

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. 1.0) OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo, apropriar o valor de mercado para o imóvel de matrícula nº 4838, Livro nº 2 do Registro Geral – 2º Ofício de Registro de Imóveis, composto por terreno e benfeitoria, abaixo descritos.

2.0) METODOLOGIA

A presente avaliação foi realizada de acordo com as Normas Brasileiras aprovadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, com o Custo Básico de Construção – CUB m² (SINDUSCOM-AM), com a tabela de valores básicos dos bairros da Prefeitura de Manaus, pesquisas em sítios imobiliários e notícias sobre o mercado imobiliário da região em que se localiza o imóvel. Nenhuma conclusão foi tomada de forma pessoal, mas fundamentada na documentação existente.

3.0) IMÓVEL

Um imóvel constituído de uma Casa tipo "B" , situado à Quadra "D", lote nº 24, com 69,00 m² de área construída, e cujo lote de terras mede 12,00 metros de frente, por 22,00 metros de fundos, com uma área de 264,00 m², e foi desmembrado de um terreno de maior área, loteada sob a denominação de Conjunto Residencial Manauense, situado no Jardim Amazônia, contíguo ao Bairro Adrianópolis desta Capital.

4.0) BENFEITORIA.

Um acréscimo na casa residencial que tomou o nº 17 de acordo com o projeto aprovado em 24 de agosto de 1982, pela mencionada Prefeitura Municipal de Manaus, tendo uma área de construção de 141,30 m², com as seguintes características: Pavimento único: Garage, varanda, estar, refeições, hall, copa-cozinha, área descoberta, 03 quartos, 02 W.C., com banho. Em anexo: dispensa, quarto de empregada, 01 W.C, com banho. Possui o imóvel instalação de esgoto, constando de fossa e sumidouro Área existente 69,00m², área do acréscimo 72,30m². Totalizando 141,30m² de área construída.

5.0) SERVIÇO DE INFRA- ESTRUTURA

O imóvel é servido pelos seguintes serviços públicos:

- Rede de distribuição de energia elétrica
- Rede de distribuição de água
- Rede de telefonia
- Rede de Esgoto
- Transporte Público (ônibus)
- Via de acesso asfaltada de ótima qualidade

6.0) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.1) Terreno

Área total: 264,00 m² (Duzentos e Sessenta e quatro metros quadrados)

Valor do m² do terreno: R\$ 760,00 (Setecentos e sessenta reais)

Cálculo do valor do bem imóvel:

$$V_t = Q_t \times A_t$$

Onde:

V_t = Valor do Terreno

Q_t = Valor do m²

A_t = Área do terreno

Logo:

$$V_t = Q_t \times A_t$$

$$V_t = 760,00 \text{ R\$/m}^2 \times 264,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 200.640,00 \text{ (Duzentos mil e seiscentos e quarenta reais)}$$

6.2) Benfeitoria

Cálculo do valor da benfeitoria:

Área construída: 141,30 m² (cento e quarenta e um metros quadrados e trinta centésimas)

$$V_c = V \times A$$

Onde:

V_c = VALOR DA CONSTRUÇÃO

V = VALOR DE MERCADO

A = ÁREA DA CONSTRUÇÃO

Logo:

$$V_c = 2.500,00 \text{ R\$/m}^2 \times 141,30 \text{ m}^2$$

$V_c = \text{R\$ } 353.250,00$ (Trezentos e cinquenta e três mil, duzentos e cinquenta reais)

O valor de mercado leva em consideração a localização do imóvel em área urbana valorizada no mercado imobiliário e as ofertas de mercado sobre áreas com características semelhantes localizadas no setor que corresponde ao bem avaliado. Atualmente o imóvel é um ponto comercial. O terreno faz esquina com as duas ruas principais do Conjunto Manauense, conforme fotos em anexo (fonte de pesquisa em anexo e sítios eletrônicos am.mgfimoveis.com.br e olx.com.br)

Assim, após o tratamento estatístico devido, se chega a determinação dos seguintes valores: **R\$ 200.640,00 (Duzentos mil e seiscientos e quarenta reais) para o terreno e R\$ 353.250,00 (Trezentos e cinquenta e três mil, duzentos e cinquenta reais)** para a benfeitoria.

7.0) VALOR GERAL DA AVALIAÇÃO

Diante disto, depois de verificado todos os pressupostos necessários, se avalia o imóvel somando o valor do terreno com o valor da benfeitoria perfazendo o valor total de **R\$ 553.890,00 (Quinhentos e cinquenta e três reais, oitocentos e noventa reais)**.

CONCLUSÃO

Para constar, estando cumprida a avaliação da penhora, que foi realizada juntamente com as oficiais de justiça-avaliadoras Alina Carla Menezes da Costa Freire (responsável pela avaliação do mesmo imóvel aqui avaliado, mandado 001.2016/063050-0, expedido nos autos do processo n. 0345508-61.2007.04.0001) e Juliana Padilha Freixo (responsável pela avaliação do mesmo imóvel, mandado n. 001.2016/038886-5, extraído do processo n. 0263535-16.2009.8.04.0001) e não tendo outros bens a avaliar, encerro o presente laudo, que vai assinado por mim, Oficial de Justiça-Avaliadora e pela fiel depositária.

O referido é verdade e dou fé.

Manaus, 29 de julho de 2016.

Lucimar Teixeira Paula (1074)
Oficial(a) de Justiça

Maria dos Milagres Carvalho Moreira
Fiel Depositária

CERTIDÃO

Certifico que, Intimei a executada para querendo opor embargos no prazo legal. O referido é verdade e dou fé.

Manaus-AM, 29 de Julho de 2016

Manaus, 29 de julho de 2016.

Lucimar Teixeira Paula (1074)
Oficial(a) de Justiça