

Ao

Senhor REINALDO RODRIGUES PERDOMO – Leiloeiro Público Oficial

E-mail: reinaldo@rpleiloes.com.br

Telefone: (67) 3363-5399

WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA, Arquiteto e Urbanista inscrito no CAU-BR sob nº A59313-3, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito credenciado pelo CPTEC/TJMS por meio da Portaria nº 126.661.082.0041/2021, Diretor do **NUPERJ - Núcleo de Perícias Judiciais** (nome de fantasia da pessoa jurídica VILLAPAR PERÍCIAS, AVALIAÇÕES E REGULARIZAÇÕES LTDA. – CNPJ nº 27.626.409/0001-74), Telefones: **(67) 99140-3391 / (67) 4042-1190** - E-mail: nuperj@villapar.com.br, após a conclusão dos trabalhos confiados em caráter EXTRAJUDICIAL, vem apresentar seu **LAUDO PERICIAL**, assim fazendo:

1. Escopo

Elaborar LAUDO DE AVALIAÇÃO destinado a apurar o VALOR DE MERCADO para fins de COMPRA E VENDA do imóvel objeto da matrícula nº **9.554** da **3ª** Circunscrição de Registro de Imóveis de **Campo Grande (MS)**, de propriedade do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional do Mato Grosso do Sul.

2. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

Para o desenvolvimento do trabalho em questão, este Perito considerou a idoneidade das fontes de informações, não averiguou as condições dominiais do imóvel em estudo, nem investigou a ocorrência de passivos ambientais, vícios

construtivos, dívidas, bem como não executou a medição de áreas, se baseando, para tanto, na documentação apresentada pelo SOLICITANTE, dados constantes da base cadastral da Prefeitura.

3. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

Com base nas análises prévias realizadas, bem como na vistoria realizada no dia 09 de maio de 2025, observa-se que se trata de um imóvel edificado com vocação institucional e comercial/serviços, assim descrito:

Matrícula nº 9.554 – 3ª CRI – Lote 26B

Área total: 126,09 m², conforme levantamento planimétrico realizado pelo Engenheiro Civil ATANAGILDO FERREIRA DE OLIVEIRA, no âmbito do Processo Administrativo nº **15317/2002-12**, datado de 24 de maio de 2002.

Área Construída: 114,57 m², de acordo com a ficha cadastral imobiliária expedida em 08 de abril de 2025.

Endereço: Avenida Noroeste, nº 699, esquina com Rua dos Pinheiros

Coordenadas geográficas: Latitude: 20°27'34.67"S - Longitude: 54°37'31.48"O.

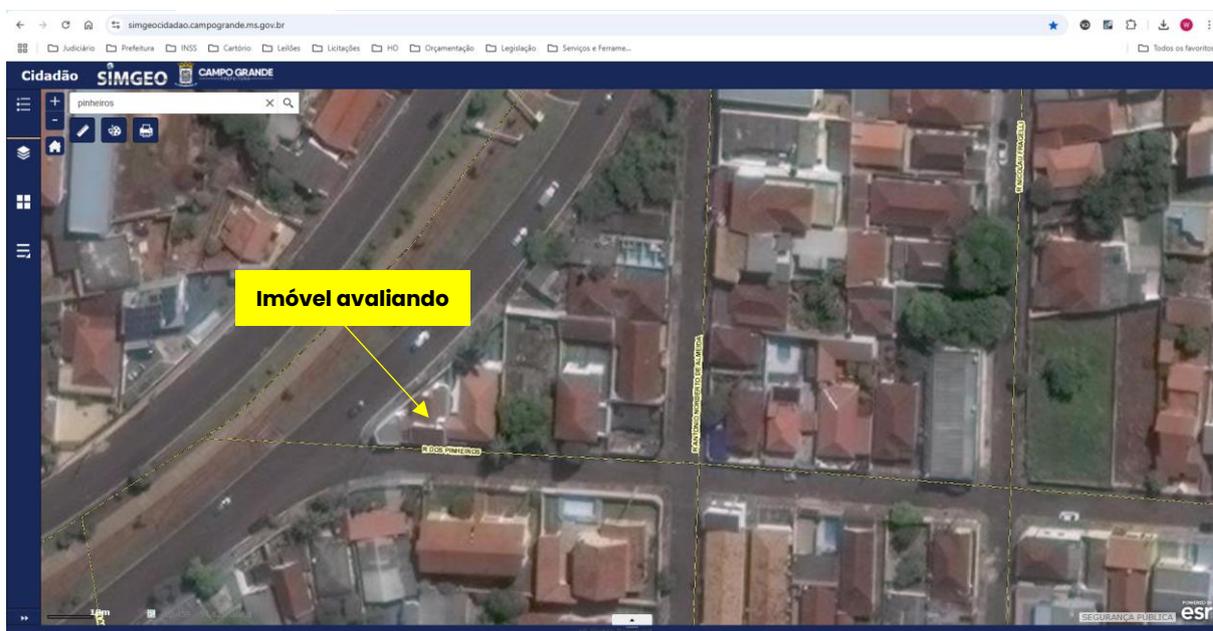
Os imóveis estão no **nível do logradouro**, possuindo topografia **plana/semiplana**, superfície predominantemente **seca**, fazendo limite com outros imóveis, resultantes de operações de parcelamento ou desdobro, posicionados no parcelamento **Vila Maracaju**, bairro **Cabreúva**, região urbana do **Centro**, em **Campo Grande (MS)**.

No que se refere ao ZONEAMENTO URBANO, os imóveis estão situados na **Z1 (Zona**

Urbana 1), que possui os seguintes índices urbanísticos:

- Taxa de ocupação: 0,5 ⁽¹⁾.
- Coeficiente de aproveitamento mínimo (Camin): 0,25.
- Coeficiente de aproveitamento básico (Cabas): 4.
- Coeficiente de aproveitamento máximo (Camax): 6.
- Outorga onerosa / transferência do direito de construir: 1 ⁽²⁾.
- Índice de Elevação: Livre.

Figura 01: Posicionamento geográfico do imóvel avaliado – Fonte: Simgeo/PMCG



Quanto a infraestrutura e serviços, os imóveis avaliados e seu entorno são servidos de: pavimentação, rede de água e de esgoto, coleta de lixo domiciliar e seletiva, pontos de ônibus, ciclovia, parque linear (Orla Morena) assim como órgãos

¹ Térreo e 1º Pavimento - 0,7 - Demais Pavimentos - 0,5. No caso de edifícios multirresidenciais com fachada ativa a taxa de ocupação no Térreo poderá ser de até 0,8 mediante contrapartida financeira.

² No caso de edifícios multirresidenciais a outorga onerosa terá desconto de 20%, quando a fachada ativa possuir área construída de no mínimo 20% da TO.

públicos municipais ou estaduais.

As construções estão detalhadas no tópico específico que se refere à sua avaliação (subitem “5.2” deste Laudo).

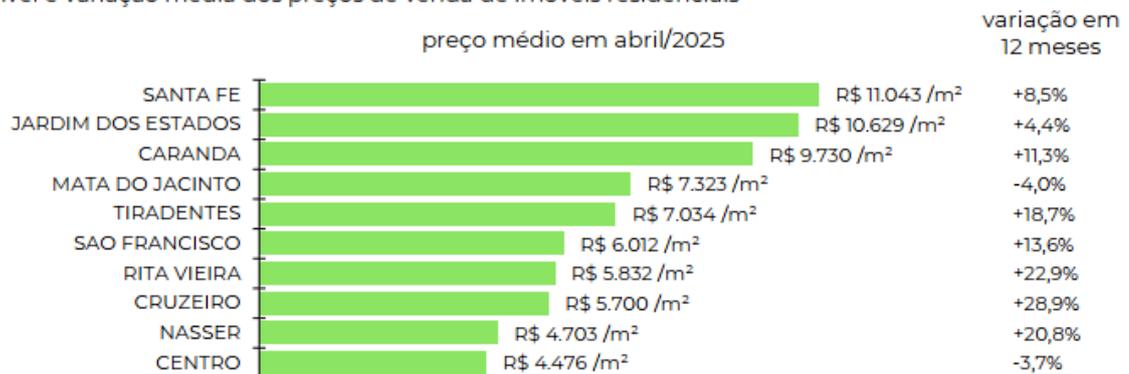
4. Diagnóstico de Mercado

Considerando a microrregião em que se situa o imóvel, o número de ofertas e o desempenho do mercado e, especialmente, as características dos imóveis avaliados, tem-se que sua liquidez seja **média** (dadas as especificidades das construções, que sugerem um uso institucional ou comercial/serviços) com absorção boa.

Figura 02: Boletim FipeZap de abril de 2025

■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202504-residencial-venda-publico.pdf>

Conforme o “**ÍNDICE FIPE ZAP - VENDA RESIDENCIAL - INFORME DE ABRIL DE 2025**”, nos últimos 12 meses, a região urbana do **Centro** (onde está implantado o imóvel avaliado) teve uma **DESVALORIZAÇÃO DE -3,7%**.

Evidencia-se a existência de uma tendência de descentralização do comércio e

serviços em **Campo Grande (MS)**, os quais migraram, com o passar dos anos, para os bairros e consolidaram descentralidades. Esse é um dos elementos que pode explicar a desvalorização da região do Centro (como um todo), que teve um esvaziamento e necessita, sob o ponto de vista urbanístico, de uma requalificação espacial.

Contudo, o imóvel avaliando em si, está situado em um importante corredor urbano (Avenida Noroeste – Orla Morena), possui características construtivas favoráveis à instalação de uso institucional e serviços, tendo excelente nível de acesso e trafegabilidade.

A reduzida grandeza de sua área total (126,09m²), que repercute em um preço de venda igualmente pequeno, torna-o uma interessante opção no mercado imobiliário. Sua elevada taxa de ocupação (0,9086 = 114,57m² / 126,09m²), porém, quando refere à regularização das edificações à margem da matrícula, remete a um cenário que implique a adesão de programas de anistia urbana (da Prefeitura) e o pagamento de contrapartidas financeiras, pela extrapolação de índices urbanísticos o que, contudo, nada difere de situações de outros imóveis localizados em áreas urbanas como um maior adensamento, como o caso dos centros urbanos.

5. Métodos e Procedimentos Adotados

5.1. Avaliação dos Terrenos

Dentre os métodos de avaliação especificados na **NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos**, adotou-se o **Método Comparativo Direto de**

Dados, com tratamento por estatística inferencial (regressão linear). Citado método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Para a formação da amostra comparativa foram consultados anúncios públicos na microrregião do imóvel avaliando, buscando ofertas essencialmente nos bairros **Cabreúva e Planalto**, formando uma amostra constituída de **12 elementos**, cujas ofertas públicas constam disponíveis sob a forma do **Anexo 02** deste Laudo.

As variáveis empregadas no modelo avaliatório são: **Área Total** (X1), **Índice Fiscal** (X2) e **Unitário** (Y). A variável **Índice Fiscal** é do tipo *proxy*, e reflete uma ponderação quantitativa/qualitativa do valor do metro quadrado do terreno, no local de cada imóvel, seguindo os valores disponíveis no **Decreto nº 16.074**, de 07 de novembro de 2024, que estabelece a Planta de Valores Genéricos (PVG) do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2025.

Nos dados amostrais, que contemplam condição de oferta, foram aplicados descontos de 10% (dez por cento) em face da elasticidade do preço, por conta de abatimentos concedidos para viabilizar a efetivação e transações. O detalhamento das variáveis empregadas e os tratamentos estatísticos realizados, constam disponíveis no **Anexo 03** deste Laudo.

Como resultado da avaliação, utilizando os arredondamentos permitidos pela Norma de Avaliações, tem-se que o VALOR DE MERCADO DO TERRENO determinado como **Lote 26B**, objeto da **Matrícula nº 9.554 – 3ª CRI**, com área total de 126,09m², para a data-base de 30 de abril de 2025, perfaz a quantia de **R\$98.400,00**

(noventa e oito mil e quatrocentos reais), admitindo-se o limite inferior do intervalo de confiança.

5.2. Avaliação das Construções

Para avaliação das construções, erigidas sobre o **Lote 26B (Matrícula nº 9.554 – 3ª CRI)** foi empregado o **Método da Quantificação do Custo**, considerando, seu padrão construtivo, área equivalente (conforme **NBR 12.721**) estado de conservação, idade aparente, vida útil e residual. A seguir apresenta-se uma DESCRIÇÃO SUMÁRIA das construções/benfeitorias constatadas *in loco*:

Matrícula nº 9.554 – 3ª CRI – Lote 26B

Descrição sumária: Construção do tipo residencial, com tipologia de casa comercial, com a seguinte divisão interna: recepção, copa/cozinha, duas salas amplas com banheiros, banheiro, sala, sala com banheiro, acesso ao recuo dos fundos, área de serviço na frente.

Comentários sobre estado de conservação: Imóvel com idade aparente de 20 anos, necessitando de reparos importantes, demandando uma revisão completa com refazimento de hidráulica, elétrica, esquadrias (incluindo vidros), revisão geral de cobertura e pintura com correção de infiltrações.

Os registros fotográficos que ilustram as características das construções podem ser verificados no **Anexo 01** deste Laudo. Igualmente, no **Anexo 05** consta o detalhamento dos cálculos avaliatórios, pelo **Método da Quantificação do Custo**.

Assim, utilizando os arredondamentos permitidos pela Norma de Avaliações, tem-se que o VALOR DE MERCADO DAS CONSTRUÇÕES erigidas sobre o terreno

determinado como **Lote 26B**, objeto da **Matrícula nº 9.554 – 3ª CRI**, com área construída de 114,57m², para a data-base de 30 de abril de 2025, perfaz a quantia de **R\$96.600,00** (noventa e seis mil e seiscentos reais).

5.3. Avaliação dos Imóveis

Considerando a soma das parcelas relativa ao terreno, bem como das construções edificadas sobre eles, através da adoção do **Método Evolutivo**, tem-se que o VALOR GLOBAL DE MERCADO do imóvel determinado como **Lote 26B**, objeto da **Matrícula nº 9.554 – 3ª CRI**, perfaz a quantia de **R\$195.000,00** (cento e noventa e cinco mil reais), na data-base de 30 de abril de 2025.

6. Especificação da Avaliação

De acordo com os critérios específicos de cada método avaliatório empregado, foram obtidos Graus de Fundamentação e Precisão, como adiante detalhado:

6.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **13** pontos. Portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II**. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central foi inferior a **30%**. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão III**.

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$6 (k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4 (k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3 (k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

4	Extrapolação	Não admitida	<p>Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo</p>	<p>Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite inferior amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da para as referidas variáveis de per si e simultaneamente, e em módulo</p>
5	<p>Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</p>	10%	20%	30%
6	<p>Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo, através do teste F de Snedecor</p>	1%	2%	3%

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤30%	≤40%	≤50%

6.2. Método da Quantificação do Custo

A pontuação atingida considerando a Tabela 6 da NBR 14.653-2 foi de **6** pontos. Portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II** para o **Método da Quantificação do Custo**.

Graus de fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação do Custo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado

3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo para recuperar o bem para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagradas, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II		Todos, no mínimo no Grau I

6.3. Método Evolutivo

A pontuação atingida considerando a Tabela 10 da NBR 14.653-2 foi de **6** pontos. Portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II** para o **Método Evolutivo**.

Graus de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno	Grau III de fundamentação, no Método Comparativo ou Involutivo	Grau II de fundamentação, no Método Comparativo ou Involutivo	Grau I de fundamentação, no Método Comparativo ou Involutivo

2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação, no Método da Quantificação do Custo	Grau II de fundamentação, no Método da Quantificação do Custo	Grau I de fundamentação, no Método da Quantificação do Custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		8	5	3
Itens obrigatórios		1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

7. Conclusão

Tendo em vista os resultados alcançados nesta avaliação, **CONCLUI** este Perito, com base no Grau de Fundamentação e Precisão alcançado que, os **VALOR DE MERCADO** do imóvel avaliado, determinado como **Lote 26B**, objeto da **Matrícula nº 9.554 – 3ª CRI**, conforme detalhamentos contidos no item “5” deste Laudo, considerando os arredondamentos permitidos pela Norma Técnica, perfaz a quantia de **R\$195.000,00** (cento e noventa e cinco mil reais), na data-base de 30 de abril de 2025.

8. Encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente **LAUDO**, que é composto de **14** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

Integra o presente Laudo um conjunto com **NOVE ANEXOS**.

Campo Grande (MS), 22 de maio de 2025.

Arquiteto e Urbanista WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA

Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Perícias de Engenharia
CAU-BR nº A59313-3 – Perito TJMS – Portaria nº 126.661.082.0041/2021

RRT-CAU-BR nº 15605198

ANEXO 01

Relatório de Registros Fotográficos produzidos em Vistoria

(com **9** laudas)

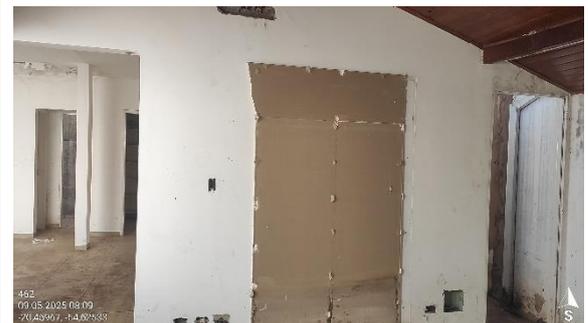
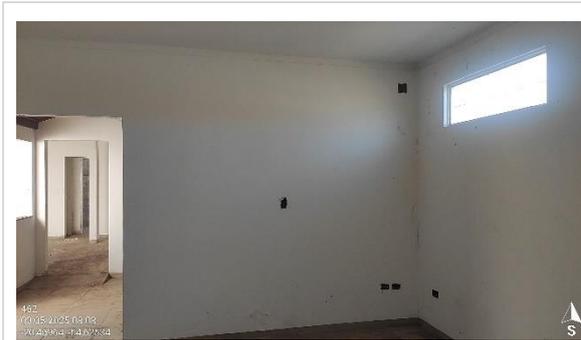
Logradouro, Fachadas e Numeração Predial

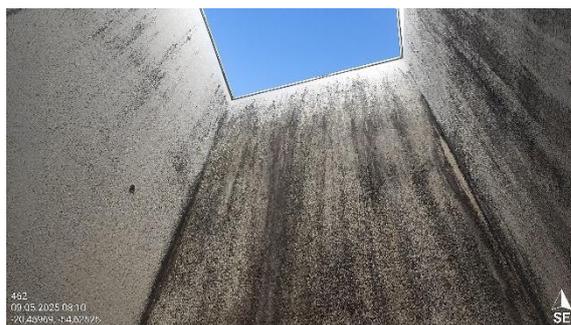


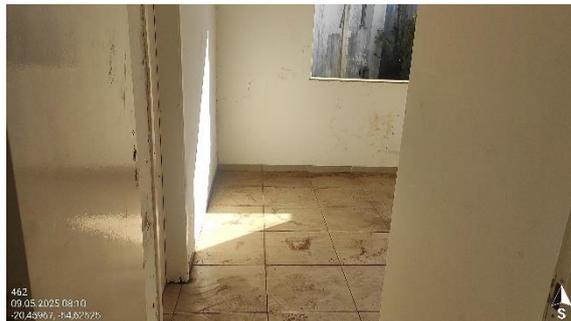
Fotos internas

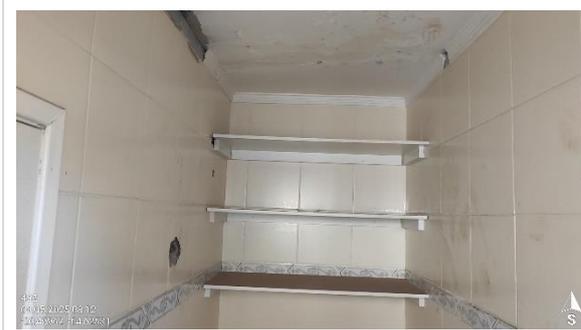


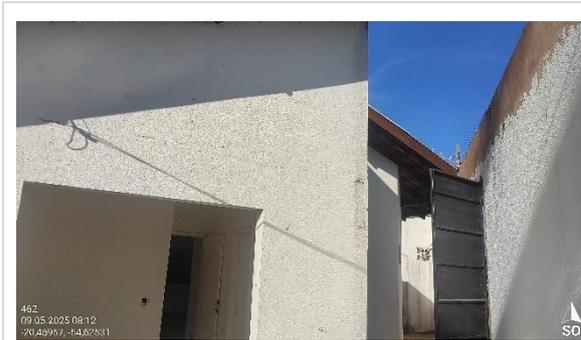
















ANEXO 02

Avaliação dos Terrenos – Amostra e Pesquisa de Mercado

(com **13** laudas)

Dados

No	Endereço	Fonte	Área total	Índice Fiscal	Unitário
1	R. Aginaldo Trouy, quadra 03 - lote 36 - Vila Marisa	Antonio Elostá: (67) 99202-6786	364,80	222,22	986,84
2	R. Ana América, 221 - Santa Rosa	Edison Magalhães: (67) 99923-0310	443,00	255,14	772,01
4	R. Moreira Cabral - Felicianá Carolina	Denise Uechi: (67) 98143-9484	361,00	252,72	822,71
6	R. Antônio Francisco de Almeida - Vila São Manoel	Douglas Marques: (67) 99206-2678	871,00	233,90	588,98
7	R. Dr. Nicolau Frageli - Vila Maracaju	Claudinei Simioli: (67) 99854-0000	400,00	560,16	787,50
8	R. dos Pinheiros - Vila Maracaju	Claudinei Simioli: (67) 99854-0000	360,00	560,16	675,00
9	R. Saldanha da Gama - Vila São Manoel	FTX Neg. Imob.: (67) 3043-0001	532,40	233,90	760,71
10	R. Dom Pedro II, 96 - Vila Planalto	Fabiano Pontes: (67) 98131-3565	900,00	271,24	600,00
11	R. Jupiter, 551 - Alto Sumaré	A. Cardoso: (67) 99983-2514	506,00	191,74	809,29
14	R. Udinese - Vila Planalto	J.K. Stefanini Negócios Imobiliários: (67) 3028-7979	983,82	245,36	631,21
15	Av. Madri, 993 - Vila Alba	Guilherme M. Bastos: (67) 98484-7333	720,00	260,44	656,25
17	R. dos Cíclames, 289 - Lar do Trabalhador	Ética Soluções Imobiliária: (67) 99624-1515	194,00	113,77	626,29



VENDA

Terreno em localização privilegiada

DADOS DO IMÓVEL

ID: 574708

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Vila Marisa
Endereço	R. Aguinaldo Trouy, quadra 03 - lote 36
Área total	364,80 m ²
IPTU	R\$ 2.777,25

VALOR TOTAL: **R\$ 400.000,00**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Aceita financiamento
- Água
- Asfalto
- Calçada
- Esgoto
- Rede elétrica

OBSERVAÇÕES

Terreno localizado próximo ao centro da cidade, entre avenida Presidente Ernesto Geisel e avenida Noroeste.

CONTATO COM O ANUNCIANTE



Antonio Chehade Ibrahim Elostá
CRECI: 1568
Rua 14 de Julho, 1700 - Sala 03 - Centro - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde **06/2024**

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

VENDA

Terreno todo murado em excelente localização

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 574996

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Cabreúva
Endereço	R. Ana América, 221
Área total	443,00 m ²

R\$ 857,79/m² ⓘ

VALOR TOTAL:

R\$ 380.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Aceita financiamento
- Calçada
- Muro
- Asfalto
- Muro
- Portão

Excelente oportunidade, terreno grande todo murado medindo 12,66m de frente e 35m de fundo, total de 443 m².

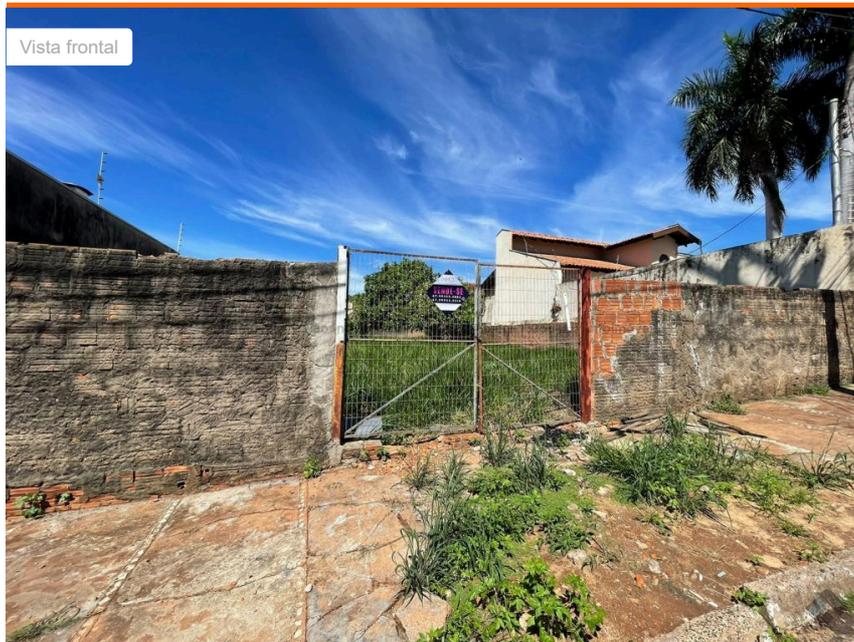
OBSERVAÇÕES ▾

Agende já uma visita. Próximo avenida Noroeste, Orla Morena.

CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

	Neo Inovações Imobiliária CRECI: 13255-J Rua Maracaju, 1569 - Centro - Campo Grande / MS
 Anunciante do Infoimóveis desde 04/2022	

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.



VENDA

Ótima localização

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 508672

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Vila Planalto
Endereço	R. Moreira Cabral
Área total	361,00 m ²

R\$ 914,13/m² ⓘ

VALOR TOTAL:

R\$ 330.000,00

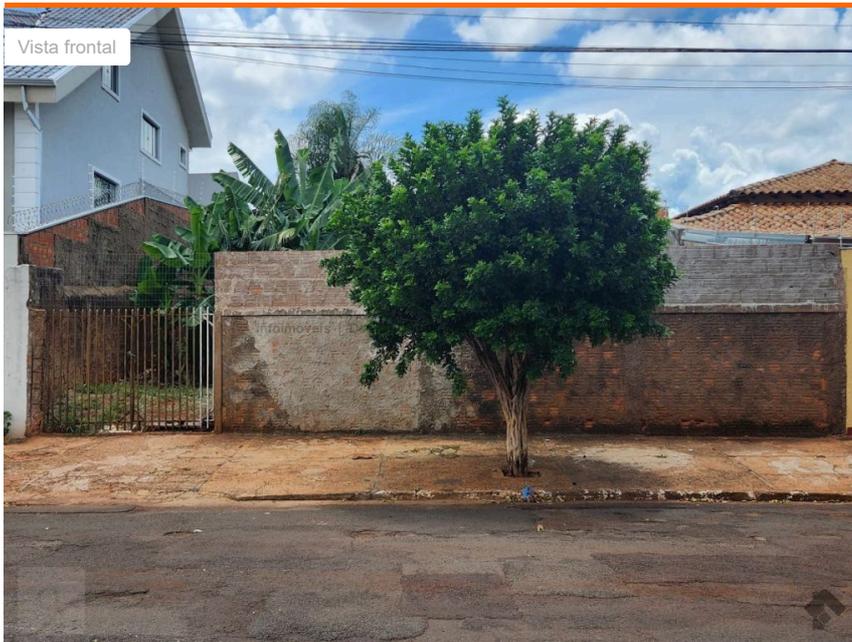
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Aceita financiamento
- Asfalto
- Esgoto
- Rede elétrica
- Água
- Calçada
- Muro
- Muro

Terreno bem localizado, murado, com dimensões de 12x30m. Frente do terreno voltado para nascente.

OBSERVAÇÕES ▾

Localizado próximo ao Centro. Terreno quitado e escriturado. Toda documentação está certa. Agende uma visita e venha conhecer o imóvel. Aceitamos propostas.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

**Denise Uechi**

CRECI: 13369

Rua Dr. Cyro Bueno, 675 - Vila Planalto - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde **04/2023**

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

871 m² com 24 m de frente

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 564493

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Vila Planalto
Endereço	R. Antônio Francisco de Almeida
Área total	871,00 m ²

R\$ 654,42/m² ⓘ

VALOR TOTAL:

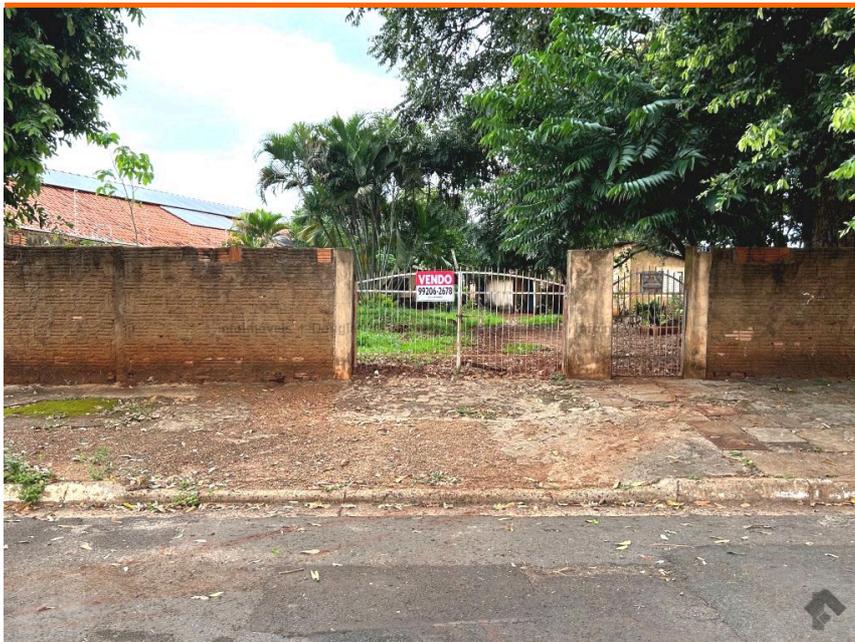
R\$ 570.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

Aceita proposta.

OBSERVAÇÕES ▾

O imóvel, além de atender a fins residenciais, é adequado para construção de estabelecimentos comerciais, como clínicas, escritórios e laboratórios. Boa localização, próximo ao centro, com acesso pela av. América.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

**Douglas da Silva Marques**

CRECI: 4988

Rua Clovis Bevilaqua, 556 - Jardim São Bento - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde 01/2016

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

VENDA

Murado a 100m da rua Antônio Maria Coelho

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 512907

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Amambaí
Endereço	R. Nicolau Frageli
Área total	400,00 m ²

R\$ 875,00/m² ⓘVALOR TOTAL: **R\$ 350.000,00**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

Excelente terreno plano, murado. Com 400m².

OBSERVAÇÕES ▾

Boa localização. Próximo Orla Morena e próximo rua Antônio Maria Coelho. Aberto a negociação.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

**Claudinei Simioli de Brito**

CRECI: 4656

Rua Arthur Jorge, 2403 - Monte Castelo - Campo Grande / MS

Anunciante do Infoimóveis desde 03/2019

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

Ao lado da Orla Morena

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 417587

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Amambaí
Endereço	R. dos Pinheiros
Área total	360,00 m ²

R\$ 750,00/m² ⓘ

VALOR TOTAL:

R\$ 270.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

Terreno murado 12x30m = 360m².

OBSERVAÇÕES ▾

Ao lado da Orla Morena. Aberto a negociações. Cuidamos do seu financiamento.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

**Claudinei Simioli de Brito**

CRECI: 4656

Rua Arthur Jorge, 2403 - Monte Castelo - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde **03/2019**

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

VENDA

Terreno na Vila Planalto

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 538414

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Vila Planalto
Endereço	R. Saldanha da Gama
Área total	532,50 m ²

R\$ 845,07/m² ⓘ

VALOR TOTAL:

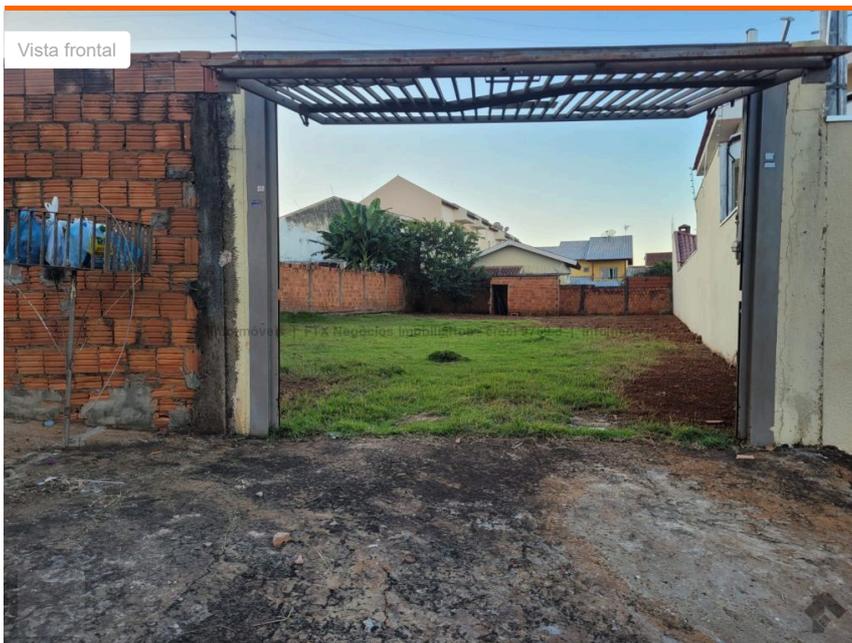
R\$ 450.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

Com tamanho 15x15m.

OBSERVAÇÕES ▾

Oportunidade de terreno na vila Planalto, excelente localização. Venha conferir.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

**FTX Negócios Imobiliários**

CRECI: 9759-J

Rua Alagoas, 55 - Jardim dos Estados - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde **04/2019**

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

VENDA

Excelente terreno - ótimo investimento

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 475676

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Vila Planalto
Endereço	R. Dom Pedro II, 96
Área total	900,00 m ²

VALOR TOTAL:

R\$ 666,67/m² ⓘ**R\$ 600.000,00**

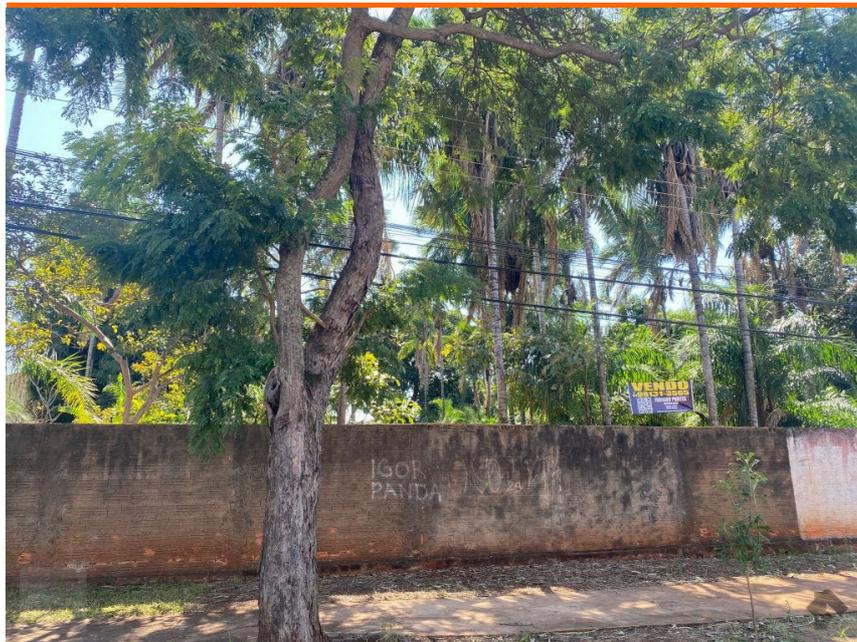
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Água
- Calçada
- Muro
- Asfalto
- Esgoto
- Rede elétrica

Terreno no tamanho de 15x60m = 900m².

OBSERVAÇÕES ▾

Quase esquina com a avenida América. Ideal para construtores, para condomínio pequeno, sobradinhos.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

Fabiano Pontes - CRECI 6386
Consultor de Imóveis**Fabiano Pontes da Silva**

CRECI: 6386

Rua Gonçalves Dias, 539 - apto. 22 - Jardim São Bento - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde **10/2014**

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

VENDA

506 m² - próximo a av. Tamandaré - Vila Planalto

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 594427

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Vila Planalto
Endereço	R. Jupiter, 551
Área total	506,00 m ²

R\$ 899,21/m² ⓘ

VALOR TOTAL:

R\$ 455.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Aceita financiamento
- Asfalto
- Muro
- Portão
- Água
- Calçada
- Rede elétrica

Área total 506,19 m².

CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

**A. Cardoso**

CRECI: 11210

Rua Alto Coité, 174 - Residencial Oiti - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde **07/2022**

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.



VENDA

Terreno - oportunidade

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 511813

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Vila Planalto
Endereço	R. Udinese
Área total	983,82 m ²

R\$ 701,35/m² ⓘ

VALOR TOTAL:

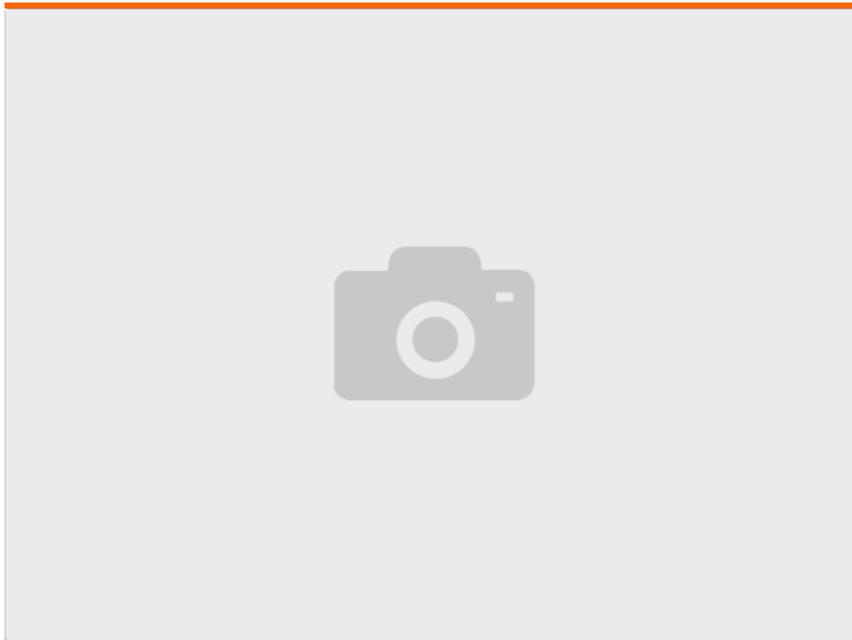
R\$ 690.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

Lote de terreno frente 20,04 m, fundos 22,98 m.

OBSERVAÇÕES ▾

Uma excelente oportunidade para quem quer construir ou investir. Próximo à Orla Morena, com fácil acesso ao centro e demais regiões. Agende sua visita.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

	J.K. Stefanini Negócios Imobiliários CRECI: 835-J Campo Grande / MS
Anunciante do Infoimóveis desde 02/2007	

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

VENDA

Vila Alba - terreno 12x60m

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 572021

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Vila Alba
Endereço	Av. Madri, 993
Área total	720,00 m ²
IPTU	R\$ 1.536,32

R\$ 729,17/m² ⓘ

VALOR TOTAL:

R\$ 525.000,00

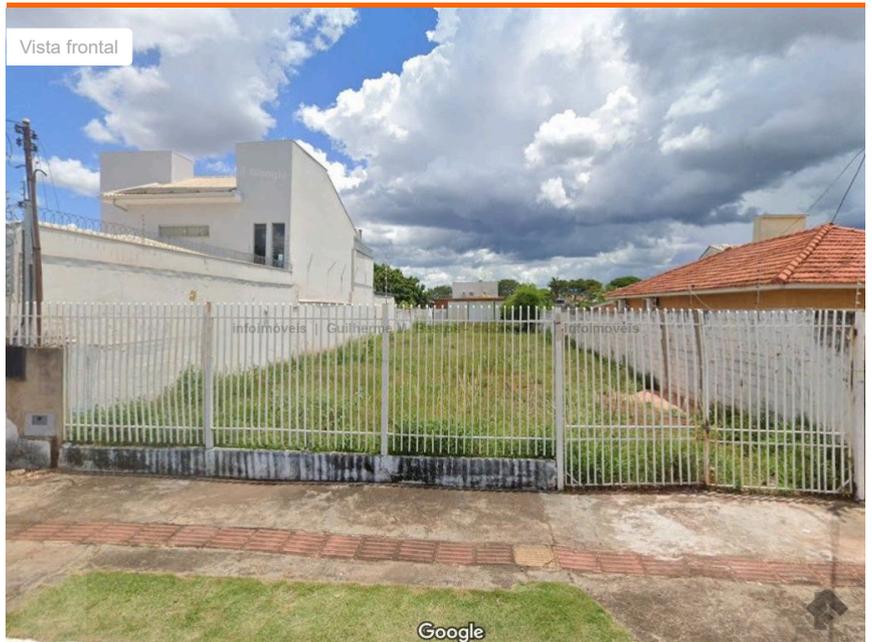
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Asfalto
- Piso tátil
- Gradil
- Portão
- Muro
- Rede elétrica
- Muro

Terreno de 720m² na avenida Madri, na Vila Alba. São 12 metros de frente e 60 metros de comprimento/profundidade.

OBSERVAÇÕES ▾

Ideal para a construção de pequenos condomínios de sobrados ou para a construção de uma confortável casa com boa área de lazer. Além da segurança oferecida pelos Batalhões do Exército instalados nas proximidades, este terreno está localizado próximo a um posto de combustível e à farmácia São Leopoldo.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

**Guilherme M. Bastos**

CRECI: 14777

Rua Bascuaré, 394 - Residencial Damha III - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde **05/2024**

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas únicas e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

VENDA

Lote excelente - atrás da igreja

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 607872

Tipo	Terreno
Cidade/UF	Campo Grande - MS
Bairro	Vila Sobrinho
Endereço	R. dos Cíclames, 289
Área total	194,00 m ²

R\$ 695,88/m² ⓘ

VALOR TOTAL:

R\$ 135.000,00

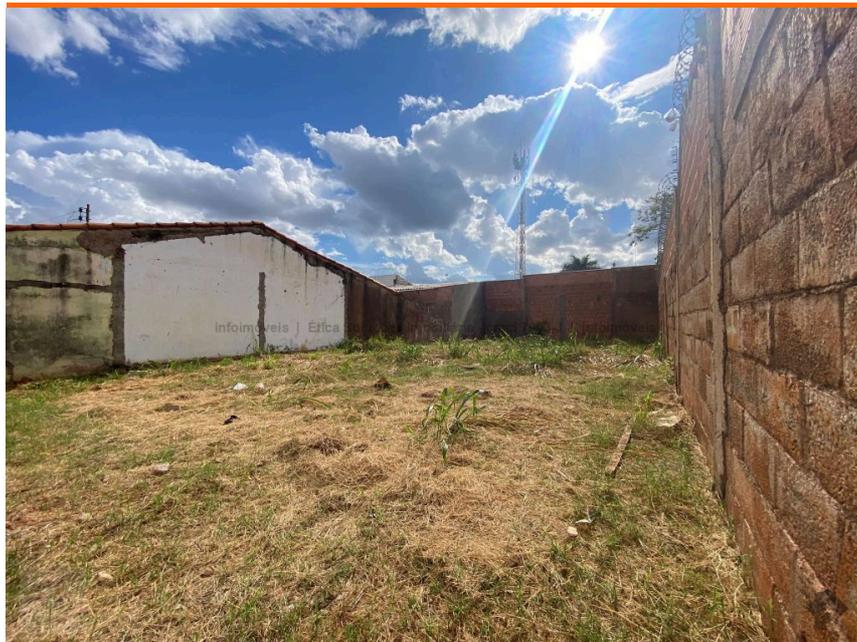
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Muro

Murado nas laterais e fundo, em excelente localização no bairro.

OBSERVAÇÕES ▾

Documentação totalmente em dia.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

**Ética Soluções Imobiliária**

CRECI: 7903-J

Rua Alagoas, 396 - Sala 1403 - Jardim dos Estados - Campo Grande / MS

 Anunciante do Infoimóveis desde **06/2015**

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

ANEXO 03

Avaliação dos Terrenos – Relatórios de Cálculo (Software TS-SISREG)

(com **5** laudas)

Endereço: Avenida Noroeste nº 699 - Lote 26B - Vila Maracaju
Município: Campo Grande (MS)

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	126,09		-35,01	194,00	983,82
Índice Fiscal	560,16			113,77	560,16
Unitário	862,84			588,98	986,84

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	780,01	862,84	965,36	-9,60%	11,88%	21,48%
Predição (80%)	710,80	862,84	1.097,63	-17,62%	27,21%	44,83%
Campo de Arbítrio	733,41	862,84	992,27	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	98.351,46	108.795,50	121.722,24
Predição (80%)	89.624,77	108.795,50	138.400,17
Campo de Arbítrio	92.475,67	108.795,50	125.115,32

4. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	98.351,46
Médio (R\$):	108.795,50
Máximo (R\$):	121.722,24

5. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 21,48 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

MODELO: CREDITO**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 17	Total	: 4
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,75081	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,56372	Residual	: 0,00002
Ajustado	: 0,46676	Desvio Padrão	: 0,00016

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 5,81438	D-Calculado	: 1,25449
Significância	: < 0,05000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	83
-1,64 a +1,64	90	83
-1,96 a +1,96	95	100

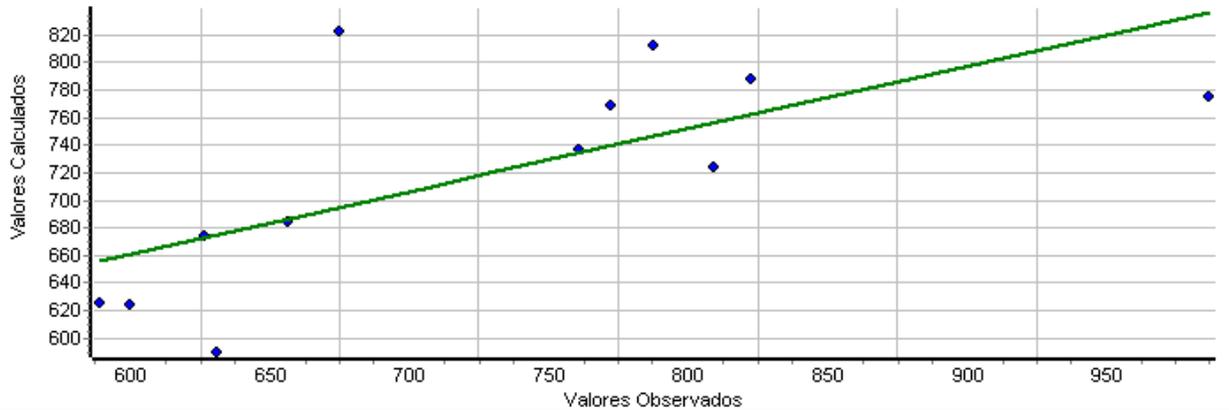
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

Unitário = $1 / (0,0011373872 + 5,0457036e-10 * \text{Áreatotal}^2 + 4,2513417 * 1/\text{ÍndiceFiscal}^2)$

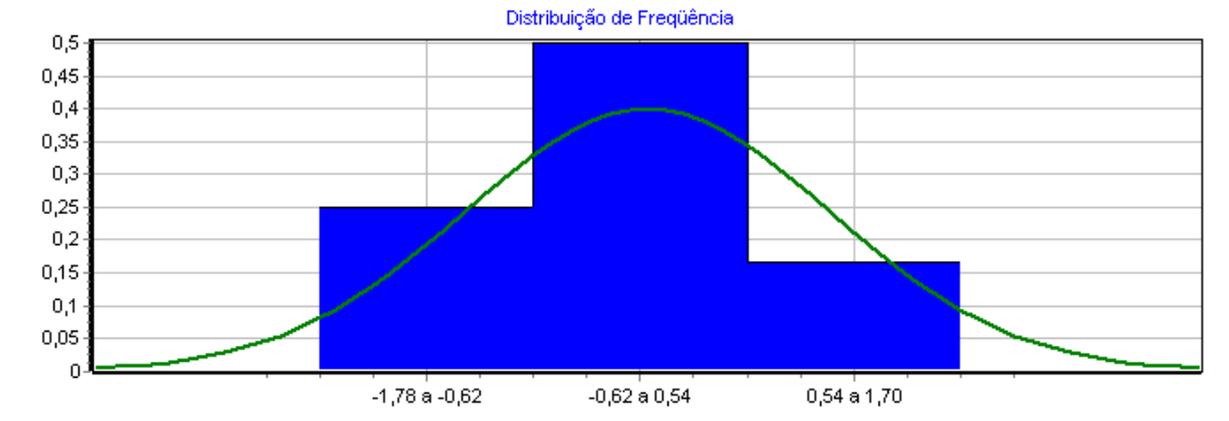
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 726,40	Coefic. Aderência	: 0,45522
Varição Total	: 152473,37	Varição Residual	: 83064,75
Variância	: 12706,11	Variância	: 9229,42
Desvio Padrão	: 112,72	Desvio Padrão	: 96,07

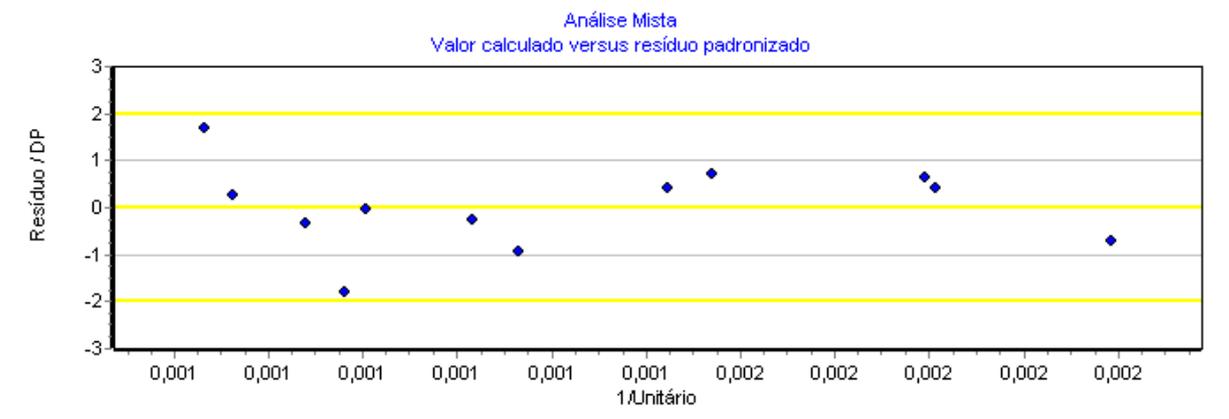
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

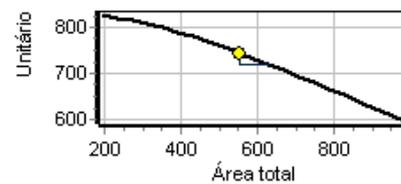


DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área total

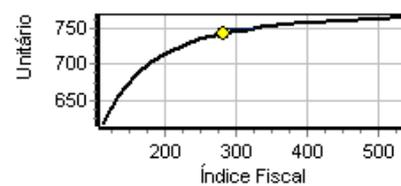
Área total do imóvel, em metros quadrados
 Tipo: Quantitativa

Amplitude: 194,00 a 983,82
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,39 % na estimativa



X₂ Índice Fiscal

Valor do metro quadrado do terreno, conforme Planta d Valores Genéricos
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 113,77 a 560,16
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,01 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do terreno, com desconto de 10% sobre os preços de oferta.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 588,98 a 986,84
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,46676)
X ₁ Área total	x ²	3,29	0,93	-0,05845
X ₂ Índice Fiscal	1/x ²	1,68	12,77	0,37001

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área total	índice Fiscal	Unitário
X ₁	x ²		51	74
X ₂	1/x ²	-25		49
Y	1/y	65	19	

ANEXO 04

Boletim de Custos Unitários – Sinduscon-MS

(com 1 lauda)

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: ABRIL ANO: 2025

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de **ABRIL DE 2025**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; *playground* (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	1.660,13	0,09%
PP-4	1.621,54	0,12%
R-8	1.558,09	0,11%
PIS	1.160,89	0,17%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	1.930,12	0,10%
PP-4	1.900,84	0,09%
R-8	1.681,54	0,10%
R-16	1.636,19	0,09%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	2.393,08	0,09%
R-8	2.018,08	0,08%
R-16	2.186,12	0,10%

CUB/M² - R8-N = R\$ 1.681,54

VAR. MENSAL	0,10%
Mão de obra	0,00%
Material	0,19%
Despesas Administr.	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL	100,00%	1.681,54
Mão de obra (encargos 134,39 %)	45,22%	760,35
Material	51,24%	861,65
Despesas Administrativas	2,70%	48,23
Equipamentos	0,67%	11,31

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
CAL - 8	1.996,93	0,08%
CSL - 8	1.706,10	0,08%
CSL - 16	2.292,71	0,09%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
CAL - 8	2.127,64	0,07%
CSL - 8	1.861,21	0,09%
CSL - 16	2.495,03	0,10%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projeto	R\$/m ²	var.% mês
RP1Q	1.653,78	0,17%
GI	938,38	0,08%

SIGLAS

R-1: Residência Unifamiliar
PP-4: Prédio Popular
R-8: Residência Multifamiliar
R-16: Residência Multifamiliar
PIS: Projeto de Interesse Social

SIGLAS

RPQ1: Residência Popular
CAL-8: Comercial Andares Livres
CSL-8: Comercial Salas e Lojas
CSL-16: Comercial Salas e Lojas
GI: Galpão Industrial

ANEXO 05

Quantificação do Custo das Benfeitorias

(com 1 lauda)

Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias

Imóvel: Avenida Noroeste nº 699 - Lote 26B - Vila Maracaju - Campo Grande (MS) - CUB-MS: Abril/2025

Item	Descrição	Área construída	Coefficiente NBR 12.721 - subitem 5.7.3	Área equivalente (S)	Padrão Construtivo (CUB, Sinduscon)	Custo Unitário (CUB, Sinduscon)	Administração (A), Custos Financeiros (F). Lucro (L) - Acórdão nº 2622/2013 - TCU	Custo de Reprodução
1	Casa comercial	114,57	1,00	114,57	R1-N	1.930,12	1,2212	270.048,66
Totais		114,57		114,57				270.048,66

Item	Descrição	Custo de Reprodução	Idade aparente	Vida referencial (IBAPE-SP, 2019)	% Vida referencial	Valor residual (R)	Coefficiente de Heidecke	Coefficiente de Ross-Heidecke (K)
1	Casa comercial	270.048,66	20	60	34,00%	20,00%	52,60% (F)	0,3660

Item	Descrição	Custo de Reprodução	Fator de Obsolescência (Foc)	Custo de Reedição	Grau de Conclusão da Construção (*)	Fator de Comercialização	Valor de mercado
1	Casa comercial	270.048,66	0,4928	133.079,98	0,7260	1,00	96.616,06
Valor de Mercado com BDI (Benefícios e Despesas Indiretas)							96.616,06

(*) Descontados sistemas construtivos cuja reexecução é necessária, a exemplo de: esquadrias incluindo vidros, instalações hidrossanitárias e elétricas

ANEXO 06

Registro de Responsabilidade Técnica – CAU-MS

(com 2 laudas)



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Título Complementar: Engenheiro(a) de Segurança do Trabalho
(Especialização)

CPF: 001.XXX.XXX-96
Nº do Registro: 000A593133

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: VILLAPAR PERÍCIAS AVALIAÇÕES E REGULARIZAÇÕES LTDA.
Período de Responsabilidade Técnica: 05/08/2021 - sem data fim

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-74
Nº Registro: PJ507631

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15605198I00CT001
Data de Cadastro: 22/05/2025
Data de Registro: 22/05/2025

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 22277448

Pago em: 22/05/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: REINALDO RODRIGUES PERDOMO
Tipo: Pessoa Física

CPF/CNPJ: 018.XXX.XXX-01
Data de Início: 09/05/2025
Data de Previsão de Término: 31/05/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: JOSÉ ANTÔNIO PEREIRA - DE 1743/1744 AO FIM
Bairro: MONTE CASTELO

CEP: 79010190
Nº: 3269
Complemento: ESCRITÓRIO DO
PROFISSIONAL
Cidade/UF: CAMPO GRANDE/MS

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.4 - VISTORIA
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 114,57
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 114,57
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 114,57
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Institucional



3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaborar LAUDO DE AVALIAÇÃO destinado a apurar o VALOR DE MERCADO para fins de COMPRA E VENDA do imóvel objeto da matrícula nº **9.554** da **3ª** Circunscrição de Registro de Imóveis de **Campo Grande (MS)**, de propriedade do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional do Mato Grosso do Sul.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15605198I00CT001	REINALDO RODRIGUES PERDOMO	INICIAL	22/05/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA, registro CAU nº 000A593133, na data e hora: 2025-05-22 12:27:55, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



ANEXO 07

Certidão de Matrícula

(com 2 laudas)



LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

Gisele Serra Barbosa

MATRÍCULA

9554

FICHA

01

Campo Grande,

03.07.2002

IMÓVEL:

LOTE 26B, RESULTANTE DO DESMEMBRAMENTO DO LOTE 26 DA QUADRA SUPLEMENTAR DA VILA MARACAJU, situado nesta cidade,

com área total de 126,09 m² e as seguintes confrontações e medidas: Frente, medindo 15,10m, limitando-se com a Rua dos Pinheiros; Fundos, vértice do triângulo; Lado Direito, medindo 22,5144m, limitando-se com o lote 26^A (ocupado pela Av. Noroeste); Lado Esquerdo, medindo 16,70m, limitando-se com o lote 26M, tudo conforme planta e memorial descritivo, elaborado pelo Eng.º Agrimensor, Atanagildo Ferreira de Oliveira, CREA 2806/D-MS, em 21.03.2002, aprovados pela Prefeitura Municipal de Campo Grande, através do Processo n.º 15317/2002-12, datado de 24.05.2002. **PROPRIETÁRIO(S):** MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE; MS, inscrito no CGC/MF sob n.º 08.501.509/0001-96, com sede nesta Capital, à Avenida Afonso Pena, 3297. **REGISTRO ANTERIOR:** Originária da matrícula n.º 9552, desta CRI. Emolumentos: R\$ 9,86. Tabela 'J': R\$ 7,20. Funjecc: R\$ 0,28. Campo Grande/MS, 03.07.2002. **DOU FE:** *[assinatura]* **ki**

R.01-M.9.554**P.34.536**

TRANSMITENTE(S): MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE - MS, já qualificado. **ADQUIRENTE(S):** MANOEL BARBOSA, brasileiro, solteiro, maior, professor, CI/RG n.º 697.346 SSP/MS e CPF n.º 139.762.731-04, residente e domiciliado na Rua Marechal Hermes n.º 675, Bairro Santo Amaro, nesta Capital. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada nas Notas do 3º Ofício local, Lvº 619, fls. 116, em 07.12.2005. **VALOR:** R\$ 6.559,20 (seis mil e quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte centavos). Emolumentos: R\$ 100,00. Funjecc Tribunal (10%): R\$ 10,00. Funjecc (3%): R\$ 3,00. Selado sob n.º ACI 09254. Campo Grande - MS, 10.01.2006. **DOU FE:** *[assinatura]*

R.02-M.9.554**P.34.596**

TRANSMITENTE(S): MANOEL BARBOSA, já qualificado. **ADQUIRENTE(S):** ZULEIDE FERREIRA ALENCAR, brasileira, viúva, costureira, CI/RG n.º 318.333 SSP/MS e CPF n.º 286.315.521-00, residente e domiciliada na Rua Pimenteira, n.º 1.790, Bairro Santa Carmélia, nesta Capital. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada nas Notas do 3º Ofício local, Lvº 619, fls. 117, em 07.12.2005. **VALOR:** R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais). Emolumentos: R\$ 100,00. Funjecc Tribunal (10%): R\$ 10,00. Funjecc (3%): R\$ 3,00. Selado sob n.º ACI 09253. Campo Grande - MS, 10.01.2006. **DOU FE:** *[assinatura]*

R.03-M.9.554**P.38.236**

TRANSMITENTE: ZULEIDE FERREIRA ALENCAR, já qualificada. **ADQUIRENTE:** FABIO RODRIGO OLIVEIRA DE BARROS, brasileiro, corretor de imóveis, solteiro, maior, C.I./R.G. n.º 923.356-SSP/MS e C.P.F n.º 825.968.081-53. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada nas Notas do 6º Tabelionato de Campo Grande - MS, Lvº E-172, fls. 281, em 14 de julho de 2006. **VALOR:** R\$ 36.500,00 (trinta e seis mil e quinhentos reais).

continua no verso

Rua Dom Aquino, 1293 - Fone: 383-1998 - Campo Grande - Mato Grosso do Sul



420382

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO

JOSÉ PAULO BALTAZAR JUNIOR, 3º Oficial de Registro de Imóveis, CNS: 15.805-5, CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **9554**, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. Certifico ainda que, pela Lei Estadual nº 2.049 de 16/12/99 publicada no D.O./MS em 17/12/99, a competência para registro do imóvel objeto desta matrícula, passou a ser desta Serventia a partir 03/01/2000. **Dou fé**. Assinado digitalmente

Emolumentos.....	R\$ 38,08
Funjecc 10%.....	R\$ 4,01
Funjecc 5%.....	R\$ 2,00
Funadep.....	R\$ 2,41
ISSQN.....	R\$ 2,00
FUNDE-PGE.....	R\$ 1,60
FEADMP-MS.....	R\$ 4,01
Selo Digital.....	R\$ 2,09

TOTAL.....: R\$ 56,2

Pedido n.º 420382, de 07/04/2025.

Selo Digital n.º

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



420382

ANEXO 08

Ficha Cadastral Imobiliária

(com 1 lauda)



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE

SEFIN - SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO

DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOS

Local:

Data:

08/04/2025 14:39

Imóvel

Inscrição 5320200450	Proprietário CONSELHO FEDERAL DE FISIOTERAPIA E TERAP	Face 5322001	lote 49	Imovel 1
Endereço do imóvel AVENIDA NOROESTE	Nº 699	Complemento	Qua	Lote 0026B
Bairro MARACAJU	Endereço Correspondência AV NOROESTE			Nº 699
Bairro Correspondencia BAIRRO AMANBAI	Cidade Correspondencia CAMPO GRANDE	UF MS	CEP 79009-760	
Patrimonio PARTICULAR	Taxação NORMAL	Uso		

Melhorias

Água	Asfalto	Esgoto	R.Eletrica
SIM	SIM	SIM	SIM

Terreno

Setor	Testada	Area Ter
20222	15,1	126,09

Avaliação para ITBI

Vlr. Ter	Vlr.Constr	Vlr.Total
86700,02	137508,94	224208,96

Construção

Unidade	Área	Edificada	Fração	Pontos	Categoria
1	100,17	114,57	0,8743	342,93	4
2	14,4	114,57	0,1257	312,76	3

ANEXO 09

Certidão Negativa de Débito

(com 1 lauda)



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
Nº 012353/25-11

DADOS DO IMÓVEL:

Inscrição: 5320200450 **Situação:** ATIVADA
Proprietário: CONSELHO FEDERAL DE FISIOTERAPIA E
TERAPIA OCUPACIONAL
Endereço: AVENIDA NOROESTE, 699 **Compl:**
Quadra/Lote: / 0026B
Bairro: MARACAJU
Cidade: CAMPO GRANDE - MS

CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO RELATIVO AO IMÓVEL DESCRITO ACIMA.

Reserva-se o direito de a Fazenda Municipal cobrar dívidas posteriormente comprovadas, bem como, aquelas pagas até esta data, mediante cheque, ainda não compensados, nos termos do que dispõe o Parágrafo 2 do artigo 162 do CTN.

Validade até: 21 de jun de 2025

A presente Certidão tem sua eficácia até a data de validade, sem rasuras.

Campo Grande, 22 de maio de 2025.

The resource of this report item
is not reachable.

A aceitação desta Certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço eletrônico

<http://tiqweb.capital.ms.gov.br/certidoes>

Código de Autenticidade: **968125107C8499A1292601224131B35F**