

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO: IMÓVEL RESIDENCIAL - TIPO CASA

Rua Lirio do Brejo, 30 (antiga rua LO-A3), Novo Aleixo, Manaus-AM



VALOR DO BEM: R\$ 658.000,00 (seiscentos e cinquenta e oito mil reais)

1. APRESENTAÇÃO

Documento técnico do tipo parecer, para indicar o valor de mercado mais provável de um bem do tipo casa residencial, por meio de pesquisas de mercado utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região ou praça Manaus-AM.

2. DADOS DO BEM – CASA RESIDENCIAL

2.1 Natureza jurídica: propriedade privada registrado em Cartório:

FICHA Nº 01	MATRICULA Nº 14.476	
STANLEY QUEIROZ FORTES OFICIAL	4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	COMARCA DE MANAUS ESTADO DO AMAZONAS
IMÓVEL: UM LOTE DE TERRAS sob o número Trinta (30), (COMERCIAL) da Quadra A/06 situado na Rua LO-A3 e Rua Rio Trombetas, do LOTEAMENTO denominado "PARQUE DAS GARÇAS", localizado na Rua Barão do Rio Branco (Cidade Nova e Mutirão Amazonino Mendes) - Bairro Cidade Nova, quarta serventia imobiliária desta cidade, com uma área de trezentos e vinte e cinco metros quadrados (325,00m²), abrangida por um perímetro de setenta e seis metros lineares (76,00mls), com os seguintes limites e confrontações: ao NORTE - por uma linha de vinte e cinco metros (25,00m) com o lote número vinte e nove (29), da mesma quadra; ao SUL - por uma linha de vinte e cinco metros (25,00m), com a Rua LO-A3, para onde também faz frente; a LESTE - por uma linha de treze metros (13,00m), com a Rua Trombetas, para onde faz frente; e, a OESTE - por uma linha de treze metros (13,00m) com o lote número vinte e cinco (25), da mesma quadra;		

2.2 Características do bem: - Imóvel urbano tipo casa residencial - Situação: Ocupado - Relevo plano - Sem conflitos - Sem restrição ambiental - Registro Fotográfico da testada (frente). - 13 metros de frente x 25 metros de fundo = 325,0 m².

2.3. Localização e Característica do bairro/região

Bairro: **NOVO ALEIXO**: com densa população, com aptidão e uso essencialmente residencial, com comércios locais; vias em bom estado de conservação. Todos os melhoramentos urbanos presentes.



3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.1 Característica mercadológica da região do entorno

BAIRROS: NOVO ALEIXO,	
Infraestrutura	Bairro adensado; com característica popular, com pavimentação, energia, internet e ônibus. Uso. Principal é residencial, mas há comércios variados.
Situação do mercado (junho / 2026)	O mercado desaquecido, mas há muitas ofertas; e quando ocorrem vendas há muita margem de negociação para baixo. Liquidez: MÉDIA (36 MESES)

3.2 Amostragem dos dados de mercado –

Referência: artigo 871, IV, do CPC. Dados de casas com características similares ao imóvel, à venda no bairro do bem avaliando e adjacências. (Fonte: sites especializados em negócios imobiliários na região do bem):

Ordem	Área total	Valor (R\$/m2)	Endereço
1	135	R\$ 1.740,74	Rua Crizálida
2	100	R\$ 3.100,00	Tv. Artur Azevedo
3	120	R\$ 5.825,00	Rua Rita Tales
4	225	R\$ 1.333,33	Rua Neuma Boh
5	141	R\$ 3.900,71	Rua Lirio do Japão
6	80	R\$ 3.250,00	Rua Ipanema
7	146	R\$ 2.390,41	Rua Andrade Murici
8	118	R\$ 2.457,63	RUa Jaguariuna
9	130	R\$ 4.846,15	Rua Jaboatão
10	140	R\$ 4.500,00	Novo Aleixo
11	84	R\$ 6.547,62	Rua Careré
12	200	R\$ 1.750,00	Rua Padre Joao Ribeiro
13	129	R\$ 4.806,20	Rua Raimundo Ribeiro
14	100	R\$ 4.500,00	Rua Joel de Paiva
15	100	R\$ 4.500,00	Rua Andrade Silva
16	127	R\$ 4.488,19	RUA Janiara
17	210	R\$ 2.333,33	Rua Carboris
18	65	R\$ 5.384,62	Rua Antonio Moreira
19	344	R\$ 1.802,33	Rua Cachoeira Niagara
20	80	R\$ 3.000,00	Rua Carité

TABELA DE DADOS DE MERCADO OFERTADOS NA PRAÇA:

ANEXO 1 – DADOS PESQUISADOS

3.3 Tratamento estatístico dos dados coletados:

Utilizou-se o tratamento de dados homogêneos. Desta forma, os valores encontram prontos para o saneamento (tratamento estatístico), que será realizado pelo método de Chauvenet:

- **Número de amostras (N):** 20
- **Média obtida:** R 3.622,81
- **Desvio padrão amostral (s):** R 1.512,83

Para N = 20, o valor crítico de Z na tabela de Chauvenet é **2,24**. O desvio máximo permitido é:
 $D_{\max} = 2,24 \times 1.512,83 = 3.390,86$

O novo intervalo de aceitação passa a ser de **R 231,95 a R 7.013,67**. Como nenhum dos 20 valores restantes ultrapassa esses limites, **nenhuma outra amostra é expurgada**.

- **Média Final (Vm):** R 3.622,81

Aplicando a margem de 15% sobre a nova média:

- **Valor Mínimo (-15%):** $3.622,81 \times 0,85 = \mathbf{R\ 3.079,39}$
- **Valor Máximo (+15%):** $3.622,81 \times 1,15 = \mathbf{R\ 4.166,23}$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

$$\text{área total} = 325,00 \text{ m}^2 \times 3.622,81 \times 0,8 = \mathbf{R\$ 941.930,06}$$

Obs: Taxa de negociação = 20% ou $1 - 0,2 = 0,8$ Campo de arbítrio (15%) em torno do valor adotado conforme ABNT 14.653

AJUSTE DO VALOR À SITUAÇÃO DE NEGOCIAÇÃO SOB VENDA FORÇADA:

ABNT: 14.653-1 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Justificativa: Valor de liquidação forçada tende a ser mais baixo, sendo o caso de leilões.

MÉTODO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA: Capitalização Composta Este modelo assume o desconto financeiro clássico sob juros compostos ao longo dos 36 meses (assumindo 36 meses o tempo esperado para venda normal do imóvel no mercado)

Mantendo os parâmetros de taxa de desconto ($i = 1\%$) e tempo ($t = 36$ meses):

$$\mathbf{VLF = Vm / (1+i)^t = VLF = R\$ 658.000,00}$$

Onde: VLF = Valor de liquidação forçada
Vm = Valor de mercado
i = taxa de juros (a.m)
t = tempo de venda esperado no mercado

4 CONCLUSÕES

O imóvel residencial, com tamanho 325 m2, matrícula imobiliária no 14.476 do 4o Ofício, localizado à Rua Lirio do Brejo, 30 (antiga rua LO-A3), Novo Aleixo, Manaus-AM, tem valor de mercado, sob liquidação forçada, para junho de 2026, de **R\$ 658.000,00 (seiscentos e cinquenta e oito mil reais).**



ANEXO 1 – AMOSTRAGEM DE DADOS DE MERCADO – CASAS DE 1 PISO

Visualizado



Casa para comprar com 135 m², 3 quartos, 3 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Cruzália

135 m² 3 3 1

R\$ 265.000
Cond. não informado • IPTU não informado



Imobiliária Re/Max Casa Norte

Casa para comprar com 100 m², 2 quartos, 1 ...
Novo Aleixo, Manaus
Travessa Artur Azevedo

100 m² 2 1 2

R\$ 310.000
Cond. não informado • IPTU R\$ 556



Jackson Fonseca

Casa de Vila para comprar com 120 m², 3 qu...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Rita Teles

120 m² 3 2 2

R\$ 699.000
Cond. isento • IPTU isento



RE/Max

Térrea para comprar com 225 m², 3 quartos, ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Neuma Boh

225 m² 3 1 2

R\$ 300.000
Cond. isento • IPTU não informado



Re/Max Urbana

Casa para comprar com 141 m², 3 quartos, 3 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Lírio-do-Japão

141 m² 3 3 2

R\$ 550.000
Cond. não informado • IPTU não informado



Solange A. S. Bernardino

Casa para comprar com 80 m², 4 quartos, 2 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Ipanema

80 m² 4 2 3

R\$ 260.000
Cond. não informado • IPTU não informado



Re/Max Podium

Casa para comprar com 146 m², 2 quartos, 2 ...
Novo Aleixo, Manaus
Travessa Andrade Murici

146 m² 2 2 2

R\$ 349.000
Cond. não informado • IPTU não informado



Casa para comprar com 118 m², 2 quartos, 1 b...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Jaguariúna

118 m² 2 1 2

R\$ 290.000
Cond. isento • IPTU R\$ 800

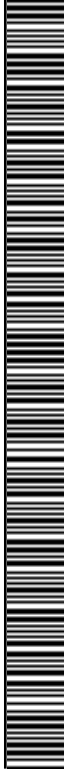


Jonny Augusto Da Silva Júnior

Casa de condomínio para comprar com 130 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Jabotão

130 m² 3 1 2

R\$ 630.000
Cond. não informado • IPTU não informado





Asa Imobiliária

Casa para comprar com 140 m², 3 quartos, 2 ...
Novo Aleixo, Manaus

140 m²

3

2

1

R\$ 630.000

Cond. isento • IPTU R\$ 800



Jonny Augusto Da Silva Júnior

Casa para comprar com 84 m², 3 quartos, 1 b...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Cariré

84 m²

3

1

3

R\$ 550.000

Cond. não informado • IPTU não informado



Solidez Imob

Casa para comprar com 200 m², 2 quartos, 2...
Cidade Nova, Manaus
Rua Padre João Ribeiro

200 m²

2

2

1

R\$ 350.000

Cond. R\$ 1 • IPTU R\$ 1



Casa para comprar com 129 m², 3 quartos, 3 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Raimundo Pinheiro

129 m²

3

3

2

R\$ 620.000

Cond. não informado • IPTU não informado



Casa para comprar com 100 m², 3 quartos, 2 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Joel de Paiva

100 m²

3

2

3

R\$ 450.000

Cond. isento • IPTU R\$ 1



Casa para comprar com 100 m², 2 quartos, 3 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Andrade e Silva

100 m²

2

3

3

R\$ 450.000

Cond. isento • IPTU R\$ 500



Solange A. S. Bernardino

Casa para comprar com 124 m², 3 quartos, 2 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Jacuecanga

124 m²

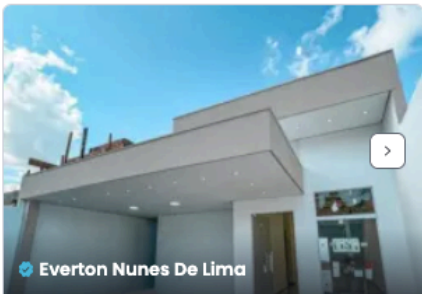
3

2

4

R\$ 570.000

Cond. não informado • IPTU não informado



Everton Nunes De Lima

Casa para comprar com 225 m², 3 quartos, 2 ...
Novo Aleixo, Manaus
Avenida Nathan Xavier de Albuquerque

225 m²

3

2

2

R\$ 550.000

Cond. não informado • IPTU não informado



CASA EM VIA PÚBLICA

AGUAS CLARAS 3 QUARTOS/1 SUITE

Casa para comprar com 225 m², 3 quartos, 1 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Jaciara

225 m²

3

1

1

R\$ 570.000

Cond. não informado • IPTU não informado





Alfredo Souza Cavalcante Junior

Casa para comprar com 210 m², 4 quartos, 4 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Rio Carboris

210 m²

4

4

3

R\$ 490.000

Cond. isento • IPTU R\$ 800

Preço abaixo do mercado



Casa 1

Casa para comprar com 65 m², 2 quartos, 1 b...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Antônio Moreira

65 m²

2

1

1

R\$ 350.000

Cond. não informado • IPTU não informado

Visualizado



Eliane Cordeiro De Sá

Casa para comprar com 344 m², 4 quartos, 3...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Cachoeira do Niágara

344 m²

4

3

3

R\$ 620.000

Cond. não informado • IPTU não informado



Alice Soares Reis

Casa para comprar com 80 m², 2 quartos, 2 ...
Novo Aleixo, Manaus
Rua Cariré

80 m²

2

2

2

R\$ 240.000

Cond. isento • IPTU R\$ 400