

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 10/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Doutor Alexandre Magno Xavier Soares.

Inscrito no CNPJ/CPF: 00.088.024/0001-44.

Estabelecido: Rua Professor Roberto Mange, nº 329 - Vila Santo Estefano.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 64.004 5º Cartório de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT.

Descrição: A residência de número 77 no Condomínio Residencial Pascoal Moreira Cabral, situada na Avenida Rio Branco, número 120, no Bairro Distrito Industrial em Cuiabá/MT, possui limites e confrontações bem definidos. Na sua frente, faz divisa com a Rua A, nos fundos se encontra com a casa 87, à direita está colada à casa 78, e à esquerda, vizinha à casa 76. Esta casa compreende uma sala, cozinha, banheiro e dois quartos, distribuídos em uma área privativa real de 50,75m² e uma área de construção privativa de 76,74m². A área total real é de 50,75m², enquanto a área total de construção é de 46,74m². Ela possui uma fração ideal de terreno de 335,41m².

ANÁLISE UTILIZADA

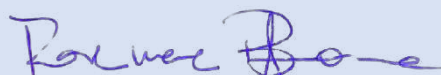
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 10 de Outubro de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 152.308,83** (cento e cinquenta e dois mil, trezentos e oito Reais e oitenta e três centavos) Outubro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Rio Branco nº 120 - Casa 77 - Condomínio Residencial Pascoal Moreira Cabral - Distrito Industrial - Cuiabá/MT.

Solicitante: Doutor Alexandre Magno Xavier Soares.

CPF/CNPJ: 00.088.024/0001-44.

Endereço: Rua Professor Roberto Mange, nº 329 - Vila Santo Estefano.

Data Base: 10/10/2023.

Processo: 1011697-55.2020.8.26.0016.

Objeto de Estudo

A casa de número 77 no Condomínio Residencial Pascoal Moreira Cabral, localizada na Avenida Rio Branco, número 120, no Bairro Distrito Industrial de Cuiabá/MT, é delimitada de forma clara e precisa. Sua fachada se volta para a Rua A, nos fundos está contígua à casa 87, à direita faz fronteira com a casa 78, e à esquerda, faz divisa com a casa 76. Esta moradia é composta por uma sala, cozinha, banheiro e dois quartos, abrangendo uma área privativa real de 50,75m², com uma área de construção privativa de 76,74m². A área total real é de 50,75m², enquanto a área total de construção é de 46,74m². A fração ideal de terreno pertencente a esta casa é de 335,41m².

O Imóvel está matriculado perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT sob nº 64.004. Inscrito sob o nº 04.1.14.023.0051.077.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

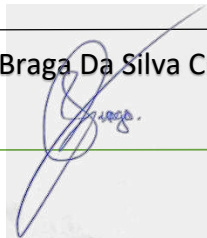
Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 3.292,24.

R\$ 46,74m² x R\$ 3.292,24/m²

Valor da Avaliação

R\$ 153.879,30

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1011697-55.2020.8.26.0016

Solicitante: Doutor Alexandre Magno Xavier Soares.

CPF/CNPJ: 00.088.024/0001-44.

Endereço: Rua Professor Roberto Mange, nº 329 - Vila Santo Estefano.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 161.799,42



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	10/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Rio Branco nº 120 - Casa 77 - Condomínio Residencial Pascoal Moreira Cabral - Distrito Industrial - Cuiabá/MT.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A casa situada no número 77 do Condomínio Residencial Pascoal Moreira Cabral, na Avenida Rio Branco, 120, no Bairro Distrito Industrial em Cuiabá/MT, apresenta clareza em seus limites e confrontações. Sua frente se volta para a Rua A, os fundos confrontam diretamente com a casa 87, a lateral direita é vizinha à casa 78, enquanto a lateral esquerda faz divisa com a casa 76. Internamente, a residência conta com sala, cozinha, banheiro e dois quartos, abrangendo uma área privativa real de 50,75m² e uma área de construção privativa de 76,74m². A área total real é de 50,75m², enquanto a área total de construção é de 46,74m². Além disso, a fração ideal de terreno que acompanha essa casa totaliza 335,41m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 64.004 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 3.460,21.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.460,21 x 46,76m² = R\$ 161.799,42