



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 PODER JUDICIÁRIO
 COMARCA DE CORUMBÁ

3ª VARA CÍVEL

PROCESSO: 0002030-14.1999.8.12.0008/01

EXEQUENTE: CLEONICE RONDON DE OLIVEIRA E OUTRO

EXECUTADO: ESPÓLIO DE O.G.DECENZO

MANDADO N° 008.2022/015942-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte (vinte) dias do mês de outubro do ano de 2.022, em cumprimento ao Mandado retro, após as formalidades legais, procedi a avaliação do(s) imóvel(eis), conforme abaixo descrito(s):

Bem imóvel: *Um imóvel descrito na matrícula nº 1060 do Cartório de Registro de Imóveis de Corumbá-MS, contendo **uma casa e um salão comercial**, sendo que a casa possui: dois quartos, uma sala, um hall, um banheiro, uma varanda, uma cozinha, perfazendo 68,83m² construídos, e salão possui, 274,40m², com dois banheiros internos.*





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORUMBÁ



Este documento é copia do original assinado digitalmente por Flavia Rejane Vaz Teixeira de Oliveira. Liberado nos autos digitais por Lucas Dias Gomes Lopes dos Santos, em 24/10/2022 às 18:43. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002030-14.1999.8.12.0008 e o código A1396BD.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 PODER JUDICIÁRIO
 COMARCA DE CORUMBÁ

Características: Trata-se de imóveis feitos em alvenaria, de padrão médio/normal, com serviços de infraestrutura como: rede de energia elétrica, água, telefonia, coleta de lixo, linhas de ônibus. Aparentemente em razoável estado de conservação, pois não teve acesso o interior dos imóveis.



MUNICÍPIO DE CORUMBÁ
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
 RUA GABRIEL VARDON DE BARROS, 7 - DOM BOSCO
 CNPJ: 03.338.461/0001-13
 Fone: Central 066-3222

Data de Emissão: 21/10/2022 14:37

DADOS CADASTRAIS							
Cadastro: 007519013	Inscrição: 110001590100	Valor: 358	Quanto: 167	Lote: 007	Unidade: 001	Raça: 001	Fase: 03 - Arvore
Cobrança: NORMAL	Período: 0000	Lat: 26302022	Altitude: 19010000		Cadastro:		
Proprietário:				Compromissário e/o Responsável:			
Nome: ESPOJO DE OROZIMO GARCIA DEGENO		CPF/CNPJ: 002.001.200-00		Nome: ESPOJO DE OROZIMO GARCIA DEGENO		CPF/CNPJ: 002.001.200-00	
R/Nº inscrição: 00708				R/Nº inscrição: 00708			
Endereço do Imóvel:				Endereço do Compromissário:			
Logradouro: RUA MINAS GERAIS, 315		CEP: 79304-000		Logradouro:		CEP: 79304-000	
Bairro: POPULAR NOVA				Cidade: CORUMBÁ		UF: MS	
Loteamento:				Complemento:			
Complemento: G.I.L.B.							

Características do Terreno					
Área do Terreno: 478,18	Profundidade: 30,00	Testada: 13,00	Lat. Esquerda:	Lat. Direita:	
Zonamento: ZONA FISCAL 0013	Frango Ideal: 1,00				
Características	Descrição	Características	Descrição	Características	Descrição
000 - FUNDAMENTAÇÃO	000 - NÃO	001 - REDE DE ÁGUA	000 - NÃO	100 - REDE ELÉTRICA	000 - NÃO
001 - REDE TELEFÔNICA	000 - NÃO	000 - APROPRIAÇÃO	000 - NÃO	100 - DRENAGEM PLUVIAL	000 - NÃO
000 - CALÇADA	000 - NÃO	007 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	000 - NÃO	100 - COLETA DE LIXO	000 - NÃO
000 - GRAMA E SARNETES	000 - NÃO	008 - BARRILADA PÚBLICA	000 - NÃO	101 - PERÍODO CALOR	000 - AJUSTADO
002 - PERÍODO ÚMIDO	001 - AJUSTADO	010 - ABERTURA DRENADOURO	000 - NÃO	012 - PATIBONDOS	001 - PARTICULAR
003 - UTILIZAÇÃO	000 - RESIDENCIAL / COMERCIAL	014 - SITUAÇÃO	001 - ESCU DRAS PRETOS	017 - PEDOLOGIA	000 - Normal
004 - TOPOGRAFIA	001 - PLANO	017 - CONDIÇÃO	000 - Não Regido		

Características da Edificação					
Área Edificada: 354,15	Data de Construção: 01/01/2016				
Tipo Edificação: RESIDENCIAL	Área Edif. Total: 317,34		Pontos totais: 37,00		Classificação POPULAR BAIXO
Características	Descrição	Características	Descrição	Características	Descrição
000 - ESTRUTURA	000 - CONCRETO	000 - COBERTURA	000 - FERRO OCHO DO CARRADA	000 - FERRO	000 - FERRO DE MADEIRA SIMPLES
000 - REVEST. INTERNO	000 - REBOCO / LATEXADO	007 - PORTAS	001 - PORTA SIMPLES	000 - COLADINAS	001 - METAL. COMERCIAL / SEM
000 - BANHEIRO	001 - COM UM BANHEIRO INTERNO	007 - INST. HIDRÁULICA	001 - COMPLETO	000 - INST. ELÉTRICA	001 - EMBUEDA
000 - ELEVADOR	000 - AUSENTE	008 - FOGÃO	002 - NEGRO	000 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO	000 - REGULAR
000 - APARTAMENTO	000 - SIM	007 - ESCRITÓRIO	000 - SIM	000 - SUIVAÇÃO	001 - ALVENARIA
000 - REVEST. EXTERNO	000 - REBOCO / LATEXADO	004 - PISO	000 - CERÂMICA COMERCIAL	004 - PISO CANTARRO	000 - CONTRA PISO
010 - MOBIL.	000 - SERRADA	010 - VÍDEO	001 - VÍDEO COMERCIAL	010 - REVEST. COBERTURA BANHEIRO COM / AZULEJO COMBATE LIXO	

Características da Edificação					
Características	Descrição	Características	Descrição	Características	Descrição
010 - FACHADA	000 - ALVENARIA - COM	010 - ESTRUTURA COBERTURA	000 - MADEIRA COMERCIAL	010 - FERRAGEM PORTAS BANHEIRO COM - COMERCIAL	
003 - UTILIZAÇÃO	000 - RESIDENCIAL / COMERCIAL				

Características da Edificação					
Área Situada: 13,09	Data de Construção: 01/01/2016				
Tipo Edificação: RESIDENCIAL	Área Edif. Total: 317,34		Pontos totais: 37,00		Classificação POPULAR BAIXO
Características	Descrição	Características	Descrição	Características	Descrição
000 - ESTRUTURA	000 - CONCRETO	000 - COBERTURA	000 - FERRO OCHO DO CARRADA	000 - FERRO	000 - FERRO DE MADEIRA SIMPLES
000 - REVEST. INTERNO	000 - REBOCO / LATEXADO	007 - PORTAS	001 - PORTA SIMPLES	000 - COLADINAS	001 - METAL. COMERCIAL / SEM
000 - BANHEIRO	001 - COM UM BANHEIRO INTERNO	007 - INST. HIDRÁULICA	001 - COMPLETO	000 - INST. ELÉTRICA	001 - EMBUEDA
000 - ELEVADOR	000 - AUSENTE	008 - FOGÃO	002 - NEGRO	000 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO	000 - REGULAR
000 - APARTAMENTO	000 - SIM	007 - ESCRITÓRIO	000 - SIM	000 - SUIVAÇÃO	001 - ALVENARIA
000 - REVEST. EXTERNO	000 - REBOCO / LATEXADO	004 - PISO	000 - CERÂMICA COMERCIAL	004 - PISO CANTARRO	000 - CONTRA PISO
010 - MOBIL.	000 - SERRADA	010 - VÍDEO	001 - VÍDEO COMERCIAL	010 - REVEST. COBERTURA BANHEIRO COM / AZULEJO COMBATE LIXO	
010 - FACHADA	000 - ALVENARIA - COM	010 - ESTRUTURA COBERTURA	000 - MADEIRA COMERCIAL	010 - FERRAGEM PORTAS BANHEIRO COM - COMERCIAL	
003 - UTILIZAÇÃO	000 - RESIDENCIAL / COMERCIAL				

Este documento é copia do original assinado digitalmente por Flavia Rejane Vaz Teixeira de Oliveira. Liberado nos autos digitais por Lucas Dias Gomes Lopes dos Santos, em 24/10/2022 às 16:43. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002030-14.1999.8.12.0008 e o código A1396BD.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 PODER JUDICIÁRIO
 COMARCA DE CORUMBÁ



MUNICÍPIO DE CORUMBÁ
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
 RUA GABRIEL VANDONI DE BARROS, 1 - DOM BOSCO - CORUMBÁ
 CNPJ: 03.330.401/0001-10



CERTIDÃO DE VALOR VENAL
 DO IMOBILIÁRIO

Cadastro: 027515013 Inscrição: 01008107007000 Proprietário: ESPOLIO DE OROZIMBO GARCIA DEGENZO Comprador: ESPOLIO DE OROZIMBO GARCIA DEGENZO Localidade: MINAS GERAIS Bairro: POPULAR NOVA Loteamento:	Fonecelo: 3022 CPF/CNPJ: 002.451.258-20 CPF/CNPJ: 002.451.258-20	Número: 315 Cap: 79200-000 Sexo (sit.): J Lado: 008 Quadra: 4 Complemento: Q.3 L.6 Área: 187 Lote: 007 Unidade: 0 Falso de Quadradção: 0
Área: Terreno: 416,16m² Edifício: 367,24m² Construído: 0,00m² Total: 15,60m	Valores Venais de Referência: Terreno: R\$ 9.056,26 Predial: R\$ 162.419,54 Imóvel: R\$ 171.477,82	

CERTIFICO, para os devidos fins, a pedido via internet, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos de impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.

Localização/Características: O imóvel está localizado no bairro Popular Nova, na parte alta da cidade, um tanto afastado do Centro da cidade, em esquina, entre ruas lajotada e asfaltada, servido de infraestrutura, como: serviços de rede de água, energia elétrica, telefonia, internet, coleta de lixo, transporte público (pontos e linhas de ônibus), etc.

21/10/2022 14:12

SISP - GEODORUMBÁ - Av. General Rondon 985 (antigo Hotel Galileo)

SISP - GEODORUMBÁ - Av. General Rondon 985 (antigo Hotel Galileo)



Este documento é copia do original assinado digitalmente por Flavia Rejane Vaz Teixeira de Oliveira. Liberado nos autos digitais por Lucas Dias Gomes Lopes dos Santos, em 24/10/2022 às 18:43. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002030-14.1999.8.12.0008 e o código A1396BD.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORUMBÁ

Avaliação:

Parâmetros utilizados com base no *site* Corumbaimoveis

1) **TERRENO 115 - POPULAR NOVA, 408 M²**

R\$ 100.000,00, medindo 12 x 34, terreno plano

Logo: R\$ 100.000,00 dividido por 408m² = R\$ 245,09

2) **TERRENO 110 - POPULAR NOVA, 408 M²**

R\$ 140.000,00, 12 M X 34 M PLANO

Logo: R\$ 140.000,00 dividido por 408m² = R\$ 343,13

3) **TERRENO 111 - POPULAR NOVA, 585 m²**

R\$ 230.000,00, 24,2 m x 24,2 m PLANO

Logo: R\$ 230.000,00 dividido por 585m² = R\$ 393,16

Média: R\$ 245,09 + R\$ 343,13 + 393,16 = R\$ 981,38m² / 3 = **R\$ 327,12m²**

Assim: 416,16 x 327,12 = **R\$ 136.137,03**

Avalio o Terreno em R\$ 136.137,03 (Cento e trinta e seis mil, cento e trinta e sete reais e três centavos)

Edificações:

1) **CASA:** Não tive acesso ao interior do imóvel. Pelo lado externo (da rua) deu pra verificar que o telhado é constituído de telha Eternit. **Avalio a casa** com 69,83m² de área construída, conforme averbado na Escritura de Cartório de Registro de Imóveis local, da seguinte forma: valor do último **CUB, de SETEMBRO/2022, R-1 (residencial unifamiliar padrão baixo)**, no valor de R\$ 1.571,74 menos 51,9% (de depreciação pela Tabela Ross-Heidecke – cód. F, levando-se em consideração a idade da construção, no caso 41 anos, conforme Escritura) = R\$ 756,00 x 69,83m² =

R\$ 52.791,96 (cinquenta e dois mil, setecentos e noventa e um reais e noventa e seis centavos)

2) **SALÃO:** Também não tive acesso ao interior do imóvel, que encontrava-se fechado. Avalio o salão comercial, com 274,40m² de área construída, conforme averbado na Escritura de Cartório de Registro de Imóveis local, da seguinte forma: valor do último **CUB, de SETEMBRO/2022, CAL-8 (comercial andar livre)**, no valor de R\$ 1.882,25 menos 47,3% (de depreciação pela Tabela Ross-Heidecke – cód. F, levando-se em consideração a idade da construção, no caso 33 anos, conforme Escritura) = R\$ 991,94 x 274,40m² =

R\$ 272.189,91 (duzentos e setenta e dois mil, cento e oitenta e nove reais e noventa e um centavos)



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 PODER JUDICIÁRIO
 COMARCA DE CORUMBÁ

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 136.137,03 (Cento e trinta e seis mil, cento e trinta e sete reais e três centavos) + R\$ 52.791,96 (cinquenta e dois mil, setecentos e noventa e um reais e noventa e seis centavos) + R\$ 272.189,91 (duzentos e setenta e dois mil, cento e oitenta e nove reais e noventa e um centavos) = R\$ 461.118,9... que arredondo a maior para **R\$ 462.000,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil reais)**, em razão de ser imóvel de esquina, com padrões residencial e comercial, e com boa localização.



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: SETEMBRO ANO: 2022
 (NBR 12.721.2008 - CUB 2008)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.691, de 06/09/2002 (CUB 2002).

Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721-2008, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de quantificação e, portanto, constituem novo critério histórico de custos unitários, não comparáveis com o anterior, com a designação de CUB2008.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação das preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, aduelas, muros, paredes-dibragas, brancos, rebatimento de laje (fora do elevador), elevador(s), equipamentos e instalações, lanças, corrimãos, aquecedores, bandejas de esgoto, iluminação, ar-condicionado, caldeira, ventilação e exaustão, outros, playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares, urbanização, saneamento (pluvial, esgoto, de superfície), esgoto sanitário, instalação e regularização do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro B); 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\$/m²	var. % mês
R-1	1.571,74	0,27%
PP-4	1.836,58	0,32%
R-8	1.476,38	0,33%
PIS	1.105,83	0,17%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var. % mês
R-1	1.831,77	0,19%
PP-4	1.795,99	0,24%
R-8	1.591,00	0,27%
R-16	1.549,20	0,27%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var. % mês
R-8	2.276,40	0,17%
R-8	1.917,93	0,22%
R-16	2.035,57	0,31%

CUB/M² - R8-N = R\$ 1591,00

VAR. MENSAL	0,27%
Mão de obra	0,00%
Material	0,52%
Despesas Administrativas	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL		100,00%	1.591,00
Mão de obra (incluindo 134,39%)	45,09%	717,32	
Material	51,40%	817,70	
Despesas Administrativas	2,81%	44,67	
Equipamentos	0,71%	11,31	

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

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

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var. % mês
CAL = 8	1.882,26	0,33%
CSL = 8	1.603,50	0,34%
CSL = 16	2.167,44	0,34%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var. % mês
CAL = 8	2.012,36	0,31%
CSL = 8	1.786,05	0,31%
CSL = 16	2.385,69	0,31%

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

Projeto	R\$/m²	var. % mês
RPIQ	1.561,85	0,14%
GI	892,25	0,22%

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

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

Este documento é copia do original assinado digitalmente por Flavia Rejane Vaz Teixeira de Oliveira. Liberado nos autos digitais por Lucas Dias Gomes Lopes dos Santos, em 24/10/2022 às 16:43. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002030-14.1999.8.12.0008 e o código A1396BD.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORUMBÁ

Fontes:

Site da Imobiliária Corumbá Imóveis (CRECI J: 8.923 / CNAI: 10323)

O valor da avaliação obedeceu ao Artigo 322, § 1. das Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, "... § 1º O valor atribuído ao bem corresponderá ao de mercado na data do laudo." O valor acompanhou a tabela do Sinduscon, **CUB de SETEMBRO/2022 – R-1 E CAL-8-padrão normal**), com obtida pelo site <http://www.sindusconms.com.br>

Foi averiguado o valor venal junto ao Centro de Atendimento ao Contribuinte da Prefeitura Municipal, sito à Rua Frei Mariano, Centro, Corumbá-MS.

Flávia Rejane Vaz Teixeira de Oliveira

Oficiala de Justiça e Avaliadora

[assinado digitalmente]