

MEU AVALIADOR

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

73 - 2023

Finalidade:

Garantia Bancária

Endereço:

Rua 01, 4, Adrianópolis, Manaus - AM

MEU AVALIADOR



Rua 01, 4, Adrianópolis, Manaus - AM

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

Solicitante: BEMOL
Interessado: BEMOL
Finalidade: Garantia Bancária
Objetivo: Determinação do Valor de Liquidação Forçada
Normas Utilizadas: ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2
Método utilizado: Método Evolutivo com tratamento científico para a parcela do terreno
Responsável Técnico: Henrique dos Reis Fernandes Tavares - CREA 041114040-0

Resultados da Avaliação

Enquadramento:	Grau de Fundamentação I e Precisão III		
Valor Adotado:	R\$	980.000,00	Novecentos e oitenta mil reais.
Valor Mínimo:	R\$	940.379,18	
Valor Médio:	R\$	979.687,81	
Valor Máximo:	R\$	1.020.617,89	

HENRIQUE DOS
REIS FERNANDES
TAVARES:01216241
295

Assinado de forma digital por
HENRIQUE DOS REIS
FERNANDES
TAVARES:01216241295
Dados: 2023.05.15 09:27:19
-04'00'

MEU AVALIADOR



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

Nº 73 - 2023

Solicitante: BEMOL
Interessado: BEMOL
Finalidade: Garantia Bancária
Objetivo: Determinação do Valor de Liquidação Forçada

Título de Propriedade Cartório 1º Reg de Imóveis Lv 2 Fl 1-3 Matrícula 2545

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes: ☐ Há ressalvas ☒ Não há ressalvas

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ☒ Urbano ☐ Rural

Endereço Rua 01 nº 4
Bairro Adrianópolis Municípic Manaus UF: AM
CEP 69057-690

Área do Terreno (m²)
300

Área da Benfeitoria
410

DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial, de dois pavimentos, composto por: 1º

Andar - cobertura, sala, escritório, banheiro social e cozinha; Térreo - garagem,
edícula, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, três suítes.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Liquidez ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baixa

Valores Encontrados

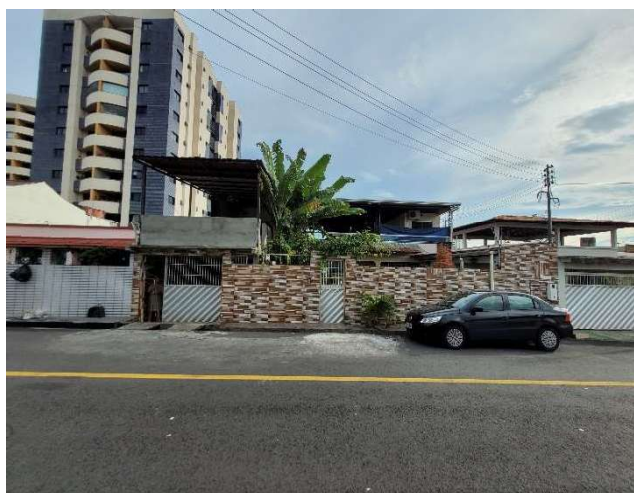
Valor Mínimo: R\$ 940.379,18 Valor Adotado: R\$ 980.000,00
Valor Médio: R\$ 979.687,81
Valor Máximo: R\$ 1.020.617,89 Novecentos e oitenta mil reais.

Local e Data: Manaus, 15 de Maio de 2023

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Cobertura



Cobertura

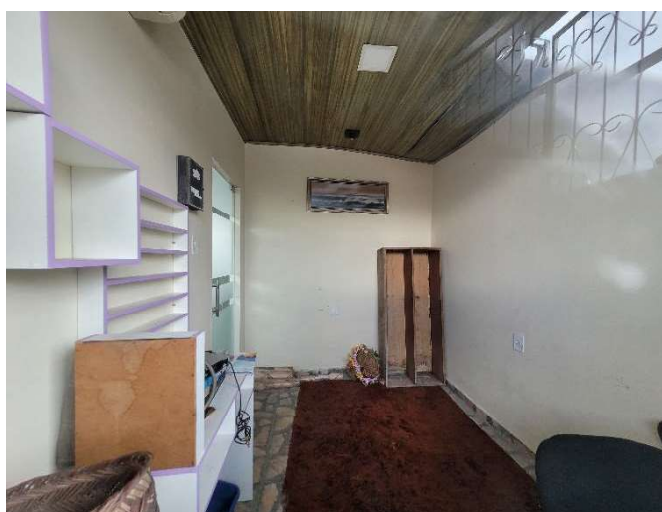
MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Sala

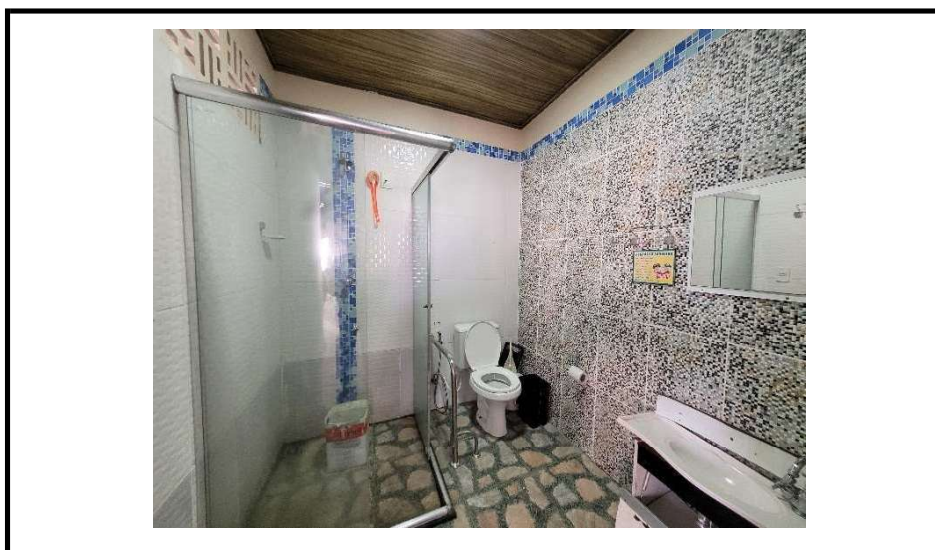


Escritório

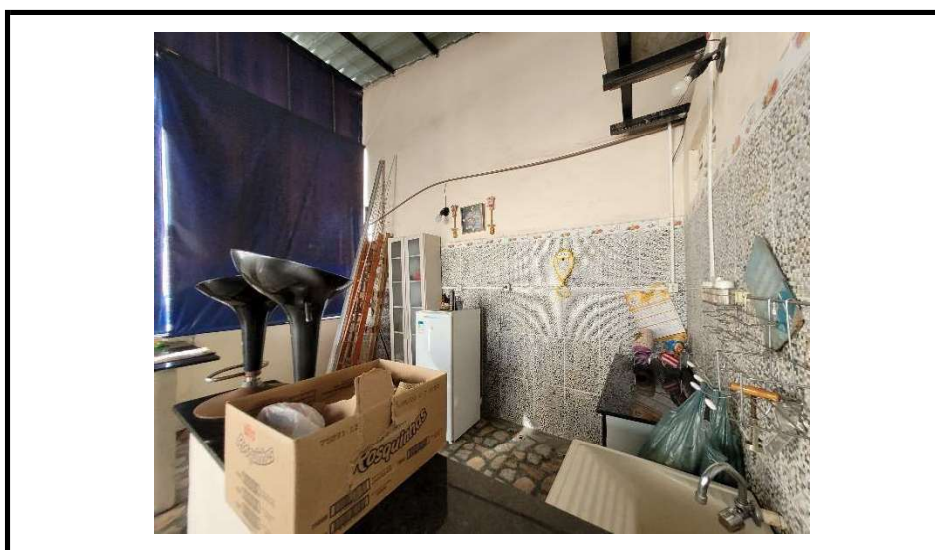
MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Banheiro social

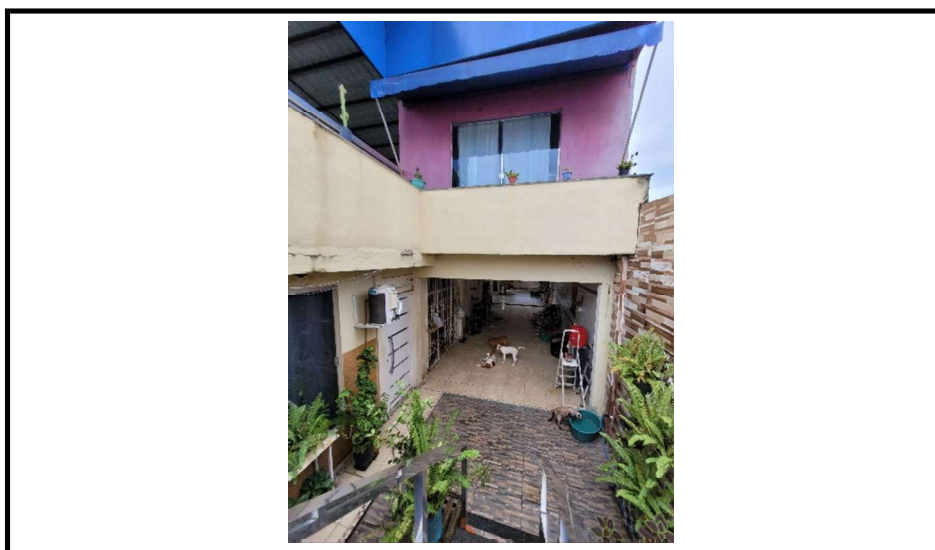


Cozinha

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Acesso ao térreo



Área de serviço

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Cozinha

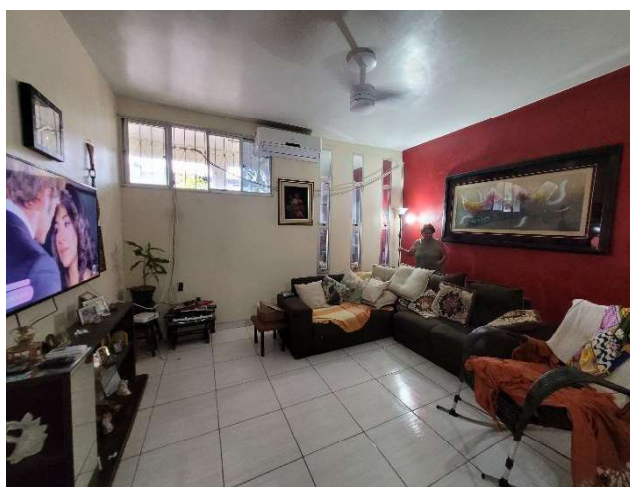


Sala de jantar

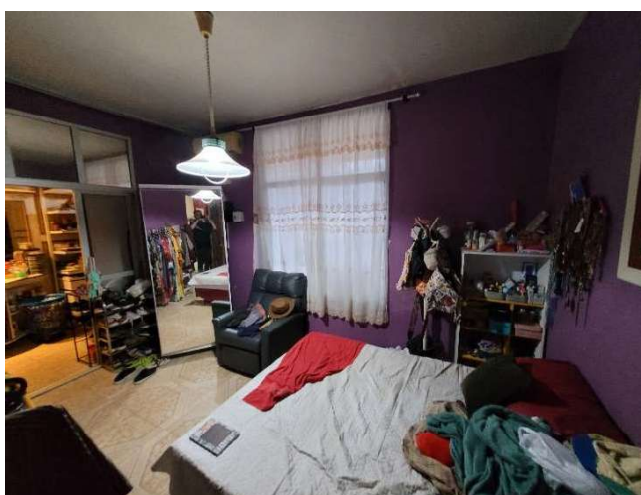
MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Sala de estar



Suíte nº 1

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Banheiro da suíte nº 1

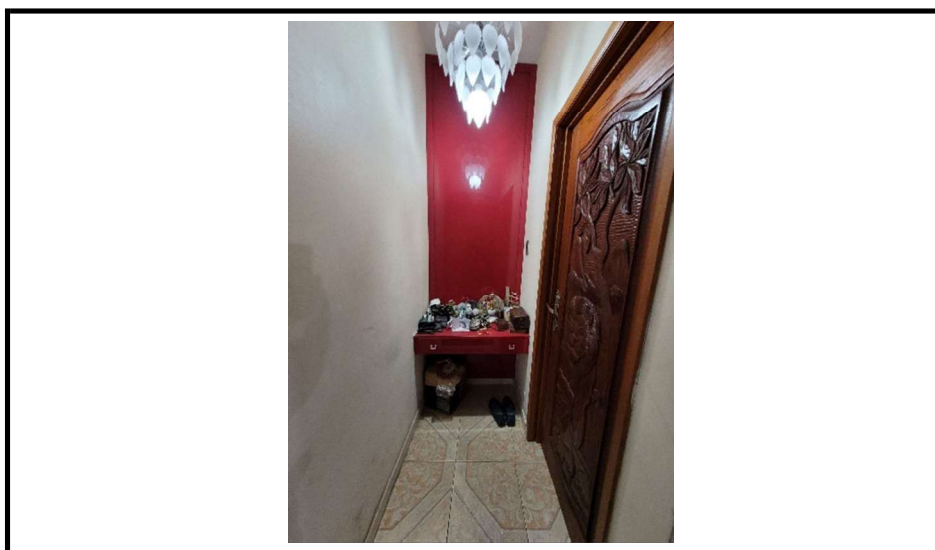


Banheiro da suíte nº 1

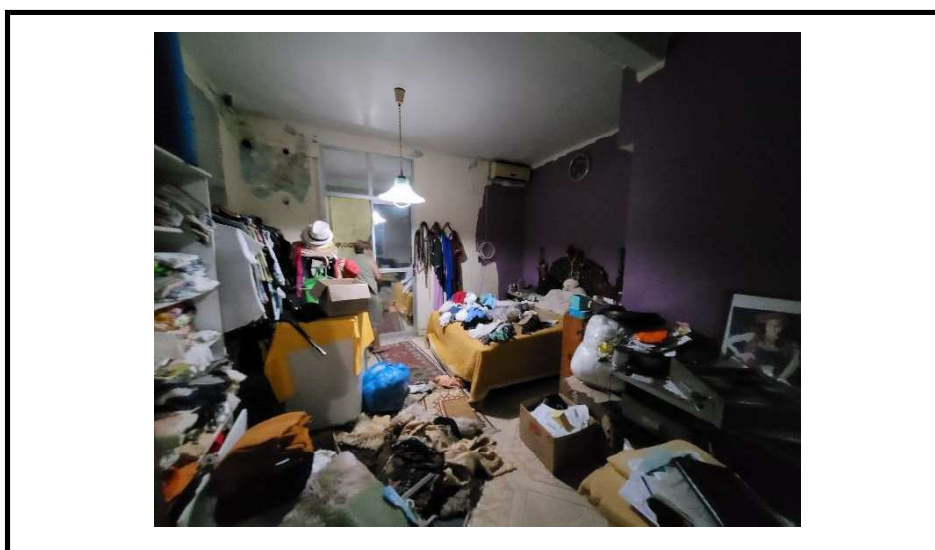
MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Hall



Suíte nº 2

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Banheiro da suíte nº 2

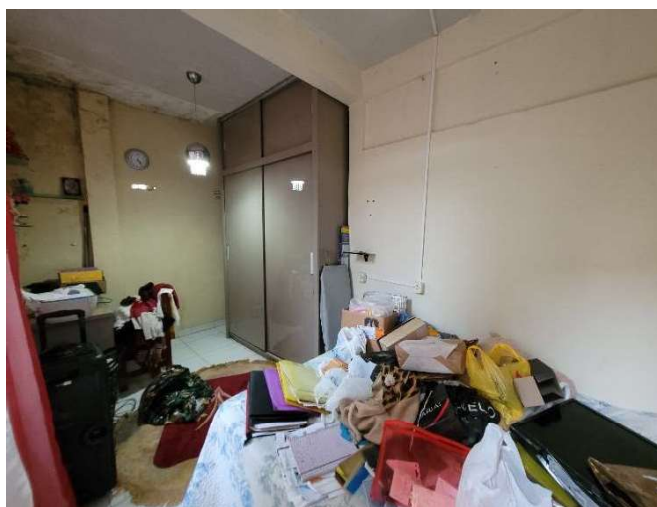


Detalhe de patologia - suíte nº 2

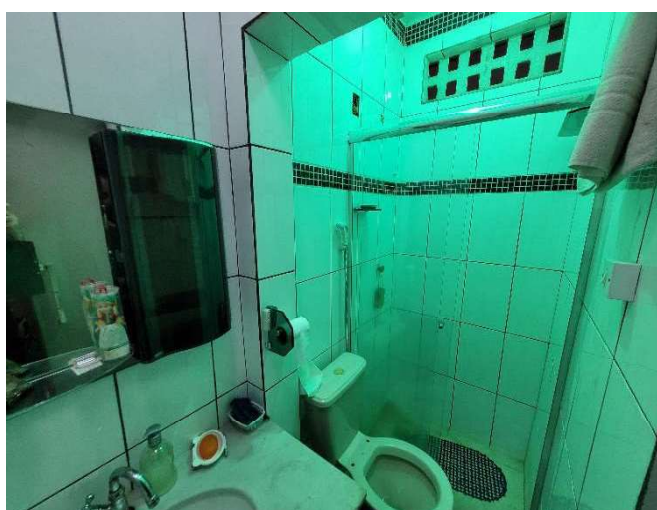
MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Suíte nº 3



Banheiro suíte nº 3

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Quintal

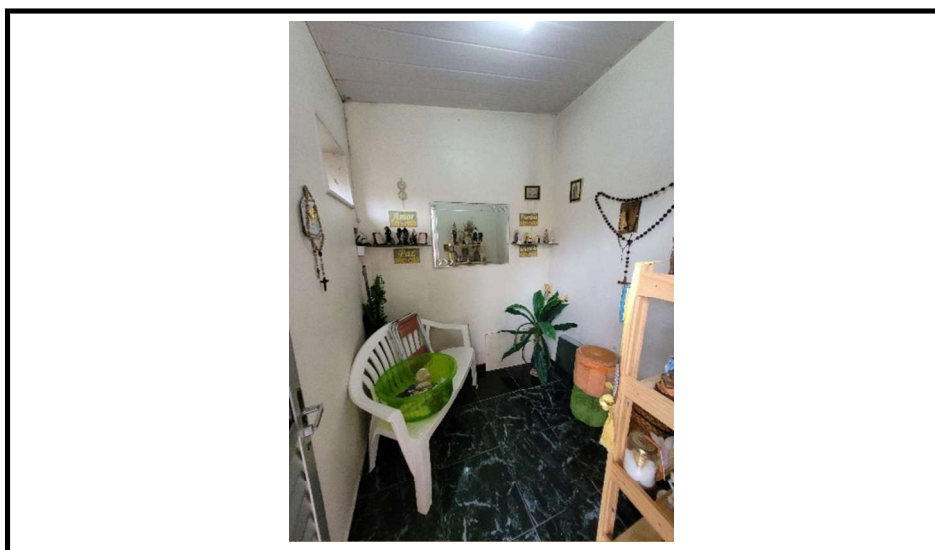


Quintal

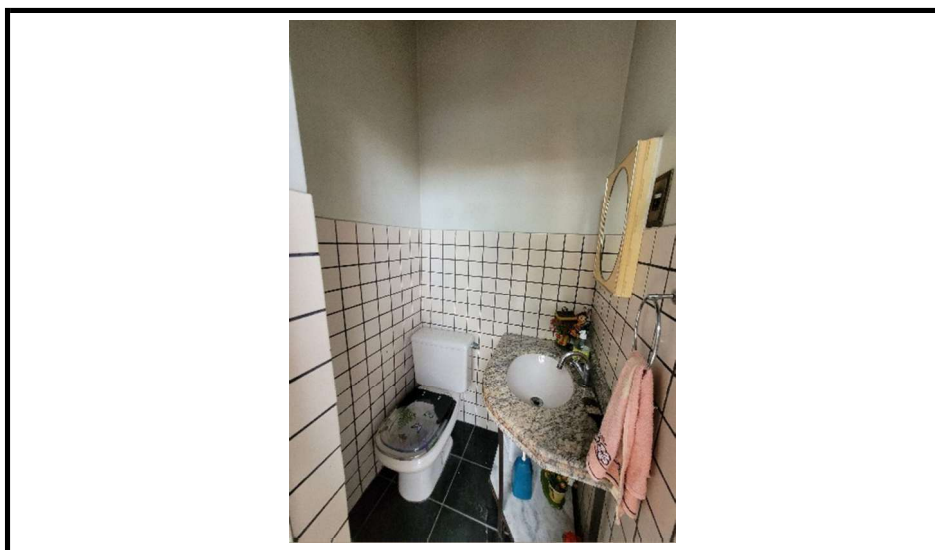
MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Capela



Banheiro social - edícula

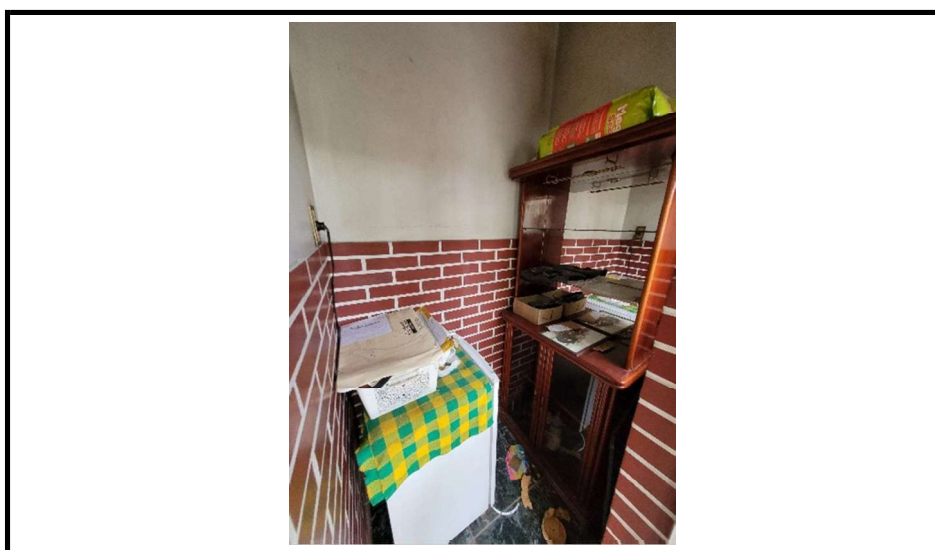
MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Edícula



Bar - Edícula

MEU AVALIADOR



CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Índice Fiscal

510,31

☒ Lote urbano ☐ Terreno Empresarial ☐ Gleba rural ☐ Gleba urbanizável

Forma: ☒ Retangular ☐ Trapezoidal ☐ Irregular ☐ _____

Dimensões:

Área: 300 m²

Testada Principal: 15 m

Profundidade Equivalente: 20 m

Confrontações:

15	Frente	Rua 01
15	Fundos	
20	Lado Direito	
20	Lado Esquerdo	

Situação:

☒ Meio de Quadra ☐ Encravado ☐ Mais de uma frente ☐ Vila ☐ nº de Testadas

Topografia:

☒ Plano ☐ Requer Corte ☐ Abaixo do logradouro ☒ Mesmo nível logradouro

☐ Acidentado ☐ Requer Aterro ☐ Acima do logradouro ☐ Inclinado:

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Infra-estrutura Urbana

☒ Escola ☐ Posto de saúde ☒ Comércio ☐ Segurança

☒ Transporte Coletivo ☒ Rede bancária ☒ Coleta de lixo ☒ Áreas de Lazer

Usos predominantes ☒ Comércio ☒ Resid. Unifamiliar ☐ Resid. Multifamiliar

MEU AVALIADOR



CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO

Área coberta padrão: 150 m²
Área coberta de padrão diferente: 260 m²
Área real: 410 m²
Área Equivalente: 351,25 m²

CUB: R\$ 2.451,83
Classificação: R-1 Normal
Fonte: SindusconAM
Data: maio/23

TIPO

☐ Casa geminada ☒ Casa isolada ☐ Conjunto Comercial ☐ Galpão
☐ Garagem ☐ Loja ☐ Apartamento ☐ _____

DIVISÃO INTERNA (quantidades)

☒ 3 Suítes ☐ Dormitórios ☒ 2 W.C. com banho ☒ 2 Hall
☐ Sanitários ☒ 2 Cozinha ☒ 2 Sala Jantar/Estar ☒ 2 Área de serviço

USO: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Misto
ESTRUTURA: ☐ Concreto ☐ Metálica ☒ Alvenaria ☐ Madeira
COBERTURA: ☐ Laje ☐ Telha de barro ☐ Fibro-cimento ☒ Metálica
PADRÃO: ☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo ☐ Popular
REV.FACHADA: ☐ Reboco/Pintura ☒ Cerâmico ☐ Mármore/Gran. ☐ Vidro
PISOS: ☐ Cimentado ☒ Cerâmico ☐ Porcelanato ☐ Taco/Tábua
FORRO: ☒ Laje ☐ Madeira ☐ Gesso ☐ PVC
ESQUADRIAS: ☒ Ferro ☐ Madeira ☐ Alumínio ☐ Vidro

Nº DE PAVIMENTOS: 2 Nº DE VAGAS DE GARAGEM: 2 Cobertas 2
Descobertas _____

MEU AVALIADOR



CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

TABELA DE ROSS-HEIDECHE - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação	2,5	1 - Novo	1,5	- Entre novo e regular
		2 - Regular	2,5	- Entre regular e reparos simples
		3 - Reparos simples	3,5	- Entre reparos simples e importantes
		4 - Reparos importantes	5	- Sem valor

IDADE APARENTE: 20 Anos

SITUAÇÃO ATUAL: ☒ Ocupado ☐ Invadido ☐ Desocupado ☐ _____

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

☐ Quadra de esportes	☐ Playground	☐ Ar condicionado central
☐ Salão de festas	☐ Elevadores	☒ Ar condicionado individual
☐ Escada rolante	☐ Piscina	☐ _____

DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Quadro de Áreas

Térreo

Área coberta padrão: 150 m² - Coeficiente Adotado 1 - **150 m²**

Área coberta padrão diferente: 60 m² - Coeficiente Adotado 0,75 - **45 m²**

1º Andar

Área coberta padrão diferente: 25 m² - Coeficiente Adotado 0,50 - **25 m²**

Área coberta padrão diferente: 175 m² - Coeficiente Adotado 0,75 - **131,25 m²**

Coeficientes - NBR 12.721

d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;

e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;

f) varandas: 0,75 a 1,00;

MEU AVALIADOR



PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- 1 - Admito como de boa fé e confiáveis as informações e documentações que me foram fornecidas, bem como os dados colhidos durante a pesquisa, necessária à formação da amostra que possibilitou a elaboração do presente trabalho.
- 2 - Apesar de que todas as amostras utilizadas no presente trabalho serem oriundas de ofertas, adotou-se o valor máximo do intervalo de confiança, para a parcela do terreno, respeitando o limite de 15% do Campo de Arbítrio., devido a localização.
- 3 - Tendo em vista que o objetivo do presente laudo é determinar o valor de liquidação forçada, utilizou-se o valor venal em três cenários possíveis (pessimista, realista e otimista devido a liquidez do avaliando ser **realista**, adotou-se o cenário **otimista** como valor de liquidação forçada.
- 4 - O valor de mercado obtido de R\$ 1.063.151,31.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- a) A partir da coleta de informações de profissionais que trabalham no ramo imobiliário da cidade pude constatar que o mercado de imóveis na região, que está inserido o imóvel avaliando encontra-se em recuperação.
- b) Para a tipologia em questão observa-se quantidade média de dados disponíveis para a comercialização e nível de demanda **normal**.

Absorção e Liquidez: média ; Número de Oferta: normal

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADOS

- a) A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho para a determinação do valor do avaliando se embasou nos preceitos da norma NBR-14.653-1:2019 e NBR-14.653-2:2011 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, foi o Método Evolutivo com Tratamento Científico dos dados de mercado para a parcela do terreno, obtidos em pesquisa realizada na cidade, utilizando modelos de regressão linear.
- b) Todas as amostras utilizadas no presente trabalho são oriundas de **ofertas**.

MEU AVALIADOR



CUSTO DA BENFEITORIA E VALOR DO IMÓVEL

ESTIMATIVA DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO

Coeficiente do valor pleno - Kp

Composição	%	Fator
Elevadores	0,00	0
Instalações especiais	0,00	0
Fundações diretas	3,00	0,03
Fundações especiais	0,00	0
		1,03

BDI 23,00

Acórdão nº 2.622/2013 TCU-Plenário

KP = 1,26

DEMAIS DESPESAS

TOTAL R\$ -

CUSTO REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS

COMPONENTES

Área Construída Equivalente m ²	Ab	351,25
Custo Unitário Básico R\$/m ²	CUB	2451,83
Coef. Valor Pleno	Kp	1,26
Fator Depreciação	Fd	0,74
Vb = Ab.CUB.Kp.Fd	R\$	802.987,81
Fator de Comercialização	FC	0,9
VI = (VT + VB) . FC	R\$	1.063.151,31

VT mín.: R\$ 327.038,49

Onde:

VT = Valores do terreno
obtido pelo método

VT méd.: R\$ 351.732,65

comparativo de dados de

VT máx.: R\$ 378.291,42

MEU AVALIADOR



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ENCONTRADO PARA O TERRENO

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto as variáveis	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis	4 (k+1), onde k é o número de variáveis	3 (k+1), onde k é o número de variáveis	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em modulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

TOTAL: 18

MEU AVALIADOR



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ENCONTRADO PARA O CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA

Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

TOTAL: 6

Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado	Justificado	Arbitrado	1

TOTAL: 6

Amplitude: 14,57%

MEU AVALIADOR



MODELO ADOTADO

No ANEXO I - Relatório Estatístico - Regressão Linear, apresento os elementos que compõe o cálculo científico utilizando estatística inferencial obtidos a partir do soft SISDEA com simulação de um modelo de regressão linear múltipla com utilização das seguintes variáveis independentes:

Área do Terreno e Índice Fiscal

Equação de regressão:

Valor unitário = $+17,65130326 * e^{(-34,96224077 / \text{Área total})} * e^{(+0,691670029 * \ln(\text{Índice Fiscal}))}$

Adotou-se o valor mínimo do intervalo de confiança tendo em vista que todos os dados utilizados na inferência estatística foram oriundos de ofertas, ressalta-se que o limite do campo de arbítrio (15%) foi respeitado.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

GRAU DE PRECISÃO: III

ENCERRAMENTO

ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear;

ANEXO II: Croqui de Localização do Imóvel Avaliando;

ANEXO III: Elementos da Amostra com a identificação dos dados de mercado efetivamente utilizados no modelo final;

ANEXO IV: Relatório Fotográfico do Avaliando;

ANEXO V: Documentação do Imóvel.

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Henrique
Modelo:	Terrenos Pequenos - Manaus
Data do modelo:	terça-feira, 09 de maio de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
CRECI	Texto			Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Código	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m²	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	123,75	4.768,70	4.644,95	787,97
Índice Fiscal	49,18	583,27	534,09	277,60
Valor unitário	250,00	1.399,25	1.149,25	796,85

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9488383 / 0,9357659
Coefficiente de determinação:	0,9002942

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	81,27
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,76%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,197	2	1,598	81,266
Não Explicada	0,354	18	0,020	
Total	3,551	20		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +2,890477379 - 34,96224077 / \text{Área total} + 0,691670029 * \ln(\text{Índice Fiscal})$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +17,65130326 * e^{(-34,96224077 / \text{Área total})} * e^{(+0,691670029 * \ln(\text{Índice Fiscal}))}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +18,00190128 * e^{(-34,96224077 / \text{Área total})} * e^{(+0,691670029 * \ln(\text{Índice Fiscal}))}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +18,17980311 * e^{(-34,96224077 / \text{Área total})} * e^{(+0,691670029 * \ln(\text{Índice Fiscal}))}$

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-2,08	5,20
Índice Fiscal	ln(x)	12,19	0,00
Valor unitário	ln(y)	8,98	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,13	-0,28
Índice Fiscal	x2	-0,13	0,00	0,94
Valor unitário	y	-0,28	0,94	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,38	0,44
Índice Fiscal	x2	0,38	0,00	0,94
Valor unitário	y	0,44	0,94	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,71	6,68	0,03	0,4198%	0,200806	0,00096400
2	6,86	6,64	0,22	3,1906%	1,560483	0,08442600
4	5,52	5,54	-0,02	-0,3569%	-0,140509	0,01487500
5	6,41	6,62	-0,21	-3,2732%	-1,495768	0,03971600
6	6,58	6,58	0,00	-0,0142%	-0,006650	0,00000100
7	6,73	6,55	0,18	2,6815%	1,285940	0,03425400
10	6,21	6,22	-0,01	-0,0857%	-0,037984	0,00012200
11	6,26	6,12	0,14	2,2944%	1,024788	0,61826300
12	6,16	6,15	0,01	0,0892%	0,039162	0,00007400
15	7,13	7,04	0,09	1,3096%	0,665881	0,02024900
17	7,05	7,26	-0,22	-3,0650%	-1,539920	0,23299300
18	6,40	6,50	-0,10	-1,5894%	-0,725003	0,03017300
20	6,76	6,59	0,18	2,6524%	1,279413	0,03410400
21	6,50	6,56	-0,05	-0,8394%	-0,389189	0,00313600
22	6,46	6,53	-0,07	-1,1158%	-0,514108	0,00781700

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

25	6,21	6,50	-0,28	-4,5698%	-2,025054	0,23540100
26	7,24	7,19	0,06	0,7990%	0,412707	0,01351800
28	7,19	7,13	0,06	0,8153%	0,417996	0,01063700
31	6,44	6,51	-0,07	-1,0754%	-0,494157	0,01636000
32	6,66	6,68	-0,03	-0,3892%	-0,184715	0,00152000
33	7,13	7,04	0,09	1,3096%	0,665881	0,02024900

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

SisDEA

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

MEU AVALIADOR



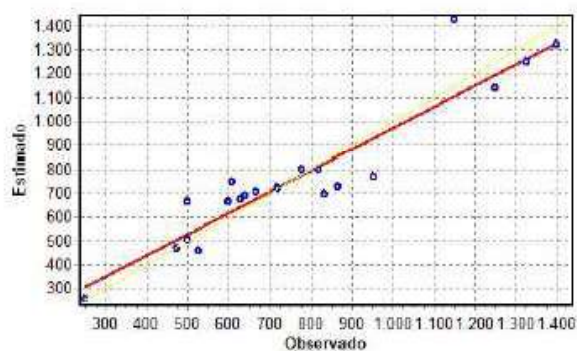
ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



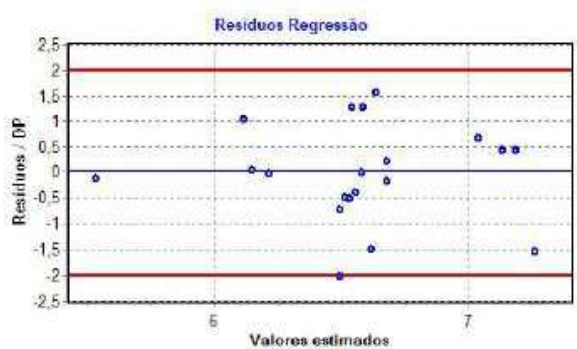
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



MEU AVALIADOR

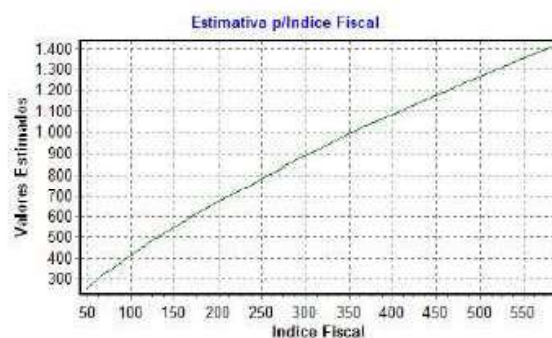
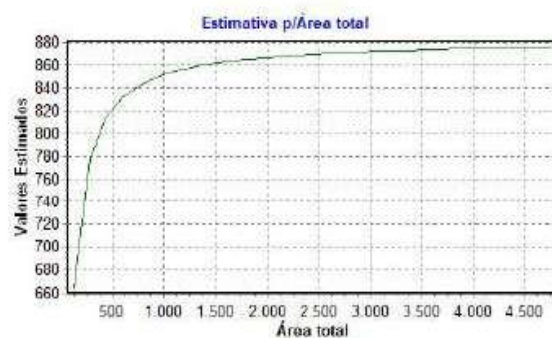


ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Informante	CRECI	Telefone do informante	Código
1		SABRE IMOBILIÁRIA	369-PJ	(92) 98447-1454	TE00068
2		Luiz Desmarets		(92) 98161-0001	811740351
3	*	Lucidea Ferreira dos Santos		(92) 98416-2127	1012812752
4		Airton Nogueira Alves		(92) 98454-9858	SUDHAV
5		Airton Nogueira Alves		(92) 98454-9858	19
6		Larissa Freitas		(92) 98139-0152	991495690
7		FAGNO GAMA		(92) 98181-7506	1U6AIRK
8	*	Marcos R. Lacerda	5425 AM/RR	(92) 99282-3567	1I9DDRO
9	*	RAFAEL CAVALCANTE		(92) 98409-7415	ELDEE9AP
10		Matheus Abreu	5481PF AM/RR	(92) 99529-4085	944635395
11		Geovane Pinto de Jesus		(92) 98139-7111	7FF6NA
12		Marcelo Rebelo Silva	2256	(92) 98282-1650	974445683
13	*	RAFAELA SANTOS MARINHO		(92) 99965-5609	24678864039292
14	*	Suzie P. Trindade	5179	(92) 99203-6020	823606580
15		Romano Almeida Benjamin		(92) 98114-8595	622363223
16	*	Maria Rosineide		(92) 99300-5903	975180797
17		ELEISE CRISTINA		(92) 99267-5589	1009956280
18		ASA IMOBILIÁRIA		(92) 98436-8677	Terreno Novo aleixo
19	*	Luiz Desmarets		(92) 99233-8655	1009761701
20		FAGNO GAMA		(92) 98181-7506	Q2FD4C
21		Luiz Lucena	2264	(92) 99191-3793	1A569C
22		Alan santos	5858	(92) 99303-4671	POVHRK
23	*	Luiz Desmarets		(92) 99233-8655	880045782
24	*	Marcelo Rebelo Silva	2256	(92) 98282-1650	958239948
25		Johnatan Figueiredo		(92) 99458-3025	727
26		CRISTINA DE SOUZA		(92) 98172-0221	1016231767
27	*	Leonardo Almeida		(92) 99228-8274	1021492140
28		Ricar		99171-5637	1008130913
29	*	Neidiane		99122 9316	1021435908
30	*	VICTOR DE OLIVEIRA			976588139
31		Idivan Britto	5552		1016271819
32		Thales Silva		99533 1000	866626116
33		Remaxacao	311	98114-8595	939381323

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro
1		Rua José San Martin	Japiim
2		Travessa Jaci	Novo Aleixo
3	*	Rua Geir Campos	Tarumã
4		Rua Vergueiro, 200	Novo Israel
5		Rua Dom Diogo de Souza, 20	Parque Dez de Novembro
6		Rua Itaguai	Cidade Nova
7		Rua Ítalo Calvino, 10	Parque Dez de Novembro
8	*	Rua Boturobi, 4	Novo Aleixo
9	*	Travessa Boca do Acre, 90	Distrito Industrial I
10		Rua Espanha	Flores
11		Rua Xapori, 0	Tarumã
12		Rua Bélgica	Flores
13	*	Rua Barão de Taguari, 120	Flores
14	*	Rua Itapiranga, 23	Novo Aleixo
15			Aleixo
16	*	Rua 79	Cidade Nova
17		Rua Barcelos	Praça 14
18		Rua Jambeiro, 407	Novo Aleixo
19	*	Travessa Jaci	Novo Aleixo
20		Rua Ítalo Calvino, 10	Parque Dez de Novembro
21			Novo Aleixo
22		Rua Raimunda Marinho	Novo Aleixo
23	*	Rua Giacomo Puccini	Parque Dez de Novembro
24	*	Beco Raimundo da Rocha	Petrópolis
25			Novo Aleixo
26		Rua Lima Bacuri	Centro
27	*		Jorge Teixeira
28			Adrianópolis
29	*		Santa Etelvina
30	*		São Francisco
31			São Francisco
32		Rua Monte Fuji	Parque Dez de Novembro
33			Aleixo

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Índice Fiscal	Valor unitário
1		293,00	284,69	819,11
2		1.050,00	237,29	952,38
3	*	800,00	160,43	125,00
4		800,00	49,18	250,00
5		420,00	247,22	607,14
6		375,00	237,29	720,00
7		300,00	233,28	833,33
8	*	450,00	237,29	444,44
9	*	200,00	177,31	110,00
10		1.200,00	128,48	500,00
11		123,75	160,43	525,25
12		360,00	128,48	472,22
13	*	250,00	128,48	1.400,00
14	*	225,00	237,29	400,00
15		600,00	437,00	1.250,00
16	*	300,00	237,29	416,67
17		1.045,00	583,27	1.148,33
18		200,00	237,29	600,00
19	*	450,00	237,29	444,44
20		300,00	247,22	866,67
21		300,00	237,29	666,67
22		250,00	237,29	640,00
23	*	1.500,00	247,22	433,33
24	*	1.080,00	158,55	324,07
25		200,00	237,29	500,00
26		1.072,00	521,78	1.399,25
27	*	160,00	102,71	112,50
28		490,00	510,31	1.326,53
29	*	250,00	185,80	160,00
30	*	5.000,00	190,34	170,00
31		4.768,70	190,34	629,10
32		1.800,00	247,22	777,78
33		600,00	437,00	1.250,00

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.090,13	1.111,78	1.122,77	7,02%	
Valor Médio	1.172,44	1.195,73	1.207,55	-	III
Valor Máximo	1.260,97	1.286,02	1.298,73	7,55%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Informante		-
CRECI		-
Telefone do informante		-
Código		-
Endereço	Rua 01	-
Bairro	Adrianópolis	-
Área total	300,00	Não
Índice Fiscal	510,31	Não

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Terrenos Pequenos - Manaus

Data de Referência:

terça-feira, 09 de maio de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 300,00
- Índice Fiscal = 510,31
- Informante =
- CRECI =
- Telefone do informante =
- Código =
- Endereço = Rua 01
- Bairro = Adrianópolis

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (7,02%) = 1.090,13
 - Médio = 1.172,44
 - Máximo (7,55%) = 1.260,97

- Valor Total
 - Mínimo = 327.038,49
 - Médio = 351.732,65
 - Máximo = 378.291,42

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 287.895,46
 - Máximo = 429.724,92
 - Mínimo (18,15%) = 959,65
 - Máximo (22,17%) = 1.432,42
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 996,58
 - RL Máximo = 1.348,31

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

Estimativa de Valor Forçado para Imóveis

	ao ano	ao mês
Taxa de Atratividade Mínima - IPCA (IBGE) acumulado 12 meses (set/22)	7,17%	0,58%
Taxa acrescer de interesse da Administração	1,25%	0,10%
Taxa de Atratividade Total	8,42%	0,68%
Valor do Imóvel	R\$ 1.063.151,31	Mês de Referência mai/23

Prazos estimados para absorção pelo Mercado

Cenário Pesimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
18 meses novembro/24	12 meses maio/24	6 meses novembro/23

Despesas Mensais:		R\$ 85,00
Condomínio		
Segurança		
Energia	R\$ 50,00	
Água/Esgoto	R\$ 35,00	
Administrativas	R\$ -	
Outras		

Despesas Anuais:		
Mês de Lançamento da despesa:	Março	

Imóvel Ocupado?	NÃO
-----------------	-----

Imóvel possui dívidas?	NÃO
------------------------	-----

RESULTADOS			
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
	R\$ 940.379,18	R\$ 979.687,81	R\$ 1.020.617,89
Descontos	11,55%	7,85%	4,00%

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

MEMORIAL DE CÁLCULO - CENÁRIO OTIMISTA

Taxa (a.m.)	0,65%
Despesa mensal	R\$ 85,00
Prazo (meses)	6
Valor Avaliação	R\$ 1.063.151,31
Data de referência	mai/23
Dívidas	R\$ -

Despesa anual	R\$ -
Mês referência	Março

VLF	Σ Valor Presente + Juros da Dívida	R\$ 1.020.617,89
-----	--	------------------

Mês	Data Ref.	Receita	Despesas		Resultado	Valor Presente	Juros da Dívida
			Mensal	Anual			
0	mai/23	-					
1	jun/23	-	85,00	-	-85,00	-84,43	-
2	jul/23	-	85,00	-	-85,00	-83,86	-
3	ago/23	-	85,00	-	-85,00	-83,30	-
4	set/23	-	85,00	-	-85,00	-82,74	-
5	out/23	-	85,00	-	-85,00	-82,18	-
6	nov/23	1.063.151,31	-	-	1.063.151,31	1.021.034,41	-

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

MEMORIAL DE CÁLCULO - CENÁRIO REALISTA

Taxa (a.m.)	0,68%
Despesa mensal	R\$ 85,00
Prazo (meses)	12
Valor Avaliação	R\$ 1.063.151,31
Data de referência	mai/23
Dívidas	R\$ -

Despesa anual	R\$ -
Mês referência	Março

VLF	Σ Valor Presente + Juros da Dívida	R\$ 979.687,81
-----	---------------------------------------	----------------

Mês	Data Ref.	Receita	Despesas		Resultado	Valor Presente	Juros da Dívida
			Mensal	Anual			
0	mai/23	-					
1	jun/23	-	85,00	-	-85,00	-84,43	-
2	jul/23	-	85,00	-	-85,00	-83,86	-
3	ago/23	-	85,00	-	-85,00	-83,30	-
4	set/23	-	85,00	-	-85,00	-82,74	-
5	out/23	-	85,00	-	-85,00	-82,18	-
6	nov/23	-	85,00	-	-85,00	-81,63	-
7	dez/23	-	85,00	-	-85,00	-81,08	-
8	jan/24	-	85,00	-	-85,00	-80,54	-
9	fev/24	-	85,00	-	-85,00	-80,00	-
10	mar/24	-	85,00	-	-85,00	-79,46	-
11	abr/24	-	85,00	-	-85,00	-78,93	-
12	mai/24	1.063.151,31	-	-	1.063.151,31	980.585,97	-

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

MEMORIAL DE CÁLCULO - CENÁRIO PESSIMISTA

Taxa (a.m.)	0,68%
Despesa mensal	R\$ 85,00
Prazo (meses)	18
Valor Avaliação	R\$ 1.063.151,31
Data de referência	mai/23
Dívidas	R\$ -

Despesa anual	R\$ -
Mês referência	Março

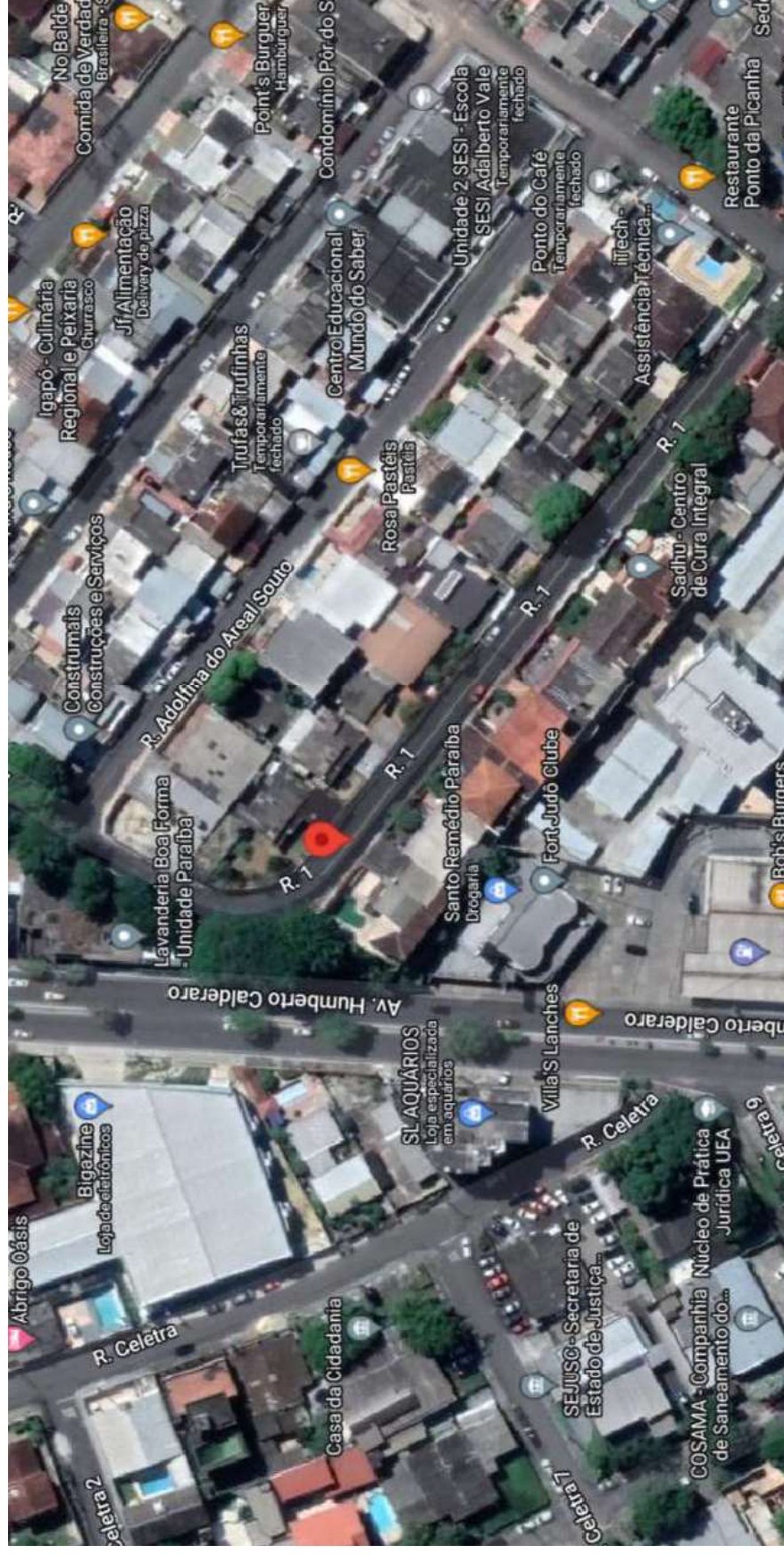
VLF	Σ Valor Presente + Juros da Dívida	R\$ 940.379,18
-----	--	----------------

Mês	Data Ref.	Receita	Despesas		Resultado	Valor Presente	Juros da Dívida
			Mensal	Anual			
0	mai/23	-					
1	jun/23	-	85,00	-	-85,00	-84,43	-
2	jul/23	-	85,00	-	-85,00	-83,86	-
3	ago/23	-	85,00	-	-85,00	-83,30	-
4	set/23	-	85,00	-	-85,00	-82,74	-
5	out/23	-	85,00	-	-85,00	-82,18	-
6	nov/23	-	85,00	-	-85,00	-81,63	-
7	dez/23	-	85,00	-	-85,00	-81,08	-
8	jan/24	-	85,00	-	-85,00	-80,54	-
9	fev/24	-	85,00	-	-85,00	-80,00	-
10	mar/24	-	85,00	-	-85,00	-79,46	-
11	abr/24	-	85,00	-	-85,00	-78,93	-
12	mai/24	-	85,00	-	-85,00	-78,40	-
13	jun/24	-	85,00	-	-85,00	-77,87	-
14	jul/24	-	85,00	-	-85,00	-77,35	-
15	ago/24	-	85,00	-	-85,00	-76,83	-
16	set/24	-	85,00	-	-85,00	-76,31	-
17	out/24	-	85,00	-	-85,00	-75,80	-
18	nov/24	1.063.151,31	-	-	1.063.151,31	941.739,91	-

MEU AVALLADOR



ANEXO II: Croqui de Localização





ANEXO III: Elementos das Amostras

nº	Informante	Creci	Telefone	Código	Endereço	Bairro	Principal / Secundária	Área do Terreno (m²)	Frete	PVG	Valor Total
1	SABRE IMOBILIÁRIA	369-PJ	(92) 98447-1454	TE00068	Rua José San Martin	Japiim	2	293	14,9 R\$	284,69 R\$	240.000,00
2	Luiz Desmaretz		(92) 98161-0001	811740351	Travessa Jaci	Novo Aleixo	2	1050	R\$	237,29 R\$	1.000.000,00
3	Lucidea Ferreira dos Santos		(92) 98416-2127	1012812752	Rua Geir Campos	Tarumã	2	800	R\$	160,43 R\$	100.000,00
4	Airton Nogueira Alves		(92) 98454-9858	SUDHAV	Rua Vergueiro, 200	Novo Israel	2	800	R\$	49,18 R\$	200.000,00
5	Airton Nogueira Alves		(92) 98454-9858		19 Rua Dom Diogo de So	Parque Dez de Novembro	2	420	12 R\$	247,22 R\$	255.000,00
6	Larissa Freitas		(92) 98139-0152	991495690	Rua Itaguaí	Cidade Nova	2	375	15 R\$	237,29 R\$	270.000,00
7	FAGNO GAMA		(92) 98181-7506	1U6AIRK	Rua Ítalo Calvino, 10	Parque Dez de Novembro	2	300	15 R\$	233,28 R\$	250.000,00
8	Marcos R. Lacerda	5425 AI	(92) 99282-3567	19DDRO	Rua Boturobi, 4	Novo Aleixo	2	450	15 R\$	237,29 R\$	200.000,00
9	RAFAEL CAVALCANTE		(92) 98409-7415	ELDEESAP	Travessa Boca do Acr	Distrito Industrial I	2	200	10 R\$	177,31 R\$	22.000,00
10	Matheus Abreu	5481PF	(92) 99529-4085	944635395	Rua Espanha	Flores	2	1200	40 R\$	128,48 R\$	600.000,00
11	Geovane Pinto de Jesus		(92) 98139-7111	7FF6NA	Rua Xapori, 0	Tarumã	2	123,75	7,5 R\$	160,43 R\$	65.000,00
12	Marcelo Rebelo Silva	2256	(92) 98282-1650	974445683	Rua Bélgica	Flores	2	360	12 R\$	128,48 R\$	170.000,00
13	RAFAELA SANTOS MARINHO		(92) 99965-5609	24678864039292	Rua Barão de Taguari, Flores		2	250	15 R\$	128,48 R\$	350.000,00
14	Suzie P. Trindade	5179	(92) 99203-6020	823606580	Rua Itapiranga, 23	Novo Aleixo	2	225	R\$	237,29 R\$	90.000,00
15	Romano Almeida Benjamin		(92) 98114-8595	622363223		Aleixo	2	600	R\$	437,00 R\$	750.000,00
16	Maria Rosineide		(92) 99300-5903	975180797	Rua 79	Cidade Nova	2	300	10 R\$	237,29 R\$	125.000,00
17	ELEISE CRISTINA		(92) 99267-5589	1009956280	Rua Barcelos	Praça 14	2	1045	19 R\$	583,27 R\$	1.200.000,00
18	ASA IMOBILIÁRIA		(92) 98436-8677	Terreno Novo aleix	Rua Jambeiro, 407	Novo Aleixo	2	200	10 R\$	237,29 R\$	120.000,00
19	Luiz Desmaretz		(92) 99233-8655	1009761701	Travessa Jaci	Novo Aleixo	2	450	15 R\$	237,29 R\$	200.000,00
20	FAGNO GAMA		(92) 98181-7506	Q2FD4C	Rua Ítalo Calvino, 10	Parque Dez de Novembro	2	300	15 R\$	247,22 R\$	260.000,00
21	Luiz Lucena	2264	(92) 99191-3793	1A569C		Novo Aleixo	2	300	R\$	237,29 R\$	200.000,00
22	Alan santos	5858	(92) 99303-4671	P0VHRK	Rua Raimunda Marinh	Novo Aleixo	2	250	10 R\$	237,29 R\$	160.000,00
23	Luiz Desmaretz		(92) 99233-8655	880045782	Rua Giacomo Puccine	Parque Dez de Novembro	2	1500	R\$	247,22 R\$	650.000,00
24	Marcelo Rebelo Silva	2256	(92) 98282-1650	958239948	Beco Raimundo da Ro	Petrópolis	2	1080	12 R\$	158,55 R\$	350.000,00
25	Johnatan Figueiredo		(92) 99458-3025	727		Novo Aleixo	2	200	8 R\$	237,29 R\$	100.000,00
26	CRISTINA DE SOUZA		(92) 98172-0221	1016231767	Rua Lima Bacuri	Centro	2	1.072	R\$	521,78 R\$	1.500.000,00
27	Leonardo Almeida		(92) 99228-8274	1021492140		Jorge Teixeira	2	160	8 R\$	102,71 R\$	18.000,00
28	Ricar		99171-5637	1008130913		Adrianópolis	2	490	17 R\$	510,31 R\$	650.000,00
29	Neidiane		99122 9316	1021435908		Santa Etelvina	2	250	10 R\$	185,80 R\$	40.000,00
30	VICTOR DE OLIVEIRA			976588139		São Francisco	2	5000	R\$	190,34 R\$	850.000,00
31	Idivan Britto	5552		1016271819		São Francisco	2	4768,7	R\$	190,34 R\$	3.000.000,00
32	Thales Silva		99533 1000	866626116	Rua Monte Fuji	Parque Dez de Novembro	2	1800	60 R\$	247,22 R\$	1.400.000,00
33	Remaxacao	311	98114-8595	939381323		Aleixo	2	600	20 R\$	437,00 R\$	750.000,00

MEU AVALLADOR



ANEXO III: Elementos das Amostras

nº	link
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-japiim-bairros-manaus-293m2-venda-RS240000-id-2551579671/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-aleixo-bairros-manaus-1100m2-venda-RS1000000-id-2558744991/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taruma-bairros-manaus-800m2-venda-RS100000-id-2558194994/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-israel-bairros-manaus-venda-RS200000-id-2558549497/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dez-de-novembro-bairros-manaus-venda-RS255000-id-2554233227/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-nova-bairros-manaus-375m2-venda-RS270000-id-2558753243/
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dez-de-novembro-bairros-manaus-300m2-venda-RS250000-id-2558570322/
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-aleixo-bairros-manaus-450m2-venda-RS200000-id-2556119722/
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-i-bairros-manaus-200m2-venda-RS220000-id-2558591031/
10	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-flores-bairros-manaus-1200m2-venda-RS600000-id-2558185660/
11	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-taruma-bairros-manaus-com-garagem-123m2-venda-RS650000-id-2552935944/
12	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-flores-bairros-manaus-360m2-venda-RS170000-id-2558416564/
13	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-flores-bairros-manaus-250m2-venda-RS350000-id-2558940255/
14	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-aleixo-bairros-manaus-225m2-venda-RS900000-id-2549429933/
15	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aleixo-bairros-manaus-600m2-venda-RS750000-id-2557893821/
16	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-nova-bairros-manaus-300m2-venda-RS125000-id-2558752704/
17	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-manaus-1045m2-venda-RS1200000-id-2558197504/
18	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-aleixo-bairros-manaus-200m2-venda-RS120000-id-2554000544/
19	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-aleixo-bairros-manaus-450m2-venda-RS200000-id-2558745011/
20	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dez-de-novembro-bairros-manaus-300m2-venda-RS260000-id-2558572194/

MEU AVALLADOR



ANEXO III: Elementos das Amostras

nº	link
21	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-aleixo-bairros-manaus-300m2-venda-RS200000-id-2556914683/
22	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nascente-aguas-claras-bairros-manaus-250m2-venda-RS160000-id-2543504075/
23	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dez-de-novembro-bairros-manaus-1500m2-venda-RS650000-id-2558745005/
24	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-petropolis-bairros-manaus-1080m2-venda-RS350000-id-2558416598/
25	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-aleixo-bairros-manaus-200m2-venda-RS100000-id-2546264695/
26	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-manaus-1072m2-venda-RS1500000-id-2558206722/
27	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vendo-terreno-plano-8x20-1021492140
28	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-490m2-no-adrianopolis-v8-1008130913
29	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/santa-etelvina-1021435908#
30	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vendo-terreno-no-sao-francisco-5-mil-m2-manaus-976588139#
31	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-a-venda-4768-m-sao-francisco-manaus-am-1016271819
32	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vendo-05-terreno-medindo-1800-m2-parque-10-rua-monte-fuji-manaus-am-866626116
33	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-a-venda-em-aleixo-manaus-cod-te0157-939381323

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

01_17

Início / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Japim / Rua José San Martin

Lote/Terreno à Venda, 293 m² por R\$ 240.000

COD. TER0068

Rua José San Martin - Japim, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

293m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Terreno a venda no bairro Japim, Manaus AM

Terreno a venda no bairro Japim, Manaus-AM

Valor do Imóvel: R\$ 240.000,00. Negocia.

Valor de IPTU anual: R\$ 2.711,55

COMPRA

R\$ 240.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU [R\\$ 2.771](#)

ANUNCIANTE

Sabre Consultoria Imobiliária

[Contato por WhatsApp](#)

1

Início / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Novo Azeite

Lote/Terreno à Venda, 1100 m² por R\$ 1.000.000

COD. 811749351

Travessa Jaci - Novo Azeite, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

1100m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Terreno no Águas Claras 2 Próximo ao Supermercado Nova Era de 1050m²

TERRENO NO ÁGUAS CLARAS COM 1050M² de esquina próximo a NATAN XAVIER.

COMPRA

R\$ 1.000.000

Condomínio [Não informado](#)

IPTU [Não informado](#)

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Luiz Desmarets

2

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

02_17

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Tarumã / Rua Geir Campos

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 100.000

COD: 1012812752

Rua Geir Campos- Tarumã, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

800m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Vendo lote no Tarumã
Vendo lote de esquina no Tarumã.

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Lucidea Ferreira dos Santos

3

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Novo Israel / Rua Vergueiro

Lote/Terreno à Venda por R\$ 200.000

COD: SU0HAY

Rua Vergueiro, 200 - Novo Israel, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

0m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno plano com 800', no loteamento América do Sul, Bairro Novo Israel
Terreno plano com 800', no loteamento América do Sul, Bairro Novo Israel

Terreno plano com 800'. Localizado na Rua Brasil, esquina com a Rua Carelino, Loteamento América do Sul, Bairro Novo Israel, Manaus Amazonas.

COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Ailton Nogueira Alves

4

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

03_17

em Lançamento, em construção e pronto para morar.
sechados e em Bairros Planejados.
sechados e em Condomínio Fechado
sechados Centros Comerciais de Manaus.

Início / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Parque Dez de Novembro
/ Rua Dom Diogo de Souza

Lote/Terreno à Venda por R\$ 255.000 COD. 19

Rua Dom Diogo de Souza, 20 - Parque Dez de Novembro, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

0m² Não informado Não informado Não informado

Terreno/Lote Plano 420m², documentado, próximo Supermercado Venezia, Changlitar - Parque 10, Manaus.
Terreno/Lote Plano 420m², documentado, próximo Supermercado Venezia, Changlitar - Parque 10
Divulgue seu imóvel conosco: COMPRE | VENDA | ALUGUE | FINANCIE, Ailton Alves / Fone ou WhatsApp, não
queremos chatear

São 2 terrenos um ao lado do outro 2 Titulo Escritura de Imóvel
Cada terreno mede 12 metros frente por 35 metros fundo = 420m²
Os dois terrenos somam 24 metros frente por 35 metros de fundo = 840m²
Terrenos planos e em ótima localidade com Rua ampla e tudo murado.
ÓTIMO PARA CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO COMERCIAL, CONDOMÍNIO PARA MORADIA e CASAS RESIDENCIAL.
O Valor venda é R\$ 510.000,00
Podemos negociar também um só lote Valor R\$ 255 mil

COMPRA
R\$ 255.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Ailton Nogueira Alves

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

5

LARISSA FREITAS
1921 99172-8305

Início / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Cidade Nova / Rua Itaguai

Lote/Terreno à Venda, 375 m² por R\$ 270.000 COD. 991435690

Rua Itaguai - Cidade Nova, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

375m² Não informado Não informado Não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Terreno comercial na Cidade Nova - Osvaldo Frota
Terreno de esquina no Osvaldo Frota, na rua principal.
Tamanho 15x25

COMPRA
R\$ 270.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Larissa Freitas

[Contato por WhatsApp](#)

6

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

04_17

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Parque Dez de Novembro / Rua Italo Calvino

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 250.000

COD. TUGAIRA

Rua Italo Calvino, 10 - Parque Dez de Novembro, Manaus - AM. [VER NO MAPA](#)

300m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (13)

Terreno P/ venda no Parque 10 de Novembro - Manaus - AM
Terreno está localizado no bairro Parque 10 de Novembro com 300 m²
Bem de esquina com a Principal do Shanghai Parque 10, medindo 15 metros de frente por 20 de fundo.

COMPRA
R\$ 250.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
FREGNO GAMA

[Contatar por WhatsApp](#)

7

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Novo Aleixo / Rua Boturubi

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 200.000

COD. 1980880

Rua Boturubi, 4 - Novo Aleixo, Manaus - AM. [VER NO MAPA](#)

450m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Terreno no Novo Aleixo / 450m² plano!
Rua Boturubi, Novo Aleixo, Manaus - AM - CEP: 67050-000

COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Marcos R. Lacerda

[Contatar por WhatsApp](#)

8

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

05_17

6 fotos

Início / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Distrito Industrial I

Lote/Terreno à Venda, 200 m² por R\$ 22.000

COD: ELDE9AP

Travessa Boca do Acre, 59 - Distrito Industrial I, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

200m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno no Distrito Industrial III/ Análise Proposta Anista.
Vendo um lindo Terreno medindo 10x20
Localizado no Distrito II

COMPRA
R\$ 22.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
RAFAEL CAVALCANTE DE SOUZA

9

8 fotos

Início / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Flores / Rua Espanha

Lote/Terreno à Venda, 1200 m² por R\$ 600.000

COD: 944625395

Rua Espanha - Flores, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

1200m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno próximo faculdade Nilson Lima 1.240M² bairro Flores

COMPRA
R\$ 600.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
MATEUS ADREU

10

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

06_17

Edler e Giovane Imóveis
(92) 98254-2115 e 98139-7111

9 fotos

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 123 m² por R\$ 65.000 COD: 77F6NA

Rua Xapori, 9 - Torumã, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

123m² 1 quarto 1 banheiro 8 vagas

COMPRE
R\$ 65.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Giovane Pinto de Jesus

[Contato por WhatsApp](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Terreno Parque Blacuelo 123,75m²/Verto do Centro Comercial do Bairro/Casa com 2 cômodos.
DESCRIÇÃO:
Vende-se lindo terreno, com 7,50 X 16,50 = 123,75m², plano, murado com portão de ferro grande para carro, o...

11

TERRENO 12X30 NO

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 170.000 COD: 976445683

Rua Bélgica - Flores, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

360m² Não informado Não informado Não informado

COMPRE
R\$ 170.000

Condomínio: [SOLICITAR](#)
IPTU: R\$ 500

ANUNCIANTE
Marcelo Rebelo Silva

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Parque 10 Terreno 12x30 prox Av das Torres
Parque vendo um ótimo terreno 12x30 local tranquilo, rua top, próximo do Venaza e fácil acesso pra Av das Torres.
Obs: no final do terreno tem um disnível é mais baixo que a rua.
Valor: 170mil traga sua proposta que analisamos.

12

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

07_17



[Início](#) / [Venda](#) / [AM](#) / [Lotes/Terrenos à venda em Manaus](#) / [Flores](#) / [Rua Barão de Taguari](#)

Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 350.000

[COD. 24678864039292](#)

[Rua Barão de Taguari, 120 - Flores, Manaus - AM](#) [VER NO MAPA](#)

 250m²  Não informado [SOLICITAR](#)  Não informado [SOLICITAR](#)  Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Lote/Terreno para venda possui 250 metros quadrados em Flores - Manaus - AM.
Lote documentado medindo 15 x 20m localizado no águas claras pq das Laranjeiras a 100 m da av das torres
murado valor 350mil negociável.

COMPRA
R\$ 350.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
RAFAELA SANTOS
MARINHO

13



[Início](#) / [Venda](#) / [AM](#) / [Lotes/Terrenos à venda em Manaus](#) / [Novo Aleixo](#) / [Rua Itapiranga](#)

Lote/Terreno à Venda, 225 m² por R\$ 90.000

[COD. 8239505980](#)

[Rua Itapiranga, 23 - Novo Aleixo, Manaus - AM](#) [VER NO MAPA](#)

 225m²  Não informado [SOLICITAR](#)  Não informado [SOLICITAR](#)  Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Novo Aleixo II Venda
Vendo 2 lotes, um ao lado do outro, cabeça de quadra, esquina um medindo 200 m2, o outro 225 m2, ponto mais
alto do bairro, terrenos bem localizados, com rua asfaltada, os lotes podem ser vendidos separados, valor de
cada um R\$ 90,000 somente a vista.
Suzle Trindade consultora de imóveis.
CRECI 5179
(92)

COMPRA
R\$ 90.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Suzle P. Trindade

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

14

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

08_17

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Aleixo / Avenida Epigênio Salles

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 750.000

COD: 622363223

Avenida Epigênio Salles - Aleixo, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

600m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Terreno 600 m² - Morada do Sol - Aleixo

COMPRA
R\$ 750.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 99

ANUNCIANTE
Romário Almeida Benjamin

15

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Cidade Nova / Rua 79

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 125.000

COD: 975180797

Rua 79 - Cidade Nova, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

300m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

próximo ao shopping Sumaluma 10x30 murado
Vendo terreno na Cidade Nova próxima Shopping sumaluma tamanho 10x30
Proximi título definitivo
Informações whatsapp

COMPRA
R\$ 125.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Marta Rosineide dos Santos Oliveira

[Contato por WhatsApp](#)

16

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

09_17

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Centro / Avenida Barcelos

Lote/Terreno à Venda, 1045 m² por R\$ 1.200.000

COD. 1009956280

Avenida Barcelos - Centro, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

1045m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Vendo Excelente Terreno na Praça 14
Terreno na Rua Barcelos para venda, medindo 19x55, todo plano e com documentação em dia.
Aceita financiamento e proposta.

COMPRA
R\$ 1.200.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
ELEISE CRISTINA TELES DA SILVA

17

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Novo Aleixo / Rua Jambelero

Lote/Terreno à Venda, 200 m² por R\$ 120.000

COD. Terreno Novo aleixo

Rua Jambelero, 407 - Novo Aleixo, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

200m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Lote/Terreno para venda com 200 metros quadrados 10x20 em Novo Aleixo - Manaus - AM
Vendo terreno com 200m2 todo documentado, apto para financiamento no Novo Aleixo.
IPTU em dia, sem nenhum débito.

COMPRA
R\$ 120.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
ASA IMOBILIÁRIA

18

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

10_17

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Novo Aleixo

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 200.000

COD: 1090761701

Travessa Jaci [Novo Aleixo](#) Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

450m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

TERRENO NO ÁGUAS CLARAS DE 15 X 30

COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Luiz Desmarte

19

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Parque Dez de Novembro / Rua Italo Calvino

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 260.000

COD: Q2FD4C

Rua Italo Calvino, 10 - Parque Dez de Novembro, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

300m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(14\)](#)

Excelente Terreno P/ venda no Parque 10 de Novembro - Manaus - AM
Terreno está localizado no bairro Parque 10 de Novembro com 300 m²
Bem de esquina com a Principal do Shangrilá Parque 10, medindo 15 metros de frente por 20 de fundo.

COMPRA
R\$ 260.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
FAGNO GAMA

[Contato por WhatsApp](#)

20

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

11_17

Luiz Lucena
CORRETOR IMOBILIARIO

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Novo Aleixo

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 200.000

COD: 1A389C

Novo Aleixo, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

300m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Lote/Terreno para venda possui 300 metros quadrados em Novo Aleixo - Manaus - Amazonas.

COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Luiz Lucena Imóveis

21

10x25=250 m²

160 MIL

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Nascente Águas Claras / Rua Raimunda Marinho

Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 160.000

COD: PDVHRK

Rua Raimunda Marinho, 0 - Nascente Águas Claras, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

250m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Terreno para venda tem 250 metros quadrados em Águas Claras 01 - Manaus - AM
TERRENO NO ÁGUAS CLARAS 01

COMPRA
R\$ 160.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Alan

22

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

12_17

Imagem de uma paisagem urbana com uma estrada e edifícios.

Início / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Parque Dez de Novembro / Rua Giacomo Puccini

Lote/Terreno à Venda, 1500 m² por R\$ 650.000 COD. 890045782

Rua Giacomo Puccini - Parque Dez de Novembro, Manaus - AM. [VER NO MAPA](#)

1500m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

TERRENO DE 1500 MTS NO SANTO AGOSTINHO DE EAQUINA

COMPRA
R\$ 650.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Luz Desmarques

23

Imagem de um terreno com uma casa e um carro.

TERRENO 12X90 ÓTIMO
EMPRESA TRAGA SUA

Início / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Petrópolis

Lote/Terreno à Venda, 1080 m² por R\$ 350.000 COD. 958239948

Beco Raimundo da Rocha - Petrópolis, Manaus - AM. [VER NO MAPA](#)

1080m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

PETROPOLIS TERRENO 12x90= 1.080m²

COMPRA
R\$ 350.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Marcelo Rebelo Silva

24

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

13_17

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Novo Alípio

Lote/Terreno à Venda, 200 m² por R\$ 100.000

COD. 727

Novo Alípio, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

200m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR R\$ 100.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE Johnatan Figueredo de

25

Inicio / Venda / AM / Lotes/Terrenos à venda em Manaus / Centro / Rua Lima Bacuri

Lote/Terreno à Venda, 1072 m² por R\$ 1.500.000

COD. 1016231767

Rua Lima Bacuri - Centro, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

1072m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR R\$ 1.500.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE CRISTINA DE SOUZA ALVES MAIA

26

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

14_17

Amazonas > Região de Manaus > Terrenos, lotes e fazendas > Manaus > Jorge Teixeira

Vendo terreno plano 8X20

Publicado em 17/04 às 15:33 - id: 1021492140



R\$ 18.000

Vendo terreno plano 8X20 localização no Jorge Teixeira 4ª Etapa
Próximo a escolas e mercados, ônibus para o Centro, T4 e Alternativos.

R\$ 18.000
Para mais informações entrar em contato, aberto a negociações.
WhatsApp e Ligação: (92) 99228-8274

Leonardo Almeida
Chat
Online agora
Verificado com: Na OLX desde março de 2017
Ver todos os anúncios

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
Ver todas as dicas.

Ver mais

27

Amazonas > Região de Manaus > Terrenos, lotes e fazendas > Manaus > Japim

TERRENO 490m2 NO ADRIANÓPOLIS/V8

Publicado em 17/04 às 12:15 - id: 1008139813 - anúncio profissional



R\$ 650.000

- ÓTIMA LOCALIZAÇÃO NO ADRIANÓPOLIS/V8
- A 20 METROS DA AV. EFIGÊNIO SALLES
- EM FRENTE À DROGARIA PAGUE MENOS, AO TRIBUNAL DE CONTAS DO AMAZONAS
- TODA DOCUMENTADA COM ESCRITURA E REGISTRO
- ACEITO CARRO COMO FORMA DE PAGAMENTO
- MEDINDO 17m2 DE FRENTE E 44m2 DE FUNDO
- COMEÇA COM 17m2 e termina com 7m2
- 17x44 - 490m2

Ricar
Chat
Último acesso há 7 horas
Verificado com: Na OLX desde abril de 2013
Ver todos os anúncios

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
Ver todas as dicas.

Ver mais

28

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

15_17

Amazonas > Região de Manaus > Terrenos, sítios e fazendas > Manaus > Santa Etelvina

Santa Etelvina

Publicado em 17/04 às 11:36 - cod: 1021495908



R\$ 40.000

Neildiane
Chat
Último acesso há 5 horas

Verificado com:   
Na OLX desde setembro de 2021
[Ver todos os anúncios](#)

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
[Ver todas as dicas.](#)

R\$ 40,000

Vendo um terreno Medindo 10/25 localizado no Bairro Santa Etelvina.

Próximo ao Samu, paralelo a avenida sete de maio.

Terreno plano,murado,na beira da rua.

29

Amazonas > Região de Manaus > Terrenos, sítios e fazendas > Manaus > São Francisco

Vendo Terreno no São Francisco, 5 mil m2, Manaus.

Publicado em 10/04 às 21:21 - cod: 976589138 - anúncio profissional



R\$ 850.000

Código do anúncio: 907083870

Vendo terreno de 5 mil m2, no São Francisco, a 500m da avenida André Araújo, murado, todo documentado, excelente para empresas, depósitos, fábricas e empreendimento residenciais.
Bem próximo do posto de vistoria do DETRAMAM.
Agende uma visita sem compromisso.

VICTOR DE OLIVEIRA MAIA
(92) 9932... ver número
[Ver todos os anúncios](#)

Sua rede:
Seu e-mail:
Seu telefone (opcional):
Escreva sua mensagem aqui:
[Enviar mensagem](#)

Seus dados não são compartilhados pela OLX com o anunciante. Saiba mais

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...

30

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

16_17

Amazonas > Região de Manaus > Terrenos, sítios e fazendas > Manaus > São Francisco

Terreno à venda, 4768 m² - São Francisco - Manaus/AM

Publicado em 15/04 às 16:49 - id: 3035271819 - anúncio profissional

R\$ 3.000.000



R\$ 3.000.000

Código do anúncio: TE0001

Terreno com área de 4.768,70m², área toda pavimentada(asfalto). Localizado em rua lateral ao posto de vistoria do DETRAN-AM. Nesta área pode ser instalado o seu projeto comercial. Serve para auto escolas, galpões. Agende uma visita! Valor R\$ 3.000.000 (R\$), aceitamos analisar propostas! Contatos com a Eternara Ili Britto - CRECI 5552 - FONE: -

Idivan Britto
(92) 9998... ver número
Chat
Último acesso há null

Verificado com:
Há 01X desde fevereiro de 2022
Ver todos os anúncios

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
Ver todas as dicas.



31

Vendo 05 Terreno medindo 1800 m2 parque 10 - Rua Monte Fuji Manaus / AM

Publicado em 14/04 às 18:57 - id: 866828116 - anúncio profissional

R\$ 1.400.000



R\$ 1.400.000

são 5 TERRENOS CADA MEDINDO de 360m² cada, totalizando 1800 m² localizado em Manaus próximo Avenida das Torres.

terrenos excelente localização excelentes terrenos, plano, seguro, murado, documentado, aproximadamente 360 m2, medindo 12 x 30 da um são 5 terrenos juntos, totalizando 1800 m2 ideal para construir casa nobre ou aptos duplex para investimento

são TERRENOS CADA MEDINDO de 360m² localizado em Manaus próximo Avenida das Torres.

Thales Silva
(92) 9953... ver número
Ver todos os anúncios

Seu nome
Seu E-mail
Seu telefone (opcional)
Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem
Seus dados serão compartilhados para Chat com o anunciante Salva mais

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
Ver todas as dicas.

32

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

17_17

Amazonas > Região de Manaus > Terrenos, sítios e fazendas > Manaus > Aleixo

Terreno à venda em Aleixo, Manaus cod:TE0157

Publicado em 14/04 às 17:30 · cod: 9083811373 · anúncio profissional

R\$ 750.000



R\$ 750.000

Código do anúncio: TE0157

Excelente terreno Comercial, Industrial ou Residencial, plano, meio de quadra, com uma área total de 600m², 20m de frente x 30m de fundo. No coração do Adrianópolis/Morada do Sol, localização mais privilegiada da cidade de Manaus, próximo a escolas, universidades, com acesso direto para Av Efigênio Sales, Av; Paraíba, Av; André Araújo, Rua Belo Horizonte, Rua Gabriel Gonçalves e muitos outros. Agende uma visita. Valor R\$ 750.000,00 Anúncio Financiamento Bancário. Contato: 99111 - ver número CEP: 68.061-070.

Remax

Remaxacao

(92) 9827... ver número

Chat

Último acesso há 3 horas

Verificado com:

Não clique em links suspeitos antes de verificar o que...

Ver todas as dicas

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todas as dicas

MEU AVALIADOR



ANEXO V: Documentação do Imóvel

Procuradoria
Geral do Município



Prefeitura de
Manaus

SRIAP - SUPERINTENDÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO AVALIAÇÃO E PERÍCIA
Endereço: Av. Brasil, Nº 2.971, Compensa, Cep - 69036-110
Telefone: (92) 3625-8405

VALORES BÁSICOS DOS BAIRROS - EM R\$ - VALIDADE DE 01 DE ABRIL A 30 DE JUNHO DE 2023
PÓLOS DE VALORIZAÇÃO (VALOR MÁXIMO DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO)

Zona	Bairro	Valores	Zona	Bairro	Valores	Vias Específicas (Lote Frontal ao Alinhamento)	Valores
SUL	Centro	521,78	CENTRO-OESTE	São Geraldo	510,31	Torquato Tapajós (Valor por trecho)	
	N. S. Aparecida	201,94		Vila da Prata	177,00	Flores / Bairro da Paz	391,61
	Pres. Vargas	192,37		São Jorge	205,44	Colônia Santo Antônio / Tarumã	352,46
	Praça 14	583,27		Chapada	441,68	Novo Israel / Tarumã	352,46
	Cachoeirinha	583,27		Dom Pedro I	351,50	Colônia Terra Nova / Tarumã	334,84
	Raiz	158,55		Nova Esperança	157,64	Santa Etelvina / Tarumã Açú	318,09
	São Francisco	190,34		Lirio do Vale	157,64		
	Petrópolis	158,55		Alvorada	206,29	Av. José Heriques B. Rodrigues/ Av. Margarita	334,84
	Japiim	284,69		Planalto	175,89		
	Educandos	154,29		Da Paz	83,49	Av. Max Teixeira	352,46
	Morro da Liberdade	154,29		Redenção	75,86	Av. Noel Nutels / Av. Camapuã	334,83
	Santa Luzia	154,29	OESTE	Glória	190,52		
	Betânia	160,10		São Raimundo	190,52	Av. Autaz Mirim	415,97
NORTE	São Lázaro	160,46		Sto. Antônio	148,66	Av. Itaúba	
	Crespo	219,54		Compensa	148,66	Av. Cosme Ferreira (São José/ Zumbi)	
	Vila Buriti	144,42		Sto. Agostinho	82,63		
	Col. Oliveira Machado	165,83		Ponta Negra	407,00	Av. Brig. Hilário Gurjão (Valor por trecho)	
	Distrito Industrial I	177,31		Tarumã	160,43	Av. Autaz Mirim / Av. Itaúba	415,97
	Novo Aleixo	237,29	LESTE	Tarumã Açú	21,91	Av. Itaúba / Tv. Montenegro	332,78
	Cidade Nova	237,29		Coroadó	128,37		
	Col. Santo Antônio	55,53		São José	128,37	Av. José Lindoso (Valor por trecho)	
	Cidade de Deus	51,36		Zumbi	59,10	Parque Dez / Novo Aleixo	750,84
	Novo Israel	49,18		Armando Mendes	70,65	Flores / Cidade Nova	690,30
	Monte das Oliveiras	40,63		Tancredo Neves	102,71	Monte das Oliveiras	428,39
	Col. Terra Nova	56,90		Gilberto Mestrinho	51,36	Santa Etelvina	572,89
	Nova Cidade	237,29		Mauazinho	23,08	Lago Azul	334,52
	Santa Etelvina	185,80		Col. Antônio Aleixo	16,99		
	Lago Azul	31,18		Jorge Teixeira	102,71	Av. Nathan Xavier de Albuquerque	494,05
CENTRO-SUL	N. S. das Graças	510,31		Distrito Industrial II	24,06		
	Adrianópolis	510,31		Puraquequara	11,25	Av. Djalma Batista	2.091,81
	Aleixo	437,00				Av. Constantino Nery (Chapada e Parque Dez)	579,32
	Parque Dez (*1)	247,22				Umberto Calderaro / Paraiba	1.283,93
	Parque Dez (*2)	473,25				Rua Maceió, Rua Belém	
	Flores (*3)	128,48				Av. Mário Ypiranga / Recife	
	Flores (*4)	441,68					
						Avenida Coronel Teixeira (Valor por trecho)	
						Nova Esperança/ Compensa/ Lirio do Vale	455,29
						Ponta Negra	607,05
						Avenida do Turismo (Valor por trecho)	
						Cel. Jorge Teixeira - Cemitério	485,65
						Cemitério - Av. Santos Dumont	437,08
						Área Rural - Entorno Rodovias	
						BR - 174	7,53
						AM - 010	6,46

Alteração de Valores

Os valores poderão sofrer alteração em função de pesquisa de mercado específica para avaliação de um lote urbano ou rural ou gleba urbanizável, realizada no período indicado.

MEU AVALIADOR



ANEXO V: Documentação do Imóvel

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. n°. 4.591, de 10/12/04 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.095,08	R-1	2.451,83	R-1	3.213,41
PP-4	1.928,52	PP-4	2.316,55	R-8	2.582,04
R-8	1.839,10	R-8	2.050,32	R-16	2.678,60
PIS	1.411,74	R-16	1.966,60		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.383,02	CAL-8	2.537,66
CSL-8	2.002,09	CSL-8	2.231,45
CSL-16	2.737,06	CSL-16	2.959,00

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.063,82
GI	1.191,03

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Abril/2023)

Número Índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -