

MEU AVALIADOR

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

17 - 2022

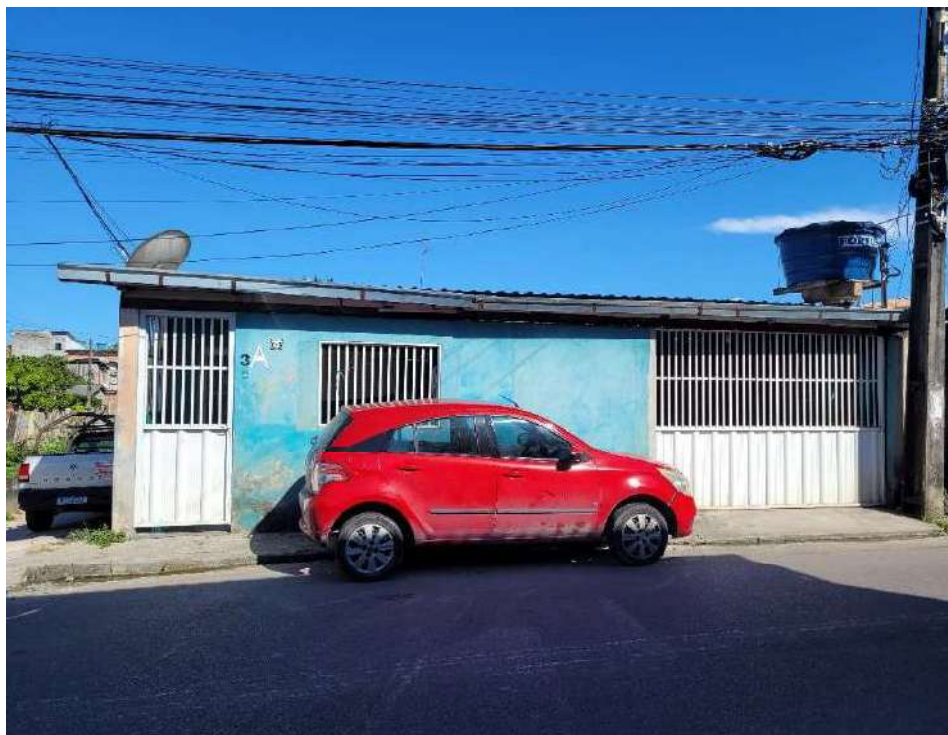
Finalidade:

Garantia Bancária

Endereço:

Rua José Romão, nº 3A - São José Operário, Manaus/AM

MEU AVALIADOR



Rua José Romão, nº 3A - São José Operário, 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 Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)
Responsável Técnico: Henrique dos Reis Fernandes Tavares - CREA 041114040-0

Resultados da Avaliação

Enquadramento: Grau de Fundamentação II e Precisão III
Valor Adotado: R\$ 125.000,00 Cento e vinte e cinco mil reais.

Valor Mínimo: R\$ 116.032,91
Valor Médio: R\$ 123.660,17
Valor Máximo: R\$ 131.416,67

HENRIQUE DOS
REIS FERNANDES
TAVARES:012162
41295

Assinado de forma
digital por HENRIQUE
DOS REIS FERNANDES
TAVARES:01216241295
Dados: 2022.05.16
16:47:29 -04'00'

MEU AVALIADOR



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

Nº 17 - 2022

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

Título de Propriedade Cartório 4º Reg. de Imóveis Lv 2 Fl 1 Matrícula: 67.337

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

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ☒ Urbano ☐ Rural

Endereço Rua José Romão
Bairro São José Operário
CEP 69085-288

Município

Manaus

nº 3A
UF: AM

Área do Terreno (m²)
86,97

Área da Benfeitoria
86,97

DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial térreo, dois quartos, um banheiro, um sala de
estar/jantar, cozinha, antessala, circulação e garagem coberta para uma veículo.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Liquidez

☐ Alta

☒ Normal

☐ Baixa

Valores Encontrados

Valor Mínimo: R\$ 116.032,91
Valor Médio: R\$ 123.660,17
Valor Máximo: R\$ 131.416,67

Valor Adotado: R\$ 125.000,00
Cento e vinte e cinco mil reais.

Local e Data:

Manaus, 16 de Maio de 2022

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



MEU AVALIADOR



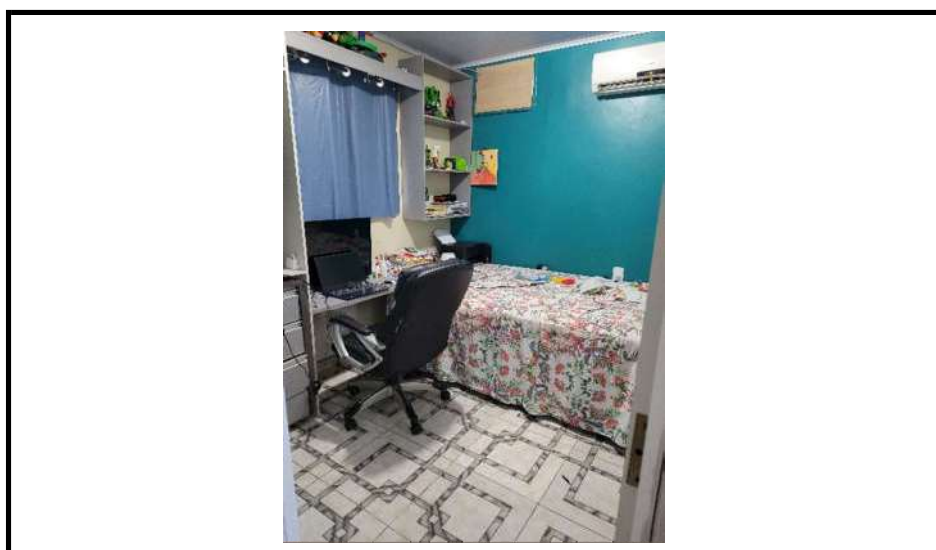
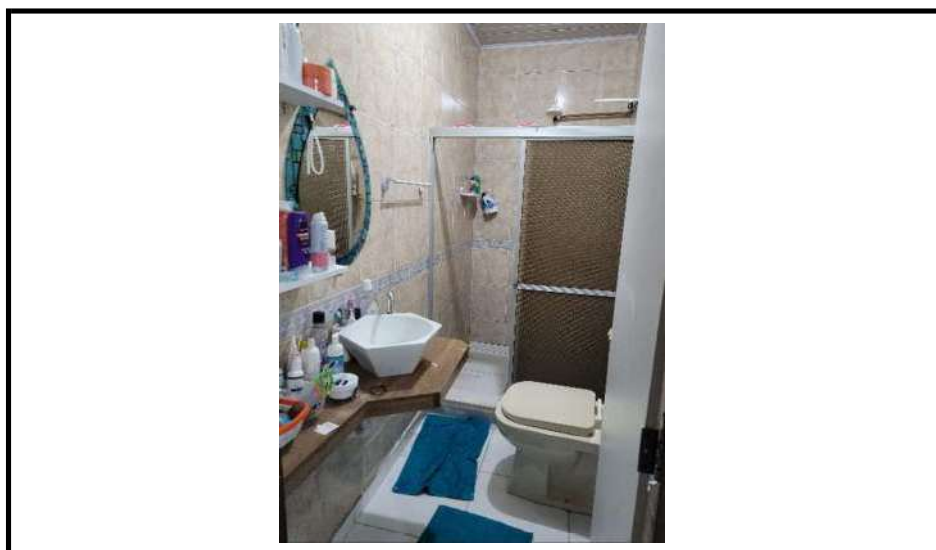
ANEXO IV: Relatório Fotográfico



MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



MEU AVALIADOR



CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Índice Fiscal

121,13

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

Forma: ☐ Retangular ☒ Trapezoidal ☐ Irregular ☐

Dimensões:

Área: 86,97 m²

Testada Principal: 10,48 m

Profundidade Equivalente: 8,30 m

Confrontações:

10,48	Frente	Rua José Romão
9,30	Fundos	
8,71	Lado Direito	
8,94	Lado Esquerdo	

Situação:

☐ Meio de Quadra ☐ Encravado ☒ Mais de uma frente ☐ Vila ☐ 2 n° 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: 86,97 m² CUB: _____
Área coberta de padrão diferente: _____ m² Classificação: _____
Área real: _____ m² Fonte: _____
Área Equivalente: _____ m² Data: _____

TIPO

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

DIVISÃO INTERNA (quantidades)

☐ Suítes ☐ 2 Dormitórios ☐ 1 W.C. com banho ☐ 1 Hall
☐ 1 Sanitários ☐ 1 Cozinha ☐ 1 Sala Jantar/Estar ☐ 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: 1 Nº DE VAGAS DE GARAGEM: Cobertas 1
Descobertas _____

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 foram oriundas de ofertas, adotou-se o valor médio do intervalo de confiança, por está localizado em uma via pública de grande movimento.
- 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 **normal**, adotou-se o cenário **realista** Como valor de liquidação forçada.

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 **média**.

Absorção e Liquidez: normal ; Número de Oferta: normal/alta

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 Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento Científico dos dados de mercado 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



MODELO ADOTADO

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

Área Construída, Área do Terreno, Padrão Construtivo e Índice Fiscal.

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +12,40081911 - 1,09147712 * \ln(\text{Area Construída}) - 109,0775252 / \text{Area Terreno} + 0,4915424852 * \text{Padrão construtivo} + 0,001077810039 * \text{Índice fiscal}$$

Para determinação do Valor de Liquidação Forçada, utilizou-se o IPCA como Taxa de Atratividade Mínima, bem como despesas mensais e anuais prevista para o bem avaliando.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

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.



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Casas

2) Data de referência:

- Segunda-feira, 16 de maio de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	24

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9784199 / 0,9769050
Coefficiente de determinação:	0,9573055
Fisher - Snedecor:	106,51
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,341	4	0,585	106,506
Não Explicada	0,104	19	0,005	
Total	2,446	23		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +12,40081911 - 1,09147712 * \ln(\text{Area Construída}) - 109,0775252 / \text{Area Terreno} + 0,4915424852 * \text{Padrão construtivo} + 0,001077810039 * \text{Índice fiscal}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +241668,7273 * e^{(-1,09147712 * \ln(\text{Area Construída}) * e^{(-109,0775252 / \text{Area Terreno})} * e^{(0,4915424852 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(0,001077810039 * \text{Índice fiscal})}}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +243000,5814 * e^{(-1,09147712 * \ln(\text{Area Construída}) * e^{(-109,0775252 / \text{Area Terreno})} * e^{(0,4915424852 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(0,001077810039 * \text{Índice fiscal})}}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +243669,2584 * e^{(-1,09147712 * \ln(\text{Area Construída}) * e^{(-109,0775252 / \text{Area Terreno})} * e^{(0,4915424852 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(0,001077810039 * \text{Índice fiscal})}}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Area Construída	$\ln(x)$	-18,68	0,01
Area Terreno	$1/x$	-10,02	0,01
Padrão construtivo	x	14,33	0,01
Índice fiscal	x	4,78	0,01
Valor unitário	$\ln(y)$	41,95	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area Construída	Isoladas	Influência
Area Terreno	-0,50	0,94
Padrão construtivo	0,44	0,96
Índice fiscal	-0,08	0,75
Valor unitário	-0,49	0,97

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Area Terreno	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,18	0,87
Índice fiscal	0,55	0,84
Valor unitário	-0,09	0,92

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Índice fiscal	0,10	0,68
Valor unitário	0,41	0,96

Correlações parciais para Índice fiscal	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,08	0,74

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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	II
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	II
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

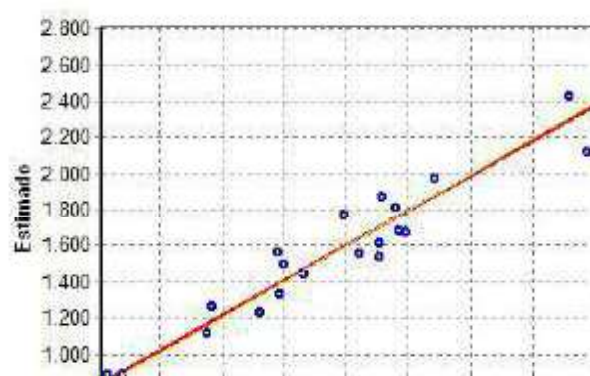


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Casas

Data de Referência:

Segunda-feira, 16 de maio de 2022

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 86,97
- Área Terreno = 86,97
- Padrão construtivo = 2
- Índice fiscal = 121,13

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (10,49%) = 1.436,38
- Médio = 1.604,72
- Máximo (11,72%) = 1.792,79

Valor Total

- Mínimo = 124.921,93
- Médio = 139.562,70
- Máximo = 155.919,37

Intervalo Predição

- Mínimo = 120.334,48
- Máximo = 161.863,40
- Mínimo (13,78%) = 1.383,63
- Máximo (15,98%) = 1.861,14

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.364,01
- RL Máximo = 1.845,43

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 (fev/22)	10,93%	0,87%

Taxa crescer de interesse da Administração	1,27%	0,11%
--	-------	-------

Taxa de Atratividade Total	12,20%	0,96%
----------------------------	--------	-------

Valor do Imóvel	R\$ 139.562,70	Mês de Referência	mar/22
-----------------	----------------	-------------------	--------

Prazos estimados para absorção pelo Mercado

Cenário Pesimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
18 meses setembro/23	12 meses março/23	6 meses setembro/22

Despesas Mensais:		R\$ 70,00
Condomínio		
Segurança		
Energia	R\$ 35,00	
Água/Esgoto	R\$ 35,00	
Administrativas	R\$ -	
Outras		

Despesas Anuais:	341,75
Mês de Lançamento da despesa:	Março

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

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

RESULTADOS			
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
	R\$ 116.032,91	R\$ 123.660,17	R\$ 131.416,67
Descontos	16,86%	11,39%	5,84%



MEU AVALIADOR

ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

MEMORIAL DE CÁLCULO - CENÁRIO OTIMISTA

Taxa (a.m.)	0,65%
Despesa mensal	R\$ 70,00
Prazo (meses)	6
Valor Avaliação	R\$ 139.562,70
Data de referência	mar/22
Dívidas	R\$ -

Despesa anual	R\$ 341,75
Mês referência	Março

VLF	Σ Valor Presente + Juros da Dívida	R\$ 131.416,67
-----	---	----------------

Mês	Data Ref.	Receita	Despesas		Resultado	Valor Presente	Juros da Dívida
			Mensal	Anual			
0	mar/22	-					
1	abr/22	-	70,00	-	-70,00	-69,33	-
2	mai/22	-	70,00	-	-70,00	-68,67	-
3	jun/22	-	70,00	-	-70,00	-68,01	-
4	jul/22	-	70,00	-	-70,00	-67,36	-
5	ago/22	-	70,00	-	-70,00	-66,72	-
6	set/22	139.562,70	-	-	139.562,70	131.756,77	-

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

MEMORIAL DE CÁLCULO - CENÁRIO REALISTA

Taxa (a.m.)	0,96%
Despesa mensal	R\$ 70,00
Prazo (meses)	12
Valor Avaliação	R\$ 139.562,70
Data de referência	mar/22
Dívidas	R\$ -

Despesa anual	R\$ 341,75
Mês referência	Março

VLF	Σ Valor Presente + Juros da Dívida	R\$ 123.660,17
-----	------------------------------------	----------------

Mês	Data Ref.	Receita	Despesas		Resultado	Valor Presente	Juros da Dívida
			Mensal	Anual			
0	mar/22	-	-	-	-	-	-
1	abr/22	-	70,00	-	-70,00	-69,33	-
2	mai/22	-	70,00	-	-70,00	-68,67	-
3	jun/22	-	70,00	-	-70,00	-68,01	-
4	jul/22	-	70,00	-	-70,00	-67,36	-
5	ago/22	-	70,00	-	-70,00	-66,72	-
6	set/22	-	70,00	-	-70,00	-66,08	-
7	out/22	-	70,00	-	-70,00	-65,45	-
8	nov/22	-	70,00	-	-70,00	-64,83	-
9	dez/22	-	70,00	-	-70,00	-64,21	-
10	jan/23	-	70,00	-	-70,00	-63,60	-
11	fev/23	-	70,00	-	-70,00	-62,99	-
12	mar/23	139.562,70	-	-	139.562,70	124.387,43	-

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

MEMORIAL DE CÁLCULO - CENÁRIO PESSIMISTA

Taxa (a.m.)	0,96%
Despesa mensal	R\$ 70,00
Prazo (meses)	18
Valor Avaliação	R\$ 139.562,70
Data de referência	mar/22
Dívidas	R\$ -

Despesa anual	R\$ 341,75
Mês referência	Março

VLF	Σ Valor Presente + Juros da Dívida	R\$ 116.032,91
-----	------------------------------------	----------------

Mês	Data Ref.	Receita	Despesas		Resultado	Valor Presente	Juros da Dívida
			Mensal	Anual			
0	mar/22	-					
1	abr/22	-	70,00	-	-70,00	-69,33	-
2	mai/22	-	70,00	-	-70,00	-68,67	-
3	jun/22	-	70,00	-	-70,00	-68,01	-
4	jul/22	-	70,00	-	-70,00	-67,36	-
5	ago/22	-	70,00	-	-70,00	-66,72	-
6	set/22	-	70,00	-	-70,00	-66,08	-
7	out/22	-	70,00	-	-70,00	-65,45	-
8	nov/22	-	70,00	-	-70,00	-64,83	-
9	dez/22	-	70,00	-	-70,00	-64,21	-
10	jan/23	-	70,00	-	-70,00	-63,60	-
11	fev/23	-	70,00	-	-70,00	-62,99	-
12	mar/23	-	70,00	341,75	-411,75	-366,98	-
13	abr/23	-	70,00	-	-70,00	-61,79	-
14	mai/23	-	70,00	-	-70,00	-61,20	-
15	jun/23	-	70,00	-	-70,00	-60,62	-
16	jul/23	-	70,00	-	-70,00	-60,04	-
17	ago/23	-	70,00	-	-70,00	-59,47	-
18	set/23	139.562,70	-	-	139.562,70	117.430,27	-

[illegible]



ANEXO III: Elementos das Amostras

nº	Informante	Telefone	Código	Endereço	Bairro	Área Construída (m²)	Área do Terreno (m²)	Padrão	PVG	Valor Total
1	Marcelo Lacerda	(92) 3234-5987	IMOVEL3023		São Raimundo	130	130	2	R\$ 179,78	R\$ 230.000,00
2	Marcelo Lacerda	(92) 3234-5987	IMOVEL3128		Glória	110	140	2	R\$ 179,78	R\$ 300.000,00
3	Marcelo Lacerda	(92) 3234-5987	IMOVEL3099		Japiim	100	300	2	R\$ 268,63	R\$ 345.000,00
4	Opapa Consultoria em S	(92) 98459-3543	CasaComenda	Rua Comendador Cler Centro		100	100	1	R\$ 492,36	R\$ 140.000,00
5	Roberto Jacob de Souza	(92) 99295-5905	L9Q53U	Rua Lagoinha, 10	Cidade Nova	166	300	1	R\$ 223,90	R\$ 230.000,00
6	Morada imóveis	(92) 98605-3647	1003	Rua 1, 31	Japiim	220	300	2	R\$ 268,63	R\$ 395.000,00
7	SYDNEY DE MELO	(92) 99258-7920	5B2C2E	Rua Ramayana de Che Planalto		160	300	2	R\$ 165,97	R\$ 380.000,00
8	Imobiliária Casa Norte	(92) 98244-8444	CA0067		Japiim	115,00	300	2	R\$ 268,63	R\$ 300.000,00
9	Dinâmica Imóveis Mana	(92) 98100-5446	58OIG5		Flores	130	250	1	R\$ 121,23	R\$ 190.000,00
10	ANA LUCIA COSTA DA R	(92) 99440-0318	946LU2	Rua Campo Largo, 0	Tarumã	198	448	2	R\$ 151,38	R\$ 340.000,00
11	Verum Imóveis	(92) 9107-7874	wp10	Beco 10 de Julho, 0	Alvorada	170,22	154	1	R\$ 194,66	R\$ 150.000,00
12	J.P Consultor Imobiliário	(92) 98203-1191	ACACIA150	Rua Ciro, 28	da Paz	150	300	1	R\$ 78,78	R\$ 268.000,00
13	Sabre Consultoria Imobi	(92) 98447-1454	CA00332	Rua Oseas Antunes	Novo Aleixo	117,15	119,35	1	R\$ 223,90	R\$ 135.000,00
14	Verum Imóveis	(92) 9107-7874	L12	Rua lanomâmi, 400	Alvorada	120	240	2	R\$ 194,66	R\$ 330.000,00
15	Geovane Pinto de Jesus	(92) 98139-7111	1MJ4P8M	Rua Jaborandí	Lirio do Vale	300	300	1	R\$ 148,75	R\$ 350.000,00
16	DANILO BRAGA SOARES	(92) 99362-1751	uai	Rua Rio Uruá, 4443	São José Oper	299	300	2	R\$ 121,13	R\$ 460.000,00
17	Empório dos imóveis AN	(92) 99521-0675	CA00023		Tancredo Nev	240	476	1	R\$ 96,92	R\$ 200.000,00
18	Verum Imóveis	(92) 9107-7874	wp03		Cidade Nova	175	271	2	R\$ 223,90	R\$ 330.000,00
19	Sabre Consultoria Imobi	(92) 98447-1454	CA00412	Rua Morada Cristã	Colônia Terra	121,76	300	1	R\$ 53,69	R\$ 200.000,00
20	Dinâmica Imóveis Mana	(92) 98100-5446	E4127B	Rua Francisco José, 36	Japiim	228,1	300	2	R\$ 268,63	R\$ 389.000,00
21	RE/MAX AUTÊNTICA	(92) 99191-2119	CA0080	Rua Parau	Alvorada	141,95	160	2	R\$ 194,66	R\$ 250.000,00
22	Rafael Cavalcante	(92) 98166-7742	AS54	Rua Doutor Dalmir Câ Vila da Prata		160	300	2	R\$ 167,02	R\$ 280.000,00

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos das Amostras

nº	Informante	Telefone	Código	Endereço	Bairro	Área Construída (m²)	Área do Terreno (m²)	Padrão	PVG	Valor Total
23	Escritório Terras	99613-7555	969787260	Rua Alexandre Dumas	Santo Antônio	156	200	2	R\$ 140,27	R\$ 249.000,00
24	Jonny Augusto Jr	(92) 99188-4786	969748258	Avenida Noel Nutels -	Cidade Nova	75	200	1	R\$ 223,90	R\$ 200.000,00
25	Dulcinéia Macedo	(92) 98112-1651	949088169	Rua Coronel Miranda	Petrópolis	242	247	2	R\$ 149,61	R\$ 320.000,00
26	Ana Nilce Mendes Doce	92 - 98448-4802	951586707	Rua Kobe	PQ 10	100	250	1	R\$ 233,28	R\$ 350.000,00
27	Remaxacao	92 98101-3553	926811532	Rua Graviola	Alvorada	70	120	1	R\$ 194,66	R\$ 200.000,00
28	Jozimara	(92) 98196-5470	969443498	Rua Tambo	Raiz	199	262	2	R\$ 149,61	R\$ 275.000,00
29	CARNEIRO CRECI: 3065		955952928	Rua Curica	São José Oper	188,43	670	1	R\$ 121,13	R\$ 220.000,00
30	Nathalia L. S. Batista		967641670	Beco Albatroz	São José Oper	123,00	250	1	R\$ 121,13	R\$ 210.000,00
31	Keliane Barreto/ Corretc	(92)99446-1148	969180975	Avenida Tancredo Ne	PQ 10	151	300	2	R\$ 233,28	R\$ 350.000,00
32	Sabre Consultoria		931442997	Rua Theogenes Beltrã	Cidade Nova	148,36	285,76	2	R\$ 233,28	R\$ 380.000,00
33	Imob Easy	(92) 99100-5912	931096577	Avenida Brigadeiro Hi	Jorge Teixeira	63	200	1	R\$ 96,92	R\$ 165.000,00
34	Rafael Cavalcante		968954303	Rua Itiquira, 17	Cidade Nova	100	160	2	R\$ 233,28	R\$ 160.000,00

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos das Amostras

nº	link
1	https://www.marcelolacerdacorretordeimoveis.com/comprar/am/manaus/sao-raimundo/casa/32653598
2	https://www.marcelolacerdacorretordeimoveis.com/comprar/am/manaus/gloria/casa/70113183
3	https://www.marcelolacerdacorretordeimoveis.com/comprar/am/manaus/japiim/casa/69909013
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-manaus-100m2-venda-RS140000-id-2542819783/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-cidade-nova-bairros-manaus-com-garagem-166m2-venda-RS230000-id-2513390479/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-japiim-bairros-manaus-com-garagem-220m2-venda-RS395000-id-2543217405/
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-planalto-bairros-manaus-com-garagem-160m2-venda-RS380000-id-2540971889/
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-japiim-bairros-manaus-com-garagem-115m2-venda-RS300000-id-2537352598/
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-flores-bairros-manaus-com-garagem-130m2-venda-RS190000-id-2535422698/
10	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-taruma-bairros-manaus-com-garagem-198m2-venda-RS340000-id-2544121478/
11	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-alvorada-bairros-manaus-154m2-venda-RS150000-id-2543735239/
12	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bairro-da-paz-bairros-manaus-150m2-venda-RS268000-id-2538221077/
13	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-novo-aleixo-bairros-manaus-com-garagem-117m2-venda-RS135000-id-2534825801/
14	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ajuricaba-bairros-manaus-com-garagem-120m2-venda-RS330000-id-2543587386/
15	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lirio-do-vale-bairros-manaus-com-garagem-300m2-venda-RS350000-id-2544548027/
16	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-jose-operario-bairros-manaus-com-garagem-200m2-venda-RS460000-id-2544664834/
17	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-tancredo-neves-bairros-manaus-com-garagem-240m2-venda-RS200000-id-2538542673/
18	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-bairros-manaus-com-garagem-200m2-venda-RS330000-id-2543355085/
19	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-colonia-terra-nova-bairros-manaus-com-garagem-121m2-venda-RS200000-id-2538032620/
20	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-japiim-bairros-manaus-com-garagem-228m2-venda-RS389000-id-2541463380/
21	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-alvorada-bairros-manaus-142m2-venda-RS250000-id-2537026783/
22	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-da-prata-bairros-manaus-com-garagem-120m2-venda-RS280000-id-2544453287/

MEU AVIADOR



ANEXO III: Elementos das Amostras

nº	link
23	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-bairro-de-santo-antonio-969787260
24	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/cidade-nova-nucleo-12-edicola-2-qts-suite-2-vagas-969748258
25	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-no-petropolis-949088169
26	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-casa-terrea-conj-sakura-i-pq10-951586707
27	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-a-venda-com-2-dormitorios-em-alvorada-manaus-cod-ca0515-926811532
28	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-com-3-quartos-1-suite-a-venda-prox-av-tefe-valor-negociavel-969443498
29	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-com-3-quartos-2-suites-no-sao-jose-2-955952928
30	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/imovel-sao-jose-operario-967641670
31	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/3-suites-no-parque-dez-bem-centralizada-969180975
32	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-4-quartos-3-suites-a-venda-conjunto-manoa-cidade-nova-manaus-am-931442997
33	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/belissima-casa-com-2-quartos-no-jorge-teixeira-931096577
34	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-no-osvaldo-frota-analis-proposta-avista-968954303

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

1-17

Casa no São Raimundo

São Raimundo

[Descrição](#)[Mais Detalhes](#)[Localização](#)[Dados do Corretor](#)[Contato](#)



Venda

R\$ 230.000,00

★ Adicionar aos favoritos

Referência: IMOVEL3023

Falar online com um corretor

Compartilhar em:

Use o Messenger quando o WhatsApp estiver fora do ar.

1

Casa no Bairro Glória

Glória

[Descrição](#)[Mais Detalhes](#)[Localização](#)[Dados do Corretor](#)[Contato](#)



Venda

R\$ 300.000,00

★ Adicionar aos favoritos

Referência: IMOVEL3128

Falar online com um corretor

Compartilhar em:

Use o Messenger quando o WhatsApp estiver fora do ar.

2

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

2-17

Casa no Conjunto Japiim

Conjunto Japiim

[Descrição](#) [Mais Detalhes](#) [Localização](#) [Dados do Corretor](#) [Contato](#)



Venda

R\$ 345.000,00

★ Adicionar aos favoritos

Referência: IMOVEL3099

Falar online com um corretor

Compartilhar em:

Use o Messenger quando o WhatsApp estiver fora do ar

3



Vivo Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Centro - Rua Comendador Clementino

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 100 m² por R\$ 140.000 [CDD - Casa Comendador Clementino](#)

Rua Comendador Clementino, 0 - Centro, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

100m² 2 quartos 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 140.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

4

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

3-17

Vive Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Colônia Nova - Rua Lagarteira

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 166 m² por R\$ 230.000 COD. 190201

Rua Lagarteira, 101 - Colônia Nova, Manaus - AM - VER NO MAPA

200m² 4 quartos 3 banheiros 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Casa nel Colônia Nova 3 quartos + edícula com quarto - Edícula Aluguel
Casa nel 12 Colônias, Colônia Nova, próximo de estação de Ônibus (Catedral). Casa com 3 quartos sendo 3 suítes, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, cozinha área de serviço, varanda com churrasqueira, sala e capô. Terreno 10.000 m² total de área construída.
Quilada na facilidade, terreno à venda, todo na Colônia Nova, não em pó.

COMPRA
R\$ 230.000

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

ANUNCIANTE
Roberto Jacob de Souza Junior

[Contate por WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)

5

Vive Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Jardim - Rua 1

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 220 m² por R\$ 395.000 COD. 1903

Rua 1, 31 - Jardim, Manaus - AM - VER NO MAPA

220m² 3 quartos 1 banheiro 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Vendo - Casa no Jardim (Cajá 31 de Março) com Piscina (Academia Financeira)
Vendo - Casa no Jardim (Cajá 31 de Março)

COMPRA
R\$ 395.000

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

ANUNCIANTE
Morada Imóveis

6

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

4-17



Viva Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Planalto - Rua Ramajana de Chaves

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 160 m² por R\$ 380.000 [ECO00053021](#)

Rua Ramajana de Chaves, 75 - Planalto, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

160m² 4 quartos 3 banheiros 2 suítes 5 vagas

Casa para venda possui 160 metros quadrados com 4 quartos em Planalto - Manaus - Amazonas. A casa está localizada no bairro Planalto com 160 metros quadrados com 4 quartos sendo 2 suítes e 3 banheiros. Casa linda, podendo financiar, registro de imóvel, água, luz, IPTU, terreno medido 10x50, cerca elétrica, murada, portão de alumínio.

COMPRA
R\$ 380.000

Condomínio IPTU **SOLICITAR** R\$ 800

ANUNCIANTE:
SYDNEY DE MELO

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

7



Viva Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Japim

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 115 m² por R\$ 300.000 [ECO00053021](#)

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

115m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Manaus - Casa Padrão - Japim
Casa conjunto 31 de março, ao lado de lago do Japim. Terreno 15x20. Casa 115m², 3 quartos sendo uma suíte, acabamento oportunidade e preço financiamento.

COMPRA
R\$ 300.000

Condomínio IPTU **Não informado** **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE:
Imobiliária Casa Norte

[Contato por WhatsApp](#)

8

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

5-17



Viva Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Flores

**Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda,
130 m² por R\$ 190.000**

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

130m² 3 quartos 4 banheiros 2 suítes 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Casa com 3 suítes em Flores! Próximo do Conjunto José Bosco e Superm. Vitória.
Negociamos uma linda casa com 3 suítes em Flores por apenas R\$ 190.000,00. Não financia!

COMPRA
R\$ 190.000

Endereço: Não informado.
IPTU: Não informado.

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Dinâmico Imóveis Manaus

9



Viva Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Tenoré - Rua Campo Largo

**Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda,
198 m² por R\$ 340.000**

Rua Campo Largo, 9 - Tenoré, Manaus - AM. [VER NO MAPA](#)

198m² 3 quartos 1 banheiro 2 suítes 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Casa 100% mobiliada No Campo Sales vende Sorriente e feliz!
Essa casa fica no Campo Sales, tem 10x28.

198 m² de área construída

rega por 4 carros

Piscina com água gelada

COMPRA
R\$ 340.000

Endereço: Não informado.
IPTU: Não informado.

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

ANA LUCIA COSTA DA
ROCHA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

10

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

6-17

Viver Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Alvorada

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 154 m² por R\$ 150.000 COD. WP10

Beco 10 de Julho, 0 - Alvorada, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

154m² 3 quartos 1 banheiro Não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Casa de 2 andares no Alvorada, ampla, ventilada, ótimo móveis, medindo 154 m².
Casa de 2 andares no Alvorada, ampla, ventilada, ótimo móveis, medindo 154 m² sendo 7 m² de frente x 22 m de fundo.

COMPRA
R\$ 150.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Verum Imóveis

11

Viver Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Bairro da Paz - Rua Cirí

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 268.000 COD. REAC015

Rua Cirí, 25 - Bairro da Paz, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

150m² 3 quartos 3 banheiros 2 suítes Não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

CASA COM PONTO COMERCIAL NA FRENTE E EDICULA NO FUNDO SENDO 3 QUARTOS E 2 SUÍTES DE 150M².
É uma casa grande com ponto comercial na frente.
A casa está localizada no bairro Da Paz tem 150 m² de área construída sendo 10 m² de área total.
Com 3 quartos sendo 2 suítes.
Com uma edícula no estilo sobrado (térreo e 1 andar) no fundo de 80m².

Seu site possibilita, dentro de seu próprio quintal.

COMPRA
R\$ 268.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
J.P. Consultor Imobiliário

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

12

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

7-17

Vista Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Novo Arelto - Rua Osório Arantes

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 117 m² por R\$ 135.000 COG, CALOES

Rua Osório Arantes - Novo Arelto, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

117m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Casa 2 quartos com Suite à venda, bairro Novo Arelto, Manaus-AM.
Casa à venda no bairro Novo Arelto, Manaus-AM.

COMPRA
R\$ 135.000

Condômino IPTU **SOLICITAR**
R\$ 473

ANUNCIANTE:
Sabro Consultoria Imobiliária

[Contato por WhatsApp](#)

13

Vista Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Ajuricaba - Rua Iononômi

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 330.000 COG, LXX

Rua Iononômi, 400 - Ajuricaba, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

120m² 3 quartos 2 banheiros 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Excelente Casa Conj. Ajuricaba, 120m², 03 Quartos.
Divulgar seu imóvel conosco.

COMPRA
R\$ 330.000

Condômino IPTU **Não informado**
Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Verum Imóveis

14

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

8-17

Viva Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Lido do Vale - São João

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 350.000 [Clique para ampliar](#)

Rua Josenilde - Lido do Vale, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

300m² 3 quartos 3 banheiros 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Térreo para venda tem 300 metros quadrados com 3 quartos em Lido do Vale - Manaus - AM.

ACTA FINANCIAMENTO

- Terreno de esquina (12 x 25m) - 300m² (Área construída: 300m²)
- Lenda (cas) no Conjunto Augusta Montenegro no Lido do Vale, belíssima área de lazer interna, excelente para eventos familiares e com os amigos com um moderno sistema de câmeras instaladas, com uma área larga e tranquila.
- Garagem para mais de 4 carros.

COMPRA
R\$ 350.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Geovane Pinto de Jesus

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

15

Viva Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - São José Operário - Rua Rio Urul

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 460.000 [Clique para ampliar](#)

Rua Rio Urul, 4443 - São José Operário, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

200m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Casa para venda com 200 metros quadrados com 3 quartos em São José Operário - Manaus - AM

COMPRA
R\$ 460.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
DANILLO BRAGA SOARES

16

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

9-17



Vila Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Tancredo Neves

Casa com 6 Quartos e 4 banheiros à Venda, 240 m² por R\$ 200.000 COD: CA00923

Tancredo Neves, Manaus - AM. [VER NO MAPA](#)

240m² 6 quartos 4 banheiros 4 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

casa grande 6 quartos (4 suítes) à venda em Tancredo Neves, não financia. Vende-se casa localizada no bairro Tancredo Neves na rua Mario Ypiranga Monteiro nº 14, tendo como ponto de referência a drogaria Jerusalém. O terreno mede 14 x 34 m, totalizando 476 m², com uma diversidade de plantas de vários tipos para você que ama cultivar.

COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio: SOLICITAR IPTU: R\$ 480

ANUNCIANTE
Empório dos Imóveis AM

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

17



Vila Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Cidade Nova

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 330.000 COD: 9601

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

200m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

casa reformada 3 quartos, 1 suíte, cozinha com armários, vaga para 2 carros. casa no bairro Cidade Nova, com 3 quartos sendo uma suíte, banheiro social, sala, área de serviço, 1 depósito, cinco vagas na garagem, quintal espaçoso, poço artesiano. imóvel medindo 17,42m², terreno 271 m². Divulga seu imóvel conosco. [COMPRA](#) | [VENDA](#) | [ALUGUEL](#) | [FINANCIE](#)

casa 175 m²
terreno 271 m²
03 suítes

COMPRA
R\$ 330.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Verum Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

18

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

10-17

Viva Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Colônia Terra Nova - Rua Morada Cristã

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 121 m² por R\$ 200.000 CCOL KA00612

Rua Morada Cristã - Colônia Terra Nova, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

121m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Casa 3 quartos à venda, bairro Colônia Terra Nova, Manaus-AM.
Casa 3 quartos à venda, bairro Colônia Terra Nova, Manaus-AM.

COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio: IPTU: **SOLICITAR** R\$ 515

ANUNCIANTE
Sabre Consultoria Imobiliária

[Contato por WhatsApp](#)

19

Viva Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Japim - Rua Francisco José

Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 228 m² por R\$ 389.000 CCOL R41276

Rua Francisco José, 360 - Japim, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

228m² 4 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

[Financia uma linda Casa à venda Japim com 4 quartos/ Próx da Praça do Japim. Negociamos a venda desta Excelente Casa no Japim 1 próximo a Praça.](#)

[Documentada](#)

COMPRA
R\$ 389.000

Condomínio: IPTU: **SOLICITAR** R\$ 850

ANUNCIANTE
Dinâmica Imóveis Manaus

[Contato por WhatsApp](#)

20

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

11-17

Vila Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Alvorada - Rua Parati

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 142 m² por R\$ 250.000 COD. CASOS

Rua Parati - Alvorada, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

142m² 4 quartos 3 banheiros Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Casa com 4 quartos à venda na Alvorada
Quer ter a oportunidade de morar em um bairro bem localizado? Venha conhecer esse adorável Imóvel!

COMPRA
R\$ 250.000

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

ANUNCIANTE: [SE/MAX AUTÊNTICA](#)

21

Vila Real - Venda - AM - Casas à venda em Manaus - Vila da Prata - Rua Doutor Severino Clemente

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 280.000 COD. CASOS

Rua Doutor Severino Clemente, 10 - Vila da Prata, Manaus - AM [VER NO MAPA](#)

120m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

Casa com 3 quartos em Vila da Prata (Pronta morar) Próximo ao Cig
Linda casa localizada na Vila da Prata
Vila 8 Minutos do Centro.
Cep: 69030-972
Pavão 303 - Tardes
Fim de 10x10m 300
Casa: Área construída: 150 M2

COMPRA
R\$ 280.000

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

ANUNCIANTE: Rafael Cavalcante

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

22

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

12-17

23

Casa Bairro de Santo Antonio
Publicado em 16/12 às 05:33 - cda 983757250 - anúncio profissional

R\$ 249.000

Escritorio Terras Empreendimentos
(92) 9844... ver número
Chat
Online agora

Verificado com:
Na OLX desde setembro de 2017
Ver todos os anúncios

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

R\$ 249.000 [Simular financiamento](#)

Casa Santo Antônio na principal praça Almirante

Venda R\$ 249 mil

Tamanho 156 m² 20x10 de fundo

24

Cidade Nova Nucleo 12 Edicula 2 Qts (Suite) 2 Vagas
Publicado em 16/12 às 00:42 - cda 983757250 - anúncio profissional

R\$ 200.000

Johnny2018corretor
(92) 9918... ver número
Chat
Ofereço acesso 24/7 horas

Verificado com:
Na OLX desde outubro de 2018
Ver todos os anúncios

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

R\$ 200.000 [Simular financiamento](#)

CASA NO NÚCLEO 12 - CIDADE NOVA

Divulgue seu imóvel conosco: COMPRA | VENDA | ALUGUE | FINANCIE
(92) 99188-4786 Whatsapp

INFORMAÇÃO DA CASA

- Casas térreas = 75 m²
- terreno medindo 10 X 25 = 250 m²

Anúncio removido [Entenda](#)

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

13-17

Casa No Petrópolis

Publicado em 15/12 às 21:39 - cdi: 949088560 - anúncio profissional



R\$ 320.000

R\$ 320.000



Simular financiamento

CASA LOCALIZADA NO BAIRRO DO PETRÓPOLIS, PRÓXIMO AO POSTO IPIRANGA VITÓRIA LANCHES, PARADAS DE ÔNIBUS, CASA RESIDENCIAL

R\$ 320.000

Dulcinéia Macedo
CRECI: 1711 PF
(92) 9811... ver número
Chat
Última acesso há 13 horas
Verificado com:
Na OLX desde maio de 2014
Ver todos os anúncios

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



25

Vendo Casa térrea Conj. Sakura I - PQ10

Publicado em 15/12 às 21:18 - cdi: 932986707 - anúncio profissional



R\$ 350.000



Simular financiamento

Código do anúncio: CS-SAKURA350mil

250m² de área total e 100m² de área construída

R\$ 350.000

Ana Nilce Mendes Doce
(92) 9844... ver número
Ver todos os anúncios
Seu nome:
Seu e-mail:
Seu telefone (opcional):
Escreva sua mensagem aqui:
Enviar mensagem
Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante: Salla mais

26

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

14-17

Casa à venda com 2 dormitórios em Alvorada, Manaus cod:CA0515

Publicado em 15/12 às 18:26 - cdt 938811532 - anúncio profissional



R\$ 200.000

Remaxacao
CRECI 49.311
(92) 9827... ver número
Chat
Online agora
Verificado com:
Na CLX desde setembro de 2021
Ver todos os anúncios

R\$ 200.000. Simular financiamento

Código do anúncio: CA0515

Vendo Casa térrea Alvorada - Conjunto de Flores 1 Telhado Terreno: 120m2 e construído: 70m2 construída 8x15m 2 quartos Banheiro Cozinha Salas de jantar e de estar Lavanderia e Depósito externos Garagem 3 carros Valor R\$ 200mil Documentada! Só à vista! Mais informações: 92 98101-3553 ou 9913... ver número

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

27

Casa com 3 quartos (1 suíte) à venda - Próx. Av. Tefé - Valor Negociável

Publicado em 15/12 às 11:48 - cdt 959443498 - anúncio profissional



R\$ 275.000

Jozimara
CRECI 965-FF
(92) 9917... ver número
Chat
Online agora
Verificado com:
Na CLX desde junho de 2014
Ver todos os anúncios

R\$ 275.000 Simular financiamento

Casa no Conjunto Costa e Silva com 199 m2 de construção, 262 m² de terreno.

- Valor: R\$ 275.000,00

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

28

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

15-17

Casa com 3 quartos, sendo 2 suítes, no São José 2

Publicado em 14/12 às 21:03 - cdi: 955952928 - anúncio profissional



R\$ 220.000 Simular financiamento

Casa com três quartos, sendo dois quartos suíte. Sala de visita, sala de jantar, cozinha e banheiro social, mais uma casa nos fundos do terreno. Mais área de serviço, coberta e gradeada, anexa a casa, junto ao banheiro, social. Terreno com 670 m² e área construída de 188,43 m².

R\$ 220.000

CARNEIRO
CRECI-3886

(32) 9911...

Chat

Último acesso há 2 horas

Verificado com:

Foi ODL desde janeiro de 2013

Ver todos os anúncios

Dicas de segurança

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

29

Imóvel são José Operário

Publicado em 16/12 às 19:28 - cdi: 967641670 - anúncio profissional



R\$ 210.000 Simular financiamento

Código do anúncio: L34

A casa fica no São José 1 medindo 10 por 25, nas proximidade tem: posto policial, UBSS, shopping Center, pronto socorro, panificadoras, supermercados, farmácias.

R\$ 210.000,00 a vista
Entrada a partir R\$ 9.000.

R\$ 210.000

Nathalia L. S. Batista

(85) 9888...

Ver todos os anúncios

Enviar mensagem

Falei sobre um imóvel compartilhado pela ODL com o anúncio: São José 2

Dicas de segurança

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

30

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

16-17

3 suítes no parque dez bem centralizada

Publicado em 14/12 às 18:33 - cód. 948180575 - anúncio profissional



R\$ 350.000

Corretora de Plantão

(92) 9944... ver número

Chat

Último acesso há 8 horas

Verificado com

Não OLX desde janeiro de 2015

Ver todos os anúncios

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todas as dicas

R\$ 350.000 Simular financiamento

Vendo casa no parque dez

Localização: Parque dez / rua da casa da carne Otávio

Terreno 300m2
área construída 151m2

31

Casa 4 quartos 3 suítes a Venda, Conjunto Manoa, Cidade Nova, Manaus-AM

Notificado em 14/12 às 17:12 - cód. 931442997 - anúncio profissional



R\$ 380.000

Sabre Consultoria Imobiliária

(92) 3015... ver número

Ver todos os anúncios

Seu nome

Seu e-mail

Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. Saiba mais

R\$ 380.000 Simular financiamento

Código do anúncio: CA00358

32

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

17-17

Belíssima casa com 2 quartos no Jorge Teixeira

Publicado em 14/13 às 11:04 - tel. 98209677 - anúncio profissional



R\$ 165.000 Simular financiamento

imobeasy.com | COD: 1294

Informações do imóvel:

- 2 quartos sendo uma suíte;
- Sala de estar e sala de jantar ampla;
- 2 banheiros;
- Terreno de 200m²;
- Área construída 63m²;

R\$ 165.000

Imob Easy CREDO: 400

(92) 9810... [ver número](#)

Ver todos os anúncios

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados para OLX com o anunciante. Saiba mais

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

[Ver todos os dicas](#)

33

Casa no Osvaldo Frota / Análisis Proposta Avista

Publicado em 14/13 às 10:45 - tel. 968954303 - anúncio profissional



R\$ 160.000 Simular financiamento

Código do anúncio: EC22

Terreno: 8x20 = 160 M2
Casa Área construída: 100 M2

R\$ 160.000

Rafael Cavalcante

(92) 9816... [ver número](#)

Ver todos os anúncios

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados para OLX com o anunciante. Saiba mais

Dicas de segurança

34

MEU AVALIADOR



ANEXO V: Documentação do Imóvel

Procuradoria
Geral do Município



Prefeitura de
Manaus

SRAP - SUPERINTENDÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO AVALIAÇÃO E PERÍCIA
Endereço: Av. Brasil, Nº 2971, Campanha, Cep - 69034-000
Telefone: (51) 3625-8405

VALORES BÁSICOS DOS BAIRROS - EM R\$ - VALIDADE DE 01 DE ABRIL A 30 DE JUNHO DE 2022
PÓLOS DE VALORIZAÇÃO (VALOR MÁXIMO DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO)

Zona	Bairro	Valores	Zona	Bairro	Valores	Vias Específicas	Valores
SUL	Centro	492,36	CENTRO-OESTE	São Geraldo	481,53	Torquato Tapajós	369,53
	N. S. Aparecida	190,55		Vila da Prata	167,02	Av. Autaz Mirim	392,52
	Pres. Vargas	181,52		São Jorge	193,86	Av. Brigadeiro Hilário Gurjão	
	Praça 14	550,38		Chapada	416,77	Av. Itaúba	
	Cachoeirinha	550,38		Dom Pedro I	331,68	Av. Cosme Ferreira (São José/Zumbi)	
	Raiz	149,61		Nova Esperança	148,75	Av. José Lindoso (Valor por trecho)	
	São Francisco	179,61		Lírio do Vale	148,75	Parque Dez / Novo Aleixo	708,49
	Petrópolis	149,61		Alvorada	194,66	Flores / Cidade Nova	690,30
	Japiim	268,63		Planalto	165,97	Monte das Oliveiras	404,23
	Educandos	145,59		Da Paz	78,78	Santa Etelvina	540,58
	Morro da Liberdade	145,59	OESTE	Redenção	71,58	Lago Azul	315,66
	Santa Luzia	145,59		Glória	179,78	Av. Nathan Xavier de Albuquerque	466,19
	Betânia	151,07		São Raimundo	179,78	Av. Djalma Batista	1.973,85
	São Lázaro	151,41		Sto. Antônio	140,27	Av. Constantino Nery (Chapada e Parque Dez)	546,65
	Crespo	207,16		Compensa	140,27	Umberto Calderaro / Paralisa	1.211,53
	Vila Burity	136,28		Sto. Agostinho	77,87	Rua Maceió, Rua Belém	
	Col. Oliveira Machado	156,47		Ponta Negra	384,05	Av. Mário Ypiranga / Recife	
	Distrito Industrial I	167,31	LESTE	Tarumã	151,38	Avenida Coronel Teixeira	
	Novo Aleixo	223,90		Tarumã Açu	20,87	Trecho Nova Esperança, Compensa e Lírio do Vale	429,61
NORTE	Cidade Nova	223,90		Coroadó	121,13	Trecho Ponta Negra	572,81
	Col. Santo Antônio	52,39		São José	121,13	Avenida do Turismo	
	Cidade de Deus	48,47		Zumbi	55,77	Trecho - Cel. Jorge Teixeira - Cemitério	450,26
	Novo Israel	46,40		Armando Mendes	66,66	Trecho - Cemitério - Av. Santos Dumont	412,43
	Monte das Oliveiras	38,34		Tancredo Neves	96,92	Área Rural - Entorno Rodovias	
	Col. Terra Nova	53,69		Gilberto Mestrinho	48,47	BR - 174	7,10
	Nova Cidade	223,90		Mauzinho	21,78	AM - 010	6,09
	Santa Etelvina	175,33		Col. Antônio Aleixo	18,03		
	Lago Azul	29,43		Jorge Teixeira	96,92		
	N. S. das Graças	481,53		Distrito Industrial II	22,70		
CENTRO-SUL	Adrianópolis	481,53		Puraquequara	10,62		
	Aleixo	412,36					
	Parque Dez (*1)	233,28					
	Parque Dez (*2)	446,57					
	Flores (*3)	121,23					
	Flores (*4)	416,77					

Parque Dez	(*1) - Valor referente às outras áreas não incluídas em (*2). (*2) - Valor referente às áreas no entorno da Av. Djalma Batista e Av. Mário Ypiranga.
Flores	(*3) - Valor referente às outras áreas não incluídas em (*4). (*4) - Valor referente às áreas no entorno da Av. Constantino Nery, Av. Torquato Tapajós, Av. Djalma Batista e Av. Mário Ypiranga.

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.