

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 de avaliação, foi tomado como referência, além da visita in loco, os documentos abaixo relacionados:

- Cópia da CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, referente a matrícula 82.132, Folha 955/971, 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, CONDOMINIO MORADA DO PARQUE, APARTAMENTO nº 903, TORRE B, BLOCO 1, com área privativa do apartamento 60,840 m², área de uso exclusivo real da vaga de garagem 10,800 m², área total real 71,64m², 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) sacada, (1) Suíte, (1) dormitório, (1) Banheiro Social, circulação, Cozinha, e área de serviço, com área privativa total de 60,840m², vaga de garagem nº 1020 para 1 veículo. O imóvel está locado, eletrodomésticos e benfeitorias nas fotos abaixo são do inquilino.

6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na Avenida Brasil, nº 269, Bairro Morada do Ouro, CEP 78053-734, 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\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)**

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MORADA DO PARQUE, Cuiabá/MT.



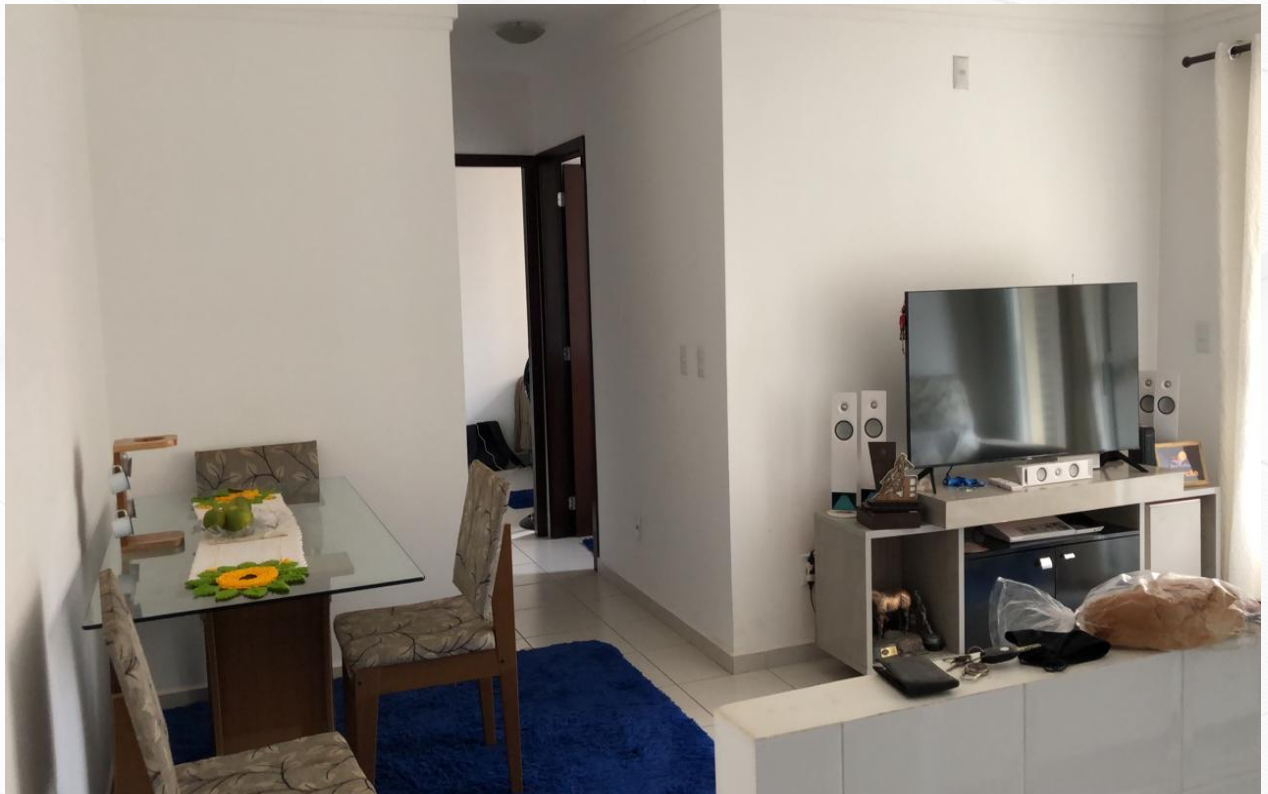
FRENTE DO EDIFÍCIO MORADA DO PARQUE

• 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

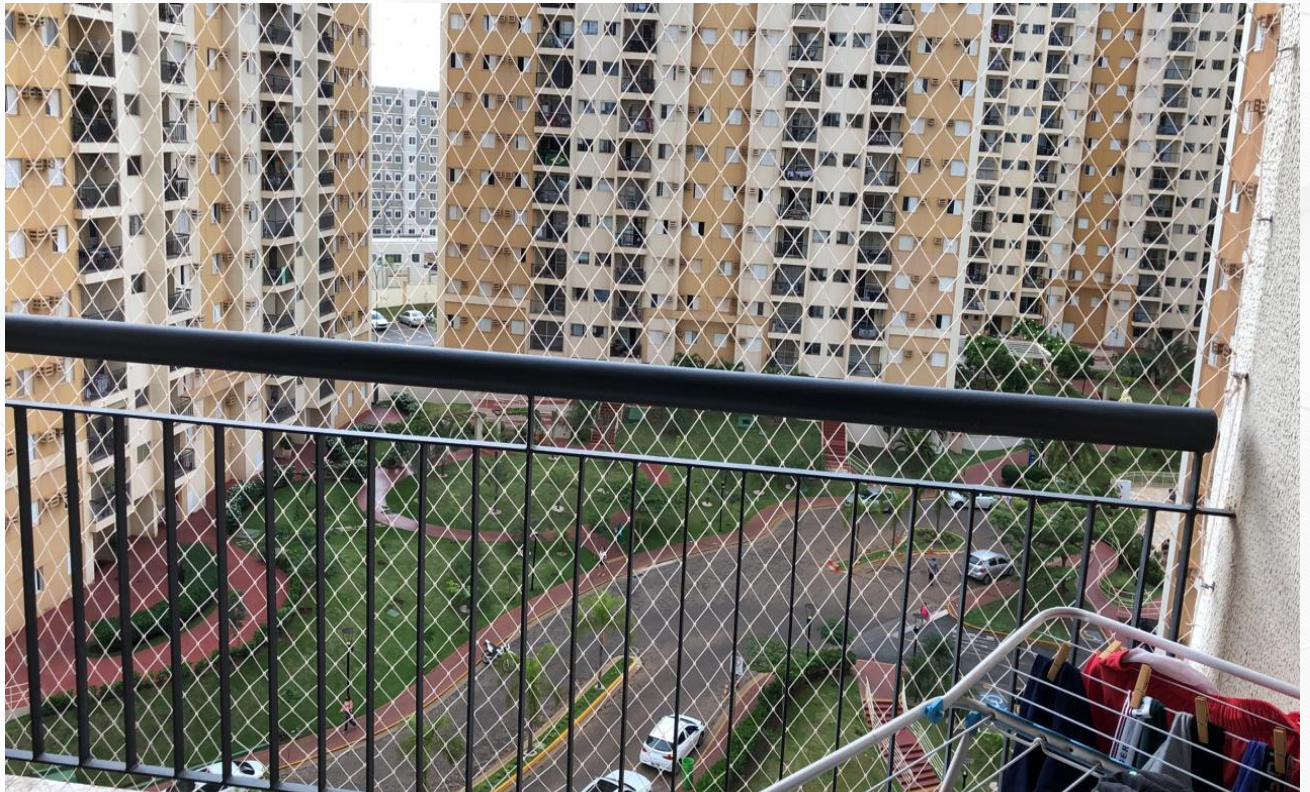
• Recinto de Leilões | Caixa Postal 216
Água Boa - MT
CEP 78.635-000 | Fone: 66 3468-6600

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MORADA DO PARQUE, Cuiabá/MT.



SALA DE ESTAR/JANTAR

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MORADA DO PARQUE, Cuiabá/MT.



VISTA DA SACADA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MORADA DO PARQUE, Cuiabá/MT.



COZINHA AMERICANA

• 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 MORADA DO PARQUE, Cuiabá/MT.



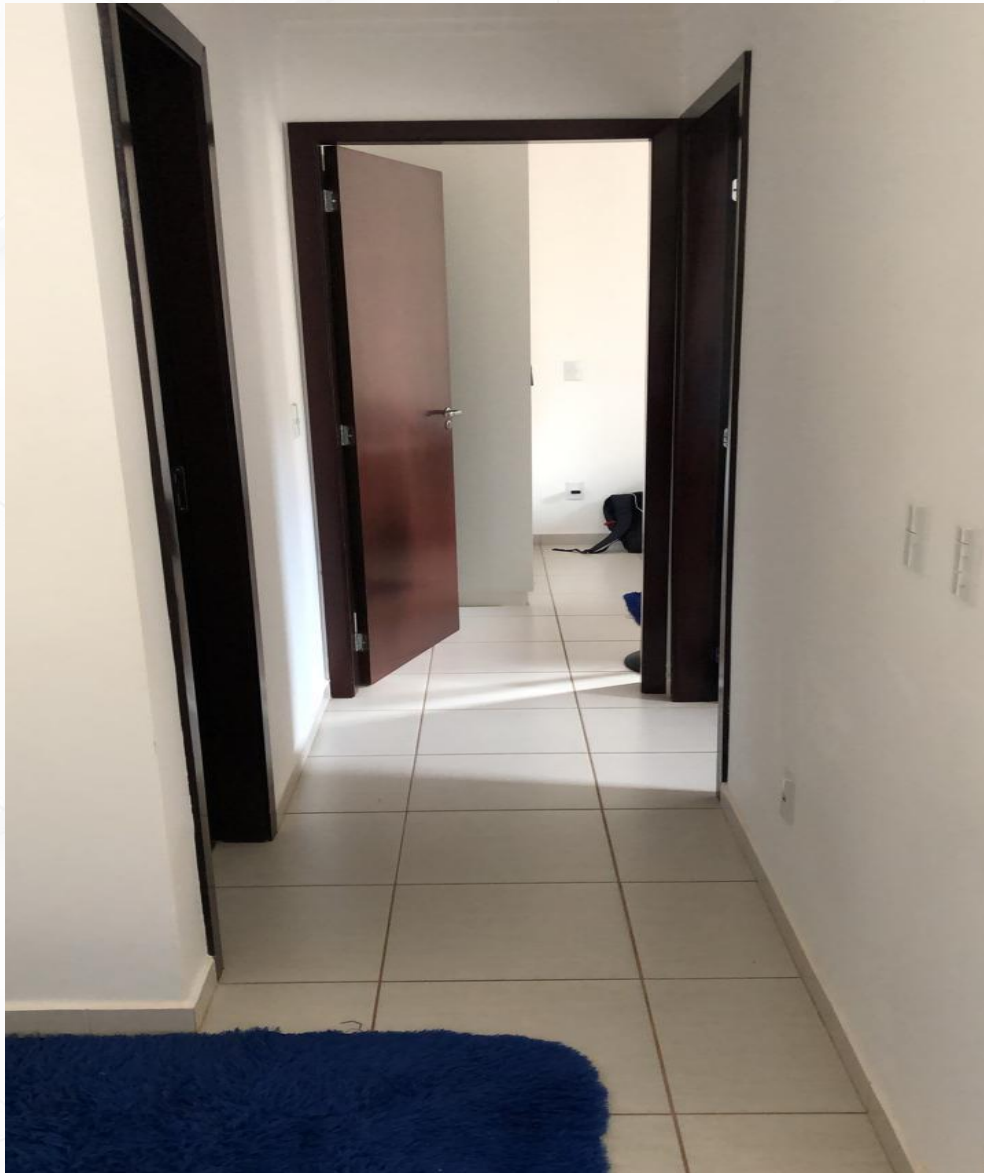
AREA DE SERVIÇO

• 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 MORADA DO PARQUE, Cuiabá/MT.



CORREDOR DE ACESSO AOS QUARTOS

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MORADA DO PARQUE, Cuiabá/MT.



QUARTO

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO MORADA DO PARQUE, Cuiabá/MT.



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 MORADA DO PARQUE, Cuiabá/MT.



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 MORADA DO PARQUE, 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

ANEXOS


MATRÍCULA
118.937


FOLHA
082



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


CUIABÁ - MATO GROSSO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- APARTAMENTO 903, LOCALIZADO NO NONO PAVIMENTO DA "TORRE B" DO CONDOMÍNIO MORADA DO PARQUE, SITUADO NA AVENIDA BRASIL, Nº 269, BAIRRO MORADA DO OURO, NO PERÍMETRO URBANO DE CUIABÁ-MT, localizado de frente, para quem de dentro olha pela varanda, para a projeção da área de uso comum central do residencial; confrontando à esquerda com Apartamento Nº. 903 da "Torre A"; à direita com o Apartamento Nº. 904 da "Torre B"; e fundos com hall, ante câmara, escada, vazio de ventilação e mais adiante o Apartamento Nº. 902 da "Torre B". É composto de: 01(uma) Varanda, Sala Estar e Jantar integradas; 01(um) Dormitório; 01(um) Banho; 01(uma) Suite com Banho; 01(uma) Cozinha e 01(uma) Área de Serviço. Pertence a este Apartamento 01(uma) vaga de garagem, localizada no estacionamento do residencial, medindo 2,40m x 4,50m totalizando 10,80m² de área e identificada pelo n.º 1020. **Áreas:** propriedade de uso privativo: Área real privativa do apartamento (a) 60,84m²; Área real privativa da vaga de garagem (b) 10,80m²; Área real privativa total = (a)+(b) 71,64m²; propriedade de uso comum: Área real comum (salão de festas, circulação, etc.) 11,91m²; área real da unidade 83,55m²; fração ideal do terreno 0,116970%.


PROPRIETÁRIA:- CONCREMAX - CONCRETO, ENGENHARIA E SANEAMENTO LTDA, com sede na Av. Beira Rio, nº 180, Novo Terceiro, nesta cidade de Cuiabá-MT, inscrita no CNPJ sob o nº 15.378.979/0001-03. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:-** R-02, AV-407 e R-408 da matrícula 97.854, livro 2, em 24-04-2009 e 17-04-2015, neste RGI. Cuiabá, 17 de Abril de 2015. Eu,  Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-01- 118.937 - O imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme R-323 e aditada na AV-327 da matrícula 97.854, do livro 2, em 12-04-2012 e 24-08-2012, neste RGI. Cuiabá, 17 de Abril de 2015. Eu,  Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-02- 118.937 - O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento da proprietária. Em. R\$ 53,30 - Selo digital AOW 52006. Cuiabá, 17 de Abril de 2015. Eu,  Oficial que o fiz digitar e conferi.

mis - nº do lote 60161
AV-03-118.937 - SEQUESTRO - Em cumprimento ao Ofício n.º 1.184/2017, expedido pelo Juízo da Sétima Vara Criminal desta Capital, aos 14/08/2017, recebido em 15/08/2017 - via malote digital - código de rastreabilidade: 81120172811857, assinado pela Exma. Sr.ª Dr.ª Selma Rosane Santos Arruda - MMª Juíza de Direito, extraído dos autos da Ação: Incidente e Procedimento Criminal Diverso - Processo n.º 23386-28.2015.811.0042 - Código: 418113, tendo como Parte Autora: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO, foi determinado o sequestro do imóvel objeto desta matrícula.** Em. Isento - Selo digital AZM 25279. Cuiabá, 28 de Agosto de 2017. Eu,  Oficial que o fiz digitar e conferi.

rnf_lote_94546
AV-04-118.937 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, expedido aos 16/11/2017, pela CAIXA ECONÔMICA

Continua no verso 

MATRÍCULA
118.937

FOLHA
082v

FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, fica cancelada a hipoteca constante da AV-01 desta matrícula. Em. R\$ 12,30 - Selo digital BAK 91262. Cuiabá, 27 de Novembro de 2017. Eu, Joani Maria de Assis Asckar, Oficial que o fiz digitar e conferi.

Jns - nº lote 97023

Joani Maria de Assis Asckar-Oficial

Av. Tancredo Neves, 250 - Jd. Kennedy - Cuiabá-MT
CEP. 78.065-200 - Fone: (65) 3461-5208
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.

Joani Maria de Assis Asckar
Oficial

Cod. Ato(s): 176
Protocolo: 1783648
Valor: R\$20.00
Valor Isent: R\$0.46

Joani Maria de Assis Asckar - Oficial
Av. Tancredo Neves, nº 250 - Jardim Kennedy - CEP: 78065-200 - Cuiabá - MT
Fone: (65) 3051-5300 - Fax: (65) 3051-5333
www.oficio.com.br - email: atendimento@oficio.com.br

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

Selo Digital

BGX-76795

Consulta: www.tjmt.jus.br/selos

3º. Serviço Notarial
Registro de Imóveis da 3ª. Circunscrição
Av. Tancredo Neves, 250 - Jardim Kennedy
Joani Maria de Assis Asckar - Tabela
José Pires Miranda de Assis
Tabela Substituto
Marie Auxiliadora Assis Asckar Rabaneda
2ª Tabela Substituto
Joacim Carlos de Azevedo Assis
Júlia Maria Assis Asckar Volpato
Subvenientes Juramentados
Cuiabá - MT - Fone: (65) 3051-5300

Segue o presente Laudo de Avaliação em 15 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