Imobiliária PORTAL
CRECI 1123-J
COMPRA E VENDA DE FAZENDAS, SÍTIOS, CHÁCARAS, CASAS E LOTES

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA COMARCA DE ÁGUA BOA – MT

NÚMERO DO PROCESSO: 1001079-58.2017.8.11.0021
EXEQUENTE: CIFENSA COM E IND. DE FERROS N.S. APARECIDA LTDA
EXECUTADO: DANYLLO SANTOS PEREIRA DA SILVA; CASSIA RODRIGUES DOS SANTOS; GRIMALDA SANTOS PEREIRA SILVA E JOSÉ MARCIO SILVERIO DA SILVA.

Wilson Antônio Prestes Stein, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-MT sob nº 3323, Avaliador Mercadológico Imobiliário nº 01086 infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, vem à honrosa presença de Vossa Excelência, respeitosamente, apresentar o Laudo Pericial, no que concerne à avaliação do imóvel solicitado.

Outrossim, **REQUER** a confecção do Alvará para levantamento dos honorários periciais no valor de R$ 1.000,00 (Hum mil reais), que deverão ser depositados no Banco Sicredi, agência 0806, conta corrente 177-8, em nome do perito.

À disposição de Vossa Excelência.

PROTOCOLO
COMARCA DE ÁGUA BOA - MT
EM 10/11/2020
HORAS 16:30
CARTÓRIO DISTRIBUIDOR

Água Boa - MT, 10 de novembro de 2020.

WILSON ANTONIO PRESTES STEIN
Corretor de Imóveis CRECI MT 3323
Avaliador e Perito Judicial

Avenida Júlio Campos, nº 137, Centro - Fones: (66)3468-2241 / 2911 - CEP 78635-000 - Água Boa-MT
Site: www.imobiliariaportalab.com.br - E-mail: portalimoveisab@uol.com.br

PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

WILSON ANTONIO PRESTES STEIN, com escritório na Avenida Julio Campos, nº. 137, centro, Água Boa, Mato Grosso, portador do CPF 392.807.990-53, inscrito no CRECI/MT 3323, e registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob nº 01086, foi contratado para determinar o Valor de Mercado do Imóvel referente à Matricula 12.148, folha 001, de 06 de novembro de 2020.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados, informações fornecidas por terceiros e a opinião do avaliador.

O responsável pela realização desta avaliação é:

Wilson Antônio Prestes Stein
Avaliador Mercadológico Imobiliário nº 01086
Corretor de Imóveis – (CRECI/MT 3323)
Perito Judicial Imobiliário

2. CONDIÇÕES GERAIS

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

Utilizou-se para os cálculos do valor do imóvel a pesquisa de valores de imóveis realizada junto à corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados durante a execução dos trabalhos.

Esta avaliação é independente e livre de qualquer vantagem ou envolvimento da pessoa que realizou o serviço.

Este laudo e os valores identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante. Sua distribuição a outras partes, somente será autorizado mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

3. DADOS DO IMÓVEL

DATA: 10 de novembro de 2020.

SOLICITANTE: Poder Judiciário da Comarca de Água Boa – Juiz da 2ª Vara

PROPRIETÁRIOS: GRIMALDA SANTOS PEREIRA SILVA E JOSÉ MÁRCIO SILVÉRIO DA SILVA.

OBJETO: 01(um) Lote de terras, medindo um total de 14.953,66 m² (quatorze mil, novecentos e cinquenta e três metros, sessenta e seis centímetros) no Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, loteamento denominado Vila Nova, locado sob o Lote nº 01 (um) da Quadra nº 13.

OBJETIVO: A finalidade exclusiva desta avaliação é determinar o Valor de Mercado do Imóvel.

Foto do imóvel

3.1. DADOS DO IMÓVEL OBJETO

MATRÍCULA: 12.148, folha 001, de 06 de novembro de 2020.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Situado no Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no perímetro urbano ao lado do bairro operário.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Área de 14.953,66 m² (quatorze mil, novecentos e cinquenta e três metros, sessenta e seis centímetros) no Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, loteamento denominado Vila Nova, locado sob o Lote nº 01 (um) da Quadra nº 13.

4. CONCLUSÃO

O imóvel objeto do presente Parecer Técnico, situado no Município de Água Boa e Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, sob matrícula 12.148, de propriedade de **GRIMALDA SANTOS PEREIRA SILVA E JOSÉ MÁRCIO SILVÉRIO DA SILVA.**

Trata-se de uma avaliação no perímetro urbano, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes, lembrando que esse imóvel existe particularidades diferentes e levando em consideração a opinião do avaliador.

Após vistoria realizada junto ao imóvel avaliado constatei que o imóvel tem aptidão para futuro loteamento em parte dele, mas não tem no momento nenhuma rua que faz divisa com ele.

Foram levados em consideração para formação do preço os negócios realizados e as ofertas existentes no mercado imobiliário, sendo assim **concluo** neste momento considerando a localização, topografia e a possibilidade de ser loteável, avalio como valor total em **R$ 448.609,00 (Quatrocentos e quarenta e oito mil, seiscentos e nove reais)**, com baixa liquidez devido neste momento o imóvel ainda não fazer divisa com nenhuma rua.

Estando a avaliação concluída, o avaliador abaixo citado, coloca-se a disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos que, por ventura, se façam necessário.

Água Boa – MT, 10 de novembro de 2020.

WILSON ANTÔNIO PRESTES STEIN

Corretor de Imóveis CRECI MT 3323
Avaliador e Perito Judicial

4.1 – Fotos do Imóvel Avaliado

Vista do Imóvel.

Vista do Imóvel.

Vista do Imóvel.

Vista do Imóvel

UM LOTE DE TERRAS, situado nesta cidade e Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no loteamento denominado **"VILA NOVA", locado sob o Lote nº 01 (um) da Quadra nº 13-VN (treze - VN), com a área de 14.953,66 m2,** dentro dos seguintes limites e confrontações: Do Marco M-1 ao M2 na dimensão de 238,19m ao azimute de 189°07'03", confrontando com o lote 02; Do M-2 ao M-3 na dimensão de 84,59m ao azimute de 274°00'15", confrontando com o Cor. Vau; Do M-3 ao M-4 na dimensão de 64,84 ao azimute de 356°05'29", confrontando com R. M-4 prol.; Do M-4 ao (M-1/M-5) na dimensão de 150,93m ao azimute de 35°51'52", confrontado com R.M-4 prol.; Do M-5 ao M-1 na dimensão de 56,92m ao azimute de 42°03'02", confrontando com R.M-4 prol. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA - MT,** pessoa Jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 15.023.898/0001-90, com sede e endereço na Avenida Planalto, nº 410, Centro, nesta cidade de Água Boa-MT. **TÍTULO AQUISITIVO:** *Matrícula anterior nº 5.384,* de ordem do Livro 02, deste Ofício. **Protocolo nº 48.593 (10.06.2014).** (Emolumentos R$53,30 - Selo de Controle Digital AKU 32890). Água Boa-MT, 01 de julho de 2014. Eu, _____ Paulo Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

R-01-12.148 Protocolo 48.593 (10.06.2014): Água Boa-MT, 01 de julho de 2014. **COMPRA E VENDA.** Procede-se ao Registro da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 2º Serviço Notarial e Registral desta cidade e Comarca de Água Boa-MT, no Livro nº 070, fls. 015/016, em data de 21.12.2004, o proprietário, acima citado e qualificado, **vendeu pelo valor de R$5.982,00 (cinco mil, novecentos e oitenta e dois reais)** a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, sem quaisquer condições a **GRIMALDA SANTOS PEREIRA SILVA,** brasileira, filha de João Honorato e Ilda Abadia Pereira, nascida aos 21.01.1966, do lar, portadora da CIRG nº 1748148-1 SSP/MT, inscrita no CPF sob o nº 569.413.581-49, casada com ***JOSÉ MÁRCIO SILVÉRIO DA SILVA,*** portador da CIRG 1.720.010 SSP/GO, inscrito no CPF sob o nº 303.214.251-20, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Certidão de Casamento nº 434, fls. 219 do Livro B-1 aux. do C.R.C. de Jandaia-GO, residente e domiciliada na Rua 19, nº 22, Chácara Recanto Feliz - Operário, nesta cidade de Água Boa-MT. *O imóvel objeto desta matrícula foi avaliado em **R$39.629,90,** pela prefeitura de Água Boa-MT em 10.06.2014, valor este utilizado para cálculo de emolumentos.* Foram apresentados no ato da escritura todos os conhecimentos de impostos pagos, certidões e declarações pertinentes. (Emolumentos: R$900,03 - Selo de Controle Digital AKU 32890). Eu, _____ Paulo Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

R-02-12.148 Protocolo 57.054 (04.05.2016): Água Boa-MT, 18 de maio de 2016. **HIPOTECA CONVENCIONAL.** Procede-se ao Registro da *Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária,* lavrada nas Notas do 2º Serviço Notarial e Registral desta cidade e Comarca de Água Boa-MT, no Livro nº 124, fls. 149/152, em data de 04.11.2015, nos termos da Certidão apresentada para registro emitida em 20.04.2016, tendo como *DEVEDOR:* **DANYLLO SANTOS PEREIRA DA SILVA,** brasileiro, filho de José Márcio Silvério da Silva e Grimalda Santos Pereira Silva, nascido aos 05.07.1987, empresário, portador da CNH nº 04496612000 DETRAN/MT, expedida em 10.02.2014 e válida até 26.01.2019, na qual consta CIRG nº 1990258-1 SSP/MT, inscrito no **CPF sob nº 014.235.621-27,** e como anuente sua esposa ***CASSIA RODRIGUES DOS SANTOS PEREIRA,*** brasileira, filha de

Francisco de Assis Rodrigues e Maria das Graças Santos, nascida aos 13.01.1990, comerciária, portadora da CIRG nº 2515343-9 SEJSP/MT, expedida em 24.08.2010, inscrita no CPF sob o nº 031.163.151-75, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, realizado aos 09.12.2006, conforme Certidão de Casamento nº 01439, fls. 234, do Livro B-6, do 2º Serviço Notarial e Registral de Água Boa-MT, residentes e domiciliados na Rua 03, s/nº, Setor Industrial II, nesta cidade de Água Boa-MT; como *GARANTIDORES:* **GRIMALDA SANTOS PEREIRA SILVA,** brasileira, filha de João Honorato e Ilda Abadia Pereira, nascida aos 21.01.1966, do lar, portadora da CIRG nº 1748148-1 SSP/MT, expedida em 11.07.2003, inscrita no **CPF sob o nº 569.413.581-49** e seu esposo ***JOSÉ MÁRCIO SILVÉRIO DA SILVA,*** brasileiro, filho de Otávio Silverio da Silva e Celia José da Silva, nascido aos 19.03.1962, pedreiro, portador da CIRG 1.720.010 SSP/GO, expedida em 25.03.1985, inscrito no **CPF sob o nº 303.214.251-20,** casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, realizado aos 27.09.1986, conforme Certidão de Casamento Civil de Jandaia-GO, residentes e domiciliados na Rua 19, Chácara nº 22, Bairro Operário, nesta cidade de Água Boa-MT e de outro lado, como *CREDORA:* **CIFENSA COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE FERROS NOSSA SENHORA APARECIDA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, legalmente constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, inscrita no **CNPJ nº 03.879.913/0001-18,** com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás- JUCEG, sob o nº 5220066024-4, com sede na Avenida Bernardo Sayão, nº 116, Centro, na cidade de Ceres-GO, representada por procuração na forma constante da escritura. *PRIMEIRO:* o DEVEDOR se confessa devedor da CREDORA da quantia líquida e certa de **R$226.800,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos reais),** débito originário do fornecimento de mercadorias de seu ramo de negócio. *SEGUNDA:* que pela presente escritura compromete-se e obriga-se a efetuar o pagamento do débito ora confessado da seguinte forma: **I)** é concedido pela Credora um ano de carência para pagamento do débito, a contar da lavratura da escritura ora registrada; **II) o valor de R$226.800,00 será pago em (36) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$6.300,00 (seis mil e trezentos reais),** cada uma, **vencendo-se a primeira no dia 04.11.2016,** e as demais sempre no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação. Parcelas estas que serão pagas através de depósito bancário a serem efetuados no Banco do Brasil S/A, Agência nº 0458-8, Conta corrente nº 3751-6, e ou Banco Bradesco S/A, Agência 0242-9, Conta Corrente nº 21095-1, ambas de titularidade de Comércio e Indústria de Ferros Nossa Senhora Aparecida Ltda (CIFENSA), CNPJ 03.879.913/0001-18, cuja quitação será outorgada através de Declaração expressa. *TERCEIRA:* que em garantia da plena e integral liquidação da dívida, fixada na Confissão da Dívida, e tudo o mais que for devido, **os Intervenientes Garantidores, dão a Credora, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula,** que abrange, sem limitações, edificações e demais benfeitorias, presentes ou futuras, a justo título, livre e desembaraçado de qualquer ônus reais, impostos, taxas, hipotecas, foros ou pensões, ações ou execuções que possa invalidá-lo. *QUARTA:* os contratantes estimam e *avaliam o presente imóvel no valor de R$747.683,00* (setecentos e quarenta e sete mil, seiscentos e oitenta e três reais). As demais Cláusulas, condições e obrigações, constam da referida escritura. *Consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB em 18.05.2016 em relação aos contratantes, que resultaram negativas.* Foram apresentados no ato da escritura todos os conhecimentos, certidões, declarações e dispensas pertinentes. (Emolumentos: R$3.462,70 - Selo de Controle Digital ASN 52601). ~~Eu, _____ Paulo Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.~~

Gráfica Pontual - Tel. 3468-2306 / 3911 - 07/2015

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - DIGITAL

CERTIFICO e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula 12148, do Livro 2, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verifiquei não existir quaisquer outros registros e/ou averbações além do que dela consta, até a presente data e horário e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73. Validade: 30 dias - Art.1254, CNGCE.
O referido é verdade e dou fé.
Água Boa-MT, em 06/11/2020, às 16:28:53 h.
Caroline Ribeiro Sousa
Registradora Substituta
ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro
Código do Cartório: 302
Selo Digital: **BMT 18558 R$ 44,00**
Cód. do Ato(s): 8,176
Consulta: *www.tjmt.jus.br/selos*

ASSINADOR DIGITAL

ASSINADO DIGITALMENTE POR:
CAROLINE RIBEIRO SOUSA:01979357102
CPF:01979357102
Hash:
EE2B0EEC829BE3DAC12376612000BB48CA60C09A
Data e Hora da Assinatura:06/11/2020 16:31
Para confirmar a autenticidade acesse:
https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.5.5/

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Nº 01086

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Wilson Antônio Prestes Stein

inscrito em 13/09/2001 no CRECI 19ª Região/MT, sob o nº 3323, está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2007, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação expedido por:
CETP/MT - Centro de Cursos Técnicos, Profissionalizante e Pós-Graduação

Brasília (DF), 26 de dezembro de 2007.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

CURT ANTONIO BEIMS
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MATO GROSSO

Cetep
Centro de Cursos Técnico, Tecnólogo e Pós Graduação
Instituição Referência em Ensino Imobiliário

CETEP
Centro de Cursos Técnicos, Tecnólogos e Pós-Graduação

Rua 09 - nº 257 - Bairro Boa Esperança - Cuiabá - MT - CEP 78068-410

CERTIFICADO

O Diretor do **CETEP - CENTRO DE CURSOS TÉCNICOS, TECNÓLOGO E PÓS-GRADUAÇÃO**, em Conformidade com as Diretrizes e Bases da Educação Nacional, Resolução nº 1066/2007 do COFECI e Lei 5.869/1973, Ato do CRECI-MT 007/2009 e normas da **ABNT**, Confere o Certificado do Curso de Qualificação Livre, na modalidade capacitação Profissional de **PERITO JUDICIAL IMOBILIÁRIO** ao aluno(a) **WILSON ANTONIO PRESTES STEIN,** portador(a) do RG nº: 9034263948 SSP/RS por haver concluído em **2009** nesta instituição de ensino.

Cuiabá-MT, 09 de Dezembro de 2009

CETEP
Centro de Cursos Técnico Tecnólogo e Pós Graduação
Prof. Benedito Odário C. e Silva
Diretor / Sócio

Titular do Certificado

CETP
Adair da Silva Barbosa
Secretaria