



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
VARA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO
FÓRUM DE JUSTIÇA DESDORA. NAYDE VASCONCELLOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

1. Solicitante: Determinação Judicial/Mandado de Avaliação

Processo N°: 0001415-13.2012.8.04.6500

Exequente: BANCO DO BRASIL

Executado: KENNEDY OLIVEIRA ROCHA

KENNEDY OLIVEIRA ROCHA ME

Juízo: VARA ÚNICA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO/AM

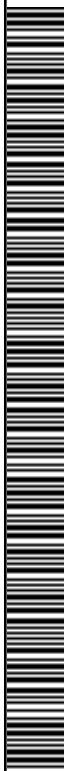
2. Finalidade: Embasamento de Decisão Judicial/Leilão

3. Objetivo: Determinação do valor de mercado, para fins de realização de leilão judicial, de imóvel urbano, conforme consta em mandado de avaliação expedido pelo juízo de Presidente Figueiredo/AM.

4. Objeto da Avaliação: Imóvel localizado na área urbana do município de Presidente Figueiredo conforme descrições.

5. Localização:

1) localizado em área de terra Urbana, comercial, situado na quadra - 05-C-Lote - 23, setor - 01, com uma Área de 218,036 m², com os LIMITES E CONFRONTAÇÕES: NORTE: com o calçadão; ESTE: com Av. Sucupira; SUL: com o Lote 21; OESTE: com





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
VARA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO
FÓRUM DE JUSTIÇA DESDORA. NAYDE VASCONCELLOS

Lote 24, respectivamente. Identificação do Proprietário/ Detentor: KENNEDY OLIVEIRA ROCHA, C.P.F. nº 474.677.542-72.

6. Área total (m²): 218,036 m2.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da última vistoria: 22/12/2022.

7.1) Caracterização da região:

7.1.1) Caracterização Física: Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Presidente Figueiredo/AM, localizado em rua principal do bairro Centro, inserido na área comercial e residencial do município, apresentando facilidade de acessos, estando localizados próximos à órgãos públicos, hotéis turísticos, comércios e bairros centrais. A região é formada por construções de regular padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres forte, o padrão de comércio observado é alto, com tipo de comércio local e atratividade alta.

7.1.2) Serviços/Infra-estrutura: É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando:

O Imóvel tem aparência de boa construção, com edificação em alvenaria, paredes rebocadas e pintadas, salvo parte dos fundos (fotos). Possui coberturas parciais em estrutura metálica/madeira, telhas de alumínio/amianto. Possui estrutura simples, similar a última avaliação realizada neste juízo (2015). Tendo em vista a finalidade da avaliação (leilão), não foram avaliados bens de natureza móvel. Atualmente encontra-se





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
VARA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO
FÓRUM DE JUSTIÇA DESDORA. NAYDE VASCONCELLOS

em atividade de “bar/restaurante” noturno, encontrando-se fechado nas diligências diurnas.

8. Diagnóstico do Mercado:

O município de Presidente Figueiredo possui uma população de aproximadamente 38.000 habitantes. O bairro Centro, onde se localiza o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais, bem como crescimento de comércios, havendo na cidade um número significativo nessa área de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão encontrado na cidade, sendo sua área similar à de outros imóveis encontrados para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento também similar aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de liquidez normal. A região é de boa localização, está entre as valorizadas do município.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo foram observados os princípios da proporcionalidade, finalidade e transparência.

10 - Resultado da Avaliação:

Valor de mercado: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado AVALIO o imóvel em R\$ 600.000,00





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
VARA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO
FÓRUM DE JUSTIÇA DESDORA. NAYDE VASCONCELLOS

(seiscentos mil reais), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização, serviços públicos disponíveis e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

11. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo de Avaliação é encerrado.

O referido é verdade e DOU FÉ,

Presidente Figueiredo, 24 de fevereiro de 2023.

DAVID SILVA DE ALBUQUERQUE
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
MATRÍCULA FUNCIONAL Nº 6230-8

Adicionais:

· Pesquisa de Mercado e fotos em anexo:

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vende-casa-duplex-4-suites-6-quartos-honorio-roldao-presidente-figueiredo-400m-1092152273?lis=listing_1001

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vende-casa-de-esquina-presidente-figueiredo-area-comercial-ou-residencia-495m-aceita-fina-1062319449?lis=listing_1001

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-1146769212?lis=listing_1001

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vende-casa-terrea-3-quartos-2-suites-grandes-jose-dutra-presidente-figueiredo-300m-manaus-1071369106?lis=listing_1001

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-imovel-em-presidente-figueiredo-1162797337?lis=listing_1001

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-essa-casa-em-presidente-figueiredo-1156477451?lis=listing_1001

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-a-venda-1143786324?lis=listing_1001



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
VARA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO
FÓRUM DE JUSTIÇA DESDORA. NAYDE VASCONCELLOS

