

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cuiabá 04/02/2021.

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 de 2019, referente a matrícula 82.132, Folha 01, emitida pelo 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição Imobiliária de Cuiabá (MT).

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel urbano, EDIFÍCIO INNOVARE CONDOMINIO CLUBE, APARTAMENTO nº 1702, com área privativa do apartamento 102,8600 m2, área de uso exclusivo real da vaga de garagem 23,0400 m2, 46,9925 m2 de área real de uso comum do apartamento, totalizando 172,8925m2, 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) varanda com churrasqueira, (1) lavabo, circulação, (2) dormitórios, (1) suíte, (1) Banheiro Social, copa/cozinha, área de serviço, 156,4600 m2, vaga de garagem para 2 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 Garcia Neto, nº 235, Bairro Jardim Kennedy, CEP 78065-050, 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\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais)**.

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



FRENTE DO EDIFÍCIO INNOVARE

• 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 INNOVARE, Cuiabá –MT



PORTA DE ACESSO DO APARTAMENTO

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



SALA DE ESTAR

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



SALA DE JANTAR

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



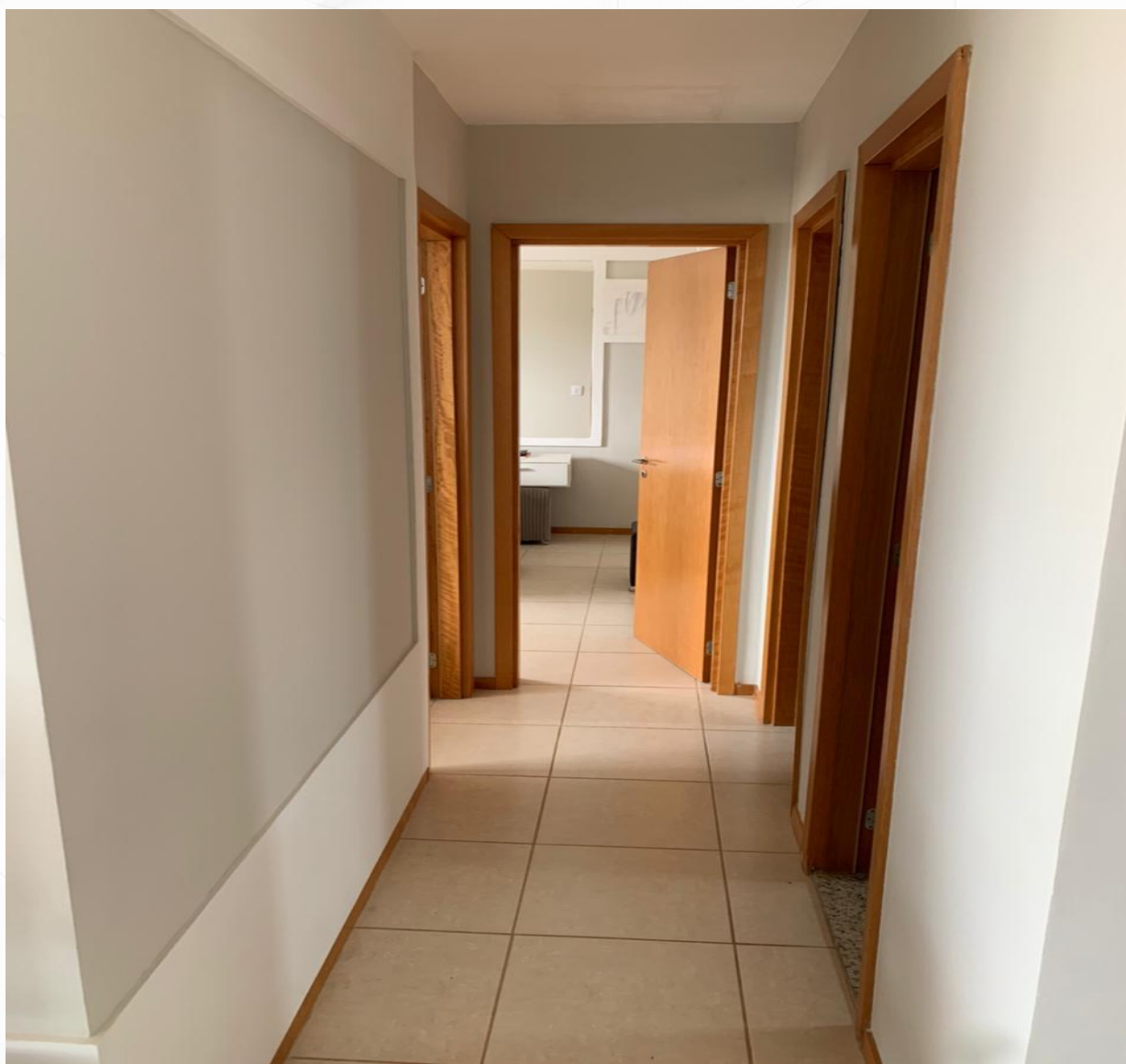
LAVABO

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



VARANDA COM CHURRASQUEIRA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



CIRCULAÇÃO

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



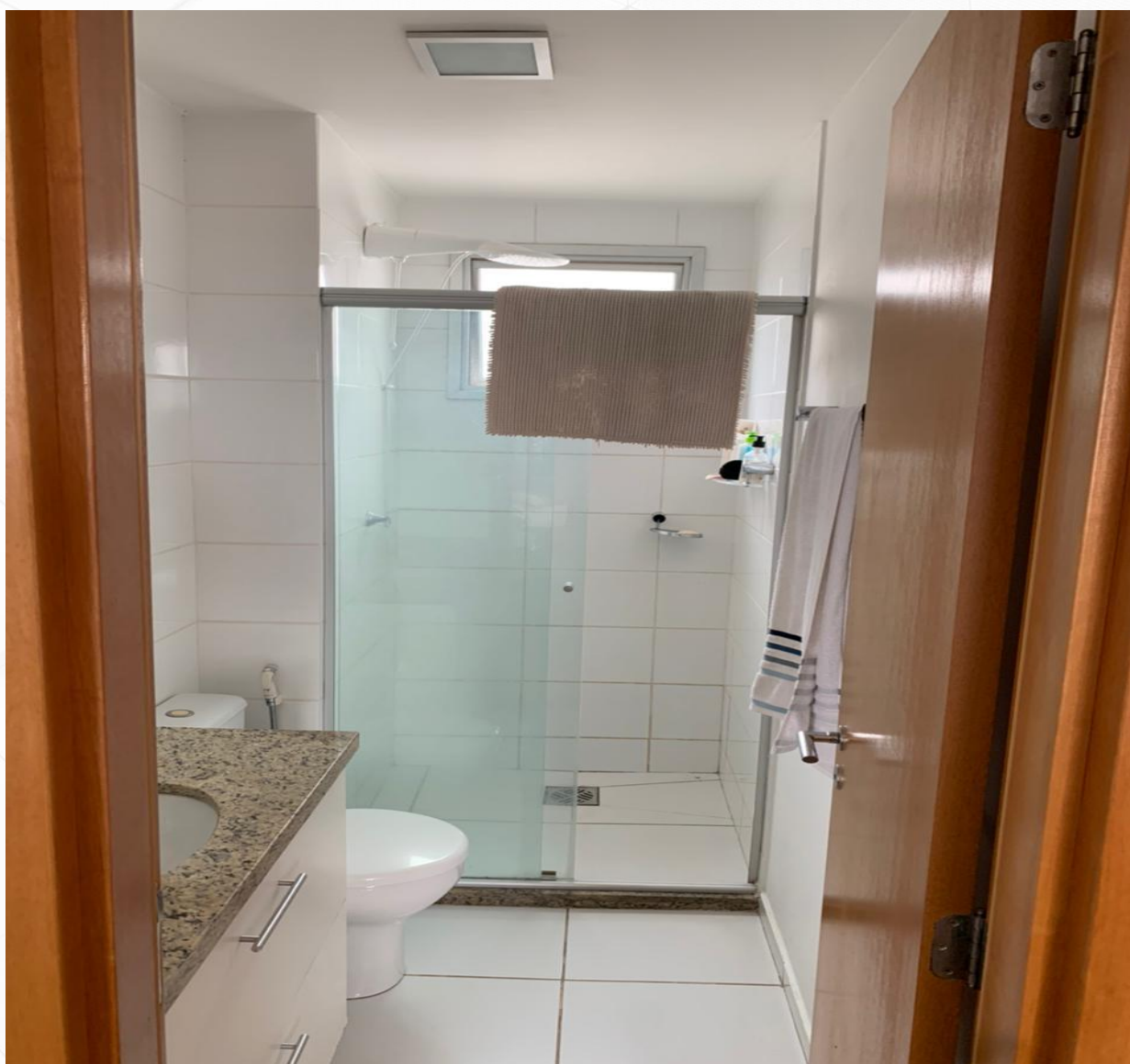
DORMITÓRIO 1

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



DORMITÓRIO 2

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



BANHEIRO SOCIAL

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



SUÍTE

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



BANHEIRO/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 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



COZINHA/COPA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO INNOVARE, Cuiabá –MT



ÁREA DE SERVIÇO

ANEXOS

hab4-MT, 26/11/2016

08:23:52 h

Cod usuário:211

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	82.132	DATA: Cuiabá - MT, 27 de outubro de 2011	Fls. 01
Oficial Apartamento 1702 com 02 vagas de garagem, localizado no 17º pavimento superior da "Torre 1" do EDIFÍCIO INNOVARE CONDOMÍNIO CLUBE, situado na Rua Garcia Neto, 235 loteamento Jardim Kennedy, Bairro Pico do Amor, Cuiabá-MT, com as seguintes confrontações: Frente: com o recuo junto ao alinhamento predial da Rua Garcia Neto; Lateral direita com o recuo com a Rua São Francisco; Fundos: com o hall, antecâmara, escada e recuo com os apartamentos de final 03; Lateral esquerda com o apartamento de final 01; constituída de: estar/jantar, lavabo, varanda, circulação, dormitório 1, dormitório 2, banheiro 1, banheiro 2, suíte, copa/cozinha e área de serviço, podendo referida divisão vir alterada, conforme outras opções oferecidas, com as seguintes medidas: com as seguintes medidas; área real total de 172,8925m², sendo 102,8600m² de área real privativa; 23,0400m² de área real de garagem, e 46,9925m² de área real de uso comum, com uma fração ideal do terreno de 0,6902% GARAGEM DUPLA Nº 102/102A: "Frente com a circulação de veículos; Lateral direita com garagem dupla nº 103/103-A; Fundos com o muro de divisa do terreno no alinhamento predial com a Rua São Francisco; Lateral esquerda com a circulação e garagem dupla nº 101/101A. PROPRIETÁRIO: PLAENGE RESIDENCIAL SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado m inscrita no CNPJ sob o nº 09.568.931/0001 - 65, com sede à Avenida Tiradentes, nº 1000, 1º andar, sala 01, Bairro Shangri-lá, na cidade de Londrina/PR. Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº R4/71.632 livro nº 02 aos 20 de janeiro 2009 neste RGI TÍTULO E FORMA DO TÍTULO: Abertura de matrícula, por solicitação do proprietário através do requerimento datado de 26/09/2011 e demais documentos que já se encontram em nossos arquivos, por conclusão da obra, que se refere a 1ª Etapa- Torre 1, averbada aos 19/10/2011, na matrícula anterior de nº AV.12/ 71.632 do livro 02 neste RGI de Cuiabá. CONDICÕES: As legais. PROTOCOLO Nº 150.760 - CUIABÁ - MT, 27 DE OUTUBRO DE 2011 Emolumentos - Total do Registro: R\$ 42,30 / OS: 250301 EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.			
Registro transportado da R.6 da matrícula 71.632 do livro 02 aos 05/08/2009, deste RGI Registro do Instrumento Particular de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 101-166289-0-002054, constante da matrícula anterior nº R.6/ 71.632 do livro 02, tendo como CREDOR: BANCO ITAÚ S/A e como DEVEDORA E INTERVENIENTE CONSTRUTORA: PLAENGE RESIDENCIAL SPE LTDA. DIGITALIZADO AV.1/82.132.....Cuiabá-MT, 06 de Dezembro de 2012. Procedo ao CANCELAMENTO DA HIPOTECA, transportado da R.6 da matrícula 71.632 do livro 02 aos 05/08/2009, acima descrita, nos Termos do Instrumento Particular de Liberação de Garantia Hipotecária expedido pelo Credor: Itaú Unibanco S.A, aos 17 de outubro de 2012, devidamente assinado, com firma reconhecida solicitando o Cancelamento da hipoteca referida, ficando assim, o apartamento nº 1702- Torre 01- vagas de garagem Dupla nº 102/102A, livre do referido ônus. Documento que fica cópia arquivada neste RGI. Cuiabá-MT, 06/12/2012. Emolumentos - Total - Averbação: R\$ 9,50 / OS: 317980 EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI. DIGITALIZADO R.2/82.132 - Protocolo nº185.338 - 26 de Agosto de 2016. Nos termos do Of. nº 1.553/2016, datado de 10/08/2016, extraído em cumprimento ao respeitável despacho exarado pelo MM. Juiz de Direito da Sédua Vara Criminal - Comarca de Cuiabá/MT, Dra. Selma Rosane Santos Arruda, nos autos do Processo nº23386-28.2015.811.0042- Código 418113, tendo de um lado como parte Autora- Ministério Público do Estado de Mato Grosso, e de outro lado como parte Ré: a apurar- não identificado, procedo ao Registro de Sequestro do bem imóvel constante da presente matrícula. Documento que fica arquivado neste. Cuiabá-MT, 26/08/2016. Sem Emolumentos - Selo Digital: AUX32680 / OS 280.210 EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.			



MATRÍCULA DO IMÓVEL

• Av. Hist. Rubens de Mendonça, 1.234-B
Baú I 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

Cuiabá 04/02/2021.

Segue o presente Laudo de Avaliação em 18 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