Manaus-AM, 21 de junho de 2020.

A

BFF SERVIÇOS EIRELI – EPP

Sra. Brenda Fernandes Furtado

*Prezado cliente,*

*Em referência aos contatos mantidos com a equipe de vossa empresa, apresentamos Parecer Técnico de Avaliação de Mercadológica, em conformidade com a solicitação de V.Sa.*

*Nosso compromisso permanente é buscar sempre atender nossos clientes, oferecendo serviços e soluções que atendam seus objetivos de negócio.*

*Neste sentido, esperamos corresponder às expectativas e estar em conformidade com os objetivos da BFF.*

*Atenciosamente,*

SANTANNA ABTIBOL
Corretor de imóveis
Creci nº 3863 AM/RR

# Parecer de Avaliação de Mercado

## Síntese do Parecer

**Imóvel**
Edifício Corporate Trade Center - 15º pavimento
Matrícula 85.025, no 1º Ofício de Registro de Imóveis

**Tipo**
Comercial

**Localização**
Rua Professor Marciano Armond, nº 544 - Adrianópolis, Manaus-Am.

**Ocupante**
Disponível

**Tipo de ocupação**
Ocupação e uso comercial

**Método de Avaliação**
Método Comparativo de Análise de Marcado

**Finalidade**
Avaliação espontânea – Determinar valor de mercado

**Solicitante**
BFF SERVIÇOS EIRELI - EPP

## Avaliação imobiliária

O Parecer Técnico de Avaliação de Mercado tem como objetivo a determinação ou estimativa de valor de um determinado imóvel. É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre ele, sendo empregada em uma variedade de situações. É o conjunto de operações através dos quais pode-se formar juízo de valor de um determinado bem. É um parecer mercadológico que considera fatores como localização, tipo de acabamento, área do terreno, tendências e movimentação de mercado.

*"Avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado."* (Glossário de terminologia do IBAPE-SP).

## Método Comparativo de Análise de Mercado

A função principal de um parecer técnico de avaliação é obter uma estimativa do valor de um imóvel, sob um determinado conjunto de condições. E para tanto, existem vários métodos para se encontrar o valor de mercado de uma propriedade. O melhor caminho é a comparação com dados de transações de imóveis semelhantes, efetuadas na mesma época em que se necessita encontrar o valor. O que nem sempre é possível, principalmente quando se trata de imóveis singulares, tais como grandes prédios comerciais e industriais.

O método adotado neste parecer de avaliação de imóvel foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se a norma NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios, considerando as partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) dessa norma.

O método comparativo de análise de mercado reflete de uma forma mais objetiva a realidade do mercado imobiliário, pois se baseia em uma média de valores e dados coletados de imóveis similares de uma mesma região. O valor de mercado é determinado pela comparação direta com outros imóveis, que apresentam semelhança e mesmas características. E utilizando-se de critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, fato inerente ao mercado imobiliário. É conseguido através da análise comparativa de mercado. E consiste na realização de levantamento de amostras de imóveis e terrenos de características similares, coletados na mesma região de estudo. As informações ou dados de mercado são obtidos valendo-se de entrevistas, visitas técnicas, anúncios de jornais ou revistas, documentações de transferência, cadastros ou informações de corretores. Estabelecendo desta forma o valor médio do preço do metro quadrado de terrenos e edificações na mesma área do imóvel em tela.

Existem muitas técnicas para a avaliação de um imóvel, mas nenhuma delas é mais importante do que o enquadramento do valor do bem aos padrões de mercado. O método comparativo de análise de mercado reflete a realidade e o **valor de mercado** para o seguimento imobiliário comercial da cidade Manaus.

## Valor de Mercado

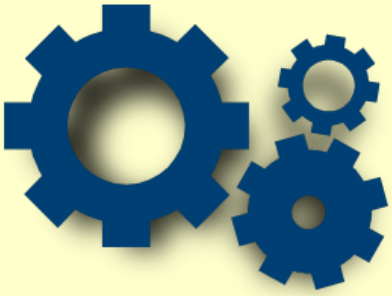
Apesar da multiplicidade para o conceito de valor, este depende exclusivamente da lei de oferta e demanda por isso a verificação e interpretação do valor, depende de profissional especializado na avaliação.

*"O 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 que se definiria em um mercado de concorrência perfeita..."* (ABNT item 1.3).

Como o conceito de valor só pode ser entendido em termos monetários, e dentro de um mercado, valor e valor de mercado são sinônimos, nas condições das definições citadas, consistindo em valores médios resultantes dos equilíbrios gerais do mercado imobiliário.

## Mercado imobiliário

O mercado imobiliário tem comportamento muito diferente dos mercados de outros bens. As distinções decorrem das características especiais dos imóveis e do mercado imobiliário. Existem inúmeras fontes de divergências e desigualdades entre os imóveis. Por sua localização fixa, qualquer alteração no ambiente provoca modificações nos valores dos imóveis. Como as influências não são homogêneas, as variações provocadas são claramente distintas, progressivamente diferenciando os imóveis.



As variações nas condições do mercado são absorvidas pelos imóveis, através de aumento ou diminuição de seus valores, que variam no tempo e no espaço e que, em última análise, são resultantes da oferta e demanda pelo bem. Em um dado momento, há um "equilíbrio instantâneo", do qual resulta um valor de mercado. Mudanças na oferta ou na demanda provocarão novo equilíbrio, em outro nível de preços.

Não se pode supor a existência de concorrência perfeita no mercado imobiliário. Aceitar a perfeição de um mercado significa, de uma forma simples, admitir que os bens possam ser considerados idênticos, que a entrada no mercado é livre, ou que as pessoas têm informação perfeita, decidam livre e prudentemente, sem pressões de qualquer ordem, e que as ações individuais não afetam os preços. O Mercado imobiliário é dinâmico, ativo, imperfeito onde se apresenta forte tendência de crescimento.

## Contexto Histórico

Vilas construídas por operários que trabalhavam no centro da cidade em uma área extremamente verde e arborizada, pelo conjunto de sítios e chácaras, o bairro registra o retrato paisagístico do Adrianópolis no passado quando era chamado de Vila Municipal. Tendo sua origem relacionada às pequenas vilas agrícolas, dai a denominação de Vila Municipal, é conhecido até hoje pelas pessoas ao fazerem referências ao bairro.

Área nobre da cidade de Manaus, o Adrianópolis surgiu no início do século passado, tendo como habitantes a classe média alta da época.

Com uma superfície de 246.00 hectares, sua área urbana foi consolidada a partir do loteamento de suas terras. É possível voltar ao tempo das antigas chácaras, ao trafegar pela Recife, sua principal avenida de acesso, e observar as imensas castanheiras e árvores frutíferas plantadas em um terreno colado a antiga Indústria Beta.

Um cartão postal localizado bem no coração da cidade, enriquecido por monumentos históricos e prédios residências modernos.

Adrianópolis é um bairro da zona centro-sul de Manaus. Seu nome era vila municipal, pelas origens relacionadas à pequenas vilas.

Adrianópolis recebeu seu atual nome somente na década de 1920. Com uma superfície de 246.00 hectares, sua área faz parte de qualquer bairro que cresce e ao mesmo tempo fica sujeito às mazelas sociais.

## Parecer de Avaliação de Mercado do Imóvel

**Procedimentos e pressupostos**

Para atendimento e objetividade do parecer em tela, foram adotados os procedimentos descritos a seguir, bem como os pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel.

1. Observância das prescrições das normas da ABNT que regem o assunto
2. Consulta ao Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus
3. Vistoria *in loco*, considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, e uso da circunvizinhança.
4. Observância a Resolução 1066/2007 do COFECI.

**Finalidade**

Avaliação espontânea – Determinar valor de mercado

**Vistoria**

Visitas efetuadas no local em 16.06.2020 e 19.06.2020

**Imóvel Tipo**

Urbano – Comercial

**Características do imóvel**

Imóvel tipificado como pavimentos de uso comercial

## Características físicas do imóvel

Informações adicionais

Situação da unidade: Frente

Situação do lote: Isolada

Limitação: Cerca / similar

Tipo de construção: Industrial

Alinhamento: comercial

Estrutura: Concreto

Escoamento Sanitário: ETE

Paredes: Alvenaria

Padrão construtivo: alto

Estado de conservação: ótimo

Áreas

Os imóveis objetos deste parecer, são duas salas de uso comercial incorporadas a um edifício comercial corporativo:

Área vendável total: 8.416m²

Área vendável disponível: 526m²

O edifício possui um total de 16 andares com lajes a partir de 526m²(considerando corredores e acessos)

Passados 06 anos desde o termino da sua construção, o Edifício Corporate Trade Center possui especificações técnicas elevadas e boa imagem corporativa obtendo classificação.

Por solicitação do interessado, avaliamos apenas o 15º andar do referido edifício e suas

**Portaria/Recepção do EDIFICIO**

Com excelente acabamento e edificações e Dividida em Recepção, banheiro, hall de entrada, sala de espera.

- Paredes externas em alvenaria de tijolo com embuço de cimento e pintada em estado ótimo de conservação
- Piso com revestimento em porcelanato.

## Características físicas do imóvel

Favorecido pela localização em área nobre de Manaus e atendido por malha viária que facilita o acesso, o uso principal no entorno é comercial e escolar (faculdades, escolas). O imóvel encontra-se localizado em uma área de atividade comercial, mas com acesso facilitado a hotéis, centros comerciais e shoppings.

Confrontante com outros edifícios do mesmo nível, o imóvel faz frente para uma das principais vias da cidade. O mercado imobiliário local está funcionando bem, com demanda por imóveis comerciais e residenciais e com perspectivas de valorização média para os próximos meses. A continuação do desenvolvimento do entorno é uma indicação da demanda por imóveis no local.

Há grande oferta de transporte público. A rua de acesso é asfaltada, bem como outras vias do entorno. O imóvel faz frente para uma rua, com ligação e acesso facilitado às principais vias da zona sul de Manaus.

A circunvizinhança é atendida por rede hoteleira, centros comerciais, lojas, escolas e faculdades, comércios e serviços voltados para atendimento da população que por ali transita e reside.

**Caracterização da região**

a) Aspectos físicos: Relevo e classes de solos definidos;

b) Ocupação existente: Comercial, com novas tendências de modificação a curto e médio prazos;

b) Infraestrutura pública: Energia elétrica, telefonia, sistema viário, coleta de lixo;

c) Sistema de transporte coletivo: Satisfatório;

d) Estrutura de serviços: vocação econômica industrial, serviços, agências bancárias, shopping, centros comerciais;

e) Desenvolvimento local: Crescente;

f) Posturas legais para o uso e a ocupação: Particular

g) Restrições físicas e ambientais: condicionantes legais.

## Determinação de Valor

O valor de um imóvel é identificado pelo valor de mercado, que é o valor médio ou valor mais provável a ser atingido em **transações normais**, em dado momento. Eles não necessariamente coincidem com o preço, por causa da imperfeição do mercado, que provoca dificuldades de julgamento, formando-se uma faixa de preços aceitáveis em torno do valor médio.

Há grande diversidade de valores, na área de localização do imóvel objeto desta avaliação, onde dependendo da microlocalização e do tipo de construção, pode-se apontar para o local, preços de oferta para imóveis comuns muito diferentes dos valores para outros com aspectos valorizantes tais, como altura, relevo plano, de esquina ou mesmo melhor localizados, em valores finais de venda. O imóvel em tela apresenta **aspectos valorizantes** como: excelente localização, edificações para uso comercial e padrão elevado de construção, fácil acesso

Há de se considerar também como fator preponderante no valor do imóvel, a utilização ou a exploração que se destina a área em questão. Neste sentido, o imóvel apresentará maior valorização dependendo da atividade econômica a ser implantada no imóvel. A área do entorno do imóvel objeto desta avaliação tem como **ocupação principal**, comercial. Pode se perceber que o bairro e entorno foram desde a criação, planejados e estruturados. As ruas e quadras obedecem a um padrão de tamanho e forma. O bairro e entorno estão voltados para **exploração comercial**. Neste sentido, a valorização da área é inerente ao desenvolvimento de atividades voltadas para atendimento das empresas e atividade comercial.

Nas vistorias realizadas no imóvel, percebeu-se que as construções são apropriadas para o desenvolvimento das atividades pertinentes a comercio, consultórios, e afins. Não há problemas de conservação e desgaste pelo tempo e uso. O desgaste apresentado é inerente à idade e uso do imóvel. Em geral as construções estão em excelente estado de conservação e de funcionalidade.

Tomando-se por base as considerações descritas neste Parecer e tendo em vista, quanto ao imóvel, características da zona e padrão do logradouro. E considerando ainda como base os dados coletados na inspeção do imóvel e elementos que nos foram fornecidos, como a documentação pertinente ao imóvel. Bem como os dados colhidos no mercado, confrontados e comparados com o imóvel objeto deste parecer, e norteados pelas condições de oferta e demanda de mercado, definiu-se a metodologia para determinação do valor.

## Determinação de Valor - Venda

**Coleta de dados - Vendas realizadas**
Análise de amostras

**Amostra 01**
Endereço: Avenida Mario Ypiranga, 315, Adrianópolis – Edifício The Office.
. Imóvel novo, excelente padrão de construção e estado de conservação.

**Amostra 02**
Endereço: Rua Belo Horizonte. S/N - Adrianópolis – Edifício The Place.
. Imóvel novo, primeiro uso com excelente padrão de construção.

**Amostra 03**
Endereço: Avenida Umberto Calderaro Filho, nº 455 - Barirro Adrianópolis – Edíficio Crystal Tower
. Imóvel novo, com excelente padrão de construção. Duas frentes, imóvel de esquina

| **Amostra 01** | | valor venda R$ | metragem | Valor R$ p/ m² |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| edificações | | 466.000,00 | 40m² | 11.650,00 |
| total | | 466.000,00 | | 11.650,00 |

| **Amostra 02** | | valor venda | metragem | Valor p/ m² |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| edificações | | 327.999,87 | 33 | 9.939,39 |
| total | | 327.999,87 | 33 | 9.939,39 |

| **Amostra 03** | | valor venda | metragem | Valor p/ m² |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| edificações | | 548.265,00 | 44 | 12.460,57 |
| total | | 548.265,00 | 44 | 12.460,57 |

## Determinação de Valor - Venda

$$Fd = 1 - \left[a + (1-a) * c\right], \text{ onde } a = \frac{1}{2}\left(\frac{Ia^2}{Vu^2} + \frac{Ia}{Vu}\right), \text{ sendo}$$

| Descrição | AtC | VuB | Id | Vu | At | CNC | Fa | Es | CH | Fd | Vcp | VuH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | |
| | 980.000 | 11.349,99 | 04 | 60 | 1,00 | 1,30 | 3,00 | 1,5 | 0,0062 | 0,024 | 1,03 | 1.086 |
| | | | | | | | | VTB / VG | | | | |
| | | | | | | | | 9.987.991,20 | | | | |

Vu = Vida Útil;

Ia = Idade Aparente;

C = Coeficiente de Heidecke.

Vantagem da Coisa Pronta (Vcp): Incorpora ao valor de custo das benfeitorias à vantagem da mesma estar pronta e disponível, sendo função do prazo de construção e taxas financeiras vigentes.

| | Amostra 01 | Amostra 02 | Amostra 03 | média |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Edificações** | 11.650,00 | 9.939,39 | 12.460,57 | 11.349,99 |

**Homogeneização das amostras**

Análise de amostras

**AtC** = Área Total Construída *(m²)*
**VuB** = Valor Unitário Básico *(R$/m²)*
**Id** = Idade Aparente *(anos)*
**Vu** = Vida Útil *(anos)*
**At** = Fator de Atualização
**CNC** = Custos Não Considerados
**Fa** = Fator de Acabamento
**Es** = Estado Físico do Imóvel *(Tabela Heidecke)*
**CH** = Coeficiente de Heidecke
(1) **Fd** = Fator de Depreciação
**Vcp** = Vantagem da Coisa Pronta
**VuH** = Valor Unitário Homogenizado *(R$/m²)*
**VTB** = Valor Total Benfeitoria (R$)
**VG** = Valor Global

## Determinação de Valor - Venda

**Determinação do Valor do terreno**

Na determinação do valor do terreno, foram utilizados dados de pesquisas e média do valor das amostras coletadas na região. O valor da terra nua é inerente à localização, possibilidade de uso e o custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização.

**Valor Venal - Prefeitura de Manaus**

O Valor Venal de um imóvel, é um valor de referência, é uma estimativa que o Poder Público realiza sobre o preço de determinados bens. Sua finalidade principal é servir como base de cálculo de certos impostos e, em alguns casos, de emolumentos judicias/administrativos. Para sua quantificação são utilizados critérios objetivos estabelecidos em lei que variam segundo o tempo e o lugar em que o bem se encontra, e segundo o seu gênero e espécie. O imóvel em tela, considerando a metodologia da Prefeitura de Manaus, tem seu valor Venal em:

**Determinação do Valor das Edificações e Benfeitorias**

Considera-se o uso e a vida útil do imóvel. E considerando, sobretudo o custo de construção civil e fator de obsolescência para depreciação das benfeitorias.

**Estudo vocacional do imóvel**

Apesar de ser uma Avaliação voltada para o estudo do máximo valor potencial do imóvel. Onde são levantados aspectos como: área ocupada, restrições físicas, ambientais, econômicas e legais, além de fatores mercadológicos e características da região. O imóvel objeto deste parecer, tem sua vocação perfeitamente definida.

**Valor de avaliação do imóvel para venda**

| **Média valores** | | **Metragem (M²)** | **R$/M²** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Área Construída | | 440 | 11.349,99 | **4.993.995,60** |
| **total** | | | | |

**Valor de avaliação do imóvel**

Diante das considerações e levantamentos efetuados, constantes deste parecer, sugestionamos o Valor de avaliação do imóvel em **R$ 4.993.995,60 (quatro milhões, novecentos e noventa e três mil, novecentos e noventa e cinco reais e sessenta centavos)** Considerando ainda um percentual de até 10% para valor de oferta.

Santanna Abtibol

Corretor de imóveis

Creci nº 3863f AM/RR

## Considerações finais

O imóvel apresenta singularidade, durabilidade, custo elevado, localização fixa, elevado prazo de maturação, e forte influência da vizinhança e da acessibilidade, características que dificultam muito a comparação direta das unidades.

Em função destes elementos, o mercado imobiliário tem:

. preços dominados pelos níveis dos imóveis do estoque (usados);

. lento crescimento em quantidade ofertada;

. está ligado à evolução constante do meio construído;

. tem uma dinâmica muito particular;

. é limitado espacialmente

**Quanto à liquidez**

A classificação quanto à liquidez do imóvel avaliando, em função da localização do imóvel e, sobretudo seu uso, pode ser considerada como boa. Desta forma, o imóvel objeto deste Parecer de Avaliação, pela sua privilegiada localização, e pela qualidade das suas instalações, pelo padrão de construção, não encontraria obstáculos para comercialização considerando um prazo normal de negociação.

**Quanto à depreciação Física**

Entende-se como depreciação a perda de aptidão de uma benfeitoria para atender o fim a que foi destinada. As causas que provocam esta perda podem ser principalmente de ordem física ou funcional. Ambas não afetam o imóvel em questão, pois este apresenta funcionalidade e manutenção continua.

**Informações gerais**

O preço sugerido neste estudo reflete a realidade de mercado. Os valores atribuídos são resultado de pesquisa, coleta de dados e visitação ao imóvel. No entanto, pela própria dinâmica do mercado, este Parecer objetiva apenas sugestionar um valor para venda do imóvel. Um norte para a comercialização.

Este parecer não considera dados hipotéticos ou estudos baseados em suposições. Busca a realidade do mercado, mas com o devido tratamento estatístico dos dados obtidos.

**Encerramento**

Para agregar a finalidade precípua deste trabalho, foram consideradas ou efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, questões legais junto a cartórios e demais órgãos competentes, etc. Bem como nenhum ônus de caráter jurídico identificado no imóvel.