

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº0015981-30.1999.8.26.0576

Falência do Banco Empresarial S.A.

Matrícula nº 18.769



Apartamento 216, 2º pavimento – Ala B da asa sul do edifício “apart-Hotel Marinas do canal” – Gamboa – Cabo Frio/RJ.

Considerações Preliminares:

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas “normas para avaliações” adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações.

Valor de mercado: é o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas, mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado.

2 - Localização:

Conforme matrícula nº 18.769 do 1º e 4º distrito do cartório de registro de imóveis de Cabo Frio.

IMÓVEL: Apartamento nº 216 no 2º pavimento, localizado na Ala B, da Asa Sul, do edifício “Apart-Hotel Marins do Canal”, situado na Marinas do Canal do Itajuru, Gamboa, zona urbana do 1º distrito deste município, dividido internamente em sala, quarto, copa, banheiro, circulação e duas varandas, com a área privativa de 56,72m², ao qual corresponde a fração ideal de 0,0069693 do terreno onde o mesmo edifício se encontra construído.

3- Conceitos e Definições encontradas na norma Brasileira nº 502 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

Avaliação: É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel. O valor é uma grandeza e como tal, suscetível de ser medido. Por sua vez, “medir é comparar”. Daí inferimos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa, obtido por comparação com outras semelhantes.

Área Rural: É o espaço compreendido no campo. É uma região não urbanizada, destinada a atividades da agricultura e pecuária, extrativismo.

Área Industrial: É um espaço territorial no qual se agrupam uma série de atividades industriais ou empresariais que podem ou não estar relacionadas entre si.

Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

Vistoria: É, para fins desta norma e exame circunstanciado, a consequente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

- **PESQUISA DE VALORES:**

A pesquisa para determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferencialmente, elementos da mesma região geoeconômica.

- **FONTES DE INFORMAÇÕES:**

Há diversas fontes de informações as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto a conceituadas organizações imobiliárias e junto a anúncios classificados.

- ANUNCIOS E OFERTAS:

Os elementos extraídos de anúncios e ofertas de modo geral, fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a adoção do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado.

4 – Pesquisa de Valores Imobiliários – Critérios de seleção e tratamento de dados.

Para seleção de dados procurou-se obter elementos referentes a mesma região geoeconômica.

EIS OS RESULTADOS OBTIDOS EM NOSSA PESQUISA JUNTO A
PROFISSIONAIS DO MERCADO IMOBILIÁRIO:



Home > Imóveis > À venda > Casa > Cabo Frio > Gamboa > Casa de 56 m² Gamboa - Cabo Frio, à venda por R\$ 420.000

CA0314-CRLO



Fotos Mapa



Casa com 1 quarto à venda, 56 m² por R\$ 420.000
Gamboa - Cabo Frio/RJ

1 quarto 1 banheiro 1 vaga 56 m²
área construída

Características

- Água
- Área de serviço
- Armário banheiro
- Armário sala
- Veja mais
- Ar condicionado
- Armário área de Serviço
- Armário cozinha
- Churrasqueira

Venda R\$ 7.500/m²
R\$ 420.000
Condomínio R\$ 650/mês
IPTU R\$ 400/ano

Agendar visita

ou

Contatar o corretor

Criscasa Imobiliária – 22 2647 6791
R\$ 420.000,00
Valor do m² R\$ 7.398.273,70

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS



Viva Real · Venda · RJ · Apartamentos à venda em Cabo Frio · Gamboa · Rua Jorge Veiga

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 60 m² por R\$ 420.000

COD. AP0112
Rua Jorge Veiga - Gamboa, Cabo Frio - RJ [VER NO MAPA](#)

60m² 1 quarto 1 banheiro 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Oportunidade Marinas do Canal.
Excelente apartamento de frente para o canal navegável composto de sala, cozinha, banheiro, área de serviço, estacionamento para quatro carros bem localizado próximo ao centro. Condomínio com área de lazer completa, duas piscinas adulto e infantil, churrasqueira individualizada, salão de festas, sauna, quadra esportiva, quadra de tênis, parque infantil, bosque de pesca, restaurante, salão de jogos, wi-fi e estacionamento para lancha ou jet Ski. Vale apenas conferir. Ótimo para morar com qualidade de vida, férias e final de semana. Excelente investimento com retorno garantido na locação. Aguardo seu contato. -

COMPRA
R\$ 420.000

Condomínio **R\$ 700**
IPTU **R\$ 60**

ANUNCIANTE
ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
IMÓVEIS EIRELI - ME

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(22) 21 [VER TELEFONE](#)

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

ARMAÇÃO DE BUZIOS IMÓVEIS – 22 2633 0609
R\$ 420.000,00
Valor do m² R\$ 7.398.273,70

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS



Viva Real · Venda · RJ · Casas de Condomínio à venda em Cabo Frio · Gamboa

Casa de Condomínio com 2 Quartos à Venda, 80 m² por R\$ 600.000 COD. 9

Gamboa, Cabo Frio - RJ [VER NO MAPA](#)

80m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Casa em Condomínio para Venda - Gamboa, Cabo Frio - 80m², 1 vaga
Dependências: (2) dormitórios: sendo (1) banheiro; lavabo; sl. estar; cozinha; despensa; área de serviço; Varanda; (1) sala;

O que tem Perto: Escola 1º Grau, Escola 2º Grau, Farmácia, Igreja Católica, Igreja Evangélica, Lanchonete, Mercado, Praça/Parque, Ponto de circular, Pizzaria, Sorveteria, Pet Shop, Posto de Saúde, .

Observações: Ótima casa duplex venda em condomínio, com localização privilegiada e canal navegável, composta por:
1 pavimento - sala, cozinha, copa e lavabo
2 pavimento - 02 quartos e 01 banheiro.

COMPRA
R\$ 600.000

Condomínio	R\$ 500
IPTU	R\$ 1.200

ANUNCIANTE
FF IMÓVEIS 

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

 (22) 9 [VER TELEFONE](#)

FF IMÓVEIS – 22 99892 0414
R\$ 600.000,00
Valor do m² R\$ 7.500,00

CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO.

VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 7.449.136,50 (sete mil quatrocentos e quarenta e nove mil cento e trinta e seis reais e cinquenta centavos) o m².

AT - AREA DO IMÓVEL = 56,77 m²

VM² X AT = R\$ 422.887,47 (quatrocentos e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quarenta e sete centavos)

PARECER ECONÔMICO DO IMÓVEL.

Considerando o atual momento da economia, e atestando a quantidade de ofertas na região além da desatualização do referido imóvel no que tange a instalações elétricas para suportar refrigeração forçada, pisos originais, peças sanitárias antigas, instalações hidráulicas mais apropriadas, sugiro um deságio de 10% (dez por cento) sobre o valor do metro quadrado apurado.

CÁLCULO FINAL DA VALOR DO IMÓVEL

VF = R\$ 380.598,72
(trezentos e oitenta mil quinhentos e noventa e oito reais e setenta e dois centavos).

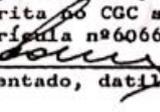
5 - DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º e 4.º DISTRITO
CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO



REGISTRO GERAL
(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 18.769.-
DATA 12 / 09 / 1983.-

IMÓVEL: Apartamento nº216 no 2º pavimento, localizado na Ala B, da Asa Sul, do Edifício "Apart-Hotel Marinas do Canal", situado na Marinas do Canal do Itajuru, Gambôa, zona urbana do 1º Distrito deste Município, dividido internamente em sala, quarto, copa, banheiro, circulação e duas varandas, com a área privativa de 56,77m2, ao qual corresponde a fração ideal de 0,0069693 do terreno onde o mesmo edifício se encontra construído, situado no lugar denominado Gambôa, entre os Baixios do Morro do Telégrafo, Ponte Feliciano Sodré e Bairro Ogiva, resultante de acrecidos de Marinha, foreiro a União Federal (terreno de Marinha), inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob o nº109.977-9, medindo o terreno no seu todo as dimensões e confrontações seguintes: de frente em linha quebrada de dois segmentos retos, 260,00m sendo de divisa lateral esquerda para a divisa lateral direita 130,00m em linha inclinada de 30º com o alinhamento da Avenida do Arpão, alongando o terreno e 130,00m em linha inclinada de 30º com o alinhamento da Avenida do Arpão, encurtando o terreno, confrontando com área destinada a ruas e jardins; de fundos 28,00m em linha reta paralela à Avenida do Arpão, confrontando com área destinada à jardins; pela divisa lateral direita em três segmentos retos - 137,00m, sendo da frente para os fundos 20,00m em linha inclinada de 60º com alinhamento da Avenida do Arpão, estreitando o terreno; 81,00m em linha inclinada de 30º com o alinhamento da Avenida do Arpão, estreitando o terreno e 36,00m em linha inclinada de 60º com o alinhamento da Avenida do Arpão, estreitando o terreno, confrontando com área destinada à jardins; e pela divisa lateral esquerda em três segmentos retos 137,00m, sendo da frente para os fundos 20,00m em linha inclinada de 60º com o alinhamento da Avenida do Arpão, estreitando o terreno; 81,00m em linha inclinada de 30º com o alinhamento da Avenida do Arpão, estreitando o terreno e 36,00m em linha inclinada de 60º com o alinhamento da Avenida do Arpão, estreitando o terreno, confrontando com área destinada a jardins, situadno-se a intercessão da testada com a divisa lateral esquerda e 157,00m do alinhamento da Avenida do Arpão e a 20,00m do alinhamento do Canal do Itajuru, formando a área de 7.000,00m2. **Proprietária:** SYBETON - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., firma estabelecida à Rua México, nº11, Grupo 1201, Castelo, no Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CGC sob o nº42.466.854/0001-08. **Registro Anterior:** Matrícula nº6066 (ficha). Cabo Frio, 12 de setembro de 1983. Eu,  (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial:

JTF

Av. 1-18.769. Data: 12/09/83. EXISTÊNCIA DE ONUS. O imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outras unidades autônomas e partes comuns do edifício, foi oferecido e dado em garantia hipotecária em favor do BANERJ - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., garantindo

Continua no verso

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL N.º 18.769.-

Associação dos Notários e Registradores do Estado

AAA 014752971

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 18.769 (Verso da Ficha 01 continuação)

garantindo financiamento global no valor de Cr\$324.030.514,13 - equivalente à data do contrato a 309.916,89857 UPC/BNH, conforme registro feito à margem da matrícula nº6066 (ficha). Foi procedida em favor do BANERJ - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., a cessão fiduciária da totalidade dos direitos decorrentes da alienação do empreendimento, ou de cada uma de suas unidades, conforme averbação feita à margem da matrícula nº6066 (ficha). Cabo Frio, 12 de setembro de 1983. Eu, Sydeney Martins Corrêa (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: J

Av.2-18.769. Data: 12/09/83. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Face a autorização do BANERJ - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., constante da escritura de compra e venda e quitação de hipoteca de 28/06/83, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro 3366, fls.165, distribuída para esta serventia sob o nº8297 do Lº 05, em 03/08/83, fica cancelada a hipoteca que recaía sobre o imóvel objeto desta matrícula. Cabo Frio, 12 de setembro de 1983. Eu, Sydeney Martins Corrêa (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: J

Custas/83: Cr\$1.632,00.-

R.3-18.769. Data: 12/09/83. COMPRA E VENDA. Adquirente: LÉCIO ANAWATE FILHO, brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens com ANELISE SPINI ANAWATE, identidade nº5889870 da SSP/SP de 29/09/71 e CIC nº798.575.318/49, residente e domiciliado na Av. Sernambetiba, nº3.300, Bloco 02, aptº 402, no Rio de Janeiro, neste Estado. Transmitente: SYBETON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., qualificada - nesta matrícula. A transmitente vendeu para o adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$4.730.000,00, integralmente recebido. Tudo nos termos da escritura referida na Av. 2 desta matrícula. Cabo Frio, 12 de setembro de 1983. Eu, Sydeney Martins Corrêa (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: J

Vide Protocolo nº 50.280.-

Custas/83: Cr\$40.800,00.-

R.4-18.769. Data: 16/12/86. HIPOTECA JUDICIÁRIA. Conforme se infere do Mandado de Constituição de Hipoteca Judiciária expedido em 28/11/1986 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Cabo Frio, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Maruf Aride, Juiz de Direito, extraído dos autos nº129/84 - 14.129 de Carta Precatória extraída da Ação de Dissolução de Sociedade oriunda do Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Capital - RJ, em que figuraram como partes, de um lado como Autor Alvaro Marques de Oliveira e de ou-

Continua na ficha 2

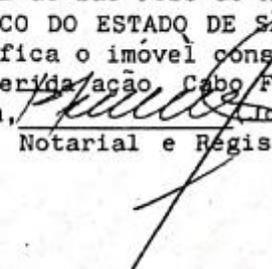
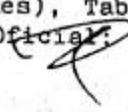
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 18.769 (Verso da Ficha "2" continuação)

do Juízo de Direito da Comarca de São José do Rio Preto-SP., em que é Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e Reus: LÉCIO ANAWATE FILHO e OUTROS, fica o imóvel constante da presente matrícula, ARRESTADO na referida ação Cabo Frio, 14 de Junho de 1999. (Custas ISENTAS). Eu,  José de Arimathea da Rocha Guimarães), Tabelião Notarial e Registral Substituto, datilografei. O Oficial: 

Vide Protocolo N 183.930 11/12/2015-Indisponibilidade de Bens

Av.8-18.769. Data:18/01/2016. **INDISPONIBILIDADE.**
(Protocolo nº183.930, datado de 11/12/2015). Conforme se infere da consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pesquisa feita em 10/12/2015, tendo em vista os termos da CNB, nº de Protocolo: 201511.1809.00089868-IA-640, nº de Processo: 07055379719984036106 (EXECUÇÃO FISCAL), por ordem de IVONE JACQUELINE VARGAS SOARES, da 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto, aprovado por DENIO SILVA THE CARDOSO, da 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto, fica averbado a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de: LÉCIO ANAWATE FILHO, CPF nº798.575.318-49. Eu,  (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico EBHC 87620 AVS . O Oficial:  Antonio Nazareu Substituto Matrícula 94/93

Vide Protocolo N° 202.461 22/03/2019-Indisponibilidade-Proc.0030 5000219945150104-Vara do Trabalho de Tanabi - SP

Av.9-18.769. Data:12/04/2019. **INDISPONIBILIDADE.**
(Protocolo nº202.461, datado de 22/03/2019). Conforme se infere da consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pesquisa feita em 21/03/2019, tendo em vista os termos da CNB, nº de Protocolo: 201903.2116.00748912-IA-009, nº de Processo: 00305000219945150104, por ordem da Drª. Sueli Takemoto, da Vara do Trabalho de Tanabi/SP, fica averbado a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de: LÉCIO ANAWATE FILHO, CPF nº798.575.318-49. Eu,  (Marcos Vinicius

Continua na ficha 3

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA 8769

Paim da Fonseca), Escrevente, de Inteiro Teor. Selo de Fiscalização Eletrônico ECYF 15674 SGT. Oficial

Vida Protocolo N° 203.665 28/05/2019-Indisponibilidade-Proc. 01022008219985150044-2ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP

Vida Protocolo N° 203.845 05/06/2019-BX de Indisponibilidade Proc. 070553797199984036106-5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
 2º OFÍCIO DE CABO FRIO
 CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIDÃO Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do Art.º 19, § 1º da Lei 6.015/73, contendo o inteiro teor do título anexo, **NÃO COMPROVANDO** a existência de Ônus Reais ou gravames. Cabo Frio, 21 de Junho de 2019. Eu, Edmilson (Carolina de Abreu Panisset), escrevente, procedi as buscas. E eu, Edmilson Oficial, subscrevo e assino.

Edmilson Gonçalves de Moura
 Escrevente Substituto
 Mat. 941314

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
ECZQ 50930 BQN
 Consulte a validade do selo em:
<https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Emolumentos	R\$ 76,22
Lei 6.370/12	R\$ 1,52
Lei 3.217/99	R\$ 15,24
FUNPERJ	R\$ 3,81
FUNPERJ	R\$ 3,81
FUNARFEN	R\$ 3,04
ISS	R\$ 2,29
TOTAL	R\$105,93

AAA 01A752973

6 – ENCERRAMENTO:

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 5 (cinco) folhas digitalizadas, 3 (três) anexos fotográficos.

Barueri, 15 de julho de 2019

PAULO ROGÉRIO PIGASSI

CRECI Nº 83.007

2ª Região