PROCESSO Nº 0006648-26.2010.8.04.0012

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 04 dias de fevereiro de 2026, nesta cidade, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo indicado, observadas as formalidades legais, dirigi-me até ao endereço indicado, Rua 03, atual Isaura Barroncas, n. 62-A, Alvorada I, CEP 69.042-030, a fim de ser efetivada avaliação do imóvel descrito abaixo.

Destaque-se, inicialmente, que fui procurado pela advogada, Dra. Jane dos Santos Evangelista, OAB/AM 1.498, que forneceu a Certidão Narrativa do Imóvel, bem como o Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) da Prefeitura, documentos essenciais para realização da presente avaliação.

Compareci ao endereço às 08h30 e fui atendido por Liliana, moradora, que disse que reside no local com sua filha e sobrinha, permitiu a minha entrada para tomar anotações, fotografar o imóvel e me acompanhou durante o processo da vistoria.



INDICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel sob o número de matrícula 22292, encontrado no livro Nº 2 – Registro Geral do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras.

DESCRIÇÃO: Casa residencial construída de alvenaria, pedras, tijolos e concreto, cimento armado, com área total do terreno com 199,71 m2 e área total edificada de 161,43m2, testada principal de 9,96m, profundidade de 20,09m, com calçada, composta de pavimento único e escoamento sanitário fossa.



Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5AK 39S7X QZPH3 4MP2B

Localizado na Rua Professora Isaura Barroncas, n. 62-A, Alvorada I, CEP 69.042-030. A casa situa-se em local de acesso por via pavimentada e servida por sistema de transporte público. O local possui também sistema de água, esgoto, luz elétrica, telefonia e internet, tv a cabo, coleta de lixo, iluminação pública e todas as comodidades de um imóvel urbano. Próxima de avenidas de grande circulação, como a Av. Des. João Machado e Avenidas B e E. Próxima também de pequenos e grandes centros de comércio, supermercados, com lojas de produtos, serviços básicos e alimentação nas vias próximas.

DIVISÃO INTERNA: Em uma primeira observação, verifica-se que o imóvel foi construído para ser um ponto comercial. A fachada possui uma grade de ferro e um acesso por um portão à esquerda. Internamente não há uma divisão de cômodos tradicionalmente residencial. Verifica-se que as moradoras fizeram uma divisão interna improvisada. Ao entrar no imóvel há um grande salão dividido ao meio com placas de PVC, que poderia ser uma garagem ou um ponto comercial e ao fundo, o que seria de fato uma casa, atualmente está com uma divisão interna de 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) pequena área descoberta.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: a construção é antiga e cheia de problemas, tais como rachaduras, infiltrações e goteiras. A obra foi iniciada e não finalizada e aparentemente nunca passou por reparos. Não há nenhum revestimento nos cômodos, seja de piso, parede ou forro, apenas na área da cozinha há um piso de azulejo antigo. A laje está sem forro e não foi finalizada, algumas partes foram preenchidas com tijolos. O muro aonde fica uma parte sem cobertura está coberto por lodo. As paredes tem pintura e massa antigas, sendo que alguns cômodos sequer foram pintados ou emassados.



Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5AK 39S7X QZPH3 4MP2B

VALOR DE MERCADO: em uma pesquisa de mercado local, realizada com imóveis de metragem semelhante, no mesmo bairro, encontrei os imóveis a seguir indicados com os respectivos valores.

Valor de mercado 1: R$ 230.000,00. Ver, por exemplo, https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-casa-no-alvorada-terreno-grande-1473106535?lis=listing_1001 /Acesso em 05/02/2026, às 19h00.

Valor de mercado 2: R$ 121.688,00. Ver, por exemplo, https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-em-leilao-alvorada-ii-manaus-am-1473891891?lis=listing_1001 / Acesso em 05/02/2026, às 19h00.

Valor de mercado 3: R$ 190.000,00. Ver, por exemplo, https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-casa-na-alvorada-1-1473268033?lis=listing_1001 / Acesso em 05/02/2026, às 19h00.

Valor de mercado 4: R$ 200.000,00. Ver, por exemplo, https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/alvorada-1474008430?lis=listing_1001 / Acesso em 05/02/2026, às 19h00.

Valor de mercado 1 – Anúncio 1	*R$ 230.000,00*
Valor de mercado 2 – Anúncio 2	*R$ 121.688,00*
Valor de mercado 3 – Anúncio 3	*R$ 190.000,00*
Valor de mercado 4 – Anúncio 4	*R$ 200.000,00*

Média: R$ 185.422,00

A média dos valores encontrados acima, contudo, não corresponde à realidade do imóvel em questão, haja vista todos os problemas ora mencionados sobre o estado de conservação.

DEPRECIAÇÃO: como parte da avaliação simplificada utiliza-se a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, que segue alguns conceitos básicos:

1. Depreciação: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:
    1.1. Decrepitude: desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5AK 39S7X QZPH3 4MP2B

1.2. Deterioração: desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequadas.
1.3. Mutilação: retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.
1.4. Obsoletismo: superação tecnológica ou funcional.

Observa-se, ainda, pelo BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário do imóvel, anexo, a ausência de "Habite-se", comprovando obra parada/inacabada, o que gera ainda mais desvalorização. Deve ser destacado que este serventuário não tem conhecimentos técnicos para avaliar a própria estrutura existente da casa, devendo o mesmo passar por perícia técnica especializada.

Ainda assim, em uma simples aplicação da Tabela Ross-Heidecke, de acordo com o atual estado do imóvel, já descrito, **faz-se prudente aplicação de depreciação de 50% sobre o valor da média de valor de mercado encontrada.**

AVALIAÇÃO: em razão do acima exposto, **avalio** o bem acima em **R$ 92.711,00 (noventa e dois mil setecentos e onze reais)**, nas condições em que se encontra no dia de hoje, com base na **média do valor de mercado com uma depreciação de 50% em razão do estado de conservação atual.**

Do que para constar, lavro o presente auto que lido e achado conforme, vai por mim assinado. O referido é verdade. Dou fé.

Manaus, 06 de fevereiro de 2026.

Bruno Rafael B. Araújo
Oficial de Justiça
Mat. 5994-3A

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em https://projudi.tjam.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5AK 39S7X QZPH3 4MP2B