

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- INTERESSADO

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO
DELEGACIA ESPECIALIZADA DE CRIMES FAZENDARIOS E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
ANTONIO RODRIGUES CARVALHO

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 17194-45.2016.811.0042

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, data 07/04/2016, referente a matrícula 104.158, Livro nº 2, Ficha 01, emitida pelo 1º Serviço Notarial e Registro de Várzea Grande (MT).

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel urbano, CONDOMÍNIO OURO NOVO, CASA nº 20, com área privativa de 79,455 m², área de uso comum 1,954 m², área total real 81,409 m², inserido conforme discriminado na matrícula.

O imóvel, como um todo, é caracterizado como sendo de tipo residencial, composta por: Pavimento Térreo, Varanda, sala de estar/jantar, cozinha, banheiro, área de serviço e abrigo descoberto para (01) veículo, Pavimento Superior, Circulação, (03) quartos e (1) banheiro.

6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na Avenida Frei Coimbra, no loteamento Parque Ouro Novo, Bairro Jardim Ouro Branco, CEP 78135-520, Cidade de Várzea Grande 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 poucos 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\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais)**

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



FRENTE DO CONDOMÍNIO

• 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 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



FRENTE DA CASA

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



SALA DE ESTAR/JANTAR

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



BANHEIRO PAVIMENTO TERREO

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



COZINHA

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



AREA DE SERVIÇO

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



CIRCULAÇÃO PAVIMENTO SUPERIOR

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



QUARTO 01

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



QUARTO 2

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



QUARTO 3

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



BANHEIRO PAVIMENTO SUPERIOR

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



ACESSO A CASA

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



CHURRASQUEIRA DE USO DO CONDOMÍNIO

Fotos tiradas na data de 30/04/2021.
CONDOMÍNIO OURO NOVO



LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

• 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

ANEXO

68

1º Serviço Notarial e de Registro

Várzea Grande - Mato Grosso
Livro nº 2 - Registro Geral


MATRÍCULA: 104.158 FICHA: 01

Várzea Grande/MT, 05 de Abril de 2016.

IMÓVEL: Casa nº 20 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO NOVO", localizado na Avenida Frei Coimbra, no loteamento *Parque Ouro Branco*, nesta cidade de Várzea Grande/MT, assim descrita: à frente para o acesso do condomínio pela Avenida Frei Coimbra, à direita com a casa 19, aos fundos com as casas 28 e 29, à esquerda com a casa 21. ÁREA REAL (M²): Privativa Uso Exclusivo (Área Útil): 79,455; De Uso Comum: 1,954; Total: 81,409. ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (M²): Privativa Uso Exclusivo (Área Útil): 79,455; De Uso Comum: 1,954; Total: 81,409. ÁREA IDEAL DE TERRENO (M²): 127,4618. FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO (%): 3,5512. Composta por: Pavimento Térreo: Varanda, sala de estar/jantar, cozinha, banheiro, área de serviço e abrigo descoberto para 01 (um) veículo; Pavimento Superior: Circulação, 03 (três) quartos e 01 (um) banheiro.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA SANTO ANTONIO LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Rubens de Mendonça, nº: 990, sala 103, Bairro Bosque da Saúde, em Cuiabá-MT, inscrita no CNPJ sob nº 14.772.023/0001-29, com sua Constituição de Sociedade limitada celebrada aos 03/11/2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob nº 51201282757 aos 01.12.2011, e ainda apresentaram Certidão Simplificada, onde consta com seu último arquivamento sob nº 51201282757, aos 01/12/2011, expedida pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso, aos 26/07/2012 (CONTRATO), sendo neste ato representada pelo Sócio: Luis Fernando de Souza Neves, brasileiro, nascido aos 16.05.1968, declara ser solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº: 1520, Edifício Cecília Meirelles, Apartamento 303, na cidade de Cuiabá-MT, portador da Carteira Nacional de Habilitação registro nº 04685172443 expedida pelo Detran-MT aos 08.12.2011 válida até 24.06.2014, onde consta o número do RG: 587079-SSP-MT e do CPF: 483.562.121-20, filho do Sr. Egídio de Souza Neves e da Srª. Edenil Catarina Dias Neves.

REGISTRO ANTERIOR: Sob nº B/2: 88.941 aos 05.04.2016, deste R.G.I.

Emol: R\$ 56,60.  Carlos Ferreira de Arruda
Escrivão

MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO

6.9
J

MATRICULA	FICHA
104.158	01-v

AV/1: 104.158 Data: 05 de Abril de 2016.
Conforme Requerimento datado de 02.02.2016, assinado pelo representante da *Construtora Santo Antônio Ltda e Habite-se nº 299/2015* referente ao processo nº 134959/2012 datado de 29.09.2015, expedido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo da Prefeitura de Várzea Grande/MT, verifica-se a Instituição e Especificação do "Condomínio Residencial Ouro Novo", composto por 23 unidades autônomas e respectivas vagas de garagem descritas e caracterizadas no R/2: 88.941 aos 05.04.2016 neste RGI.

Emol: R\$ 11,10.

Carlos Ferreira de Arruda
Escrivão

1º SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTROS

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Cod. Ato(s): 178
ATD 54069 R\$ 0,00
Consulta: www.tjmt.gov.br/seios

1º SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTROS

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art 19, §1º, da lei 6015/73, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta até a presente data. O referido é verdade e dou fé Várzea Grande, 07 de abril de 2016.

Apresento Dilia Maciel Vendrame
Notária e Registradora Substituta

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA

Cuiabá 07/05/2021.

Segue o presente Laudo de Avaliação em 20 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