

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- INTERESSADO

I.JUDICE – INSTITUTO DE AUDITORIA E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

REPRESENTANTE/SÓCIOS DR. FLAVIANO KLEBER TAQUES FIGUEIREDO - OAB/MT 7.348 E ALEANDRA FRANCISCA DE SOUZA – OAB/MT 6.249, para manifestarem aceitação como **ADMINISTRADOR JUDICIAL**, nos termos descrito, **Despacho/Decisão: INCIDENTE Nº 23386-28.2015.811.0042**

3- OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é avaliar imóvel urbano, bem como suas benfeitorias nele existentes ou não tomando como parâmetros formadores de preços fatores primordiais como localização, capacidade de exploração, dentre outros, além do atual mercado de compra e venda para imóvel dessa natureza.

4 - DOCUMENTAÇÃO

Para lastrear o presente processo de avaliação, foi tomado como referência, além da visita in loco, os documentos abaixo relacionados:

- Cópia da CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, referente a matrícula 86.762, Folha 01, emitida pelo 5º Serviço Notarial e Registro de imóveis de Cuiabá (MT).

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel urbano, PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO, APARTAMENTO nº 706, TORRE 03, com área privativa do apartamento 69,410 m2, área de uso exclusivo real da vaga de garagem 25,00 m2, área de uso comum de divisão proporcional real 122,960 m2, área total real 223,412 m2, inserido conforme discriminado na matrícula.

O imóvel, como um todo, é caracterizado como sendo de tipo residencial, um (1) apartamento, composto de (1) sala de estar/jantar, (1) sacada (1) suíte, (2) dormitórios, (1) Banheiro Social, circulação, Cozinha, e área de serviço, 2 vagas de garagem nº39-A/40-A. O imóvel está locado, benfeitorias e eletrodomésticos são do inquilino. O imóvel está alugado, mobílias nas fotos abaixo são do inquilino.

6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na Avenida Manoel José de Arruda, Bairro Grande Terceiro, CEP 78065-700, Cidade de Cuiabá MT.

7 - METODOLOGIA EMPREGADA PARA EQUALIZAÇÃO DE VALORES

Para determinação dos valores atribuídos ao bem aqui discriminado optamos pelo método direto comparativo e o nível de precisão como EXPEDITO de acordo com capítulo 7 da NORMA BRASILEIRA REGISTRADA – NBR 8799/85, da ABNT.

8- MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL

Constata-se um razoável número de imóvel em oferta para vendas na região e alguns negócios efetivamente fechados no decorrer do último ano.

As transações quando efetuadas vem procurando dilatação nos prazos de pagamento bem como sensível redução nos valores antes praticados no setor.

Acredita-se que, atualmente, os negócios venham a ser realizados com um prazo médio de pagamento estipulado de 03 meses, ou financiamento bancário, tendo os valores corrigidos o preço do INCC e IGPM, estabelecido de acordo com a praça do imóvel.

9- CONCLUSÃO

Com base nos aspectos abordados no presente documento entendemos que o imóvel urbano residencial, dentro do que nos foi apresentado atinge o valor de **R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)**

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



FRENTE DO PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO

• Av. Hist. Rubens de Mendonça, 1.234-B
Baú | Cuiabá - MT
CEP 78.008-000 | Fone: 65 2121-6700

• Rua Col. Ênio Pipino, 6905 | Sala 03
Setor Ind. Norte | Sinop - MT
CEP 78.550-556 | Fone: 66 3532-0222

• Recinto de Leilões | Caixa Postal 216
Água Boa - MT
CEP 78.635-000 | Fone: 66 3468-6600

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



SALA DE ESTAR

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



SALA DE JANTAR

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



VISTA DA SACADA

• Av. Hist. Rubens de Mendonça, 1.234-B
Baú | Cuiabá - MT
CEP 78.008-000 | Fone: 65 2121-6700

• Rua Col. Ênio Pipino, 6905 | Sala 03
Setor Ind. Norte | Sinop - MT
CEP 78.550-556 | Fone: 66 3532-0222

• Recinto de Leilões | Caixa Postal 216
Água Boa - MT
CEP 78.635-000 | Fone: 66 3468-6600

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



COZINHA

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



AREA DE SERVIÇO

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



QUARTO

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



QUARTO 02

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



SUÍTE

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



BANHEIRO DA SUÍTE

• Av. Hist. Rubens de Mendonça, 1.234-B
Baú | Cuiabá - MT
CEP 78.008-000 | Fone: 65 2121-6700

• Rua Col. Ênio Pipino, 6905 | Sala 03
Setor Ind. Norte | Sinop - MT
CEP 78.550-556 | Fone: 66 3532-0222

• Recinto de Leilões | Caixa Postal 216
Água Boa - MT
CEP 78.635-000 | Fone: 66 3468-6600

Fotos tiradas na data de 10/03/2021.
PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO



BANHEIRO SOCIAL

ANEXOS

Cuiabá-MT, 29/05/2019

11:32:31 h

Cod: 213

Comarca da Capital
 Estado de Mato Grosso
 5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS
 Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02
 Maria Helena Rondon Luz
 OFICIAL

Matricula n.º	86.762	DATA: Cuiabá - MT, 23 de Janeiro de 2013 Oficial	Fls. 01
<p>Apartamento 706, localizado no 7º pavimento da TORRE 3, BLOCO A, do PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO, situado na Avenida Manoel José de Arruda (Beira Rio), Bairro Grande Terceiro, em Cuiabá-MT, com as seguintes confrontações: Frente: com a projeção da praça central; Fundos: com apartamento 701; Esquerda: com o apartamento 705 e circulação vertical e; Direita: com recuo da garagem bloco A; constituída de: sala estar/jantar, sacada, 01 (uma) suíte com bwc, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, circulação, cozinha e área de serviço, com as seguintes medidas: Área privativa real do apartamento - 69,410m²; Área de uso exclusivo real das 02 (duas) vagas de garagem - 25,000m²; Área de uso comum de divisão não proporcional real - 122,960m²; Área de uso comum de divisão proporcional real - 6,043m²; Total da área real- 223,412m²; Área privativa equivalente de construção do apartamento - 69,410m²; Área de uso exclusivo equiv. De const. Das 02 (duas) vagas de garagem - 12,500m²; Área de uso comum de divisão não proporcional equiv. De construção - 31,191m²; Área de uso comum de divisão proporcional equivalente de construção - 0,604m²; Total da área equivalente de construção - 113,705m²; Fração ideal do terreno: 0,222853%, correspondendo a 162,4866m² de área do terreno. Pertence a este apartamento 02 (duas) vagas de garagem denominada Garagem n.º 39-A/40-A, localizadas no térreo.....</p> <p>PROPRIETÁRIO: SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede social em Cuiabá-MT, na Avenida Rubens de Mendonça, nº 1731, Edifício Centro Empresarial Paiaguas, Bairro Bosque da Saúde, inscrita no CNPJ nº 10.856.555/0001-93, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob nº 51201125503.....</p> <p>Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº R.11/49.158 livro nº 02 aos 05/11/2010, neste RGI.....</p> <p>TÍTULO E FORMA DO TÍTULO: Abertura de matrícula, por solicitação do proprietário através do requerimento datado de 17/01/2013 e demais documentos que já se encontram em nossos arquivos, por conclusão da obra, que se refere a Torre 3 e 4, averbada aos 23/01/2013, na matrícula anterior de nº AV.14/49.158 do livro 02 neste RGI de Cuiabá.....</p> <p>CONDICÕES: As legais.....</p> <p>PROTOCOLO Nº 58.677 - CUIABÁ- MT, 23/01/2013. Emolumentos - Total do Registro: R\$ 47,90 / OS: 330.111 EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.</p> <p><i>Averbação transportada do Registro n.º 49.158, fls. 01, do livro 2, aos 02 de março de 1994, deste 5º Serviço Notarial e Registral, Comarca desta Capital-MT:</i> R.13/49.158 - Protocolo nº 152.818 - Cuiabá/MT, 15/02/2012. Hipotecado junto ao Banco do Brasil S.A., nos termos do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Unidades Habitacionais, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças, nº 420.500.959, expedido aos 07/02/2012, que entre si celebram o BANCO DO BRASIL S.A. e a SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA. EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.</p> <p>AV.1/86.762 - Protocolo nº 177.968 de 25 de Setembro de 2015. Procedo ao CANCELAMENTO DA HIPOTECA, transportada do registro anterior, matrícula R.13/49.158 do livro 02 aos 15/02/2012, deste RGI, nos termos de Quitação e Liberação da Garantia, expedido pelo Credor: BANCO DO BRASIL S.A. em Cuiabá-MT, 04/09/2015, devidamente assinado, solicitando o Cancelamento da hipoteca referida, ficando assim, o imóvel da presente matrícula, livre do referido ônus. Documento que fica cópia arquivada neste RGI. Cuiabá-MT, 30/09/2015. Emolumentos - Total da Averbação-R\$: 11,10 / Selo Digital: AOV69613 / OS: 516765 EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.</p> <p>R.2/86.762 - Protocolo nº 179.311 de 14 de Dezembro de 2015. Nos termos do Ofício nº 2645/2015-LCP, datado de 25 de Novembro de 2015, por determinação da MMP Juíza de Direito da 7ª Vara Criminal de Cuiabá-MT, Drª Selma Rosane Santos Arruda, referente ao Processo nº 23386-28.2015.811.0042, Código: 418113, tendo como parte autora: 14ª PROMOTORIA CRIMINAL ESPECIALIZADA NA DEFESA DA ADMINISTRAÇÃO Continua no Verso.</p>			




Cuiabá-MT, 29/05/2019

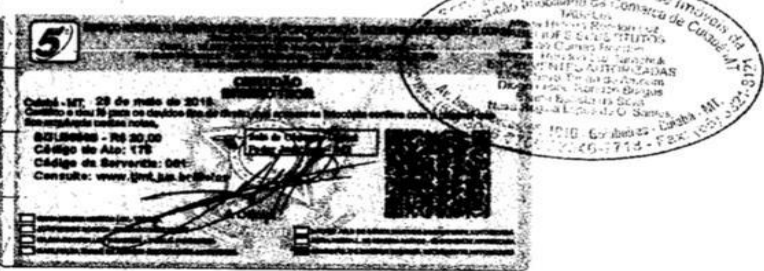
11:32:31 h

Cod: 213

COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO
5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02
OFICIAL
Maria Helena Rondon Luz

Continuação.

Continuação da R.2/86.762 do Lº 02.
PÚBLICA E ORDEM TRIBUTÁRIA e como parte ré: **PEDRO JAMIL NADAF**, procedo ao Registro de Sequestro do bem imóvel constante da presente matrícula. Ofício que fica arquivado neste Serviço Notarial e Registral. Cuiabá-MT, 16/12/2015.
Sem emolumentos. Selo Digital: ARN36080 / OS: 529805
EU  OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.



Segue o presente Laudo de Avaliação em 16 páginas, todas digitadas em apenas um dos lados, recebendo esta última data de assinatura digital.

Os titulares do direito autoral deste trabalho somente autorizam sua reprodução nos casos legais cabíveis, com autorização expressa pelo solicitante, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou representante utilização dos direitos exclusivos dos autores, sendo que violação acarretará as penalidades cabíveis.

AGRO BROKERS NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI 9228-JMT

CNPJ 05.071.802/0001-06

Bruno Leonardo Couto Oliveira CRECI 6954-FMT