

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO: IMÓVEL DO TIPO PRÉDIO COMERCIAL –  
Av. Rodrigo Otávio, 4.645, Japiim, Manaus-AM – Matrícula IPTU 110471



**VALOR DO BEM: R\$ 3.450.000,00 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e mil reais).**

## 1. APRESENTAÇÃO

Documento técnico do tipo parecer, para indicar o valor de mercado mais provável de um bem do prédio comercial, 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 – PRÉDIO COMERCIAL COM TRÊS PISOS

2.1 Natureza jurídica: propriedade privada registrado em Cartório:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                          |                         |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| <b>UFAM</b><br>PICHAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | do sistema de Registro<br>Eletrônico de Imóveis                          | CNM:004176.2.0052367-18 | MATRÍCULA Nº<br><b>52.367</b>           |
| <b>01</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                          |                         |                                         |
| STANLEY QUEIROZ FORTES<br>OFICIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL |                         | COMARCA DE MANAUS<br>ESTADO DO AMAZONAS |
| <b>DATA:</b> 22 de JULHO de 2011.<br><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> TERRENO situado na Avenida General Rodrigo Otávio Jordão Ramos, também conhecida como Avenida General Rodrigo Otávio, com frente, também para as Ruas 19 e Rua 21, do Conjunto Habitacional 31 de MARÇO - Bairro Japiim I, quarta serventia imobiliária desta cidade, ÁREA M²: 1.200,00m² (hum mil e duzentos metros quadrados) - |                                                                          |                         |                                         |



## 2.2 Características do bem:

- Prédio comercial de três andares – área construída conforme IPTU (1.467,88 m2)
- Situação: Lote em esquina – urbano
- Relevo plano - Sem conflitos - Sem restrição ambiental –
- Registro Fotográfico da testada (frente).

## 2.3. Localização e Característica do bairro/região

Av. Rodrigo Otávio, 4.645, Jappim, Manaus-AM Japiim: bairro urbanizado, com densa população. Universidades, indústria e Shopping. comércio e vias em bom estado de conservação. Todos os melhoramentos urbanos presentes. Próximo ao Polo Industrial (PIM). Pode conter exploração comercial e industrial.

## 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### 3.1 Característica mercadológica da região do entorno

|                                    |                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infraestrutura da região           | Bairro adensado; vertical; com pavimentação, energia, internet e ônibus. Uso. Principal é residencial, mas há comércio e industrial. Área                         |
| Situação do mercado (junho / 2026) | O mercado está desaquecido em demanda, mas há muitas ofertas; e quando ocorrem vendas há muita margem de negociação para baixo. Liquidez: <b>MÉDIA (36 MESES)</b> |

### 3.2 Amostragem dos dados de mercado – bens semelhantes

**Referência normativa:** artigo 871, IV, do CPC. Dados de prédios comerciais com características similares ao imóvel o, à venda na praça de Manaus, extraídas de (Fonte: sites especializados em negócios imobiliários na região do bem):

| Amostra | Área Construída | R\$/m2  | Endereço                                         |
|---------|-----------------|---------|--------------------------------------------------|
| 1       | 640,00          | 5000,00 | Rua Padre João Ribeiro, Cidade Nova              |
| 2       | 5900,00         | 3728,81 | Avenida Autaz Mirim, 44 - Novo Aleixo, M         |
| 3       | 750,00          | 5320,00 | Avenida da Vivenda Verde, 01 - Tarumã Açu        |
| 4       | 11773,00        | 2972,90 | Avenida Ephigênio Salles, 1156                   |
| 5       | 180,00          | 3194,44 | Rua João Paulo I, 01 - Alvorada, M               |
| 6       | 262,00          | 2480,92 | Rua Marajó, Alvorada                             |
| 7       | 500,00          | 540,00  | Avenida Jacira Reis, 213 - Dom Pedro             |
| 8       | 100,00          | 3950,00 | Av. Constantino Nery                             |
| 9       | 54,00           | 5555,56 | Avenida Professor Cláudio Portilho, 365 - Japiim |
| 10      | 105,00          | 4761,90 | Rua Acopiara, 2028, Redenção                     |
| 11      | 180,00          | 5000,00 | Parque 10, localizado na Rua do Comércio.        |
| 12      | 800,00          | 4375,00 | Avenida Laguna, 22, Quadra 05, C                 |
| 13      | 3882,00         | 6439,98 | Av. Coronel Pedro Teixeira, Ponta Negra          |
| 14      | 525,00          | 4761,90 | Av. Leonardo Malcher                             |
| 15      | 741,00          | 1619,43 | Rua Dom Pedro I, 500, Compensa,                  |
| 16      | 373,00          | 2959,79 | Rua Loris Cordovil, 110, Alvorada,               |
| 17      | 450,00          | 1777,78 | Avenida São Jorge, 01 - São Jorge                |
| 18      | 435,00          | 6896,55 | v. Djalma Batista, bairro São Geraldo,           |
| 19      | 968,00          | 3099,17 | Centro, Manaus-AM                                |
| 20      | 150,00          | 1800,00 | Av. Pará, Vieira Alves                           |
| 21      | 550,00          | 2181,82 | Compensa, ao lado CSU                            |

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 homogeneizados. Desta forma, os dados se encontram prontos para o saneamento (tratamento estatístico), que será realizado pelo método de Chauvenet: Inicialmente descartar valores que tenham uma probabilidade de ocorrência menor que  $1/(2n)$ , onde  $n$  é o número de amostras igual a 21 dados.

- **Número de elementos (N):** 21
- **Média original** = 3. 734,09
- **Desvio padrão (s):** 1688,58\$

Limite de Probabilidade =  $1 / 2 \times 21 = 0,0238$  ou 2,38%

Isso significa que, convertendo para o escore padrão  $Z$ ), o valor crítico de  $Z$  para  $N = 21$  é aproximadamente **2,26**. Qualquer dado com um escore  $|Z| > 2,26$  deve ser removido.

**Análise dos Valores Extremos**

- **Para o valor mínimo (540,00):**  $Z = 1,89$  (Maior que  $2,38\%$ , logo **MANTÉM**).
- **Para o valor máximo (6896,55):**  $Z = 1,87$  (**MANTÉM**).
- Como nenhum dos valores da lista ultrapassou o limite crítico do Critério de Chauvenet (todas as probabilidades individuais ficaram acima de 2,38%), **nenhum elemento foi rejeitado**.
- Portanto, a média final pelo método de *Chauvenet* permanece idêntica à média aritmética original: Média Final= 3.734,09

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:**

$3.734,09 \times 1.467,88 \times 0,9 = R\$ 4.933.076,43$ , arredondando R\$ 4.930.000,00

Obs: Taxa de negociação = 10% ou  $1-0,1 = 0,9$

Campo de arbítrio (15%) em torno do valor adotado conforme ABNT 14.653

**Valor Mínimo: R\$ 4.190.000,00**

**Média: R\$ \$ 4.930.00,00**

**Máximo: R\$ 5.670.000,00**

## 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)

$$VLV = Vm / (1+i)^t$$

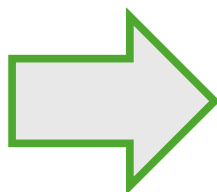
Onde:

VLV = Valor de liquidação forçada

Vm = Valor de mercado

i = taxa de juros (a.m)

t = tempo de venda esperado no mercado



$$VLF = 4.930.000 / (1 + 0,01)^{36}$$

$$VLF = \text{R\$ } 3.445.700,01$$

Arredondando até 1% (vide  
ABNT)

**R\$ 3.450.000,00**

## 4 CONCLUSÕES

O imóvel comercial, com tamanho 1.200 m<sup>2</sup> do lote/terreno, com área construída de 1.467,88 (conforme IPTU), com a matrícula imobiliária 52.367 do 4º Ofício, localizado à Av. Rodrigo Otávio, n. 4.645, Japiim, Manaus-AM, tem valor de mercado, sob liquidação forçada, para junho de 2026, de **R\$ 3.450.000,00 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e mil reais).**



ANEXO 1 –  
AMOSTRAGEM DE DADOS DE MERCADO DO TIPO PRÉDIOS COMERCIAIS  
praça Manaus-AM

DISPONÍVEL PARA VENDA

LOJA / GALPÃO COMERCIAL

Novo Aléixo – rua principal

Área construída: 640m²

Estacionamento próprio

Pê direito: 8m

R\$ 3.200.000

Aceita financiamento bancário

(92) 99136-1240

(92) 99342-7353

13 fotos

Mapa

Venda > > Avenida da Vivenda Verde

Para comprar Galpão / Depósito / Armazém

Compartilhar Favoritar

Galpões/Depósitos/Armazéns para venda, 750 m² – Tarumã Açu

Localização

Avenida da Vivenda Verde, 01 – Tarumã Açu, Manaus

1 foto

Ma

Pontos Comerciais para venda – Alvorada

Localização

Rua João Paulo I, 01 – Alvorada, Manaus – AM

17 fotos

Mapa

Venda > > Avenida Autaz Mirim

Para comprar Para alugar Galpão / Depósito / Armazém

Compartilhar Favoritar

Galpões/Depósitos/Armazéns para venda – Novo Aléixo

Localização

Avenida Autaz Mirim, 44 – Novo Aléixo, Manaus – AM

5 fotos

Mapa

Venda > > Avenida Efigênio Salles

Para comprar Galpão / Depósito / Armazém

Compartilhar Favoritar

Galpões/Depósitos/Armazéns para venda – Adrianópolis

Localização

Avenida Efigênio Salles, 1150 – Adrianópolis, Manaus – AM

19 fotos

Mapa

Venda > > Rua Marajó

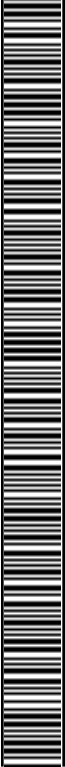
Para comprar Centro comercial

Compartilhar

Pontos Comerciais para venda com e 4 quartos, 262 m² – Alvorada

Localização

Rua Marajó, 25 – Alvorada, Manaus – AM





Constantino Nery com 100m²



Prédio Comercial na Av. Leonardo Malcher, 9 Salas, Piscina, Estacionamento, Banheiros



Prédio Comercial na Compensa II com 7 Pontos e 8 Apartamentos, Vista Rio Negro



Prédio Comercial e Residencial com 373m² Ao Lado da Arena





Ponto comercial na Av Djalma Batista, bairro São Geraldo, Manaus -Am



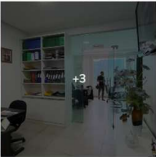
Ponto Comercial no Centro - Manaus - Amazonas.



Vende Ponto Comercial na Av. Pará ao lado da Comepi



//Ponto Comercial na Compensa com 550 m2



R\$ 900.000

Venda

[Simular consórcio](#)

[\(92\) 99518-0438](#)

Chat

Ativar o número ou enviar uma mensagem poderá ser compartilhado com os seus contatos para personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

  
PROFISSIONAL  
Almeida Imóveis

