

CRECI - J-696



ESPAÇO
IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO.

DATA BASE: 21de Setembro de 2020.

SOLICITANTE: DRA. ALINE BARINI.

PROPRIETÁRIA: ACPI ACESSORIA, CONSULTORIA, PLANEJAMENTO & INFORMATICA LTDA.

OBJETO: Uma área de terreno medindo 299,13 m² (duzentos e noventa e nove metros quadrados e treze centímetros), onde encontra-se uma edificação comercial de padrão médio de acabamento medindo 598,26 m² (quinhentos e noventa e oito metros quadrados e treze centímetros);

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado de compra e venda do objeto.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A Espaço Imóveis Adm e Serviços - EIRELI, representado pelo seu responsável técnico o corretor de imóveis o Sr^o **Manoel Gomes Coelho**, inscrito no Creci da 19^o Região sob nº f-2611, foi contratada para determinar o valor de mercado para compra e venda de de um imóvel comercial situado na Rua 4, Quadra "G". Setor Norte, Loteamento Morada do Ouro em Cuiabá-MT, matriculado no RGI do 6^o Serviço Notarial e Registral de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação do valor foi elaborado com base no método comparativo direto.



Av. Filinto Muller, nº474 | Jardim Aeroporto | Cep: 78.125-044 | Várzea Grande-MT
Fone/Fax: (65) 3682-4555

www.espacoimoveis.com



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE
4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
8. DEFINIÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE
9. CONCLUSÃO

1. INTRODUÇÃO

A **Espaço Imóveis Adm e Serviços - EIRELI**, doravante denominada Espaço Imóveis, com sede na cidade de Várzea Grande-MT, foi contratada para realizar o presente relatório, com as seguintes considerações:

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS



Av. Filinto Muller, nº474 | Jardim Aeroporto | Cep: 78.125-044 | Várzea Grande-MT
Fone/Fax: (65) 3682-4555

www.espacoimoveis.com



O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653- 2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.

Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

Os honorários profissionais da Espaço Imóveis não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

O relatório foi elaborado pela Espaço Imóveis e ninguém, a não ser os seus próprios consultores prepararam as análises e respectivas conclusões.

No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.

No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste relatório a Espaço Imóveis utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a Espaço Imóveis assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.

Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais ao solicitante a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório.



Av. Filinto Muller, nº474 | Jardim Aeroporto | Cep: 78.125-044 | Várzea Grande-MT
Fone/Fax: (65) 3682-4555

www.espacoimoveis.com



4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: Rua 4, Quadra "G", Setor Norte, Loteamento Morada do Ouro.
MUNICÍPIO : Cuiabá.
ESTADO : Mato Gróss.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Alta.

USO PREDOMINANTE : Comercial/Residencial.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO : Existente.

ENERGIA ELÉTRICA : Existente.

TELEFONIA : Existente.

ÁGUA TRATADA : Existente.

ESGOTO PLUVIAL : Existente.

ESGOTO SANTÁRIO : Existente.

COLETA DE LIXO : Existente.

SISTEMA VIÁRIO : Existente..

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS: Existente.

TRANSPORTE COLETIVO: Existente.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO :



Av. Filinto Muller, nº474 | Jardim Aeroporto | Cep: 78.125-044 | Várzea Grande-MT
Fone/Fax: (65) 3682-4555

www.espacoimoveis.com



1. Uma área de terreno medindo **299,13 m² (duzentos e noventa e nove metros quadrados e treze centímetros):**
2. Encontra-se uma edificação comercial de padrão médio de acabamento, medindo **598,26 m² (quinhentos e noventa e oito metros quadrados e vinte e seis centímetros):** PAVIMENTO TÉRREO: recepção, DML, depósito, escadas, sala de treinamento, sala de telefonia, corredor, circulação, Gisc, corredor de circulação, sala de gestão de pessoas, sala 1, comercial, administrativo, financeiro, diretor administrativo, motorista, escada, depósito, WC masculino, WC feminino; PAVIMENTO SUPERIOR: sala de diretor de TI, circulação capacitação, atendimento, ouvidoria, sala presidente, secretária, sala de reunião, sala a diretoria financeira, sala 1, sala de testes, escadaria, suporte, Habite-se nº 489/2010, expedida pela Prefeitura Municipal em 10 de Agosto de 2010.

8. DEFINIÇÃO DOS VALORES DAS PROPRIEDADES

Para definição dos valores foi feita uma pesquisa de mercado tendo sido consultados alguns corretores de imóveis da região.

Com base nas opiniões coletadas e levando em consideração a situação do mercado imobiliário local, e as características dos imóveis negociados na região.

CONCLUSÃO

O principal nicho de mercado são para escritórios, residências, e prestadores de serviços em geral, com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o imóvel o **valor de mercado para compra e venda do imóvel chegamos na seguinte conclusão:**

- **O VALOR DO TERRENO É DE: R\$ 119.652,00 (CENTO E DEZENOVE MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS);**
- **O VALOR DA EDIFICAÇÃO É DE: R\$ 897.390,00 (OITOCENTOS E NOVENTA E SETE MIL, TREZENTOS E NOVENTA REAIS);**



Av. Filinto Muller, nº474 | Jardim Aeroporto | Cep: 78.125-044 | Várzea Grande-MT
Fone/Fax: (65) 3682-4555

www.espacoimoveis.com

CRECI - J-696



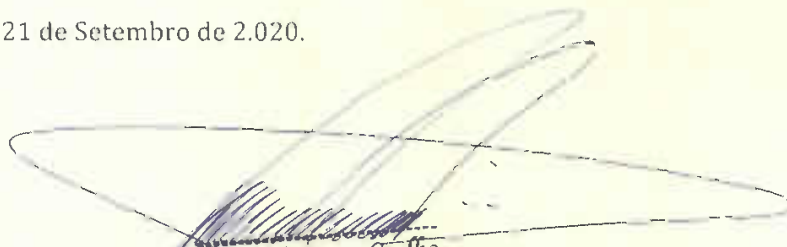
ESPAÇO
IMÓVEIS

PERFAZENDO-SE UM TOTAL DE:

R\$ 1.017,042,00 (UM MILHÃO. DEZESETE MIL E QUARENTA E DOIS REAIS)

Para maior clareza firmamos o presente em seis páginas, sendo cinco rubricadas e esta ultima assinada.

Várzea Grande 21 de Setembro de 2.020.



Manoel Gomes Coelho
Espaço Imóveis e Serviços - Eireli
Resp. Tec - Manoel Gomes Coelho - Creci 2611 da 19ª Reg.



Av. Filinto Muller, nº474 | Jardim Aeroporto | Cep: 78.125-044 | Várzea Grande-MT
Fone/Fax: (65) 3682-4555

www.espacoimoveis.com



(65) 992088926

Agner Furini de Menezes

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

SOLICITAÇÃO DE AVALIAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

À A L N ADMINISTRACAO JUDICIAL EIRELI - 31.142.244/0001-32,

SERVIÇOS QUE FORAM EXECUTADOS : AVALIACAO DE EQUIPAMENTOS

- 1 - TRANSPORTE DOS EQUIPAMENTOS PARA LABORATORIO TECNICO (LOCAL JÁ VISITADO SEM ABASTECIMENTO ELÉTRICO); Remoção dos mesmos por profissional técnico para teste dos equipamentos ante a inexistência de energia no local;
- 2 – AVALIAÇÃO SOBRE FUNCIONAMENTO DE CPUS, IMPRESSORAS, SERVIDORES;
- 3 – EFETUADO INVENTARIO (VIA PLANILHA, DADOS TECNICOS DE TODOS OS EQUIPAMENTOS) – QUANTIDADE, NUMERO DE SERIES , constatação do estado de conservação, localização dos bens (sede da falida);
- 4 – PRE AVALIACAO DE VALORES DE MERCADO DOS EQUIPAMENTOS ; (VIA PLANILHA EM ANEXO) - RELACAO DE EQUIPAMENTOS ACPI.pdf
- 5 – TRANSPORTE DOS EQUIPAMENTOS DO LABORATORIO PARA EMPRESA NOVAMENTE;

Fontes de pesquisa de preços: USADAO INFORMATICA – (MERCADO LOCAL)

MERCADO LIVRE (LOJA ONLINE)

AGNER FURINI DE MENEZES

DIRETOR

CUIABÁ, 18 DE AGOSTO DE 2020





RELACAO DE EQUIPAMENTOS ACPI

IDENT	EQPTO	SERIE	PROC.	MEM.	HD	MARCA	STATUS	VALOR APROX.
39	SERVIDOR	138158	XEON	4 GB	120 GB	MEGAWARE	NÃO LIGA	R\$ 0,00
36	CPU	CM:11083901202	AMD ATHLON	2 GB	120 GB	GENERICA	LIGANDO	R\$ 100,00
9	CPU	1073880817001369.	AMD X2	2 GB	80 GB (RUIM)	GENERICA	NÃO LIGA	R\$ 0,00
30	CPU	668850	CORE 2 DUO	3 GB	160 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 200,00
34	CPU	PAT. 0576	DUAL CORE AMD	3 GB	160 GB	GENERICA	LIGANDO	R\$ 150,00
35	CPU	PAT.0552	PENTIUM 4	2 GB	120 GB	GENERICA	LIGANDO	R\$ 100,00
26	CPU	1270913	I5	4 GB	500 GB (HD RUIM)	PCMIX	LIGANDO	R\$ 300,00
27	CPU	01028256010001.	I5	4 GB	500GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 300,00
2	CPU	AZGP93500151	XEON	4 GB	1 TB (HD RUIM)	GENERICA	LIGANDO	R\$ 400,00
33	CPU	CLN12766	I5	2 GB	1 TB	GENERICA	LIGANDO	R\$ 250,00
11	CPU	1030615	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 170,00
10	CPU	1207497	DUAL CORE INTEL	4 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 200,00
13	CPU	1030727	DUAL CORE INTEL	4 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 200,00
17	CPU	1030671	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 170,00
16	CPU	1030609	DUAL CORE INTEL	4 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 200,00
18	CPU	1207468	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB (HD RUIM)	PCMIX	LIGANDO	R\$ 150,00
21	CPU	010291210300005.	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB (HD RUIM)	PCMIX	LIGANDO	R\$ 150,00
14	CPU	PAT. 875	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 200,00
20	CPU	1030724	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 170,00
28	CPU	1207475	CORE 2 DUO	4 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 200,00
22	CPU	1009541	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB (HD RUIM)	PCMIX	LIGANDO	R\$ 150,00
24	CPU	1009544	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 150,00
19	CPU	1030717	DUAL CORE INTEL	4 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 200,00
32	CPU	CLN12846	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB	GENERICA	NÃO LIGA	R\$ 0,00

PL. MAE C/ DEFEITO

FONTE C/ DEFEITO

PL. MAE C/ DEFEITO



12	CPU	824464	DUAL CORE INTEL	2 GB	80 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 130,00
29	CPU	1030716	DUAL CORE INTEL	2 GB	320 GB (HD RUIM)	PCMIX	LIGANDO	R\$ 130,00
15	CPU	668855	CORE 2 DUO	3 GB	160 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 130,00
25	CPU	1287681	DUAL CORE INTEL	4 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 200,00
23	CPU	824499	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 170,00
31	CPU	1207484	DUAL CORE INTEL	2 GB	500 GB	PCMIX	LIGANDO	R\$ 0,00
	SERVIDOR		SYSTEM 3550			IBM		R\$ 500,00
	SERVIDOR		SYSTEM 3550			IBM		R\$ 500,00
3	CPU	1073880817001830.	AMD ATHLON	2 GB	160GB	GENERICA	LIGANDO	R\$ 100,00
37	CPU	PAT.0574	AMD ATHLON	2 GB	160GB	GENERICA	LIGANDO	R\$ 100,00
4	CPU	4103151	CORE 2 DUO	2 GB	250 GB	POSITIVO	NÃO LIGA	R\$ 0,00
7	CPU	4102872	CORE 2 DUO	2 GB	250 GB	POSITIVO	LIGANDO	R\$ 160,00
1	CPU	118477	AMD ATHLON	2 GB	80 GB (RUIM)	GENERICA	LIGANDO	R\$ 70,00
5	CPU	4102941	CORE 2 DUO	2 GB	250 GB	POSITIVO	NÃO LIGA	R\$ 0,00
6	CPU	3353409	CORE 2 DUO	2 GB	250 GB	POSITIVO	LIGANDO	R\$ 160,00
38	CPU	24814303522.	I5	2 GB	1TB	GENERICA	LIGANDO	R\$ 250,00
8	CPU	3745395	CORE 2 DUO	2 GB	250 GB	POSITIVO	LIGANDO	R\$ 0,00
40	IMPRESSORA	BRCFBQJ3R	LASERJET 1606DN			HP	OK	R\$ 400,00
42	IMPRESSORA	BRCF74HTZ	LASERJET 1606DN		SEM TONNER / SUJIA	HP	OK	R\$ 350,00
43	IMPRESSORA	BRCF74HTT	LASERJET 1606DN			HP	OK	R\$ 400,00
41	IMPRESSORA	BRDSFCNBXG	LASERJET PRO 400 M401N			HP	OK	R\$ 400,00
44	IMPRESSORA	BRCFCMRTF	LASERJET PRO 400 COLOR		SEM TONNER / SUJIA	HP	LIGANDO	R\$ 300,00
45	IMPRESSORA	BRCG1S617	LASERJET PRO 400 COLOR		TONNER / ERRO	HP	LIGANDO	R\$ 300,00
46	IMPRESSORA	BRCG1S61L	LASERJET PRO 400 COLOR			HP	LIGANDO	R\$ 300,00

SUCATA |

PL. MAE C/ DEFEITO

PL. MAE C/ DEFEITO

FONTE C/ DEFEITO

PL. MAE C/ DEFEITO



