

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário.

Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Celeiro Centro Oeste - SICREDI Celeiro Centro Oeste.

Executado: Ronicley Benevides de Oliveirarocesso.

BRUNNO DOMINGOS OJEDA, perito ATIVO e CREDENCIADO junto ao Cadastro Eletrônico de Peritos e Órgãos Técnicos e Científicos (CPTEC), com especialização no campo da PERÍCIA IMOBILIÁRIA, e na qualidade de PERITO NOMEADO, venho à presença de Vossa Excelência EXPOR e REQUERER o que se segue:



 (67) 99969-4151 | (67) 99889-1268
 domingosjedapericias@gmail.com
 Rua Rogério Cavalari, nº 131, Sala 173,
 Bloco 100, Tiradentes, CEP: 79042-698,
 Campo Grande/ MS.



BRUNNO DOMINGOS OJEDA, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar **LAUDO PERICIAL IMOBILIÁRIO**:

1. LAUDO PERICIAL IMOBILIÁRIO.

Imóvel avaliado: Lote urbano nº 11-B, quadra nº 40, denominado “Loteamento Alcinópolis”, situado com frente para a Avenida Virgílio José Carneiro, esquina com a Rua Pedro Mendes de Oliveira, no município de Alcinópolis/MS.

Área do terreno: 287,35 m².

Área construída/benfeitorias: aproximadamente 250,50 m² (conforme autos).

Matrícula nº 24.262 – 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Coxim/MS.

2. DA NOMEAÇÃO E DO OBJETO DA PERÍCIA.

O Perito foi regularmente nomeado por este Juízo para realização de **perícia avaliativa**, com a finalidade de apurar o **valor de mercado do imóvel**, nos termos da decisão de **fls. 239**, a fim de dirimir controvérsia existente entre as partes.

O objeto da presente perícia consiste na **vistoria interna e externa** do imóvel, **caracterização física aparente**, **identificação de benfeitorias**, **análise do entorno urbano** e **estimativa do valor de mercado** do bem.

3. METODOLOGIA ADOTADA.

A **perícia** foi realizada mediante:

a) **vistoria técnica externa e interna** “in loco” no dia 30/01/2026 às 14:00;

- b) **acesso às dependências da edificação**, franqueado pelo requerido/proprietário;
- c) **registro fotográfico** completo do imóvel e entorno;
- d) **análise visual** direta da construção;
- e) **levantamento** das benfeitorias aparentes;
- f) **caracterização** urbanística da região.

A metodologia observa os princípios gerais da ABNT NBR 14.653 (**Avaliação de Bens**), utilizando-se do **método comparativo direto de dados de mercado**, associado a **critério de custo unitário local para área construída**, considerando **padrão construtivo, estado de conservação, uso do imóvel e benfeitorias existentes**.

Não foram realizados ensaios estruturais invasivos, medições arquitetônicas detalhadas ou perícias especializadas em sistemas elétricos ou hidráulicos, restringindo-se a análise aos aspectos visuais e funcionais aparentes, nos limites do encargo pericial.

4. DA ÁREA CONSTRUÍDA E DE SUA ORIGEM.

Esclarece o Perito que **não foi realizada medição técnica “in loco” da área construída**, uma vez que tal procedimento **não integrou** o escopo da perícia determinada por este Juízo, a qual possui natureza eminentemente avaliativa.

Assim, a **metragem construída considerada no presente laudo (aproximadamente 250,50 m²)** foi adotada com base nas **informações constantes** nos autos, especialmente aquelas apresentadas pela parte requerida às fls. 212–217, bem como por **constatação visual** da existência da edificação durante a vistoria, **não tendo sido identificada divergência grosseira aparente** entre o informado e o observado.

Ressalta-se que **inexiste averbação da área construída na matrícula do imóvel**, limitando-se o registro imobiliário à **descrição do lote de terreno urbano**.

A presente avaliação considera, portanto, **os dados documentais disponíveis e a verificação física aparente do imóvel**, nos limites do encargo pericial atribuído.

5. DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel encontra-se implantado em terreno plano, com **área total de 287,35 m²**, possuindo **edificação e benfeitorias** correspondentes a **aproximadamente 250,50 m²**.

Localiza-se em **bairro de ocupação recente** no município de Alcinópolis/MS, caracterizado por **entorno misto**, com **predominância residencial**, situado em **área em desenvolvimento e potencial valorização imobiliária**.

Constatou-se a **existência de construção residencial principal e salão com acesso independente**, caracterizando o imóvel como de uso misto, com **predominância residencial**.

A edificação apresenta **padrão construtivo médio**.

A **cobertura principal** é composta por **telhas de fibrocimento**, com **forro em PVC branco**. Há **madeiramento decorativo tipo pergolado** e **cobertura da área gourmet também em fibrocimento com estrutura em madeira**.

As **esquadrias externas** são **predominantemente em alumínio**, havendo **portas em madeira na área interna, portas em alumínio na área externa e portas em ferro nas áreas externas e na divisa com o salão comercial**. Observa-se esquadria de ferro aparente apenas na garagem frontal.

Quanto à **infraestrutura sanitária**, o **requerido** informou durante a diligência pericial que o **imóvel possui ligação à rede pública de esgotamento sanitário**. Esclarece o Perito que tal informação decorre exclusivamente de **declaração verbal do requerido**, não tendo sido possível verificar visualmente a ligação,

tampouco foram apresentados documentos públicos ou técnicos que comprovassem referido serviço.

No que se refere ao **sistema de energia solar fotovoltaica**, constatou-se **visualmente a existência das placas instaladas no imóvel**. Todavia, quanto à efetiva ligação operacional do sistema à rede elétrica, tal informação foi igualmente prestada verbalmente pelo requerido, não tendo o Perito acesso a documentação técnica, homologação da concessionária ou outro meio público que comprovasse o funcionamento integrado do sistema.

Constata-se **desgaste natural decorrente do uso e do tempo, sem indícios visuais de vícios estruturais aparentes**.

6. DAS BENFEITORIAS EXISTENTES.

Foram constatadas as seguintes **benfeitorias aparentes**:

- a) **piscina em fibra**, de tamanho médio;
- b) **área externa** com churrasqueira;
- c) **sistema de energia solar fotovoltaica** (placas instaladas);
- d) **salão** com acesso independente;
- e) **sistema de câmeras** de monitoramento;
- f) **portão eletrônico** com fechadura eletrônica e **motor operacionais**;
- g) **calhas** instaladas;
- h) **balcões de granito** nos banheiros internos;
- i) **boxes/vidro tipo blindex** nos banheiros internos;
- j) **armários planejados** na cozinha e em um banheiro externo;
- l) **aparelhos de ar-condicionado** instalados nos dormitórios;

- m) **dormitórios** possuem banheiro integrado (suítes);
- n) **garagem frontal** com cobertura parcial para um veículo médio;
- o) **vagas descobertas** para até dois veículos médios em área gramada;
- p) **vagas cobertas laterais** para até dois veículos médios, com acesso por portão lateral;
- q) **boa distribuição de tomadas** elétricas em todos os ambientes.

Tais elementos agregam valor funcional e mercadológico ao imóvel.

7. DO REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Foram registradas **65 (sessenta e cinco) imagens**, contemplando **fachada, laterais, fundo, entorno, áreas internas, acabamentos, sistemas instalados e demais elementos relevantes**, anexadas ao presente laudo, devidamente numeradas e descritas.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

Considerando a **metragem do terreno (287,35 m²)** e da **área construída (aproximadamente 250,50 m²)**, padrão construtivo médio, uso misto com predominância residencial, benfeitorias existentes e levantamento de mercado local no município de Alcinópolis/MS, procede-se à avaliação do imóvel.

Para o **terreno**, adota-se como **referência o valor declarado na matrícula nº 24.262**, constante da **escritura pública de compra e venda**, no montante de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

Para a **área construída**, adota-se o valor unitário de **R\$ 1.950,00/m²**.

Assim, obtém-se:

- a) **Valor do terreno:** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);
- b) **Valor da construção:** $250,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.950,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 488.475,00$ (quatrocentos e oitenta e oito mil quatrocentos e setenta e cinco reais).

Valor total estimado do imóvel: R\$ 638.475,00 (seiscentos e trinta e oito mil, quatrocentos e setenta e cinco reais).

9. CONCLUSÃO PERICIAL.

Com base na **vistoria interna e externa** realizada, nos **registros fotográficos** e na **análise técnica empreendida**, conclui o Perito que:

O **imóvel** trata-se de **terreno edificado**, contendo **construção residencial** e **salão independente**;

Possui **características** de **uso misto**, com **predominância residencial**;

Apresenta **padrão construtivo médio**;

Conta com **benfeitorias relevantes** que **agregam valor funcional** e **mercadológico**;

Não foram constatados, à **inspeção visual**, **vícios estruturais** aparentes;

O **estado geral** é de **conservação regular**, com **desgaste natural** pelo **uso** e **tempo**;

A **área construída** não se encontra **averbada** na **matrícula** do **imóvel**;

O **valor de mercado estimado** do **imóvel** é de **R\$ 638.475,00** (seiscentos e trinta e oito mil quatrocentos e setenta e cinco reais).

10. DECLARAÇÃO.

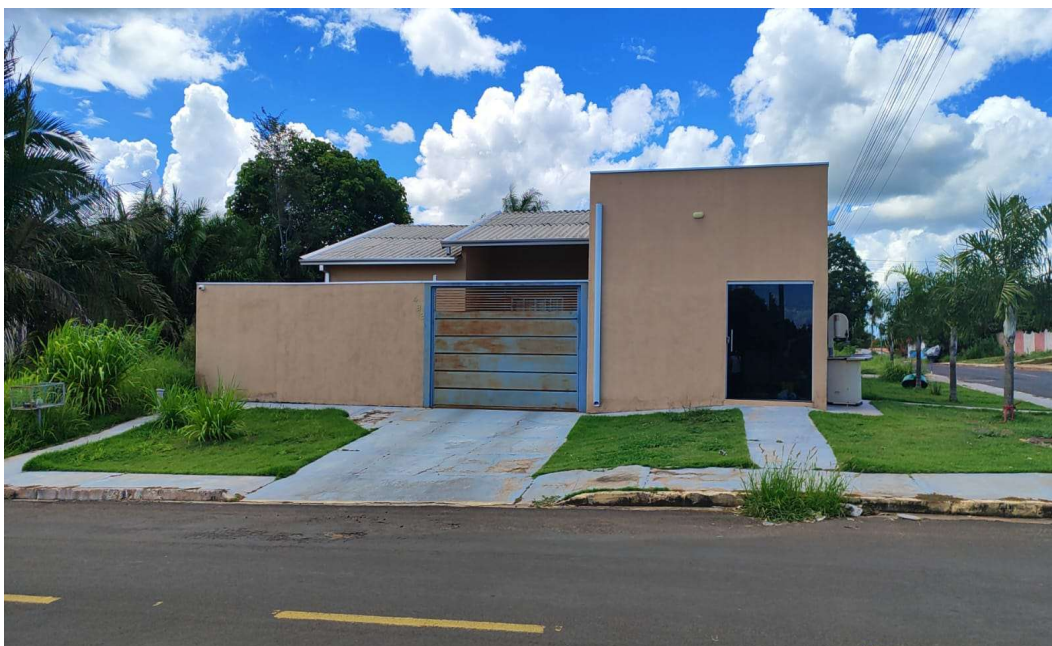
O Perito declara haver atuado com **imparcialidade, zelo técnico e observância às normas aplicáveis**, colocando-se à disposição do Juízo para eventuais esclarecimentos bem como para novas designações.

Campo Grande - MS, 16 de fevereiro de 2025

BRUNNO DOMINGOS OJEDA
Perito Judicial - CRECI/MS nº 14.478 – COFECI nº 46.364

ANEXO I – FOTOGRÁFICO

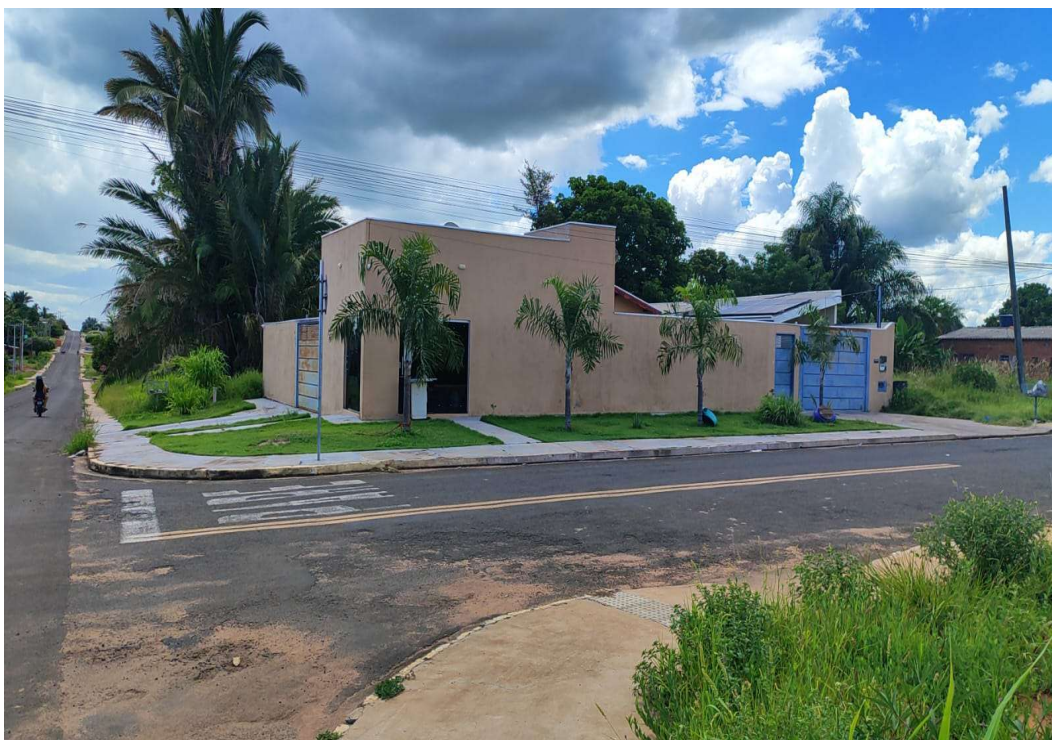
FACHADA DO IMÓVEL (Av. Virgílio José Carneiro).









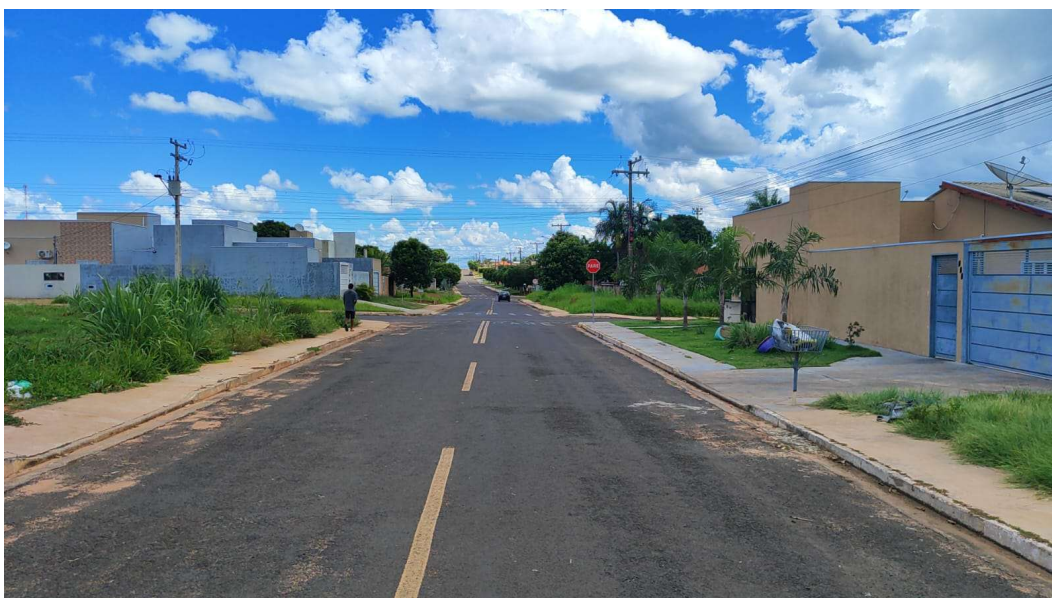


RUA LATERAL DO IMÓVEL (Pedro Mendes de Oliveira).











FUNDOS DO IMÓVEL (Pedro Mendes de Oliveira).



FACHADA E LATERAL DO IMÓVEL (Av. Virgílio José Carneiro, Pedro Mendes de Oliveira).





RUA EM FRENTE AO IMÓVEL (Av. Virgílio José Carneiro)



RUA LATERAL DO IMÓVEL (Pedro Mendes de Oliveira)



PARTE INTERNA (COZINHA).





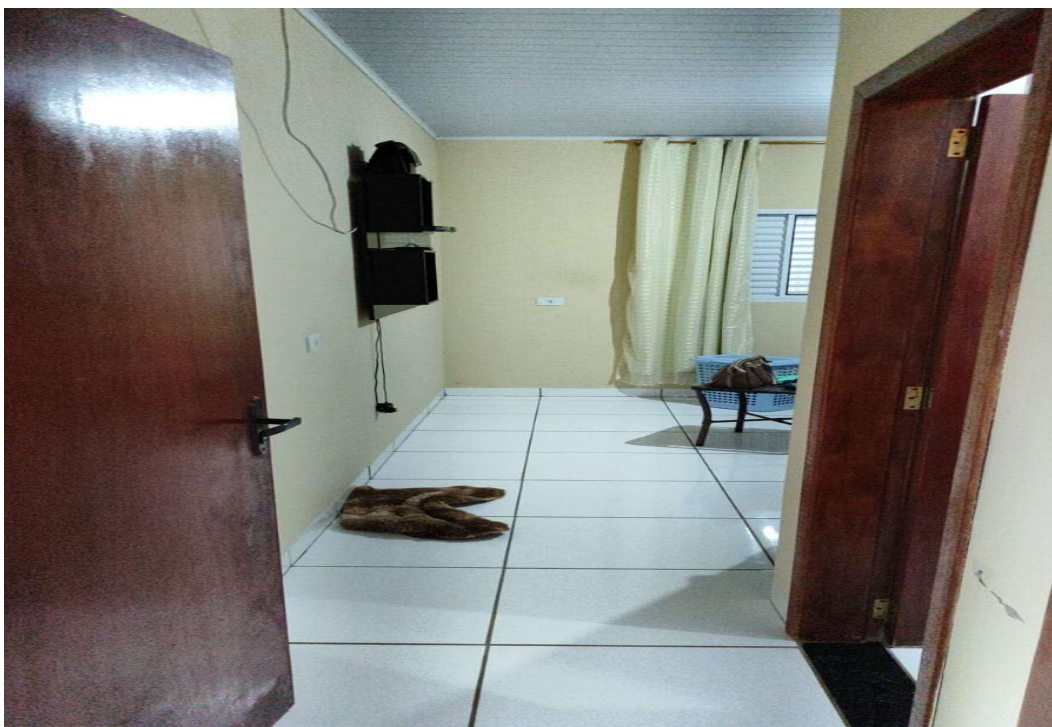
PARTE INTERNA (COZINHA-ÁREA EXTERNA-FUNDOS).



PARTE INTERNA (BANHEIRO SOCIAL).



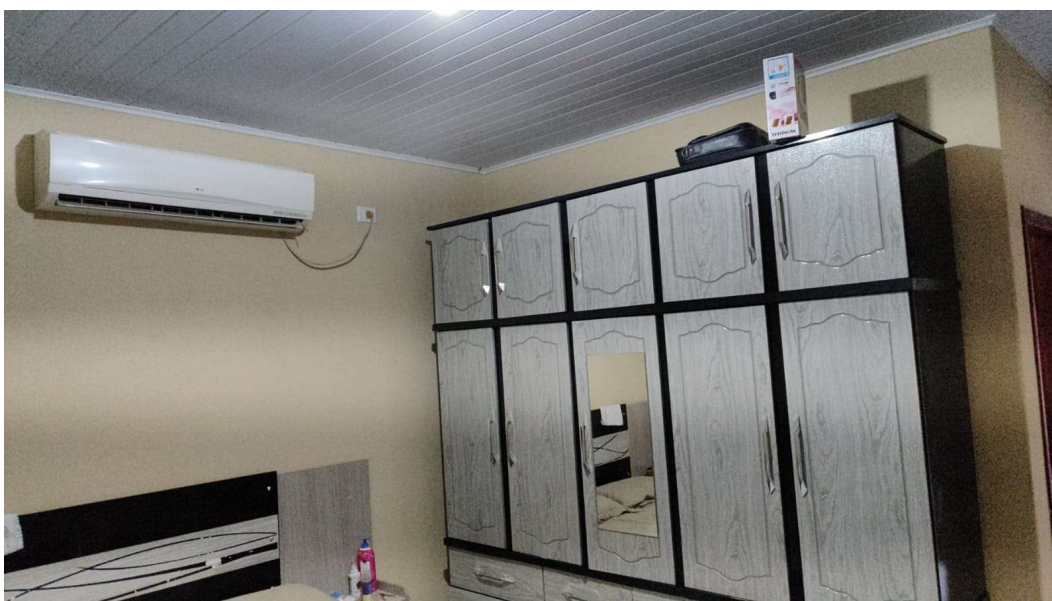
PARTE INTERNA (QUARTO 1 – SUÍTE).



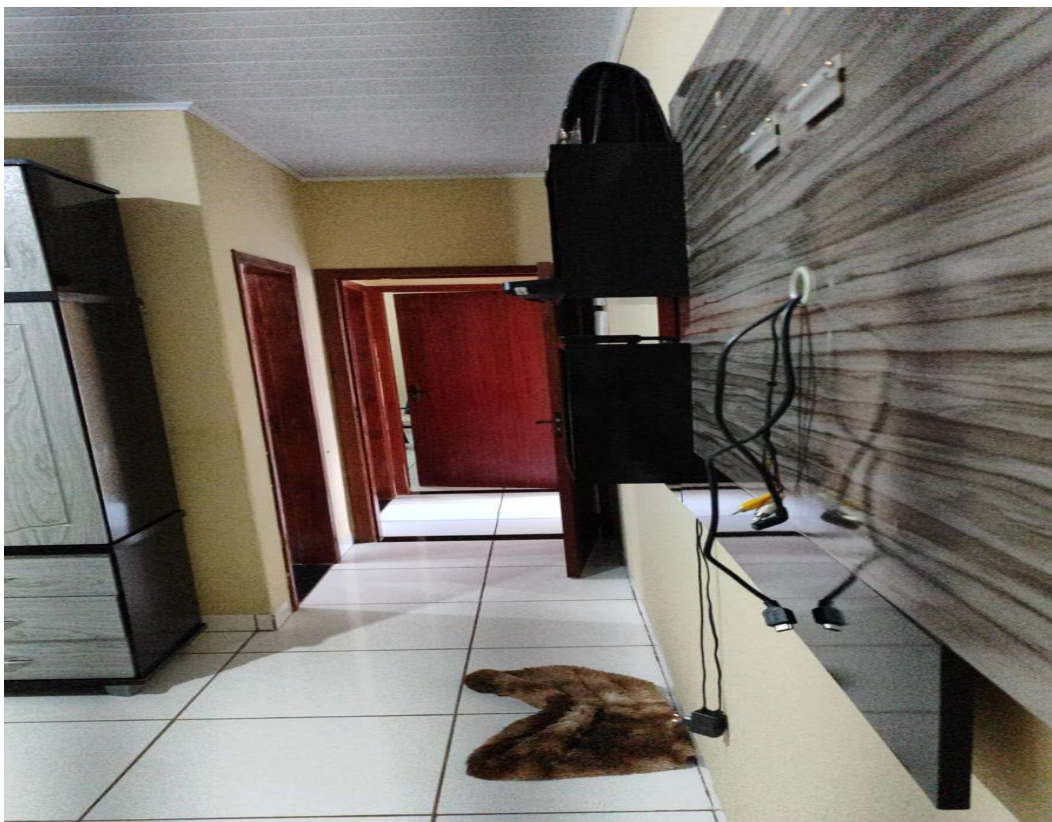
PARTE INTERNA (SALA).



PARTE INTERNA (QUARTO 1 – SUÍTE).



PARTE INTERNA (QUARTO 1 – SUÍTE).



PARTE INTERNA (QUARTO 2 – SUÍTE).



PARTE INTERNA (BANHEIRO 2 – SUÍTE).



PARTE INTERNA (QUARTO 2 – SUÍTE).



PARTE EXTERNA (QUARTO 3 – SUÍTE).



PARTE INTERNA (COZINHA).



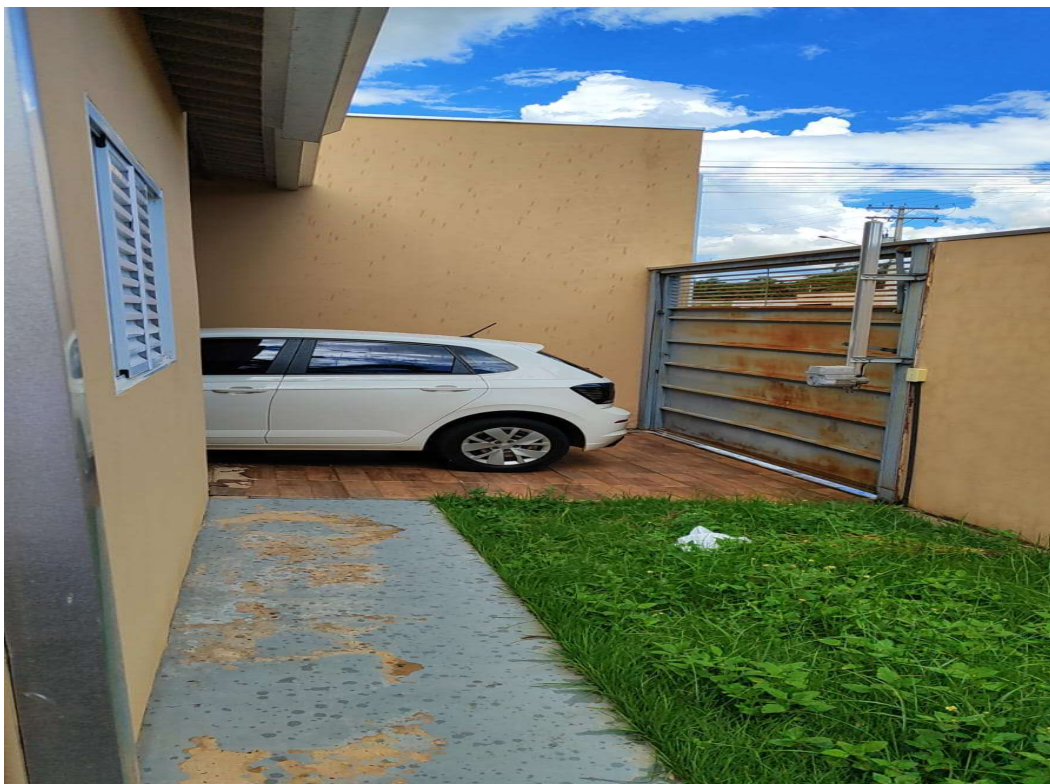
PARTE EXTERNA (QUARTO 3 – SUÍTE).



PARTE EXTERNA (CORREDOR DA LATERAL).



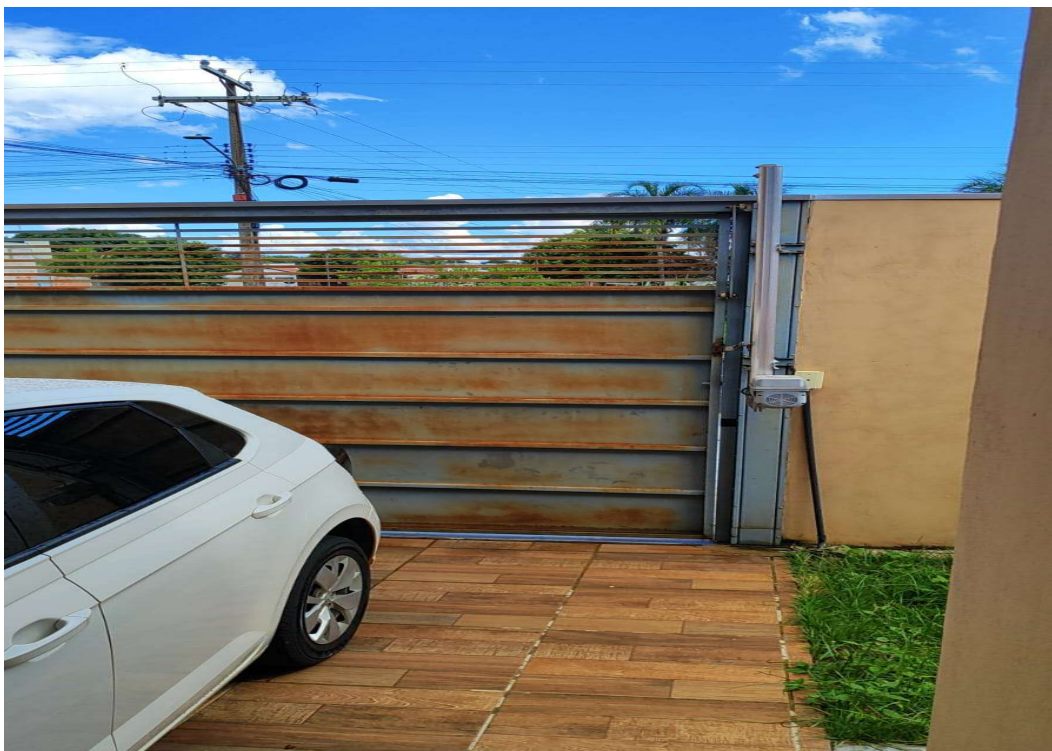
PARTE EXTERNA (ENTRADA).



PARTE EXTERNA (BANHEIRO 3 – SUÍTE).



PARTE EXTERNA (ENTRADA).



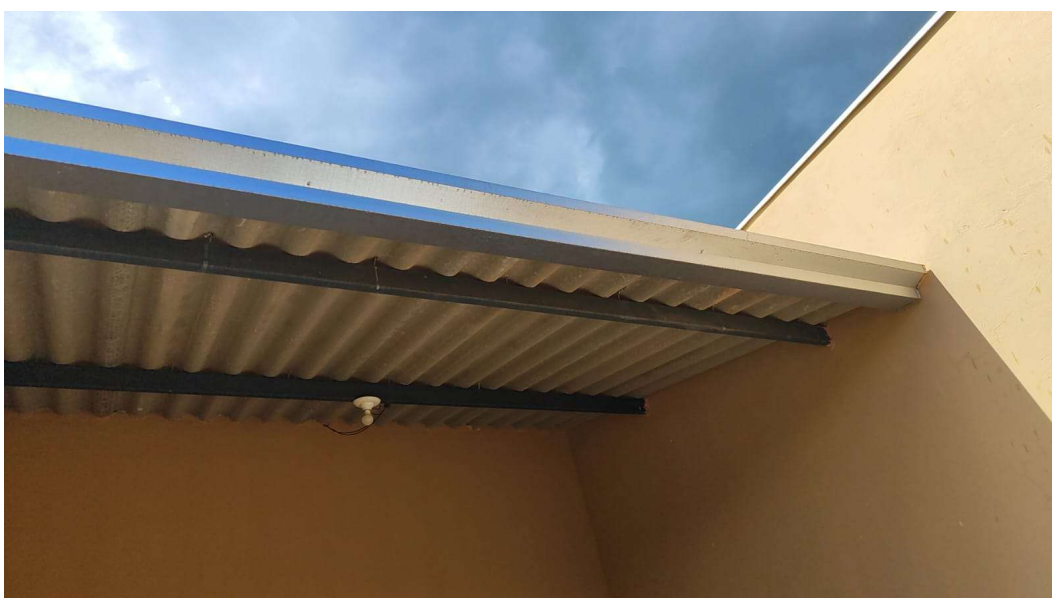
PARTE EXTERNA (ENTRADA).



PARTE EXTERNA (ENTRADA).



PARTE EXTERNA (ENTRADA).



PARTE EXTERNA (ENTRADA).



PARTE EXTERNA (CORREDOR LATERAL).



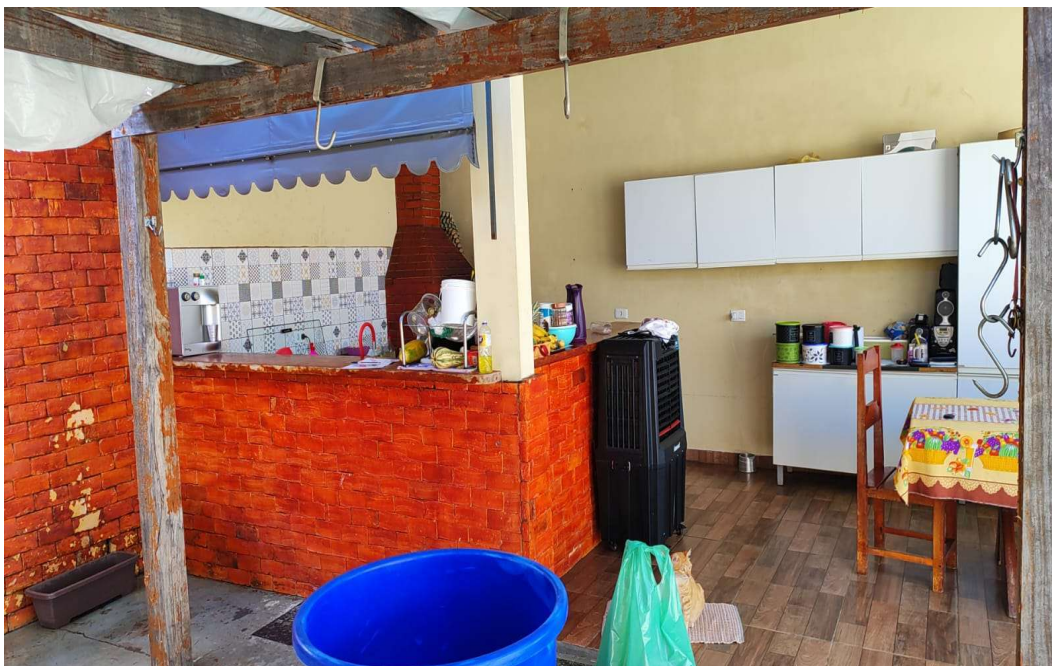
PARTE EXTERNA (FUNDOS – ENTRADA DA SUÍTE 3).



PARTE EXTERNA (LAVANDERIA).



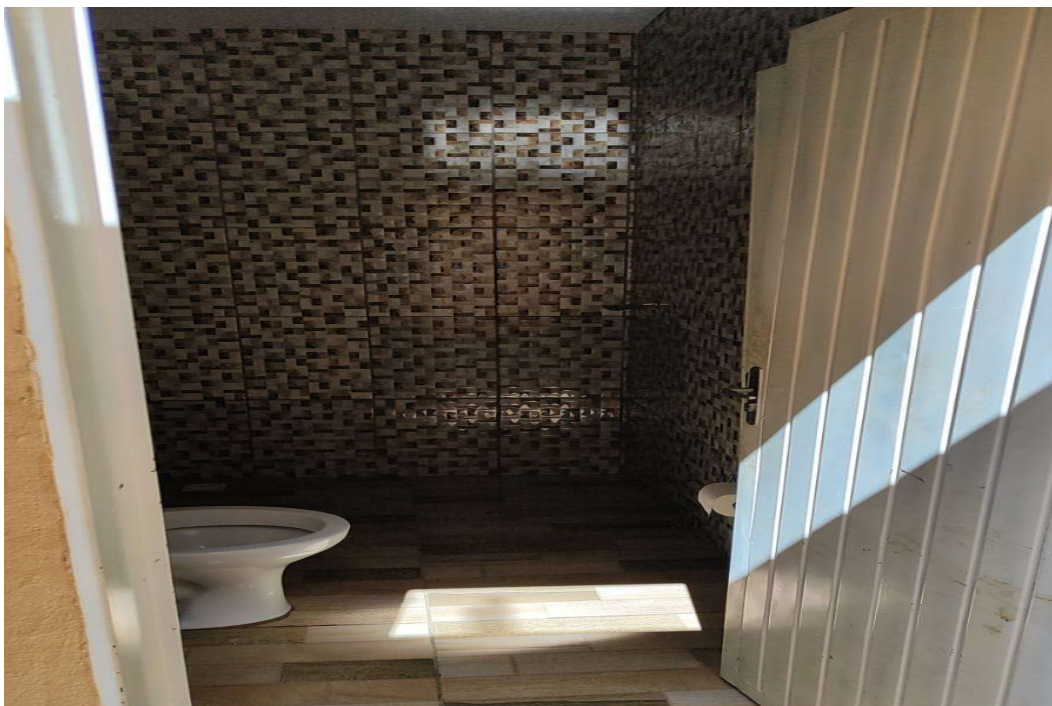
PARTE EXTERNA (ÁREA GOURMET).



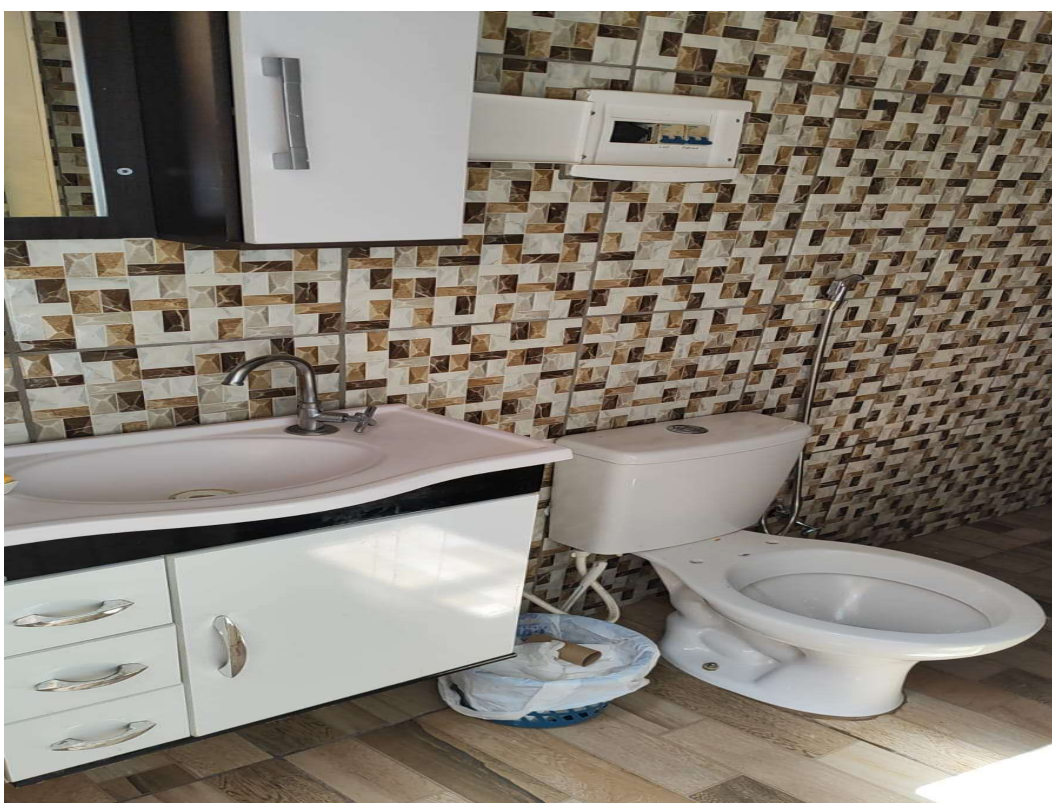
PARTE EXTERNA (ÁREA GOURMET).



PARTE EXTERNA (BANHEIRO PISCINA E SALÃO COMERCIAL).



PARTE EXTERNA (BANHEIRO PISCINA E SALÃO COMERCIAL).



PARTE EXTERNA (PISCINA).



PARTE EXTERNA (SALÃO COMERCIAL).



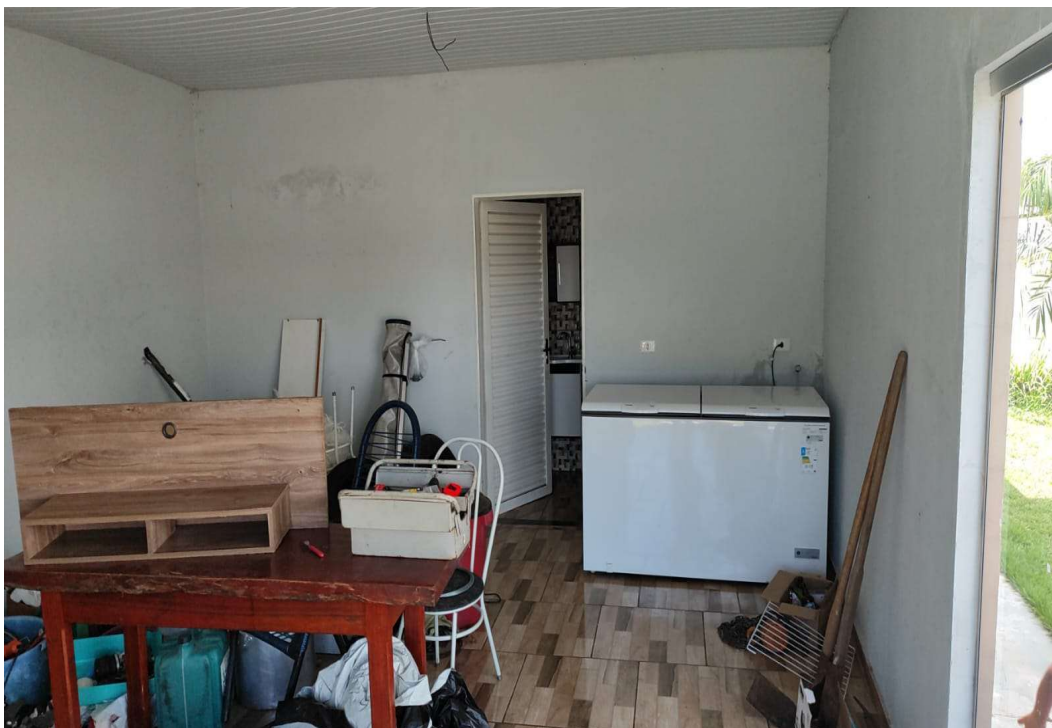
PARTE EXTERNA (BANHEIRO PISCINA E SALÃO COMERCIAL).



PARTE EXTERNA (BANHEIRO PISCINA E SALÃO COMERCIAL).



PARTE EXTERNA (SALÃO COMERCIAL).



PARTE EXTERNA (PISCINA-FUNDOS).



PARTE EXTERNA (FUNDOS – INVERSOR DE ENERGIA SOLAR).



PARTE EXTERNA (ÁREA GOURMET).



PARTE EXTERNA (PISCINA).



PARTE EXTERNA (PORTÃO PEDESTRES LATERAL).



PARTE EXTERNA (FUNDOS – COZINHA – ÁREA GOURMET).



ANEXO II – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui este documento



CNM 062919.2.0024262-11

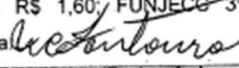
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 Rua Filinto Muller, nº 280, Centro – CEP 79.400-000
 Telefone (67) 3291-8540 / Fax (67) 3291-8506 – e-mail: rgicoxim@hotmail.com
 Julio Lima de Almeida
 Registrador

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL - CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL
HERVÉ MENDES FONTOURA (IN MEMORIAM)
LUIZ HERVÉ CASTILHO FONTOURA
 1.º TABELLÃO DE NOTAS
NAUDY CASTILHO FONTOURA
 SUBSTITUTA

CNM 062919.2.0024262-11



MATRÍCULA 24.262	FICHA 001	DATA 05/07/2010
----------------------------	---------------------	---------------------------

(Protocolo nº 111.983, fls. 252, Lv. 1-R – 28/06/2010) **IMÓVEL:** Um lote de terreno urbano desmembrado, denominado de lote nº 11-B, da quadra n.º 40, com área de **287,35 M2** (duzentos e oitenta e sete metros e trinta e cinco centímetros quadrados), **localizado com frente à Avenida Virgílio José Carneiro, está do lado direito (par), esquina com a Rua Pedro Mendes de Oliveira**, situado no "loteamento Alcinópolis", em Alcinópolis-MS, dentro dos seguintes limites e confrontações: **ao Norte** (fundos) 15,06m (quinze metros e seis centímetros) dividindo com parte do lote nº 11-A; **ao Sul** (frente) 13,67m (treze metros e sessenta e sete centímetros) para a Avenida Virgílio José Carneiro; **ao Leste** (lado esquerdo) 20,05m (vinte metros e cinco centímetros) para a Rua Pedro Mendes de Oliveira; **ao Oeste** (lado direito) com 20,00m (vinte metros) dividindo com o lote nº 11-C. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 17.269, Livro 002, neste CRI. **PROPRIETÁRIO:** **NEILO NUNES BARBOSA**, brasileiro, solteiro, advogado, maior, capaz, portador da Carteira de Identidade RG nº 772.587-SSP-MS e do CPF nº 777.974.001-30, filho de Abrahão Garcia Barbosa e de Geni Nunes Barbosa, residente e domiciliado na Avenida Adolfo Carneiro, nº 1034, Centro, em Alcinópolis-MS. Documentação arquivada sob o nº 63 na pasta nº 56 de Averbações do Livro 02. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 05 de julho de 2010. Emol. R\$ 16,00; FUNJECC 10% R\$ 1,60; FUNJECC 3% R\$ 0,48. (O.S. 45141 – 24/06/2010). Oficial Substituta  (Naudy Castilho Fontoura). **R-1724.262**, em 02 de junho de 2014. (Protocolado sob número 122.342, Livro 1-V, Folha 55, em 26/05/2014). **TÍTULO:** Compra e Venda. **TRANSMITENTE:** **NEILO NUNES BARBOSA**, brasileiro, solteiro, Advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 772.587 SSP MS e do CPF nº 777.974.001-30, residente e domiciliado na Rua José Pereira da Silva, 482, Centro, em Costa Rica -

— continua no verso —

Valide este documento clicando no link a seguir: <http://assinador-web.onr.org.br/docs/KHJ23-J98G8-CXTRJ-ESUV4>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Página 1



CNM 062919.2.0024262-11

Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 Rua Filinto Muller, nº 280, Centro – CEP 79.400-000
 Telefone (67) 3291-8540 / Fax (67) 3291-8506 – e-mail: rgicoxim@hotmail.com
Julio Lima de Almeida
Registrador

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KHJ23-J98G8-CXTRJ-ESUV4>

CNM 062919.2.0024262-11

MATRÍCULA	FICHA	DATA
24.262	01 Verso	02/06/2014

MS.
ADQUIRENTE: ABRAHÃO GARCIA BARBOSA, brasileiro, pecuarista, portador da Cédula de Identidade CIRG nº 96679 SSP/MT e do CPF nº 272.181.551-20, casado pelo regime de comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, com a Sra. GENI NUNES BARBOSA, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade CIRG nº 439849-SSP/MS e do CPF nº 898.906.041-91, residentes e domiciliados na Fazenda São Luiz, em Costa Rica - MS.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Serviço Notarial e Registro Civil das Pessoas Naturais de Costa Rica-MS, Livro E-43, Folha 283, em 21 de maio de 2014.
VALOR: R\$ 7.000,00 (sete mil reais).
CONDIÇÕES: Responder pela evicção.
 Documentação (48) arquivada na Pasta (35) de Escrituras de Outras Comarcas. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 02 de junho de 2014. Custas R\$: 174,00 (Emolumentos R\$: 145,00; FUNJECC (10%): R\$ 14,50; FUNJECC (3%): R\$ 4,35; FUNADEP (6%): R\$ 8,70; FUNDE-PGE (4%): R\$ 5,80). Selo Digital AHM60173-050. Oficial Substituta Naudy Castilho Fontoura (Naudy Castilho Fontoura).
 R-2/24.262, em 22 de fevereiro de 2019. (Protocolado sob número 134.627, Livro 1-AC, Folha 20, em 19/02/2019).
TÍTULO: COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE: ABRAHÃO GARCIA BARBOSA e sua mulher GENI NUNES BARBOSA, já qualificados.
ADQUIRENTE: JOSÉ GOMES DA SILVEIRA, brasileiro, autônomo, portador da Cédula de Identidade RG nº 635.158-SSP/MT e do CPF nº 452.100.981-68, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ISABEL DE SOUZA SILVEIRA, brasileira, chacreira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.366.774-0-SSP/SP e do CPF nº 915.526.211-20, residentes e domiciliados na Chácara Recanto dos Amigos, Zonal Rural, em Alcínópolis - MS.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório Notarial e Registral de Alcínópolis-MS, Livro 20, Folhas 074/075, em 14/02/2019.
VALOR: R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Foi apresentado a Guia de ITBI n.º 010/2019, em conjunto com outro bem devidamente paga no valor de R\$ 340,00 correspondente a 2% do valor do imóvel avaliado em R\$ 17.000,00. Documentação (12) arquivada na Pasta (387) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 22 de fevereiro de 2019. Custas R\$ 198,50 (Emolumentos R\$: 145,00; FUNJECC (10%): R\$ 14,50; FUNADEP (6%): R\$ 8,70; FUNDE-PGE (4%): R\$ 5,80; FEADMP/MS (10%): R\$ 14,50; FUNJECC (5%): R\$ 7,25; Valor Selo: R\$ 10,00). Selo Digital AAB07875-811-CVD. Escrevente, Jerusa Barbosa Nantes (Jerusa Barbosa Nantes).
 R-3/24.262, em 23 de junho de 2020. (Protocolado sob número 137.937; Livro 1-AD, Folha 165, em 16/06/2020).
TÍTULO: COMPRA E VENDA.

— continua na ficha n.º 02 —

 Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

 Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

ridigital

Página 2



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 Rua Filinto Muller, nº 280, Centro – CEP 79.400-000
 Telefone (67) 3291-8540 / Fax (67) 3291-8506 – e-mail: rgicoxim@hotmail.com
Julio Lima de Almeida
 Registrador

CNM 062919.2.0024262-11

CNM 062919.2.0024262-11

LIVRO N.º 2 - REGISTRO AUXILIAR - SERVIÇO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA
COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL

24.262

02 Verso

24/10/2024

JÚLIO LIMA DE ALMEIDA
 REGISTRADOR

MATRÍCULA
24.262

FOLHA
02 Frente

DATA
23/06/2020

TRANSMITENTE: JOSE GOMES DA SILVEIRA e sua mulher ISABEL DE SOUZA SILVEIRA, já qualificados.

ADQUIRENTE: GIOVANI DE VARGAS GEMELLI, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.047.038 SSP/MS e do CPF nº 827.159.711-68, residente e domiciliado na Avenida Virgílio José Carneiro, 1131, Centro, em Alcínópolis - MS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório Notarial e Registral de Alcínópolis/MS, Livro 27, Folhas 004/005, em 27/09/2022.

VALOR: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Foi apresentado a Guia de ITBI nº 088/2022, devidamente paga no valor de R\$ 3.000,00, correspondente a 2% do valor do imóvel avaliado em R\$ 150.000,00.

DOCUMENTAÇÃO (18) arquivada na Pasta (779) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 05 de outubro de 2022. Custas R\$ 2264,20 (Emolumentos R\$ 1.734,00; FUNJECC (10%): R\$ 173,40; FUNADEP (6%): R\$ 104,04; FUNDE-PGE (4%): R\$ 69,36; FEADMP/MS (10%): R\$ 173,40; FUNJECC (5%): R\$ 86,70; Valor Selo: R\$ 10,00). Selo Digital AAF84855-119-CVD. Escrevente Substituta,

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: GIOVANI DE VARGAS GEMELLI, já qualificado.

ADQUIRENTE: RONICLEY BENEVIDES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.047.038 SSP/MS e do CPF nº 827.159.711-68, residente e domiciliado na Avenida Virgílio José Carneiro, 1131, Centro, em Alcínópolis - MS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório Notarial e Registral de Alcínópolis/MS, Livro 27, Folhas 004/005, em 27/09/2022.

VALOR: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Foi apresentado a Guia de ITBI nº 088/2022, devidamente paga no valor de R\$ 3.000,00, correspondente a 2% do valor do imóvel avaliado em R\$ 150.000,00.

DOCUMENTAÇÃO (18) arquivada na Pasta (779) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 05 de outubro de 2022. Custas R\$ 2264,20 (Emolumentos R\$ 1.734,00; FUNJECC (10%): R\$ 173,40; FUNADEP (6%): R\$ 104,04; FUNDE-PGE (4%): R\$ 69,36; FEADMP/MS (10%): R\$ 173,40; FUNJECC (5%): R\$ 86,70; Valor Selo: R\$ 10,00). Selo Digital AAF84855-119-CVD. Escrevente Substituta,

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: GIOVANI DE VARGAS GEMELLI, já qualificado.

ADQUIRENTE: RONICLEY BENEVIDES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.047.038 SSP/MS e do CPF nº 827.159.711-68, residente e domiciliado na Avenida Virgílio José Carneiro, 1131, Centro, em Alcínópolis - MS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório Notarial e Registral de Alcínópolis/MS, Livro 27, Folhas 004/005, em 27/09/2022.

VALOR: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Foi apresentado a Guia de ITBI nº 088/2022, devidamente paga no valor de R\$ 3.000,00, correspondente a 2% do valor do imóvel avaliado em R\$ 150.000,00.

DOCUMENTAÇÃO (18) arquivada na Pasta (779) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 05 de outubro de 2022. Custas R\$ 2264,20 (Emolumentos R\$ 1.734,00; FUNJECC (10%): R\$ 173,40; FUNADEP (6%): R\$ 104,04; FUNDE-PGE (4%): R\$ 69,36; FEADMP/MS (10%): R\$ 173,40; FUNJECC (5%): R\$ 86,70; Valor Selo: R\$ 10,00). Selo Digital AAF84855-119-CVD. Escrevente Substituta,

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: GIOVANI DE VARGAS GEMELLI, já qualificado.

ADQUIRENTE: RONICLEY BENEVIDES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.047.038 SSP/MS e do CPF nº 827.159.711-68, residente e domiciliado na Avenida Virgílio José Carneiro, 1131, Centro, em Alcínópolis - MS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório Notarial e Registral de Alcínópolis/MS, Livro 27, Folhas 004/005, em 27/09/2022.

VALOR: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Foi apresentado a Guia de ITBI nº 088/2022, devidamente paga no valor de R\$ 3.000,00, correspondente a 2% do valor do imóvel avaliado em R\$ 150.000,00.

DOCUMENTAÇÃO (18) arquivada na Pasta (779) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 05 de outubro de 2022. Custas R\$ 2264,20 (Emolumentos R\$ 1.734,00; FUNJECC (10%): R\$ 173,40; FUNADEP (6%): R\$ 104,04; FUNDE-PGE (4%): R\$ 69,36; FEADMP/MS (10%): R\$ 173,40; FUNJECC (5%): R\$ 86,70; Valor Selo: R\$ 10,00). Selo Digital AAF84855-119-CVD. Escrevente Substituta,

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: GIOVANI DE VARGAS GEMELLI, já qualificado.

ADQUIRENTE: RONICLEY BENEVIDES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.047.038 SSP/MS e do CPF nº 827.159.711-68, residente e domiciliado na Avenida Virgílio José Carneiro, 1131, Centro, em Alcínópolis - MS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório Notarial e Registral de Alcínópolis/MS, Livro 27, Folhas 004/005, em 27/09/2022.

VALOR: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Foi apresentado a Guia de ITBI nº 088/2022, devidamente paga no valor de R\$ 3.000,00, correspondente a 2% do valor do imóvel avaliado em R\$ 150.000,00.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/dcs/KHJ23-J98G8-CXTRJ-ESUV4>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Página 3



CNM 062919.2.0024262-11

Valide aqui este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 Rua Filinto Muller, nº 280, Centro – CEP 79.400-000
 Telefone (67) 3291-8540 / Fax (67) 3291-8506 – e-mail: rgicoxim@hotmail.com
 Julio Lima de Almeida
 Registrador

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KHJ23-J98G8-CXTRJ-ESUV4>

CNM 062919.2.0024262-11

MATRÍCULA: **24.262** FOLHA: **02 Verso** DATA: **23/11/2022**

R-5/24.262, em 23 de novembro de 2022. (Protocolado sob número 144.219, Livro 1-AG, Folha 199, em 21/11/2022).

TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU.

DEVEDOR: RONICLEY BENEVIDES DE OLIVEIRA, já qualificado.

CREDOR: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO CELEIRO CENTRO OESTE - SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE, devidamente inscrito no CNPJ/MF nº 03.566.655/0001-10, com sede Administrativa na Rua Minas Gerais, s/n, Centro, em São Gabriel do Oeste - MS.

FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Hipotecária nº C20723534-8.

VALOR: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), com taxa de juros de 21,699444% a.a. e demais tarifas conforme pactuado na cédula.

FORMA DE PAGAMENTO: Será pago em uma única parcela, com vencimento em 05/11/2023, no valor correspondente ao saldo devedor do ciclo financiado, referido na cláusula orçamento de aplicação do crédito, acrescido dos encargos financeiros e tarifas pactuados, a ser(em) efetuada(s) na praça de emissão desta cédula, ou seja, no município de Costa Rica/MS.

Documentação (01) arquivada na Pasta (792) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 23 de novembro de 2022. Custas R\$ 2641,20 (Emolumentos R\$: 2.024,00; FUNJECC (10%): R\$ 202,40; FUNADEP (6%): R\$ 121,44; FUNDE-PGE (4%): R\$ 80,96; FEADMP/MS (10%): R\$ 202,40; FUNJECC (5%): R\$ 101,20; Valor Selo: R\$ 10,00). Selo Digital **AAF98512-418-CVD**. Escrevente, (Vinicius Chavez Santos).

R.06/24.262 - em 24 de outubro de 2024. (Protocolado sob número 149.430 em 17/10/2024). **TÍTULO: PENHORA EXECUTADO: RONICLEY BENEVIDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, agropecuarista, RG 1047038, CPF 827.159.711-68, com endereço à Avenida Averaldo Fernandes Barbosa, 1020, Centro, CEP 79530-000, Alcântara/MS.

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO CELEIRO CENTRO OESTE - SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE, já qualificado. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora - Bem Imóvel, extraído do autos nº 0800428-66.2024.8.12.0011, expedido pelo Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul, 1ª Vara da Comarca de Coxim, aos 08/10/2024, devidamente assinado digital pelo MM Juiz de Direito, Dr. Bruno Palhano Gonçalves, em 14/10/2024. **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 260.882,05 (duzentos e sessenta mil e oitocentos e oitenta e dois reais e cinco centavos).** **CONDIÇÕES: PENHORA incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula.** Documentação (23) arquivada na Pasta (947) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim-MS, 24 de outubro de 2024. Emolumentos R\$: 210,60; FUNJECC (10%): R\$ 21,06; FUNADEP (6%): R\$ 12,64; FUNDE-PGE (4%): R\$ 08,42; FEADMP/MS (10%): R\$ 21,06; FUNJECC (5%): R\$ 10,53; Valor Selo: R\$ 25,00. Selo Digital **AK009498-054-NOR**. Escrevente, Sílvia Leticia Ferreira Miyasato.

AV-7/24.262, em 24 outubro de 2024. **RETIFICAÇÃO:** Procede-se a esta Averbação de Ofício para constar que houve erro de impressão na ficha 02 frente, ocorreu a sobreposição da impressão do final do ato R-03 e início do R-04, sendo assim

03

Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

ridigital

Página 4



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Filinto Muller, nº 280, Centro – CEP 79.400-000
Telefone (67) 3291-8540 / Fax (67) 3291-8506 – e-mail: rgcoxim@hotmail.com
Julio Lima de Almeida
Registrador

CNM 062919.2.0024262-11

CNM 062919.2.0024262-11

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL - SERVIÇO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA
COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL**

JÚLIO LIMA DE ALMEIDA
REGISTRADOR

MATRÍCULA
24.262

FOLHA
03 Frente

DATA
24/10/2024

devidamente transcrito, conforme segue abaixo:

• **"TRANSMITENTE:** JOSE GOMES DA SILVEIRA e sua mulher ISABEL DE SOUZA SILVEIRA, já qualificados.
ADQUIRENTE: GIOVANI DE VARGAS GEMELLI, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 9041590564 SSP/RS e do CPF nº 503.129.870-72, residente e domiciliado na Rua Campo Grande, 723, Parque União, em Chapadão do Sul - MS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório Notarial e Registral de Alcântara/MS, Livro 22, Folha 160, em 08/06/2020.

VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Foi apresentado a Guia de ITBI n.º 059/2020, devidamente paga no valor de R\$ 300,00, correspondente a 2% do valor do imóvel avaliado em R\$ 15.000,00. Documentação (21) arquivada na Pasta (541) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 23 de junho de 2020. Custas R\$ 292,10 (Emolumentos R\$: 217,00; FUNJECC (10%): R\$ 21,70; FUNADEP (6%): R\$ 13,02; FUNDE-PGE (4%): R\$ 8,68; FEADMP/MS (10%): R\$ 21,70; FUNJECC (5%): R\$ 10,85; Valor Selo: R\$ 10,00). Selo Digital AAC45351-829-CVD. Escrevente, Ass. (Jerusa Barbosa Nantes)."

• **"R-4/24.262,** em 05 de outubro de 2022. (Protocolado sob número 143.866, Livro 1-AG, Folha 166, em 03/10/2022).

TÍTULO: COMPRA E VENDA."

O restante permanece inalterado em todos os seus termos. O referido é verdade e dou fé. Coxim-MS, em 24 outubro de 2024. Escrevente (Sílvia Letícia Ferreira Miyasato).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KHJ23-J98G8-CXTRJ-ESUV4>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página 5



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 Rua Filinto Muller, nº 280, Centro – CEP 79.400-000
 Telefone (67) 3291-8540 / Fax (67) 3291-8506 – e-mail: rgicoxim@hotmail.com
Julio Lima de Almeida
 Registrador

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COXIM-MS

CERTIFICO que a pedido de pessoa interessada, conforme buscas realizadas até **28/01/2026** que a presente certidão é extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, do imóvel da matrícula nº24.262, suficiente a fazer prova de **PROPRIEDADE, DIREITOS, ÔNUS REAIS, RESTRIÇÕES E AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** sobre o imóvel, estando os mesmos integralmente noticiado na presente cópia reprográfica., **CERTIFICO** ainda que a presente certidão foi extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. . O Referido é verdade e dou fé. Coxim-MS, 30 de janeiro de 2026.

OFICIAL	R\$39,03
FUNJECC 10%	R\$4,10
FUNADEP 6%	R\$2,48
FUNDE-PGE 4%	R\$1,64
FEADMP/MS 10%	R\$4,10
ISS 5%	R\$2,05
VALOR SELO	R\$2,18
TOTAL	R\$57,56



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://www.tjms.jus.br>
 Selo Digital: ALV80503-902-NOR
 Protocolo: 116034

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KHJ23-J98G8-CXTRJ-ESUV4>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página 6