



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**

*Juízo :- Vara de Órfãos e Sucessões*

*Processo Nr:-. 0617865-40.2016.8.04.0001,*

*Mandado Nr:-. 001.2022/045651-9,*

***CERTIDÃO***

*Certifico eu, Miguel Carlos Gondin Lemos, Oficial(a) de Justiça Avaliado infra-assinado que dirigi-me ao endereço indicado, e lá estando, procedi a Avaliação do bem Imóvel descrito na inicial, conforme se verifica no Auto abaixo transcrito. O referido é verdade, dou fé.*

***LAUDO DE AVALIAÇÃO***

*Aos 20 dias do Mês de Junho do ano de 2022(dois mil e vinte e dois), nesta cidade de Manaus, Comarca e capital do Estado do Amazonas, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao mandado expedido por ordem do (a) MM.(ª) Juiz(a) de Direito da Vara de Órgãos Sucessões, no qual são partes NELIA MARIA CALDAS DE OLIVEIRA LUZ contra MARIA DE LOURDES CALDAS DE OLIVEIRA (FALECIDA) e OUTROS, estando no endereço indicado, após as formalidades legais, procedi a Avaliação dos bem Imóvel, pela forma e maneira seguinte:*

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

*Determinar o valor estimado do bem Imóvel abaixo transcrito.*

**METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO**

*O método a ser utilizado na determinação do valor do Imóvel é comparativo de dados do mercado, localização e acesso.*

**BEM IMÓVEL COMPOSTO DE****TERRENO**

*Situado a RUA SANTA IZABEL NR. 325 – CENTRO, medindo cerca de 5,84 m de frente por 71,95 metros de fundos, estando o mesmo cercado por muros de tijolos.*

***Bem esse que Avalio em R\$ - .....180.000,00***

**BENFEITORIAS**

*No terreno, existem três casas separadas e distintas, no qual agora descrevo:*

*Estacionamento coberto para dois veículos, feito em piso de cerâmica e cobertura com armação de ferro.*

***1o - BENFEITORIA*** – *Casa de alvenaria de dois pisos com cobertura de telhas de amianto, sendo que no térreo funciona um SALÃO DE BELEZA, atrás do salão uma anti-sala, cozinha e banheiro. Escada de alvenaria que dá acesso ao 1o piso, no qual contem quarto, cozinha, banheiro e anti sala, além de uma pequena varanda em sua fachada, Piso todo em cerâmica.*

***OBS*** – *Imóvel apresenta pequenas infiltrações e pintura externa desgastada.....Bem este que Avalio em R\$ - 70.000,00.*

*Acesso lateral esquerdo para o 2o Imóvel é através de um BECO com piso em cerâmica e com **PORTÃO DE FERRO**.*

**2o - BENFEITORIA** – Casa de alvenaria, pintada com tinta em tons de salmão e marfim, com cobertura de telhas de amianto, composto de uma sala, cozinha, uma suíte e área de serviço com banheiro, piso todo em cerâmica.

**OBS** – Imóvel apresenta pequenas infiltrações e pintura externa desgastada.  
.....**Bem este que Avalio em R\$ - 70.000,00.**

*Acesso lateral direito para o 3o Imóvel é através de um BECO, com piso em cimento bruto.*

**3o - BENFEITORIA** – Casa de alvenaria de dois pisos, fachada em cerâmica, pátio externo em piso bruto, sendo a parte térrea do Imóvel composta de uma sala, quarto, cozinha, banheiro e uma pequena sala ao fundo e **o 1o andar**, fachada com embuço e pintada aparentemente com cal, composto de dois quartos, um banheiro, sendo o piso em cerâmica.

**OBS** – Imóvel esta em bom estado, no entanto aparente em reforma, haja vista ter materiais de construção acondicionado na parte externa da casa  
.....**Bem este que Avalio em R\$ - 95.000,00.**

**Avaliação Total das casas e terreno** ..... **R\$ 415.000,00**

**(QUATROCENTOS E QUINZE MIL REAIS)**

*Considerando-se que os bens encontram no geral em bom estado, Avalio o TERRENO E SUAS BENFEITORIAS na Quantia Total de.....R\$ - 415.000,00*

**(QUATROCENTOS E QUINZE MIL REAIS)**

*E por esta forma, estando o bem Imóvel Avaliado, encerro a presente diligencia e lavro o presente AUTO, que após de lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça Avaliador, que dou fé.*

*Manaus(Am), 22 de junho de 2022*

***Miguel Carlos Gondim Lemos***  
*Oficial de Justiça Avaliador*  
*Matricula Nr. 15628A*