

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO DO FORO DA COMARCA DE
MANAUS – AMAZÔNIA**

Processo nº 0634238-15.2017.8.04.0001

GRUPO ALIANÇA, já qualificada nos autos do **PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, por seus advogados constituídos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto se segue:

1. Breve histórico das Recuperandas.

Conforme salientado pelas Recuperandas em sua *exordial*, as mesmas tratam-se de empresas sólidas constituídas no mercado imobiliário manauara desde 1998, amplamente conhecida pela qualidade dos serviços prestados e solidez em seus empreendimentos.

Dessa forma, na década de 2000 as Recuperandas se associaram com o grupo PDG, que à época tratava-se de um forte grupo econômico em farta expansão no setor imobiliário, constituindo assim diversas SPE's, que eram constituídas com

investimento financeiro pela PDG e as Recuperadas com todo a sua expertise no mercado imobiliário do Estado do Amazonas.

Pois bem, os empreendimentos próprios das Recuperadas, como os constituídos com a PDG – SPE's – encontravam-se sustentáveis e com todas as suas obrigações regamente cumpridas, seja perante fisco, funcionários e consumidores.

Com efeito, o grupo PDG interpôs recuperação judicial no Estado de São Paulo, (processo nº 1016422-34.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais do Foro da Comarca de São Paulo), suspendendo todas as suas obrigações legais e financeiras junto as Recuperadas e os respectivos empreendimentos que possuíam em conjunto, gerando as Recuperadas custos das SPE's que não poderiam suportar, até mesmo porque suas participações societárias nas referidas empresas geravam em torno de 14% a 20%.

Somado a isso, as Recuperadas viram o mercado imobiliário sofrer forte retração, com cortes nos financiamentos bancários.

Diante desse cenário, as Recuperadas não tiveram outra alternativa senão ajuizar a presente recuperação judicial.

No lapso temporal que já transcorreu essa demanda, as Recuperadas vêm avidamente lutando para permanecer no mercado imobiliário, e liquidar todos os credores que comportam essa recuperação judicial, e quando começava a se reestabelecer nas suas atividades, fora novamente atingida como todo o mercado nacional e internacional com a pandemia da COVID – 19.

Ressalta-se que segundo Serasa Experian houve um aumento de 48,4% nos pleitos de recuperação judicial no último ano em decorrência do estado pandêmico.

2. Da proposta de formação de Unidades Produtivas Isoladas (art. 60-A, da Lei n. 11.101/2005).

Destarte, e buscando atender seus credores na melhor forma possível, as Recuperandas apresentaram seu plano que em breve linhas pleiteiam: - *credores trabalhistas: pagamento de 20% dos valores devidos em 12 meses como prevê o artigo 54 da Lei nº 11.101/2005, com carência de 12 meses após a aprovação do plano para o primeiro pagamento;* - *credores ME e EPP: pagamento de 10% dos valores devidos em 12 meses após a liquidação dos credores trabalhistas;* - *credores quirografários: 10% do valor devidos após o encerramento do pagamento dos credores da classe anterior.*

Contudo, como as Recuperandas sempre atuaram com lisura perante seus parceiros comerciais e clientes, bem como ainda em respeito a legislação pátria e o Poder Judiciário, vislumbrou nesse último interregno de tempo uma melhor forma de cumprir com suas obrigações. Verifica-se:

Conforme preleciona o artigo 47 da Lei nº 11.105/2005, resta evidente que o objetivo do legislador ao instituir a recuperação judicial é a preservação da empresa, por meio da superação das eventuais crises financeiras por ela enfrentadas, visando à manutenção de empregos, a proteção dos interesses de credores e a preservação da função social da empresa.

Nesse sentido, para alcançar tal objetivo, o legislador previu no artigo 60 da referida lei a possibilidade de venda de "unidades produtivas isoladas" ("UPI") na recuperação judicial como uma das medidas a serem adotadas para o soerguimento da empresa, quando o plano de recuperação assim permita:

“Art. 60. Se o plano de recuperação judicial aprovado envolver alienação judicial de filiais ou de unidades

produtivas isoladas do devedor, o juiz ordenará a sua realização, observado o disposto no art. 142 desta Lei.

Parágrafo-único. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, observado o disposto no § 1º do art. 141 desta Lei.”

“Art. 60-A. **A unidade produtiva isolada de que trata o art. 60 desta Lei poderá abranger bens, direitos ou ativos de qualquer natureza, tangíveis ou intangíveis, isolados ou em conjunto, incluídas participações dos sócios**”.

Dessa forma, por meio do referido dispositivo legal o legislador buscou criar mais uma forma de as empresas em difícil situação econômico-financeira captarem recursos e, assim, terem fluxo de caixa para desenvolver sua atividade econômica e recuperarem-se nos planos fático e jurídico.

Assim, considerando que no caso em tela as atividades das Recuperandas encontram-se voltadas ao setor imobiliário e, logicamente, seus ativos tratam-se de bens imóveis e prestação de serviços de gestão imobiliária, devidamente abrangidos pela legislação em espécie, as Recuperandas vislumbraram como uma solução viável a apresentação do destacamento de Unidades Produtivas Isoladas (UPI's) visando a quitação do saldo devedor.

Isso porque, uma das Recuperandas possui participação societária no empreendimento **RESIDENZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que consiste em lotes em condomínio fechado, constituído sob o regime de patrimônio de afetação, e verificou dentro dos limites da vinculação¹ a possibilidade

¹ A proposta não adquire a qualidade obrigacionária em duas hipóteses: 1ª) se formulada sem a necessária intenção vinculativa ao ato obrigacional da oferta, resumindo-a a uma simples tratativa de negociação (convite a contratar).

de ofertar, dentro dos limites impostos, unidades autônomas que constituirão as Unidades Produtivas Isoladas imobiliárias para liquidação de seu passivo.

Assim, de acordo com participação, as Recuperandas pretendem destacar lotes do referido empreendimento para formação das Unidades Produtivas Isoladas, as quais seguirão o regramento legal conceituado pela Nova Lei de Falências.

Para tanto, as Recuperandas conseguiram destacar 16 (dezesesseis) lotes assim descritos e caracterizados:

DESCRIÇÃO DOS LOTES				
	LOTE	m2	Rua	Quadra
1	14	250	5	2A
2	15	250	5	3A
3	16	250	5	3A
4	22	250	7	3A
5	23	250	7	3A
6	24	250	7	4A
7	25	250	7	4A
8	33	250	9	5A
9	34	250	9	5A
10	61	250	15	8A
11	173	250	24	13B
12	180	250	22	12B
13	241	250	8	4B
14	247	250	6	4B
15	248	250	6	3B
16	255	250	4	2B

Sendo certo ainda, que de acordo com a avaliação em anexo, a soma dos referidos lotes importa o valor de R\$ 2.452.280,00 (dois milhões quatrocentos e cinquenta e dois mil duzentos e oitenta reais).

em face dos próprios termos em que foi apresentada; 2º) quando a natureza do negócio ou as circunstâncias do caso proposto evidenciarem a falta da obrigatoriedade.” (ALVES, Jones Figueiredo. *Código Civil Comentado*. Saraiva, 10ª ed., pág. 456/457)

Para tanto, as Recuperandas propõem o deságio para liquidação de todos os débitos com a alienação da UPI nos seguintes termos:

- classe trabalhista: deságio de 65%; até o limite de 150 salário-mínimo, o que exceder este valor terá o critério dos quirografários, nos termos do artigo 83, inciso I da Lei nº 11.101/2005;
- classe quirografária: deságio de 70%;
- classe ME e EPP: deságio de 70%;

Assim, de acordo com os lotes obtidos para constituição da UPI, bem como a avaliação apresentada *versus* o deságio proposto, o valor comportará a liquidação de todos os débitos à vista com a alienação da UPI.

Dessa forma, as Recuperandas, propõe a alienação das UPI's, no seguinte formato:

- I. **Prazo de Venda pelas Recuperandas** (entendimento segmentado pelo STJ, no julgamento do recurso especial nº 1689187/RJ): As Recuperandas propõem o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial para realizar a venda da UPI Imobiliária a terceiros interessados por 100% (cem por cento) do valor da avaliação. Em caso de oferta com desvalorização em até 20% (vinte por cento) do importe avaliado, as Recuperandas poderão realizar a venda da UPI. No entanto, caso a oferta seja com desvalorização superior a 20% (vinte por cento) informarão formalmente ao juízo por meio de petição visando a aprovação quanto à celebração do negócio. Em ambas as situações, ocorrendo a aprovação da venda direta, o saldo remanescente será liquidado na forma do inciso VIII abaixo;

- II. **Venda por pregão:** Caso as Recuperandas não obtenham êxito na venda da UPI Imobiliária no prazo proposto no item I, a mesma irá para pregão judicial, por 100% (cem por cento) do valor da avaliação. Não sendo admitido no primeiro pregão, propostas inferiores ao referido valor. Sendo infrutífero o primeiro pregão, poderá ser realizada mais outras duas tentativas, sendo que a cada nova tentativa, o valor poderá sofrer redução de 10% (dez por cento), não podendo ser estipulado preço inferior à 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, salvo quando houver expressa anuência das Recuperandas;
- III. **Mandato para Venda:** A fim de maximizar o valor a ser obtido com alienação da UPI, as Recuperandas podem contratar, à suas expensas, empresa especializada para prospectar e apresentar potenciais interessados.
- IV. **Proposta Vencedora:** A proposta vencedora será apurada nos termos do §6º do artigo 142 da LRE. Se a proposta de maior valor for igual ou superior ao Preço da UPI, será declarada vencedora. Se não houver propostas que alcancem o Preço da UPI, deverá ser realizado um novo processo competitivo, por meio de designação de nova data para apresentação de propostas, observando-se as regras supra descritas;
- V. **Sucessão:** Em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 60 e inciso II do artigo 141, ambos da LRE, a UPI estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, observado o disposto no §1º do artigo 141 da LRE;
- VI. **Saldo Líquido da Alienação:** Será considerado “Saldo Líquido da Alienação” o valor advindo da alienação da UPI, após abatimento de todas as despesas relativas à consecução da venda (por exemplo, mas não apenas: tributos de obrigação legal do vendedor e comissões de corretagem). As

Recuperandas deverão apresentar todos os documentos e comprovantes relativos às despesas abatidas do produto das alienações, sempre que solicitado por qualquer Credor;

VII. **Insucesso da Alienação:** Ocorridos, no mínimo 03 (três) pregões, sem sucesso as Recuperandas poderão solicitar autorização do Juízo e dos credores para realizar a venda individualizada de cada bem que compõe a UPI;

VIII. **Destinação dos Recursos:** Todos os valores auferidos pela alienação da UPI terão por destinação os credores, que receberão proporcionalmente aos seus créditos e respectivos deságios. Caso a venda ocorra por até 70% (setenta por cento) do valor da avaliação e este montante não seja suficiente a quitação dos credores, as Recuperandas comprometem-se a efetuar o pagamento dos créditos remanescentes da diferença (30% entre a venda e avaliação) em um prazo de 36 (trinta e seis) meses;

3. **Do requerimento.**

Diante o exposto, as Recuperandas aditam a forma de pagamento e deságios ofertados em seu Plano de Recuperação Judicial, a fim de satisfazer todos os credores da melhor forma possível, em total lealdade processual, razão pela qual requer seu deferimento.

Termos em que,

Pede-se Deferimento.

De São Paulo (SP) para Manaus (AM), 12 de agosto de 2021.

Aguinaldo da Silva Azevedo
OAB/SP nº 160.198

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

1 - SOLICITANTE

“RESIDENZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”



Foto 01: Vista do Imóvel Avaliando

VENDA

Imóvel: Rod. Manoel Urbano, AM-070, KM 03, nº. 05, lote 192, Cond.
Lacqua Residence
CEP: 69405-000
Cacau Pireira - IRANDUBA/AM.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

2. ÍNDICE.

1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pág. 01
2. - Índice.....	pág. 02
3. - Objetivo.....	pág. 03
4. - Número do Parecer.....	pág. 03
5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pág. 04/ 05
6. - Abreviaturas.....	pág. 06
7. - Preliminares /vistoria.....	pág. 07
8. - Descrição do Imóvel.....	pág. 07
9. - Características da Região/ melhorias e confrontações.....	pág. 08
10. - Localização / Vista aérea por satélite.....	pág. 09
11. - Fotos do imóvel Avaliando.....	pág. 10 à 15
12. - Metodologia fonte de pesquisas referenciais.....	pág. 16
13.- Fotos de Imóveis referenciais.....	pág. 17 à 23
14 - Homogeneização de dados imóvel Real.....	pág. 24
15 - Nota de Esclarecimento.....	pág. 25
16. Conclusão do Parecer.....	pág. 25
17. Dados do Corretor Avaliador	pág. 26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel, situado a Rod. Manoel Urbano, AM-070, KM 03, nº. 05, Cond. Lacqua Residence, Cacau Pireira, CEP: 69405-000, de propriedade de RESIDENZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., Inscrito no CNPJ nº 10.374.558/0001-90, imóvel este devidamente registrado no Cartório de 1º. Ofício de Registro de Imóveis de Iranduba sob matrícula 5.464.

4 – NUMERO DESTA PARECER - “ PTAM ”

“PTAM – AACCF 0006/2021”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º s 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

5.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

6 – ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-AM - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de MANAUS

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M2 - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

T.C - Área Total construída

T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

MG - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

7. PRELIMINARES

7.1 - Por solicitação verbal do proprietário; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor Real para VENDA do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Iranduba.

7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor no dia 05/07/2021 no período da manhã sendo conferida a metragem do imóvel.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel tipo lote possui um terreno de 10 metros de frente x 25 metros de fundo, perfazendo uma área total de 250m².

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

9. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado na Rod. Manoel Urbano, AM 070, KM 03, nº. 05, lote 192, Cond. Lacqua Residence, Cacau Pireira, CEP: 69405-000, Iranduba-AM. Nas proximidades da Ponte do Rio Negro, Fábrica de Picolé Frios Yanna, Balneário da Jeniffer, Casa das Frutas Sê tu uma benção, Café e lanche Priscila, Café e restaurante Sabor da Terra.

9.1 - Melhorias públicas

O Cacau Pireira conta com um amplo sistema de infraestrutura, bem desenvolvido e periodicamente adaptado as novas necessidades. Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, posto de gasolina.

9.2 – CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas em sua Matrícula de nº 5464 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Iranduba e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Foto 02 – Mapa parcial do Imóvel

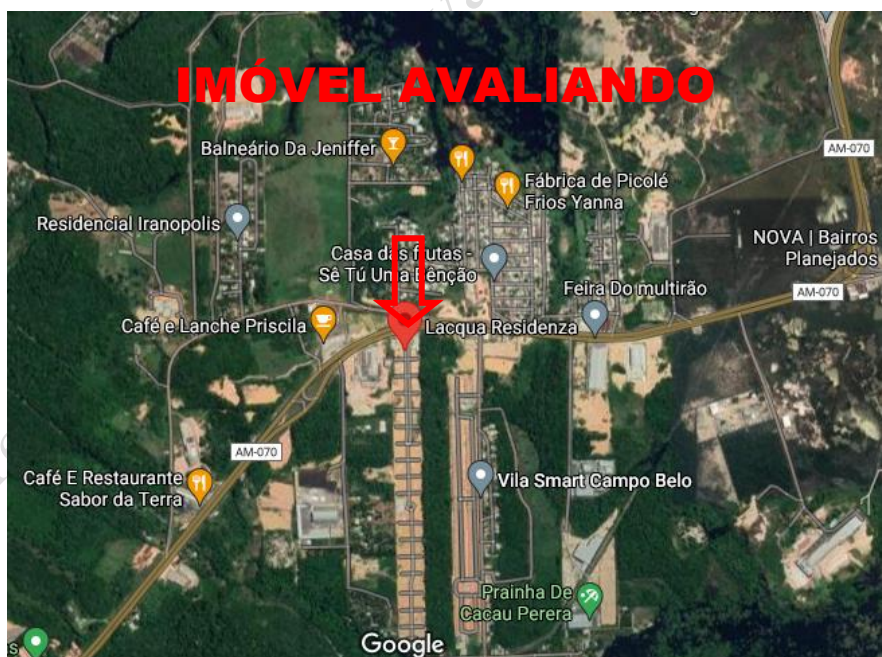


Foto 03 – Vista aérea do Imóvel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

11.- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

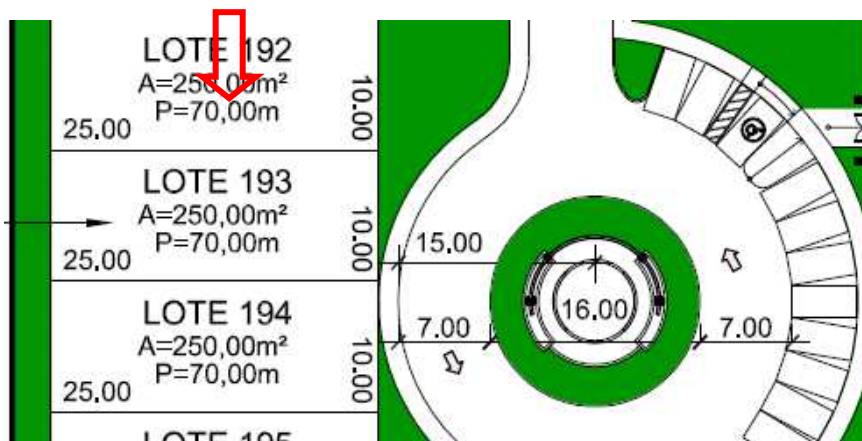


Foto 04 – Vista Geral do Imóvel



Foto 05 – Vista Geral do Imóvel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Foto 06 – Vista Geral do Imóvel



Foto 07 – Vista Geral do Imóvel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

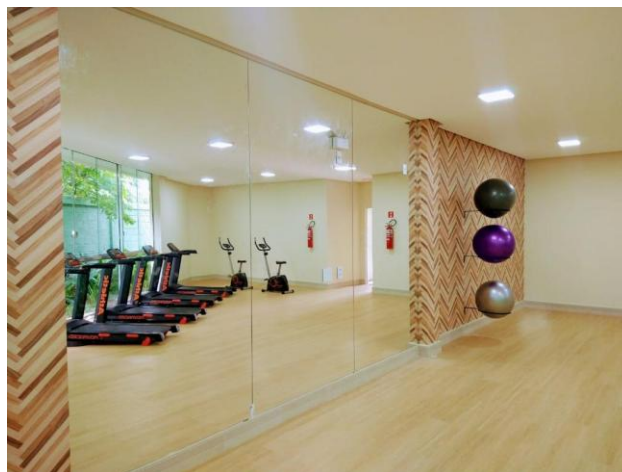


Foto 08 – Vista Geral do Imóvel



Foto 09 – Vista Geral do Imóvel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Foto 10 – Vista Geral do Imóvel



Foto 11 – Vista Geral do Imóvel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Foto 12 – Vista Geral do Imóvel



Foto 13 – Vista Geral do Imóvel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Foto 14 – Vista Geral do Imóvel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

12. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “METODO COMPARATIVO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; Por meio da pesquisa adotada, **através de análise e comparação entre os diversos imóveis classificados como sendo de mesma categoria, foram obtidos dados referentes a valor de metro quadrado, para que se pudesse elaborar uma média entre os mesmos e obter o valor final do imóvel avaliando.**

Para obtenção do resultado final aplicar-se-á a seguir a devida homogeneização dos dados.

12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando que identificados como “R1 a R7”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

13.- FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS



Vendo lotes em cd fechado, localizado na Ponta Negra, Vivenda das...

destaque lote/terreno para comprar em
 Avenida Coronel Teixeira, 0 - Ponta Negra, Manaus - AM

R\$ 175.000

condomínio não informado • IPTU não informado



250 m²

Corretora Mari Lago

Creci: 2934-F-AM



Contatar anunciante

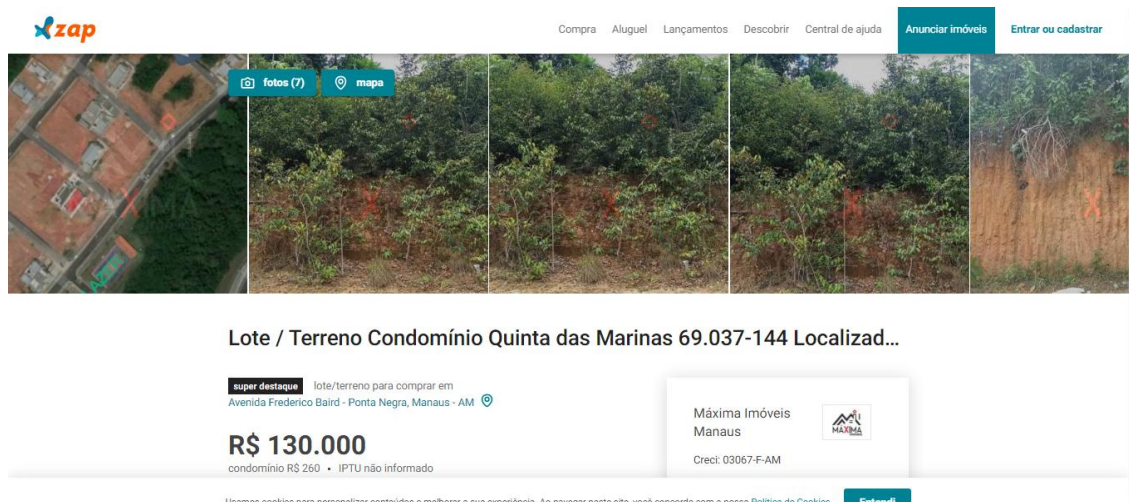
Imóvel na Ponta Negra

R1: Valor da venda: R\$ 175.000,00 – 250m² - **R\$ 700,00 valor por m² –**

Fonte:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ponta-negra-manaus-am-250m2-id-2496759799/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Compra Aluguel Lançamentos Descobrir Central de ajuda Anunciar imóveis Entrar ou cadastrar

fotos (7) mapa

Lote / Terreno Condomínio Quinta das Marinas 69.037-144 Localizad...

super destaque lote/terreno para comprar em Avenida Frederico Baird - Ponta Negra, Manaus - AM

R\$ 130.000
condomínio R\$ 260 • IPTU não informado

Máxima Imóveis Manaus
Creci: 03067-F-AM

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies. Entendi

Imóvel na Ponta Negra

R2: Valor da venda: R\$ 130.000,00 – 250m² - **R\$ 520,00 valor por m²** –

Fonte:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ponta-negra-manaus-am-250m2-id-2525630725/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Lote de 317m² disponível no Condomínio Quinta das Marinas, present...

destaque lote/terreno para comprar em
 Avenida Frederico Baird - Ponta Negra, Manaus - AM

R\$ 140.000

condomínio R\$ 250 • IPTU R\$ 300

317 m²

Lokus Imóveis

Creci: 05440-F-AM

1 pessoa interessada nesta oferta

Contatar anunciante

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

Entendi

Imóvel na Ponta Negra

R3: Valor da venda: R\$ 140.000,00 – 250m² - **R\$ 560,00 valor por m²**

Fonte:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-ponta-negra-manaus-am-317m2-id-2517004884/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Tranquilidade, elegância e diferenciação, o Vivendas das Marinas trás...

lote/terreno para comprar em
 Avenida Frederico Baird, 15 - Ponta Negra, Manaus - AM

R\$ 135.000

condomínio não informado • IPTU não informado



250 m²

Imobiliária Casa Norte



Contatar anunciante

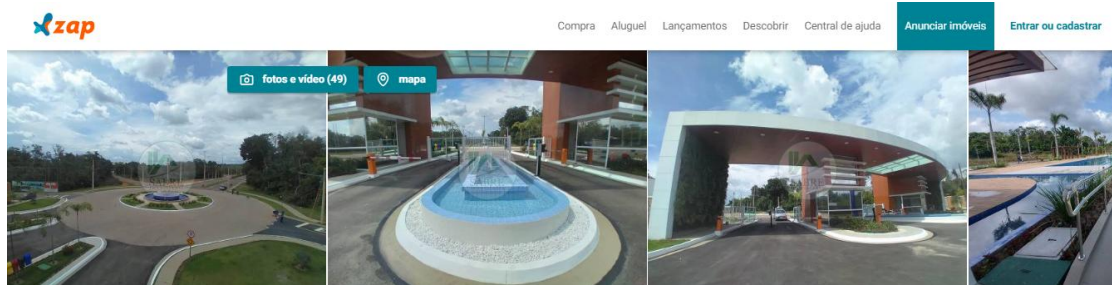
Imóvel na Ponta Negra

R4: Valor da venda: R\$ 135.000,00 – 250m² - **R\$ 540,00 valor por m²**

Fonte:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-ponta-negra-manaus-am-317m2-id-2517004884/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Terreno a Venda condomínio Vivenda das Marinas, bairro Ponta Negr...

lote/terreno para comprar em
Rua José Pinto - Ponta Negra, Manaus - AM

R\$ 155.000 R\$ 165.000
Economize R\$ 10.000 (6%)
condomínio não informado • IPTU não informado

Sabre Consultoria
Imobiliária

Creci: 00369-JAM

1 pessoa interessada nesta oferta

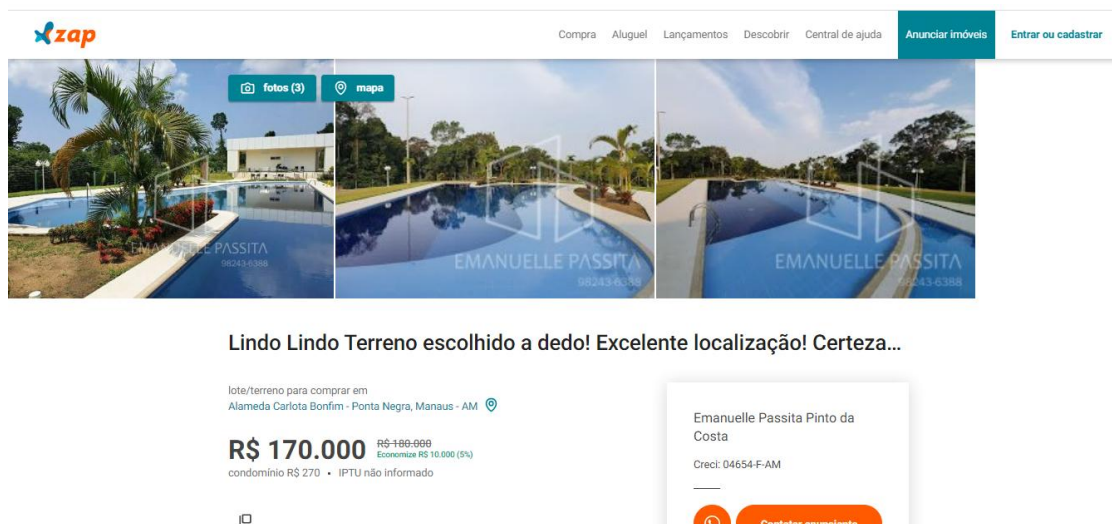
Imóvel na Ponta Negra

R5: Valor da venda: R\$ 155.000,00 – 250m² - **R\$ 620,00 valor por m²**

Fonte:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ponta-negra-manaus-am-250m2-id-2518561014/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Imóvel na Ponta Negra

R6: Valor da venda: R\$ 170.000,00 – 275m² - **R\$ 618,18 valor por m²**

Fonte:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ponta-negra-manaus-am-275m2-id-2520380176/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

zap

Compra Aluguel Lançamentos Descobrir Central de ajuda Anunciar imóveis Entrar ou cadastrar

fotos e vídeo (15) mapa

Loteamento Mosaico Ponta Negra - Lotes A Partir de 250m2...

lote/terreno para comprar em
Rua Romênia, 0 - Ponta Negra, Manaus - AM

R\$ 183.327
condomínio não informado • IPTU não informado

Manancial Imóveis

Contatar anunciante

Imóvel na Ponta Negra

R7: Valor da venda: R\$ 183.327,00 – 250m² - R\$ 733,31 valor por m²

Fonte:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ponta-negra-manaus-am-275m2-id-2520380176/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

14.- HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

15.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

PLANILHA DE CONVERSÕES

Assim, para o terreno avaliando, calculamos o preço médio oferecido pelo mercado da seguinte forma:

$$\frac{R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7}{7} = \text{PM(PREÇO MÉDIO)}$$

7

Então:

$(700,00 + 520,00 + 560,00 + 540,00 + 620,00 + 618,18 + 733,31) / 7 = \text{R\$ } 613,07$
 o metro quadrado.

- **PREÇO MÉDIO: 613,07 x 250 m² = R\$ 153.267,50 (Cento e cinquenta e três reais, duzentos e sessenta e sete reais, cinquenta centavos).**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

15.- NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração:
O Valor de Mercado para venda do imóvel no estado em que se encontra.

16.- CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos,

CONCLUIMOS que:

Para a Venda do imóvel avaliando, tendo como média o valor de R\$ 613,07por/m², e aplicado sobre a metragem construída do imóvel avaliando, encontramos a importância de R\$ 153.267,50 (Cento e cinquenta e três reais, duzentos e sessenta e sete reais, cinquenta centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% para menos e + 5% para mais), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Manaus, 07 de julho de 2021.

Atenciosamente


ANTONIO AUGUSTO CASTELO DE CASTRO FILHO

Corretor/Avaliador Certificado N 08178 COFECI(Conselho Federal dos Corretores de Imóveis)/CRECI 2382 AM/RR 18ª REGIÃO

CRA 1-5319 AM/RR

Perito Avaliador Pelo Conselho Nacional Dos Peritos Judiciais Da República Federativa Do Brasil Certificado Sob O Registro N° 00.015.0562/2016

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

17.- DADOS DO CORRETOR/AVALIADOR

ANTONIO AUGUSTO CASTELO DE CASTRO FILHO

Corretor de imóveis CRECI AM/RR 2382PF.

HABILIDADES PROFISSIONAIS

Experiência na área imobiliária como corretor de imóveis desde 2009;

Administrador - CRA AM/RR nº 1-5319

Corretor de Imóveis – CRECI-AM/RR nº 2382

Corretor Avaliador Certificado no COFECI sob o número 08178

Perito Avaliador de Imóveis- Certificado pelo CONPEJ-Conselho Nacional dos Peritos Judiciais sob o número 00.015.0562.

ENDEREÇO

Av. Jornalista Humberto Calderaro Filho, 02 – Adrianópolis.

Manaus / AM, CEP: 69057-015

Tel. (92) 98222-7067

E-mail: augustocastelo0505@gmail.com