



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 11ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0000318-86.2018.5.11.0012**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 22/03/2018

Valor da causa: R\$ 259.258,40

Partes:

RECLAMANTE: FABIO BATISTA

ADVOGADO: ANA PAULA NOGUEIRA DE SAO MARCOS

ADVOGADO: MARCIO CESAR OLIVEIRA LEITE

ADVOGADO: ANDERSON LUIZ DE ALMEIDA

RECLAMADO: F N DE CASTRO E CIA LTDA

ADVOGADO: PRISCILA PACHECO FERREIRA

ADVOGADO: EDSON DE OLIVEIRA

ADVOGADO: MARCUS JOSE QUEIROZ FERREIRA

RECLAMADO: THEREZINHA E SILVA AUCAR

ADVOGADO: SÉRGIO PAULO MONTEIRO LITAIFF FILHO

ADVOGADO: MARCUS JOSE QUEIROZ FERREIRA

RECLAMADO: SANDRA REGINA AUCAR BARAUNA

ADVOGADO: SÉRGIO PAULO MONTEIRO LITAIFF FILHO

ADVOGADO: MARCUS JOSE QUEIROZ FERREIRA

RECLAMADO: JOSE JORGE MARINHO AUCAR JUNIOR

ADVOGADO: SÉRGIO PAULO MONTEIRO LITAIFF FILHO

ADVOGADO: MARCUS JOSE QUEIROZ FERREIRA

Manaus-Am, 19 de fevereiro de 2024.

Att.

Therezinha e Silva Aucar

Sandra e Silva Aucar

José Jorge Marinho Aucar Júnior

Marcelo Silva Aucar

1



Prezada cliente,

Em referência aos contatos mantidos com a equipe de nossa empresa, apresentamos nosso Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em conformidade com a solicitação de V.sa.

Nosso compromisso permanente é buscar sempre atender nossos clientes, oferecendo serviços e soluções que atendam seus objetivos de negócios.

Neste sentido, esperamos corresponder às expectativas e estar em conformidade com os objetivos de V.sa

.

Atenciosamente,

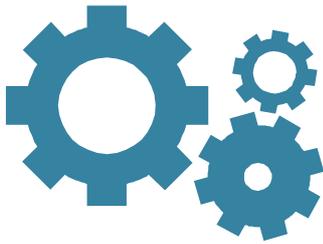
Marcos A. Soares
Diretor Geral
DPI Consultoria Ltda.

Rua Ferreira Pena nº 76 - Bairro Centro
Cep 69055-021 Manaus-Am
Fone 92-3633-8190

Quem somos

A DPI Cosultoria desenvolveu-se da necessidade de se trabalhar uma nova abordagem que objetiva atender e contribuir de forma personalizada com as estratégias e práticas de clientes corporativos.

Voltada para nosso cliente, o enfoque primordial da DPI é fornecer serviços diferenciados e da mais alta qualidade.



Temos pleno conhecimento de mercado em consultoria de investimentos, serviços imobiliários e implantação industrial. Somos uma empresa de consultoria imobiliária com soluções integradas e uma variedade completa de serviços com excelência e competência.

Nossa Consultoria de investimentos imobiliários alia atendimento inovador às tendências do setor e melhores práticas para determinar a solução perfeita para cada necessidade.

Campo de Atuação

- ✓ Consultoria de investimento imobiliário
- ✓ Consultoria em implantação industrial
- ✓ Avaliação de mercado para imóveis
- ✓ Processos de Built to Suit e Sale Lease Back.

Rua Ferreira Pena nº 76 - Bairro Centro
Cep 69055-021 Manaus-Am
Fone 92-3633-8190

Avaliação Imobiliária

O Parecer Técnico de Avaliação de Mercado tem como objetivo a determinação ou estimativa de valor de um determinado imóvel. É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre ele, sendo empregada em uma variedade de situações. É o conjunto de operações através dos quais pode-se formar juízo de valor de um determinado bem. É um parecer mercadológico que considera fatores como localização, tipo de acabamento, área do terreno, tendências e movimentação de mercado.

"Avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado." (Glossário de terminologia do IBAPE-SP).

Método Comparativo de Análise de Mercado

A função principal de um parecer técnico de avaliação é obter uma estimativa do valor de um imóvel, sob um determinado conjunto de condições. E para tanto, existem vários métodos para se encontrar o valor de mercado de uma propriedade. O melhor caminho é a comparação com dados de transações de imóveis semelhantes, efetuadas na mesma época em que se necessita encontrar o valor. O que nem sempre é possível, principalmente quando se trata de imóveis singulares, tais como grandes prédios comerciais e industriais e etc.

O método adotado neste parecer de avaliação de imóvel foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se a norma NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios, considerando as partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) dessa norma.

O método comparativo de análise de mercado reflete de uma forma mais objetiva a realidade do mercado imobiliário, pois se baseia em uma média de valores e dados coletados de imóveis similares de uma mesma região. O valor de mercado é determinado pela comparação direta com outros imóveis, que apresentam semelhança e mesmas características. E utilizando-se de critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, fato inerente ao mercado imobiliário. É conseguido através da análise comparativa de mercado. E consiste na realização de levantamento de amostras de imóveis e terrenos de características similares, coletados na mesma região de estudo. As informações ou dados de mercado são obtidos valendo-se de entrevistas, visitas técnicas, anúncios de jornais ou revistas, documentações de transferência, cadastros ou informações de corretores. Estabelecendo desta forma o valor médio do preço do metro quadrado de terrenos e edificações na mesma área do imóvel em tela. Existem muitas técnicas para a avaliação de um imóvel, mas nenhuma delas é mais importante do que o enquadramento do valor do bem aos padrões de mercado. O método comparativo de análise de mercado reflete a realidade e o **valor de mercado** para o seguimento imobiliário da cidade Manaus.

Valor de Mercado

Apesar da multiplicidade para o conceito de valor, este depende exclusivamente da oferta e demanda por isso a verificação e interpretação do valor, depende de profissional especializado na avaliação.

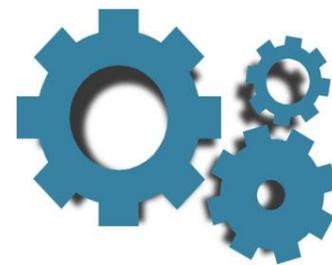
"O valor a ser determinado corresponde sempre aquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita..." (ABNT item 1.3).

Como o conceito de valor só pode ser entendido em termos monetários, e dentro de um mercado, valor e valor de mercado são sinônimos, nas condições das definições citadas, consistindo em valores médios resultantes dos equilíbrios gerais do mercado imobiliário.

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário tem comportamento muito diferente dos mercados de outros bens. As distinções decorrem das características especiais dos imóveis e do mercado imobiliário. Existem inúmeras fontes de divergências e desigualdades entre os imóveis. Por sua localização fixa, qualquer alteração no ambiente provoca modificações nos valores dos imóveis. Como as influências não são homogêneas, as variações provocadas são claramente distintas, progressivamente diferenciando os imóveis.

As variações nas condições do mercado são absorvidas pelos imóveis, através de aumento ou diminuição de seus valores, que variam no tempo e no espaço e que, em última análise, são resultantes da oferta e demanda pelo bem. Em um dado momento, há um "equilíbrio instantâneo", do qual resulta um valor de mercado. Mudanças na oferta ou na demanda provocarão novo equilíbrio, em outro nível de preços.



Não se pode supor a existência de concorrência perfeita no mercado imobiliário. Aceitar a perfeição de um mercado significa, de uma forma simples, admitir que os bens possam ser considerados idênticos, que a entrada no mercado é livre, ou que as pessoas têm informação perfeita, decidam livre e prudentemente, sem pressões de qualquer ordem, e que as ações individuais não afetam os preços. O Mercado imobiliário é dinâmico, ativo, imperfeito onde se apresenta forte tendência de decréscimo.

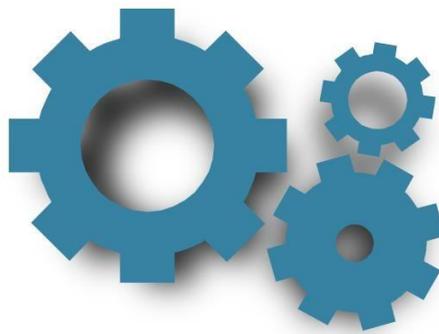
Parecer de Avaliação de Mercado

Procedimentos e pressupostos

Para atendimento e objetividade do parecer em tela, foram adotados os procedimentos descritos a seguir, bem como os pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel.

5

1. Observância das prescrições das normas da ABNT que regem o assunto;
2. Consulta ao Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus;
3. Vistoria *in loco*, considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, e uso da circunvizinhança;
4. Observância a Resolução 1066/2007 do COFECI.



Síntese do Parecer

6

Relação do Imóvel:

**1. Rua Ferreira Pena, nº 366 – Centro, CEP: 69010-140.
Matrícula de IPTU sob nº 6298.
Matrícula Registro de Imóvel sob nº 19.615 (2º Ofício de Registro de Imóvel).**

1- RUA FERREIRA PENA, Nº 366 – CENTRO.



7

Observações Gerais do Terreno

Descrição de Terreno Avaliado:

Área: 499,78m²

Forma: Regular

Topografia: Plano em relação à Rua.

Característica Física:

Relevo: Plano em toda sua extensão.

Superfície: Seco

Ocupação Atual: Habitada

Benfeitorias

Área Construída Total: 1.287,48m².

Conservação: Em bom estado.

Idade Aparente: Em média 10 anos.

Rua Ferreira Pena nº 76 - Bairro Centro
Cep 69055-021 Manaus-Am
Fone 92-3633-8190

Estrutura: Em concreto.

Piso: Em bom estado de conservado.

Sobre Revestimento: Em perfeito estado.

Características Construtivas: Para efeito de avaliação, o imóvel encontram-se em perfeito estado de conservação.

Padrão: Médio.

Pavimento: 03 andares

Quantidades de Salas: 27

Pressupostos

A documentação do imóvel, disponibilizada pela contratante e verificada pelo perito, pode ser visualizada no anexo.

Segundo características observadas no local, a edificação encontra-se em bom estado de conservação, com edificação em concreto, casa térrea, boa localização, pode ser considerada uma área comercial e também residencial.

Conclusão

O valor de locação do imóvel, objeto da avaliação realizada no mês de março de 2023, é de **R\$ 3.000.000,00 (Três Milhões de Reais)**.

CÁLCULOS VALOR DE MERCADO:

IMÓVEL/TIPO DE VALOR	ÁREA M ²	VALOR MÉDIO M ²
VALOR DE CONSTRUÇÃO/TERRENO	1.287,48	R\$ 2.329,59
VALOR TOTAL		R\$ 3.000.000,00

Determinação de Valor

Avaliação das Benfeitorias

A metodologia aplicada na avaliação das benfeitorias é a dos preços de custo de reprodução, na qual como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias acrescidas ao valor do terreno, o qual é avaliado separadamente pelo método comparativo de dados de mercado.

Para as construções adotamos como valores unitários básicos (VuB) os "Custos Unitários Básicos de Edificações (R\$/m²)" publicados na revista CONSTRUÇÃO MERCADO – PINI, ou nos casos específicos orçamentos junto a construtoras e empreiteiras do ramo. Para cada edificação, depois de selecionado o valor unitário mais adequado, foram aplicados os fatores corretivos de praxe, quais sejam:

Fator de Atualização (At): Corrige o valor unitário com a mesma variação do CUB- SINDUSCON/PR. no período entre a determinação do valor básico e a data da avaliação.

Custos Não Considerados (CNC): Agrega ao valor básico os custos não considerados em sua determinação tais como fundações especiais, elevadores, instalações de ar-condicionado, calefação, telefone interno, urbanização, ajardinamento, ligações de serviços públicos etc.,

Fator de Acabamento (Fa): Corrige o valor básico em termos do acabamento da construção em relação ao imóvel avaliando.

Fator de Depreciação (Fd): Deprecia o valor básico em função da idade aparente, vida útil e o estado de conservação do imóvel avaliando.

Vantagem da Coisa Pronta (Vcp): Incorpora ao valor de custo das benfeitorias à vantagem da mesma estar pronta e disponível, sendo função do prazo de construção e taxas financeiras vigentes.

Determinação de Valor - Venda

Determinação do Valor do terreno

Na determinação do valor do terreno, foram utilizados dados de pesquisas e média do valor das amostras coletadas na região. O valor da terra nua é inerente à localização, possibilidade de uso e o custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização.

Determinação do Valor das Edificações e Benfeitorias

Considera-se o uso e a vida útil do imóvel. E considerando, sobretudo o custo de construção civil e fator de obsolescência para depreciação das benfeitorias.

Estudo Vocacional do Imóvel

Apesar de ser uma Avaliação voltada para o estudo do máximo valor potencial do imóvel. Onde são levantados aspectos como: área ocupada, restrições físicas, ambientais, econômicas e legais, além de fatores mercadológicos e características da região. O imóvel objeto deste parecer, tem sua vocação perfeitamente definida.

10

Valor de Avaliação do Imóvel

Diante das considerações e levantamentos efetuados, constantes deste parecer, sugestionamos o Valor de avaliação para venda do imóvel em **R\$ 3.000.000,00 (Três Milhões de Reais)**.

Para a compreensão dos mecanismos de formação do valor imobiliário, para locação de um determinado imóvel, é de fundamental importância o entendimento das características básicas do mercado imobiliário e dos bens nele transacionados.

A metodologia que melhor se aplica para a definição do valor de locação de um imóvel é o **Método Direto Comparativo de Dados de Mercado – DCDM**, que define o valor através da comparação direta com dados de mercado assemelhados quanto a características e os atributos dos dados pesquisados. Consiste em fazer uma comparação dos preços pagos no mercado para propriedades similares, quando existem substitutos razoavelmente semelhantes e ocorrem transações com certa frequência, obtendo evidências para o valor do imóvel em tela.

Sem prejuízo das informações relevantes, o avaliador classifica o imóvel quanto à:

- a) liquidez: liquidez normal;
- b) desempenho de mercado: recessivo a normal;
- c) número de ofertas: médio a alto;
- d) absorção pelo mercado: média a demorada;
- e) público alvo para absorção dos bens: Residencial, comercial, industrial.

E neste sentido, busca-se a comparação com negociações efetivadas a partir da amostra do mercado, onde diferentes procedimentos podem ser adotados para o cálculo dos valores, os quais basicamente consistem na ponderação dos valores dos imóveis da amostra em função de seus atributos. E em conjunto com as características intrínsecas ou extrínsecas e obviamente as singularidades e aspectos valorizantes

do imóvel objeto deste parecer. A adequação comparativa e ajustes de valores atualizados são homogêneos individualmente, e cada amostra estudada em função de fatores que valorizam ou desvalorizam o valor individual de cada propriedade, alguns fatores que podem ser considerados: Uso, Tamanho, Tipo de Construção, Acabamento, Localização e etc.

Amostras

Foram considerados neste parecer, dados de oferta no mercado e valores de negociações efetivadas. Buscamos considerar amostras reais relativos às negociações já realizadas e ofertas de locação para melhor ilustrar as considerações de valor.

Apesar da existência de muitas amostras no mercado, a baixa quantidade de dados é relativa às limitações impostas pelo imóvel objeto deste parecer, principalmente considerando a área construída.

Valor de Locação

Valor para locação, considerando-se o estado físico e possibilidade de uso, sugerimos o percentual de 0,8%. Considerando ainda uma margem de 10% acima para valor de oferta.

Há de se considerar ainda, demais fatores como prazo de locação, garantias locatícias e uso. Condições que podem interferir no valor de locação.

Quantidade Demandada

A elasticidade-preço da demanda pode ser representada matematicamente, uma derivada da função demanda. Seu resultado normalmente é negativo. A elasticidade, então, é utilizada para calcular a taxa média de variação de uma função.

A curva de demanda é a representação gráfica da função procura, a qual traduz algebricamente a relação entre a quantidade procurada de um determinado bem e o seu preço de mercado. Trata-se de uma relação negativa, onde a curva da procura terá, necessariamente, inclinação negativa, o que significa que quanto mais elevado o preço do bem, menor será a quantidade procurada desse mesmo bem.

Considerando o valor de locação em seu máximo, R\$ 18,00, a demanda efetivamente será reduzida para um prazo normal de negociação. Principalmente considerando que há no mercado, ofertas de locação de menor valor.

Para o mercado de um bem entrar em equilíbrio é necessário que a quantidade ofertada de um bem, seja igual a quantidade demandada pelos consumidores. Como também é condição necessária que o preço que os consumidores estejam dispostos a pagar, seja igual ao preço que os ofertantes desejam negociar o bem.

Evidentemente, essa condição é hipotética, considerando principalmente o mercado de bens, pois existe uma condição inversa entre a quantidade demanda e o preço. No entanto, o mercado de imóveis apresenta condições peculiares, onde há presença de seleção adversa, e preço não necessariamente é a principal variável.

Considerações Finais

Os imóveis apresentam singularidade, durabilidade, custo elevado, localização fixa, elevado prazo de maturação, e forte influência da vizinhança e da acessibilidade, características que dificultam muito a comparação direta das unidades.

Em função destes elementos, o mercado imobiliário tem:

- . preços dominados pelos níveis dos imóveis do estoque (usados);
- . lento crescimento em quantidade ofertada;
- . está ligado à evolução constante do meio construído;
- . tem uma dinâmica muito particular;
- . é limitado espacialmente

Quanto à Liquidez

A classificação quanto à liquidez da área avalianda, em função da localização do imóvel e, sobretudo seu uso, pode ser considerada como boa. Desta forma, o imóvel objeto deste Parecer de Avaliação, pela sua privilegiada localização, e pela qualidade das suas instalações, pelo padrão de construção, não encontraria obstáculos para comercialização considerando um prazo normal de negociação.

Quanto à Depreciação Física

Entende-se como depreciação a perda de aptidão de uma benfeitoria para atender o fim a que foi destinada. As causas que provocam esta perda podem ser principalmente de ordem física ou funcional. Ambas não afetam o imóvel em questão, pois este apresenta funcionalidade e manutenção contínua.

Informações Gerais

O preço sugerido neste estudo reflete a realidade de mercado. Os valores atribuídos são resultado de pesquisa, coleta de dados e visitação ao imóvel. No entanto, pela própria dinâmica do mercado, este Parecer objetiva apenas sugerir um valor para venda do imóvel. Um norte para a comercialização.

Este parecer não considera dados hipotéticos ou estudos baseados em suposições. Busca realidade do mercado, mas com o devido tratamento estatístico dos dados obtidos.

Encerramento

Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram consideradas ou efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, questões legais junto a Suframa, etc. Bem como nenhum ônus de caráter jurídico identificado no imóvel.

13

DPI CONSULTORIA Assinado de forma digital
EM GESTAO E por DPI CONSULTORIA
ADMINISTRACAO EM GESTAO E
IMOBILI:05488804 ADMINISTRACAO
000103 IMOBILI:05488804000103
Dados: 2024.02.19
12:19:18 -03'00'

MARCOS ALVES SOARES

DPI Consultoria Ltda.

Rua Ferreira Pena nº 76 - Bairro Centro
Cep 69055-021 Manaus-Am
Fone 92-3633-8190

ANEXOS

		PREFEITURA DE MANAUS - AM SEMEF BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO Inscrição: 1.03.0008.4.1264.0001.0 Matrícula: 6298			
CÓD. CONTRIBUINTE 538521		CPF / CNPJ 496.918.051-20		CONTRIBUINTE PRINCIPAL FABIO BATISTA	
				RG 556659 - MS	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL					
TIPO IMÓVEL PREDIAL		CATEGORIA TRIBUTAVEL PMM		INSCRIÇÃO ANTERIOR 1.0.3.00.0.8.4..1264..	
				HABITAÇÃO ECONÔMICA NÃO	
CÓDIGO 46786		LOGRADOURO RUA - FERREIRA PENA		NÚMERO 366	
				CEP 69.010-140	
COMPLEMENTO		BAIRRO CENTRO		CIDADE / ESTADO MANAUS / AM	
LOTEAMENTO		CONDOMÍNIO			
SITUAÇÃO CADASTRAL					
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVO					
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO					
ÁREA DO TERRENO (M²) 499,78		TESTADA PRINCIPAL (M) 10,19		Nº DE FRENTES 1	
				CÓDIGO FISCAL 04-ARBITRADO 70%, IMÓVEL F	
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²) 1.287,48		PROFUNDIDADE (M) 49,66		TOTAL DE UNIDADES NO LOTE 1	
SITUAÇÃO DA QUADRA MEIO DA QUADRA		PATRIMÔNIO PARTICULAR			
OCUPAÇÃO DO TERRENO EDIFICADO		TOPOGRAFIA PLANO			
PEDOLOGIA NORMAL		LIMITAÇÃO MURADO			
CALÇADA COM CALÇADA					
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO					
UNIDADE A		ANO CONSTRUÇÃO 0		QUANTIDADE PAVIMENTO 3	
				ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE 1287,48	
TIPO HABITE-SE NÃO		NÚMERO HABITE-SE		DATA HABITE-SE / /	
ESCOAMENTO SANITÁRIO REDE DE ESGOTO		SUBSOLO NÃO			
TERRAÇO NÃO		SITUAÇÃO DA UNIDADE CONSTR FRENTE			
TIPO DE CONSTRUÇÃO CASA		ALINHAMENTO RECUADA			
SITUAÇÃO RELATIVA AO LOTE GEMINADA		ESTRUTURA CONCRETO			
PATRIMÔNIO PARTICULAR		USO DO IMÓVEL MISTO			
REVESTIMENTO DA FACHADA REBOCO		GRANDES GERADORES DE LIXO NÃO			
COBERTURA CIMENTO AMIANTO		PAREDE ALVENARIA			
PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR			
DADOS VALOR VENAL					
VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 111.805,66		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$) 648.055,91		VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 759.861,57	
				CAT* 75	
				ALÍQUOTA (%)* 0,9000	
SERVIÇOS URBANOS					
ÁGUA		ESGOTO			
PAVIMENTAÇÃO		TRANSP. COLETIVO			
COLETA DE LIXO		ELETRIFICAÇÃO			
ILUMINAÇÃO PÚBLICA		QUIAS E SARJETAS			

15

Rua Ferreira Pena nº 76 - Bairro Centro
Cep 69055-021 Manaus-Am
Fone 92-3633-8190

