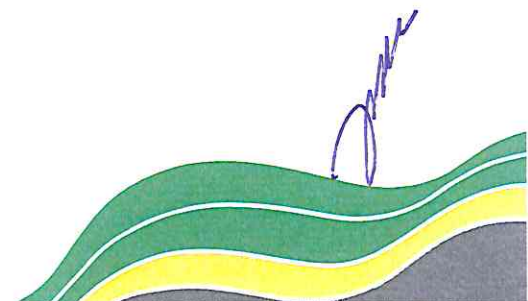


- GERAD
- N.º do laudo: 18/2024
- Finalidade do laudo: Alienação - Impairment e desfazimento do BNDU'S.
- Objetivo da avaliação: Reavaliação de Garantia.
- Objeto: Lote Urbano
- Endereço completo/CEP: Rua 09, lotes 113 e 114, bairro Jacarezinho, CEP: 69.100-000
- Cidade e UF: Itacoatiara/AM
- Proprietário do bem: Jezreel de Oliveira Barbosa – CPF: 026.844.852-32.
- Área Total: 800,00m<sup>2</sup>
- Resultados de avaliação (conforme objetivo da avaliação):
  - **Valor de mercado do imóvel: R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais).**
  - VLI Máximo (Prazo Mínimo): R\$ 51.100,00 (09 meses).
  - VLI Mínimo (Prazo Máximo): R\$ 48.600,00 (15 meses).
- Classificação quanto à liquidez: média
- Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Tratamento dos dados: Método dos Mínimos Quadrados com validação através do uso da Estatística Inferencial
- Especificação da avaliação/Grau de fundamentação: Grau III
- Grau de precisão: Grau I
- Dados do avaliador: Jackes de Souza Coelho, CPF: 574.945.252-20, Eng.º Civil CREA-AM N.º 7156-D/AM.





## Laudo de Avaliação para Imóvel Urbano

**GECOB**

**NR.LAUDO: 18/2024**

### 1. SOLICITANTE

GERAD

### 1. PROPRIETÁRIO

Agência de Fomento do Estado do Amazonas S/A-AFEAM.

### 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Lote urbano

Descrição Sumária do Bem:

Esta avaliação corresponde a um Lote Urbano localizado na rua 09, lotes 113 e 114, bairro Jacarezinho, CEP: 69.100-000, Itacoatiara-AM, com área total de 800,00m<sup>2</sup>.

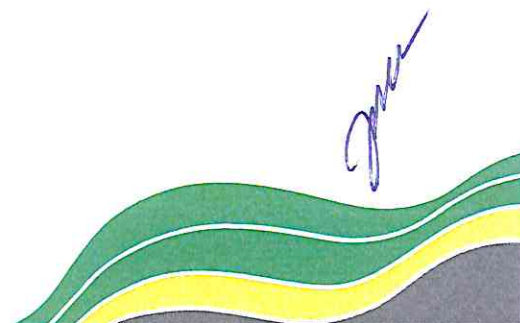
Área Total (m<sup>2</sup>): 800,00m<sup>2</sup>

Ocupante do imóvel: sem ocupação.

Tipo de ocupação: sem ocupação

### 3. FINALIDADE DO LAUDO

Consolidação da propriedade fiduciária.



#### 4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO

Determinação do valor de mercado de compra e venda e valor de liquidação imediata para o imóvel acima descrito

#### 5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

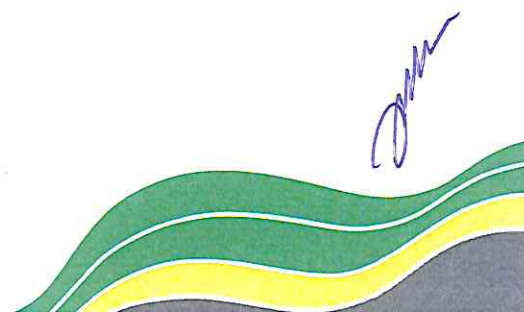
Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel:

Vistoria “in loco”, considerando o contexto em que se insere o empreendimento, a localização, a predominância de uso na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades, assim como os atributos dos imóveis, tais como suas características físicas e de aproveitamento.

Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico. Com isso, nenhum ônus de caráter jurídico, identificado nos imóveis foi considerado como fator desvalorizante. Consideramos a informação prestada pelo solicitante quanto à propriedade dos imóveis e aquelas fornecidas por terceiros como de boa fé, portanto confiáveis.

Documentações: matrícula 20.101, do livro N.º 2 - Registro Geral do Cartório do 1.º Ofício de Registro de Imóveis, Itacoatiara, Estado do Amazonas. Todas as informações para confecção deste laudo foram retiradas deste.

Este laudo de avaliação corresponde apenas ao imóvel, e desprovido de máquinas, móveis e equipamentos.



## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da vistoria: 12 de agosto de 2024.

### 7.1 Caracterização da Região:

Trata-se de uma região de expansão urbana, o bairro do Jacarezinho é o bairro mais periférico da cidade pela sua localização (distante do centro da Cidade). O imóvel está inserido no loteamento Jardim das Palmeiras, área com baixa densidade construtiva e de menor oferta de infraestrutura e equipamentos públicos.

### 7.2 Descrição do imóvel:

Trata-se de um terreno sem benfeitorias com área de 800,00m<sup>2</sup> abrangida por um perímetro de 120,00m com acesso direto pela rua 09, lotes 113 e 114, bairro Jacarezinho, CEP: 69.100-000, Itacoatiara-AM.

Terreno apresenta topografia plana, superfície seca e posicionado de meio de quadra.

Possui formato regular, conforme descrito na Matrícula n°. 20.101, do 1º Ofício da comarca de Itacoatiara-AM, com os seguintes limites e confrontações:

NORTE, com o lote 208, por uma linha reta entre os pontos (E-4/E-1) na distância de 20,00m;

SUL, com a rua 09, por uma linha reta entre os pontos (E-2/E-3) na distância de 20,00m;

LESTE, com Luciane Melo da Silva, por uma linha reta entre os pontos (E-1/E-2) na distância de 40,00m, e a;



OESTE, com Luciane Melo da Silva, por uma linha reta entre os pontos (E-3/E-4) na distância de 40,00m

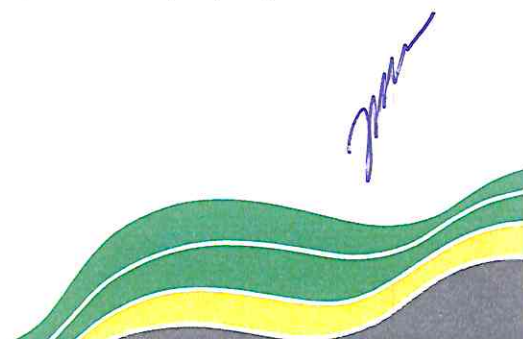
As coordenadas geográficas, obtidas na frente do Lote: LAT: 3°6'34,60"S, LON: 58°26'39,90"O



## 7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerado uma capital subregional de alta influência na região, o município de Itacoatiara é Polo da região de Itacoatiara, Amazonas. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes para estudos.

Itacoatiara é o 1º município mais populoso da pequena região de Itacoatiara, com 102,7 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 2 milhões de, sendo que 43,9% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da administração pública (25,8%), da agropecuária (25,8%) e da indústria (9,2%).





Com esta estrutura, o PIB per capita de Itacoatiara é de R\$ 20,1 mil, valor inferior à média do estado (R\$ 26,1 mil), mas superior à região de Parintins (R\$ 12,3 mil).

De janeiro a abril de 2022, foram registradas 747 admissões formais e 632 desligamentos, resultando em um saldo positivo de 115 novos trabalhadores. Este desempenho é superior ao do ano passado, quando o saldo foi de -29.

Na grande região de Itacoatiara este é o melhor desempenho em termos absolutos. Considerando a geração de vagas pelo tamanho da população, a cidade é a 2º que mais cresce na pequena região de de Itacoatiara.

Destacam-se positivamente a construção de edifícios (44), a confecção de artigos do vestuário e acessórios (25) e os supermercados e lojas de variedades (21).

A classificação quanto à liquidez do imóvel é considerada média.

#### **8. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)**

Utilizamos para o presente trabalho o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação dos terrenos conforme a NBR 14.653 Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, buscando se atingir o maior grau de fundamentação possível. Na coleta de dados, procuramos imóveis que mais se assemelhassem ao avaliando, tanto pela localização, quanto pelas características observadas.

#### **9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**

##### **Pesquisa de Valores:**

A pesquisa de mercado da amostra contempla dados recentes, obtidos entre os meses de janeiro a setembro de 2024.





**Amostra:** buscamos uma amostra com o número de dados suficientes para explicar o valor de mercado, buscando minimizar ao máximo a probabilidade de erros, utilizando imóveis em diversas regiões, procurando similaridade com o imóvel avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa e selecionar os dados amostrais para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito à localização, área, estado de conservação e padrão construtivo.

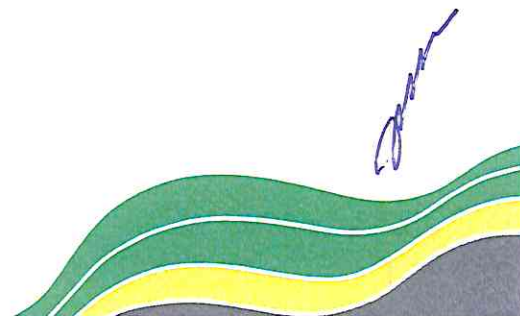
### **Tratamento dos Dados e Identificação dos Resultados:**

Os valores mínimo, médio e máximo de venda foram determinados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme cálculo em anexo, atendendo as diretrizes estabelecidas pela Norma Técnica já citada, atingindo grau de fundamentação III e grau de precisão II (ver anexos).

De posse dos dados levantados no mercado, obtivemos diversos modelos, trabalhando as alternativas possíveis quer seja desconsiderando dado (s) ou mesmo variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Tendo em vista os dados levantados, os atributos que se mostraram mais significativos foram os descritos em Anexo.

O modelo Inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte função estimativa:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +3,612996477 - 0,0001920505286 * \text{Área total} + 1,247375568 * \text{Centro}$$



## VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO:

### VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- **Área Total:** Variável quantitativa, que representa área total do terreno, expressa em metros quadrados (m<sup>2</sup>);
- **Centro:** Variável dicotômica que indica se o imóvel está no Centro (2) ou não (1);

### VARIÁVEL DEPENDENTE:

- **Valor unitário:** Variável dependente do modelo, correspondente ao valor unitário do imóvel em relação a área privativa da edificação, expressa em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).

Foi utilizado no tratamento dos dados de mercado o Método dos Mínimos Quadrados com validação através do uso da Estatística Inferencial.

Endereço = Rua 09

Complemento = Lotes 113 e 114

Bairro = Jacarezinho

Município: Itacoatiara - UF: AM

Dados do Imóvel Avaliando:

Área total = 800,00m<sup>2</sup>

Centro = 1





Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)

Mínimo (20,53%) = 56,44

Médio = 71,02

Máximo (25,83%) = 89,37

Valor Total (R\$)

Mínimo = 45.155,95

Médio = 56.819,88

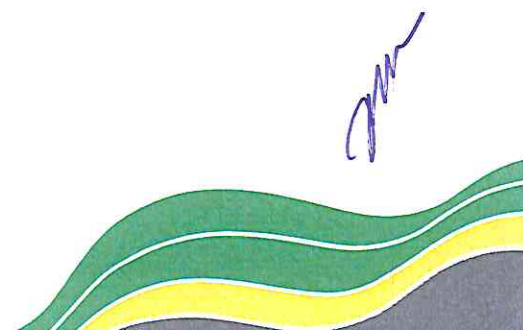
Máximo = 71.496,63

Adotaremos o valor mínimo do intervalo de confiança, tendo em vista utilizarmos somente de dados de oferta. Em números redondos, temos:

- Valor de mercado: R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais)

## 10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor de locação do imóvel através de metodologia científica. O presente trabalho (avaliação do imóvel) enquadra-se no Grau de Fundamentação III (ver tabela anexa) e Grau de Precisão I (com amplitude maior que 30% do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa) conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos. O detalhamento do enquadramento deste laudo está nos anexos



#### 11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O valor de mercado avaliação de compra e venda do Lote Urbano localizado na rua 09, lotes 113 e 114, bairro Jacarezinho, CEP: 69.100-000, Itacoatiara-AM, com área total de 800,00m<sup>2</sup>, conforme informações do item 6 deste laudo é o seguinte:

**Valor de Avaliação do Lote Urbano de Área Total de 800,00m<sup>2</sup>**

**R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais)**

VLI Máximo (Prazo Mínimo): R\$ 51.100,00 (09 meses)


VLI Mínimo (Prazo Máximo): R\$ 48.600,00 (15 meses)

Manaus, 27 de dezembro de 2024

#### 12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

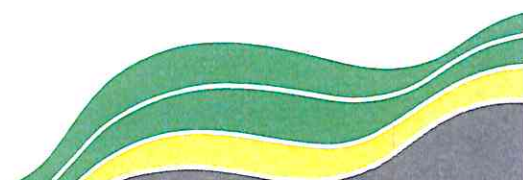
Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 11 (onze) páginas impressas somente no anverso, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

#### 13. PROFISSIONAL (IS) RESPONSÁVEL (IS)

  
JACKES DE SOUZA COELHO  
ENGENHEIRO CIVIL CREA 7156-D/AM  
ESPECIALISTA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

#### 14. LOCAL E DATA DO LAUDO

Manaus, 27 de dezembro de 2024.



## 15. ANEXOS

Memória de cálculo do modelo de regressão do software SISDEA; Resumo da planilha de dados pesquisados, Planilha de Cálculo do Valor de Liquidação Imediata (aplicativo do Banco do Brasil); Relatório Fotográfico, Levantamento Topográfico Planimétrico e documentação do bem avaliando.

