Serviço Registral desta Comarca. Emolumentos: R\$ 16,00; Tabela J: Nihil; FUNJECC: R\$ 2,08. Oficial

AV. 01 - Campo Grande, 16 de dezembro de 2005. O proprietário do imóvel objeto desta matrícula, é casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **ZULEID NINILLA IOZZI BUAINAIN**, consoante Certidão de Casamento extraída do Termo nº 7549, livro B nº 58, folha nº 34, em 12.12.57, pelo Oficial do Registro Civil do 1º Subdistrito de Ribeiro Preto, SP, e Requerimento datado de 02.12.2005. Emolumentos: R\$ 15,00; Tabela J: Nihil; FUNJECC: R\$ 1,95. Oficial

AV. 02 - Campo Grande, 16 de dezembro de 2005. O proprietário do imóvel objeto desta matrícula, **ADIB ASSEF BUAINAIN**, é cadastrado no CPF nº 004.752.201-10 e sua esposa **ZULEID NINILLA IOZZI BUAINAIN**, é cadastrada no CPF nº 691.966.641-34, consoante Cadastro de Pessoas Físicas, emitido pela Secretaria da Receita Federal, e Requerimento datado de 02.12.2005. Emolumentos: R\$

Continuação no verso

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CAROLINA LIBERATO IANOMI PEREIRA SILVA VANDOR TELIHO em 11/11/2014 às 14:58:56. O Site de Publicação é o (67) 2022-0312/0175335 - \$7008, número 010101020082228752806 f00622 a do emissor e o digitalizado por papadakis@papadakis.com.br em 11/11/2014 às 14:58:56. Para mais informações, acesse o Site https://esaj.tjms.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 879968801.

MATRÍCULA

71.701

FOLHA

01

15,00; Tabela J: Nihil; FUNJECC: R\$ 1,95. Oficial

R. 03 - Campo Grande, 16 de dezembro de 2005.  
 TRANSMITENTES: **ADIB ASSEF BUAINAIN**, e sua mulher **ZULEID NINILLA IOZZI BUAINAIN**, já qualificados. ADQUIRENTE: **GF PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 04.338.792/0001-60, com sede nesta Capital, na Rua General Odorico Quadros, 622, Jardim dos Estados. Imposto de Transmissão: Isento. TÍTULO: Conferência de Bens. FORMA DO TÍTULO: Instrumento de Constituição Contratual assinado pelas partes nesta Capital, em 05.01.2001, registrado na JUCEMS sob nº 54200712335, em 11.01.2001. VALOR: R\$ 34.866,81 (trinta e quatro mil, oitocentos e sessenta e seis reais e oitenta e um centavos). Emolumentos: R\$ 120,00; Tabela J: R\$ 11,00; FUNJECC: R\$ 15,60; Selo de Autenticidade ACH 86926. Oficial

AV. 04 - Campo Grande, 16 de dezembro de 2005. A adquirente no registro nº 03, teve sua razão social alterada para **GF PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, consoante Instrumento de Alteração Contratual nº 005, assinado pelas partes nesta Capital, em 11.11.2002, registrado na JUCEMS sob nº 54129777, em 19.12.2002. Emolumentos: R\$ 30,00; Tabela J: Nihil; FUNJECC: R\$ 3,90. Selo de Autenticidade ACH 86927. Oficial



Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARDO DA SILVA AZARDO em 07/09/2017 às 14:05:38. O arquivo digitalizado está disponível em: <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código F7996801.



*[Handwritten signature]*





**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

Por solicitação da 6 F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**1 - IMÓVEL:**

Comercial com área de medição do lote de 12,00 metros de testada e área total de 480,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta metros quadrados) na Rua Dr. Arthur Jorge nº 789 com área construída de 462,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados) Vila Cidade, região central nesta cidade.

**2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO**

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano comercial constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.

Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
 Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA JUNIOR, inscrito no CPF nº 034.175.535-5, residente e domiciliado em Rua Dr. Arthur Jorge nº 789, Vila Cidade, região central, Campo Grande, MS, CEP 79000-000, telefone (67) 3321-2001 e o código 1066/2007. Para mais informações, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 1066/2007.

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

### 3 - ZONA E LOGRADOURO

#### 3.1 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel, para a Rua Dr. Arthur Jorge nº 789 na Vila Cidade nesta cidade.

#### 3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de esgoto
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede telefônica;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo

#### 3.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura. São boas as perspectivas de comercialização em médio prazo, pois a via é comercial e a região esta em desenvolvimento crescente.

### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Inscrição Municipal nº 5360150323 desta cidade.



Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

### 4.1 - TERRENO:

**Topografia;** Plano, acima do nível do meio fio, com boa drenagem.  
**Área:** 480,00m<sup>2</sup>  
**Forma:** Retangular  
**Frente:** para a Rua Dr. Arthur Jorge com 12,00 metros

### 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1. Terreno na Rua 13 de Junho sub esquina com Rua Antonio Maria Coelho medindo 20,00m x 40,00m, com área total de 800,00m<sup>2</sup>, oferecido à venda por R\$ 1.100.000,00.(Fonte: CI Pedro Leria – 3382-2445)
2. Terreno na Rua Antonio Maria Coelho próximo a Rua Jose Antonio medindo 20,00m x 51,00m, com área total de 1.020,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 1.200.000,00. (Fonte: CI Imobiliária Nova Cap - 3326-3131)
3. Terreno na Rua Dom Aquino próximo a Jose Antonio medindo 22,00m x 60,00m com área total de 1.320,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 2.200.000,00. (Fonte: CI Caue Castellucio – 8129-1976)

Para os imóveis constantes dos elementos de amostras serem ofertas a venda, consideramos um deságio de 5% para seu valor de mercado.

Assim, os preços unitários de amostra são:



**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA JUNIOR, CPF nº 03.038.0175-53, residente e domiciliado em Curitiba, Paraná, Brasil, através do sistema de autenticação eletrônica do Brasil, sob o nº 1. https://esaj.tjms.jus.br/pastaadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 8996801.

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

1. R\$ 1.100.000,00 / 800,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.375,00 /m<sup>2</sup>
2. R\$ 1.200.000,00 / 1.020,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.176,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 2.200.000,00 / 1.320,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.666,00/m<sup>2</sup>

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

1. R\$ 1.375,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 1.362,00/m<sup>2</sup>
2. R\$ 1.176,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 1.165,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 1.666,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 1.650,00/m<sup>2</sup>

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 1.392,00 (hum mil trezentos e noventa e dois reais) de metro quadrado do lote.**

Assim, para o imóvel avaliando (terreno):

**480,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.392,00 /m<sup>2</sup> = R\$ 668.160,00 (seiscentos e sessenta e oito mil cento e sessenta reais)**

Para o imóvel de área construída de 462,00m<sup>2</sup>, chegou à conclusão de uma média de R\$ 700,00 o m<sup>2</sup>, sendo assim:

**462,00m<sup>2</sup> X R\$ 700,00/m<sup>2</sup> = R\$ 323.400,00 (trezentos e vinte e três mil e quatrocentos reais).**

Valor do lote	R\$ 668.160,00
Valor de área construída 462,00m <sup>2</sup>	R\$ 323.400,00
<b>Valor total</b>	<b>R\$ 991.560,00</b>

Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br



**JAMES ANTONIO GOMES  
CRECI 2639/MS**

**(novecentos e noventa e hum mil e quinhentos e sessenta reais).**

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 992.000,00 (NOVECIENTOS E  
NOVENTA E DOIS MIL REAIS)**

**Este é o Parecer.**

**Campo Grande, 24 de Junho de 2.014**



**James Antonio Gomes  
Corretor de Imóveis – CRECI-MS nº 2639  
Pós-graduação em Avaliações Imobiliária UNAES/MS**

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE LIMA VALENÇA LIMA, CPF: 087.108.410-08, nascido em 16/08/1976, residente e domiciliado em Rua José Antonio nº 1539, Centro, Campo Grande, MS, CEP: 79000-000, e o código 87996801. https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 87996801.

	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b>	
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b>	
SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO		
<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>	Local:	Data: 02/06/2014 16:22

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	lote	Imovel
5360150323	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5361505	16	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	Qua
RUA DR ARTHUR JORGE		789		00000
Bairro		Endereço Correspondência		Nº
VILA CIDADE		RUA ANTONIO ARANTES		443
Bairro Correspondencia		Cidade Correspondencia	UF	CEP
CHACARA CACHOEIRA		CAMPO GRANDE	MS	79040-720
Patrimonio		Taxação	Uso	
PARTICULAR		NORMAL	SERVIÇO	

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
3654,14	311,53	3965,67
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencio	1º Pagto	Ult.Vencio
Vlr. Dem	Dív.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
20052	12	480

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
277804,72	87610,08	365414,8

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	121,35	121,35	1,0000	308,48	3



4



# Imobiliária 2001

*Desde 1976 realizando bons negócios*

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MENEZES LAMOURTELHO e RITA DE CASSIA ALMEIDA TAVARES. O processo nº 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código F996801.  
Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de arquivos digitais em 20/07/2017 às 15:05:00. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código F996801.

# **JAMES ANTONIO GOMES** **CRECI 2639/MS**

**Por solicitação da 6 F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1 – IMÓVEL:**

Residencial com área de medição do lote de 24,00 metros de testada e área total de 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) na Rua Euclides da Cunha nº 1.848 com área construída de 308,23m<sup>2</sup> (trezentos e oito metros e vinte e três centímetros quadrados) Bairro Santa Fé nesta cidade.

### **2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO**

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano residencial constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DA SILVA LIMA, advogado, inscrito na OAB/MS nº 175.353, endereço: Rua Euclides da Cunha, nº 1.848, Bairro Santa Fé, Campo Grande, Mato Grosso do Sul, CEP: 79012-001. Para mais informações, entre em contato com o profissional, através do e-mail: carlos@carlosalberto.com.br ou pelo telefone: (67) 3321-2001. O código de verificação é 1066/2007.

## **JAMES ANTONIO GOMES**

### **CRECI 2639/MS**

### **3 - ZONA E LOGRADOURO**

#### **3.1 - SITUACÃO E LOCALIZAÇÃO**

Situa-se o imóvel, para a Rua Euclides da Cunha nº 1.848 no Bairro Santa fé nesta cidade.

#### **3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA**

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de esgoto
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede telefônica;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo

#### **3.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO**

As condições atuais do mercado imobiliário são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura. São boas as perspectivas de comercialização em médio prazo, pois a via é residencial e a região esta em desenvolvimento crescente.

### **4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Inscrições Municipal nº 6300020125 e 6300020117 desta cidade.



**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

### 4.1 - TERRENO:

**Topografia;** Plano, no nível do meio fio, com boa drenagem.

**Área:** 720,00m<sup>2</sup>

**Forma:** Retangular

**Frente:** para a Rua Euclides da Cunha com 24,00 metros

### 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1. Terreno na Rua Frederico Soares próximo ao shopping com área total de 558,80m<sup>2</sup>, oferecido à venda por R\$ 500.000,00.(Fonte: CI Andre Daubian – 8111-8009)
2. Terreno na Rua Piratininga medindo 12,00m x 30,00m, com área total de 360,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 380.000,00. (Fonte: Prime Imóveis- 3045-2520)
3. Terreno na Rua Dom Antonio Maria Coelho entre a rua Nortelandia e Rua Roncador medindo 12,00m x 32,00m com área total de 384,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 350.000,00. (Fonte: Msimóveis – 3044-1050)

Para os imóveis constantes dos elementos de amostras serem ofertas a venda, consideramos um deságio de 5% para seu valor de mercado.

Assim, os preços unitários de amostra são:



**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

1. R\$ 500.000,00 / 558,80 m<sup>2</sup> = R\$ 895,00 /m<sup>2</sup>
2. R\$ 380.000,00 / 360,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.055,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 350.000,00 / 384,00 m<sup>2</sup> = R\$ 911,00/m<sup>2</sup>

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

1. R\$ 895,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 886,50/m<sup>2</sup>
2. R\$ 1.055,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 1.045,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 911,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 902,00/m<sup>2</sup>

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 944,50 (novecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos) de metro quadrado do lote.**

Assim, para o imóvel avaliando (terreno):

**720,00m<sup>2</sup> x R\$ 944,50 /m<sup>2</sup> = R\$ 680.040,00 (seiscentos e oitenta mil e quarenta reais)**

Para o imóvel de área construída de 308,23m<sup>2</sup>, chegou à conclusão de uma média de R\$ 1.000,00 o m<sup>2</sup>, sendo assim:

**308,23m<sup>2</sup> X R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup> = R\$ 308.230,00 (trezentos e oito mil duzentos e trinta reais).**

Valor do lote	R\$ 680.040,00
Valor de área construída 308,23m <sup>2</sup>	R\$ 308.230,00
<b>Valor total</b>	<b>R\$ 988.270,00</b>

Rua Jose Antonio n° 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br

**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

(novecentos e oitenta e oito mil e duzentos e setenta reais).

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 988.000,00 (NOVECIENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)**

Este é o Parecer.

Campo Grande, 21 de Julho de 2014



**James Antonio Gomes**  
**Corretor de Imóveis – CRECI-MS nº 2639**  
**Pós-graduação em Avaliações Imobiliária UNAES/MS**

Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br



	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b>
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b>
	SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO
<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>	Local: _____ Data: 03/07/2014 14:52

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	Lote	Imóvel
6300020117	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	6300204	50	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	
RUA ITIQUIRA		259		
Bairro		Endereço Correspondência		Nº
BAIRRO SANTA FE		RUA ANTONIO ARANTES		443
Bairro Correspondencia		Cidade Correspondencia	UF	CEP
CHACARA CACHOEIRA		CAMPO GRANDE	MS	79040-720
Patrimonio	Taxação	Uso		
PARTICULAR	NORMAL	RESIDENCIAL		

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
2635,75	107,41	2743,16
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencdo	1º Pagto	Ult.Vencdo
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
4340	12	372

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
127521,9	136053,73	263575,63

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	188,45	188,45	1,0000	317,81	3



Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MATEUS JUNIOR, CPF: 030.123.456-78, em 03/07/2014, às 14:52:10. O documento original encontra-se no arquivo: C:\Arquivos de Programa\Internet\Dados\030714\030714145210.pdf. O código de verificação é: 01363206192030714145210.



	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b>
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b>
	SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO
<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>	Local: _____ Data: 03/07/2014 14:49

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	Lote	Imovel
6300020125	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	6300204	55	2
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	Qua
RUA EUCLIDES DA CUNHA		1848		00045
Bairro		Endereço Correspondência		Nº
BAIRRO SANTA FE		RUA ANTONIO ARANTES		443
Bairro Correspondencia		Cidade Correspondencia	UF	CEP
CHACARA CACHOEIRA		CAMPO GRANDE	MS	79040-720
Patrimonio	Taxação	Uso		
PARTICULAR	NORMAL	RESIDENCIAL		

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
3006,1	81,89	3087,99
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencto	1º Pagto	Ult.Vencto
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
4340	24	360

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
147903,75	152706,68	300610,43

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	119,78	119,78	1,0000	369,82	4

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 03/07/2014 14:49

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, CPF: 03.012.017-58, RG: 4200000-0, endereço: Rua Santa Fe, nº 1848, bairro Santa Fe, Campo Grande, MS, CEP: 79040-720. O presente documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão municipal em 03/07/2014 às 14:49. Para mais informações, consulte o site: https://esaj.tjms.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 819968801.

# Imobiliária 2001

*Desde 1976 realizando bons negócios*

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DA SILVA BAZZANO em 07/07/2017 às 14:56:07. O código de verificação é 5710869175555. O endereço eletrônico é: <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 87996801.

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

Por solicitação da 6 F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

### LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

#### 1 – IMÓVEL:

Comercial com área de medição do lote de 13,00 metros de testada e área total de 505,00m<sup>2</sup> (quinhentos e cinco metros quadrados) na Av. Ceara nº 1.055 com área construída de 101,40m<sup>2</sup> (cento e hum metros e quarenta centímetros quadrados) Bairro Santos Gomes nesta cidade.

#### 2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano comercial constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.

Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br

**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

**3 - ZONA E LOGRADOURO**

**3.1 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO**

Situa-se o imóvel, para a Av. Ceara nº 1.055 no Bairro Santos Gomes nesta cidade.

**3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA**

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de esgoto
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede telefônica;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo

**3.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO**

As condições atuais do mercado imobiliário são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura. São boas as perspectivas de comercialização em médio prazo, pois a via é comercial e a região esta em desenvolvimento crescente.

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Inscrição Municipal nº 5390050048 desta cidade.



**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, inscrito no CPF nº 030.908.470-00, residente e domiciliado na Rua José Antonio nº 1539, Centro, Campo Grande, MS, inscrita no CNPJ nº 08.042.201/0001-01, em 20/07/2015, sob o processo nº 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 1596801.

# JAMES ANTONIO GOMES

## CRECI 2639/MS

### 4.1 - TERRENO:

**Topografia;** Declive, abaixo do nível do meio fio, com boa drenagem.

**Área:** 505,00m<sup>2</sup>

**Forma:** Irregular

**Frente:** para a Av. Ceara com 13,00 metros

### 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, não encontramos imóveis a venda, precisamos recorrer a parceiros corretores de imóveis e a Câmara de Valores e chegamos ao valor médio de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) o metro quadrado de lote, pela localização de grande fluxo de automóveis e região em grande desenvolvimento.

Assim, para o imóvel avaliando (terreno):

**505,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.500,00 /m<sup>2</sup> = R\$ 757,500,00** ( setecentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais)

Para o imóvel de área construída de 101,40m<sup>2</sup>, chegou à conclusão de uma média de R\$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais) o m<sup>2</sup>, sendo assim:

**101,40m<sup>2</sup> X R\$ 1.300,00/m<sup>2</sup> = R\$ 131.820,00** (cento e trinta e hum mil e oitocentos e vinte reais).

Valor do lote	R\$	757.500,00
Valor de área construída 101,40m <sup>2</sup>	R\$	131.820,00

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, advogado, inscrita no OAB/MS nº 12.000 e o código 8996801. Endereço: Rua José Antonio nº 1539, Centro Campo Grande, MS. CEP: 71600-000. Telefone: (67) 3321-2001. E-mail: jamesagomes2003@yahoo.com.br





Handwritten signature or mark.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, advogado, inscrita no OAB/SP nº 175.585, sob o nº 08/2020.03.000175585, endereço: Rua Piratininga, nº 100, Jd. Vila Rica, São Paulo, SP. Processo nº 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 00000001. <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 00000001.

	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b>
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b>
SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO	
<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>	Local: _____ Data: 03/07/2014 14:48

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	Lote	Imóvel
5390050048	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5390501	48	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	
RUA CEARA		1055		
Bairro		Endereço Correspondência		Nº
SANTOS GOMES		RUA ANTONIO ARANTES		443
Bairro Correspondencia		Cidade Correspondencia	UF	CEP
CHACARA CACHOEIRA		CAMPO GRANDE	MS	79040-720
Patrimônio		Taxação	Uso	
PARTICULAR		NORMAL	SERVIÇO	

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
2730,26	311,53	3041,79
Aliquota %	Tot.Parc.	Pago Vista
1	10	6.616,06
1º Vencto	1º Pagto	Ult.Vencto
14/02/2003	711,37	10/11/2003
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
631,14	13.107,38	0,00
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
10308	13	505

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
213524,92	59501,82	273026,74

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	67,6	101,4	0,6667	373	3
2	33,8	101,4	0,3333	359,5	3

7

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, CPF: 030.369.200-05, RG: 642.040.7, em 03/07/2014, às 14:48:06. Endereço: Rua Antonio Arantes, nº 443, Santos Gomes, Campo Grande, MS, CEP: 79040-720. Telefone: (67) 3308-0300. E-mail: contato@camposantospms.gov.br. Site: https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 819968801.



# Imobiliária 20001

*Desde 1976 realizando bons negócios*

**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

Por solicitação da **6 F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**1 – IMÓVEL:**

Comercial com área de medição do lote de 20,00 metros de testada e área total de 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) na Rua Dr. Arthur Jorge nº 799 com área construída de 313,78m<sup>2</sup> (trezentos e treze metros e setenta e oito centímetros quadrados) divididos em seis salas comerciais. Vila Cidade, região central nesta cidade.

**2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO**

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano comercial constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.



Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
 Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

### 3 - ZONA E LOGRADOURO

#### 3.1 - SITUACÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel, para a Rua Dr. Arthur Jorge nº 799 na Vila Cidade nesta cidade.

#### 3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de esgoto
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede telefônica;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo

#### 3.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura. São boas as perspectivas de comercialização em médio prazo, pois a via é comercial e a região esta em desenvolvimento crescente.

### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matricula nº 205.415 do 1º registro de imóveis desta cidade.

Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

### 4.1 - TERRENO:

**Topografia;** Plano, no nível do meio fio, com boa drenagem.

**Área:** 400,00m<sup>2</sup>

**Forma:** Quadrado

**Frente:** para a Rua Dr. Arthur Jorge com 20,00 metros

### 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1. Terreno na Rua 13 de Junho sub esquina com Rua Antonio Maria Coelho medindo 20,00m x 40,00m, com área total de 800,00m<sup>2</sup>, vendido em outubro/2014 por R\$ 1.050.000,00.(Fonte: CI Alberto – 3382-2445)
2. Terreno na Rua Antonio Maria Coelho próximo a Rua Jose Antonio medindo 20,00m x 51,00m, com área total de 1.020,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 1.200.000,00. (Fonte: CI Imobiliária Nova Cap - 3326-3131)
3. Terreno na Rua Dom Aquino próximo a Jose Antonio medindo 22,00m x 60,00m com área total de 1.320,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 2.200.000,00. (Fonte: CI Caue Castellucio – 8129-1976)

Para os imóveis constantes dos elementos de amostras serem ofertas a venda, consideramos um deságio de 5% para seu valor de mercado.

Assim, os preços unitários de amostra são:

Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br



**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

**Valor total** **R\$ 801.424,00**  
**(oitocentos e hum mil e quatrocentos e vinte e quatro reais).**

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 801.000,00 (OITOCENTOS E HUM MIL REAIS)**

**Este é o Parecer.**

**Campo Grande, 12 de Novembro de 2.014**



**James Antonio Gomes**  
**Corretor de Imóveis – CRECI-MS nº 2639**  
**Pós-graduação em Avaliações Imobiliária UNAES/MS**

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MENEZES LIMA, advogado, inscrito na OAB/MS nº 12.0001, e o código 8996801. Este documento é uma reprodução digitalizada e não possui validade jurídica. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 8996801.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO \* 1ª VIA \*

MATRÍCULA  
193.484

FOLHA  
01

Campo Grande (MS). 03-03-00

IMÓVEL:--Um lote de terreno sob parte do lote 08(oito) da Rua Campo de Marte, nesta cidade, medindo dita parte 15-- metros de frente por 40 metros de frente aos fundos, do qual-- destaca êles outorgantes uma parte medindo 12,50 metros de -- frente por 40 metros da frente aos fundos, limitando-se:--fren-- te com a Rua Campo de Marte; de um lado com o outorgado com-- prador, de outro lado com o imóvel de Dr.Candido Loureiro Pi-- nheiro e fundos com quem de direito. Edificada uma salão de - material, tendo como anexo um quarto e banheiro e churrasquei-- ra,situada a Rua Dr.Arthur Jorge s/nº.

PROPRIETÁRIO(S):--ADIB ASSEF BUAINAIN, brasileiro, casado, co-- merciante, residente nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:--Transcrição 69.927 L93-BE fls.14 em 29-10-- 65, deste Registro de Imóveis.

O Oficial:--

R.01/193.484 em 03 de março de 2.000.

Título:--penhora.

Autor:--FAZENDA NACIONAL.

Réu:--DISTRIBUIDORA BRASIL DE MEDICAMENTOS LTDA., com sede na-- Rua Marcajú 1382--centro, ADIB ASSEF BUAINAIN brasileiro-- casado com CUB, antes da Lei 6.515/77, com ZULEID NINILA IOZZI BUAINAIN, comerciante, RG 000.884.290--SSP/MS e C.I.C.004.752. 201/10, residente na Rua General Odorico Quadros, 622, Jardim dos Estados, nesta cidade.

Forma do títuloMandado de penhora, avaliação e intimação nº-- 1316/99--SEF 05 execução fiscal nº 98.00045--49-- 0 expedido pelo Dr.JOÃO EDUARDO CONSOLIM M.M.Juiz Federal da-- 5ª. Vara Especializada em Execuções Fiscais Judiciária de Ms, datado de 04--11--99.

Valor :-R\$ 887.609,40

O Oficial:--

NH

AV.02/193.484 EM 03 DE SETEMBRO DE 2004.

A requerimento de ZULEID NINILLA IOZZI BUAINAIN, datado de 19.11.2003, é feita a presente averbação, para consignar que a **REQUERENTE** é **CASADA** com **ADIB ASSEF BUAINAIN**, sob o regime de CB, antes do advento da Lei 6.515/77, conforme certidão de casamento apresentada.

EMOLUMENTOS:-- Serventia:R\$ 24,57 Tabela J: R\$ 9,45 Funjecc:R\$ 0,73

O OFICIAL:--

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 721-1828 - Campo Grande



Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARCUBA LBAZARDI DE VELEZ SOUZA JUNIOR em 10/03/2004 14:11:00. O número de inscrição no registro é 193.484-01. O número de inscrição no registro de imóveis é 193.484-01. O número de inscrição no registro de comércio é 193.484-01. O número de inscrição no registro de circulação de veículos é 193.484-01. O número de inscrição no registro de imóveis rurais é 193.484-01. O número de inscrição no registro de imóveis de bens de família é 193.484-01. O número de inscrição no registro de imóveis de bens de família é 193.484-01. O número de inscrição no registro de imóveis de bens de família é 193.484-01. O número de inscrição no registro de imóveis de bens de família é 193.484-01.

MATRÍCULA  
193.484

FICHA  
01vs

**AV.03/193.484 EM 03 DE SETEMBRO DE 2004.**

A requerimento de ZULEID NINILLA IOZZI BUAINAIN, datado de 19.11.2003, é feita a presente averbação, para consignar que a **REQUERENTE** é inscrita no CPF nº 691.966.641-34, conforme documento apresentado.

**EMOLUMENTOS:- Serventia:R\$ 24,57 Tabela J: R\$ 9,45 Funjecc:R\$ 0,73**

**O OFICIAL:-**



KTR

**R.04/193.484 EM 26 DE OUTUBRO DE 2004.**

**TITULO:- INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL.**

**TRANSMITENTE(S):- ADIB ASSEF BUAINAIN e s/m ZULEID NINILLA IOZZI BUAINAIN, já qualificados.**

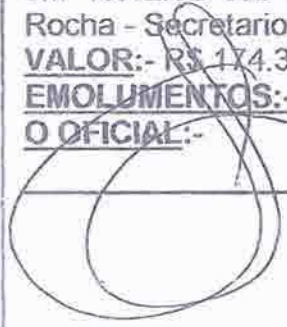
**ADQUIRENTE(S):- 6F PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ/MF 04.338.792/0001-60, com sede nesta cidade na Rua General Odorico Quadros nº 622 Jardim dos Estados.**

**FORMA DO TITULO:- Instrumento de Constituição Contratual Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, firmado em 05.01.01 registrado na JUCEMS em 11.01.01 sob nº 54200712335 protocolo 01/000009-7 Nivaldo Domingos da Rocha – Secretario Geral; Alteração nº 001/2001 firmada em 12.01.01 Registrado na JUCEMS em 15.01.01 sob nº 54100864 protocolo 01/000606-0 Nivaldo Domingos da Rocha – Secretario Geral; Alteração nº 02 firmado em 17.09.01 registrado na JUCEMS em 28.09.01 sob nº 54112236 protocolo nº 01/035087-0 Nivaldo Domingos da Rocha – Secretario Geral; Alteração nº 03 firmado em 14.10.02 registrada na JUCEMS em 02.12.02 sob nº 54128800 protocolo 02/057203-4 Nivaldo Domingos da Rocha - Secretario Geral; Alteração nº 04 firmada em 21.10.02 registrada na JUCEMS em 03.12.02 sob nº 54128935 protocolo 02/057212-3 Nivaldo Domingos da Rocha – Secretario Geral; Alteração nº 05 firmada em 11.11.02 registrada na JUCEMS em 19.12.02 sob nº 54129777 protocolo 02/059742-8 Nivaldo Domingos da Rocha - Secretario Geral.**

**VALOR:- R\$ 174.338,30**

**EMOLUMENTOS:- Serventia R\$ 869,40; Funjecc R\$26,08; Tabela J R\$ 9,45.**

**O OFICIAL:-**



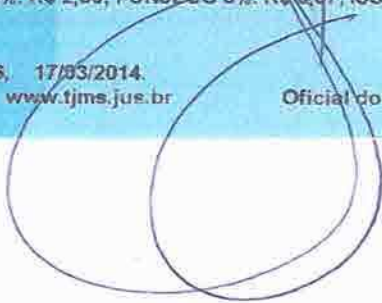
**1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
Rua Sérgio do Rio Branco, 1075 - Tel.: (071) 3327.1822  
CAMPO GRANDE - MATO GROSSO DO SUL  
PAULO ANTONIO SERRA DA CRUZ  
Tabelião e Oficial

**CERTIDÃO DE MATRÍCULA**

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 193.484 e tem valor de certidão.  
Selo Digital nº AGU73045-486. Valores: EMOLUMENTOS: R\$ 29,00; FUNJECC 10%: R\$ 2,90; FUNJECC 3%: R\$ 0,87; ISS 5%: R\$ 1,45.

Campo Grande - MS, 17/03/2014.  
Confirmar no site: [www.tjms.jus.br](http://www.tjms.jus.br)

Oficial do Registro



Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARDOVAL BARZOTTO IANOMI PEREIRA SOUZA LIMA VEDOR TELIHOUEIRI RIBEIRO JUNIOR. Aditivo Tabela J: R\$ 9,45. Serventia: R\$ 869,40. Funjecc: R\$ 26,08. Valor: R\$ 174.338,30. Processo nº 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 17966801. https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 17966801.







Handwritten mark resembling a stylized '7' or 'r'.



Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA LIMA, advogado, inscrita no OAB nº 175.535, sob o nº 08.000.427-29, em 2015.8.12.0001 e o código 8996801. <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 8996801.

21



## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

### 3 - ZONA E LOGRADOURO

#### 3.1 - *SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO*

Situa-se o imóvel, para a Rua 14 de Julho nº 1.622 esquina com R . 7 de Setembro, centro nesta cidade.

#### 3.2 - *CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA*

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede telefônica;
- rede de esgoto
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo

#### 3.3 - *PERSPECTIVAS DE MERCADO*

As condições atuais do mercado imobiliário são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura. São boas as perspectivas de comercialização em médio prazo, pois a via é comercial de esquina e central e esta em desenvolvimento crescente.

### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Inscrições Municipal nºs 5540041158, 5540040844 e 5540040860 desta cidade.

#### 4.1 - *TERRENO:*

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

Por solicitação da **6 F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**1 – IMÓVEL:**

Imóvel Comercial com área construída de 198,77m<sup>2</sup> (cento e noventa e oito metros e setenta e sete centímetros quadrados) na Rua 14 de Julho nº 1.622 centro nesta cidade.

**2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO**

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano comercial constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.



**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MENEZES L. VEDOR. O documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental da empresa. O processo nº 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 8796801. https://esaj.tjms.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 8796801.

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

**Topografia;** Plano, acima do nível do meio fio, com boa drenagem.

**Área:** 212,60m<sup>2</sup>

**Forma:** Retangular

**Frente:** para a Rua 14 de Julho com 15,40 metros

### 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1. Imóvel comercial na Rua 13 de Maio esquina com Rua 7 de Setembro medindo 263,94m<sup>2</sup> de área construída oferecido à venda por R\$ 917.305,00.(Fonte: Aliança Imóveis – 9601-8820)
2. Imóvel comercial na Rua 7 de Setembro nº 690 próximo a Rua Rui Barbosa medindo 300,59m<sup>2</sup> de área construída oferecido a venda por R\$ 1.020.000,00. (Fonte: Aliança Imóveis - 9601-8820)
3. Imóvel comercial na Rua 13 de Maio entre Rua Dom Aquino e Rua Marechal Rondon Candido Mariano medindo 480,00m<sup>2</sup> de área construída oferecido a venda por R\$ 2.000.000,00. (Fonte: Plaza Imóveis 3028-6101)

Para os imóveis constantes dos elementos de amostras serem ofertas a vendas, consideramos um deságio de 5% para seu valor de mercado.

Assim, os preços unitários de amostra são:

1. R\$ 917.305,00 / 263,94 m<sup>2</sup> = R\$ 3.475,00 /m<sup>2</sup>
2. R\$ 1.020.000,00 / 305,59 m<sup>2</sup> = R\$ 3.338,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 2.000.000,00 / 480,00 m<sup>2</sup> = R\$ 4.167,00/m<sup>2</sup>

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

Homogeneizando em relação a fonte das amostras, temos:

1. R\$ 3.475,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 3.442,00
2. R\$ 3.338,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 3.306,00
3. R\$ 4.167,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 4.127,00

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: R\$ 3.625,00 (três mil seiscientos e vinte e cinco reais) de metro quadrado de área construída.

Conforme observando onde se situa o imóvel de esquina na rua principal da cidade de grande circulação tanto de automóveis e pedestres chegamos a conclusão que teremos que adicionar 5 % do valor unitário homogeneizado.

R\$ 3.625,00/m<sup>2</sup> X 5% = R\$ 3.806,25 (três mil e oitocentos e seis reais e vinte e cinco centavos).

Assim, para o imóvel avaliando:

198,77m<sup>2</sup> x R\$ 3.806,25 /m<sup>2</sup> = R\$ 756.583,00 (setecentos e cinquenta e seis mil e quinhentos e oitenta e três reais)

Este é o Parecer.

Campo Grande, 11 de Agosto de 2.014



**James Antonio Gomes**  
Corretor de Imóveis – CRECI-MS nº 2639  
Pós-graduação em Avaliações Imobiliária UNAES/MS

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**









## ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

### PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE

SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO

**DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS**
Local:
Data: 08/08/2014 14:22

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	Lote	Imóvel
5540040844	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5540405	1	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	
RUA QUATORZE DE JULHO		1622		
Bairro		Endereço Correspondência		Nº
VILA CIDADE		RUA GAL ODORICO QUADROS		622
Bairro Correspondencia		Cidade Correspondencia	UF	CEP
JARDIM DOS ESTADOS		CAMPO GRANDE	MS	79020-260
Patrimonio		Taxação	Uso	
PARTICULAR		NORMAL	COMERCIAL	

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
1317,9	311,53	1629,43
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencdo	1º Pagto	Ult.Vencdo
Vlr. Dem	Div..Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
10111	15,4	212,6

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
64334,59	67455,9	131790,49

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	101,42	198,77	0,5102	372,5	3

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 08/08/2014 14:22

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, CPF: 01363206192, no dia 08/08/2014 14:22. O código de verificação é 01363206192. O endereço do site é https://esaj.tjms.jus.br/pastaadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 819968801.



## ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

### PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE

SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO

**DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS**
Local:
Data: 08/08/2014 14:22

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	Lote	Imóvel
5540040860	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5540405	1	2
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	
RUA QUATORZE DE JULHO		1628		
Bairro		Endereço Correspondência		Nº
VILA CIDADE		RUA GAL ODORICO QUADROS		622
Bairro Correspondencia		Cidade Correspondencia	UF	CEP
JARDIM DOS ESTADOS		CAMPO GRANDE	MS	79020-260
Patrimônio		Taxação	Uso	
PARTICULAR		NORMAL	COMERCIAL	

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
217,82	141,43	359,25
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencdo	1º Pagto	Ult.Vencdo
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
10111	15,4	212,6

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
12292,45	9490,4	21782,85

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	19,38	198,77	0,0975	319	2

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 08/08/2014 14:22

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA JUNIOR, Diretor de Planejamento Urbano e Territorial, no dia 08/08/2014 às 14:22. O documento original encontra-se no arquivo digitalizado em formato PDF no endereço eletrônico: https://esaj.tjms.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 81996801.

	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b> <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b> SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO	
	<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>	Local: _____ Data: 11/08/2014 08:03

**Imóvel**

Inscrição	Proprietario	Face	lote	Imovel
5540041158	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	5540405	1	3
Endereço do imóvel	Nº	Complemento	Qua	Lote
RUA SETE DE SETEMBRO	405		000SN	000SN
Bairro	Endereço Correspondência			Nº
VILA CIDADE	RUA GAL ODORICO QUADROS			622
Bairro Correspondencia	Cidade Correspondencia	UF	CEP	
JARDIM DOS ESTADOS	CAMPO GRANDE	MS	79020-260	
Patrimonio	Taxação	Uso		
PARTICULAR	NORMAL	SERVIÇO		

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
935,85	243,49	1179,34
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencdo	1º Pagto	Ult.Vencdo
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Agua	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
10111	15,4	212,6

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
57768,13	35817,7	93585,83

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	77,97	198,77	0,3923	287,64	2

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 11/08/2014 08:03

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MATEUS LIMA, Diretor de Planejamento Urbano e Territorial, no dia 11/08/2014 às 08:03. O documento original encontra-se no arquivo digitalizado em formato PDF no endereço eletrônico: https://esaj.tjms.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 819968801.



## **JAMES ANTONIO GOMES** **CRECI 2639/MS**

Por solicitação da 6 F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

### **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

#### **1 – IMÓVEL:**

Comercial com área de medição do lote de 13,40 metros de testada e área total de 241,20m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e hum metros e vinte centímetros quadrados) na Av. Mato Grosso nº 685 com área construída de 238,32m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e oito metros e trinta e dois centímetros quadrados) região central nesta cidade.

#### **2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO**

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano comercial constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.



**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

**3 - ZONA E LOGRADOURO**

**3.1 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO**

Situa-se o imóvel, para a Av. Mato Grosso nº 685 esquina com a Rua Pedro Celestino, centro nesta cidade.

**3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA**

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de esgoto
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede telefônica;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo

**3.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO**

As condições atuais do mercado imobiliário são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura. São boas as perspectivas de comercialização em médio prazo, pois a via é comercial e a região esta em desenvolvimento crescente.

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Inscrição Municipal nº 5240080330 desta cidade.

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**





## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

Assim, os preços unitários de amostra são:

1. R\$ 1.100.000,00 / 800,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.375,00 /m<sup>2</sup>
2. R\$ 1.200.000,00 / 1.020,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.176,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 2.200.000,00 / 1.320,00 m<sup>2</sup> = R\$ 1.666,00/m<sup>2</sup>

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 1.405,00 (hum mil quatrocentos e cinco reais) de metro quadrado do lote.**

R\$ 1.405,00 X 10 % = R\$ 1.546,00 (hum mil e quinhentos e quarenta e seis reais)

Assim, para o imóvel avaliando (terreno):

**241,20m<sup>2</sup> x R\$ 1.546,00 /m<sup>2</sup> = R\$ 372.895,00** (trezentos e setenta e dois mil e oitocentos e noventa e cinco reais)

Para o imóvel de área construída de 238,32m<sup>2</sup>, chegou à conclusão de uma média de R\$ 1.300,00 o m<sup>2</sup>, sendo assim:

**238,32m<sup>2</sup> X R\$ 1.300,00/m<sup>2</sup> = R\$ 309.816,00** (trezentos e nove mil e oitocentos e dezesseis reais).

Valor do lote	R\$ 372.895,00
Valor de área construída 238,32m <sup>2</sup>	R\$ 309.816,00

**Valor total R\$ 682.711,00**  
**(seiscentos e oitenta e dois mil setecentos e onze reais).**

Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br

**JAMES ANTONIO GOMES**  
**CRECI 2639/MS**

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 683.000,00 (SEISCENTOS E OITENTA E TRES MIL REAIS)**

**Este é o Parecer.**

**Campo Grande, 23 de Junho de 2.014**



**James Antonio Gomes**  
**Corretor de Imóveis – CRECI-MS nº 2639**  
**Pós-graduação em Avaliações Imobiliária UNAES/MS**

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b> <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b> SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO		
	<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>	Local:	Data: 02/06/2014 16:17

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	lote	Imovel
5240080330	ADIB ASSEF BUAINAIN	5240803	1	2
Endereço do imóvel	Nº	Complemento		Qua Lote
AVENIDA MATO GROSSO	685	DROGARIA		00000 00000
Bairro	Endereço Correspondência			Nº
GLEBA	RUA ANTONIO ARANTES			443
Bairro Correspondencia	Cidade Correspondencia	UF	CEP	
CHACARA CACHOEIRA	CAMPO GRANDE	MS	79040-720	
Patrimonio	Taxação	Uso		
PARTICULAR	NORMAL	COMERCIAL		

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
1656,87	345,55	2002,42
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
1	0	0,00
1º Vencdo	1º Pagto	Ult.Vencdo
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Agua	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Area Ter
20125	13,4	241,2

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
74021,11	91666,06	165687,17

**Construção**

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	137,82	238,32	0,5783	370	3



Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 02/06/2014 16:17

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MELLO JUNIOR, Diretor de Informática, em 02/06/2014 às 16:17. O número de inscrição é 5240080330 e o número de lançamento é 5240803. O valor do IPTU é de R\$ 1656,87. O valor das taxas é de R\$ 345,55. O valor total do IPTU é de R\$ 2002,42. O valor da avaliação é de R\$ 165687,17. O valor da construção é de R\$ 91666,06. O valor do terreno é de R\$ 74021,11. O valor da área construída é de 238,32. O valor da área total é de 137,82. O valor da fração é de 0,5783. O valor dos pontos é de 370. O valor da categoria é de 3.



A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, cursive-like shape.

# Imobiliária 2001

*Desde 1976 realizando bons negócios*

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

Por solicitação da **6 F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

### LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

#### 1 – IMÓVEL:

Lotes nºs 58 (cinquenta e oito) e 59 (cinquenta e nove) da quadra nº 22 (vinte e dois) com área de medição dos lotes de 28,80 metros de testada e área total de 866,60m<sup>2</sup> (oitocentos e sessenta e seis metros e sessenta centímetros quadrados) no Bairro Carandá Bosque II nesta cidade.

#### 2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano residencial e comercial constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.



**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE MOURA LIMA, inscrito no CPF nº 033.017.535-57, no CNPJ nº 08.224.748/0001-00, em 20/07/2015, às 14:05:00, no endereço eletrônico https://esaj.tjms.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 1596801.

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

### 3 - ZONA E LOGRADOURO

#### 3.1 - SITUACÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel, para a Rua Cigana no Bairro Carandá Bosque II nesta cidade.

#### 3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede telefônica;
- rede de esgoto;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo

#### 3.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura. São boas as perspectivas de comercialização em médio prazo, pois a via é residencial e comercial e a região esta em desenvolvimento crescente.

### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matriculas nºs 129.573 e 129.574 do 1º Registro de Imóveis desta cidade.

Inscrições Municipais nºs 3730150589, 3730150597.

#### 4.1 - TERRENO:

**Topografia;** Plano, com boa drenagem.

**Área:** 866,60m<sup>2</sup>

*Jr*

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**



## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

**Forma:** Irregular

**Frente:** para a Rua Cigana, com 28,80 metros.

### 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1. Lote na Rua Vitorio Zeola com área total de 586,20m<sup>2</sup>, oferecido à venda por R\$ 450.000,00. (Fonte: CI Soyane Bueno – 9919-9945)
2. Lote na Rua Pedro Martins com área total de 384,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 230.000,00. (Fonte: Dom Aquino Imóveis – 3383-1815)
3. Lote na Av. Hiroshima com área total de 598,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 395.000,00. (Fonte: CI Rodrigo Ferzeli – 8409-1161)

Para os imóveis constantes dos elementos de amostras serem ofertas a venda, consideramos um deságio de 5% para seu valor de mercado.

Assim, os preços unitários de amostra são:

1. R\$ 450.000,00 / 586,20 m<sup>2</sup> = R\$ 767,65 /m<sup>2</sup>
2. R\$ 230.000,00 / 384,00 m<sup>2</sup> = R\$ 599,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 395.000,00 / 598,00 m<sup>2</sup> = R\$ 660,50/m<sup>2</sup>

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**

## JAMES ANTONIO GOMES CRECI 2639/MS

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

1. R\$ 767,65/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 760,00/m<sup>2</sup>
2. R\$ 599,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 593,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 660,50/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 654,00/m<sup>2</sup>

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 669,00** ( seiscientos e sessenta e nove reais) de metro quadrado de lote.

Assim para o imóvel avaliando (terreno);

**866,60m<sup>2</sup> X R\$ 669,00 = R\$ 579.755,00** (quinhentos e setenta e nove mil setecentos e cinquenta e cinco reais)

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 580.000,00 (QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)**

Este é o Parecer.

Campo Grande, 12 de Novembro de 2014



**James Antonio Gomes**  
Corretor de Imóveis – CRECI-MS nº 2639  
Pós-graduação em Avaliações Imobiliária UNAES/MS  
Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br

	<b>ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL</b>
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE</b>
	SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO
<b>DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS</b>	Local: _____ Data: 10/11/2014 14:24

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	Lote	Imóvel
3730150589	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	3731503	49	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	
RUA CIGANA		0		
Bairro		Endereço Correspondência		Nº
CARANDA BOSQUE II		RUA ANTONIO ARANTES		443
Bairro Correspondencia		Cidade Correspondencia	UF	CEP
CHACARA CACHOEIRA		CAMPO GRANDE	MS	79040-720
Patrimonio		Taxação	Uso	
PARTICULAR		NORMAL	TERRITORIAL	

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
2404,27	39,37	2443,64
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
3,5	0	0,00
1º Vencdo	1º Pagto	Ult.Vencdo
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Setor	Testada	Área Ter
5568	12	433,3

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
68693,66	0	68693,66

7

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA JUNIOR, CPF: 030.175.535-5, nº 008, número 01363206192, em 10/11/2014, às 14:24:24. O documento foi gerado automaticamente pelo sistema de emissão de recibos digitais. Para mais informações, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastaadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800427-29.2015.8.12.0001 e o código 8199688B.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE**

SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA/SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE URBANÍSTICO

**DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS**

Local:

Data: 10/11/2014 14:24

**Imóvel**

Inscrição	Proprietário	Face	lote	Imóvel
3730150597	6F PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	3731503	61	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	Qua
RUA CIGANA		0		00022
Bairro		Endereço Correspondência		Nº
CARANDA BOSQUE II		RUA ANTONIO ARANTES		443
Bairro Correspondência		Cidade Correspondência	UF	CEP
CHACARA CACHOEIRA		CAMPO GRANDE	MS	79040-720
Patrimônio		Taxação	Uso	
PARTICULAR		NORMAL	TERRITORIAL	

**Valores**

Impostos	Taxas	Total
2615,13	47,87	2663
Aliquota %	Tot.Parc.	Pagto Vista
3,5	0	0,00
1º Vento	1º Pagto	Ult.Vento
Vlr. Dem	Div.Ativa	Div.Ajuiz.
Dev Iptu	Situação	

**Melhorias**

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

**Terreno**

Sector	Testada	Area Ter
5568	16,8	433,3

**Avaliação**

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
74718,09	0	74718,09

A

Documento gerado via internet pelo usuário 01363206192 no dia 10/11/2014 14:24

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA JUNIOR, inscrito no CPF nº 033.017.535-54, número de inscrição estadual nº 0822487-5/0806, inscrito no CNPJ nº 06.942.007/2020, inscritos no CNPJ nº 06.942.007/2020 e o código B199680B.







Handwritten signature or mark.

# Imobiliária 2001

*Desde 1976 realizando bons negócios*



# JAMES ANTONIO GOMES

## CRECI 2639/MS

Por solicitação da G F PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

### LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

#### 1 - IMÓVEL:

Lote nº 02 (dois) da quadra nº 12 (doze) com área de medição do lote de 12,00 metros de testada e área total de 420,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte metros quadrados) e 164,04m<sup>2</sup> (cento e sessenta e quatro metros e quatro centímetros quadrados) de área construída na Vila Célia nesta cidade.

#### 2 - OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta Avaliação o imóvel urbano residencial e constituído em Campo Grande no Estado de Mato Grosso do Sul.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.

#### 3 - ZONA E LOGRADOURO

Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS  
Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br



**JAMES ANTONIO GOMES****CRECI 2639/MS****5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1. Lote na Rua das Garças com área total de 360,00m<sup>2</sup>, oferecido à venda por R\$ 333.000,00. (Fonte: CI Celso Arakaki – 9912-6834)
2. Lote na Rua Pernambuco com área total de 384,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 280.000,00. (Fonte: Best Imóveis – 3029-8904)
3. Lote na Rua Eduardo Santos Pereira com área total de 880,00m<sup>2</sup> oferecido a venda por R\$ 800.000,00. (Fonte: CI Jair Silva – 9982-2142)

Para os imóveis constantes dos elementos de amostras serem ofertas a venda, consideramos um deságio de 5% para seu valor de mercado.

Assim, os preços unitários de amostra são:

1. R\$ 333.000,00 / 360,00 m<sup>2</sup> = R\$ 925,00 /m<sup>2</sup>
2. R\$ 280.000,00 / 384,00 m<sup>2</sup> = R\$ 729,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 800.000,00 / 880,00 m<sup>2</sup> = R\$ 909,00/m<sup>2</sup>

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

1. R\$ 925,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 916,00/m<sup>2</sup>
2. R\$ 729,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 722,00/m<sup>2</sup>
3. R\$ 909,00/m<sup>2</sup> X 0,95 = R\$ 900,00/m<sup>2</sup>

**Rua Jose Antonio nº 1539 centro campo Grande-MS**  
**Cel 67-9255-9530/3321-2001 jamesagomes2003@yahoo.com.br**