

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 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 avaliatório, foi tomado como referencia, além da visita in loco, os documentos abaixo relacionados:

- Cópia da CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, referente a matrícula 72.353, Folha 079, emitida pelo 2º Serviço Notarial de Registro de Imóveis de Cuiabá (MT); Garagem nº 104, matrícula 72.477, folha 003 com área de 13,26m²; Garagem nº 12, matrícula 72.385, folha 111, com área de 13,26m²; Garagem nº 13, matrícula 72.386, folha 1112 com área de 13,26m²; Escaninho nº 35, matrícula 72.523, folha 049 com área de 5,36m²;

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel urbano, EDIFÍCIO MONREALE, APARTAMENTO nº 1901, com área a área privativa de 214,00 m², área de uso comum 112,58 m², área total de 326,58 m² a qual corresponde uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum e fins proveitoso de 2,337% (88,67 m² do terreno), inserido conforme discriminado na matrícula.

O imóvel, como um todo, é caracterizado como sendo de tipo residencial, uma (1) apartamento , (1) sala de estar social, (1) lavabo, (1) sacada com churrasqueira (1) estar íntimo, circulação, (1) suíte, (1) suíte máster, (2) dormitórios, (1) Banheiro Social, Cozinha, despensa, área de serviço, depósito e banheiro de serviço, com área privativa de 214,00m², vaga de garagem para 3 veículos.

6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na Rua Estevão de Mendonça, nº 1021, Bairro Quilombo, CEP 78043-405, 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 numero de imóvel em oferta para vendas na região e alguns negócios efetivamente fechados no decorrer dos últimos 02 anos.

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 06 meses a 01 ano, 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\$ 900.000,00 (Novecentos Mil Reais)**

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



FRENTE DO EDIFÍCIO MONREALE

• 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 MONREALE



SALA DE ESTAR SOCIAL

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



ESTAR ÍNTIMO

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



LAVABO

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



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 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



CHURRASQUEIRA NA SACADA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



COZINHA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



COZINHA VISTA PARA AREA DE SERVIÇO

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



AREA DE SERVIÇO

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



BANHEIRO DE SERVIÇO

• 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 MONREALE



DESPENSA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



SUÍTE

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



BANHEIRO DA SUÍTE

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



ARMÁRIO DA SUÍTE

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



VISTA DA SACADA DA SUÍTE

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



QUARTO 1

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



QUARTO 1 (ARMÁRIO)

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



QUARTO 2

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



QUARTO 2 (ARMÁRIO)

]

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



BANHEIRO SOCIAL

• 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 MONREALE



SUÍTE MASTER

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



SUÍTE MASTER (CLOSET)

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



BANHEIRO DA SUÍTE MASTER

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MONREALE



SUÍTE MASTER (ARMÁRIO)

ANEXOS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CUIABÁ
ESTADO DE MATO GROSSO

PROTOCOLO Nº 028257

LIVRO Nº E-0662

FOLHA Nº 198

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
VENDA, QUE SE FAZ E ASSINA NA
FORMA ABAIXO DECLARADA:

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de **dois mil e onze (2011)**, aos **vinte e dois (22)** dias do mês de **setembro (09)**, nesta cidade de Cuiabá, Capital do Estado de Mato Grosso, perante mim, Notária, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como **Outorgantes Vendedores: JONI HENZ**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade profissional, expedida em 04/06/1984 sob nº 9662-D CREA-PE onde consta o RG nº 30.510-RS e inscrito no CPF/MF sob nº 146.893.240-34, filho de Helson Henz e Elisa Boscardin Henz **e sua mulher HELENA MARIA SCUR HENZ**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade, expedida em 22/01/1979 nº 5002111309 SSP/RS e inscrita no CPF/MF sob nº 235.831.500-15, filha de Abramo Scur e Maria de Bastiani, casados pelo regime de comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Padre Anchieta, nº 963, apartamento 1202, Edifício Riviera do Sul, Bairro Vila Aurora, na cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso; neste ato representados por, **ARLINDO WOBETO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade, sob nº 1113345-7 SJ/MT e inscrito no CPF/MF sob nº 193.267.939-15, filho de Jacob Arnaldo Wobeto e Inez Rosa, residente e domiciliado na Rua Coronel Neto, 305, Centro Sul, nesta Capital, **nos termos da procuração lavrada em 25/06/2007, à fl. 113/113vº, do livro 71-A, do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis de Rondonópolis-MT, que fica arquivada nestas Notas em pasta própria nº 24, à fl. 11, e, de outro lado, como Outorgada Compradora: KARLA CECÍLIA DE OLIVEIRA CINTRA**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da cédula de identidade expedida 14/02/1992, RG nº 941 920 SSP/MT e inscrita no CPF/MF sob nº 809.100.841-49, filha de Edson Andrade Cintra e Carmen de Oliveira Cintra, residente e domiciliada na Rua Estevão de Mendonça, nº 05, apartamento 1901, Edifício Monreal, Bairro Quilombo, nesta Capital, os presentes reconhecidos como os próprios por mim, Notária, à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E, pelo representante legal dos vendedores me foi declarado que, por esta escritura e na melhor forma de direito, vendem a outorgada, livre de ônus e quites de impostos, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)**, **APARTAMENTO nº 1901, EDIFÍCIO MONREALE**, situado à Rua Estevão de Mendonça, 1º Distrito desta



Av. Marechal Deodoro, 330 | Bairro Santa Helena | Cuiabá-MT | CEP 78005-505
Fone: 65 3052-4232 | Fax: 65 3051-4250 | E-mail: atendimento@2ofcba.com.br

Segue o presente Laudo de Avaliação em 30 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