

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 109.510, livro 02, emitida pelo 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá (MT).

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel urbano, GARDEN BOSQUE DA SAUDE, APARTAMENTO nº 306, TORRE 3, com área privativa do apartamento 69,00 m², área de uso exclusivo real da vaga de garagem 10,800 m², área total real 79,80m², 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 conjugado com home office, dormitório 1, dormitório 2, suíte com banho, (1) Banheiro Social, circulação, Cozinha/área de serviço, com área privativa total de 69,00m², vaga de garagem nº 237 para 1 veículo. O imóvel está alugado, móveis e eletrodomésticos nas fotos abaixo, são do inquilino.

6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na Rua C, nº 65, Bairro Canjica, CEP 78050-322, 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 19/01/2021.
EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE



FRENTE DO EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE

• 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 19/01/2021.
EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE



SALA DE ESTAR

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE



SALA DE JANTAR

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE



COZINHA / AREA DE SERVIÇO

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE



BANHEIRO SOCIAL

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE



QUARTO 1

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE



QUARTO 2

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE



SUITE

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO GARDEN BOSQUE DA SAUDE



BANHEIRO DA SUÍTE

ANEXOS

MATRÍCULA
109.510

FOLHA
055

6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
da Terceira Circunscrição Imobiliária

UIABÁ - MATO GROSSO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 305, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO TIPO, DA TORRE 3 DO GARDEN BOSQUE DA SAÚDE, SITUADO NA RUA "C", Nº 65, BAIRRO CANJICA, NESTA CIDADE DE CUIABÁ/MT, possuindo a seguinte divisão interna: Jantar/estar conjugado com home office, dormitório 1, dormitório 2, suíte com banho 1, banho 2, circulação, sacada e cozinha/área de serviço. DIVISAS E CONFRONTAÇÕES: Considerando que o observador se encontra dentro do apartamento e olhando de frente para fachada pertencente ao acesso principal da respectiva TORRE localizado no pavimento térreo, confronta-se na Frente com: com alinhamento da Rua "C". Lateral direita: com apartamento final 04. Fundos: com hall e antecâmara. Lateral esquerda: com apartamento final 02. **Com direito a uma vaga de garagem simples nº 237, para um veículo de passeio. ÁREAS:** 108,0790 m² de Área Real Total, sendo, 95,3058 m² de Área Real Construída do apartamento, 69,8000 m² de Área Real Privativa do apartamento, 25,5058 m² de Área Real de Uso Comum do Apartamento, 12,7732m² de Área Real Construída da Vaga de Garagem, 10,8000 m² de Área Real Privativa da Vaga de Garagem, 1,9732 m² de Área Real de Uso Comum da Vaga de Garagem, correspondendo ao apartamento uma fração ideal de terreno de 0,323947% e a vaga de vaga de garagem uma fração ideal de terreno de 0,025062%, **totalizando uma fração ideal total de terreno de 0,349009%. PROPRIETÁRIA: VANGUARD HOME RESIDENCIAL LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Ayrton Senna, nº815. Sala 08, Gleba Palhano, na cidade de Londrina-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.140.256/0001-58. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- R-04, AV-10, 40 e R-41-98.124, do livro 2, em 24-09-2009, 13-04-2012 e 03-05-2013, neste RGI. Cuiabá, 03 de Maio de 2013. Eu, Maria Quilidiana Amor Quilida Rabaneda — Oficial que o fiz digitar e conferi.**

AV-01- 109.510 - O imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado em favor do BANCO SANTANDER BRASIL S/A, conforme R-08-98.124, do livro 2, em 01-09-2010, neste RGI. Cuiabá, 03 de Maio de 2013. Eu, Maria Quilidiana Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-02- 109.510 - O imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de afetação na forma dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/64, com redação do artigo 53 da Lei nº 10.931 de 02-08-2004, conforme consta na AV-05 da matrícula 98.124, do livro 2, aos 18-03-2010, deste RI. Cuiabá, 03 de Maio de 2013. Eu, Maria Quilidiana Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-03- 109.510 - Existe servidão de passagem sobre uma área de 200,93m², situada a margem direita do Ribeirão Barbado, no Município de Cuiabá-MT, que servirá para Rede de Esgoto, à execução de tubulação de águas pluviais e esgotamento sanitário, registrada sob nº 04 da matrícula 91.255, livro 2, em 14-03-2013, neste RGI, constante da AV-39 da matrícula 98.124, livro 2, aos 29-04-2013, deste RGI. Cuiabá, 03 de Maio de 2013. Eu, Maria Quilidiana Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-04- 109.510 - O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento da proprietária. Em. R\$ 47,90. Cuiabá, 03 de Maio de 2013. Eu, Maria Quilidiana Oficial que o fiz digitar e conferi.

mis - nº do lote 36965

AV-05- 109.510 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme Termo de Liberação de Garantia

Continua no verso

MATRÍCULA
109.510

FOLHA
055/vº

Hipotecária expedido em 06/07/2015, pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.041 e 2.235, sede no Estado de São Paulo, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro, integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, fica cancelada a hipoteca constante da AV-01 desta matrícula. Em. R\$ 10,50 - Selo digital AQE 36352. Cuiabá, 27 de Julho de 2015. Eu, _____, Oficial que o fiz digitar e conferi.

jfc-nº do lote 66185

AV-06-109.510 – SEQUESTRO - Em cumprimento ao Ofício n.º 1.501/2016, expedido pelo Juízo de Direito da Sétima Vara Criminal desta Capital, aos 04/08/2016, recebido em 16/08/2016, assinado pela Exma. Sr.ª Dr.ª Selma Rosane Santos Arruda - MM. Juíza de Direito, extraído dos autos do Processo de Incidente e Procedimento Criminal Diverso n.º 23386-28.2015.811.0042 – Código: 418113, acompanhado da respeitável decisão, datada de 03/08/2016, tendo como Parte Autora: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO, foi determinado o sequestro do imóvel objeto desta matrícula.** Em. Isento – Selo digital AVA 65048. Cuiabá, 05 de Setembro de 2016. Eu, _____, Oficial que o fiz digitar e conferi.

bsm_lote_81204

krf



Joani Maria de Assis Asckar-Oficial
Av. Tancredo Neves, 250 - Jd. Kennedy - Cuiabá-MT
CEP. 78.068-200 - Fone: (65) 3051-5300
Email: atendimento@oficio.com.br

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é reprodução fiel desta matrícula, e tem valor de Certidão de Inteiro Teor. O referido é verdade e dou fé. Cuiabá/MT, 29/05/2019.

A Oficial



Joani Maria de Assis Asckar - Oficial
Av. Tancredo Neves, nº 250 - Jardim Kennedy - CEP 78068-200 - Cuiabá - MT
Fone: (65) 3051-5300 - Fax: (65) 3051-5333
www.oficio.com.br - e-mail: atendimento@oficio.com.br

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Código da Serventia 62

Cod. Ato(s): 176
Protocolo: 1783648
Valor: R\$20,00
Valor Isenç: R\$0,45

Selo Digital
BGX-76794

Consulta: www.tjmt.jus.br/selos

6º. Serviço Notarial
Registro de Imóveis da 3ª. Circunscrição
Av. Tancredo Neves, 250 - Jardim Kennedy
Joani Maria de Assis Asckar - Tabeliã
José Pires Miranda de Assis
Tabelião Substituto
Maria Auxiliadora Assis Asckar Rabaneda
2ª Tabeliã Substituta
Joachim Carlos de Abreu Assis
Júlia Maria Assis Asckar Volpato
Escriventes Juramentados
Cuiabá - MT - Fone: (65) 3051-5300

Cuiabá 04/02/2021.

Segue o presente Laudo de Avaliação em 14 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 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI 9228-JMT

CNPJ 05.071.802/0001-06

Bruno Leonardo Couto Oliveira CRECI 6954-FMT