

ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIARIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo, apropriar o valor de mercado para o imóvel, composto por terreno e benfeitorias edificadas, abaixo descrito, segundo a NB 502/02 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NÍVEL DE PRECISÃO DE AVALIAÇÃO.

O Nível de precisão do presente trabalho em face às amostras, tratamento estatístico básico e rigor normal.

PRESSUPOSTOS:

Nenhuma conclusão foi tomada de forma pessoal mais fundamentadas, na documentação existente. O trabalho é formado por normas técnicas, a NB 502/89 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e tem como objetivo atender o disposto no item 3.21 – valor, assim definido: expressão monetária do bem, a data de referencia da avaliação, numa situação que as partes, conhecedora das responsabilidades do seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação do bem. De acordo com a NB 502/92 – Normas Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos, em avaliações de Imóveis, valor a ser determinado corresponde sempre aquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço em que definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade do bem levado ao mercado;
- b) Elevado o número de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupo alterar ao mercado.
- c) Inexistência de influencia externas;
- d) Perfeita mobilidade de fatores e de participante, oferecendo liquidez, com liberdade plena de entrada e saída de mercado;

ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIARIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

O valor não deve ser confundido com o “preço”, pois este representa a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária. Nessa operação, logicamente, devem ser considerados outros fatores, que podem aumentar ou reduzir o preço, como por exemplo, uma necessidade urgente de parte do vendedor ou do comprador, a inexistência de um mercador livre, e outras de natureza semelhante. Assim o preço pode ser maior ou inferior ao valor.

VISTORIA

Um Apartamento número 203, do bloco B, do CONDOMÍNIO MARIUÁ, situado n Rua Visconde de Porto Seguro, sem número, Parque das Laranjeiras, Bairro de Flores, primeiro distrito desta cidade, possuindo internamente os seguintes compartimentos: sala de estar/jantar, suíte e cozinha, possuindo a área de quarenta e três metros e quarenta e três centímetros quadrados (43,43m²), correspondendo-lhe no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comum, uma fração ideal de 0,0200 por cento, e coletado na Prefeitura Municipal de Manaus, sob a identificação imobiliária número 302637, edificado em terreno próprio, adquirido de Paulo Roberto da Silva e sua mulher, Ariana Cavalcante da Silva, por escritura de compra e venda, das Notas do Tabelião do 3 Ofício, desta cidade, lavrado em 22 de agosto de 1990, às fls 49 do livro 2.328.

Um Apartamento número 213, do bloco B, do CONDOMÍNIO MARIUÁ, situado n Rua Visconde de Porto Seguro, sem número, Parque das Laranjeiras, Bairro de Flores, primeiro distrito desta cidade, possuindo internamente os seguintes compartimentos: sala de estar/jantar, suíte e cozinha, possuindo a área de quarenta e três metros e quarenta e três centímetros quadrados (43,43m²), correspondendo-lhe no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comum, uma fração ideal de 0,0200 por cento, e coletado na Prefeitura Municipal de Manaus, sob a identificação imobiliária número 302637, edificado em terreno próprio, adquirido de Paulo Roberto da Silva e sua mulher, Ariana Cavalcante da Silva, por escritura de compra e venda, das Notas do Tabelião do 3 Ofício, desta cidade, lavrado em 22 de agosto de 1990, às fls 49 do livro 2.328

SERVIÇO DE INFRAESTRUTURA

ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIARIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

O imóvel é servido pelos seguintes serviços públicos:

- Rede de distribuição de energia elétrica
- Rede de distribuição de água
- Rede de telefonia
- Ruas pavimentadas
- Coleta regular de lixo
- Transporte coletivo
- Supermercado, comércio, farmácia, correio, bancos etc.
- Sistema de esgoto
- Instituições de Ensino Particular
- Igrejas

METODOLOGIA DO CÁLCULO

Imóvel

Para os imóveis usaremos o Método Direto – Comparativos de Dados de Mercado, que ira definir o valor comparando com dados de mercados assemelhados, quantos às características intrínsecas e extrínsecas. As características são os atributos dos dados pesquisados que exercem na influência na formação dos preços e conseqüentemente no valor. O nível de rigor será normal, envolvendo principalmente a coleta de dados conforme prescreve a NB 502 – Normas Brasileiras.

METODO

Será utilizado o método de Custo de Reprodução, tendo como apoio o Custo Unitário Básico - CUB, através do SINDUSCOM – Sindicato da Industria da Construção Civil do Amazonas.

Apartamento 203 do bloco B

Área total do imóvel, 43,43 m2 (quarenta e três metros quadrados)

VALOR DOS BENS IMÓVEIS

Área = 43,43 m2

ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIARIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

ONDE

VC = VALOR DA CONSTRUÇÃO

V = CUSTO UNITÁRIO BASICO R\$/M2 TABELA DO SIDUSCOM

Padrão de acabamento Baixo

A = ÁREA DA CONSTRUÇÃO

$V_c = 43,43 \text{ m}^2 \times 1.936,81 \text{ R\$}$

$V_c = \text{R\$ } 84.115,65$

Para a determinação do preço unitário dos bens imóveis, pesquisamos tabela do SINDUSCOM e tabela da PREFEITURA, consultamos as ofertas de mercado sobre áreas com características semelhantes localizadas nos setores correspondentes ao bem avaliando. Para tanto, após o tratamento estatístico devido, chegamos a R\$ 84.115,65 (oitenta e quatro mil, cento e quinze reais e sessenta e cinco centavos) para a avaliação.

NOTA – Os elementos pesquisados foram homogeneizados, levado em consideração sua localização, frente, profundidade, topografia e a condição de oferta ou transação aplicando-se os fatores recomendados como:

- Tabela CUB – Manaus – Amazonas ref. 11/2016
- Média aritmética
- Grau de Precisão (NB – 502)
- Intervalo de Confiança
- Média Sancada
- Coeficiente de Variação
- Anuncio de Jornais, imóveis na mesma região.

Em vista de tratar-se de condomínio onde o mesmo possui, segurança 24 horas cm câmeras de vigilância, salão de festas, área com piscinas, elevadores, quadra de esporte, bem como escolas, linha de ônibus, hospitais, super e hiper mercado, acresmento ao valor do mesmo, como forma de adequar as tabelas apresentado, vista que a mesma não contempla as melhorias efetuadas pelos órgãos do poder publico e particular além das vagas existentes na garagem pertencentes ao apartamento, a importância de cinquenta por cento (25%).

Assim passamos a depreciação:

ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIARIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

$$VD = VI + 50\%$$

$$VD = R\$ 84.115,65 + 25\%$$

$$VD = R\$ 21.028,91$$

$$VTI = R\$ 105.144,56$$

NOMENCLATURAS

VI, significa VALOR DO IMÓVEL

VD, significa VALOR DEPRECIADO

VTI, significa VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Apartamento 213 do bloco B

Área total do imóvel, 43,43 m² (quarenta e três metros quadrados)

VALOR DOS BENS IMÓVEIS

$$\text{Área} = 43,43 \text{ m}^2$$

ONDE

VC = VALOR DA CONSTRUÇÃO

V = CUSTO UNITÁRIO BÁSICO R\$/M² TABELA DO SIDUSCOM

Padrão de acabamento Baixo

A = ÁREA DA CONSTRUÇÃO

$$V_c = 43,43 \text{ m}^2 \times 1.936,81 \text{ R\$}$$

$$V_c = R\$ 84.115,65$$

Para a determinação do preço unitário dos bens imóveis, pesquisamos tabela do SINDUSCOM e tabela da PREFEITURA, consultamos as ofertas de mercado sobre áreas com características semelhantes localizadas nos setores correspondentes ao bem avaliando. Para tanto, após o tratamento estatístico devido, chegamos a R\$ 84.115,65 (oitenta e quatro mil, cento e quinze reais e sessenta e cinco centavos) para a avaliação.

ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIARIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

NOTA – Os elementos pesquisados foram homogeneizados, levado em consideração sua localização, frente, profundidade, topografia e a condição de oferta ou transação aplicando-se os fatores recomendados como:

- Tabela CUB – Manaus – Amazonas ref. 11/2016
- Média aritmética
- Grau de Precisão (NB – 502)
- Intervalo de Confiança
- Média Saneada
- Coeficiente de Variação
- Anuncio de Jornais, imóveis na mesma região.

Em vista de tratar-se de condomínio onde o mesmo possui, segurança 24 horas cm câmeras de vigilância, salão de festas, área com piscinas, elevadores, quadra de esporte, bem como escolas, linha de ônibus, hospitais, super e hiper mercado, acrescento ao valor do mesmo, como forma de adequar as tabelas apresentado, vista que a mesma não contempla as melhorias efetuadas pelos órgãos do poder publico e particular além das vagas existentes na garagem pertencentes ao apartamento, a importância de cinquenta por cento (25%).

Assim passamos a depreciação:

$$VD = VI + 50\%$$

$$VD = R\$ 84.115,65 + 25\%$$

$$VD = R\$ 21.028,91$$

$$VTI = R\$ 105.144,56$$

NOMENCLATURAS

VI, significa VALOR DO IMÓVEL

VD, significa VALOR DEPRECIADO

VTI, significa VALOR TOTAL DO IMÓVEL

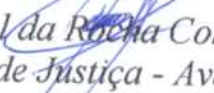
ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIARIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

VALOR GERAL DA AVALIAÇÃO

Assim, depois de verificado todos os pressupostos necessários, chegamos ao valor do imóvel que fica no total de **R\$ 210.289,12 (duzentos e dez mil, duzentos e oitenta e nove reais e doze centavos)**,

CONCLUSÃO

O valor acima estimado refere-se ao imóvel e as construções nele erguidas.


Raul da Rocha Cortez
Oficial de Justiça - Avaliador