

ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO – J.B.N. MACEDO

Rua Canoa Quebrada, Bl/15-B, Apto 202 – Tarumã

Fones:99128-5573

Manaus – Amazonas

Laudo De Avaliação Mercadológica

1. Identificação do Imóvel

Tipo de Imóvel: Prédio Comercial

Endereço: Av. General Rodrigo Otávio, nº 4.455, Conjunto Residencial 31 de Março – bairro Japiim, Cep: 69077-000, Manaus, Amazonas.

Matrícula: 55.704

Cartório de Registro: Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis

Área do Terreno: 600m²

Área Construída Total: 870,72

Proprietário(s): J.L. CHAAR SIMAO, CNPJ Nº 10.183.465/0001-89, Iptu Matrícula Nº 110493, com sede nesta cidade de Manaus/AM.

2. Objetivo da Avaliação

O presente documento tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel acima identificado, visando subsidiar decisões relativas à venda. A avaliação considera as condições intrínsecas do bem e o cenário econômico do mercado imobiliário local na data-base deste laudo.

3. Descrição do Imóvel

Trata-se de um prédio comercial, com estrutura composta por 3 pavimentos, térreo, mezanino e primeiro pavimento, assim descritos: térreo com 362,76m², contendo: salão da loja, 01 (um) banheiro, 03 (três) lavabos, copa, 02 (dois) lavabos, escada de acesso ao primeiro pavimento e escada de acesso ao mezanino; mezanino com 151,38m², contendo: salão de vendas; primeiro pavimento com 356,58m³, contendo: recepção, lavabo, copa, sala de t.i., vendas, r.h., compras, circulação, sala de treinamento com copa e lavabo, diretoria com lavabo, estacionamento com 14 (catorze) vagas, sendo 02 (duas) presas, 01 (uma) vaga para idoso, 01 (uma) vaga p/pne e 01 (uma) vaga para carga e descarga. O imóvel possui sistema de esgotamento sanitário com destino final para fossa e sumidouro.



3.1. Limites

Norte: Com Rua 19;

Sul: Com Rua 17;

Leste: Av. Gen. Rodrigo Otávio;

Oeste: Casas nº 383 e nº 416.

3.2. Tamanho do Terreno

Frente: 40,00 m

Fundos: 15,00 m

Área total do terreno: 600,00 m².

Área total construída : 870,72 m²

4. Conceitos Avaliativos

Para a apuração do valor, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esta metodologia baseia-se na comparação do imóvel avaliando com outros imóveis de características semelhantes, localizados na mesma região ou em áreas equivalentes,

Além disso, foram consideradas as condições do entorno e a vocação comercial do imóvel, influenciadas pela proximidade de polos geradores de demanda, como o Polo Industrial de Manaus, instituições de ensino, agências bancárias e shopping centers.

5. Valor de Mercado

Com base nas informações coletadas, nas análises realizadas e nas amostras comparativas consideradas para esta avaliação, conclui-se que o valor médio do metro quadrado aplicável ao imóvel avaliando é de:

R\$4.839,00 (quatro mil, oitocentos e trinta e nove reais).

Aplicando-se esse valor a metragem de 870,72, objeto deste laudo, obtém-se o seguinte:



Valor Total do Imóvel:

R\$4.213.414,08 (quatro milhões, duzentos e treze mil, quatrocentos e quatorze reais e oito centavos).

Este valor representa a estimativa de mercado na data-base da avaliação, considerando as condições atuais do imóvel, o cenário econômico e os fatores de liquidez observados na região.

Manaus/AM, 14 de maio de 2026

Atenciosamente.



Documento assinado digitalmente
JOAO BOSCO NEVES MACEDO
Data: 15/05/2026 14:08:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

João Bosco Neves Macedo

CPF nº 290.842.962-49

CRECI-AM nº 1856-pf

