

m

2ª VARA CÍVEL**PROCESSO Nº 0006811-59.2011.8.12.0008****EXEQUENTE: BANCO BRADESCO****EXECUTADO: V. DE F. C. FERREIRA – ME e OUTROS****MANDADO DE AVALIAÇÃO****LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Certifico que em cumprimento ao Mandado do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, e extraído dos autos supra, procedi a Avaliação dos bem Penhorado, conforme Termo de Penhora: de fls.40/43:

MANDADO**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul****Comarca de Corumbá****2ª Vara Cível****Central de Processamento Eletrônico****MANDADO DE AVALIAÇÃO (COM ANEXO)**

Reserva de valor(03)

Processo nº: 0006811-59.2011.8.12.0008**Classe: Execução de Título Extrajudicial - Obrigação de Fazer / Não Fazer****Requerente: Banco Bradesco S/A****Requerido: V. DE F. C. FERREIRA-ME****Mandado nº: 008.2024/011918-0**

Jessé Cruciol Junior, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Corumbá (MS), na forma da Lei, etc.

Manda ao(à) Oficial(a) de Justiça efetuar a **avaliação** do(s) bem(ns) penhorados às **fls.40/43** dos autos, constantes da relação abaixo:

Rol de Bens: Parte do Lote de terreno da rua Porto Carreto de numero 4, esquina da rua Tiradentes, medindo, 24,20m de frente por 24,20 m de fundos, igual a 585,64 m², limitando-se: ao sul, com frente para a rua Porto Carrero; ao norte, com o lote 86 da rua Tiradentes; ao nascente com a rua Tiradentes, com a qual faz esquina; ao poente com o lote 46 da rua Porto Carrero. Matrícula nº 6690, da 1ª CRI de Corumbá-MS.

- **Requerido: V. DE F. C. FERREIRA-ME**, CNPJ 05.062.533/0001-11, com endereço à Rua Porto Carrero, 370, Centro, CEP 79302-110, Corumbá – MS, Fone (067)

Eu, Michela Kazue Sumida Vaz da Silva, Analista Judiciário digitei. Corumbá (MS), 09 de julho de 2024.

Roseane Vasconcellos Gomes de Moura
Escrivão/Chefe de Cartório
(assinado por certificação digital)



MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO Protocolo nº 11.289, fls. 57 e 2

matrícula 6.690 — ficha 01 — Corumbá — (MS), 10 setembro 1981

IMÓVEL: "O lote de terreno sob número 44 (quarenta e quatro) da rua "Porto Carrero", esquina da rua Tiradentes, desta cidade, medindo 24,20mts. (vinte e quatro metros e vinte centímetros) de frente por 24,20mts. (vinte e quatro metros e vinte centímetros) de fundos, igual a 585,64m², limitando-se: ao Sul com frente para a rua Porto Carrero; ao Norte, ou fundos com o lote número 68 da rua Tiradentes; ao Nascente com a rua Tiradentes com a qual faz esquina; ao Poente com o lote número 46 da rua Porto Carrero".

Proprietária: Aracy Scaffa Chelotti, brasileira, viúva, de 1ª, residente e domiciliada nesta cidade, portadora do C.P.F. sob número 022.659.741/53.

Registro anterior: Transcrição número 33.592, fls. 197, livro 3-A, em data de 27 de junho de 1973, deste Registro de Imóveis.

O Oficial: *Ernesto Pontes Liberto*

LIVRO Nº 02 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

matrícula -6.690- — ficha -2-

FORMA DO TÍTULO: Auto de Penhora e Depósito, em cumprimento ao mandado DA MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Corumbá/MS, extraído dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 0006812-44.2011.8.12.0008, devidamente assinado pelo Oficial de Justiça.

VALOR: Não Consta do auto.

PRAZO: Não consta do auto.

JUROS: Não consta do auto.

CONDICÕES: Não consta do auto.

GARANTIA: Em penhora o Imóvel constante da presente matrícula.

Emol.: R\$ 122,00-Funjecc.(10%): R\$ 12,20-Funjecc.(3%): R\$ 3,66.

Selo Digital nº: ABQ-74734-249. Corumbá-MS, 04 Outubro de 2011.

Oficial Registradora Substituta: *Dulcinéia T. Dias*

R.05 - 6.690, Protocolo nº. 81.932 em 20 de junho de 2012.

ÔNUS: Penhora.

EXECUTADOS: V. De F. C. Ferreira-ME e Outros.

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A.

FORMA DO TÍTULO: Auto de Penhora/Avaliação e Depósito, em cumprimento ao mandado do MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos número 0006811-59.2011.8.12.0008, Ação de Execução de Título Extrajudicial, devidamente assinado pelo Analista Judiciário.

VALOR: R\$ 226.511,04 (duzentos e vinte e seis mil quinhentos e onze reais e quatro centavos).

PRAZO: Não consta do auto.

JUROS: Não consta do auto.

CONDICÕES: Não consta do auto.

GARANTIA: Em penhora, o imóvel objeto da presente matrícula.

Emol.: R\$ 122,00-Funjecc.(10%): R\$ 12,20-Funjecc.(3%): R\$ 3,66.

Selo Digital nº: ADB-42610-389. Corumbá-MS, 03 de julho de 2012.

Oficial Registradora Substituta: *Dulcinéia T. Dias*

LOCALIZAÇÃO/CARACTERÍSTICA

O imóvel está localizado nas esquinas das Ruas Porto Carreiro e Tiradentes, Bairro Centro. O lote de terreno mede 24,20m x 24,20m igual a 585.64m2. O imóvel tem entradas nos dois lados – imóvel de esquina.



geo.corumbam.ms.gov.br:90/geo2018/

1/1

O Imóvel é servido de toda infraestrutura, tais como redes de água, luz, telefone, coleta de lixo, transporte público;
Nas imediações há supermercado, posto de gasolina, hotéis, farmácias, escolas, Igrejas, instalação militar do Exército Brasileiro, Rodoviária intermunicipal, casa de Acolhimento, centro poliesportivo; área comercial. A localização é excelente.

03/10/2024, 14:05

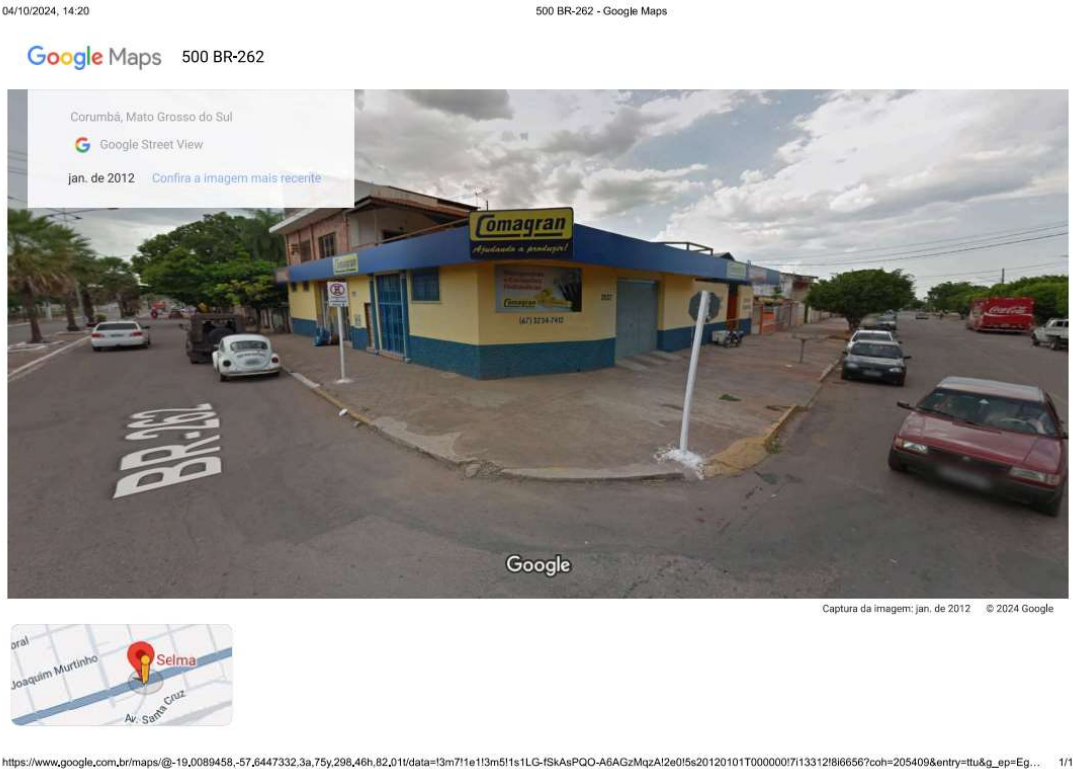
Google Maps



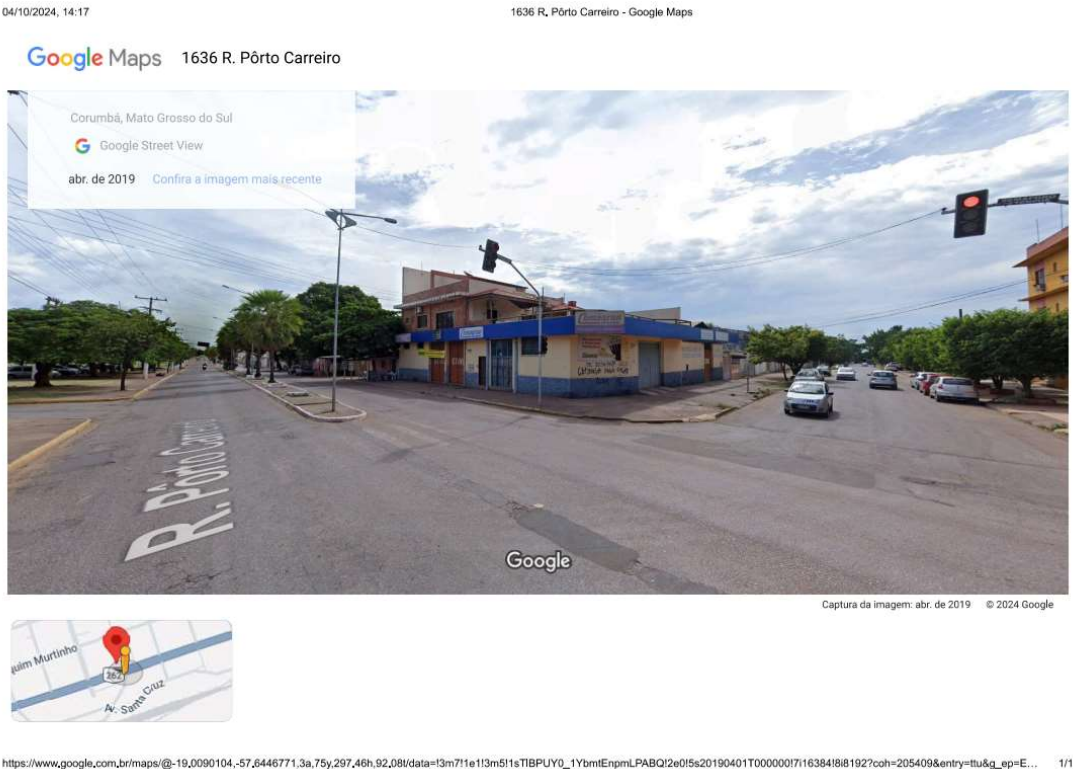
Imagens ©2024 Airbus, Imagens ©2024 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2024 100 pés

IMAGENS CAPTURADAS DO <https://www.google.com.br/maps>
ANOS 2012, 2019, 2022 E 2024

2012



2019



2022

04/10/2024, 14:21

498 BR-262 - Google Maps

Google Maps

498 BR-262

Corumbá, Mato Grosso do Sul

Google Street View

abr. de 2022

Confira a imagem mais recente



Captura da imagem: abr. de 2022

© 2024 Google



https://www.google.com.br/maps/@-19,0089486,-57,6446827,3a,75y,299,1h,88,28t/data=!3m7!1e1!3m5!1s_166!1EwXEIdKZpwcc_cQw!2e0!5s20220401T000000!7!16384!8!192?coh=205409&entry=ttu&q_ep=Egoy...

1/1

2024

04/10/2024, 14:15

1636 R. Pôrto Carreiro - Google Maps

Google Maps

1636 R. Pôrto Carreiro

Corumbá, Mato Grosso do Sul

Google Street View

mai. de 2024

Ver mais datas



Captura da imagem: mai. de 2024

© 2024 Google

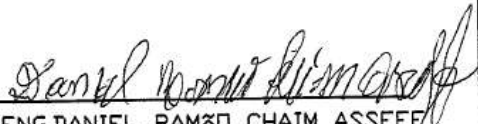


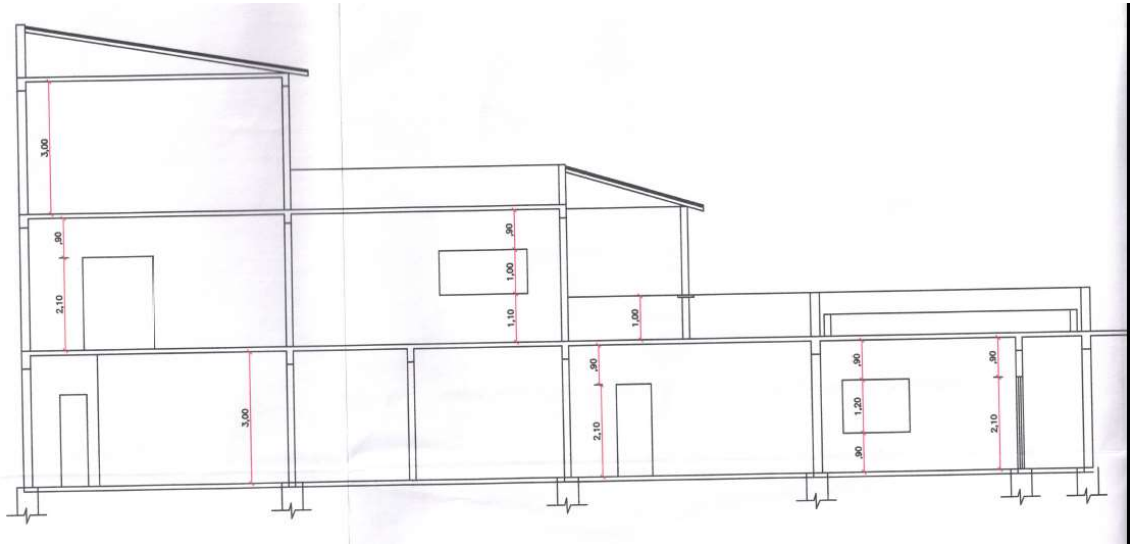
https://www.google.com.br/maps/@-19,0090083,-57,6446965,3a,48,9y,309,29h,92,13t/data=!3m6!1e1!3m4!1swx9p8Yi5BceYgEn5gav9EA!2e0!7!16384!8!192?coh=205409&entry=ttu&q_ep=EgoyMDk0MTAwMj4xK...

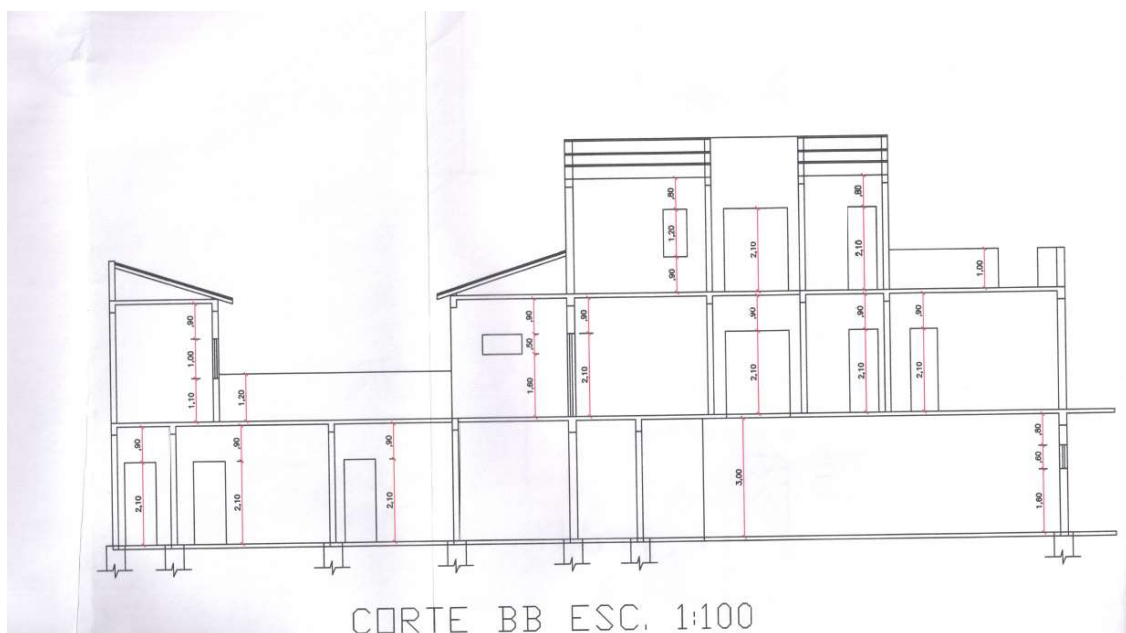
1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KELLY VILANOVA LIMA E SILVA MAGALHAES, liberado nos autos em 18/10/2024 às 16:28 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006811-59.2011.8.12.0008 e código tRbwO9NX.

BENFEITORIAS

TÍTULO: PROJETO ARQUITETÔNICO											
OBRA: REGULARIZAÇÃO DE UM PRÉDIO COMERCIAL E RESIDENCIAL	LOTE: 44										
LOCAL: RUA PORTO CARRERO	BAIRRO: CENTRO										
CONTEÚDO: PLANTA BAIXA- CORTES- FACHADA-SITUAÇÃO - LOCAÇÃO E COBERTURA											
QUADRO DE ÁREAS: DO TERRENO: 585.64 m2											
<table><tr><td>PAVIMENTO TERREO</td><td>585.64m2</td></tr><tr><td>PRIMEIRO PAVIMENTO</td><td>180.95m2</td></tr><tr><td>SEGUNDO PAVIMENTO</td><td>43.68m2</td></tr><tr><td>PISCINA</td><td>20.52m2</td></tr><tr><td>TOTAL:</td><td>830.79m2</td></tr></table>		PAVIMENTO TERREO	585.64m2	PRIMEIRO PAVIMENTO	180.95m2	SEGUNDO PAVIMENTO	43.68m2	PISCINA	20.52m2	TOTAL:	830.79m2
PAVIMENTO TERREO	585.64m2										
PRIMEIRO PAVIMENTO	180.95m2										
SEGUNDO PAVIMENTO	43.68m2										
PISCINA	20.52m2										
TOTAL:	830.79m2										
RESPONSÁVEL TÉCNICO:  ENG.DANIEL RAMÃO CHAIM ASSEFF CREA:4616 D MS	PROPRIETÁRIO (A) (S): LUIZ ANTONIO FERREIRA CPF:018.385.838.74										





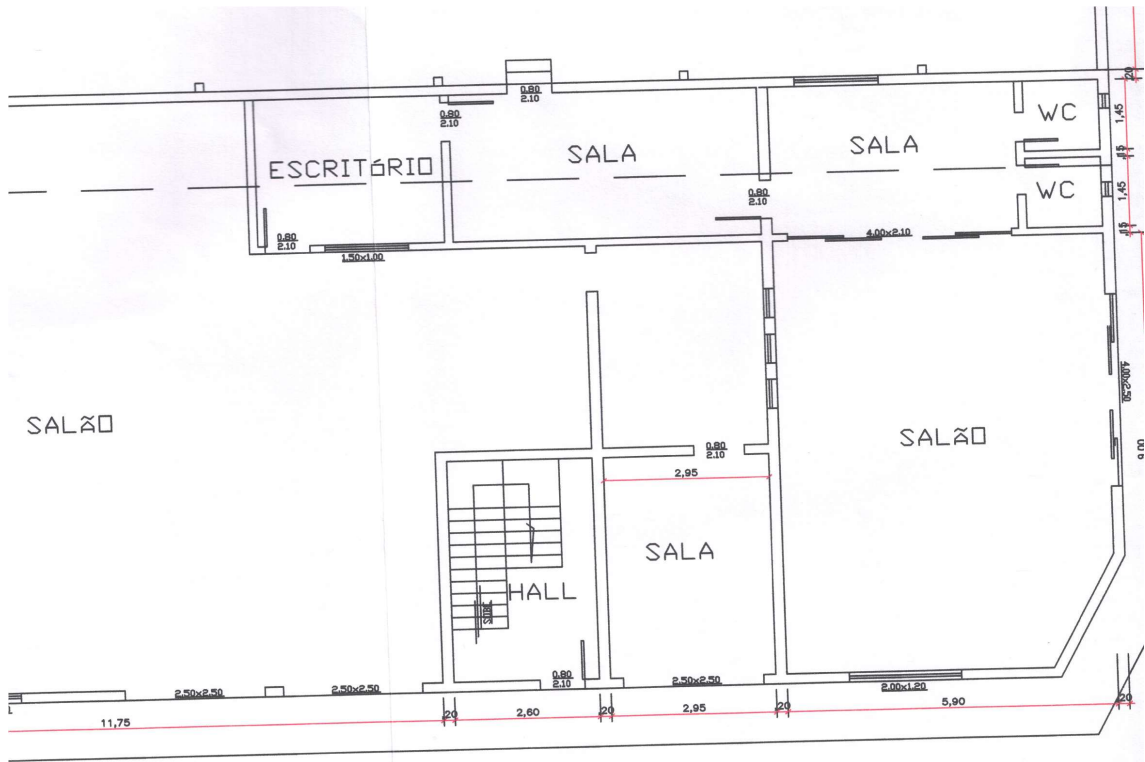
No lote estão edificadas:

TÉRREO

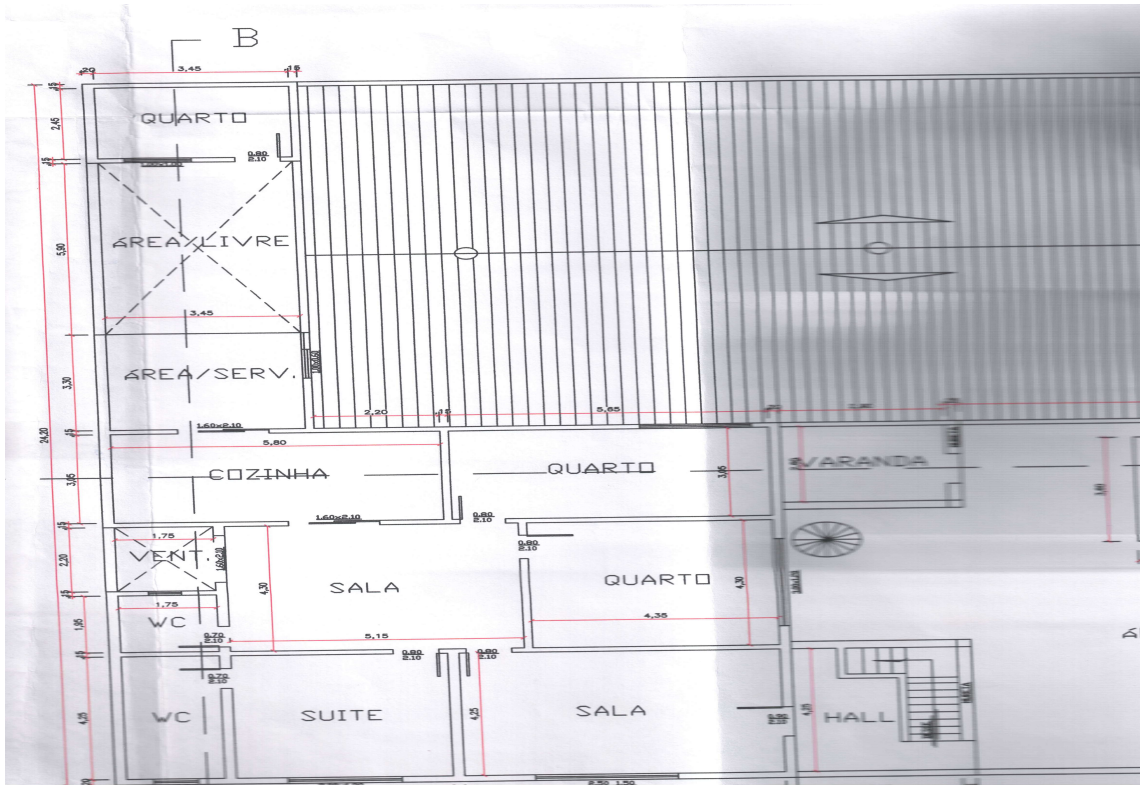
A – acesso pela Rua porto Carreiro

Um salão comercial de aproximadamente 304,92 metros quadrados de construção em alvenaria, com acabamento interno em cerâmica e látex, com laje. Medindo 12,60m x 24,20m = 304,92m². Internamente possui as seguintes divisões um salão com portas de vidro, um hall com escadarias que dá acesso à parte de cima (apartamento), uma sala e outro salão, que tem saída (portão) para a Rua Tiradentes, além de duas salas, um escritório e dois banheiros e um lavabo.





LANTA BAIXA ESC. 1:100
PAV. TERRÇO



B - acesso pela Rua Tiradentes

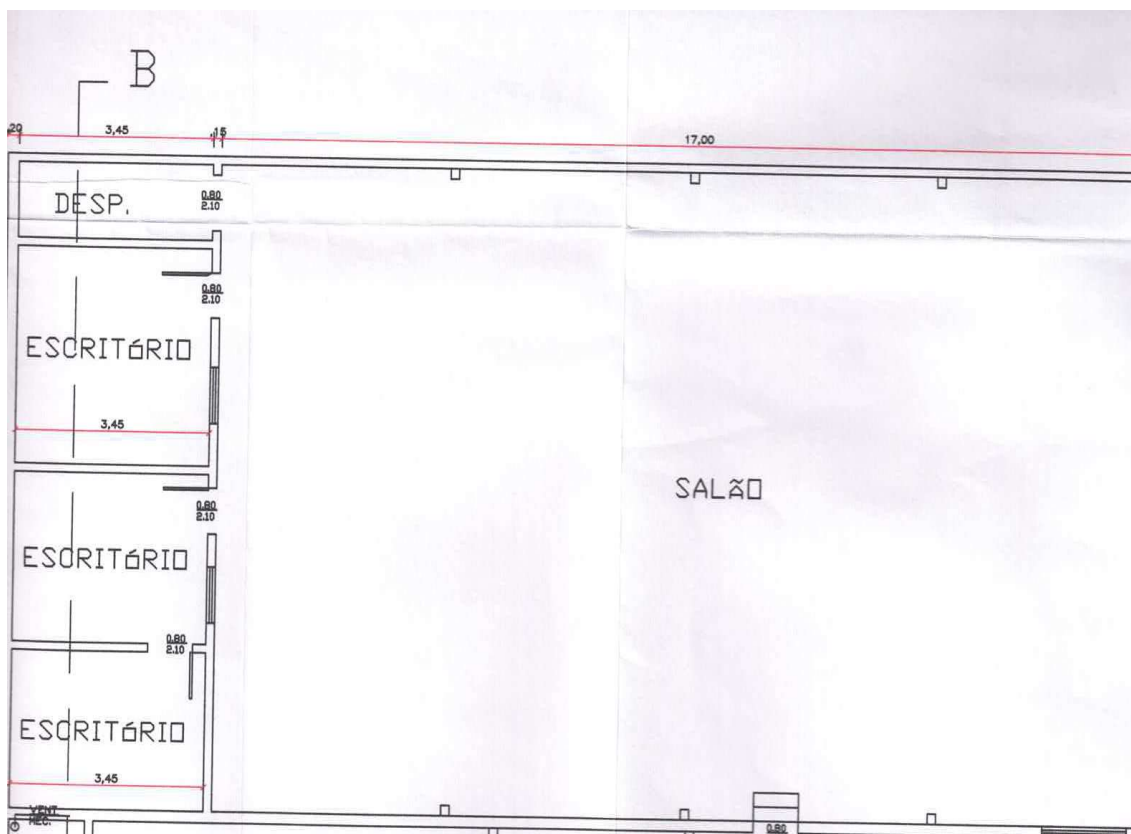
Um galpão comercial que mede $\pm 11,60$ m de frente por 24,20 m de fundos, igual a 280,72 metros quadrados. Estrutura metálica e telhas de zinco, sem laje, e com as seguintes características:

Um galpão (salão) medindo com medida total de 280,72 m²; com as seguintes divisões:

1. Uma sala/vestuário medindo 3,45 m x 2,50 m = 8,625 m²
2. Uma sala/vestuário medindo 3,45m x 3,15m; = 10,8675 m²
3. Uma sala/vestuário medindo 3,45m x 4,00m = 13,80 m²
4. Uma despensa medindo 3,45m x 1,35m = 4,6575 m²
5. Um poço de ventilação 3,45m x 0,50m = 1.725 m²
3. Um banheiro medindo 2,80m x 3,00m = 8,40 m²
4. Um salão medindo com 232,645 m²

As paredes de alvenaria; teto de estrutura metálica com exaustores e uma entrada com portão de metalão; piso rústico.



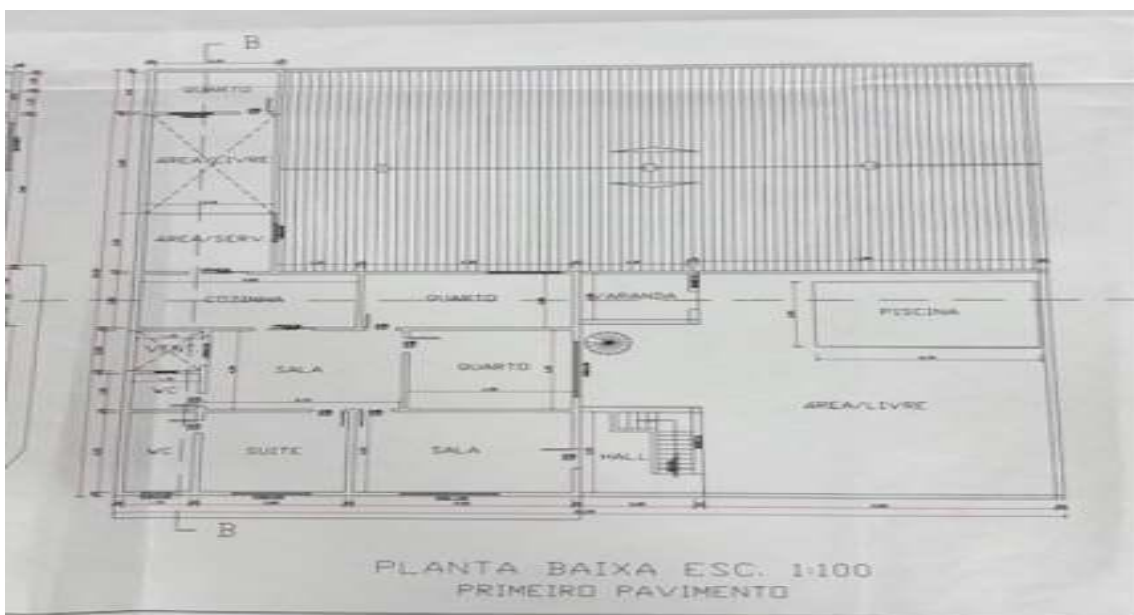


NA PARTE SUPERIOR

PRIMEIRO PAVIMENTO

Acesso pela Rua Porto Carreiro.

Um apartamento, com entrada/saída independente pela Rua Porto Carreiro, com aproximadamente 180,95 metros quadrados. O apartamento 1 tem uma área livre, hall, duas salas, dois quartos, uma suíte, um banheiro, um poço de ventilação, uma cozinha, uma varanda ; e uma piscina com 20,52m².



SEGUNDO PAVIMENTO

Um apartamento com uma suíte e uma área livre, medindo 43,68m2. Para ter acesso a esse pavimento tem que passar pelo apartamento do 1º pavimento.



DÉBITOS DE IPTU

o Imóvel possui débitos de IPTU, conforme Certidão abaixo



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

LISTAGEM DE DÉBITOS

Cadastro		Inscrição							
024806006		01002027595000							
CPF/CNPJ		Nome							
01838583874		LUIZ ANTONIO FERREIRA							
Logradouro						Número	Complemento		
TIRADENTES						2027	LOT. 44		
Bairro					Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
CENTRO					79302-052	002	027	595	000
Código	Ano	Cadastro	Descrição			Devedor			
2276759	2024	024806006	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO			LUIZ ANTONIO FERREIRA			
Vencimento	Par	Situação	Valor	Correção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total
16/12/2024	9	ABERTO DO EXERCÍCIO	697,37	0,00	0,00	0,00	69,74	0,00	627,63
Total dívida			6.276,17	0,00	536,97	139,93	209,22	0,00	6.743,85
TOTAL: 66,655,46 21,324,40 16,877,69 66,471,51 209,22 9,022,58 180,142,42									

OUTRAS CARACTERÍSTICAS

De acordo com o Boletim de Informação Cadastral – BIC do Imóvel nº 24806006 – da Prefeitura Municipal de Corumbá-MS., o imóvel tem 477,19 m2, com alteração em 16.01.2024 e a data de construção data de 01.01.2018; todavia, a informação está incorreta, considerando que o primeiro registro na matrícula da ação de execução consta de 2011.

Assim, considerei, para efetuar a depreciação, a informação de um dos herdeiros e filho do casal executado, sr. Rodrigo, que a construção, como está, tem mais de 20 anos.

03/10/2024, 14:12

Portal de Serviços :: SIA - Sistema Integrado de Arrecadação

CORUMBA-MS, Quinta-feira, 03 de Outubro de 2024



Portal de Serviços | SIA - Sistema de Arrecadação
MUNICÍPIO DE CORUMBÁ

Dados do Imóvel			
Cadastro:	024806006	Inscrição:	01002027595000
Proprietário:	LUIZ ANTONIO FERREIRA	CPF:	018.385.838-74

Imobiliário

Consultar informações completas de imóvel

Dados gerais

Dados Físicos

Cadastro	Data de Cadastro	Data de Alteração	Inscrição Municipal
024806006			01002027595000
Proprietário	CPF	RG	
LUIZ ANTONIO FERREIRA	018.385.838-74		
Compromissário	CPF	RG	
LUIZ ANTONIO FERREIRA	018.385.838-74		

Endereço do imóvel				
Logradouro	Número	Complemento		
TIRADENTES	2027	LOT. 44		
Bairro	CEP	Lado		
CENTRO	79302-052			
Setor	Quadra	Lote	Unidade	
002	027	595	000	
Loteamento	Setor (lot.)	Quadra (lot.)	Lote (lot.)	Unidade (lot.)
			44	

Correspondência		
Logradouro	Número	Complemento
TIRADENTES	2027	
Cidade	Bairro	CEP
CORUMBÁ - MS	CENTRO	79302-052

Valores do imóvel	
-------------------	--

Copyright © Fiorilli 2012-2024. Todos os Direitos Reservados. | Portal de Serviços v. 3.7.10

nfse_corumba.ms.gov.br:8080/servicosweb/paginas/publico/imobiliario/formImobiliario.jsf

1/2



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: 2024

Data de Emissão: 03/10/2024 14:12

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 024806006	Inscrição: 01002027595000	Sector: 002	Quadra: 027	Lote: 595	Unidade: 000	Seção:	Face: 03 - Ambos
Cobrança: NORMAL	Periodo: 9999	Lei: 2809/2022 -	Alteração: 16/01/2024	Cadastro:			
Proprietário _____			Compromissário e/ou Co-responsável _____				
Nome: LUIZ ANTONIO FERREIRA CPF/CNPJ: 018.385.838-74			Nome: LUIZ ANTONIO FERREIRA CPF/CNPJ: 018.385.838-74				
RG/Inscrição:			RG/Inscrição:				

Endereço do Imóvel	Endereço de Correspondência
Logradouro: RUA - TIRADENTES, 2027 Bairro: CENTRO Cidade: CORUMBÁ CEP: 79302-052 UF: MS	Logradouro: RUA - TIRADENTES, 2027 Bairro: CENTRO Cidade: CORUMBÁ CEP: 79302-052 UF: MS

Características do Terreno

Área do Terreno:	585,64	Profundidade:	24,20	Testada:	24,20	Lad. Esquerdo:	Lad. Direito:
Zonamento:	ZONA FISCAL 00004	Fração Ideal:	1,00				
Característica	Desdobra	Característica	Desdobra	Característica	Desdobra		
0000 - PAVIMENTAÇÃO	0001 - SIM	1001 - REDE DE ÁGUA	0001 - SIM	1002 - REDE ELÉTRICA	0001 - SIM		
0003 - REDE TELEFÔNICA	0001 - SIM	1004 - ARBORIZAÇÃO	0001 - SIM	1005 - GALERIA FLUVIAL	0001 - SIM		
0006 - CALÇADA	0001 - SIM	1007 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0001 - SIM	1008 - COLETA DE LIXO	0001 - SIM		
0009 - GUJAS E SARJETA	0001 - SIM	1010 - LIMPEZA PÚBLICA	0001 - SIM	1011 - PERÍODO COLETA	0002 - DIÁRIA		
0012 - PERÍODO LIMPEZA	0002 - DIÁRIA	1013 - ABERTURA LOGRADOURO	0001 - SIM	0012 - PATRIMÔNIO	0001 - PARTICULAR		
0006 - RESIDENCIAL / COMERCIAL		0014 - SITUAÇÃO	0001 - ESQ. / DUAS FRENTE	0017 - PEDOLOGIA	0004 - Normal		
0013 - UTILIZAÇÃO		0047 - CONDIÇÃO	0002 - Não Alacado				
0001 - PLANO							
0016 - TOPOGRAFIA							

Características da Edificação

Área Edificada:	443,13	Data de Construção:	01/01/2018	Pontos(total):	56,00	Classificação BAIXO
Área Edif. Total:			477,19			
Característica	Desdobra	Característica	Desdobra	Característica	Desdobra	
0001 - SIM	0008 - INTERFONE	0002 - ESTRUTURA	0005 - CONCRETO	0007 - PORTAS	0002 - TELHA FRANCESA / ROMANA	
0001 - LAJE REBOCADA	0008 - FORRO	0004 - REVEST. INTERNO	0002 - REBOCO / LATEXIOLEO	0007 - PORTAS	0001 - PORTA SIMPLER	
0006 - ESQUADRIAS	0001 - METAL. COM VENEZ.	0025 - BANHEIRO	0005 - COM MAIS DE 2 BANHEIROS	0027 - INST. HIDRÁULICA	0001 - EMBUTIDO	
0028 - INST. ELÉTRICA	0001 - EMBUTIDA	0030 - FOSSA	0001 - SEPTICA	0032 - ESTADO CONSERVAÇÃO	0002 - BOA	
0037 - ESCRITORIO	0001 - FRENTE	0046 - ELEVÇÃO	0001 - ALVENARIA	0040 - REVEST. EXTERNO	0002 - REBOCO C/ LATEXIOLEO	
0041 - PISO INTERNO	0003 - CERÂMICA COMERCIAL	0042 - PISO EXTERNO	0004 - CERÂMICA COMERCIAL	0148 - IMÓVEL	0001 - ISOLADA	
0001 - VIDRO COMERCIAL	0001 - VIDRO COMERCIAL	0149 - REVEST. COZINHA E BANHEIRO	0005 - AZULEJO COMUM ATÉ O TETO	0150 - FACHADA	0014 - ALVENARIA COM GRADIL	
0151 - VIDROS						

SITUAÇÃO

Terreno plano. As benfeitorias estão em regular estado de conservação, mas precisam de reparos urgentes e importantes.

Obs. o imóvel como um todo tem várias infiltrações e acarreta desgaste na parte de baixo – estrutura.

Vide fotos em anexo

PAUTA UTILIZADA

Tabela do SINDUSCON-MS



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: AGOSTO ANO: 2024

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

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

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	1.981,61	0,02%
CSL - 8	1.696,86	0,02%
CSL - 16	2.276,40	0,02%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	2.112,33	0,02%
CSL - 8	1.851,15	0,02%
CSL - 16	2.477,53	0,01%

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

Projeto	R\$/m²	var.% mês
RP1Q	1.640,71	0,01%
GI	932,36	0,00%

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

DEPRECIAÇÃO

Depreciação utilizada – Tabela Hoss-Heidecke.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80

ATUALIZAÇÃO DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO REALIZADA EM 15.12.2022

09/10/2024, 09:41

Cálculo Exato

Cálculo Exato

Atualização de um valor por um índice financeiro

Atualização de R\$1.109.927,23 de 15-Dezembro-2022 e 09-Outubro-2024 pelo índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção

Valor atualizado: R\$1.205.711,77

Memória do Cálculo

Varição do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção entre 15-Dezembro-2022 e 09-Outubro-2024

Em percentual: 8,6298%

Em fator de multiplicação: 1,086298

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Dezembro-2022 = 0,09%; Janeiro-2023 = 0,46%; Fevereiro-2023 = 0,05%; Março-2023 = 0,30%; Abril-2023 = 0,14%; Maio-2023 = 0,59%; Junho-2023 = 0,71%; Julho-2023 = 0,10%; Agosto-2023 = 0,17%; Setembro-2023 = 0,34%; Outubro-2023 = 0,20%; Novembro-2023 = 0,07%; Dezembro-2023 = 0,31%; Janeiro-2024 = 0,27%; Fevereiro-2024 = 0,13%; Março-2024 = 0,28%; Abril-2024 = 0,52%; Maio-2024 = 0,86%; Junho-2024 = 0,71%; Julho-2024 = 0,72%; Agosto-2024 = 0,70%; Setembro-2024 = 0,58%.

Atualização

Valor atualizado = valor * fator = R\$1.109.927,23 * 1,086298

Valor atualizado = R\$1.205.711,77

Valor atualizado R\$ 1.205.711,77 (hum milhão, duzentos e cinco mil, setecentos e onze reais e setenta e sete centavos).

AVALIAÇÃO

TERRENO: Avalio o terreno total em R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais).

PARTE DO IMÓVEL COM FRENTE PARA A RUA PORTO CARREIRO

ANDAR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR M2 – CUB	DEPRECIAÇÃO ROOS-HEIDECKE	TOTAL
TÉRREO	304,92 m2	1.696,86	42,20%	299.060,98
CUB – Projetos Padrões Comerciais – padrão normal – CSI 8 - 41,80% (depreciação – tabela Hoss-Heidecke – F - 22 anos).				

PARTE DO IMÓVEL COM FRENTE PARA A RUA TIRADENTES

ANDAR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR M2 – CUB	DEPRECIAÇÃO ROOS-HEIDECKE	TOTAL
TÉRREO	280,72	932,36	29,10%	185.829,79
CUB – Projetos Padrões Comerciais – padrão normal – CSI 8 - 41,80% (depreciação – tabela Hoss-Heidecke – E - 22 anos).				

APARTAMENTO - 1

ANDAR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR M2 – CUB	DEPRECIAÇÃO ROOS-HEIDECKE	TOTAL
1º ANDAR	180,95	1.696,86	42,20%	177.473,06

CUB – Projetos Padrões Comerciais – padrão normal – CSI 8 - 41,80% (depreciação – tabela Hoss-Heidecke – F - 22 anos).

APARTAMENTO - 2

ANDAR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR M2 – CUB	DEPRECIAÇÃO ROOS-HEIDECKE	TOTAL
2º ANDAR	43,68	1.696,86	42,20%	42.840,69
CUB – Projetos Padrões Comerciais – padrão normal – CSI 8 - 41,80% (depreciação – tabela Hoss-Heidecke – F - 22 anos).				

PISCINA

ANDAR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR M2 – CUB	DEPRECIAÇÃO ROOS-HEIDECKE	TOTAL
1º ANDAR	20,52	1.696,86	59,00%	14.276,02
CUB – Projetos Padrões Comerciais – padrão normal – CSI 8 - 41,80% (depreciação – tabela Hoss-Heidecke – G - 22 anos).				

RESUMO DAS AVALIAÇÕES

PARTE	TAMANHO DA ÁREA/CONSTRUÇÃO M2	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
Terreno	585,64	500.000,00	
Parte térrea – frente para a rua Porto Carreiro	304,92	299.060,98	
Parte térrea – frente para a Rua Tiradentes – galpão	280,72	185.829,79	
Apartamento – 1 pavimento	180,95	177.473,06	
Piscina	20,52	42.840,69	
Apartamento – 2 pavimento	43,68	14.276,02	
TOTAL			1.219.480,54

TOTAL DA AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 6.690, LOTE Nº 44 E SUAS BENFEITORIAS = R\$ 1.219.480,54 (HUM MILHÃO DUZENTOS E DEZENOVE MIL, QUATROCENTOS E OITENTA REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS.

JUSTIFICATIVA

1. 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..."

Corumbá-MS., 07 de outubro de 2024

Kelly Vilanova Lima e Silva Magalhães
Analista Judiciário

FONTES CONSULTADAS

1. Prefeitura Municipal de Corumbá – Rua Frei Mariano, centro – CAC – Serviço de atendimento ao Cidadão;
2. Sinduscon – Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção Civil do Estado de Mato Grosso do Sul;



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: AGOSTO ANO: 2024

(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 AGOSTO DE 2024

"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\$/m²	var.% mês
R-1	1.651,38	0,08%
PP-4	1.607,69	0,10%
R-8	1.546,77	0,01%
PIS	1.146,13	0,11%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	1.919,24	0,01%
PP-4	1.887,96	0,02%
R-8	1.669,89	0,02%
R-16	1.623,91	0,02%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
R-1	2.375,96	0,02%
R-8	2.005,09	0,01%
R-16	2.158,11	0,01%

CUB/M² - R8-N = R\$ 1.669,89

VAR. MENSAL	0,02%
Mão de obra	0,00%
Material	0,04%
Despesas Administr.	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL	100,00%	1.669,89
Mão de obra (encargos 134,39 %)	45,53%	760,35
Material	50,90%	850,00
Despesas Administrativas	2,89%	48,23
Equipamentos	0,68%	11,31

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

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

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	1.981,61	0,02%
CSL - 8	1.696,86	0,02%
CSL - 16	2.276,40	0,02%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m²	var.% mês
CAL - 8	2.112,33	0,02%
CSL - 8	1.851,15	0,02%
CSL - 16	2.477,53	0,01%

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

Projeto	R\$/m²	var.% mês
RP1Q	1.640,71	0,01%
GI	932,36	0,00%

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