

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 comercial, 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 28.081, Livro 2-DF, Folha nº047, emitida pelo 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá (MT).

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel comercial, PRÉDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, centro de Cuiabá, (1) sala térrea com (1) Banheiro e (1) copa, 1º ANDAR (2) salas com Banheiro, 2º ANDAR, (2) salas com Banheiro, 3º ANDAR (2) salas com banheiro, totalizando (média) 79m2 de Terreno, Área total construída (média) 316m2 conforme medição feita pelo Google Earth, as informações de metragem não estão inseridas na matrícula.

OBS: A sala térrea está locada, benfeitorias e estrutura física nas fotos abaixo são do inquilino, conforme contrato de locação.

6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na Rua Antônio Maria, nº 133, Bairro Centro, CEP 78005-420, 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 comercial, dentro do que nos foi apresentado atinge o valor de **R\$ 950.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais)**

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



FRENTE DO PRÉDIO COMERCIAL

• 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.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



SALA TERREA

• 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.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



SALA TERREA INTERNA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



COPA/BANHEIRO DA SALA TERREA

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



ACESSO AS SALAS DO 1º, 2º E 3º ANDAR.

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



ACESSO AS SALAS 1º ANDAR

• 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.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



SALA 1º ANDAR

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



LAVABO (SALA 1, 1º ANDAR)

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



SALA 2, 1º ANDAR

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



LAVABO (SALA 2, 1ºANDAR)

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



SALA 1, (2º ANDAR)

• 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.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



LAVABO (SALA 1, 2ºANDAR)

• 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.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



SALA 2, (2º ANDAR)

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



LAVABO (SALA 2, 2º ANDAR)

• 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.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



ACESSO AS SALAS DO 3º ANDAR

• 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.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



SALA 1 (3º ANDAR)

• 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.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



BANHEIRO (SALA 1, 3º ANDAR)

• 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.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



SALA 2 (3º ANDAR)

Fotos tiradas na data de 19/01/2021.

PREDIO COMERCIAL NA RUA ANTONIO MARIA, CENTRO, Cuiabá –MT



LAVABO (SALA 2, 3º ANDAR)

ANEXOS

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-DF	28.081	047	01V

AV-5-28.081. Em virtude de sentença proferida em 31/08/1988, pelo MM. Juiz de Direito da 6ª Vara de Família de Brasília-DF, foi homologada a separação consensual do casal Luiz Celso Medeiros Rodrigues Silva e Debora Blanco Canavarros Medeiros, e ela voltou a assinar o nome de solteira, DEBORA BLANCO CANAVARROS. Cuiabá 03/02/1997. *jcbs*

AV-6-28.081. Em virtude de sentença proferida em 08/08/1991, pelo MM. Juiz de Direito da 6ª Vara de Família de Brasília-DF, a separação do ex-casal Luiz Celso Medeiros Rodrigues Silva e Debora Blanco Canavarros Medeiros, foi convertida em Divórcio, e ela voltou a assinar o nome de solteira, DEBORA BLANCO CANAVARROS. Cuiabá, 03/02/1997. *jcbs*

AV-7-28.081. A adquirente **DANIELE BLANCO CANAVARROS** casou-se com **JAMES ALONSO SILVA**, pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, e passou a assinar **DANIELE BLANCO CANAVARROS E SILVA**, casamento realizado em 13/07/1985, livro B-40, fls 33 Termo nº 8502 do Registro Civil de Goiânia-GO. Cuiabá, 03/02/1997. *jcbs*

R-8-28.081.
Em 18/04/1997. Adquirente: **PEDRO JAMIL NADAF**, brasileiro, casado com Cibele de Aguiar Nadaf, sob o regime de Separação de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, advogado, portador da C.I. RG nº 279.378-SSP/MT, CPF 269.859.104-25, residente e domiciliado na Rua dos Crisântemos, s/nº, Bairro Jardim Cuiabá. Transmitedores: **DEBORA BLANCO CANAVARROS**, brasileira, psicóloga, divorciada, portadora da C.I. RG nº 967.672-SSP/DF, CPF 285.031.471-49, residente e domiciliada à Rua X, Edifício Lourdes, aptº 202, Bairro Miguel Sutil, nesta Capital; **DANIELE BLANCO CANAVARROS SILVA**, brasileira, do lar, portadora da C.I. RG nº 914.126-SSP/DF e CPF nº 836.200.161-00, e seu marido **JAMES ALONSO SILVA**, brasileiro, comerciante, portador da C.I. RG 232.643-SSP/MT, CPF 325.823.901-00, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, posterior à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua N, Edifício Primus, aptº 501, nesta Capital; **DJENANE BLANCO CANAVARROS**, brasileira, professora, solteira segundo declarou, portadora da C.I. RG 434.790-SSP/MT, CPF 340.067.531-87, residente e domiciliada à Rua N, Edifício Primus, aptº 501, nesta Capital; **JULIANO BLANCO CANAVARROS**, brasileiro, médico, portador da C.I. RG 06239656-9-IFP/RJ, CPF 821.826.807-30, e sua mulher **MÔNICA BORGES DE PINHO CANAVARROS**, brasileira, do lar, portadora da C.I. RG 543.365-SSP/MT, CPF 502.638.381-53, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, posterior à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Edifício Topázio, aptº 1201, Bairro Duque de Caxias, nesta Capital. Forma do Título: Escritura de COMPRA E VENDA COM INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO VITALÍCIO de 03/02/1997 às fls 155/158 do livro 290 do 2º Serviço Notarial e Registral da Capital. Valor: R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Característicos e Confrontações: Prédio comercial, descrito e caracterizado na matrícula acima. Condições: Com Reserva de Usufruto em favor de **JAMIL BOUTROS NADAF**, comerciante, portador da C.I. RG 406.379-SSP/MT, CPF 002.150.901-87, e sua mulher **LAYLA MUSSA NADAF**, do lar, portadora da C.I. RG nº 289.422-SSP/MT, CPF 002.150.901-87, ele natural da Síria, ela brasileira, casados sob o regime de Comunhão de Bens,

SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá - MT	Livro Nº	Nº de Ordem	Folha Nº	Ficha Nº (Frente)
REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro Geral	2-DF	28.081	047	02F

anterior à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Galdino Pimentel, 174. Pelas partes foi dito que assumem, sob as penas da Lei, total responsabilidade por todas as obrigações que dispõe a Lei 7.433 de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto 93.240 de 09/09/1.986. Pagou R\$1.058,28 de transmissão datado de 17/02/1997. jcb's

Ana Paula da Costa Baez
Escriturante
Valeio & Parreiras 13/01/2014

R-9-28.081.

Em 18/04/1997. RESERVA DE USUFRUTO: Pela mesma escritura de 02/02/1997 às fls 155/158 do livro 290 do 2º Serviço Notarial e Registral da Capital, o outorgado comprador e sua mulher Cibelle de Aguiar Bojikian Nadaf, brasileira, advogada, portadora da C.I. RG 231405-SSP/MT, CPF 362.523.011-91, constituem em favor dos usufrutuários JAMIL BOUTROS NADAF e LAYLA MUSSA NADAF, usufruto sobre o imóvel adquirido em caráter vitalício. jcb's


Ana Paula da Costa Baez
Escriturante
Valeio & Parreiras 13/01/2014

AV-10-28.081. Protocolo nº 158.672 de 30/10/2014. Conforme Ofício n.º 905/2014, de 23/10/2014, expedido pelo Juízo da Vara de Ação Civil Pública e Ação Popular - Poder Judiciário/MT, referente ao processo n.º 32807-79-2014-011.0041, em que comparece como **Parte autora**: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO e como **Parte Ré**: SILVAL DA CUNHA BARBOSA, MARCEL SOUZA DE CURSI, PEDRO JAMIL NADAF, EDMILSON JOSÉ DOS SANTOS, JES SIA FERREIRA e VALDIR APARECIDO BONI, por determinação do MM. Juiz de Direito, Dr. Luis Aparecido Bortolussi Júnior, fica decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS de PEDRO JAMIL NADAF** inscrito no CPF/ME sob nº 265.859.101-25. Cuiabá, 03/11/2014. Emolumento isento do pagamento de emolumentos conforme **Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso** relativas ao Foro Extrajudicial - G.C.E., capítulo 2.º 23, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Provimento 27/04 - CM, e da Lei Estadual nº 7.603/2001. dam/apcb

SELO DE CONTROLE DIGITAL
CÓDIGO DO ATOS: 158.672 DE 30/10/2014 (IMPRESSÃO 1)
PROTOCOLADO SOB Nº: 158.672 DE 30/10/2014
AVERBAÇÃO SOB Nº: 158.672 DE 30/10/2014
NA MATRÍCULA Nº: 20081 DE 17/02/2014
BOU FEV. CUIABÁ (MT) 03/11/2014
ANA PAULA DA COSTA BAEZ - ESCRITURANTE

SELO DE CONTROLE DIGITAL
URL: <http://www.tribjus.br/selos>
DEPARTAMENTO DE REGISTRO E IMÓVEIS
ESTADO DE MATO GROSSO
ATO DA NOTAS E DE REGISTRO
CÓDIGO DO CARTÓRIO: 059

is. 39

Rub. 

Promotoria Criminal
Especializada na
Defesa da
Administração Pública
e da Tributária

CONTRATO LOCAÇÃO SALA TERREA



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Contrato particular de LOCAÇÃO que consoante às disposições legais expressas e na melhor forma do direito, entre si fazem, de um lado,

PEDRO JAMIL NADAF, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob nº 265.859.101-25, cédula de identidade RG nº 279.378-4 SSP/MT representado neste ato pelos seus procuradores e advogados **JOSÉ LUIZ DE AGUIAR BOJIKIAN**, brasileiro, casado, advogado, devidamente inscrito na OAB/MT sob o nº. 4.605 e **CIBELLE DE AGUIAR BOJIKIAN**, brasileira, divorciada, advogada, devidamente inscrita na OAB/MT sob o nº 4.003, com escritório no endereço constante no rodapé deste instrumento, a seguir denominado simplesmente de **LOCADOR**, e de outro lado,

GEYSA CORONEL RAMIRES, brasileira, solteira, bancária, inscrita no CPF sob nº 025.185.961-43, cédula de identidade RG nº 1866497-0 SSP-MT, residente na Rua A Quadra 11 Bloco 1 apt. 203 - Residencial Palaguás, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP 78.048-258, telefones (65) 99240.7588 (65) 2121.3600, e-mail geysaramires5@gmail.com, denominada a seguir simplesmente de **LOCATÁRIA**, e que reger-se-á pela Lei nº 8.245/1991 e alterações introduzidas através da Lei nº 12.112/09, mediante as cláusulas e condições abaixo discriminadas, que voluntariamente aceitam e outorgam.

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA LOCAÇÃO

O imóvel objeto da locação é uma sala situada na Rua Antônio Maria nº 133 - Térreo, Bairro Centro, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo de locação será de 12 (doze) meses, iniciando no dia 10 de junho de 2020 e terminando no dia 09 de junho de 2021 quando a LOCATÁRIA devolverá as chaves do imóvel independentemente de qualquer interposição judicial ou extrajudicial.

§ 1º - Na hipótese de a LOCATÁRIA abandonar o imóvel, fica o LOCADOR autorizado a limitar na sua posse, a fim de evitar depredação ou invasão do mesmo. O termo de entrega das chaves será substituído por uma declaração de imissão de posse, firmado pelo LOCADOR e 02 (duas) testemunhas idôneas.

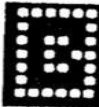
CLÁUSULA TERCEIRA - ALUGUEL E ALTERAÇÕES

O aluguel mensal livremente convencionado será de R\$ 1.800,00 (Um mil e oitocentos reais) nos primeiros 02 meses (01 e 02/12) e nos meses subsequentes (03 a 12/12) no valor de 2.000,00 (Dois mil reais). A LOCATÁRIA terá carência no pagamento do aluguel até o dia 09/06/2020 para adequar o imóvel as suas necessidades. Assim o primeiro aluguel será pago em 10/06/2020.

§ 1º - Fica acordado entre as partes que o aluguel será pago antecipadamente, no 10º (décimo) dia do mês, no escritório dos procuradores situado na Av. Senador Filinto Muller, nº 412, bairro Popular, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, ou por transferência bancária identificada, sob pena de pagamento de multa moratória de 10% (dez por cento), mais juros de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária

Av. Senador Filinto Muller, 412 | Popular | Cuiabá/MT | CEP: 78045-410

Fone/Fax: (65) 3623 9888 - 99982 7311 | e-mail: jibojika@terra.com.br



BOJKA

de acordo com a variação do IGPM/FGV, sobre o valor do(s) aluguel(eis) vencido(s). Decorrido 30 (trinta) dias de inadimplência será cobrado 20% (vinte por cento) a título de honorários advocatícios, sobre o total do débito, independente de qualquer procedimento administrativo ou judicial para o recebimento do débito.

§ 2º - A prova do pagamento dos aluguéis e encargos da locação far-se-á sempre pela apresentação dos respectivos recibos ou comprovante de depósito, sendo que o último recibo ou comprovante não quita os débitos anteriores nem o presume.

§ 3º - Se por qualquer motivo o LOCADOR admitir o pagamento do aluguel sem a incidência da multa ou encargos em outra data, tal fato será considerado como mera liberalidade, não constituindo novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, ainda que frequentemente repetido.

§ 4º - Caso a LOCATÁRIA venha a permanecer no imóvel, o aluguel será reajustado pelo valor de mercado ou pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP/M, usando apenas os índices positivos, e tendo como base o valor da locação. Caso o índice seja negativo, as partes pactuam que será mantido o valor do último aluguel pago pelos próximos 12 meses. Sendo extinto o índice, será adotado novo critério de reajuste, em vigor da ocasião, que reflita a verdadeira desvalorização da moeda.

CLÁUSULA QUARTA - USO E DESTINAÇÃO

O imóvel objeto deste contrato será utilizado exclusivamente para **fim comercial** não podendo, em hipótese alguma, essa destinação ser modificada sem o prévio e expresso consentimento do LOCADOR, sendo considerada tal ocorrência como infração contratual.

§ 1º - Caso queira realizar alterações/reforma a fim de adequar o imóvel às suas necessidades, a LOCATÁRIA deverá observar a lei Federal, Estadual, Municipal, de Ordem Pública, Vigilância Sanitária, dos Bons Costumes e a Moral, Direito de Vizinhança e outras pertinentes a imóveis, se responsabilizando integralmente, por qualquer prejuízo ocasionado a terceiros pela inobservância deste parágrafo, sendo considerada tal ocorrência como infração contratual.

CLÁUSULA QUINTA - ENCARGOS

Além dos aluguéis, ficarão sob a responsabilidade da LOCATÁRIA todos os impostos e taxas Federais, Estaduais e Municipais que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, como energia, água e esgoto, inclusive os impostos IMOBILIÁRIOS (IPTU) **Inscrição 01.5.32.028.0180.001**, que deverá ser pago juntamente com o aluguel. Os pagamentos deverão ser efetuados dentro do primeiro prazo estabelecido em cada caso, sob a pena de ser imediatamente promovida, pelo LOCADOR, a cobrança judicial das importâncias devidas, bem como as multas, juros e penalidades que venham a ser aplicadas pelo pagamento fora da época própria, sendo considerada tal ocorrência como infração contratual.

§ 1º - A LOCATÁRIA se obriga, e o LOCADOR autoriza, a transferir a titularidade da conta de **ENERGISA, unidade consumidora nº 6/262063-1 e Águas Cuiabá matrícula 177-5** do imóvel objeto da presente locação para o seu nome, sendo considerada infração contratual a não transferência.

§ 2º - Por ocasião da entrega do imóvel a LOCATÁRIA ficará responsável pela solicitação da leitura final e pagamento do (s) débito (s) junto à concessionária de energia elétrica e água/esgoto, bem como do requerimento para o desligamento da energia elétrica e

2

Av. Senador Filinto Müller, 412 | Popular | Cuiabá/MT | CEP: 78045-410

Fone/Fax: (65) 3623 9888 - 9982 7311 | e-mail: jlbojka@terra.com.br



BOJIKAN

água no prazo máximo de 15 (quinze) dias, à contar do fim de contrato, frisando ao atendente que a referida unidade não poderá ser religada no mesmo nome.

§ 3º - Através do presente instrumento contratual, a LOCATÁRIA toma ciência de que em caso de inadimplência dos aluguéis ou qualquer obrigação de pagamento oriunda deste contrato, tais como: aluguéis, tarifas de energia elétrica, água e IPTU, por 30(trinta) dias ou mais, será o débito respectivo inscrito no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito).

CLÁUSULA SEXTA - CESSÃO

A LOCATÁRIA não poderá ceder ou emprestar, no todo ou em parte o imóvel locado e nem transferir a terceiros este instrumento, sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR, sendo considerada tal ocorrência como infração contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA - MODIFICAÇÕES

A LOCATÁRIA não poderá fazer modificações, acréscimos, demolições ou quaisquer benfeitorias no imóvel locado sem prévia autorização, por escrito, do LOCADOR, sendo considerada como infração contratual a ocorrência.

§ 1º - Qualquer benfeitoria realizada e autorizada pelo LOCADOR deverá obedecer às exigências do Código de Postura do Município, em sendo o caso, ficando as mesmas incorporadas ao imóvel, sem direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias realizada por parte da LOCATÁRIA.

§ 2º - A LOCATÁRIA se obriga, no fim da locação, a entregar o imóvel nas mesmas condições como declarou ter recebido, quais sejam: pintando com tinta de primeira linha, com as instalações elétricas, hidráulicas, portas/esquadrias, janelas, luminárias e acessórios em perfeito estado de uso e conservação.

§ 3º - O LOCADOR concorda e autoriza a LOCATÁRIA a realizar, por sua conta e risco, as adaptações necessárias às condições do seu ramo de atividade, sem que isso danifique a estrutura do imóvel locado e contrarie as leis em vigor e direito de terceiros.

4º - A LOCATÁRIA é responsável pela obtenção, às suas próprias expensas, de todos os alvarás e licenças junto à Prefeitura do Município de Cuiabá-MT, bem como pelo pagamento de todas as taxas, impostos e contribuições previdenciárias (INSS), atinente às atividades exercidas no imóvel, se houver, sem quaisquer custos ou ônus para o LOCADOR.

CLÁUSULA OITAVA - CONSERVAÇÃO E REPAROS

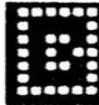
A LOCATÁRIA obriga-se a fazer às suas expensas, com material de primeira qualidade e perfeita mão de obra, os consertos e reparos que se fizerem necessários no imóvel locado, de modo a mantê-lo, permanentemente, em perfeito estado de uso, conservação, higiene e limpeza, quanto ao piso, pintura, forro, instalações elétricas, hidráulicas, portas/esquadrias/maçanetas, janelas, luminárias e acessórios, como declara ter recebido.

§ 1º - Caso seja necessária a pintura do imóvel locado, esta será executada com os mesmos materiais usados originalmente, sendo as cores a critério e aprovação do LOCADOR.

Av. Senador Filinto Muller, 412 | Popular | Cuiabá/MT | CEP: 78045-410

Fone/Fax: (65) 3623 9888 - 99982 7311 | e-mail: jibojika@terra.com.br

3



BOJIKAN

CLÁUSULA NONA - VISTORIA

O LOCADOR poderá exercer o seu direito de vistoria ou mandar vistoriar o imóvel, na vigência deste contrato, a fim de certificar o estado de uso e conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA - DESOCUPAÇÃO

Por ocasião da desocupação do imóvel, comunicado por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias, o LOCADOR mandará proceder à necessária vistoria, por pessoa de sua confiança, a fim de verificar se o mesmo se encontra nas mesmas condições quando do início da locação e como a LOCATÁRIA declara neste Instrumento ter recebido. A LOCATÁRIA se obriga a reparar o imóvel ou indenizar o LOCADOR por todos os estragos que por ventura foram constatados no imóvel locado, referente ao piso, pintura, forro, instalações e elétricas, hidráulicas, portas/esquadrias/maçanetas, janelas, luminárias, acessórios e estrutura, causados por culpa direta ou indiretamente da LOCATÁRIA ou terceiros.

§ 1º - A LOCATÁRIA, quando da entrega das chaves, deverá apresentar os comprovantes quitados de consumo de energia elétrica, água, IPTU e demais impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel locado na vigência da locação.

§ 2º - Se após o término da locação for necessário fazer a limpeza ou reforma do imóvel, em face do mesmo não se encontrar nas condições que fora entregue, a LOCATÁRIA pagará o aluguel e encargos devidos durante o tempo necessário à reposição do imóvel em perfeito estado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

Pretendendo a LOCATÁRIA renovar a locação, deverá comunicar sua intenção ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término deste contrato, para que sejam acordadas, ou não, novas condições.

§ 1º - Obriga-se a LOCATÁRIA a renovar expressamente o novo contrato de locação, caso venha a permanecer no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

No caso de venda ou promessa de venda, a LOCATÁRIA terá o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio, através de notificação por carta AR. O direito da LOCATÁRIA caducará se não manifestar, de forma inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

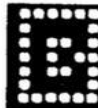
1. LOCADOR e LOCATÁRIA se obrigam por si e por seus herdeiros e sucessores ao fiel e integral cumprimento deste contrato e elige o foro da comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com renúncia de qualquer outro, para nele ser dirimida toda e qualquer questão que do mesmo se origine, por conta da parte que a motivar correrão as despesas de custas e honorários de advogado.

2. O não cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste contrato de locação, importará na sua rescisão imediata, de pleno direito, cabendo à parte infratora

4

Av. Senador Filinto Müller, 412 | Popular | Cuiabá/MT | CEP: 78045-410

Fone/Fax: (65) 3623 9888 - 99982 7311 | e-mail: jibojika@terra.com.br



BOJIKAN

além de liquidar as demais obrigações convencionadas a pagar a outra parte, a título de cláusula penal, o valor correspondente a 03 (três) meses de aluguéis vigentes na ocasião.

3. No caso de incêndio no Imóvel, ficará plenamente rescindido o ajuste, respondendo a LOCATÁRIA pelos prejuízos.

4. Se no curso da locação ocorrer desapropriação do Imóvel, a mesma rescindir, sem que tenha o LOCADOR necessidade de prestar qualquer indenização, ressalvando a LOCATÁRIA o direito de pleitear do Poder Público o que achar devido.

5. As partes envolvidas neste Instrumento declaram, para os fins de direito que teve prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficiente para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

6. No presente ato, expressamente renunciam, tanto a LOCATÁRIA, a faculdade contida no artigo 413 do Código Civil, bem como ao direito de propor ação renovatória, findo presente instrumento.

7. Nos procedimentos judiciais, as citações ou notificações far-se-ão mediante correspondência, carta A.R, ou em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, mediante fac-símile ou fax.

8. A LOCATÁRIA fica obrigado a fazer chegar às mãos do LOCADOR todos os avisos, intimações ou notificações para realização de; obras que importem na segurança do imóvel, respondendo por todos os acréscimos, juros de mora, correção monetária decorrente da retenção indevida de tais documentos em seu poder.

9. Através do presente instrumento contratual, a LOCATÁRIA toma ciência de que em caso de inadimplência dos aluguéis ou qualquer obrigação de pagamento oriunda deste contrato, tais como: aluguéis, tarifas de energia elétrica, água/esgoto e IPTU, por 30(trinta) dias ou mais, será o débito respectivo inscrito no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito).

10. Em caso de falência, inadimplemento ou concordata da LOCATÁRIA ou mesmo em caso similar, fica este contrato automaticamente rescindido, independentemente de qualquer formalidade.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de mesmo teor, para um só efeito, com duas testemunhas a tudo presente.

Cuiabá/MT, 19 de maio de 2010.


PEDRO JAMIL NADAS
LOCADOR


GEYSA CORONEL RAMIRES
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS: FABIO DE MELO

Nome: Fabio de Melo

CPF: 03097426125

Nome: Lucas e Douglas

CPF: 03730582178

Av. Senador Filinto Müller, 412 | Popular | Cuiabá/MT | CEP: 78045-410

Fone/Fax: (65) 3623 9888 - 99982 7311 | e-mail: jbojika@terra.com.br

Cuiabá 04/02/2021.

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