

Parecer Opinitivo de Avaliação Imobiliária

Instalação de Box em blindex;
Instalação de espelho com bisotê;
Piso cerâmica;
Armários planejados “gabinete da pia lavatório” avariado;
Instalação de kit porta toalhas;
Água quente e fria no chuveiro e torneiras marca DECA/DOCOL;
Bancada de pia em *nanoglass*,

Quarto Suíte integrado com outro Quarto Suíte revertido para closet, COM BANHEIRA

DORM:

Piso cerâmica;
Painel para TV com nicho;
Parede de cabeceira espelhada;
Entradas para ar condicionados Split;

WC:

Instalação de Box em blindex;
Instalação de espelho com bisotê;
Piso em cerâmica;
Armários planejados “gabinete da pia lavatório”;
Instalação de kit porta toalhas;
Água quente e fria no chuveiro e torneiras marca DECA/DOCOL;
Luminárias Plafons;
Bancada de pia *nanoglass*,

CLOSET/DORM revertido

Piso forrado em carpete;
Armários planejados “closet” sem portas;
Armários sapateira;
Bancada estilo penteadeira;



Parecer Opinitivo de Avaliação Imobiliária

Entrada ar condicionado Split;

WC:

Banheira de hidromassagem;

Bancada em *nanoglass* com duas cubas;

Instalação de Box em blindex;

Instalação de espelho com bisotê;

Piso cerâmica;

Armários planejados "gabinete da pia lavatório";

Instalação de kit porta toalhas;

Água quente e fria no chuveiro e torneiras marca DECA/DOCOL;

Rebaixamento do gesso com luminárias;

AREA DE SERVIÇO

Completa em armários planejados;

Porta de madeira laqueada que separa cozinha da área de serviço,

Bancada de trabalho em granito preto absoluto;

DORMITÓRIO DE EMPREGADOS/ ESCRITÓRIO

Piso cerâmica, avariado;

Completo em armários para escritório;

BANHEIRO DE EMPREGADOS

Feito instalação de Box em vidro BLINDEX;

Espelho na parede;

METODOLOGIA UTILIZADA

No presente parecer opinativo de avaliação estrutural do imóvel como está atualmente, com benfeitorias introduzidas e que hoje se encontram incorporadas ao imóvel, benfeitorias que foram especificadas em um relatório feito in-loco no dia 28 de novembro de 2016 e que estão acima relacionados ambiente por ambiente, bem como apresentando relatório fotográfico.



Parecer Opinitivo de Avaliação Imobiliária

Para realização do presente trabalho utilizamos do **Métodos de avaliação Comparativo Direto de Dados de Mercado**, buscamos informações de imóveis em ofertas e comercializados juntos as: imobiliárias, corretores e proprietários que possuem imóveis semelhantes, destes encontramos valores onde são homogeneizados e transformados juntamente com as informações de área privativa, benfeitorias, estado de conservação, acabamento e principalmente a localização do imóvel.

Utilizando-se destas informações, informamos que os valores encontrados para determinar o valor do M² para imóveis **COM BENFEITORIAS**, foram extraídos de 04 elementos comparativos (amostras).

Segue abaixo tabela com valores de imóveis usados como comparativos, ou seja, imóveis selecionados buscando a melhor comparação por idade aparente, benfeitorias e outras características similares com o imóvel avaliando.

TABELA COM IMOVEIS EM OFERTA NO MERDADO IMOBILIARIO CUIABANO:

CAMPO DE ARBITRIO - Considerando que os imóveis em amostras estão em oferta e pela lei da oferta e da procura e somado ao aumento de ofertas de imóveis no mercado imobiliário cuiabano, depreciamos as amostras em 10% sobre seu valor, conforme tabela acima.

IMOVEIS	ÁREAS EM M ²	VALOR	R\$ POR M ²	10%
ED. DI CAVALCANTI	263	R\$ 1.400.000,00	R\$ 5.323,19	R\$ 4.790,87
ED. RIVERA DA AMÉRICA	253	R\$ 1.500.000,00	R\$ 5.936,13	R\$ 5.342,51
ED. AMADEO MODIGLIANI	253	R\$ 1.600.000,00	R\$ 6.331,87	R\$ 5.698,68
ED. AMÉRICA DO NORTE	255	R\$ 900.000,00	R\$ 3.529,41	R\$ 3.176,47
TOTAL AMOSTRAS	1.023,38	R\$ 5.400.000,00	R\$ 21.120,60	R\$ 19.008,54

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

CÁLCULOS DOS VALORES DOS IMOVEIS EM AMOSTRAS E EM OFERTA

1) Cálculo Pela Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores IMOVEIS EM OFERTA
	_____ Número de amostras



Parecer Opinitivo de Avaliação Imobiliária

$$\begin{aligned} \text{Média Aritmética} &= \frac{\text{R\$ } 19.008,54}{4} \\ \text{Média Aritmética} &= \text{R\$ } 4.752,14 \end{aligned}$$

Valor Médio Comparativo = Área do imóvel avaliado X Valor médio amostras

Valor do imóvel avaliado = 253m² X R\$ 4.752,14 M²

Valor Imóvel Avaliado = R\$ 1.202.290,20

CONCLUSÕES

Com base nas pesquisas realizadas, consubstanciadas na utilização de dados e informações fornecidas que apresentaram dados que nos deram segurança para opinar neste parecer quanto aos valores deste imóvel objeto desta avaliação, expressamos firme convicção de que o Valor do Imóvel avaliando para fins de venda é de: **R\$ 1.202.290,20 (UM MILHÃO E DUZENTOS e DOIS MIL DUZENTOS E NOVENTA REAIS E VINTE CENTAVOS).**

Cuiabá, MT 05 de Dezembro de 2016


Luis Gustavo Figueiredo Nascimento
Gestor Imobiliário
CRECI nº 2981 - 19ª Região -MT
Avaliador de imóveis
Inscrito no – CNAI sob.Nr.00030


Glenda Pereira Garcia Pizzatto
Corretora de Imóveis
CRECI nº 5668-19ª Região MT



MATRÍCULA

82.444

FOLHA

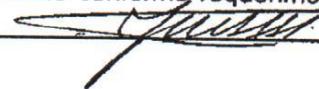
009

6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
da Terceira Circunscrição Imobiliária

CUIABÁ - MATO GROSSO
LIVRO Nº 2 - QR - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- APARTAMENTO N.º 1801, LOCALIZADO NO 18.º PAVIMENTO TIPO, DO "EDIFÍCIO RIVIERA D'AMÉRICA", SITUADO NA AV. BRASÍLIA ESQUINA COM RUA BUENOS AIRES, N.º 235, LOTES 08 E 09 DA QUADRA 06, NO JARDIM DAS AMÉRICAS, 1ª ETAPA, DISTRITO DE COXIPÓ DA PONTE, NESTA CIDADE DE CUIABÁ/MT., com a seguinte divisão interna: varanda, living, lavabo, sala de estar, estar íntimo, varanda com churrasqueira, cozinha, área de serviço, bwc, quarto de empregada, circulação, 03 (três) suítes com bwc sendo uma com sacada e 01 (uma) suite master com bwc e sacada, confrontando-se à frente para o Sul, com a projeção da entrada principal do prédio e recuo da Av. Brasília; aos fundos para o Norte, com a projeção da área de lazer e recuo do lote 07; a esquerda para o Leste, com o recuo da rua Buenos Aires e a direita com a circulação vertical do prédio e apartamento 1802, juntamente com as vagas de garagem n.º 1801A, 1801B e 1801C, localizadas no segundo subsolo e o box n.º 1801A, localizado no segundo subsolo. Áreas: área privativa de divisão não proporcional real e equivalente de construção de 252,689 m², correspondendo ao apartamento; área privativa de divisão não proporcional real de 3,200 m² e equivalente de construção de 2,240 m², correspondendo a 01 box; área exclusiva de divisão não proporcional real de 37,500 m² e equivalente de construção de 18,750 m², correspondendo as 03 vagas; área privativa total de divisão não proporcional real de 293,389 m² e equivalente de construção de 273,679 m², correspondendo ao apartamento, 01 box e 03 vagas; área de uso comum de divisão proporcional totalizando área real de 150,993 m² e equivalente de construção de 74,491 m²; Totalizando assim, a unidade a área real de 444,382 m² e área equivalente de construção de 348,170 m², com fração ideal de 2,467486%. PROPRIETÁRIA:- MTM - CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob o n.º 37.517.596/0001-01, com sede à Avenida Rubens de Mendonça, n.º 1.718, Sala A, Bairro Bosque da Saúde, em Cuiabá/MT. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- R-02-68.693, do livro n.º 2-MJ, em 27-03-2002, neste RGI. Cuiabá, 23 de Janeiro de 2004. Eu, 

Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-01- 82.444 - O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento da proprietária datado de 15-01-2004. Cuiabá, 23 de Janeiro de 2004. Eu, 

Oficial que o

fiz digitar e conferi. mis. _____
R-02-82.444 - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 036/038, do livro n.º 784, aos 04-10-2007, nestas notas, pelo Tabelião Substituto José Pires Miranda de Assis, a **MTM - CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede à Avenida Rubens de Mendonça, n.º 1.718, Sala A, Bairro Bosque da Saúde, em Cuiabá/MT., inscrita no C.N.P.J. sob n.º 37.517.596/0001-01 e JUCEMAT sob n.º 51 2 00480415., **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. **SILVAL DA CUNHA BARBOSA** e sua esposa **ROSELI DE FÁTIMA MEIRA BARBOSA**, brasileiros, declararam serem casados sob o regime de comunhão universal de bens após o advento da lei 6.515/77, nos termos da Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial, lavrada às fls. 157, do livro n.º 2-C, aos 30-09-1983, extraída por certidão aos 13/12/2007, no Cartório Smarczewski 3º Notariado da Comarca de Cascavel-PR, e registrada sob n.º 14.807, livro 03, aos 02-01-2007, neste RGI, ele empresário, filho de Antonio da Cunha Barbosa e de Joana da Cunha Barbosa, portador da CI/RG n.º 2.020.025 SSP/PR e CPF n.º 335.903.119-91, ela assessora parlamentar, filha de Jose

Continua no verso 