

## 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 1602, com área privativa do apartamento 61,410 m<sup>2</sup>, área de uso exclusivo real da vaga de garagem 12,500 m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real 52,483 m<sup>2</sup>, área total real 126,393 m<sup>2</sup>, 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 62,940m<sup>2</sup>, vaga de garagem nº65, 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 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



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



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



## QUARTO

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



### **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 RESIDENCIAL VIA IPIRANGA



## SUÍTE

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



**BANHEIRO (SUÍTE)**



ANEXOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		<b>Cartório Sétimo Ofici</b> CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	
MATRÍCULA <b>27.339</b>	FICHA <b>01</b>	CUIABÁ LIVRO Nº 02	MATO GROS REGISTRO GEF
PROTOCOLO Nº 65326	LIVRO 1..	DATA: 01.11.2013	
A MATRÍCULA	DATA: 08 de novembro de 2013		
<u>Circunscrição:- Cuiabá-MT.</u>			
<b><u>Imóvel:- Apartamento nº 1602, situado no 16º pavimento tipo de Edifício "Parque Residencial Via Ipiranga", localizado na Avenida Ipiranga com Rua Coronel Barros, nº 450, Bairro Golabeiras, em Cuiabá-MT.</u></b>			
<b><u>Composto de:-</u></b> sala estar/jantar, varanda c/ churrasqueira, 01 (uma) suite com bwc, 01 (um) quarto, 01 (um) banheiro social, circulação, cozinha e área de serviço.			
<b><u>Confronta-se:-</u></b> frente com o recuo com a Rua Cel. Barros; fundos com o hall social; esquerda com o apartamento 1601 e direita com o apartamento 1603.			
<b><u>Pertence a este apartamento a vaga de garagem sob nº 65, localizada no 2º subsolo do residencial.</u></b>			
Área privativa real do apartamento		61,410 m <sup>2</sup>	
Área de uso exclusivo real das 02 (duas) vagas de garagem		12,500 m <sup>2</sup>	
Área de uso comum de divisão proporcional real		52,483 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL DA ÁREA REAL</b>	<b>→</b>	<b>126,393 m<sup>2</sup></b>	
Área privativa equivalente de construção do apartamento		61,410 m <sup>2</sup>	
Área de uso exclusivo equiv. de const. das 02 (duas) vagas de garagem		6,250 m <sup>2</sup>	
Área de uso comum de divisão proporcional equivalente de construção		30,782 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>→</b>	<b>98,442 m<sup>2</sup></b>	
Fração ideal do terreno: <b>0,620287%</b> , correspondendo a 17,815 m <sup>2</sup> de área do terreno.			
<b><u>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.</u></b>			
<b><u>Matrícula Anterior:- do 7º serviço registral de Cuiabá-Mt., sob nº 25.148.</u></b>			

MATRÍCULA  
27.339

FICHA  
01

MATRICULADO POR  
Emolumentos: R\$ 51,00

*Etienne Asvolinsque Diogo de Faria*  
Teharã (Substituto)  
Cartório 7º. Ofício Cuiabá - MT.

AV1: 27.339

DATA: 22/11/2013

Nos termos do art. 213, § 1º da Lei 6015 de Registros Públicos e posteriores alterações, esclareço que, o **QUADRO DE ÁREAS** correto do imóvel desta matrícula, é o seguinte:

Área privativa real do apartamento	61,410 m <sup>2</sup>
Área de uso exclusivo real da vaga de garagem	12,500 m <sup>2</sup>
Área de uso comum de divisão proporcional real	52,483 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DA ÁREA REAL</b> →	<b>126.393 m<sup>2</sup></b>

Área privativa equivalente de construção do apartamento	61,410 m <sup>2</sup>
Área de uso exclusivo equiv. de const. da vaga de garagem	6,250 m <sup>2</sup>
Área de uso comum de divisão proporcional equivalente de construção	30,782 m <sup>2</sup>
→	30,782 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO</b> →	<b>98.442 m<sup>2</sup></b>

Fração ideal do terreno: 0,620287%, correspondendo a 17,815 m<sup>2</sup> de área do terreno.

AVERBADO POR

*Lucia Asvolinsque Faria*  
Escrevente Juramentada  
Cartório 7º. Ofício  
Cuiabá - MT

PROTOCOLO Nº 75157

LIVRO Nº 1

DATA: 19.08.2016.

AV2: 27.339

DATA: 13 de setembro de 2016

#### SEQUESTRO DE BENS

Conforme Ofício nº 1.503/2016, expedido em 04/08/2016, pela Dr<sup>a</sup>. 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 Parte autora: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO**



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

MATRÍCULA  
27.339

FICHA  
02

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

CUIABÁ  
LIVRO Nº 02

MATO GROSSO  
REGISTRO GERAL

**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   
Tabelião Substituto

NÉLZA LUCI ASVOLINSQUE FARIA   
Escrivente Juramentada

Cartório 7º Ofício - CUIABÁ-MT.

Selo de Controle Digital  
Poder Judiciário  
Código da Servidão  
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO  
ATOS DE 1103  
SELO DE CONTROLE DIGITAL

Cod. Atos 148  
4ª Circunscrição Imobiliária  
AVI 21510 R\$ 0,00  
Consulta: [www.tlmt.gov.br/sealos](http://www.tlmt.gov.br/sealos)

**7º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL COMARCA DE CUIABÁ - MT**  
Certidão de Inteiro Teor

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 27339, e tem valor de certidão, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé, Cuiabá-MT, 03 de junho de 2019. emitido por ENIR.FRANCISCA.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Atos de Notas e Registro  
Código do Cartório: 63  
Selo de Controle Digital  
Cod. Atos: 176, 177  
BGV 26763 - R\$ 24,60

Consulta: <http://www.tlmt.jus.br/sealos>

Selo de Controle Digital  
Poder Judiciário  
Código da Servidão



ETIENE ASVOLINSQUE DIOGO DE FARIA  
Substituto

**Cuiabá 04/02/2021.**

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**