

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 100.000, 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 1305, composta por sala de 30,08 m², área de WC 2,38m², totalizando a área de 32,46m². Com as seguintes áreas: área privativa de 32,46m², a área comum de 21,2900 m², perfazendo a área total construída de 53,7500m², 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\$ 200.000,00 (Duzentos 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

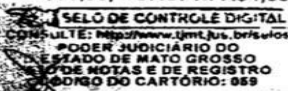


SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL REGISTRAL da 1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	Livro Nº	Nº de Ordem	Folha Nº	Ficha Nº (Frente)
REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro Geral	2	100.000		01F


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 1305, localizada no 13º andar ou 14º pavimento**, composta por sala de 30,08m², W.C de 2,38m², totalizando a área de 32,46m². Com as seguintes áreas: área privativa de 32,46m², a área comum de 21,2900m², perfazendo a área total construída de 53,7500m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002094278 no terreno do Condomínio. Confronta-se de frente com recuo de frente da edificação, à direita com Sala final 06 e duto, à esquerda com Sala final 04 e duto, e nos fundos com circulação e duto. **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-1-100.000. Proceda-se a presente averbação para constar que a Convenção de Condomínio do prédio ao qual esta unidade pertence, encontra-se registrada sob nº 9.994, no Livro de Registro Auxiliar nº 03, em 16/12/2011, neste RI. Cuiabá, 05/01/2016. dam/dsc



Direta Sócios da Luz S/ria
Substituta: 09/12/2008
Artigo Jo 2º Ofício de Cuiabá-MT



BOS 44888 <- SELO DE CONTROLE DIGITAL
VALOR: R\$ 20,00
CODIGO DO ATO: 178
CONSULTE:
<http://www.t.jmt.jus.br/selos>
(001.395856.02.00020.0002.CAROLFRA.1)
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ONLUS
MATRÍCULA NR. 100000
DO LIVRO NR. 2
DOU FE', CUIABÁ (MT) 30/05/2019
DANIELLE FERNANDA DE BARROS - ESCRIVENTE



(001.395856.02.00020.0002.CAROLFRA.1)
CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA E REPRODUÇÃO FIEL DA MATRÍCULA NR. 100000 DO LIVRO NR. 2 NÃO EXISTINDO QUISQUER OUTROS REGISTROS, AVERBAÇÕES OU ONLUS, ALEM DO QUE DELA CONSTAM ATE' A PRESENTE DATA E TEM VALOR DE CERTIDÃO REFERIDO E VERDADE E DOU FE'.
CUIABÁ (MT) 30/05/2019
DANIELLE FERNANDA DE BARROS - ESCRIVENTE

PRAZO DE VALIDADE DA CERTIDÃO - 30 DIAS

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA
CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº
1 - CUIABÁ - MATRÍCULA Nº 100000
DO LIVRO Nº 2 DO 1º OFÍCIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS - CUIABÁ - MT
Rua: Manoel Dantas, 101 | Bairro: Santa Helena | Cuiabá - MT
CEP: 78.060-011 | Fone: 65 3532-4322
www.estanciabahia.com.br

Segue o presente Laudo de Avaliação em 09 páginas, todas digitadas em apenas um dos lados, recebendo esta última data de assinatura eletrônica.

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