

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 118.898, Folha 043, 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 1003, TORRE A, 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 990 para 1 veículo.

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\$ 210.000,00 (Duzentos e Dez 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 RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



VISTA DA SACADA

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



COZINHA / AREA DE SERVIÇO

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

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



SUÍTE

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



BANHEIRO SOCIAL

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



SUÍTE (ARMÁRIO)

ANEXOS


MATRÍCULA
118.898


FOLHA
043


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


UIABÁ - MATO GROSSO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- APARTAMENTO 1003, LOCALIZADO NO DÉCIMO PAVIMENTO DA "TORRE A" 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 direita com Apartamento Nº. 1003 da "Torre B"; à esquerda com o Apartamento Nº. 1004 da "Torre A"; e fundos com hall, ante câmara, escada, vazio de ventilação e mais adiante o Apartamento Nº. 1002 da "Torre A". É composto de: 01(uma) Varanda, Sala Estar e Jantar integradas; 01(um) Dormitório; 01(um) Banho; 01(uma) Suíte 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 990. Áreas: propriedade de uso privativo: Área real privativa do apartamento (a) 80,84m²; 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 0,118970%.

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- 118.898 - 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- 118.898 - O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento da proprietária. Em. R\$ 53,30 - Selo digital AOW 52008. Cuiabá, 17 de Abril de 2015. Eu,  Oficial que o fiz digitar e conferi.


AV-03-118.898 - 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: 81120172811657, 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.

AV-04-118.898 - 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
118.898

FOLHA
043v°

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 91266. Cuiabá, 27 de Novembro de 2017.
Eu,  Oficial que o fiz digitar e conferi.

Jns - nº lote 97022

Joani Maria de Assis Asckar-Oficial

Av. Tancredo Neves, 250 - Jd. Kennedy - Cuiabá-MT
CEP. 78.066-200 - Fone: (65) 3051-5390
Email: atendimento@soficio.com.br

S
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.

Serviço Notarial

Registro de Imóveis - Circunscrição
Av. Tancredo Neves, 250 - Jardim Kennedy
Joani Maria de Assis Asckar - Tabeliã
José Pires Miranda de Assis
Tabelião Substituto
Mara Auxiliadora Assis Asckar Rabaneda
2ª Tabeliã Substituta
Joaquim Carlos de Abreu Assis
Júlia Maria Assis Asckar Volpato
Escriturantes Juramentados
Cuiabá - MT - Fone: (65) 3051-5300

Joani Maria de Assis Asckar - Oficial
Av. Tancredo Neves, nº 250 - Jardim Kennedy - CEP: 78066-200 - Cuiabá - MT
Fone: (65) 3051-5300 - Fax: (65) 3051-5333
www.soficio.com.br - email: atendimento@soficio.com.br

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Código de Serventia 62

Cód. Ato(s): 176
Protocolo: 1783646
Valor: R\$20,00
Valor Isenç: R\$0,40

Selo Digital
BGX-76650

Consulta: www.tjmt.jus.br/selos

Segue o presente Laudo de Avaliação em 14 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