

CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE ACORDO COM A NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

PARECER TÉCNICO 001/2021

1. SOLICITANTE: ITAUTINGA AGRO INDUSTRIAL S/A

2. PROPRIETÁRIA: ITAUTINGA AGRO INDUSTRIAL S/A

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 - Tipo do Bem: Porto



Margem Esquerda do Rio Negro, s/nº - Colônia Antônio Aleixo, Manaus/AM.

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará

[Handwritten signature]



CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

3.2 - Descrições Sumárias do Bem:

Imóvel tipo Porto, localizado na Margem Esquerda do Rio Negro, s/nº - Colônia Antônio Aleixo, Manaus/AM, CEP: 69083-000, nesta capital. Devidamente registrado no **4º Registro de Imóveis da Comarca de Manaus Ofício Lv. 2 Fl. 1 e 5 Matrícula 25.264.**

3.3 – Características do Terreno e da Região

O imóvel localizado em lote urbano de forma retangular possui mais de uma frente e duas testadas. Com uma área de 87.000,00 m², área de benfeitoria 3.039,00 m², com testada principal de 150,00 m e profundidade equivalente a 580,00 m. Apresenta uma rampa de acesso devidamente pavimentada, além de diversas estruturas construídas, tais como balança, controle da balança, segurança, posto de abastecimento, duas oficinas, administração e almoxarifado, prédio da administração do Porto além do Pátio de sucatas. A área aqui citada bate de frente com terrenos de **Hore Madeiras S/A**, fundos margem esquerda do **Rio Negro**, lateral direita com a **Socorro Carvalho Transportes** e lateral esquerda com o **Grupo Votorantim**. A área possui topografia inclinada e superfície inundável.

3.4 – Características do Logradouro

3.4.1 – Infra-estrutura Urbana

Pavimentação	Sim
Passeio	Sim
Guias/Sarjetas	Sim
Iluminação Pública	Sim
Rede Elétrica	Sim
Rede de Água	Sim
Rede Pluvial	Sim
Rede Esgoto	Sim
Telefone	Sim

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará

[Handwritten signature]

CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

3.4.2 – Serviços Públicos e Comunitários

Escola	Sim
Transporte Coletivo	Sim
Posto Saúde	Sim
Comércio	Sim
Coleta Lixo	Sim
Segurança	Sim

3.4.3 – Uso predominantes

Industrial	Sim
------------	-----

3.5 – Características das Benfeitorias

3.5.1 – Edificação

Área Coberta Padrão	1076,70 m ²
Área Coberta de Padrão Diferente	1962,33 m ²
Área equivalente de construção	2548,45 m ²

3.5.2 – Tipo

Casa geminada	Não
Garagem	Não
Casa isolada	Não
Loja	Não
Conjunto Comercial	Não
Prédio	Não
Galpão	Não
Sala comercial	Não
Apartamento	Não
Porto	Sim

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará



CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

3.5.3 – Divisão Interna

Salas	Não
Sanitários	Não
Sacada	Não
Copa/Cozinha	Não
WC/empregada	Não
Área de serviço	Não
Quarto para empregada	Não
Suítes	Não

3.5.4 – Uso

Residencial	Não	Comercial	Não	Industrial	Sim	Misto	Não
-------------	-----	-----------	-----	------------	-----	-------	-----

3.5.5 – Estrutura

Concreto	Não	Metálica	Não	Alvenaria	Sim	Madeira	Não
----------	-----	----------	-----	-----------	-----	---------	-----

3.5.6 – Cobertura

Laje	Não	Telha de barro	Não	Fibro cimento	Sim	Metálica	Sim
------	-----	----------------	-----	---------------	-----	----------	-----

3.5.7 – Padrão

Alto	Não	Normal	Sim	Baixo	Não	Popular	Não
------	-----	--------	-----	-------	-----	---------	-----

3.5.8 – Revitalização Fachada

Reboco/Pintura	Sim	Cerâmico	Não	Mármore/Granito	Não	Vidro	Não
----------------	-----	----------	-----	-----------------	-----	-------	-----

3.5.9 – Pisos

Cimentado	Sim	Cerâmico	Sim	Mármore/Granito	Não	Taco/Tábua	Não
-----------	-----	----------	-----	-----------------	-----	------------	-----

3.5.10 – Forro

Laje	Sim	Madeira	Não	Gesso	Não	PVC	Sim
------	-----	---------	-----	-------	-----	-----	-----

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará



CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

3.5.11 – Esquadrias

Ferro	Sim	Madeira	Não	Alumínio	Não	Vidro	Sima
-------	-----	---------	-----	----------	-----	-------	------

3.6 – Tabela de Ross-Heidecke – Estado de Conservação

Novo	Não
Regular	Sim
Reparos simples	Sim
Reparos importantes	Não
Entre novo e regular	Não
Entre regular e reparos simples	Sim
Entre reparos simples e importantes	Não

3.7 – Idade

Aparente	20 anos
Ano de Habite-se	Não informado
Vida Útil	100 anos

3.8 – Situação Atual

Ocupado	Sim
Invasido	Não
Desocupado	Não

3.9 – Instalações

Quadra de esportes	Não
Salão de festas	Não
Escada rolante	Não
Playground	Não
Elevadores	Não
Piscina	Não
Gás Central	Não
Subestação	Não

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará

[Handwritten signature]

CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

3.10 – Equipamentos

Gerador próprio	Sim
Ar condicionado central	Não
Ar condicionado individual	Sim

4 – Descrições das Benfeitorias

O avaliando trata-se de um porto localizado no bairro Colônia Antônio Aleixo, o mesmo apresenta uma rampa de acesso devidamente pavimentada, além de diversas estruturas construídas, tais como balança, controle da balança, segurança, posto de abastecimento, duas oficinas, administração, e almoxarifado, prédio da administração do Porto além do Pátio de sucatas.

4.1- Descrições das Áreas

Segurança	190,00 m ²
Posto de Abastecimento	218,00 m ²
Área de Lavagem	312,33 m ²
Oficina 1	875,40 m ²
Oficina 2	190,60 m ²
Administração e Almoxarifado	711,90 m ²
Balança	116,00 m ²
Controle da Balança	24,80 m ²
Prédio da Administração do Porto (2 Pavimentos)	150,00 m ²
Pátio da Sucata	236,00 m ²
Depósito de Tanque de Oxigênio	7,00 m ²
Depósito de Tanque de Acetileno	7,00 m ²
Total	3.039,00 m ²

4.2 – Pavimentação

O avaliando possui aproximadamente 745 m de pista de mão dupla com acostamento, sendo adotado para esse caso o custo médio de sua implementação segundo tabela fornecida pelo DNIT de 3.159.000,00 R\$/Km para mão simples, e uma área de aproximadamente de 4.600 m² de pavimento rígido, que possui custo

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará



CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

mais elevado que o pavimento flexível, que para fins de simplificação, foi convertido em 750 m adicionais.

5 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1 – Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas as considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, áreas non edificandi, etc, providencias estas que consideramos de caráter jurídico.

2 – O imóvel possui área construída total de 3039,00 m².

3 – No Laudo foram encontrados, dentro do intervalo de confiança, os seguintes valores: mínimo de R\$ 113.004.300,00, médio de R\$ 117.903.521,40 e máximo de: R\$ 122.802.742,80

4 - Podem ser adotados os valores do campo de arbítrio, calculados com 15% para mais ou para menos da media, conforme a Norma:

· Campo de arbítrio – em conformidade com o item 3.8 da NBR-14.653-1/2001 e do item A.5, do Anexo A da NBR-14.653-2/2004 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos) da ABNT: *“o campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15%; em torno da estimativa pontual adotada na avaliação, dentro da qual se pode adotar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo”.*

5 – No Laudo foi adotado o Método Evolutivo com Tratamento Científico para a parcela de terreno, visto que a singularidade do avaliando acarreta na ausência de dados amostrais semelhantes ao mesmo em quantidade mínima necessária.

6 – Foi adotado o valor de **R\$ 122.000.000,00 (Cento e vinte e dois milhões de reais)** conforme arredondamento admissível acarreta na ausência de dados amostrais semelhantes ao mesmo em quantidade mínima necessária.

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará



CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

7 - Devido ao fato de que o terreno do avaliando, sofreu diversos melhoramentos, quase em sua totalidade, como distribuição de britas ao longo do mesmo, condicionando o tráfego de veículos pesados durante o período de chuvas na região, essenciais para o desenvolvimento de atividades instruais, sendo esta a vocação do avaliando, considerou-se o valor máximo do terreno obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

8 – Não foram mencionados os equipamentos e máquinas instaladas no avaliando, visto que as mesmas podem ser removidas com ou sem danos as benfeitorias existentes, logo neste trabalho, o valor das máquinas, equipamentos móveis, fixos e flutuantes, não foram considerados. Caso haja necessidade, devem-se acrescentar os valores individuais de tais, com o valor obtido neste laudo de avaliação.

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

a) A partir da coleta de informações de profissionais que trabalham no ramo imobiliário da cidade pudemos constatar que o mercado de imóveis na região, que este inserido o imóvel avaliando encontra-se em plena ascensão;

b) Para a tipologia em questão observa-se quantidade média de dados disponíveis para a comercialização e nível de demanda médio;

c) O imóvel avaliando é valorizado por ter acesso direto ao rio Amazonas, possibilitando diversas atividades comerciais;

d) Pudemos verificar em nossas vistorias na região, pesquisas locais e tendo em vista a ocupação existente no entorno da área avaliada o seguinte diagnóstico de mercado: Absorção e Liquidez: alta, Número de Oferta e de Demanda: alta.

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará



CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

7 - MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADOS

a) A metodologia avaliadora aplicada no presente trabalho para determinação do valor do terreno se embasou nos preceitos da NBR 14.653 1/2001 e NBR 14.653 2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens Parte 1 Procedimentos Gerais Parte 2) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), foi o método comparativo direto de dados de Mercado com Tratamento Científico dos dados de mercado obtidos em pesquisa realizada na Cidade.

b) A metodologia avaliadora aplicada no presente trabalho para a determinação do valor da benfeitoria se embasou nos preceitos da **NBR-14.653-1:2001 e NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais e Parte 2)** da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, foi o Método da Quantificação dos Custos.

c) A NBR 14.653 – 1/2001 Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1, procedimentos gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

8 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado: R\$ 122.000.000,00 (Cento e Vinte e Dois Milhões de Reais).

8.1- DEMONSTRATIVO DA AVALIAÇÃO

Terreno	87.000,00 m²	R\$ 1.298,90	R\$ 113.004.300,00
Benfeitorias	3.039,00 m²	R\$ 1.670,20	R\$ 5.075.737,80
Estrada+Pavimento Rígido	1.495,00 m	R\$ 3.159,00	R\$ 4.722.705,00
T O T A L			R\$ 122.802.742,80

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará

CARLOS LOBATO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

9 - OUTRAS INFORMAÇÕES

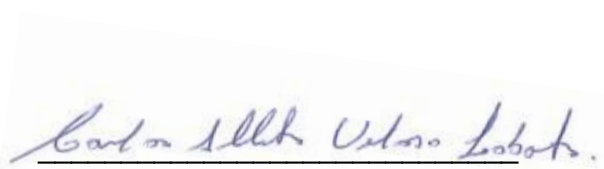
Em conformidade com o item 8.3.3 da NBA -14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos) realizamos pesquisa na região do entorno do imóvel avaliando segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como objetivo encontrar o **valor venal de mercado** do imóvel avaliando. Foram adotadas as recomendações da **NBR-14.653-2/2011** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

10 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES: Não foram efetuadas investigações específicas relativas de títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.

11 - PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Carlos Alberto Veloso Lobato
Creci – 4869 / Cnai – 33889

Manaus (AM), 22 de Novembro de 2021



Carlos Alberto Veloso Lobato
Creci 4869

Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários nº 33889

Endereço: Rua Bernal do Couto, 195/308
Bairro: Umarizal CEP: 66.055-080 Fone: (91) 98814-8794
Belém Pará

