



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS - COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS
DESPACHO DE ANÁLISE DE PROCESSO

FLS. 07

PROC. 2156/2

DUR.

FLS.: 51

Proc. E.: 2641/25

Rub.: R.

ATA DE REUNIÃO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO 010/2025

A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DO MUNICÍPIO DE DOURADOS/MS, através de seus membros, abaixo descritos, legalmente constituídos em conformidade com o **Decreto nº 79 de 27 de Janeiro de 2025**, publicado no Diário Oficial deste Município, no dia 29 de janeiro de 2025, torna público que reunida extraordinariamente às 8h nesta data.

- Constatada a presença de todos os membros da comissão e após a devida análise documental apresentada e vistoria(s) prévias *in loco*, referente ao(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), para fins de possível transação envolvendo o Município de Dourados, **homologa** para os devidos fins, o(s) valor(es) mercadológico(s) atual(is), ora opinado(s) abaixo, que será(ão) utilizado(s) para emissão de laudo de avaliação imobiliária individualizado por processo administrativo/imóvel e posteriormente anexado em seu respectivo processo administrativo para as finalidades e conhecimentos cabíveis:

Item 1 - Decisões de processos administrativos em pauta, analisados e homologados:

Laudo 037/2025 - Análise do Processo 2.156/2025 - Maria de Fátima Pereira. Quadra 02 lote 20 - Vila Melo. Avaliação de locação. Valor definido para locação: Até R\$ 8.000,00 (Até oito mil reais).

- Laudo 038/2025 - Análise do Processo 13.291/24 - MLR Alimentos Ltda. Doação de área Lote 1C da Quadra 10 do Distrito Industrial de Vila Vargas. Valor avaliado: R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais)

Laudo 039/2025- Análise do Processo 4.616/25 - DRV Construtora Ltda. Doação de área Lote D2 da Quadra 12 do Distrito Industrial de Dourados. Valor avaliado: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais).

Laudo 040/2025 - Análise do pedido de avaliação CI 421/25/SEPLAN) - Imóvel matrícula nº 95.773, propriedade atual de Cláudio Iguma e outros, para possível desapropriação. Valor avaliado: Até R\$ 293.219,39 (Duzentos e noventa e três mil duzentos e dezenove reais e trinta e nove centavos).

Laudo 041/2025 - Análise do pedido de avaliação CI 421/25/SEPLAN) - Imóvel matrícula nº 61.933, propriedade atual de Empreendimentos Imobiliários Guaicurus, para possível desapropriação. Valor avaliado: Até R\$ 1.975.956,94 (Hum milhão novecentos e setenta e cinco mil novecentos e cinquenta e seis reais e noventa e quatro centavos).

Laudo 040/2025 - Análise do pedido de avaliação CI 421/25/SEPLAN) - Imóvel matrícula nº 162.860, propriedade atual de Nuno Henrique de Carvalho Capitão Vigário e outros, para possível desapropriação. Valor avaliado: Até R\$ 1.280.316,77 (Hum milhão duzentos e oitenta mil trezentos e dezesseis reais e setenta e sete centavos).

Item II - Processo com avaliação não homologada:

- Análise do pedido de avaliação do Processo Administrativo nº 1.109/2023 - Município

DESPACHO

[Assinatura]

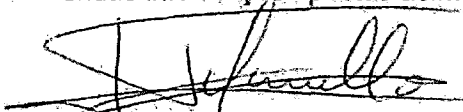
Designação da Comissão: Decreto nº 79 de 27 de Janeiro de 2025



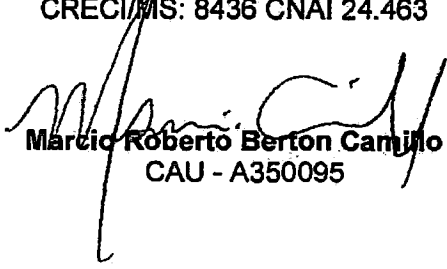
de Dourados. Foi realizada análise e identificado diversas adequações à serem realizadas para posterior avaliação, caso atendidas.

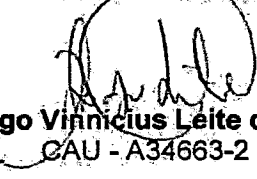
Nada mais havendo em pauta, foi encerrada a reunião após a homologação das referidas informações postas acima.

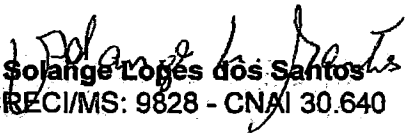
Dourados, MS 22/05/2025


Cristiano Stefanello da Silva
CRECI/MS: 8436 CNAI 24.463


Henrique José de Souza Oliveira
CRECI/MS: 7714 CNAI: 26.274


Marcio Roberto Berton Camilo
CAU - A350095


Rodrigo Vinicius Leite de Almeida
CAU - A34663-2


Solange Lopes dos Santos
CRECI/MS: 9828 - CNAI 30.640

Fls.: 52

Prot. E.: 2641/25

Rub.: 7



A Comissão de avaliação de imóveis e infraestrutura, legalmente constituída através Decreto nº 79 de 27 de janeiro de 2025, publicado na fls nº 05 da edição nº 6.308 no dia 29/01/2025 no diário oficial eletrônico do Município de Dourados, considerando suas atribuições legais e a reunião ordinária no dia 22/05/2025, conforme Ata nº 010/2025, torna público o seguinte laudo de avaliação imobiliária ora solicitado, com detalhamentos pertinentes abaixo descritos:

Fls.: 53
Prot. E.: 2641125
Rub.: 7**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 037/2025**

Imagem: Local da área avalianda

Dados da avaliação: Designação de valor para locação de parte do imóvel titular da matrícula nº 29.956 do CRI local (Lote 20 da quadra 02 da Vila Melo), sendo o item desta avaliação um prédio comercial de dois pavimentos localizado na Rua João Vicente Ferreira nº 3175, na esquina com a Justino Amaro de Mattos, no perímetro urbano desta cidade, medindo área total construída de 269,80m², sendo 153,69m² (Cento e e cinquenta e três vírgula sessenta e nove metros quadrados) no pavimento térreo e 116,11m² (Cento e dezesseis vírgula onze metros quadrados) no pavimento superior, em terreno com dimensão de 165,35m² (cento e sessenta e cinco vírgula trinta e cinco metros quadrados) com detalhes abaixo descritos, neste município de Dourados - MS.



PROC. 2156/25
RUB. 41

1. Interessados:

- Município de Dourados - Processo Administrativo nº 2.156/2025;
- Maria de Fátima Pereira - CPF: 017.567.018-81;

Fls.: 54
Prot. E.: 2641/25
Rub.: 41

2. Tipo do Imóvel: Prédio comercial.

3. Localização detalhada: Parte do lote 20 da quadra 02 (Imóvel matrícula nº 29.956): Rua João Vicente Ferreira, esquina com a Rua Justino Amaro de Mattos.

4. Detalhes da avaliação: Este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado para locação de prédio comercial, designado como parte do Lote 20 da quadra 02 do loteamento Vila Melo em Dourados-MS, para fins de utilização de diversas salas com características de clínicas médicas, na Rua João Vicente Ferreira nº 3175, contendo área construída de 269,80m² (duzentos e sessenta e nove vírgula oitenta metros quadrados), sendo um prédio comercial de boa qualidade de conservação com dois pavimentos, com escadaria instalada, contendo salas com banheiros na parte térrea e superior. O imóvel avaliando possui terreno de 165,35m² (cento e sessenta e cinco vírgula trinta e cinco metros quadrados), com as confrontações unificadas abaixo descritas.

5. Confrontações: O imóvel avaliando possui os seguintes limites e confrontações : Ao norte: 15,69 metros com o lote 19 da mesma quadra; Ao sul: 11,00 metros com a Rua João Vicente Ferreira, Ao leste: 12,50 metros com a Rua Justino Amaro de Mattos; Ao oeste: 12,50 metros com parte do mesmo lote..

6. Detalhes: O imóvel foi vistoriado pelos membros da comissão de avaliação no dia 20/05/2025 no período matutino, sendo analisado seu formato, asfaltamento, localização e o entorno.

6.1 Informamos ainda que a possível exigência de alvarás, vistoria de bombeiros, habite-se ou outros documentos necessários não são de competência desta comissão de avaliação a sua emissão ou análise e caso ocorram essas necessidades, deverão ser supridas até a assinatura de contrato de locação, cabendo aos gestores responsáveis e/ou proprietário, no que couber, suprirem o que for necessário.

6.2. Foi verificado que o imóvel avaliando está em região de médio fluxo comercial em via de fácil acesso, destacando-se as principais vias para facilitar a

[Handwritten signatures]



chegada ao local: Rua Monte Alegre, Ponta Porã, Marcelino Pires e Weimar Gonçalves Torres, além de outras na região central, conforme mapas de localização anexo.

6.2. O imóvel possui característica comercial, em local de fácil acesso. Todas as ruas do quadrilátero onde está a área avalianda informada possuem os seguintes equipamentos públicos: asfalto, energia, rede de água, esgoto e telefonia. O imóvel avaliando está em local razoavelmente plano

Fls.: 55
Prot. E.: 264/25
Rub.: 4

7. Resultado: Assim, nesta data, considerando a solicitação de avaliação e ainda suas características intrínsecas do imóvel acima detalhadas, opinamos pela designação de valor de mercado atual ao imóvel avaliando, a quantia de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) em sua integralidade, conforme descrito no item 4, opinando-se ainda pela adoção de 0,8% (zero vírgula oito por cento) ao mês como justo fator de comercialização mensal de retribuição pecuniária ao imóvel objeto desta possível locação, devido possuir salas individualizadas próprias para atendimento especializado médico. Assim, opinamos pelo valor de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais), com pagamento mensal ao locador, desde que o imóvel tenha condições prévias plenas atestada de uso sem necessidade de reparos pelo locatário nas instalações elétricas ou hidráulicas básicas para seu funcionamento completo e ainda sejam atendidas as exigências legais, em especial as citadas no item 6.1 acima, no que for necessário.

Dourados MS, 23 de maio de 2.025.

Cristiano Stefanello da Silva
Membro da comissão de avaliação
CRECI/MS: 8436 CNAI 24.463

Henrique José de Souza Oliveira
Membro da comissão de avaliação
CRECI/MS: 7714 CNAI: 26.274

Marcio Roberto Berton Camillo
Membro da comissão de avaliação
CAU - A350095

Rodrigo Vinícius Leite de Almeida
Membro da comissão de avaliação
CAU - A34663-2

Solange Lopes dos Santos
Membro da comissão de avaliação
CRECI/MS: 9828 - CNAI 30.640

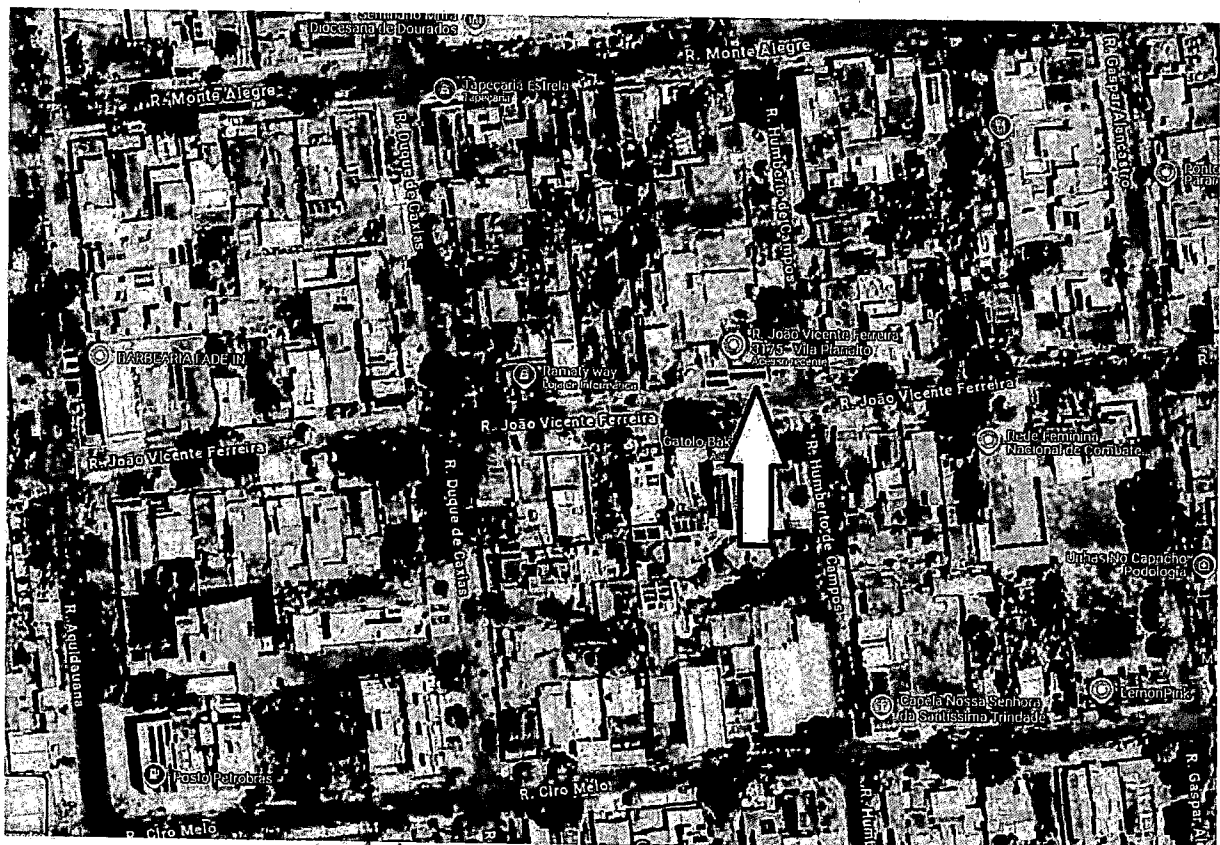


ANEXOS

Fis.: 56
Prot. E.: 2641/25
Rub.: R.

PROC 2156/25
RUB. 4

ANEXO 1 - MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SISTEMA QGIS E VIA SATELITE





ANEXO 2 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL AVALIANDO

MATRÍCULA N° 29956

FICHA N° 01-

DATA: 11 de Novembro de 1.980

OFICIAL: *[Assinatura]*

IMÓVEL Um terreno determinado pelo lote nº 20(vinte) da quadra nº 02-(dois), situado no loteamento denominado "VILA NELLO", no perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 30,00 x 12,50 metros, ou seja 375,00 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), dentro dos seguintes limites: ao Norte- 30,00 metros- com o lote 19; ao Sul- 30,00 metros- com a Rua João Vicente Ferreira; ao Leste- 12,50 metros- com a Rua Humberto de Campos; ao Oeste- 12,50 metros- com parte do lote 14; contendo em dito imóvel uma casa de madeiras própria para residência, medindo 42,00 m². - Transcrição anterior nº 3.740, desta registro.-

PROPRIETÁRIO: João de Oliveira Mello e Plínio Clemente Marcatto, brasileiros, proprietários, residentes em São Paulo-SP e nesta cidade, respectivamente.-

REGISTRO Nº 01- Mat. 29956

TÍTULO: Venda e compra-

TRANSMITENTE: João de Oliveira Mello e sua mulher Wilma Marcatto de Mello, brasileiros, ele medico, ela de lar, residentes, a Rua do, digo Rua Casseres nº 104, em São Paulo-SP, ele CI-RG.548.766-SP ela, digo e CIC. - 035.096.278; Plínio Clemente Marcatto, brasileiros, proprietários, residentes em São Paulo, ele CI-OAB nº 15.224-SP, e CIC. 043.206.628, ela CI-RG.1.403.944-SP.-

ADQUIRENTE: MARIA ALVES DE SOUZA, brasileira, casada, proprietária, residente nesta cidade, CI-RG.36.413-Mt. e CIC.040.582.241-34.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura de venda e compra, lavrada as fls. 148 do livro nº 17, das notas do Tabelião do 4º Ofício desta cidade, em 07 de Novembro de 1.980.-

VALOR: Cr\$ 110.000,00 (cento e dez mil cruzeiros)-

CONDIÇÕES: Responder pela evicção- EMOLUMENTOS: Estadual nº 8-0719917- total Cr\$ 1.119,00- Municipal- laudemio nº não consta- total Cr\$ 1.047,50

Dourados, 11 de Novembro de 1.980

REGISTRO Nº 02 - MAT. 29956 -

ARRESTADO, conforme auto de arresto e depósito lavrado 01 de agosto de 1.997, e mandado de citação em execução fiscal, expedido aos 06 de junho de 1.997, dos autos nº 97.200.0578-5 de Execução Fiscal em que o Estado do Mato Grosso do Sul move contra Ogapora Comércio e Representações Ltda. Silvío Dias de Souza e Maria Alves de Souza e corre pela 6ª Vara Cível desta Comarca.-Dourados, 13 de agosto de 1.997, Eu *[Assinatura]*, Escrevente Juramentada.

Av. nº 03 Mat. 29.956

Pelo mandado de levantamento de penhora emitida aos 03 de novembro de 1.999 que tramita pela 6ª vara cível desta Comarca, extraído dos autos nº 97.200.0578-5, procedo a baixa do arresto registrado a margem desta matrícula sob o nº 02, dou fé.Dourados-Ms 18 de novembro de 1.999.Eu *[Assinatura]* escrevente juramentada.-NVB.-

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a continuação da presente matrícula passará para a ficha 02, em função de INFORMATIZAÇÃO.

Dourados-Ms, 01/09/2010.

[Assinatura]

Nilza Maria Boaventura-Escrevente

Of. Oficial de Registro Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE DOURADOS

MATRÍCULA N° 29956



CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE DOURADOS - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

REGISTRO GERAL

Alceu Soares Aguiar

Oficial

DATA.: 01 de Setembro de 2010

MATRÍCULA Nº.: 29.956

FICHA Nº.: 02

Fls.: 58

LIVRO 2

Prot. E.: 2641/25

Rub.: R.

Alceu Baggio Aguiar

Oficial Substituto

Oficial

continuação da ficha nº 01.

Av. nº 04 - Mat. nº 29.956.-

LOGRADOURO: Pela Certidão de Logradouro expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Obras Públicas, o imóvel objeto desta matrícula tem sua frente voltada para a Rua João Vicente Ferreira nº 3.175, lado ímpar esquina com a Rua Justino Amaro de Mattos. Dourados-MS, 01 de Setembro de 2.010. Eu, escrevente autorizada.....

REGISTRO nº 05 - Mat. nº 29.956 - Prot. 307753 em 06/08/2010.-

TÍTULO: INVENTARIO E PARTILHA.-

TRANSMITENTE: Espólio de Maria Alves de Souza, CPF: 238.375.941-49.....

ADQUIRENTE: CLAUDEMIR DIAS DE SOUZA, brasileiro, torneiro mecânico, portador da CI-RG: 36.048.167-X-SSP/SP, inscrito no CPF: 305.651.621-87, casado no regime de comunhão parcial de bens com RUTILENE SILVA LIMA DE SOUZA, brasileira, do lar, portadora da CI-RG: 24.712.382-1 SSP/SP, inscrita no CPF: 157.182.878-80, residentes nesta cidade; RUTH DIAS DE SOUZA ANDREOTTI, brasileira, do lar, portadora da CI-RG: 343.322 SSP/MS, inscrito no CPF: 357.031.301-82, casada no regime de comunhão parcial de bens com MARIO CESAR ANDREOTTI, brasileiro, aposentado, portador da CI-RG: 16.458.215 SSP/SP, residentes nesta cidade; SILVIO DIAS DE SOUSA, brasileiro, viúvo, aposentado, portador da CI-RG: 1.313.557 SSP/MS, inscrito no CPF: 040.582.241-34, residente e domiciliado nesta cidade; SILMARA DIAS DE SOUZA ZECCHINATO, brasileira, representante comercial, portadora da CI-RG: 738.162 SSP/MS, inscrito no CPF: 596.401.971-49, casada no regime de comunhão parcial de bens com MARCELO LEONE ZECCHINATO, brasileiro, representante comercial, portador da CI-RG: 517.852 SSP/MS, inscrito no CPF: 475.558.071-49, residentes e domiciliados nesta cidade; SILVIO ALVES DE SOUSA, brasileiro, solteiro, auxiliar de enfermagem, portador da CI-RG: 36.709.751-5 SSP/SP, inscrito no CPF: 164.475.571-87, residentes e domiciliados nesta cidade.....

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada as fls. 75/77 do livro 115 da Serventia Notarial do 3º Ofício, nesta comarca, aos 05 de Agosto de 2010. VALOR: R\$ 157.000,00. CONDIÇÕES: Responder pela Evicção. Advogados Assistente: Cleber Paulino Castro - OAB/MS 13.541 e Rosa Madeiros Bezerra OAB/MS 5.235.

PAGAMENTOS: ao viúvo Silvio Dias de Souza a fração de 187,50m²; aos demais herdeiros a fração de 46,88m² para cada um. Consta na escritura que tem conhecimento dos art. 504 e 1.314 do CCB. ITCD nº 533/2010 total R\$ 3.140,00 (imeação R\$ 78.500,00). Cadastrado na Prefeitura sob nº 00.02.06.32.190.000-8. Emolumentos R\$ 203,00; Funjeco 3% R\$ 6,09; Funjeco 10% R\$ 20,30. Dourados-MS, 01 de Setembro de 2.010. Selo ADK 092297.....

Eu, escrevente autorizada.....

Av. nº 05 - Mat. nº 29.956 - Prot. 310040 AOS 04/10/2010.

Conforme pedido apresentado, expedido pela Secretaria Municipal de obras Públicas aos 22 de Setembro de 2010, assinado por Osmar Ferreira Paraizo - FISCAL DE OBRAS/17201, procedo a averbação da demolição de uma casa de madeira, constante no imóvel desta matrícula. Processo nº 26.310/2010, apresentou CND do INSS nº 149012010-06021010. Dou fé. Emolumentos: R\$ 34,00, Funjeco 3% R\$ 1,02, Funjeco 10% R\$ 3,40. Dourados/MS, 08 de Outubro de 2010. (WFN). SELO ADM 050469.....

Eu, escrevente autorizada.....

Av. nº 07 - Mat. nº 29.956 - Prot. 310042 AOS 04/10/2010.

Conforme pedido apresentado CARTA DE HABILITAÇÃO "HABITE-SE" nº 00697/2010

.....continua no verso.....



CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE DOURADOS - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
REGISTRO GERAL

Alceu Soares Aguiar
Oficial

DATA.: 08 de Outubro de 2010

MATRÍCULA Nº.: 29.956

FICHA Nº.: 02 verso

Fls.: 59

Prot. E.: 2644/25

LIVRO: 1

Alceu Baggio Aguiar
Oficial Substituto

Oficial

expedido pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, assinado por José Roberto de Arruda Leme - CREA/MS - 1524/D-MS, aos 26 de Agosto de 2010, tendo efetuado a vistoria na edificação residencial de alvenaria, com a área de 240,45m² (Duzentos quarenta e quatro metros quadrados), situado a Rua Humberto de Campos, nº 1200 esq. c/Rua João Vicente Ferreira, Lote nº 20, Quadra nº 02, Loteamento Vila Melo, nesta cidade. Considerando que foram respeitados a planta e memorial descritivo, constante do Processo de Construção 08328/1994, alvará nº 00019/1994, e considerando também que a edificação oferece condições mínimas de uso ou habitualidade, expedir-se a presente Cata de Habilitação. Apresentou CND do INSS nº 148592010-06021010. Emolumentos R\$ 34,00; Funjeco 3% R\$ 1,02; Funjeco 10% R\$ 3,40. Dourados-MS, 08 de Outubro de 2010. (WFM). Selo ADM 050470.....

Eu, Alceu Soares Aguiar, escrevente autorizada.....

AV. nº 08-Mat. nº 29.956 Prot 316778 aos 04/05/11

De conformidade ao pedido que me foi apresentado e cópia autenticada da identidade que fica no arquivo deste cartório, procedo a averbação do RG correto do proprietário Mario Cesar Andreotti, a saber: RG nº 16.458.235-SSP/SP, dou fé. Emolumentos R\$ 17,00; Funjeco 10% R\$ 1,70; Funjeco 3% R\$ 0,51. Selo Digital AAU 21351-971. Dourados-MS; 13 de maio de 2011. Eu Alceu Soares Aguiar Escrevente Autorizada.....

REGISTRO nº 09- Mat. nº 29.956 Prot 316656 aos 02/05/11

TÍTULO: Venda e compra

TRANSMITENTES: Silvio Dias de Sousa, brasileiro, viúvo, aposentado, portador d RG nº 1313557-SSP/MS e CPF nº 040.582.241-34, residente e domiciliado à rua Pedra Branca Araraquara nº 12, Jardim Estoril, em Guaratuba-PR; Silvio Alves de Sousa, brasileiro, solteiro, auxiliar de enfermagem, portador d RG nº 36709751-5-SSP/SP e CPF nº 164.475.571-87, residente e domiciliado à rua Vanderlei A Farias nº 25, Ipiranga em São José-SC; Claudemir Dias de Souza, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, torneiro, portador da RG nº 36048167-X-SSP/SP e CPF nº 305.651.621-87 e sua esposa Rutilene Silva Lima de Souza, brasileira, do lar, portadora da RG nº 24712382-1-SSP/SP e CPF nº 157.182.878-80, residentes e domiciliados à Travessa Eugenio Melara nº 148, Vila Progresso, em São Paulo-SP; Ruth Dias de Souza Andreotti, brasileira casada no regime de comunhão parcial de bens, do lar, portadora da RG nº 343.322-SSP/MS e CPF nº 357.031.301-82 e sua esposa Mario Cesar Andreotti, brasileiro, aposentado, portador da RG nº 16458235-SSP/SP e CPF nº 055.694.338-48, residentes e domiciliados à rua Pedra Branca Araraquara nº 12, Jardim Estoril em Guaratuba-PR; Silmara Dias de Souza Aracrinata, brasileira, casada no regime de comunhão parcial de bens, representante comercial, portadora da RG nº 738162-SSP/MS e CPF nº 596.401.971-49 e seu esposo Marcelo Leone Zecchinato, brasileiro, representante comercial, portador da RG nº 517852-SSP/MS e CPF nº 475.558.071-49, residentes e domiciliados à rua Portugal nº 334, centro em Guaratuba-PR.....

ADQUIRENTE: MARIA DE FATIMA PEREIRA, brasileira, solteira, administradora, portadora da RG nº 852180-SSP/MS e CPF nº 017.567.018-81, residente e domiciliada à rua João Vicente Ferreira nº 3.175, Vila Planalto, nesta cidade.....

FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do sistema financeiro da habitação-SFH, firmado aos 04 de março de 2011. VALOR R\$ 157.000,00, sendo composto das parcelas: Recursos próprios R\$ 73.000,00; Financiamento concedido pela CAIXA R\$ 84.000,00..

.....continua na ficha 03.....



CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE DOURADOS - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
REGISTRO GERAL

Alceu Soares Aguiar
Oficial

DATA.: 13 de Maio de 2011
MATRÍCULA Nº.: 29.956
FICHA Nº.: 03

Fls.: 60
Prot. E.: 264/25
LIVRO 2
Rub.: 11

Alceu Baggio Aguiar
Oficial Substituto
Oficial

continuação da ficha 02 vª.....
CONDIÇÕES: Responder pela evicção. ITBI nº 953/11 total R\$ 2.340,00 sendo aliq. de 2% sobre o valor de R\$ 96.000,00 e aliq. de 0,50% sobre o valor de R\$ 84.000,00. Cadastrado na Prefeitura sob nº 00.02.13.11.130.000. Foi apresentado certidão negativa de tributos vinculados ao imóvel expedida pela Prefeitura sob nº 6036/11. Emolumentos R\$ 1.579,00; Funjeco 10% R\$ 157,90; Funjeco 3% R\$ 47,37; Selo Digital AAV 21353-690. Dourados-MS; 13 de maio de 2011. Eu Escrevente Autorizada.....

REGISTRO nº 10- Mat. nº 29.956 Prot 316656 aos 02/05/11
Em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 84.000,00, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais referente ao contrato registrado a margem desta matrícula sob o nº 09. A DEVEDORA FIDUCIANTE: MARIA DE FATIMA PEREIRA, aliena o imóvel objeto desta matrícula em CARÁTER FIDUCIÁRIO a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., CNPJ nº 00.360.305/0001-04, nos termos do art. 22 e seguintes da lei nº 9514/97, que se obriga a pagar em 280 prestações mensais e consecutivas juros de 10,0262% ao ano, VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 180.000,00. Emolumentos R\$ 1.015,00; Funjeco 10% R\$ 101,50; Funjeco 3% R\$ 30,45; Funadep R\$ 15,56; Selo Digital AAV 21357-2. Dourados-MS; 13 de maio de 2011. Eu Escrevente Autorizada.....

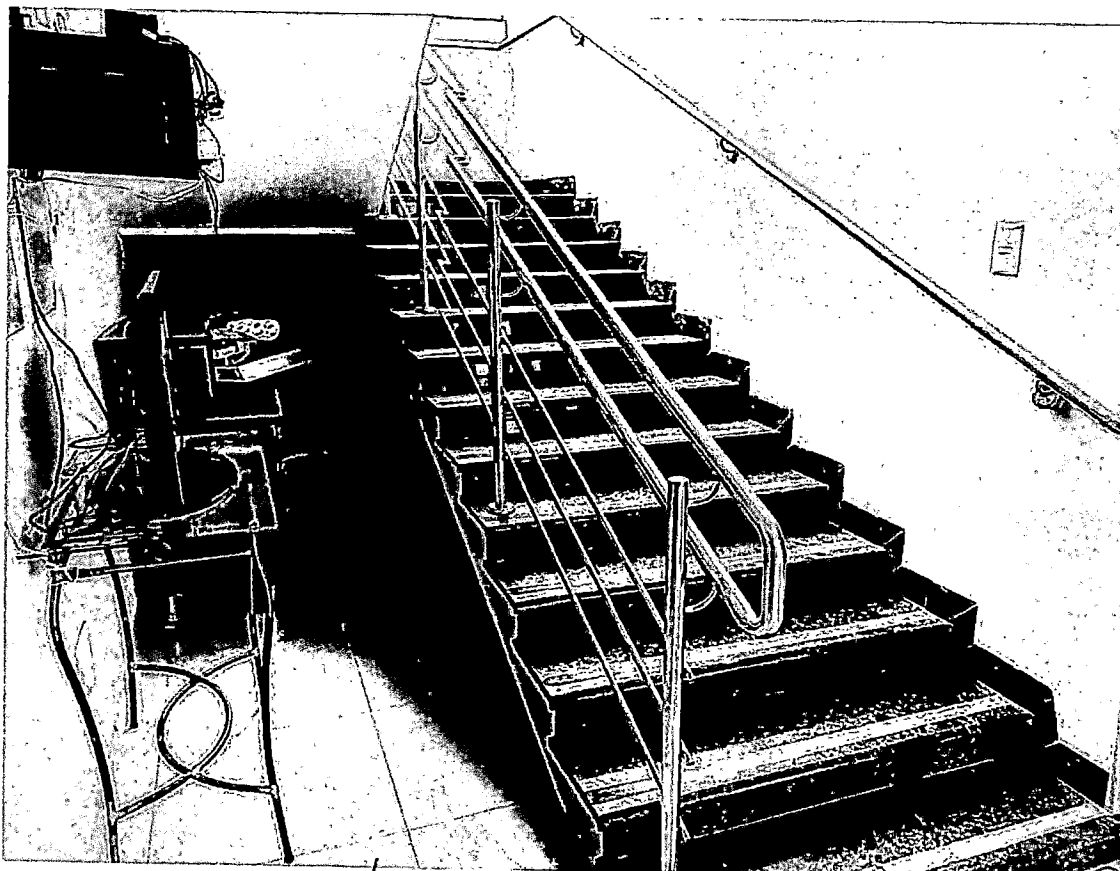
Av- nº 11 - Mat. nº 082661.2.0029956-33 - Protocolo nº 504164 de 03/06/2024.

Procede-se a esta averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, registrada sob o nº R-10, conforme AUTORIZAÇÃO PARA CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA FINANCIAMENTO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, emitida pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em 03/06/2024, dou fé. Emolumentos: R\$ 220,00; Funjeco 6,8% R\$ 14,96; Funjeco 10% R\$ 22,00; ISSQN 5% R\$ 11,00; Funadep 6% R\$ 13,20; Fundepge 4% R\$ 8,80; FEADMP/MS 10% R\$ 22,00. Valor do Selo R\$ 25,00. Selo Digital: AAA31483-262-RVD. Dourados-MS, 10 de Junho de 2024. (MM). Eu, **Edson Aguiar** Oficial.....



ANEXO 3 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO







FIM DO LAUDO

DE: Procuradoria Especializada de Licitações e Contratos	CI N°: 085/2025
PARA: SEMAD – Departamento de Gestão Operacional	DATA: 16/07/2025
ASSUNTO: Encaminha-se de Processo de Licitação n° 70/2025 – Inexigibilidade de Licitação n° 07/2025	
HISTÓRICO	

FLS. 111
PROC. 70/25
RUB. R.

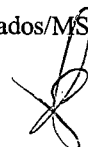
Prezado (a),

Encaminho por meio desta, o Processo Licitatório n° 70/2025/DL/PMD, modalidade Inexigibilidade de Licitação n° 07/2025, que visa a locação de imóvel, situado a Rua João Vicente Ferreira, 3.175, Jardim Paulista – Dourados/MS, para instalação do Programa de Apoio ao Servidor Municipal (PROAS) e funcionamento da Central de Perícias Médicas.

Em análise aos autos, observa-se que o valor de R\$ 8.723,00 (oito mil setecentos e vinte e três reais), fixado para fins de pagamentos mensais na locação, foi definido em negociação com a imobiliária responsável pelo imóvel, conforme apresentado na CI N° 586/2025/DGO (fls. 68-69).

No entanto, deve ser observado que o valor definido pela Comissão de avaliação de imóveis e infraestrutura, constituída através de Decreto n° 79, de 27 de janeiro de 2025, foi de até 8.000,00 (oito mil reais) mensais, informado como valor justo de comercialização mensal de retribuição pecuniária ao imóvel objeto da locação, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária n° 037/2025 (fls. 53-63).

Recomenda observar, ainda, a divergência significativa apresentada entre os valores informados no Laudo de Avaliação Imobiliário n° 037/2025, emitido pela Comissão de avaliação do Município de Dourados, e o Laudo de Avaliação Opinitiva (fls. 64-67) realizado pela imobiliária BLACK IMÓVEIS.

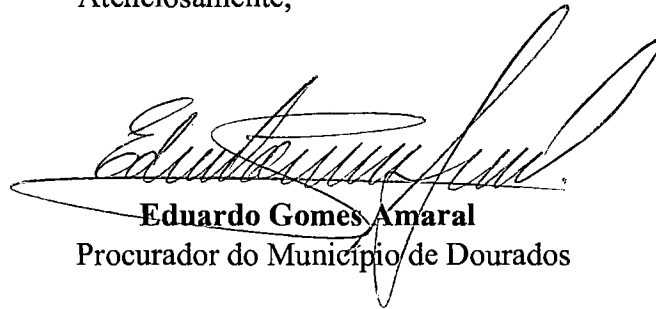


FLS. 112
PROC. 70125

Neste sentido, tendo em vista as atribuições da Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Dourados, definido pelo Decreto Municipal nº 2.579/2023, recomenda que o procedimento seja encaminhado para nova avaliação, ou considerações posteriores, diante dos fatos apresentados, uma vez que, cabe a ela elaborar Parecer Técnico Mercadológico, detalhando as condições e características do imóvel para respaldar o município quanto ao seu real valor de mercado.

Assim, considerando as recomendações apresentadas, sugere-se a adoção das medidas indicadas para posterior manifestação final dessa Procuradoria Especializada.

Atenciosamente,



Eduardo Gomes Amaral
Procurador do Município de Dourados

Enviado por:	Data da entrega:	Horário:	Recebido por:
PGM/PELC	16/07/25	12h04	Luiz Felipe da Silva Chaves Mat. 114772963-3



COMUNICAÇÃO INTERNA
SECRETARIA MUNICIPAL DE
ADMINISTRAÇÃO

FLS. 113
PROC. 70/25
RUB. R.

DE: SEMAD – Departamento de Gestão Operacional	CI Nº: 659/2025/DGO
PARA: Secretaria de Planejamento – Gabinete	DATA: 17/07/2025
ASSUNTO: Encaminha Processo Licitatório nº 70/2025 – Para análise e considerações	
HISTÓRICO	

Prezado Senhor Secretário,

Após cumprimentá-lo cordialmente, a Secretária Municipal de Administração vem respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, em atenção ao Comunicado Interno nº 085/2025 expedido pela Procuradoria Geral do Município. Por meio deste, encaminho o Processo de Licitação nº 70/2025, Protocolo Eletrônico nº 2.641/2025, para análise e considerações a respeito dos apontamentos feitos pela Procuradoria Especializada em Licitações e Contratos, acerca da divergência dos valores informados no Laudo de Avaliação Imobiliária nº 037/2025, expedido pela Comissão de Avaliação de Imóveis e Infraestrutura.

Ocorre que a referida Comissão emitiu Laudo indicando o valor de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais. Contudo, conforme informado anteriormente a Vossa Senhoria através da CI nº 586/2025/DGO, em negociação com a imobiliária, a mesma aceitou a contraproposta no valor de R\$ 8.723,00 (oito mil, setecentos e vinte e três reais), onde a locadora arcaria com os custos de Imposto (IPTU) e Taxa de Coleta do Lixo. Após esse encaminhamento, recebemos de V.S.^a o despacho apontando pelo não impedimento sobre a contratação nos valores supracitados.

Diante disso, o processo foi encaminhado para Parecer Jurídico da Procuradoria Geral do Município visando a formalização do contrato. Entretanto, a PGM recomenda, através da CI nº 085/2025, que o processo seja encaminhado para nova avaliação ou considerações posteriores, diante dos fatos apresentados.

Considerando o exposto, solicitamos de Vossa Senhoria a análise da documentação e parecer sobre as medidas a serem adotadas, seja pela possibilidade de nova avaliação, ou ainda a indicação de qual procedimento poderá ser adotado para prosseguimento com o processo licitatório.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO	
PROTOCOLO Nº <u>533</u>	
DATA: <u>17/07/25</u>	HS: <u>13:54</u>
<u>Am S.</u>	
RESPONSÁVEL	



COMUNICAÇÃO INTERNA
SECRETARIA MUNICIPAL DE
ADMINISTRAÇÃO

FLS. 114
PROC. 70125
RUB. 8

Outrossim, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos e alinhamentos que se façam necessários, reiterando nossa plena disposição para o diálogo e a cooperação institucional.

Certos de contar com sua habitual atenção e espírito colaborativo, manifestamos nossos mais elevados votos de apreço e consideração.

Atenciosamente.

Tays Pereira Litran Diniz

Secretária Municipal de Administração

Emitida por:	Entrega:	Horário:	Recebido por:
Robson			

DESPACHO LAUDO DE AVALIAÇÃO 037/2025

O MUNICÍPIO DE DOURADOS, pessoa jurídica de Direito Público, localizado à Rua Coronel Ponciano, 1700, Parque dos Jequitibás, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 03.155.926/0001-44, por meio do **Secretária Municipal de Planejamento**, após análise da CI n. 586/2025/DGO SEMAD, considerando o despacho anterior desta secretaria e o parecer da Procuradoria Geral do Município, vem por meio deste expor o que segue:

Considerando o pedido de avaliação feito pela Secretaria de Administração quanto ao Imóvel situado na Rua João Vicente Ferreira, n. 3175, Jardim Paulista, o qual visa a instalação de Central de Perícias do Município e do Programa de Apoio ao Servidor da Prefeitura Municipal de Dourados (PROAS);

Considerando que o valor mercadológico levantado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, foi de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensal, para valor de aluguel;

Considerando que o valor ofertado pela Imobiliária Black, foi de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) e que em reunião com a SEMAD, a mesma apresentou uma contra-proposta e a imobiliária aceitou;

Considerando o Decreto N. 1.488 de 22 de julho de 2022, que dispõe sobre as diretrizes para avaliação dos imóveis da Prefeitura Municipal de Dourados ou de seu interesse;

Considerando que o imóvel solicitado atende as necessidades da Secretaria de Administração, em atenção ao Art. 10 daquele Decreto, por ser ainda de interesse da Prefeitura Municipal de Dourados, por ser atribuição do Secretário, este aplica um ágil de 10% (dez por cento) no valor atribuído como valor de mercado.

www.dourados.ms.gov.br

Rua Cel. Ponciano, 1700 - Parque dos Jequitibás

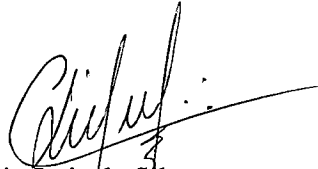
Dourados - MS - 79830-220



FLS. 166
PROC. 70/25
RUB. R.

Dourados/MS, 18 de julho de 2025.

Atenciosamente,



Fábio Luis da Silva

Secretário Municipal de Planejamento

DE: SEMAD – Departamento de Gestão Operacional	CI Nº: 668/2025/SEMAD
PARA: Procuradoria Especializada de Licitações e Contratos	DATA: 22/07/2025
ASSUNTO: Encaminha-se o Processo de Licitação nº 70/2025 - Inexigibilidade. de Licitação nº 07/2025	
HISTÓRICO	

Apoio Administrativo e Financeiro
PROCURADORIA - GERAL DO
MUNICÍPIO DE DOURADOS/MS.

Prezado Procurador, PROTOCOLO Nº. 1424
DATA: 22/07/25 HORA: 11:22

Folha nº. 117
Processo nº. 70/25
Rubrica: [assinatura]

Após cumprimentá-lo cordialmente, a Secretaria Municipal de Administração, vem respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, em resposta à CI nº 085/2025, informar o que segue:

Após solicitação da Secretaria Municipal de Administração (CI nº 085/2025) - em atenção a recomendação da Procuradoria Geral do Município - o Secretário Municipal de Planejamento, aplicou um ágil de 10%, em conformidade com o Artigo 10 do Decreto Municipal nº 1.488 de 2022, que atualiza o valor mercadológico levantado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis na avaliação nº 37/2025 para R\$ 8.800,00. Desta forma, o valor de R\$ 8.723,00 negociado com a proprietária, torna-se compatível com o valor total estipulado pela Comissão de Avaliação, e despacho do Secretário Municipal de Planejamento.

Por fim, considerando as soluções disponíveis no mercado e a singularidade do objeto, por suas características de instalações e de localização, pelo fato de não haver necessidade de adaptação - considerando que os requisitos estabelecidos pelo Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e pela

**COMUNICAÇÃO INTERNA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO SEMAD

Folha nº 118
Processo nº 10125
Rubrica: [assinatura]

Central de Perícias foram atendidos, justificamos a regularidade dos valores apresentados.

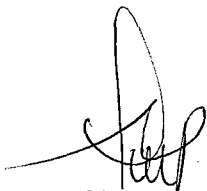
Outrossim, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos e alinhamentos que se façam necessários, reiterando nossa plena disposição para o diálogo e a cooperação institucional.

Certos de contar com sua habitual atenção e espírito colaborativo, manifestamos nossos mais elevados votos de apreço e consideração.

Cordialmente,


Robson Elias dos Santos
Diretor de Departamento


Rafael Carvalho Vital
Assistente Administrativo


Tays Diniz
Secretária Municipal de Administração

Enviado por:	Entrega:	Horário:	Recebido por: