



Greicy Vânia Silva Feitosa

ENGENHEIRA CIVIL fls. 129
PERITA JUDICIAL fls. 101
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPÍÃO

02 - OBJETIVO

Este Laudo Técnico Pericial tem por objetivo averiguar o valor atual do imóvel de Matrícula Nº 26.385 e registrado perante 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus que está localizado à margem direita do Rio Tarumã Grande, Bairro Tarumã-Açu, na Cidade de Manaus/Am, imóvel este que foi dado como garantia para pagamento de dívida em favor do requerente.



03 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado a margem direita do Rio Tarumã Grande, que é limitado ao Norte, com o Igarapé Laureano e terras devolutas, ao Sul, com o rio Tarumã Grande e terras devolutas, a Leste, com as margens direita do Rio Tarumã Grande e Igarapé Laureano, e a Oeste, com terras devolutas na Cidade de Manaus/Am.

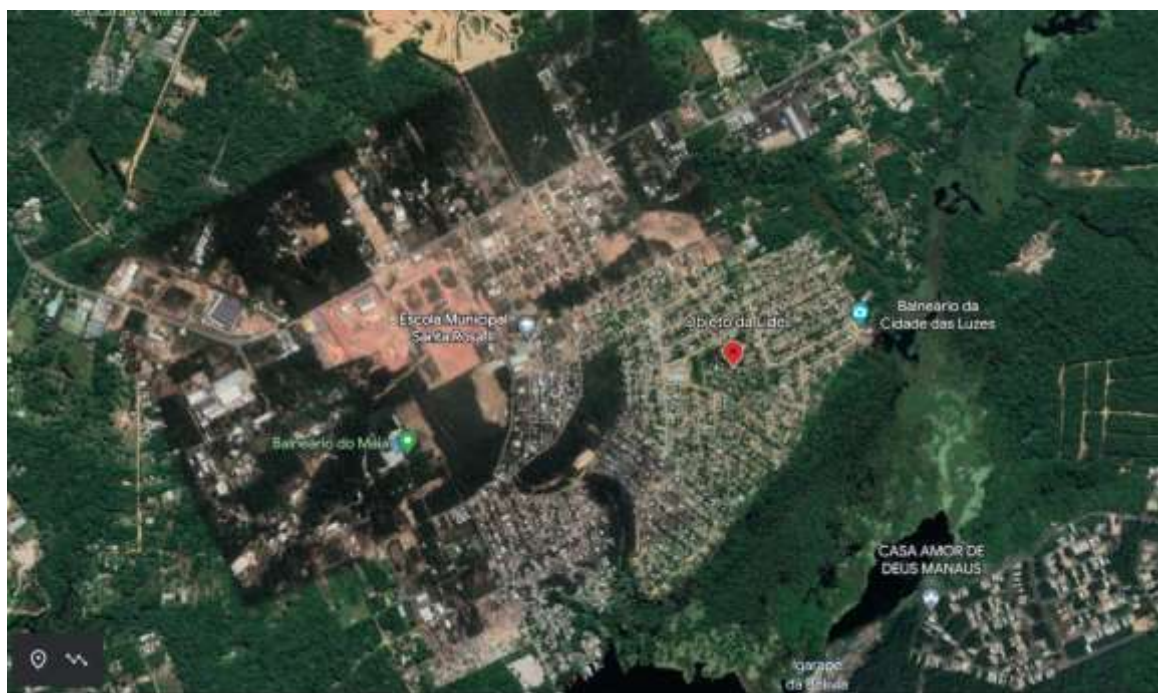


IMAGEM 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.
FONTE: GOOGLE EARTH



04 – VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria agendada para o dia 17 de Abril de 2023 às 14:30 h no Posto Vivenda Verde (ATEM), Av da Floresta (Rua 25), Nº 5612, com a Presença desta Perita e do Assistente Técnico Sr. Raphael Muniz Motta, de acordo com o termo de comparecimento (Anexo 1), por motivos de falta de Segurança e presença de dominância de Facção Criminosa, tendo como possibilidade de adentrar ao local a autorização dos mesmo **não foi possível a vistoria “in loco”**.



IMAGEM 2 – LOCAL DE ENCONTRO PARA REALIZAÇÃO DA PERÍCIA.
FONTE: AUTOR

05 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A área total, adotada nos cálculos, foi à área obtida através da documentação e levantamento topográfico, conforme segue:



IMAGEM 3 – OBJETO DA LIDE.
FONTE: INFORDRONE

Este trabalho está sujeito ainda às seguintes limitações complementares:

- As informações fornecidas, assentam uma área de 1.499.800,00 metros quadrados, grandeza essa que, a partir da métrica assim, resta por nós assumida como parâmetro a ser considerado, para fins de valoração que aqui se cuida;
- Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros de boa fé e confiável;



- Foi levado em consideração como forma de depreciação do bem as invasões lá presentes;
- O imóvel desta avaliação, no tocante as suas incorporações (edificações existentes), devido a grande quantidade de residências, tiveram as benfeitorias desconsideradas, restando para fins de análise e precificação, tão somente o terreno existente;
- A autora não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliado, tampouco em relação ao solicitante;
- Este laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas;
- Os Seguintes parâmetros de análise, para o caso concreto, foram assumidos como práticas correntes de mercado, para fins de estimação do valor do mercado:
 - Taxa de Corretagem – 4%
 - ITIV, taxas transmissão terreno – 3%
 - Taxas e Financeiro – 2,25%
 - Imposto – 6,73%
 - Lucro – 10%
 - Demais referências oficiais estarão dispostas em anexos;
 - As projeções de taxas de mercado, tais como INCC, IPCA e TMA, foram estipulados em função do risco a ser assumido pelo projeto hipotético.



06 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O objeto da lide está localizado na Zona Oeste da Cidade de Manaus, pertencendo ao Bairro denominado de Tarumã-Açu, que dispõe através das Diretrizes Urbanísticas de uso e ocupação do Solo urbano conforme estabelece o Plano Diretor e Ambiental do Município de Manaus, regulamentado pelo Decreto Municipal Nº 9.556/2008 pertencer a Área de Proteção Ambiental Tarumã – Ponta Negra, conforme descritos abaixo:

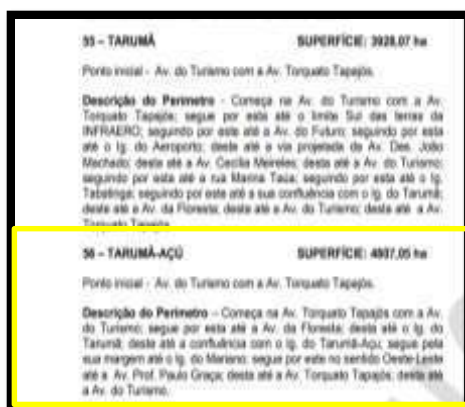


IMAGEM 4 – LIMITES BAIRRO TARUMÃ-AÇU
FONTE: DIÁRIO OFICIAL



IMAGEM 5 – DECRETO Nº 9.556, DE 22 DE ABRIL DE 2008
FONTE: DIÁRIO OFICIAL



IMAGEM 6 – APA TARUMÃ – PONTA NEGRA
FONTE: SITE SEMMAS MANAUS



IMAGEM 7 – MAPA DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
FONTE: IMPLURB



O acesso principal ao imóvel se dá através da Avenida da Floresta (antiga Rua 25/35) conforme demonstrado na Imagem 7, a região tem uma média densidade populacional, tendo no seu entorno, balneários, condomínios residenciais, parque aquático, fábricas, sítios e chácaras e conta com pavimentação nas ruas principais, rede de esgoto, iluminação elétrica, telefonia, coleta de lixo e transporte público.

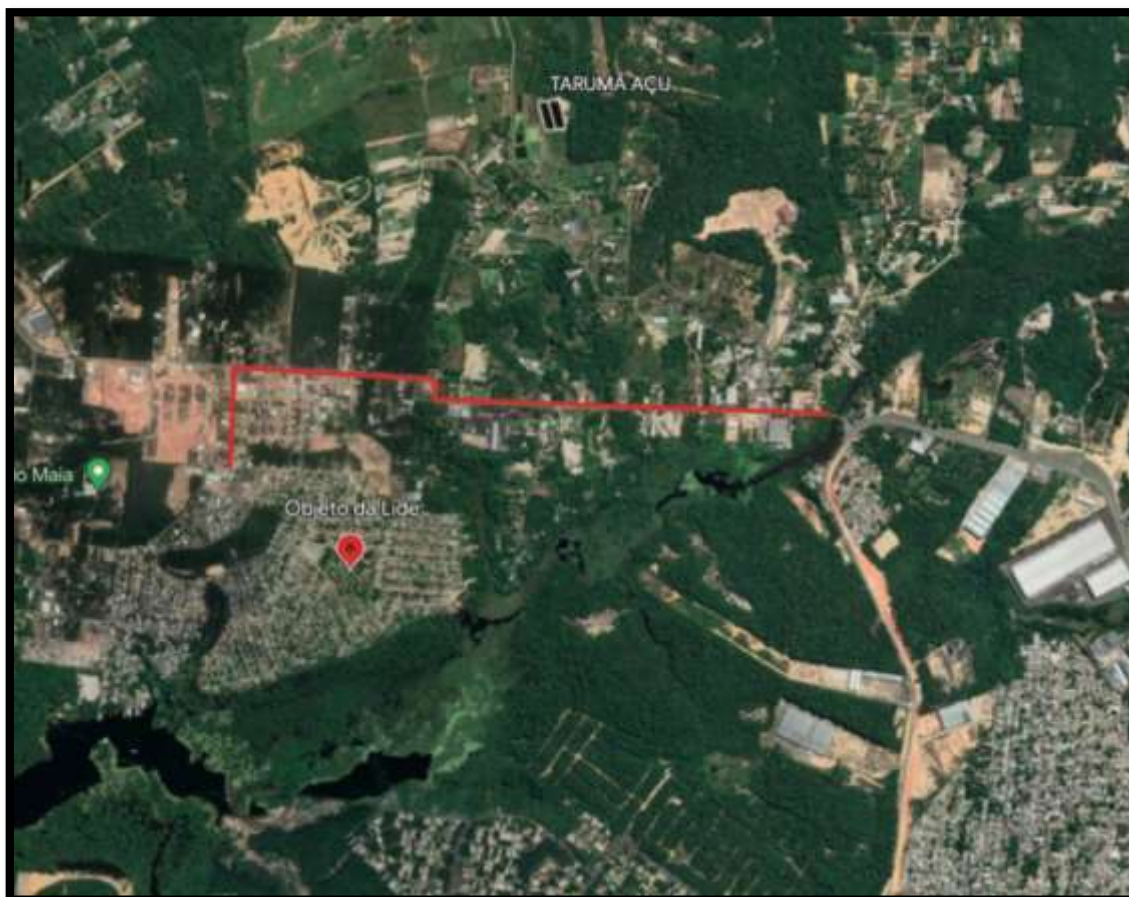


IMAGEM 8 – ACESSO PRINCIPAL AO IMÓVEL
FONTE: GOOGLE EARTH



07 – CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Trata-se de um TERRENO assentado em endereço supracitado e explicitado em levantamento em campo (reforçado por levantamento topográfico), apresentando incorporado em si, centenas de residências, escola Municipal Santa Rosa II, Centro de Educação Escolar Indígena, maloca dos Povos Indígenas, comércios etc. tomando cerca de 70% da sua área total com invasões.

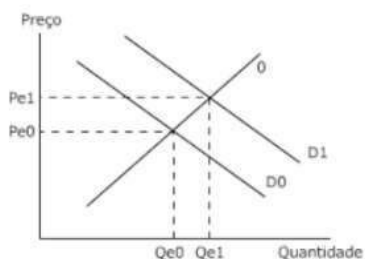
A região que aqui se cuida, é composta por implantações com vocação de EBI – Empreendimentos de Base Imobiliária (Empresas de diversos segmentos econômicos), EI – Empreendimentos Imobiliários (loteamento e implantações residenciais). A retro área destes empreendimentos, ainda apresenta diversas áreas de expansão, com aspectos de região limítrofe com Zona Rural, não apenas pelos elementos de geografia física encontrados, como também pela eventual ausência de infraestrutura urbana em grande área da região.



08 – DAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentro do panorama regional em que o estado do Amazonas se encontra, aliado ao cenário de contratação econômica latente no Brasil, o mercado imobiliário local tem sofrido os reflexos das recentes medidas de austeridade impostas pelo Governo, no sentido de ajustar fiscalmente as contas e gastos públicos.

Isto denota, em última análise, deslocamento da demanda agregada por imóveis, fato este que, dada a estaticidade de curto prazo dos estoques de imóveis da cidade, gera uma desvalorização potencial do preço deste produto, conforme análise gráfica de estática comparativa que segue:



Desta forma, considerando o gráfico, onde O é a Oferta de Imóveis e D1 a Demanda por Imóveis, o Preço de Equilíbrio para este mercado se dá nas Coordenadas (Qe1;Pe1). Entretanto, quando há deslocamento da Demanda para D0 para baixo e para esquerda, as novas Coordenadas de equilíbrio se modificam para (Qe0;Pe0), gerando um novo equilíbrio com preços e quantidades, a menores preços de equilíbrio e a menores quantidades transacionadas.

Apesar de 2022 trazer importantes números para a construção civil, apenas a título adendo, a incerteza da economia Nacional tem repercussões sobre o emprego e a renda do Setor da Construção Civil, que representa parcela importante da atividade econômica nacional.

Isto posto, no tocante a especificidade da avalianda em análise, consideramos a liquidez baixa, tendo em vista o próprio cenário de contratação macroeconômica acima descrita.

Reforça nossa impressão de horizonte de liquidez baixa para fins desta análise, de forma global as economias, devendo este cenário macroeconômico ser considerado, inclusive para fins de valoração não apenas deste, mais de qualquer Ativo Imobiliário a ser avaliado.



09 – METODOLOGIA EMPREGADA

Métodos empregados: **Comparativo Direto de dados de Mercado** para determinação de Receita paradigma projetada em implantação simulada de um Loteamento e o **Método Involutivo** para, a partir desta receita projetada, estimar o valor da área a ser negociada, tomando por base parâmetros de planejamento, implantação, operação e remuneração do capital investido ao longo do projeto.

Inicialmente especificaremos a metodologia adotada para determinação da Receita Projetada a partir do **VGV – Valor Geral de Venda** pertinente ao projeto de Loteamento adotado com paradigma.

TRATAMENTO DOS DADOS – ESTIMATIVA DE VGV PARADIGMA

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados do Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS

Período de Pesquisa: 15/05/2023

Modelo Estatístico – Valor de Mercado:

Para obter o valor de mercado da edificação por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 3 cenários, sendo Cenário 1 - 250 m², Cenário 2 - 300 m² e Cenário 3 - 180 m², utilizando 41 Elementos Coletados, sendo utilizado respectivamente 28, 31 e 28 atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável

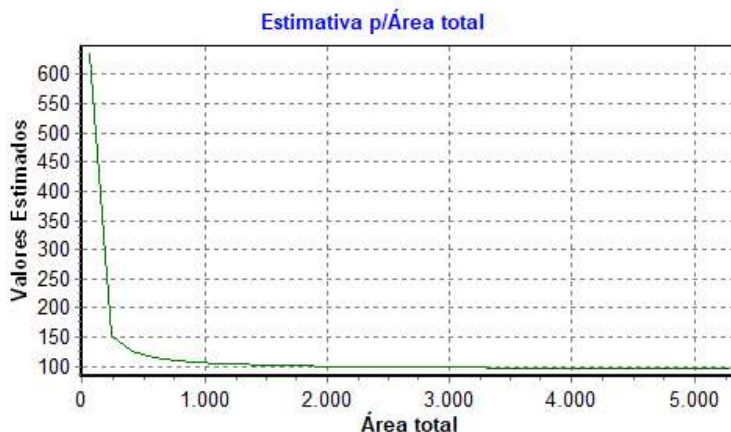


dependente, **Valor Total** (R\$), e três variáveis independentes: **Área Total**, **Condomínio Fechado** e **Região**.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS/ANÁLISE DE SENSIBILIDADE CENÁRIO 1

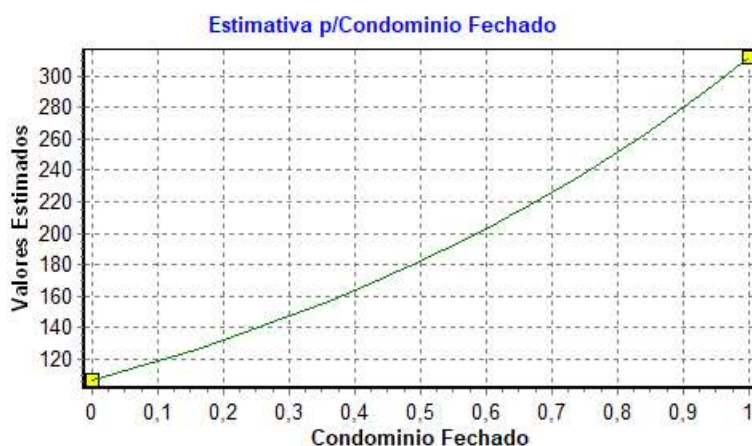
- **Área Total**

Variável do tipo quantitativa
que informa a área total de
cada dado coletado.
AMPLITUDE DA AMOSTRA:
60 m² a 3500 m²



- **Condomínio Fechado**

Variável do tipo dicotômica
que informa a presença ou não de
condomínio fechado:
0 – Terreno em loteamento aberto ou rua
pública;
1 – Terreno em Condomínio Fechado.



- **Valor Total**

Variável do tipo quantitativa que
informa o valor de cada dado
AMPLITUDE DA AMOSTRA:
R\$ 25.000,00 a 850.000,00



Greicy Vânia Silva Feitosa

ENGENHEIRA CIVIL fls. 141
PERITA JUDICIAL fls. 113
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPIÃO

NÚMEROS DE DADOS DE MERCADO UTILIZADOS

IMÓVEIS: 28 elementos efetivamente utilizados.

DETERMINAÇÃO DO VALOR

ATRIBUTOS DE ENTRADA DO AVALIANDO

ÁREA TOTAL	250
CONDOMINIO FECHADO	0

RESULTADO PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL

MÍNIMO	TOTAL CALCULADO	MÁXIMO
9,10%		10,01%
R\$ 22.452,50	R\$ 24.697,50	R\$ 27.170,00

CAMPO DE ARBÍTRIO

	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
MÍNIMO	R\$ 84,89	R\$ 21.222,37	-15%
CALCULADO	R\$ 98,59	R\$ 24.697,50	
MÁXIMO	R\$ 113,61	R\$ 28.402,12	+15%

VALOR ADOTADO

R\$ 24.697,50

VALOR UNITÁRIO ADOTADO

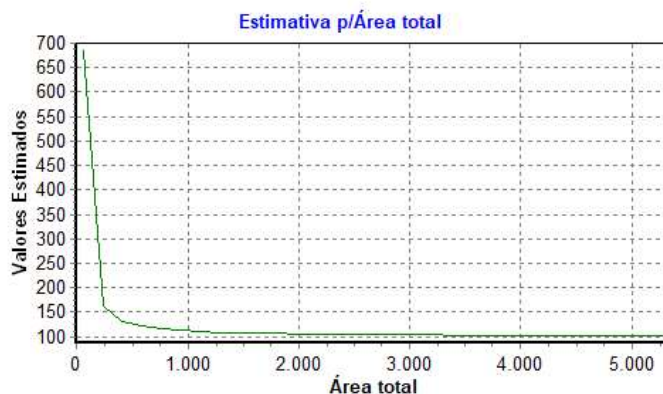
R\$ 98,59



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS/ANÁLISE DE SENSIBILIDADE CENÁRIO 2

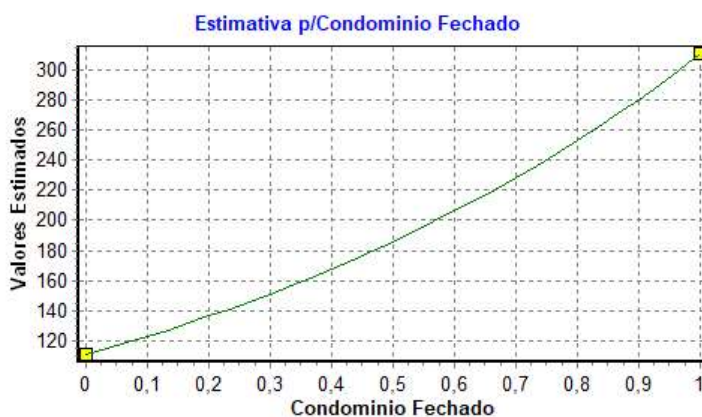
• Área Total

Variável do tipo quantitativa
que informa a área total de
cada dado coletado.
AMPLITUDE DA AMOSTRA:
60 m² a 3500 m²



• Condomínio Fechado

Variável do tipo dicotômica
que informa a presença ou não de
condomínio fechado:
0 – Terreno em loteamento aberto ou rua
pública;
1 – Terreno em Condomínio Fechado.



• Valor Total

Variável do tipo quantitativa que
informa o valor de cada dado
AMPLITUDE DA AMOSTRA:
R\$ 25.000,00 a 850.000,00



Greicy Vânia Silva Feitosa

ENGENHEIRA CIVIL fls. 143
PERITA JUDICIAL fls. 115
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPIÃO

NÚMEROS DE DADOS DE MERCADO UTILIZADOS

IMÓVEIS: 31 elementos efetivamente utilizados.

DETERMINAÇÃO DO VALOR

ATRIBUTOS DE ENTRADA DO AVALIANDO

ÁREA TOTAL	300
CONDOMÍNIO FECHADO	0

RESULTADO PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL

MÍNIMO	TOTAL CALCULADO	MÁXIMO
8,53%		10,01%
R\$ 25.518,00	R\$ 27.897,00	R\$ 30.498,00

CAMPO DE ARBÍTRIO

	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
MÍNIMO	R\$ 79,04	R\$ 23.712,45	-15%
CALCULADO	R\$ 92,99	R\$ 27.897,00	
MÁXIMO	R\$ 106,94	R\$ 32.081,55	+15%

VALOR ADOTADO

R\$ 27.897,00

VALOR UNITÁRIO ADOTADO

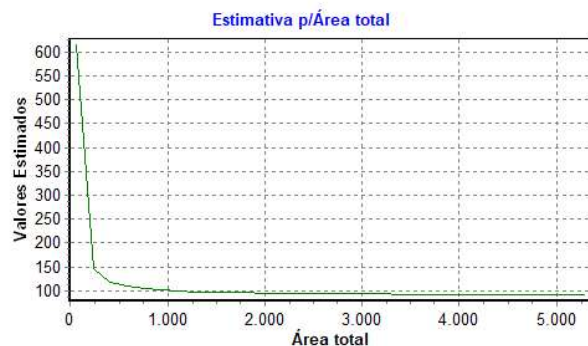
R\$ 92,99



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS/ANÁLISE DE SENSIBILIDADE CENÁRIO 3

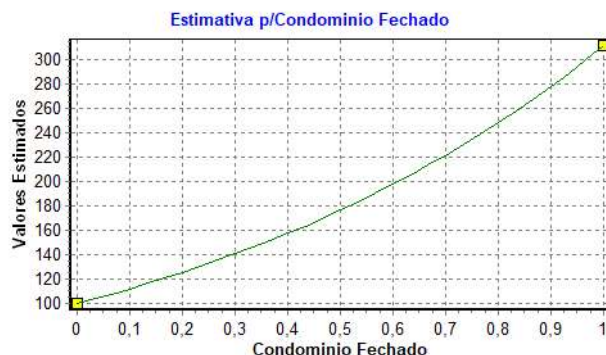
- **Área Total**

Variável do tipo quantitativa
que informa a área total de
cada dado coletado.
AMPLITUDE DA AMOSTRA:
60 m² a 3500 m²



- **Condomínio Fechado**

Variável do tipo dicotômica
que informa a presença ou não de
condomínio fechado:
0 – Terreno em loteamento aberto ou rua
pública;
1 – Terreno em Condomínio Fechado.



- **Valor Total**

Variável do tipo quantitativa que
informa o valor de cada dado
AMPLITUDE DA AMOSTRA:
R\$ 25.000,00 a 850.000,00



Greicy Vânia Silva Feitosa

ENGENHEIRA CIVIL fls. 145
PERITA JUDICIAL fls. 117
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPIÃO

NÚMEROS DE DADOS DE MERCADO UTILIZADOS

IMÓVEIS: 28 elementos efetivamente utilizados.

DETERMINAÇÃO DO VALOR

ATRIBUTOS DE ENTRADA DO AVALIANDO

ÁREA TOTAL	180
CONDOMÍNIO FECHADO	0

RESULTADO PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL

MÍNIMO	TOTAL CALCULADO	MÁXIMO
8,35%		9,11%
R\$ 18.736,20	R\$ 20.442,60	R\$ 22.303,80

CAMPO DE ARBITRIO

	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
MÍNIMO	R\$ 96,53	R\$ 17.376,21	-15%
CALCULADO	R\$ 113,57	R\$ 20.442,60	
MÁXIMO	R\$ 130,60	R\$ 23.508,99	+15%

VALOR ADOTADO

R\$ 20.442,60

VALOR UNITÁRIO ADOTADO

R\$ 113,57



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Neste Laudo Técnico de Avaliação foram alcançados o grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão para o MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado). Tabela Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela de Fundamentação – NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



Greicy Vânia Silva Feitosa

ENGENHEIRA CIVIL fls. 147
PERITA JUDICIAL fls. 119
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPIÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

GRAUS	III	II	I	SOMA
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6	17
ITENS OBRIGATÓRIOS	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo grau II e os demais no mínimo grau II	Todos, no mínimo no grau I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO				III

GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO

CENÁRIO 1

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	89,81	96,16	99,50	9,10%	
Valor Médio	98,79	105,78	109,45	-	III
Valor Máximo	108,68	116,36	120,41	10,01%	

CENÁRIO 2

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	85,06	91,25	94,51	8,53%	
Valor Médio	92,99	99,75	103,32	-	III
Valor Máximo	101,66	109,06	112,95	9,32%	

CENÁRIO 3

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	104,09	108,94	111,45	8,35%	
Valor Médio	113,57	118,86	121,60	-	III
Valor Máximo	123,91	129,69	132,68	9,11%	

MÉTODO INVOLUTIVO

Foi utilizado o Método Involutivo para, a partir da projeção da receita estimada, parametrizarmos os índices relativos à implantação, comercialização, custos diretos e indiretos e remuneração do capital investido, com vistas a definição da viabilidade econômica do empreendimento e da determinação valor venal do Terreno em estudo.



Greicy Vânia Silva Feitosa

ENGENHEIRA CIVIL
PERITA JUDICIAL
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPIÃO

fls. 148
fls. 120

Para o caso concreto, o projeto paradigma adotado, foi estimado levando em consideração limitações específicas, em âmbito federal (Lei 6.766/79), estadual e municipal. No caso das legislações estaduais e municipais, as limitações de uso e ocupação foram consideradas em termo de estudo de viabilidade, por tanto, em face de ausência de projeto executivo, consideradas de forma estimada.

Abaixo, segue estimativa de fluxo de caixa dinâmico, para fins de simulação de Projeto paradigma:

CENÁRIO 1:

AVALIAÇÃO DA GLEBA - MÉTODO INVOLUTIVO

LOTEAMENTO HIPOTÉTICO

FLUXO DE CAIXA (Mensal)

DESPESAS DA INCORPORAÇÃO

RECEITAS

CUSTO DIRETO da INCORPORAÇÃO

Impostos

Lucro

TOTAL R\$

VENDAS A VISTA

Obras

Corretagem e Comercialização

ITIV, taxas transmissão terreno

Taxas e Financeiro

Eventuais

0,00%

6,73%

10%

Valor

Vel

R\$

%

710.242,26	0,00	207.834,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	918.076,26	0,00	0%
710.242,26	0,00	207.834,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	918.076,26	0,00	0%
2.840.969,03	554.224,00	0,00	311.751,00	0,00	0,00	932.481,88	1.385.560,00	6.024.985,91	13.855.600,00	20%
2.840.969,03	277.112,00	207.834,00	155.875,50	0,00	0,00	466.240,94	692.780,00	4.640.811,47	6.927.800,00	10%
2.840.969,03	277.112,00	207.834,00	155.875,50	0,00	0,00	466.240,94	692.780,00	4.640.811,47	6.927.800,00	10%
2.840.969,03	138.556,00	103.917,00	77.937,75	0,00	0,00	233.120,47	346.390,00	3.740.890,25	3.463.900,00	5%
2.840.969,03	138.556,00	103.917,00	77.937,75	0,00	0,00	233.120,47	346.390,00	3.740.890,25	3.463.900,00	5%
2.840.969,03	138.556,00	103.917,00	77.937,75	0,00	0,00	233.120,47	346.390,00	3.740.890,25	3.463.900,00	5%
2.840.969,03	83.133,60	62.350,20	46.762,65	0,00	0,00	139.872,28	207.834,00	3.380.921,77	2.078.340,00	3%
2.840.969,03	83.133,60	62.350,20	46.762,65	0,00	0,00	139.872,28	207.834,00	3.380.921,77	2.078.340,00	3%
1.420.484,52	83.133,60	62.350,20	46.762,65	0,00	0,00	139.872,28	207.834,00	1.960.437,25	2.078.340,00	3%
1.420.484,52	83.133,60	62.350,20	46.762,65	0,00	0,00	139.872,28	207.834,00	1.960.437,25	2.078.340,00	3%
1.420.484,52	55.422,40	41.566,80	31.175,10	0,00	0,00	93.248,19	138.556,00	1.780.453,00	1.385.560,00	2%
1.420.484,52	55.422,40	41.566,80	31.175,10	0,00	0,00	93.248,19	138.556,00	1.780.453,00	1.385.560,00	2%
1.420.484,52	55.422,40	41.566,80	31.175,10	0,00	0,00	93.248,19	138.556,00	1.780.453,00	1.385.560,00	2%
1.420.484,52	55.422,40	41.566,80	31.175,10	0,00	0,00	93.248,19	138.556,00	1.780.453,00	1.385.560,00	2%

Greicy Vânia Silva Feitosa

[illegible]

VALOR CALCULADO PARA A GLEBA		VG = (VP Receitas - VP Despesas)	R\$	12.913.480,44	18,64%
Área Bruta Total =	1.499.800,00 m²		R\$/m²	8,61	

VALOR GLOBAL DE AVALIAÇÃO DO TERRENO - ADOTADO	R\$ 12.913.000,00	
VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO DE TERRENO		
SOBRE A ÁREA BRUTA TOTAL	8,61	R\$/m²
SOBRE A ÁREA APROVEITÁVEL	12,30	R\$/m²



Greicy Vânia Silva Feitosa

ENGENHEIRA CIVIL fls. 150
PERITA JUDICIAL fls. 122
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPIÃO

CENÁRIO 2:

AVALIAÇÃO DA GLEBA - MÉTODO INVOLUTIVO

LOTEAMENTO HIPOTÉTICO

FLUXO DE CAIXA (Mensal)

DESPESAS DA INCORPORAÇÃO

RECEITAS

CUSTO DIRETO da INCORPORAÇÃO

Impostos

Lucro

TOTAL R\$

VENDAS A VISTA

Obras

Corretagem e Comercializaçã o

ITIV, taxas transmissão terreno

Taxas e Financeiro

Eventuais

0,00%

61,52%

4,00%

3,00%

2,25%

0,00%

0,00%

6,73%

10%

710.242,26

0,00

173.184,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

883.426,26

710.242,26

0,00

173.184,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

883.426,26

2.840.969,03

461.824,00

0,00

259.776,00

0,00

0,00

777.018,88

1.154.560,00

5.494.147,91

2.840.969,03

230.912,00

173.184,00

129.888,00

0,00

0,00

388.509,44

577.280,00

4.340.742,47

2.840.969,03

230.912,00

173.184,00

129.888,00

0,00

0,00

388.509,44

577.280,00

4.340.742,47

2.840.969,03

115.456,00

86.592,00

64.944,00

0,00

0,00

194.254,72

288.640,00

3.590.855,75

2.840.969,03

115.456,00

86.592,00

64.944,00

0,00

0,00

194.254,72

288.640,00

3.590.855,75

2.840.969,03

115.456,00

86.592,00

64.944,00

0,00

0,00

194.254,72

288.640,00

3.590.855,75

2.840.969,03

69.273,60

51.955,20

38.966,40

0,00

0,00

116.552,83

173.184,00

3.290.901,07

2.840.969,03

69.273,60

51.955,20

38.966,40

0,00

0,00

116.552,83

173.184,00

3.290.901,07

1.420.484,52

69.273,60

51.955,20

38.966,40

0,00

0,00

116.552,83

173.184,00

1.870.416,55

1.420.484,52

69.273,60

51.955,20

38.966,40

0,00

0,00

116.552,83

173.184,00

1.870.416,55

1.420.484,52

46.182,40

34.636,80

25.977,60

0,00

0,00

77.701,89

115.456,00

1.720.439,20

1.420.484,52

46.182,40

34.636,80

25.977,60

0,00

0,00

77.701,89

115.456,00

1.720.439,20

1.420.484,52

46.182,40

34.636,80

25.977,60

0,00

0,00

77.701,89

115.456,00

1.720.439,20

1.420.484,52

46.182,40

34.636,80

25.977,60

0,00

0,00

77.701,89

115.456,00

1.720.439,20

1.420.484,52

46.182,40

34.636,80

25.977,60

0,00

0,00

77.701,89

115.456,00

1.720.439,20

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34

23.091,20

17.318,40

12.988,80

0,00

0,00

38.850,94

57.728,00

149.977,34



Greicy Vânia Silva Feitosa

ENGENHEIRA CIVIL fls. 151
PERITA JUDICIAL fls. 123
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPIÃO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELIO JOSE BARBIERI JUNIOR e AMAZONAS TRIBUNAL DE JUSTICA. Protocolado em 21/08/2023 às 10:07:32, sob o número PWEB23610250925. Para conferir o original, acesse o site www.tjam.jus.br, informe o processo 0685459-95.2021.8.04.0001 e o código A5D635D.

	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	23.091,20	17.318,40	12.988,80	0,00	0,00	38.850,94	57.728,00	149.977,34	577.280,00	1%
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
35.512.112,92	2.309.120,00	1.731.840,00	1.298.880,00	0,00	0,00	3.885.094,40	5.772.800,00	50.509.847,32	57.728.000,00	100%
0,00										
31.891.567,60	2.017.908,59	1.519.661,33	1.135.073,58	0,00	0,00	3.395.131,21	5.044.771,48	45.004.113,80	50.447.714,85	100%
Taxa Atratividade Mensal adotada no Fluxo										
1,24%										
VALOR CALCULADO PARA A GLEBA										
VG = (VP Receitas - VP Despesas)										
R\$										
5.443.601,04										
9,43										
%										
Área Bruta										
Total = 1.499.800,00 m²										
R\$/m²										
3,63										

VALOR GLOBAL DE AVALIAÇÃO DO TERRENO - ADOTADO		R\$ 5.443.000,00
VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO DE TERRENO		
SOBRE A ÁREA BRUTA TOTAL		R\$/m ²
		3,63
SOBRE A ÁREA APROVEITÁVEL		R\$/m ²
		5,18



Greicy Vânia Silva Feitosa

ENGENHEIRA CIVIL fls. 152
PERITA JUDICIAL fls. 124
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPIÃO

CENÁRIO 3:

AVALIAÇÃO DA GLEBA - MÉTODO INVOLUTIVO

LOTEAMENTO HIPOTÉTICO

FLUXO DE CAIXA
(Mensal)

DESPESAS DA INCORPORAÇÃO

RECEITAS

CUSTO DIRETO da INCORPORAÇÃO

VENDAS A VISTA

Obras

Corretagem e
Comercialização

ITIV, taxas
transmissão
terreno

Taxas e
Financeiro

Eventuais

0,00%

Impostos

Lucro

TOTAL
R\$

Valor

Vel

36,90%

4,00%

3,00%

2,25%

0,00%

0,00%

6,73%

10%

R\$

%

710.242,26

0,00

288.684,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

998.926,26

0,00

0%

710.242,26

0,00

288.684,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

998.926,26

0,00

0%

2.840.969,03

769.824,00

0,00

433.026,00

0,00

0,00

1.295.228,88

1.924.560,00

7.263.607,91

19.245.600,00

20%

2.840.969,03

384.912,00

288.684,00

216.513,00

0,00

0,00

647.614,44

962.280,00

5.340.972,47

9.622.800,00

10%

2.840.969,03

384.912,00

288.684,00

216.513,00

0,00

0,00

647.614,44

962.280,00

5.340.972,47

9.622.800,00

10%

2.840.969,03

192.456,00

144.342,00

108.256,50

0,00

0,00

323.807,22

481.140,00

4.090.970,75

4.811.400,00

5%

2.840.969,03

192.456,00

144.342,00

108.256,50

0,00

0,00

323.807,22

481.140,00

4.090.970,75

4.811.400,00

5%

2.840.969,03

192.456,00

144.342,00

108.256,50

0,00

0,00

323.807,22

481.140,00

4.090.970,75

4.811.400,00

5%

2.840.969,03

115.473,60

86.605,20

64.953,90

0,00

0,00

194.284,33

288.684,00

3.590.970,07

2.886.840,00

3%

2.840.969,03

115.473,60

86.605,20

64.953,90

0,00

0,00

194.284,33

288.684,00

3.590.970,07

2.886.840,00

3%

1.420.484,52

115.473,60

86.605,20

64.953,90

0,00

0,00

194.284,33

288.684,00

2.170.485,55

2.886.840,00

3%

1.420.484,52

115.473,60

86.605,20

64.953,90

0,00

0,00

194.284,33

288.684,00

2.170.485,55

2.886.840,00

3%

1.420.484,52

115.473,60

86.605,20

64.953,90

0,00

0,00

194.284,33

288.684,00

2.170.485,55

2.886.840,00

3%

1.420.484,52

76.982,40

57.736,80

43.302,60

0,00

0,00

129.522,89

192.456,00

1.920.485,20

1.924.560,00

2%

1.420.484,52

76.982,40

57.736,80

43.302,60

0,00

0,00

129.522,89

192.456,00

1.920.485,20

1.924.560,00

2%

1.420.484,52

76.982,40

57.736,80

43.302,60

0,00

0,00

129.522,89

192.456,00

1.920.485,20

1.924.560,00

2%

1.420.484,52

76.982,40

57.736,80

43.302,60

0,00

0,00

129.522,89

192.456,00

1.920.485,20

1.924.560,00

2%

1.420.484,52

76.982,40

57.736,80

43.302,60

0,00

0,00

129.522,89

192.456,00

1.920.485,20

1.924.560,00

2%

1.420.484,52

76.982,40

57.736,80

43.302,60

0,00

0,00

129.522,89

192.456,00

1.920.485,20

1.924.560,00

2%

1.420.484,52

38.491,20

28.868,40

21.651,30

0,00

0,00

64.761,44

96.228,00

250.000,34

962.280,00

1%

1.420.484,52

38.491,20

28.868,40

21.651,30

0,00

0,00

64.761,44

96.228,00

250.000,34

962.280,00

1%

1.420.484,52

38.491,20

28.868,40

21.651,30

0,00

0,00

64.761,44

96.228,00

250.000,34

962.280,00

1%

1.420.484,52

38.491,20

28.868,40

21.651,30

0,00

0,00

64.761,44

96.228,00

250.000,34

962.280,00

1%

1.420.484,52

38.491,20

28.868,40

21.651,30

0,00

0,00

64.761,44

96.228,00

250.000,34

962.280,00

1%

1.420.484,52

38.491,20

28.868,40

21.651,30

0,00

0,00



ENGENHEIRA CIVIL fls. 153
PERITA JUDICIAL fls. 125
DOCUMENTOSCOPIA
GRAFOTÉCNICA
AVALIADOR DE BENS MÓVEIS
INVEST. DE USUCAPIÃO

JUIZ DE PAZ JUIZ JUNIOR e AMAZONAS TRIBUNAL DE JUSTICA, Protocolado em 21/08/2023 às 10:07:32, sob o nº 0000000-20.2023.8.0001/0000000-20.2023.8.0001 e o código A5D635D.		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		38.491,20	28.868,40	21.651,30	0,00	0,00	64.761,44	96.228,00	250.000,34	962.280,00	1%
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
T	35.512.112,92	3.849.120,00	2.886.840,00	2.165.130,00	0,00	0,00	6.476.144,40	9.622.800,00	60.512.147,32	96.228.000,00	100%
	- (0,00) - - - - - 0,00 -										
	31.891.567,60	3.363.693,67	2.533.154,98	1.892.077,69	0,00	0,00	5.659.414,60	8.409.234,17	53.749.142,71	84.092.341,74	100%
	Taxa Atratividade Mensal adotada no Fluxo 1,24%										
	VALOR CALCULADO PARA A GLEBA			VG = (VP Receitas - VP Despesas)				R\$	30.343.199,03		31,53
	Área Bruta Total = 1.499.800,00 m²							R\$/m²	20,23		%

VALOR GLOBAL DE AVALIAÇÃO DO TERRENO - ADOTADO	R\$ 30.343.000,00	
VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO DE TERRENO		
SOBRE A ÁREA BRUTA TOTAL	20,23	R\$/m²
SOBRE A ÁREA APROVEITÁVEL	28,90	R\$/m²



Tabela de Fundamentação – MÉTODO DA QUALIFICAÇÃO DE CUSTOS

Tabela de Fundamentação – MÉTODO INVOLUTIVO

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativas dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas
6	Modelo	dinâmico com fluxo de caixa	dinâmico com Equações	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	De conjuntura	
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

TOTAL DE PONTOS: 20

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2, 6, 7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo em vista todas as informações neste laudo, os parâmetros normativos e os tratamentos estatísticos inferenciais aplicados sobre os dados de mercado, os valores determinados foram os supracitados.

Realça-se que, por tratar-se de Metodologia Indireta, algum grau de Arbitragem, em caso de eventual negociação, assenta-se de forma regular dentro da expectativa deste trabalho, sem qualquer reparo e/ou questionamento de ordem técnica. Trata-se, pois, da própria natureza desta abordagem metodológica.

Ressalva-se que, o imóvel em estudo, tendo em vista vistoria e as observações documentais e topográficas, apresenta liquidez baixa, com consequente condição de comercialização baixa (prazo > 18 meses), a nosso sentir, principalmente tendo em vista os cenários aqui já traçados.

Analisando os 03 (três) cenários apresentados acima, o que melhor se adere ao mercado atual e o valor do imóvel é o Cenário 3.

O Valor adotado para este cenário, por tudo evidenciado, portanto, importa em R\$ 30.343.199,03 e tendo como valor por m² R\$ 20,23.

GREICY VÂNIA SILVA FEITOSA
Perito Judicial Grafotécnica