



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/Carta Precatória de Avaliação

Processo Nº: 0803584-66.2014.8.04.0001 (Deprecante)

0001126-26.2025.8.04.6500 (Deprecado)

Requerente: ESTADO DO AMAZONAS

Requerido: ANTONIO FERNANDO FONTES VIEIRA

Juízo Deprecado: Vara única da Comarca de Presidente Figueiredo

Juízo Deprecante: Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

2. Finalidade: Embasamento de Decisão Judicial

3. Objetivo: Determinação do valor de mercado para fins de indenização em processo judicial de Execução Fiscal.

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

5. Localização:

1) Imóvel urbano registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Figueiredo, sob o número de Matrícula 347, fls. 153, Livro 2-D, situado no calçadão (2ª etapa), bairro Centro, nesta cidade, com o seguinte memorial descritivo:



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

Setor 01 – Quadra 020 – lote 34 – área 90m² – perímetro: 42,00m, com os seguintes limites e confrontações: Norte com o lote 06, por uma linha reta medindo 15,00m; Leste: com o lote 35 por uma linha reta medindo 6,00m; Sul: com o calçadão, para onde faz frente, por uma linha reta medindo 15,00m; Oeste: com o lote 33, por uma linha reta medindo 6,00m.

6. Área total (m²): 90m² (noventa metros quadrados).

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da última vistoria: 07/10/2024.

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 no bairro Centro, próximo à área comercial e residencial dos bairros Honório Roldão e Morada do Sol, apresentando facilidade de acessos, estando localizados próximos à órgãos públicos, hotéis turísticos, mercados e bairros centrais do município. A região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres forte, o padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade média.

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: Trata-se de imóvel/terreno localizado em meio a uma área de utilidade pública (praça/quiosques).



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

8. Diagnóstico do Mercado:

O município de Presidente Figueiredo possui uma população de aproximadamente 37.000 habitantes. O centro da cidade, onde se localiza o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais, 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 do centro da cidade, juntamente com os bairros Morada do Sol e Honório Roldão, está entre as mais 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\$ 150.000,00 (cento e cinquenta 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 assemelhados no mercado imobiliário.



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

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

O referido é verdade e DOU FÉ,

Presidente Figueiredo, 07 de outubro de 2025.

DAVID SILVA DE ALBUQUERQUE
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
MATRÍCULA FUNCIONAL N° 6230-8

Adicionais:

· Pesquisa de Mercado:

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/lote-terreno-396m-presidente-figueiredo-aceita-financiamento-manaus-am-1397063341?lis=listing_1000

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/predio-casa-presidente-figueiredo-area-comercial-ou-residencia-204m-manaus-am-1383311683?lis=listing_1000

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-terrea-2-quartos-morada-do-sol-presidente-figueiredo-142m-financia-manaus-am-1271634916?lis=listing_1000

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/lote-terreno-esquina-centro-presidente-figueiredo-324-metros-quadrados-financia-manaus-am-1431159415?lis=listing_1000

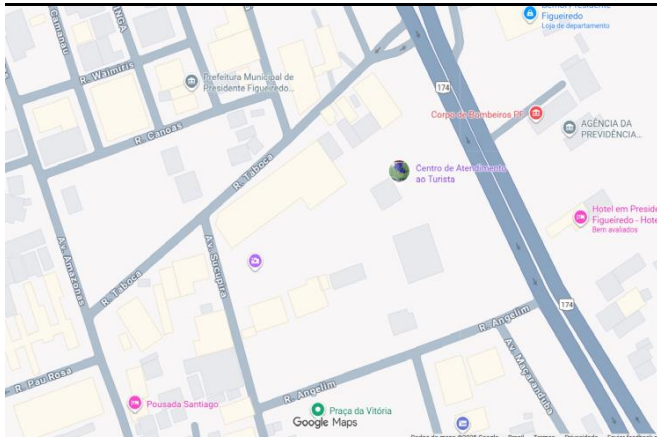
https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/ponto-comercial-1428158397?lis=listing_1000

https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-presidente-figueiredo-1438461602?lis=listing_1000



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

Anexos:



Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em <https://projudi.tjam.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDTW EKUMU J4LQN B5Y6Y

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em <https://projudi.tjam.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ53T 6P2X9 MRV5B S6NKY