

ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
CENTRAL DE MANDADOS DO FÓRUM DE JUSTIÇA MINISTRO HENOCK
REIS

Processo nº 0618431-91.2013.8.04.0001
Mandado nº 001.2023/052441-0
Requerente: FELIPE CARLOS DON E OUTRO
Requerido: PATRI ONZE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo, apropriar o valor de mercado para o imóvel, composto por terrenos, abaixo descritos, segundo a NB 502/02 da ABNT.

NÍVEL DE PRECISÃO DE AVALIAÇÃO

O nível de precisão do presente trabalho em face às amostras, tratamentos estatísticos básicos e rigor normal.

PRESSUPOSTOS

Nenhuma conclusão foi tomada de forma pessoal mais fundamentadas, na documentação existente. O trabalho é formado por normas técnicas, a NB 502/89 da ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas e, tem como objetivo atender o disposto do item 3,21 - valor, assim definido; expressão monetária do bem, a data de referencias da avaliação, numa situação que as partes, conhecedora das responsabilidades do seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação do bem. De acordo com a NB 502/92 Normas Brasileiras para Avaliação de Imóveis Urbanos, em avaliações de Imóveis, valora ser determinado correspondente sempre aquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço em que definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizando pelas seguintes premissas:

- A) Homogenidade do bem levado ao mercado
- B) Elevado o número de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupo alterar o mercado;
- C) Inexistência de influencias externas;
- D) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez, com liberdade plena de entrada e saída de mercado;

O valor não deve se confundido com o preço, pois este representa a quantidade de dinheiro pela qual efetua uma operação imobiliária. Nessa operação, logicamente, devem ser considerados outros fatores, que podem aumentar ou reduzir o preço, como por exemplo, uma necessidade urgente de parte do vendedor ou comprador, a inexistência de um mercado livre, e outras de naturezas semelhantes. Assim o preço pode ser maior ou inferior ao valor.

VISTORIA DO IMÓVEIS

UM (01) APARTAMENTO Nº31, localizado no 3º Pavimento, do EDIFÍCIO RHODES (BLOCO D),do RESIDENCIAL ILHAS DA EUROPA (Setor Residencial R3), parte integrante do Condomínio MUNDI RESORT RESIDENCIAL, situado na Avenida Ephigenio Salles, Nº2.300, Bairro Aleixo, desta cidade, conteúdo: cozinha, lavandeira, lavabo, sala de estar/jantar, W.C. De serviço, terraço, dormitório de empregada 02 (dois) dormitórios,01 (uma suíte máster, que possui areal real privativa coberta de 106,080m², a área real comum coberta de 69,912m², nela incluindo o direito ao uso de 2 (duas) vagas de garagem indeterminadas que poderão ser utilizadas com auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área real total de 253,089m², cabendo-lhe uma área de terreno comum no setor de 54,962m², uma área de terreno geral de 26,1221m² totalizando uma área de terreno comum de 81,083m², e uma fração ideal de 0,1158% no terreno e nas partes de uso comum a todo condomínio. Devidamente matriculado no Cartório 1º Ofício do Registro de Imóveis e Protestos de Letras, sob a Matrícula nº82.066 fichas 01 e 02, do Livro nº 2 Registro Geral.

SERVIÇO DE INFRAESTRUTURA

O imóvel é servido pelos seguintes serviços públicos e privados

- Rede de distribuição de energia elétrica
- Rede de distribuição de água
- Rede telefonia e internet
- Rede de Tv a cabo
- Rede de Esgoto
- Transportes Públicos (ônibus)
- Comércio de todos os tipos
- Balneários
- Igrejas
- Hipermercados

VALOR GERAL DA AVALIAÇÃO

Assim, depois de verificado todos os pressupostos necessários, cheguei ao valor DO apartamento no total de R\$ 650.000,00 (Seiscentos e Ciquenta Mil Reais)

CONCLUSÃO

O valor acima estimado refere-se aos imóveis acima mencionado.

O referido é verdade e dou fé.

Manaus, 18 de abril de 2023.

Raimundo José Ribeiro Bonfim (108)
Oficial de Justiça-Avaliador