

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- INTERESSADO

Ministério Público do Estado de Mato Grosso / Delegacia Especializada de Crimes Fazendários e Contra a Administração Pública

REPRESENTANTE DR. FLAVIANO TAQUES ADVOGADOS E ACCOCIADOS - OAB/MT 7.348, para manifestarem aceitação como ADMINISTRADOR JUDICIAL, nos termos descrito, Despacho/Decisão: Comarca de Cuiabá, Sétima Vara Criminal, Incidente Nº 26865-92.2016.811.0042

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, referente a matrícula 93.567, emitida pelo Cartório do 2º Serviço Notarial de Registro de Imóveis de Cuiabá (MT); Garagem nº 123, 124, 173 e 182, 2º subsolo.

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel urbano, EDIFÍCIO FOREST HILL, APARTAMENTO nº 301, com área a privativa de 441,55,00 m², área de uso comum de uso exclusivo 55,8200, área real de uso comum 257,21019m², área total de 754,58019m² a qual corresponde uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum e fins proveitoso de 2,175073%, inserido conforme discriminado na matrícula.

O imóvel, como um todo, é caracterizado como sendo de tipo residencial, uma (1) apartamento, (1) escritório, (1) lavabo, (1) varanda com spa e churrasqueira, (1) hall íntimo, (5) suítes (suíte 1 com sacada e closet, suíte 2 com sacada, suíte 3 com sacada, suíte 4 com sacada e suíte máster contendo 1 sacada e 2 banheiros (um deles com banheira) (1) cozinha/copa, prataria, área de serviço, sacada para Split, despensa, suíte de serviço, (1) box de despejo, localizado na área comum do empreendimento (2º subsolo).

6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na Rodovia Emanuel Pinheiro, nº 4449, Bairro Jardim Ubirajara, CEP 78048-000, 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 neste prédio, alguns negócios efetivamente fechados no decorrer dos últimos 02 anos.

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 06 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\$2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais)**

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



FRENTE DO EDIFÍCIO FOREST HILL

• 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 18/03/2021.

EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



PORTARIA DE ACESSO VISITANTE

• 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 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



HALL DE ENTRADA

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



SALA TV / JANTAR

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



VISTA DA SACADA

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



CHURRASQUEIRA NA SACADA

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



COZINHA

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



**AREA DE SERVIÇO/PORTA DE ACESSO P/ SPLIT E CORREDOR DA DESPENSA E SUÍTE
DE SERVIÇO**

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



DESPENSA

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



SUÍTE DE SERVIÇO

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



BANHEIRO DA SUÍTE DE SERVIÇO

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



SUÍTE 1

• 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 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



BANHEIRO DA SUÍTE 1

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



SUÍTE 2

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



BANHEIRO DA SUÍTE 2

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



SUÍTE 3

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



BANHEIRO DA SUÍTE 3

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



SUÍTE 4

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



BANHEIRO DA SUÍTE 4

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



SUÍTE 5

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



BANHEIRO SUÍTE 5

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



SUÍTE 5 BANHEIRO MASTER

Fotos tiradas na data de 18/03/2021.
EDIFÍCIO FOREST HILL, Cuiabá – MT.



LAVABO

ANEXOS

7ª Vara Crim.

Fls.427

Ana

SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá - MT REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro Geral	Livro Nº 2	Nº de Ordem 93.567	Folha Nº	Ficha Nº (Frente) 01F
---	---------------	-----------------------	----------	-----------------------------

A MATRÍCULA DATA: 11/03/2011

CIRCUNSCRIÇÃO: CUIABÁ - MT.

Protocolo nº 130.696 de 09/03/2011.

Imóvel: Município desta Capital. **BAIRRO UBIRAJARA**, situado na Rodovia Emanuel Pinheiro - Gleba Quarta Feira. **Lote 19 Remanescente e 19-D Desdobrado, com área total de 8.540,241 metros quadrados. FORMA:** Polígono Irregular; **LIMITES:** Norte: com o lote 19-E Desdobrado; Sul: com a Rodovia Emanuel Pinheiro; Leste: com o lote 18; Oeste com os lotes 19-A Desdobrado e 19-B Desdobrado. **CAMINHAMENTO:** O M1, está localizado no vértice dos lados que fazem divisas com o lote 18 e Rodovia Emanuel Pinheiro. Dele seguiu-se com rumo magnético de 24°07'54" SW uma linha de 36,000 metros no alinhamento da Rodovia Emanuel Pinheiro até atingir o M2. O M2, está localizado no vértice dos lados que fazem divisas com a Rodovia Emanuel Pinheiro e lotes 19-A Desdobrado e 19-B Desdobrado. Dele seguiu-se com rumo magnético de 41°45'08" NW uma linha de 172,347 metros no alinhamento dos lotes 19-A Desdobrado e 19-B Desdobrado até atingir o M3. O M3, está localizado no vértice dos lados que fazem divisas com os lotes 19-B Desdobrado e 19-E Desdobrado. Dele seguiu-se com rumo magnético de 57°10'44" NE uma linha de 75,838 metros no alinhamento do lote 19-E Desdobrado até atingir o M4. O M4, está localizado no vértice dos lados que fazem divisas com os lotes 19-E Desdobrado e lote 18. Dele seguiu-se com rumo magnético de 25°43'14" SE uma linha de 154,690 metros no alinhamento do lote 18 até atingir o M1 que é o ponto inicial deste caminhamento tudo conforme consta no Memorial Descritivo e Planta, assinados pelo Técnico em Agrimensura Sr. Manoel João da Trindade Neto, CREA nº 120012504-5, e ART nº 1110696, quitada em 02/03/2011. **Adquirente: CAIXA CONSTRUÇÕES LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.745.793/0001-21, com sede na Rua das Pérolas, nº 9, Bosque da Saúde I, nesta Capital. **Forma do Título: Escritura Pública de REMEMBRAMENTO de 04/03/2011 às fls. 026/028 do livro nº E-0648 do 2º Serviço Notarial e Registral desta Capital. Anteriores: 81.576-R5 do livro 02 e 85.393-R6 do livro 02. Emolumentos: R\$42,30; FCRCPN: R\$3,43. apcb/dib**

Estado de Mato Grosso Código do Cartório: 022
Poder Judiciário Atos de Notas e de Registro
Selo de Controle Digital
Cod. Atos: 56
44270999 04 42,30
Consultar: <http://www.tj.mt.gov.br/selos>
620889103;00033;000111/02/2011;09/03/2011;13069612/93567

AV-1-93.567. Protocolo nº 133.098 de 29/06/2011. Faz-se a presente averbação para fazer constar que: Conforme apresentação da Certidão Simplificada de 29/06/2011, expedida pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso, fica alterada a razão social da **CAIXA CONSTRUÇÕES LTDA - ME** para **CAIXA CONSTRUÇÕES LTDA**. Cuiabá, 05/07/2011. **Emolumentos: R\$8,40; FCRCPN: R\$3,43. dsc/apcb**

Estado de Mato Grosso Código do Cartório: 022
Poder Judiciário Atos de Notas e de Registro
Selo de Controle Digital
Cod. Atos: 146
64298326 06 8,40
Consultar: <http://www.tj.mt.gov.br/selos>
6449071011009901000106/07/2011;25/06/2011;13309812/93567/AV01

R-2-93.567. Protocolo nº 132.722 de 09/06/2011



SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá - MT	Livro Nº	Nº de Ordem	Folha Nº	Ficha Nº (Verso)
REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro Geral	2	93.567		03V

m ²					
Fração	ideal	no	terreno	e	demais coisas comuns
.....2,175073%					
Conterá a futura unidade autônoma: Escritório, living, lavatório, lavabo, varanda com SPA e churrasqueira, hall íntimo, 05 suítes (suíte 1 com sacada e closet, suíte 2 com sacada, suíte 3 com sacada, suíte 4 com sacada e suíte máster contendo 1 sacada e 2 banheiros (um deles com banheira), cozinha/copa, prataria, área de serviço, sacada para split, despensa, quarto com WC. 01 (um) box de despejo, localizado na área comum do empreendimento (2º subsolo), determinado e devidamente identificado pelo número 4, e 04 (QUATRO) VAGAS DE GARAGEM , para guarda de veículo de porte médio, localizadas no estacionamento comum do empreendimento (1º e 2º subsolos), devidamente demarcadas e identificadas pelos números 29, 122, 165 e 182.					
FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA - APARTAMENTO N.º 301					
Localizar-se-á na parte frontal do prédio, no sentido de quem olha da Rodovia Emanuel Pinheiro. Confrontar-se-á pela frente com o espaço aéreo (área comum), pela esquerda com o espaço aéreo (área comum - recuo lateral esquerdo) pelos fundos com a área comum (antecâmara, hall serviço, hall social e elevador social), e com o espaço aéreo (área comum) e pela direita com o espaço aéreo (área comum - recuo lateral direito).					
Área Real Privativa.....					441,5500 m ²
Área Comum de Uso Exclusivo (coluna 28 - Q2).....					55,8200 m ²
Área Real Comum (coluna 35 - Q2).....					257,21019 m ²
Área Real Total (coluna 37 - Q2)					754,58019 m ²
Fração	ideal	no	terreno	e	demais coisas comuns
.....2,175073%					
Conterá a futura unidade autônoma: Escritório, living, lavatório, lavabo, varanda com SPA e churrasqueira, hall íntimo, 05 suítes (suíte 1 com sacada e closet, suíte 2 com sacada, suíte 3 com sacada, suíte 4 com sacada e suíte máster contendo 1 sacada e 2 banheiros (um deles com banheira), cozinha/copa, prataria, área de serviço, sacada para split, despensa, quarto com WC. 01 (um) box de despejo, localizado na área comum do empreendimento (2º subsolo),					



SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá - MT	Livro Nº	Nº de Ordem	Folha Nº	Ficha Nº (Verso)
REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro Geral	2	93.567		20V

Apto. 101	04	23, 24, 59, 60	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 102	04	19, 20, 21, 22	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 201	04	25, 26, 27, 28	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 202	04	29, 122, 165, 182	53,4000	1º e 2º SUBSOLO
Apto. 301	04	123, 124, 173, 174	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 302	04	111, 112, 113, 114	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 401	04	107, 108, 109, 110	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 402	04	151, 152, 183, 184	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 501	04	155, 156, 93, 97	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 502	04	98, 99, 100, 101	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 601	04	102, 103, 104, 105	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 602	04	56, 57, 69, 35	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 701	04	30, 31, 32, 33	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 702	04	143, 144, 145, 146	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 801	04	139, 140, 141, 142	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 802	04	77, 78, 79, 80	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 901	04	01, 02, 03, 6	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 902	04	91, 92, 93, 94	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 1001	04	15, 16, 17, 18	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 1002	04	34, 35, 36, 37	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 1101	04	75, 76, 81, 82	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 1102	04	48, 49, 50, 51	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 1201	04	125, 126, 127, 128	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 1202	04	171, 172, 175, 176	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 1301	04	129, 130, 178, 179	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 1302	04	165, 167, 180, 181	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 1401	04	159, 160, 187, 188	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 1402	04	44, 45, 46, 47	53,4000	1º SUBSOLO
Apto. 1501	04	163, 164, 183, 184	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 1502	04	131, 132, 133, 134	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 1601	04	135, 136, 137, 138	53,4000	2º SUBSOLO
Apto. 1602	04	157, 158, 189, 190	53,4000	2º SUBSOLO

Cuiabá 18/03/2021.

Segue o presente Laudo de Avaliação em 29 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