

## AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Certifico que em cumprimento à Carta Precatória, expedida por ordem do Juízo de Direito da 9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus, dirigi-me, no dia 07 de Abril de 2022, até a Rodovia AM 010, KM 78, zona urbana, nesta cidade e sendo aí AVALIEI, na forma abaixo, o seguinte bem:

### Do Bem Imóvel Avaliado:

Imóvel urbano localizado no município de Rio Preto da Eva/AM, no Loteamento Residencial Amazonas, situado na Avenida Beija-flor com Rua das Orquídeas, Lote Especial ``B``, Quadra Única, com uma área de 8.348,33m<sup>2</sup> e perímetro de 453,48m com os seguintes limites e confrontações: Norte: linha de 25,06m com Rua das Orquídeas e linha de 18,50m com Rua das Orquídeas; Sul: linha de 50,00m com faixa de domínio da Rodovia AM 010; Leste: linha de 175,47m com Avenida Beija-flor; Oeste: 184,45m com o Lote Especial ``C``, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Preto da Eva, Livro 013, folhas 001/002.

### Da Metodologia de Avaliação do Bem Imóvel:

Adoção do método comparativo, por meio do qual, avalia-se o bem a partir da busca de preços praticados no mercado de Rio Preto da Eva para imóveis com características semelhantes.

### Da Localização do Imóvel Avaliado:

O imóvel avaliado está localizado na Rodovia AM 010, KM 78, zona urbana, na cidade de Rio Preto da Eva.

Trata-se de uma localização privilegiada, uma vez que o bem, conhecido pelo nome de ``Caboco Chibata``, encontra-se na entrada da cidade, de fácil identificação e acesso, lindeiro à Rodovia AM 010.

### Das Características do Imóvel Avaliado:

Inicialmente, encontramos uma **primeira benfeitoria**, em formato de ``L``, com, aproximadamente, 15mx30m, cada lado, revestida com piso de concreto. O imóvel, em bom estado de conservação, é coberto por um teto alto de zinco, sustentado por uma estrutura de ferragens. Na benfeitoria, há um imóvel de alvenaria com a seguinte descrição:

No térreo:

- a) 02 (duas) cozinhas típicas de restaurantes, ambas guarnecidas por armários de madeira em estado de deterioração;
- b) 01 (um) balcão de atendimento, em concreto, em volta das duas cozinhas;
- c) 03 (três) banheiros, do lado direito, para o público; 02 (dois) banheiros, do lado esquerdo, para o público.

No primeiro piso: ambiente de alvenaria, cercado por uma varada.



Em seguida, verificamos uma **segunda benfeitoria**, correspondente a um pequeno chalé, em alvenaria, medindo, aproximadamente, 3mx5m, coberto com telhas de fibrocimento, em estado regular de conservação.

Na sequência, identificamos uma **terceira benfeitoria**, a saber, uma casa de alvenaria, em estado regular de conservação, com, aproximadamente, 11x15m, cercada por varanda, coberta com telhas de fibrocimento, possuindo: 04 (quatro) quartos, 02 (dois) banheiros e 01 (uma) cozinha.

O terreno, onde se encontra o bem imóvel objeto da presente avaliação, está cercado, pelo lado oeste, por muros, e por uma cerca, pelos lados norte, sul e leste, que necessita de reparos. Ademais, a parte norte do terreno, nos limites com a Rua das Orquídeas, encontra-se coberta por vegetação, provavelmente, resultado de uma manutenção insuficiente.

### **Do Resultado da Avaliação:**

Considerando que o imóvel, aqui denominado de ``Caboto Chibata``, em razão da sua localização privilegiada, tem potencial para uso de exploração econômica como, por exemplo, pela instalação de estabelecimento de restaurante/café regional e/ou pousada/hospedaria;

Considerando que a maior benfeitoria (em formato de ``L`` ) está em bom estado de conservação, exigindo apenas reparos pontuais nos armários da cozinha, podendo, assim, entrar em funcionamento a curto prazo;

Considerando a eventual valorização do imóvel em decorrência da reforma e ampliação da Rodovia AM 010, já iniciada;

Considerando a limitada ofertada de imóveis, com dimensões semelhantes, na zona urbana do município;

Considerando, por outro lado, que as demais benfeitorias (o chalé e a casa de campo) exigirão uma maior reparação, bem como o estado de abandono da parte sul do terreno;

Avaliamos o imóvel em **R\$ 1.400.000,00 (Um milhão e Quatrocentos Mil Reais)**.

Rio Preto da Eva, 27 de Abril de 2022.

Wellington Rodrigues de Oliveira  
Oficial de Justiça e Avaliador  
Mat. 6225-1

Anexos:















