

Cuiabá 04/02/2021.

## 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 comercial, 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 99.999, Livro 2, emitida pelo 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá (MT).

### 5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel comercial, EDIFÍCIO HELBOR DUAL BUSINESS OFFICE & CORPORATE, SALA nº 1304, composta por sala de 33,69m<sup>2</sup>, área de WC 2,40m<sup>2</sup>, totalizando a área de, 36,09m<sup>2</sup>. Com as seguintes áreas: área privativa de 36,09m<sup>2</sup>, a área comum de 23,6800 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 59,7700m<sup>2</sup>, inserido conforme discriminado na matrícula.

A sala, como um todo, é caracterizada como sendo de tipo comercial, uma (1) sala, composto de (1) banheiro.

## 6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na Avenida Dr. Hélio Ribeiro, nº 525, Bairro Alvorada, CEP 78048-250, 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 comercial, dentro do que nos foi apresentado atinge o valor de **R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)**

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

EDIFÍCIO COMERCIAL HELBOR DUAL BUSINESS OFFICE & CORPORETE, Cuiabá –MT



### FRENTE DO EDIFÍCIO MORADA DO PARQUE

• 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 COMERCIAL HELBOR DUAL BUSINESS OFFICE & CORPORETE, Cuiabá –MT



### PORTA DE ACESSO DA SALA

• 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 COMERCIAL HELBOR DUAL BUSINESS OFFICE & CORPORETE, Cuiabá –MT



### **SALA COMERCIAL (COM PISO E TETO C/GESSO)**

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

EDIFÍCIO COMERCIAL HELBOR DUAL BUSINESS OFFICE & CORPORETE, Cuiabá –MT



### VISTA DA ENTRADA DA SALA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

EDIFÍCIO COMERCIAL HELBOR DUAL BUSINESS OFFICE & CORPORETE, Cuiabá –MT



## LAVABO

**ANEXOS**



SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá - MT	Livro Nº	Nº de Ordem	Folha Nº	Ficha Nº (Frente)
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro Geral</b>	<b>2</b>	<b>99.999</b>		<b>01F</b>

**A MATRÍCULA DATA: 05/01/2016.**  
**CIRCUNSCRIÇÃO CUIABÁ - MT**

Protocolo n.º 166.367 de 09/12/2015.  
**Imóvel:** Município desta Capital. **EDIFÍCIO HELBOR DUAL BUSINESS OFFICE & CORPORATE**, situado na Avenida Dr. Hélio Ribeiro, nº 525, Bairro Alvorada, Cuiabá/MT. **Sala nº 1304, localizada no 13º andar ou 14º pavimento**, composta por sala de 33,69m², V.C de 2,40m², totalizando a área de 36,09m². **Com as seguintes áreas:** área privativa de 36,09m², a área comum de 23,6800m², perfazendo a área total construída de 59,7700m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002328480 no terreno do Condomínio. **Confronta-se de frente com recuo de frente da edificação, à direita com Sala final 05, duto e circulação, à esquerda com recuo lateral esquerdo da edificação, e nos fundos com duto e Sala final 03. Adquirente: HESA 114 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Bairro Centro, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.856.888/0001-48. **Anterior: 88.767-R10 do Livro 2. Emolumentos: R\$56,60; FCRCPN: R\$4,35. dam/dsc**



**AV-1-99.999. Procede-se a presente averbação para constar que a Convenção de Condomínio do prédio ao qual esta unidade pertence, encontra-se registrada sob nº 9994, no Livro de Registro Auxiliar nº 03, em 16/12/2011, neste RI. Cuiabá, 05/01/2016. dam/dsc.**

*Dra. Souza da Cruz Perito*  
Substituta - 09/12/2008  
Cartório do 2º Ofício de Cuiabá - MT



BGS 44878 <- SELO DE CONTROLE DIGITAL  
VALOR: R\$ 20,00  
CODIGO DO ATO: 176  
CONSULTE:  
<http://www.tjmt.jus.br/eselos>  
CARTÓRIO Nº (001.395856.02.00020.0001.CAROLFRA.1)  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ONUS  
MATRÍCULA NR. 99999  
DO LIVRO NR. 2  
DOU FE. CUIABÁ (MT) 30/05/2019  
DANIELLE FERNANDA DE BARRAS - ESCRIVENTE

(001.395856.02.00020.0001.CAROLFRA.1)  
CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA É REPRODUÇÃO FIEL DA MATRÍCULA NR. 99999 DO LIVRO NR. 2 NÃO EXISTINDO QUISQUER OUTROS REGISTROS, AVERBAÇÕES OU ONUS, ALEM DO QUE DELA CONSTAM ATÉ A PRESENTE DATA E TEM VALOR DE CERTIDÃO O REFERIDO E VERDADE E DOU FE. CUIABÁ (MT) 30/05/2019 DANIELLE FERNANDA DE BARRAS - ESCRIVENTE

**PRAZO DE VALIDADE DA CERTIDÃO - 30 DIAS**

*[Handwritten signature]*

SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CUIABÁ - MATO GROSSO DO SUL  
PRAÇA RIBESCO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, Nº 100, JARDIM SÃO CARLOS, CUIABÁ - MT  
CNPJ Nº 00.000.000/0001-00  
E-mail: [estancia@tjmt.jus.br](mailto:estancia@tjmt.jus.br)



Segue o presente Laudo de Avaliação em 09 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**