PROJUDI - Processo: 0006648-26.2010.8.04.0012 - Ref. mov. 717.1 - Assinado digitalmente por 16/10/2025: JUNTADA DE MANDADO - CUMPRIDO. Arq: Certidão do Oficial de Justiça

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n.º: 0006648-26.2010.8.04.0012
Mandado nº: 001.2025/050964-5

AUTO DE AVALIAÇÃO

1) MOTIVO*: cumprimento do despacho judicial às fls. 1606/7 dos presentes autos digitais;*

2) OBJETO DA AVALIAÇÃO*: Imóvel situado na Rua Dr. Machado, 1327 bairro Praça 14 de Janeiro – nesta cidade, matriculado no Cartório do Segundo Ofício do Registro de Imóveis e Protesto de Letras sob o número 18.469 da Comarca de Manaus-Am;*

3)DIMENSÕES*: Dois imóveis situados na mesma matrícula descrita no item 2 acima, cujo números respectivos são: 1315 e 1325, na mesma Rua Dr. Machado - bairro Praça 14 de Janeiro - em Manaus-AM. HOJE, construídos em alvenaria (fotos em anexo) porém em estado impróprio para habitação devido a má conservação.*

4) LOCAL DA EDIFICAÇÃO *descrita no item acima: Imóveis edificados em um terreno qu mede 10(dez) metros de frente por 60(sessenta) metros de fundos limitando-se: AO NORTE com LUIZ PINHEIRO. AO SUL com A RUA DR. MACHADO. A LESTE E OESTE, com terras de JOÃO RAIMUNDO DOS SANTOS.*

5)METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO*: Comparativa com viés na análise em informações de imobiliárias locais que por não haverem sido devidamente remuneradas não permitiram que trouxesse os seus dados mas, responderam aos meus questionamentos acerca da valoração. Buscou esse Oficial de Justiça-Avaliador, valores de imóveis nesta cidade que as características se assemelhassem aos bens descritos ao norte deste e, como fosse carente dado as peculiaridades existentes (imóvel sem condições de uso, tomado pelo matagal, demonstrando falta de cuidado na conservação se contrapondo à área de valorização comercial no bairro da praça 14. Servida por: água, transporte coletivo, eletrificação – energia cortada - iluminação pública, rede telefônica, pavimentação, coleta de lixo, escola, guias e sarjetas, próximo a hospitais e prontos socorros, escolas, supermercados, e relativa segurança;*

6) DO VALOR ESTIMADO*: Entendo que o valor venal atribuído no boletim de cadastro imobiliário da Prefeitura local deixou de considerar o grande potencial comercial e residencial existente e por isso o abandono. Tenho que esse valor hoje está na ordem de R$ 700.000,00 (setecentos mil reais). Aplico o redutor que me é permitido em 10% (dez por cento)*

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXCG UDLWV EUFVA ZBHQD

em toda a edificação e terreno descrito na matrícula 18.469; já descrita ao norte deste;

***7) DO VALOR FINAL APÓS REDUTOR**: Assim tenho o valor final em R$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais);*

8) DO ENCERRAMENTO: Não tendo mais bens a serem avaliados nesses autos; encerro o o presente e submeto ao crivo desse juízo.

Manaus16 de outubro de 2025

Carlos Augusto da Silva Bindá (102)
Oficial de Justiça-Avaliador REG. 1394-3

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXCG UDLWV EUFVA ZBHQD