

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 27.283, Folha 01, emitida pelo 7º Cartório de registro de imóveis de Cuiabá (MT).

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel urbano, EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL VIA IPIRANGA, APARTAMENTO nº 606, com área privativa do apartamento 62,940 m², área de uso exclusivo real da vaga de garagem 12,500 m², área de uso comum de divisão proporcional real 53,670 m², área total real 129,110 m², inserido conforme discriminado na matrícula.

O imóvel, como um todo, é caracterizado como sendo de tipo residencial, uma (1) apartamento, composto de (1) sala de estar/jantar, (1) sacada com churrasqueira, (1) suíte, (1) dormitório, (1) Banheiro Social, circulação, Cozinha, e área de serviço, com área privativa de 62,940m², vaga de garagem n 926 para 1 veículo. Imóvel desocupado.

6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na Avenida Ipiranga com Rua Coronel Barros, nº 450, Bairro Goiabeiras, CEP 78032-075, 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\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)**

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



FRENTE DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIA IPIRANGA

• 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 RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



SALA DE ESTAR

• 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 RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



SALA DE JANTAR

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



SACADA COM CHURRASQUEIRA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



COZINHA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



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 RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



QUARTO

• 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 RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



BANHEIRO SOCIAL

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



SUÍTE

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.
EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



SUÍTE (ARMÁRIO)

• 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 RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório Sétimo Ofício
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

MATRÍCULA

27.283

FICHA

01

CUIABÁ
LIVRO Nº 02

MATO GROSSO
REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 65326 – LIVRO 1 – DATA: 01.11.2013

A MATRÍCULA

DATA: 08 de novembro de 2013

Circunscrição:- Cuiabá-MT.

Imóvel:- **Apartamento nº 606, situado no 6º pavimento tipo do Edifício "Parque Residencial Via Ipiranga", localizado na Avenida Ipiranga com Rua Coronel Barros, nº 450, Bairro Goiabeiras, em Cuiabá-MT.**

Composto de:- sala estar/jantar, varanda c/ churrasqueira, 01 (uma) suíte com bwc, 01 (um) quarto, 01 (um) banheiro social, circulação, cozinha e área de serviço.

Confronta-se:- frente com a projeção do play-ground no térreo; fundos com o elevador social e projeção do térreo; esquerda com o apartamento 605 e direita com a projeção do jardim no térreo e recuo com a Avenida Ipiranga.

Pertence a este apartamento a vaga de garagem sob nº 26, localizada no 1º subsolo do residencial

Área privativa real do apartamento	62,940 m ²
Área de uso exclusivo real da vaga de garagem	12,500 m ²
Área de uso comum de divisão proporcional real	53,670 m ²
TOTAL DA ÁREA REAL	129,110 m²

Área privativa equivalente de construção do apartamento	62,940 m ²
Área de uso exclusivo equiv. de const. da vaga de garagem	6,250 m ²
Área de uso comum de divisão proporcional equivalente de construção	31,478 m ²
TOTAL DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	100,668 m²

Fração ideal do terreno: 0,634313%, correspondendo a 18,218 m² de área do terreno.

Proprietária:- **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA SÃO BENEDITO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.962.369/0001-90, com sede na avenida Castelo Branco, 351, sala 112, Centro Empresarial, Várzea Grande-MT.

Matrícula Anterior:- do 7º serviço registral de Cuiabá-MT, sob nº 25.148.

MATRICULADO POR

Emolumentos: R\$ 51,00

Cilene Assis Insale
Diogo de Faria
Tabelião Substituto
Cartório 7º. Ofício Cuiabá - MT.

ANTONIO P. O.
INTELE ASS. CH. ANGE
Juiz de Paz
M. R. S. V. C. L.
11/11/13

MATRÍCULA
27.283

FICHA
01

PROTOCOLO Nº 75157

LIVRO Nº 1

DATA: 19.08.2016.

AV1: 27.283

DATA: 13 de setembro de 2016

SEQUESTRO DE BENS-

Conforme Ofício nº 1.503/2016, expedido em 04/08/2016, pela Drª. Selma Rosane Santos Arruda – MM. Juiz de Direito da Sétima Vara Criminal, da Comarca de Cuiabá-MT, extraído do processo de Incidente e Procedimento Criminal Diverso nº 23386-28.2015.811.0042- Código 418113, em que é Parte autora: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO**, e Parte ré: **A APURAR – NÃO IDENTIFICADO**, fica decretado o **SEQUESTRO do imóvel acima matriculado.**

AVERBADO POR
Emolumentos: Isento

ETIENE ASVOLINSQUE DIOGO DE FARIA
Tabellão Substituto
NÉLZA LUCI ASVOLINSQUE FARIA
Escrivente Juramentada
Cartório 7º Ofício – Cuiabá-MT.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula Nº 27.283 e tem valor de certidão. O referido é verdade e dou fé.
Cuiabá - MT 28/11/2016

7º Serviço Registral da Comarca de Cuiabá - MT

Etienne Asvolinsque Diogo de Faria
Tabellão Substituto
Cartório 7º Ofício Cuiabá - MT.

Selo de Controle Digital
Poder Judiciário
Código da Serventia: 033
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
ATOS DE NOTAS E REGISTROS
SELO DE CONTROLE DIGITAL

Cod. Atos) 148
Inscrição Imobiliária
AVI 21508 R\$ 0,00
Consulta: www.tjmt.gov.br/selo

CARTÓRIO 7º OFÍCIO
NIZETE ASVOLINSQUE
Tabellão Oficial do Registro de Imóveis
NEIZIL ASVOLINSQUE
Substituto
ETIENE ASVOLINSQUE DIOGO DE FARIA
Substituto
NÉLZA LUCI ASVOLINSQUE FARIA
Escrivente Juramentada
NIZE ASVOLINSQUE PEIXOTO
Escrivente Juramentada
EUDETES GNORINA DA CUNHA
Escrivente Juramentada
CUIABÁ - MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
ATOS DE NOTAS E REGISTROS
SELO DE CONTROLE DIGITAL

Selo de Controle Digital
Poder Judiciário - MT
Código da Serventia: 033
Inscrição Imobiliária
AVI 00751 R\$ 13,80
Consulta: www.tjmt.gov.br/selo



Segue o presente Laudo de Avaliação em 16 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