



- GERAD/PATRIMÔNIO
- N.º do laudo: 15/2024
- Código do bem (inventário): BN-02-0112
- Finalidade do laudo: Alienação - Impairment e desfazimento do BNDU'S
- Objetivo da avaliação: Valor de mercado de compra e venda e valor de liquidação imediata.
- Objeto: Lote Urbano
- Endereço completo/CEP: Avenida Joaquim Nabuco n.º 1596, Apartamento n.º 701 do Condomínio Edifício Ruy Lima, bairro Centro, CEP: 69.020-030
- Cidade e UF: Manaus/AM
- Proprietário do bem: Agência de Fomento do Estado do Amazonas S/A-AFEAM.
- Área privativa: 294,70m²
- Resultados de avaliação (conforme objetivo da avaliação):
 - **Valor de mercado do imóvel: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).**
 - VLI Máximo (Prazo Mínimo): R\$ 631.300,00 (09 meses).
 - VLI Mínimo (Prazo Máximo): R\$ 586.900,00 (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 III
- 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

GERAD/PATRIMÔNIO

NR.LAUDO: 15/2024

1. SOLICITANTE

GERAD/PATRIMÔNIO

1. PROPRIETÁRIO

AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DO AMAZONAS-AFEAM S/A.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Apartamento

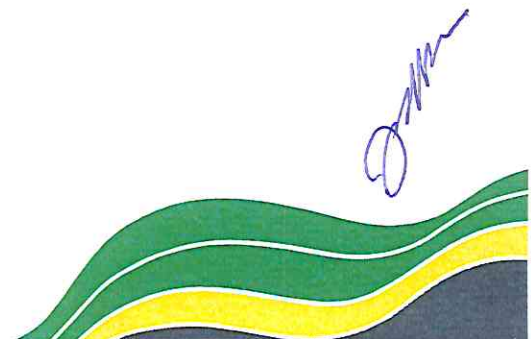
Descrição Sumária do Bem:

Trata-se do apartamento n.º 701, do Tipo 1, localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Ruy Lima, situado na Avenida Joaquim Nabuco n.º 1596, Centro, CEP: 69.020-030, com uma área total construída de 474,25m², área privativa de 294,70m², área comum de 179,55m², e respectiva fração ideal de 94,15m² ou 6,47%, contendo internamente: estar, jantar, biblioteca, varanda, circulação, 04 (quatro) suítes, sendo duas com varanda e jardineira, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, central de ar-condicionado e suíte de empregada, de propriedade Agência de Fomento do Estado do Amazonas –AFEAM S/A

Área privativa (m²): 294,70m²

Ocupante do imóvel: sem ocupação.

Tipo de ocupação: sem ocupação



3. FINALIDADE DO LAUDO

Alienação- Impairment e desfazimento do BNDU'S

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 22.322, do livro N.º 2 - Registro Geral do Cartório do 2.º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, Fichas 01 e 01v, de 31/10/2014, Manaus, 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.



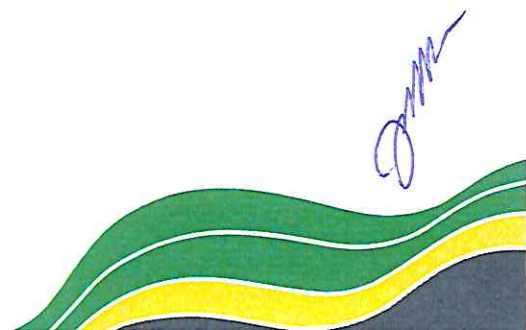
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da vistoria: dia 15 de agosto de 2024.

7.1 Caracterização da Região:

Importante contextualizar o espaço urbano no qual o imóvel está inserido, relacionando-o as normas urbanísticas em vigor, sobretudo em relação ao Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus. Nesta lógica, num primeiro momento e em se tratando de uma Lei Municipal que estabelece naturalmente diretrizes de uso e ocupação do solo urbano, a mesma atua como um fator limitador ao direito de construir. No entanto, esta afirmativa também encontra situações contrárias e diferenciadas pela própria legislação, incidindo, portanto, diretamente no valor do bem, cujo enfoque embasa os demais parágrafos.

Segundo o Plano Diretor, em particular a Lei n.º 1.838, de 16 de janeiro de 2014, que dispõe sobre as Normas de Uso e Ocupação do Solo no Município de Manaus, o imóvel objeto da avaliação está situado na Av. Joaquim Nabuco, n.º 1.596, entre Rua Ramos Ferreira e Av. Leonardo Malcher, Setor Urbano 01, restrito ao Bairro Centro, unidade de concentração de comércio e serviços, de verticalização média, predominância dos usos comerciais, de serviços e incentive ao uso residencial, comportando ainda o Subsetor Sítio Histórico que abrange a orla do bairro Centro, dentro dos limites do Sítio Histórico da Cidade de Manaus, integração de atividades comerciais, de serviços e industriais, compatíveis com o uso residencial e integração com bens tombados e Subsetor área Especial de Comercio para Bares e Restaurantes, que abrange a área que vai da Av. Epaminondas até a Av. Getulio Vargas e da Av. Leonardo Malcher até a Av. Sete de Setembro, bem como suas vias transversais e paralelas, como Área Especial de Comércio para Bares e Restaurantes, lanchonetes, teatros, cinemas, casas de show, antiquaries e afins. A fim de facilitar a instalação dos referidos estabelecimentos de forma compatível com o uso residencial



Conforme se observa na transcrição do paragrafo anterior, em específico nos trechos da Av. Joaquim Nabuco, onde o imóvel está localizado, limitado aos entornos imediatos a 100m / 200m e 300m, verificamos uma nova vocação dos imóveis para os usos comercial/serviços, estimulado pelas constantes transformações no entorno imediato, considerados, portanto, coma "Polos de Valorização". O que antes eram residências unifamiliares, transformam-se em comércios e serviços para atender a uma demanda crescente e exigente da população, ainda que transitória, que se desloca diariamente para as imediações, motivadas pelas demandas da educação (Universidades UNINORTE - raios dos entornos a 200m e 300m), saúde (SAMEL - raio do entorno a 100m), além de outros serviços coma repartições públicas, religiosas e institucionais com destaque para a Federação das Indústrias do Estado do Amazonas - FIEAM (raios dos entornos a 100m e 200m)

7.2 Descrição do imóvel:

Empreendimento residencial multifamiliar, denominado Condomínio Edifício Ruy Lima, situado a Avenida Joaquim Nabuco, nº. 1.596, Bairro Centro , uma das principais vias do bairro, composto de 01 bloco de 15 pavimentos , sendo: 01 subsolo - com garagem, contendo ainda cisterna, bombas de recalque, subestação, gerador integral e depósitos individuais para cada unidade habitacional; 01 térreo - com garagem, guarita, hall social, escada de serviço, central de gás e 02 elevadores; 01 embasamento - com salão de festas climatizado, cozinha, depósito, WC masculino e feminino, na área externa descoberta com piscina, WC masculino e feminino e sauna (esta última sem funcionamento); 14 pavimentos tipo com 14 unidades de apartamentos com área privativa de 294,70m² e apartamento de cobertura duplex vertical. Piso da área comum em granite, porcelanato (salão de festas), cerâmica de primeira qualidade nas áreas descobertas e cimentado nas garagens.





O imóvel avaliando: Apartamento n°. 701, do Tipo 1, localizado no 7º andar do referido empreendimento, possui área privativa de 294,70m² com direito a 03 vagas de estacionamento, sendo 02 livres e 01 presa, todas situadas no subsolo. Acesso através de elevadores com hall para entrada social e hall de serviço, composta pelas seguintes dependências internas: sala de estar com varanda para o Oeste, sala de jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto de empregada com banheiro exclusivo, circulação, suíte 01 com closet e varanda para o Sul, suítes 02 e 03 com varandas voltadas para o Leste e suíte 04 com varanda para Sudoeste. Cobertura em laje com forro de gesso, acabamento padrão alto com piso em granito, exceto alguns cômodos, pintura acrílica, revestimento cerâmico nas paredes da cozinha de serviço e banheiros, estado de conservação: Reparos importantes, necessitando revisão geral hidráulica, sanitária, elétrica, metais e louças, piso, pintura, além das esquadrias, sobretudo as das varandas com sérios riscos de deslocamento dos vidros temperados, podendo causar acidentes graves.

Assim, estima-se em 30 anos a idade que o imóvel aparenta, considerando as condições físicas necessitando de reparos importantes (4,5 – muito mau), pelo qual justificamos a utilização da variável independente "cub depreciado", no modelo, sobretudo em razão do estado físico em comparação a imóveis semelhantes.

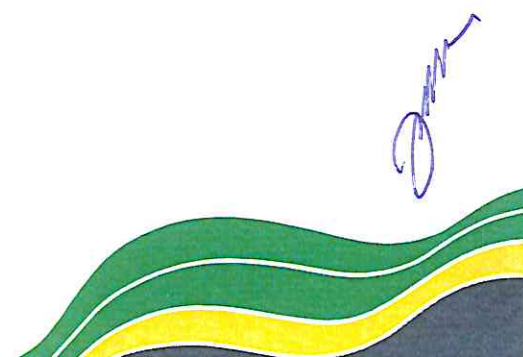


TABELA RESUMO DA CARACTERIZACAO DO BEM AVALIANDO			RESULTADOS
Padrao	Unidade	Apto	Entre Normal e Alto
	Predio	Entre Normal e Alto	
	Condominio	Entre Normal e Alto	
Estado de Conservacao	Unidade	Reparos Importantes	Reparos Importantes
	Predio	Reparos Importantes	
	Condominio	Reparos Simples	
Idade Aparente	Unidade	20 anos	30 anos
	Predio	15 anos	
	Condominio	20 anos	
Equipamentos existentes	Portao automatizado, Guarita, Salao Festas, Piscina, Sauna, Gerador integral		
Quantidade de Banheiros	0 4	Vagas	03
Via (Plano Diretor)	Principal do Bairro	Dados de mercado	Somente dados de oferta

As coordenadas geográficas, obtidas na frente do Edifício Ruy Lima:
LAT: 831361.37 E, LON: 9653872.60 S



7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais; o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal. De acordo com a pesquisa de mercado feita pelo técnico, verificou-se que a venda de imóveis, apresentam uma média de negociação de 09 (nove) a 15 (quinze) meses.

A classificação quanto à liquidez do imóvel é considerada média.

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

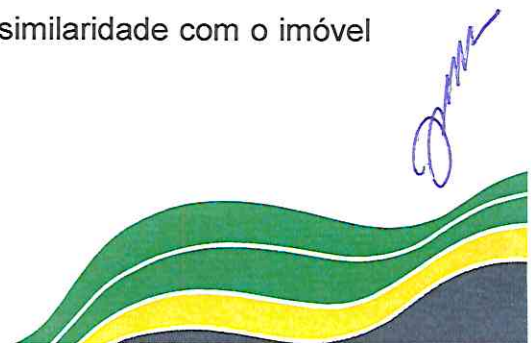
Utilizamos para o presente trabalho o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação dos terrenos conforme a NBR 14.653 Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, buscando se atingir o maior grau de fundamentação possível. Na coleta de dados, procuramos imóveis que 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 de 2024 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.





Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário (R\$/m²)

Mínimo (19,38%) = 1.922,17

Médio = 2.384,10

Máximo (24,03%) = 2.957,02

Valor Total (R\$)

Mínimo = 566.464,90

Médio = 702.593,00

Máximo = 871.434,27

Em números redondos, temos:

- Valor de mercado: R\$ 700.000,00 (setecentos 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 II (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



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 III (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:

$$\ln (\text{Valor unitário}) = +10,86008619 - 0,6210310864 * \ln (\text{Area privativa}) + 0,119173921 * \text{BANHEIRO PRIVATIVO} + 0,1550539421 * \text{Vagas de garagem} + 0,00693861298 * \text{ÁREA DE LAZER} - 625,3117075 / \text{CUB DEPRECIADO}$$

VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO:

VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- **Área privativa:** Variável quantitativa que representa a área privativa do apartamento, expressa em metros quadrados (m²);
- **Banheiro Privativo:** Variável quantitativa correspondente a números de banheiros privativos existentes no apartamento;



- **Vagas de Garagem:** Variável quantitativa correspondente ao total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas;
- **Área de Lazer:** Variável qualitativa correspondente a qualidade da área de lazer do Condomínio da seguinte forma: (100 - Completa; 70 - Parcial; 40 – Mínima);
- **Cub Depreciado:** Variável proxy, Custo unitário básico – CUB, fornecido pelo Sindicato da Construção Civil do Estado do Amazonas-SINDUSCON-AM, depreciado pelo método de Ross-Heideck.

VARIÁVEL DEPENDENTE:

- **Valor unitário:** Variável dependente do modelo, correspondente ao valor unitário do imóvel em relação a área privativa do apartamento, expressa em reais por metro quadrado (R\$/m²).

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

Endereço = Av. Joaquim Nabuco, 1596

Complemento = Edifício Ruy Lima- Apartamento n.º 701

Bairro = CENTRO

Município: Manaus - UF: AM

Dados do Imóvel Avaliando:

Area privativa = 294,70

BANHEIRO PRIVATIVO = 4

Vagas de garagem = 3

ÁREA DE LAZER = 40

CUB DEPRECIADO = 792



11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O valor de mercado avaliação de compra e venda do apartamento n.º. 701, do Tipo 1, localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Ruy Lima, situado na Avenida Joaquim Nabuco n.º 1596, Centro, CEP: 69.020-030, com área privativa de 294,70m², de propriedade Agência de Fomento do Estado do Amazonas –AFEAM S/A, conforme informações do item 6 deste laudo é o seguinte:

Valor de Avaliação do apartamento n.º 701 de área privativa de 294,70m²

R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)

VLI Máximo (Prazo Mínimo): R\$ 631.300,00 (09 meses)


VLI Mínimo (Prazo Máximo): R\$ 586.900,00 (15 meses)

Manaus, 27 de dezembro de 2024

12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 13 (treze) 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, documentação do objeto avaliando, planta baixa do imóvel e Valores Básicos dos Bairros-R\$ da Prefeitura Municipal de Manaus.

