

IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA UNIÃO LTDA.

RUA 13 DE JUNHO, 1604 CEP: 79.331-070 FONE: (067) 3231-3197.

CNPJ: 37.210.655/0001-02 CRECI: 589-J CORUMBÁ-(MS)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL/RESIDENCIAL

PROPRIETÁRIO (A): Sindifiscal/MS - 4a Delegacia Sindifiscal de Corumbá, sito à Rua Frei Liberato Kettere, sn, bairro Potiguar, Ladário, inscrita no CNPJ: 011064590005-60

ENDEREÇO: Rua: Estrada para Ladário

TRANSCRIÇÃO: Matrícula 1.384, no cartório do 1º Ofício da Comarca de Corumbá (MS) e Cadastro na Prefeitura BIC: 00002162 (ISENTO).

DENOMINAÇÃO: Comercial/Residencial

CONFRONTAÇÕES: Uma meia parte, ou seja, 28.536,64m², de área de 57.073,28m², de terreno rústico, situado nesta cidade, sem benfeitorias, limitada: ao Norte, com a estrada que liga a cidade de Ladário à estrada da Usina da Sociedade Brasileira de Siderurgia S.A.; ao Sul, com terreno pertencente a Abib Metran e outros; a Oeste, com terreno de Apolinério da Silva Gomes; e a Leste, com terreno que fica pertencendo a Gilberto Santos Silva; área essa de 57.073,28m², foi tirada de duas áreas de terreno rústico de 42.804,96m², cada uma, a saber: a) área de terreno situada ao SE da cidade de Corumbá, limitada ao Norte com terreno de Cleber de Oliveira e Moacyr Maria Gomes; ao Poente, com a estrada de rodagem que vai da Usina da Sociedade Brasileira de Siderurgia S.A. a rodovia Corumbá-Urucum; ao Nascente, com uma Alameda sem denominação ao tempo da primitiva aquisição, e ao Sul, com terreno ocupado e beneficiado por Fabriciano Fonseca. E b) área de terreno situada também ao SE da cidade de Corumbá, limitando-se ao Norte, com terreno requerido por Nantalla Dib e Jorge Sahib; ao Sul com terreno ocupado e beneficiado por Fabriciano Fonseca; a Leste, com o corredor que vai de Ladário ao Morro da Bocaína e ao Oeste, com uma Alameda ainda sem denominação, ao tempo da aquisição, cadastrada no Cadastro Municipal sob número 00002162. Conforme escritura no cartório do 1º Ofício da Comarca de Corumbá, MS.

Área dos Terrenos: 163,60m X 174,42 Totalizando = 28.536,64 m².

Área Edificada 577,395m²

Valor da Área do Terreno

VT:=R\$ 1.500.000,00

Valor das Edificações incluso o galpão

VE:=R\$ 543.540,00

Total

R\$ 2.043.540,00

IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA UNIÃO LTDA.

RUA 13 DE JUNHO, 1604 CEP: 79.331-070 FONE: (067) 3231-3197.

CNPJ: 37.210.655/0001-02 CRECI: 589-J CORUMBÁ-(MS)

A Área Acima Avaliada existe uma parte igual a 18.814,00m plana e útil, a outra na que mede 9.722,64m e fralda de morro, totalizando 28.536,64m².

Existem também, quatro construções de alvenaria e um galpão de estrutura metálica assim discriminada:

01- Galpão com 350,00m ² x 906,27=	R\$ 317.000,00
02- área de construção de alvenaria no galpão com 61, m ² X1. 200	R\$ 73.200,00
03-Uma residência usada como escritório, contendo sala, 3 quartos, Cozinha, 02 banheiros, medindo 82,82m ² . X1. 600,00	R\$ 133.340,00
04-uma residência medindo 83,575m ² X 1.111,71 usada pelos guardas, Já com a depreciação que foi de 78,90%	R\$ 20.000,00
05- Valor da área construída em reais	R\$ 543.540,00
06- Total da Área	R\$1.500.000,00
Total geral	R\$ 2.043.540,00

A) Valor do imóvel aliado.

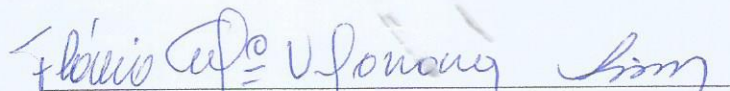
Considerando que o imóvel acima mencionado, contém todas as infraestruturas necessárias e está localizado na estrada para Ladário, a 400 metros do portal de entrada da Cidade de Corumbá e Ladário-MS, no Bairro Industrial, cujo valor resultante foi calculado pelo método estimativo que trata a média em volta do imóvel pelo Método comparativo de dados de Mercado, o qual avaliou pelo valor de **R\$ 2.043.540,00 (Dois milhões e quarenta e três mil e quinhentos e quarenta reais)**.

B) Valor para locação.

Em caso de locação do imóvel, o valor de mercado seria de R\$2.043.540,00 X 0,5% = **R\$ 10.217,70 (Dez mil e duzentos e dezessete reais e setenta centavos)** a ser negociado entre as partes.

E por ser verdade, firmamo-nos a presente avaliação em duas vias de igual teor.

Corumbá- (MS) 26 de Julho de 2023.


Imobiliária e Adm. União Ltda.
Creci 589-J

CNM: 062414.2.0001384-76

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª CIRCUNSCRIÇÃO

Protocolo Nº 1.873

matrícula

1.384

fiche

01

Corumbá - (MT), 29 de novembro 1976.

IMÓVEL :- Uma meia parte, ou seja, 28.536,64 m² (vinte e oito mil e quinhentos e trinta e seis metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados), da área de 57.073,28 m², de terreno rústico, situado nesta cidade, sem benfeitorias, limitada:- ao Norte com a estrada que liga a cidade de Ladário à estrada da Usina da Sociedade Brasileira de Siderurgia S.A.; ao Sul, com terreno pertencente a Abib Metran e outros; a Oeste, com terreno de Apolinário da Silva Gomes e a Leste, com terreno que fica pertencendo a Gilberto Santos Silva; área essa de 57.073,28 m². foi tirada de duas áreas de terreno rústico de 42.804,96 m², cada uma, a saber: a)- área de terreno situada ao S.E. da cidade de Corumbá, limitada ao Norte com terreno de Cleber de Oliveira e Moacyr Maria Gomes; ao Poente com a Estrada de rodagem que vai da Usina da Sociedade Brasileira de Siderurgia S.A. a rodovia Corumbá-Urucum; ao Nascente com uma Alameda sem denominação ao tempo da primitiva aquisição e ao Sul com terreno ocupado e beneficiado por Fabriciano Fonseca; e b)- área de terreno situada também ao S.E. da cidade de Corumbá, limitando ao Norte com terreno requerido por Nantalla Dib e Jorge Sahib; ao Sul com terreno ocupado e beneficiado por Fabriciano Fonseca; a Leste com o corredor que vai de Ladário ao Morro da Bocaina e ao Oeste com uma Alameda ainda sem denominação, ao tempo da aquisição, cadastrada no Cadastro Municipal sob número 00002-162.

Proprietário: Gilberto Santos Silva, do comercio e sua mulher Dona Lydia Xavier Santos Silva, do lar, ambos brasileiros, casados, residentes em São Paulo - Capital, inscritos no C.P.F. sob numero 023.767.928.

Registro anterior: Transcrição Nº 17.870, livro nº 3-R, fls. 47, de 18 de dezembro de 1961, deste Registro de Imóveis.

O Oficial: *Resencio Monteiro Sobrinho*

R. 01-1.384.

Em 29 de novembro de 1976.

Transmitente: Gilberto Santos Silva e sua mulher Dona Lydia Xavier Santos Silva, acima qualificados.

Adquirente: José Zanella, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado nesta cidade. C.P.F. nº 033.942.631.

Título: Compra e venda.

Forma do título: Escritura de compra e venda, lavrada em notas

continua no verso



Pag.: 001/003

Certidão na última página

Rua De Lamare, 1194 - Fone 515 - Corumbá - (MT)

CNM: 062414.2.0001384-76

matricula

1.384

ficha

01 ve

do 2º Tabelião desta comarca, no livro nº 143, fls. 67 a 68, em data de 26 de outubro de 1976.

Valor: Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros).

Condições: Não há.

O Oficial: *Resencio Antonio Silvestre*

R: 02-1.384: Protocolo 2.356, fls. 36.
Em 25 de fevereiro de 1977.

Transmitentes: José Zanella, funcionário público federal e sua mulher Dona Maria de Campos Zanella, de lides domésticas, ambos brasileiros, domiciliados nesta cidade, na rua Dom Aquino, número 2.375, inscritos no C.P.F. sob número 033.942.631-49.

Adquirente: Distribuidora Corumbaense de Veículos e Máquinas S. A., sociedade anônima, com sede nesta cidade, na rua Dom Aquino, nº 99, inscrita no C.G.C. sob nº 03.373.495-001.

Título: Compra e venda.

Valor: Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros).

Forma do Título: Escritura de compra e venda, lavrada em notas do 1º Tabelião desta cidade, no livro nº 204, fls. 187 a 188 v. em data de 14 de fevereiro de 1977.

Condições: Não constam.

O Oficial: *Resencio Antonio Silvestre*

R: 03-1.384

Em 23 de maio de 1997

Transmitente: Distribuidora Corumbaense de Veículos e Máquinas S/A., sociedade anônima, com sede nesta cidade, à rua Dom Aquino, n. 99, inscrita no CGC/MF. sob n. 03.373.495-001.

Adquirente: Sindicato dos Agentes Tributários do Estado de Mato Grosso do Sul, com sede na cidade de Campo Grande-MS, neste Estado, à rua Joaquim Murcinho, 821, inscrita no CGC/MF sob n. 01 10649000137.

Título: Compra e venda.

Forma do título: Escritura pública de compra e venda, lavrada em notas da 1ª Tabelião desta comarca, no livro número 266, fls. 85 a 86 verso, em data de 22 de maio de 1997.

Valor: R\$3.000,00 (três mil reais).

Condições: Não há.

Emol.: R\$30,00

O Oficial: *Tusila*

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO



Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da matrícula a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 (Registros Públicos). Emolumentos: R\$ 29,00. Funjecc (10%) R\$ 2,90. Funadep (6%) R\$ 1,74. Funde-PGE (4%) R\$ 1,16. Feadmp (10%) R\$ 2,90. Selo: R\$ 1,50. Corumbá/MS. data e hora abaixo indicadas.

LIDIA MARIA VELASCO MARTINS - ESCRIVENTE

Lidia Maria Velasco Martins
Escrivente Extrajudicial



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 1384

Emolumentos.: R\$ 29,00
Funjecc..10%: R\$ 2,90
Funadep...6%: R\$ 1,74
Funde-PGE.4%: R\$ 1,16
ISS.5%.....: R\$ 0
Feadmp...10%: R\$ 2,90
Selo.....: R\$ 1,50
Total.....: R\$ 39,20
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:04:06 horas do dia 24/07/2023.
Selo AIQ-80632-944-NOR "Confirmar a autenticidade deste selo no site www.tjms.jus.br"
Código de controle de certidão :



00138424072023

Pag.: 003/003



MUNICÍPIO DE CORUMBÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

RUA GABRIEL VANDONI DE BARROS, 1 - DOM BOSCO
 CNPJ: 03.330.461/0001-10
 Ficha Cadastral Exercício: 2023

Data de Emissão: 24/07/2023 14:28

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000002162 Inscrição: 01007300001000 Setor: 007 Quadra: 300 Lote: 001 Unidade: 000 Seção: Face: 03 - Ambos
 Cobrança: IMUNE Período: 9999 Lei: Alteração: 05/01/2023 Cadastro: Registro: Matrícula: Situação: Data de Emissão: 24/07/2023 14:28

Proprietário

Nome: SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTARIOS DO EST
 CPF/CNPJ: 01.106.459/0005-60 RG/Inscrição:

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTARIOS DO EST
 CPF/CNPJ: 01.106.459/0005-60 RG/Inscrição:

Endereço do Imóvel

Logradouro: ESTRADA - ESTRADA PARA LADARIO, 0
 Bairro: INDUSTRIAL
 Loteamento:
 Complemento: ÁREA

Endereço de Correspondência

Logradouro:
 Bairro:
 Cidade: CORUMBÁ
 Complemento:

CEP: 79300-000

CEP: 79300-000

UF: MS

Características do Terreno

Área do Terreno: 28.536,64 Profundidade: 174,42 Testada: 163,60 Lad. Esquerdo:
 Zonamento: ZONA FISCAL 00017 Fração Ideal: 1,00 Lad. Direito:

Característica	Desdobro
1000 - PAVIMENTAÇÃO	0001 - SIM
1003 - REDE TELEFONICA	0001 - SIM
1006 - CALÇADA	0002 - NÃO
1009 - GUIAS E SARJETA	0001 - SIM
1012 - PERÍODO LIMPEZA	0001 - ALTERNADA
0014 - SITUAÇÃO	0003 - ENCRAVADO
0047 - CONDIÇÃO	0002 - Não Alagado

Característica	Desdobro
1001 - REDE DE ÁGUA	0001 - SIM
1004 - ARBORIZAÇÃO	0001 - SIM
1007 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0001 - SIM
1010 - LIMPEZA PÚBLICA	0001 - SIM
1013 - ABERTURA LOGRADOURO	0001 - SIM
0017 - PEDOLOGIA	0003 - Rochoso

Característica	Desdobro
1002 - REDE ELÉTRICA	0001 - SIM
1005 - GALERIA FLUVIAL	0002 - NÃO
1008 - COLETA DE LIXO	0001 - SIM
1011 - PERÍODO COLETA	0001 - ALTERNADA
0012 - PATRIMONIO	0003 - PUB. ESTADUAL
0016 - TOPOGRAFIA	0004 - IRREGULAR



MUNICÍPIO DE CORUMBÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
RUA GABRIEL VANDONI DE BARROS, 1 - DOM BOSCO - CORUMBA
CNPJ: 03.330.461/0001-10



CERTIDÃO DE VALOR VENAL
DO IMOBILIÁRIO

Cadastro	Inscrição					Exercício
000002162	01007300001000					2023
Proprietário					CPF/CNPJ	
SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTARIOS DO EST					01.106.459/0005-60	
Compromissário					CPF/CNPJ	
SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTARIOS DO EST					01.106.459/0005-60	
Logradouro	Número	Lado	Complemento			
ESTRADA - ESTRADA PARA LADARIO	0		ÁREA			
Bairro	Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade	
INDUSTRIAL	79300-000	007	300	001	000	
Loteamento	Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção	
			ÁREA			
Áreas				Valores Venais de Referência		
Terreno	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel
28.536,64m ²	0,00m ²	0,00m ²	163,60m	R\$ 206.301,47	R\$ 0,00	R\$ 206.301,47

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

Emitida às 14:28:55 do dia 24/07/2023

Válida até 22/10/2023

Código de Controle da Certidão/Número BB6143458EB1DC91

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: JUNHO ANO: 2023

(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 JUNHO DE 2023

"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	1.600,10	0,02%
PP-4	1.562,26	0,08%
R-8	1.503,87	0,09%
PIS	1.111,71	0,13%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	1.854,65	0,02%
PP-4	1.825,25	0,04%
R-8	1.615,43	0,04%
R-16	1.571,58	0,04%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	2.306,50	0,02%
R-8	1.946,93	0,04%
R-16	2.082,83	0,06%

CUB/M² - R8-N = R\$ 1.615,43

VAR. MENSAL	0,04%
Mão de obra	0,00%
Material	0,32%
Despesas Administr.	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL	100,00%	1.615,43
Mão de obra (encargos 134,39 %)	44,44%	717,90
Material	52,04%	840,75
Despesas Administrativas	2,81%	45,47
Equipamentos	0,70%	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	1.917,37	0,03%
CSL - 8	1.639,82	0,05%
CSL - 16	2.200,04	0,05%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
CAL - 8	2.047,62	0,03%
CSL - 8	1.792,75	0,05%
CSL - 16	2.399,22	0,06%

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

Projeto	R\$/m ²	var.% mês
RP1Q	1.588,01	0,10%
GI	906,27	0,05%

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









