

Processo n.º: 0633516-15.2016.8.04.0001
Mandado n.º: 001.2018/091788-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito, Eu, Oficial de Justiça Avaliador, por determinação do Juízo de Direito da 20ª Vara Cível e de Acidentes do Trabalho, desta Comarca, diligenciei até o endereço indicado no mandado n.º 001.2018/091788-0, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n.º 0633516-15.2016.8.04.0001 onde figuram como partes a AFEAM – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DO AMAZONAS, em face de AMAZÔNIA GOLF HOTELARIA E TURISMO S/A, local em que, às 12hs30min, procedi a AVALIAÇÃO do bem, INDICADO NO MANDADO, da seguinte forma:

1) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Verificar em que estado se encontra o bem, sua conservação, destinação e determinar o valor estimativo do mesmo de acordo com vistoria “in loco”.

2) METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

O método a ser utilizado na determinação do valor do Bem seria o comparativo de dados de mercado imobiliário/hoteleiro, ou seja, tendo como paradigma os valores de Bens similares, os quais não foram encontrados em imobiliárias e jornais de maior circulação. A propósito, foi utilizado, como base, os Preços Gerais da Construção Civil (SIDUSCON-AM), bem como a Tabela dos Valores Básicos do Metro Quadrado dos Bairros do Município de Rio Preto da Eva, fornecida pelo Departamento de Terras daquela Prefeitura. Ademais, foi levado em consideração o estado de conservação, a destinação, a qual está em plena atividade, e a sua localização. Nada obstante, o valor a ser alcançado com a venda do bem, como se sabe, depende única e exclusivamente do mercado, ou seja, da lei da oferta e da procura, assim escapando a formulações matemáticas exatas.

3) CARACTERÍSTICAS DO BEM IMÓVEL:

“01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO À RODOVIA AM 010, KM 64, margem esquerda, zona Urbana, Cep 69117-000, Município de Rio Preto da

Eva, tendo uma área do terreno total de 48,9047Ha, obra destinada ao uso comercial de hospedagem e lazer, edificada no lote 44, Gleba 05, com uma Área de construção de 11.898,06 m², composta de 5 (cinco) edificações distintas, assim descrita; área de projeção da cobertura de 352,80 m²; portaria controle com 63,38 m²; com tendo abrigo com dois pavimentos; térreo composto de sala de vigília, banheiro, vestiário e superior com sala de vigilância, varanda tropical, lanchonete regional, com 191,62m², contendo; Área de preparo, circulação interna, despensa, depósito, abrigo para lixo selecionado, wc feminino e wc masculino pne, 02 (dois) lavatório e salão para mesas com cadeiras; bar da piscina, composto de SUBSOLO, com 103,85m², contendo forno de lenha, forno de pizza, balcões de serviço, despensa abrigo para lixo wc masculino, wc feminino, área circulação e pavimentação térreo com 206,40m², contendo bar, balcões de preparo, banheiros feminino e masculino pne, salão para mesas e cadeiras; área banhistas com piscina adulto de 358,52 m², piscina infantil de 84,29m², solário I e 2, mirante sobre abrigo técnico, mirante sobre pátio coberto com 1.364,40 m²; central de gás com 36,00 m²; HOTEL, composto de 4 (quatro) pavimentos assim descrito; PAVIMENTOS TÉRREO, com 3.047,74m², contendo porte cochere, lobby, elevador e escada sociais, recepção, sala de gerência, guarda-valores, circulação, sanitários masculino e feminino, sanitário para pne, sala de eventos, circulação de serviço, hall e 02 (duas) escada de serviço, 02 (dois) sanitários de funcionários, 02 (duas) escada anti-pânico, 02 (dois) rouparias, 02 (dois) sanitários doca, sala de higienização de alimentos, sala de recebimentos, sala cisterna, snack bar, nicho técnico, fosso monta-carga, fraldário, corredor norte e sul, 29 (vinte e nove) apartamentos tipos Standard com varandas, I (um) apartamento standard pne com varanda, 01 (um) apartamento luxo pne com varanda, 11 (onze) apartamentos luxo com varanda, I (um) apartamento dupla média, perfazendo um total de 43(quarenta e três) habitações (ala norte e sul); pavimento superior (cota 116,82) com 2.741,05 m² contendo elevador passarela, 02 (dois) fraldários, restaurante, cozinha show, cozinha regeneração, lavagem de louças, deposito de louças, fosso exautão, hall e 02 (dois) sanitários, sanitário pne, circulação de serviço, sala da administração com banheiros, elavador de serviço, 02 (duas) escadas de serviços, corredores norte e sul, 28 (vinte e oito) apartamentos Standard com varanda, 12 (doze) apartamento luxo com varandas, 3(três) apartamentos duplos com varandas, perfazendo um total de 43 (quarenta e três) habitações, escadas anti-pânico norte e sul; PAVIMENTO INFERIOR I (cota 109,27) com 2.280,00 m², contendo

elevador, escada social, salão central, lounge bar com sanitários, depósito, fraldário, ambulatório, auditório com varandas, cozinha principal (sala do cheff, circulações, sala lixo selecionado, fosso exaustão, depósito material e limpeza, 04 (quatro) áreas de preparo, 02 (duas) salas de higienização, padaria, confeitaria, 04 (quatro) câmaras frigoríficas, sala de higienização, lavagem de louças, depósito de louças, fosso exaustão, refeitórios funcionários, hall e sanitários de serviço, circulação, elevador e escada de serviço, corredor norte e sul, 29(vinte e nove) Apartamento Standard com varanda, perfazendo um total de 29 (vinte e nove) habitações, escada anti-pânico norte e sul; PAVIMENTO INFERIOR II (cota 105,15), com 751,51 m2, contendo escada, salão de jogos, academia, spa masculino e feminino 02(dois) toalheiros, 02(duas) circulação, 02 (dois) vestiário, 02(dois) banheiros, 02(dois) sauna úmida, sauna seca, 02 (duas) sala repouso, 02 (duas) sala de massagem, depósito material, 02 (duas) caldeira, elevador e escada de serviços, pátio coberto; CORREDOR SUBTERRÂNEO com 85,79 m2; abrigo técnico (cota 101,47), com 346,50, contendo circulação, sala técnica, sala transformadores, central de aquecedores, 02 (dois) banheiros, depósito material manutenção e lavadeira. O imóvel possui sistema de esgotamento sanitário com destino final para fossa e sumidouro. Devidamente registrado no Cartório Único de Registro de Imóveis Rio Preto da Eva, Livro 02-A, Matricula nº 446. "*(Transcrito do Auto de Penhora às fls. 50 a 52, dos autos do Processo, em questão)*

4) VISTÓRIA:

O imóvel avaliado foi vistoriado onde foi constatado que o mesmo se encontra em perfeito estado de uso e conservação.

5) DADOS DA REGIÃO:

A Região onde está localiza o imóvel, ora avaliado, é dotada de toda infraestrutura urbana municipal que a cidade oferece, tais como: pavimentação asfáltica, luz elétrica, transporte coletivo, coleta de lixo, rede telefônica e segurança, ficando a dez minutos do Centro da Cidade de Rio Preto da Eva.

Trata-se do limiar da área Urbana, sendo que, nas imediações que circundam o imóvel, podemos encontrar propriedades voltadas para o agronegócio, um SPA e uma área de Preservação Ambiental. Ademais, se encontra cravada em meio a Floresta, Esta, tão procurada por turistas estrangeiros.

6) AVALIAÇÃO:

Diante do exposto, na inexistência de dados de mercado, para coleta de valores de bens similares, com a mesma destinação, vendidos ou colocados à venda nas imediações do imóvel ora avaliado; passo a avaliar o terreno que mede 489.047,00 m² de área, levando-se em consideração a Tabela de Valores Básicos de Terras dos Bairros, expedido pela Prefeitura de Rio Preto da Eva, e tendo em vista que o imóvel está localizado dentro da área urbana do daquele Município; AVALIO O TERRENO em R\$ 5.389.297,94 (Cinco milhões, trezentos e oitenta e nove mil, duzentos e noventa e sete reais e noventa e quatro centavos). Passando a avaliar a edificação, tomando como base a Tabela dos Preços Básicos da Construção Civil do SINDUSCON, bem como os itens não contemplados por esta, tais como: Licenças, Projetos, Fundações profundas, Arruamentos com piso asfáltico, Drenagem superficial e profunda, Pavimentação asfáltica externa, Calçadas, Urbanização e Paisagismo, 02 (dois) Elevadores, 04 (quatro) Câmaras Frigoríficas, Sistema de combate à incêndio, Entrada de Energia Elétrica de Alta Tensão com Postejamento, Central de gás, Impostos, Lucro ou remuneração do construtor), além de que a edificação é de alto padrão, tendo em vista ser um hotel de alto padrão; sigo AVALIANDO A EDIFICAÇÃO COM ÁREA DE 11.898,06m², pela quantia de R\$ 67.859.187,29 (Sessenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e nove centavos). A seguir, passo a avaliar as Benfeitorias (Muros externos, cercas, estacionamento com capacidade para 500 (quinhentos) veículos, 02 (dois) poços artesianos, Mini campo de golf, área de preservação de floresta nativa, campo de futebol, iluminação externa, pista de *Cooper* (corrida e caminhada), sinalização externa), as quais AVALIO pela quantia de R\$ 6.876.412,00 (Seis milhões, oitocentos e setenta e seis mil, quatrocentos e doze reais). Desta feita, AVALIO o Valor Final do Imóvel, em R\$ 80.124.897,23 (Oitenta milhões, cento e vinte e quatro mil, oitocentos e noventa e sete reais e vinte e três centavos).

E dessa forma, estando cumprido o mandado e não tendo outros bens a avaliar, encerro a presente diligência e recolho a Ordem, em comento, à Vara de origem, devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador.

Manaus, 25 de setembro de 2018.

Antônio Carlos Vasconcelos Cruz (3059)
Oficial de Justiça