



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

Processo n. 0671442-25.2019.8.04.0001  
Ação: Execução Fiscal  
Exequente: Estado do Amazonas  
Executada: Pessi e Pessi LTDA - EPP  
Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa  
Mandado n. 001.2025/068884-1

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Certifico que, no dia 21/08/2025, às 15h40min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 00671442-25.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, Pessi e Pessi LTDA - EPP, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

APARTAMENTO situado na Rua Cândido Portinari, n. 312 (antigo Lote n. 4), Quadra A, Condomínio Bosque Residencial Portinari, Bairro Tarumã, com área de 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) conforme disposto na Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel com Matrícula 828, do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital da Cidade de Manaus.

Ali estando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que a empresa Executada ali não era estabelecida, pois teria falido, segundo declaração do Gerente da empresa atualmente sediada no local.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do bem imóvel acima descrito, com base nas considerações descritas no Laudo de Avaliação que acompanha o presente Auto, bem como em relação ao formato, localização, dimensões e condições de aproveitamento e uso do bem imóvel objeto do mandado, **avalio o imóvel comercial em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).**

Manaus/AM, 03 de outubro de 2025.

**Erick Drean Pereira da Costa**  
Oficial de Justiça Avaliador



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Cândido Portinari, n. 312 (antigo Lote n. 4), Quadra A,  
Condomínio Bosque Residencial Portinari, Bairro Tarumã –  
Manaus/AM

Processo n. 0671442-25.2019.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Pessi e Pessi LTDA - EPP

COMARCA DE MANAUS

2025

**ERICK DREAN P. DA COSTA**  
Oficial de Justiça Avaliador  
Matrícula 9562-1A

Pós-Graduado em Perícias de  
Avaliação Patrimonial de Bens e  
Direitos





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

**SUMÁRIO**

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(S) REPRESENTANTE(S) LEGAL(IS) DA EXECUTADA SOBRE A PENHORA – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA INQUILINA E ATUAL OCUPANTE DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA .....	4
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	5
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA .....	5
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/068884-1 .....	5
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação .....	5
3 Identificação e Caracterização do Imóvel .....	6
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação .....	10
4.1 Características do logradouro de situação .....	10
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel .....	11
5 Metodologia Utilizada .....	11
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação .....	12
7 Valor Resultante da Avaliação .....	13
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO .....	17
INTERVALO DE CONFIANÇA DE VARIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO .....	18
8 Anexos .....	18





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

Processo n. 0671442-25.2019.8.04.0001  
Ação: Execução Fiscal  
Exequente: Estado do Amazonas  
Executada: Pessi e Pessi LTDA - EPP  
Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa  
Mandado n. 001.2025/068884-1

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(S) REPRESENTANTE(S) LEGAL(IS) DA  
EXECUTADA SOBRE A PENHORA – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0671442-25.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, Pessi e Pessi LTDA - EPP, CNPJ 12.135.181/0001-42, certifico que, no dia 21/08/2025, às 15h40min, deixei de proceder à intimação do(s) Representante(s) Legal(is) da Executada, Leandro Pessi, CPF 029.188.649-35 e Marcelo Tondelli Pessi, CPF 029.437.099-48, em razão de no endereço indicado no mandado não trabalharem ou terem vínculo com a empresa atualmente sediada no local, segundo declarou o Sr. Junior, Gerente da empresa sediada no local - All Service Catering.

Declarou o Sr. Junior que a empresa Executada teria falido, oportunidade em que a empresa que atualmente ali se encontra sediada teria assumido todas as operações realizadas pela antiga empresa, não concedendo maiores detalhes acerca da natureza jurídica dessa assunção de operações, se seria uma empresa sucessora da executada para todos os fins legais ou se apenas iniciou a prestação de serviços aos clientes sem qualquer vínculo com a Executada.

Questionado a que título a empresa ali sediada se encontrava no local, o referido Gerente declarou que o imóvel seria alugado pela empresa que representa e que o responsável pelo imóvel seria uma pessoa chamada Leandro, oportunidade em que declarou não saber informar o sobrenome do Responsável pelo imóvel.

Informou, ainda, não saber declarar o endereço atual onde poderia(m) ser o(s) Representante(s) Legal(is) encontrado(s).

Certifico, ademais, que ante a impossibilidade de acessar o imóvel avaliando para fazer a vistoria das condições internas do bem, visto que impedido pelo Gerente da empresa que ali atua, Sr. Junior, procedi à avaliação do imóvel avaliando por meio da análise da Certidão Narrativa da Matrícula de n. 828, do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI n. 328296, que ora acompanham o presente laudo, bem como ante as informações prestadas pelo Sr. Junior.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL AVALIANDO –  
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0671442-25.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, Pessi e Pessi LTDA - EPP, certifico





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

que, no dia 21/08/2025, às 15h40min, deixei de proceder à intimação do Responsável pelo imóvel avaliando, identificado apenas como Sr. Leandro, em razão de no endereço indicado no mandado ter sido informado pelo Sr. Junior, Gerente da empresa sediada no local - All Service Catering, que não sabia declinar o endereço em que poderia o responsável pelo imóvel ser encontrado.

Questionado a que título a empresa ali sediada se encontrava no local, o referido Gerente declarou que o imóvel seria alugado pela empresa que representa e que o responsável pelo imóvel seria uma pessoa chamada Leandro, oportunidade em que declarou não saber informar o sobrenome do Responsável pelo imóvel.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA INQUILINA E ATUAL OCUPANTE DO IMÓVEL**  
**AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA**

Em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0671442-25.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, Pessi e Pessi LTDA - EPP, certifico que, no dia 21/08/2025, às 15h40min, após as formalidades legais, procedi à intimação da empresa sediada no local: All Service Catering - ME, CNPJ 46.059.932/0006-15, na pessoa de seu Gerente, Sr. Junior que ali se encontrava e que ao tomar ciência do teor do mandado, após orientações passadas por Advogado consultado por ligação telefônica pelo Sr. Junior, recusou-se a exarar sua assinatura no mandado e a aceitar a contrafé que lhe fora oferecida.

Na oportunidade, solicitou o Sr. Junior autorização para tirar foto do teor do mandado para encaminhar para o jurídico da empresa que no ato representa, o que lhe foi autorizado.

Após recebidas as orientações por ligação telefônica, o citado Gerente não prestou muitas informações e não se mostrou colaborativo no intuito do normal e devido cumprimento do mandado tendo, inclusive, impedido o acesso ao interior do imóvel avaliando, sob as orientações que recebeu em ligação telefônica do setor jurídico da empresa.

Não esclareceu a forma como foram assumidas as operações da Executada na cidade de Manaus/AM, não informou se há ou não relação da atual empresa ali sediada com a Executada.

Sequer o referido gerente quis prestar informações acerca do CNPJ da empresa que atualmente ali está sediada, sendo necessárias pesquisas aprofundadas para encontrar sobredita informação.

Apenas informou que a empresa ali sediada se chamava All Service Serviços, todavia, em seu crachá foi possível observar que a empresa se chama, na verdade, All Service Catering.

Declarou, apenas, que o imóvel está locado para a atual empresa desde novembro de 2022.





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

**CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, no dia 21/08/2025, às 15h40min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0671442-25.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, Pessi e Pessi LTDA - EPP, após as formalidades legais, fiquei impossibilitado de constituir fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em nome do Gerente de empresa atualmente sediada no local (All Service Catering), Sr. Junior, ante a sua recusa em aceitar o ônus processual em tela.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL<sup>1</sup> - DILIGÊNCIA POSITIVA**

**1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/068884-1**

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Cândido Portinari, n. 312 (antigo Lote n. 4), Quadra A, Condomínio Bosque Residencial Portinari, Bairro Tarumã, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0671442-25.2019.8.04.0001.

**2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação**

O cumprimento do mandado de avaliação do imóvel acima destacado se deu no dia 21/08/2025, às 15h40min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador foi recebido pelo Sr. Junior, que se declarou Gerente de Operações da empresa ali sediada, identificando-a como All Service e Serviços, a despeito de constar no seu crachá o nome All Service Catering.

Declarou o Sr. Junior que a empresa Executada teria falido, oportunidade em que a empresa que atualmente ali se encontra sediada teria assumido todas as operações realizadas pela antiga empresa, não concedendo maiores detalhes acerca da natureza jurídica dessa assunção de operações, se seria uma empresa sucessora da executada para todos os fins legais ou se apenas iniciou a prestação de serviços aos clientes sem qualquer vínculo com a Executada.

Após restar ciente o Sr. Junior do teor do mandado, passou então a solicitar orientações do setor jurídico da empresa ali sediada por ligação de telefone celular, quando retornou passou a ser lacônico e se mostrar muito pouco colaborativo para o devido cumprimento do mandado.

Questionado a que título a empresa ali sediada se encontrava no local, o referido Gerente declarou que o imóvel seria alugado pela empresa que representa e que o responsável pelo imóvel seria uma pessoa chamada Leandro, oportunidade em que declarou não saber informar o sobrenome do Responsável pelo imóvel.

<sup>1</sup> Em consonância com o disposto nas Normas Brasileiras – NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 14653-2, no que aplicável ao caso concreto.





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Declarou que a empresa ali sediada estava locando o espaço desde novembro de 2022.

Declarou, em seguida, não saber esclarecer a forma como foram assumidas as operações da Executada na cidade de Manaus/AM, não informou se há ou não relação da atual empresa ali sediada com a Executada, bem como declarou não saber onde poderiam ser os Representantes Legais da Executada encontrados.

Sequer o referido gerente quis prestar informações acerca do CNPJ da empresa que atualmente ali está sediada, sendo necessárias pesquisas aprofundadas para encontrar sobredita informação.

Por fim, declarou que sob as orientações do setor jurídico (Advogado não identificado pelo Sr. Junior) não iria autorizar a realização da vistoria interna do bem e nem mesmo o registro fotográfico, pois o mandado não teria ordem de arrombamento ou determinação expressa nesse sentido.

Destaca-se que ao se proceder ao ato de cumprimento do mandado de avaliação e tentativa de vistoria *in loco* do imóvel, este Oficial de Justiça Avaliador verificou que ali há um espaço para operação e manipulação de alimentos, inclusive, contando o bem como câmaras de resfriamento.

Ademais, não foi possível encontrar qualquer Representante Legal da Executada.

### **3 Identificação e Caracterização do Imóvel**

O imóvel avaliando, como dito, está situado na Rua Cândido Portinari, n. 312 (antigo Lote n. 4), Quadra A, Condomínio Bosque Residencial Portinari, Bairro Tarumã, com área de 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) conforme disposto na Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel com Matrícula 828, do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 828, registrada no Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, consta a seguinte descrição:





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

MATRÍCULA <b>828</b>	FOLHA <b>01F</b>	<b>CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Rua Joaquim Sarmiento, 406 - Centro CEP: 69010-020 - Manaus - Am
CNM:004465.2.0000828-18		<b>LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL</b>
Mana99/09/2006		
<p><b>IMÓVEL:-</b> UM LOTE DE TERRAS, sob o nº 04, Quadra A, situado na Rua Candido Portinari, do loteamento denominado <b>BOSQUE RESIDENCIAL PORTINARI</b>, localizado na margem esquerda da Estrada do Turismo, antiga Estrada AM- 13 (Araújo Lima), Estrada do Tarumã, Km 07, quinto distrito imobiliário desta cidade, com uma área de de 600,00m², abrangida por um perímetro de 100,00m, com os seguintes limites e confrontações: Norte, com a Rua Candido Portinari, por uma linha com 20,00m de extensão, ao Sul, com o SIVAM, por uma linha com 20,00m de extensão; a Leste, com o Lote nº 06, da mesma quadra, por uma linha com 30,00m de extensão, e, a Oeste, com o lote nº 02, mesma quadra, por uma linha com 30,00m de extensão; Lote de terras este, desmembrado de um todo maior, adquirido pelo proprietário do Espólio de Jurandir Queiroz, falecido em 12 de fevereiro de 1999, na forma do Alvará Judicial, expedido em 02 de abril de 2002, pelo Dr. João Bezerra de Souza - MM Juiz de Direito da 3ª Vara de Família, desta Capital atribuído o valor de R\$ 40.000,00 ( Quarenta Mil Reais), devidamente registrado no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, desta cidade, Livro 2- Registro Geral, nº R-2/28.899, na matrícula 28.899, fls 01 à 03, datada de 15 de maio de 2002; Conforme Registro sob o nº 3/28.899 na matrícula 28.899, fls 01 à 03, datado de 05 de junho de 2002, desta cidade, foi implantado o loteamento denominado "BOSQUE RESIDENCIAL PORTINARI", na forma do Memorial Descritivo, datado desta cidade, de 10 de maio de 2002, obedecendo os moldes da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e demais comunicações em vigor.-</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:-</b> Júlio César Sampaio de Queiroz, brasileiro, divorciado, comerciante, domiciliado e residente nesta cidade, na Rua Lobo D'Almada, nº 93, Centro, Portador da Cédula de Identidade RG nº 73.966-SESEG-AM e do CPF/MF nº 001.671.852-68.-</p> <p><b>TÍTULO AQUISITIVO:-</b> Registrado no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, desta cidade, Livro 2- Registro Geral, sob o nº R-2/28.899, na matrícula 28.899, fls 01 à 03, datado de 15 de maio de 2.002.-</p> <p>O Oficial:- <i>(HIOLOFERNES GONÇALVES LEITE)</i></p> <p>CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS Rozimar de Arruda Ferreira Sub Oficial</p>		

Todavia, é de se destacar que no local não há mais apenas um lote de terras, mas sim há construções/benfeitorias erigidas na área do imóvel avaliando, conforme abaixo se verifica:



Foto da fachada do imóvel no dia da diligência de tentativa de vistoria



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

Diante disso, necessário se faz considerar as informações contidas no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 328296:

		PREFEITURA DE MANAUS - AM		
		SEMEF		
		BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO		
		Inscrição: 1.48.0092.2.0119.0001.0		Matrícula: 328296
COD. CONTRIBUINTE	CPF / CNPJ	CONTRIBUINTE PRINCIPAL		RG
1107611	12.135.181/0001-42	PESSI E PESSI LTDA		
<b>IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>				
TIPO IMÓVEL	CATEGORIA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	HABITAÇÃO ECONÔMICA	
FREDIAL	TRIBUTAVEL PMM	1.48.0092.1.0119.0001.0	NÃO	
CODIGO	LOGRADOURO	NÚMERO	CEP	
71497	AVENIDA - DO TURISMO	356	69.041-010	
COMPLEMENTO	BAIRRO	CIDADE / ESTADO		
QD.A LT.4 COND. BOSQUE RES. PORTINARI	TARUMÁ	MANAUS / AM		
LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO			
<b>SITUAÇÃO CADASTRAL</b>				
SITUAÇÃO CADASTRAL				
ATIVO				
<b>DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>				
ÁREA TOTAL DO TERRENO (M²)	TESTADA PRINCIPAL (M)	Nº DE FRENTES	CÓDIGO FISCAL	
562,41	19,46	1	02-FOI MEDIDO	
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²)	PROFUNDIDADE (M)	TOTAL DE UNIDADES NO LOTE		
971,50	29,33	1		
SITUAÇÃO DA QUADRA	MEIO DA QUADRA	PATRIMÔNIO	PARTICULAR	
OCUPAÇÃO DO TERRENO	EDIFICADO	TOPOGRAFIA	PLANO	
PEDOLOGIA	NORMAL	LIMITAÇÃO	MURADO	
CALÇADA	COM CALÇADA			
<b>DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>				
UNIDADE	ANO CONSTRUÇÃO	QUANTIDADE PAVIMENTO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE	
A	0	2	971,50	
TIPO HABITE-SE	NÚMERO HABITE-SE		DATA HABITE-SE	
NÃO	/ /		/ /	
ESCOAMENTO SANITÁRIO	FOSSA	SUBSOLO	NÃO	
TERRAÇO	NÃO			
SITUAÇÃO RELATIVA AO LOTE		SITUAÇÃO DA UNIDADE CONSTR		
CONJUGADA		FRENTE		
USO DO IMÓVEL	PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	PATRIMÔNIO	PARTICULAR	
ALINHAMENTO	ALINHADA	TIPO DE CONSTRUÇÃO	CASAS EM COND/LOT. F	
REVESTIMENTO DA FACHADA	REBOCO	ESTRUTURA	CONCRETO	
COBERTURA	METÁLICA	GRANDES GERADORES DE LIXO	NÃO	
PADRÃO CONSTRUTIVO	MÉDIO	PAREDE	ALVENARIA	
		ESTADO DE CONSERVAÇÃO	BOM	

Ademais, em razão da visualização de imagens por satélite, extraída do Google Maps, é possível constatar que a área construída e ocupada pela pessoa jurídica ali sediada, ocupa a área de 02 (dois) lotes de terra, o que se confirma pelo sistema de georeferenciamento desta municipalidade, onde se pode verificar que a área total vista pela fachada, na verdade, ocupa a área do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 328296 (imóvel avaliando) e 328297 (não considerado para fins da presente avaliação):



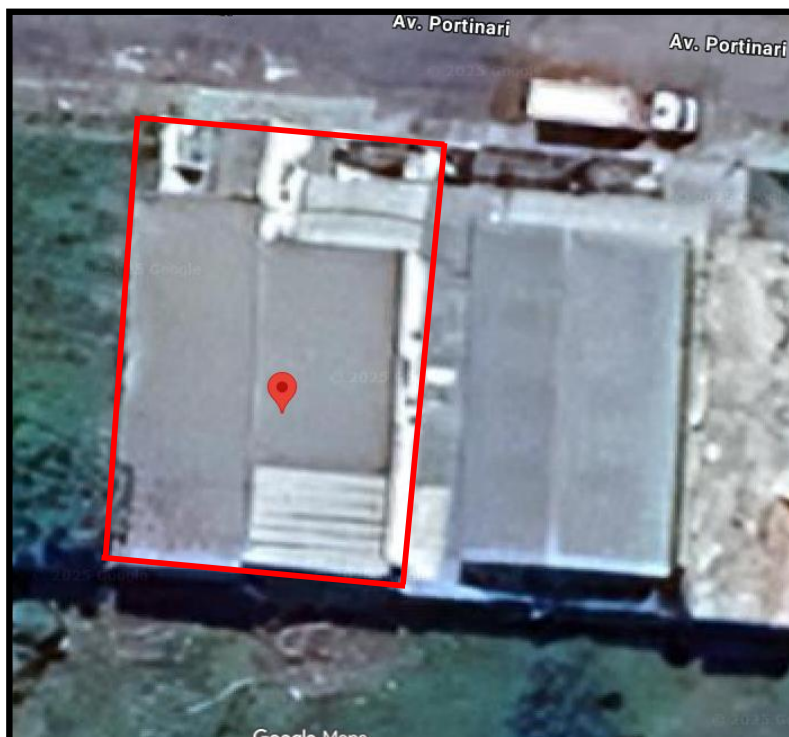


**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**





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



Marcação em destaque apenas da área considerada para a avaliação

A estrutura física do imóvel se encontra em uso regular e o Gerente do local relatou não haver ciência de graves abalos estruturais no imóvel, considerando asseverando apenas que em 2022 o imóvel teria passado por reformas, manutenções e adequações necessárias às normas aeroportuárias para o regular funcionamento e operação da empresa ali sediada.

Destacou o Sr. Junior que o imóvel tem avarias diversas por ser um imóvel antigo e sem muitos cuidados com manutenção antes da locação do bem.

Por fim, considerou-se o imóvel avaliando com base na área destacada na escritura do imóvel e no que consta no boletim de cadastro imobiliário.

Em sendo assim, procedeu-se à avaliação do imóvel nos termos da NBR n. 14.653-2 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos.

#### **4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação**

##### **4.1 Características do logradouro de situação**

O local onde se situa o imóvel tem via pavimentada, com partes em declive e outras partes planas, de baixa movimentação de veículos e pedestres, havendo





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, guias e sarjetas, galerias pluviais e limpeza urbana.

### 4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso residencial, em condomínio particular de casas com controle de acesso de veículos e pessoas por meio de portaria com cancela e câmeras de vigilância 24 (vinte e quatro) horas por dia.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, postos de combustíveis, escolas de cursos livres, escolas particulares, prédios de uso residencial, pontos comerciais de uma variada gama de serviços, Supermercados, centros de lazer, grandes áreas de mata, bem como há empresas de pequeno e médio porte.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como farmácias, restaurantes, lanchonetes, casas noturnas, dentre outros.

### 5 Metodologia Utilizada

Inicialmente, cumpre destacar que a presente avaliação tomou em conta o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 828, registrada no Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis, atualizada e colacionada aos autos anexo ao presente Laudo de Avaliação, o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 328296, bem como as informações obtidas na tentativa de vistoria parcial *in loco* no imóvel avaliando.

Nesse diapasão, foi possível constatar que o imóvel em questão tem características próprias quanto a sua dimensão, uso, tipo de construção e localização, não havendo no mercado quantidade suficiente de imóveis similares a venda no período desta avaliação ou em transações recentes que sirvam de amostra em uma avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Ademais, em razão da impossibilidade de averiguar as condições do imóvel, divisões internas, etc, resta configurada a necessidade de utilização do método de avaliação evolutivo, em que se considera separadamente o valor de mercado do terreno, acrescido do valor de mercado das benfeitorias ali existentes, multiplicando-se, ao final, pelo fator de comercialização, que se caracteriza como fator/coeficiente de vantagem da coisa feita.

$$VI = (VT + VB) . FC$$

No que concerne ao terreno em que se localiza o imóvel, utilizou-se a metodologia de valor de mercado baseada no valor do Lote de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com amostras de lotes a venda no mercado atualmente.





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

No que concerne às benfeitorias, considerou-se o valor do custo estimado para construção das benfeitorias constantes no interior do imóvel, com base na Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m<sup>2</sup> – SINDUSCON/AM, disponibilizada no seguinte sítio eletrônico: < <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AM/> >, explica-se, padrão galpão industrial construído em alvenaria, com tipo de construção em padrão normal e em regular estado de conservação.

Em relação ao Fator de Obra Pronta ou Fator de Comercialização, considerou-se o patamar de 1,07 (um inteiro e sete décimos), ante as características de dimensão e área ocupada pelos lotes unificados, fato esse já regularmente averbado no registro do imóvel.

### 6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação

São partes integrantes dessa avaliação: o cartão CNPJ da pessoa jurídica sediada no local, o mapa de localização do logradouro do imóvel, o relatório fotográfico parcial do imóvel avaliando, a Certidão Narrativa do Registro do Imóvel com Matrícula n. 828, do 5º CRI, o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 328296, as amostras comparativas coletadas, a Tabela de Valores Básicos dos imóveis estabelecido pelo município de Manaus, o Tabela CUB mais recente e atualizada disponível e a Tabela de Depreciação Ross-Heideck.

Ademais, da análise da Certidão Narrativa do Registro do imóvel com Matrícula n. 828, atualizada, e registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, é possível constatar que não há qualquer averbação de aquisição do bem imóvel por parte da empresa Executada, tão somente há anotações de constituição do Sr. Leandro Pessi como Fiel Depositário do bem.

Conforme se verifica o Proprietário do imóvel avaliando indicado na averbação R-2/828 de 04/09/2009 é Marzo Silva de Oliveira Lobo, CPF 456.081.721-91:

(HOLOFERNES GONÇALVES LETTE)
R-2/828 - Manaus, 04 de setembro de 2.009. Protocolo nº 4185. Livro 1/B.
TRANSMITENTE:- BVB Serviços Auxiliares de Transporte Aéreo Ltda-ME, anteriormente qualificada, no ato representada por seu bastante procurador substabelecido, Marzo Silva de Oliveira Lobo, a seguir qualificado, nos termos do substabelecimento lavrado na Sucursal do Cartório do 2º Ofício desta cidade, Livro 327, às fls. 132, datado de 15/07/2009, oriundo da procuração lavrada também na Sucursal do Cartório do 2º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 325, às fls. 150, datada de 20/03/2009.
ADQUIRENTE:- MARZO SILVA DE OLIVEIRA LOBO, brasileiro, nascido em 18/06/1972, filho de Miguel Augusto de Oliveira Lobo e de Maria Angélica da Silva Lobo, empresário, portador do RG nº 18434088-SSP/AM, e do CPF nº 456.081.721-91, domiciliado e residente nesta cidade, na Avenida Boulevard Alvaro Maia, nº 440, Centro.- VALOR: R\$94.500,00 (Noventa e quatro mil e quinhentos reais).- TÍTULO:- Compra e Venda.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de 02 de setembro de 2.009, lavrada na Sucursal do Cartório do 2º Ofício de Notas, desta cidade, às fls. 061, do Livro nº 342.- CONDIÇÕES:- Não constam.- SELO ELETRÔNICO: SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AA317657-63 - Protocolo 4185 - Livro 2 - Nº 828 - Reg./Av. 2 - Data/Hora de utilização: 04/09/2009 13:16:50 - Emitido por Wilson Agnelo Batista - FUNETJ: R\$61,00 - FUNDPAM: R\$30,50 - Código de segurança: C13B-C46E-617E-C232 - Consulte a autenticidade em <a href="http://www.sebram.com.br">www.sebram.com.br</a> REGISTRADO por:- O Oficial: (Bel. HOLOFERNES GONÇALVES LETTE)

Pessoa essa não incluída no polo passivo da demanda executória.



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

Logo, é de se concluir que não há qualquer averbação de aquisição da propriedade do imóvel por qualquer pessoa física ou jurídica correlacionada à presente execução fiscal.

Ademais, foram encontrados 03 (três) ônus incidentes sobre o imóvel, quais sejam: 02 (duas) averbação de ação premonitória e 01 (uma) penhora:

- R-7/828 – datada de 07/08/2023. Ação Premonitória. Requerente: Adriane Radelski Miranda. Requeridos: L Pessi - ME e outros. Processo n. 0000560-10.2021.5.23.0108, oriundo da 3ª Vara Trabalho da Comarca de Várzea Grande/MT;

- Av-8/828 – datada de 29/09/2023. Ação Premonitória. Requerente: Marcos Luis Bay. Requerida: Gislaíne Clarice Bay. Processo n. 0016615-25.2016.8.16.0021, oriundo da 3º Juizado Especial Cível da Comarca de Cascavél/PR. Valor: R\$ 234.712,11 (duzentos e trinta e quatro mil setecentos e doze reais e onze centavos); e

- R-9/828 – datada de 24/06/2024. Penhora. Exequente: Estado do Amazonas. Executada: Pessi e Pessi LTDA - APP. Processo n. 0671442-25.2019.8.04.0001, oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual.

Por fim, presumiram-se confiáveis e de boa-fé as informações prestadas pelo Gerente da empresa sediada no local, Sr. Junior.

**7 Valor Resultante da Avaliação**

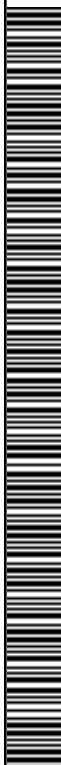
Inicialmente, para se chegar ao valor acima indicado, imperioso se faz destacar o processo de homogeneização das amostras decorrentes das ofertas de venda de imóveis similares ao Imóvel Avaliando

Nesse sentido, coletou-se 03 (três) amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando - lote de terras.

**PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01**

AMOSTRA	LOCAL	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Bosque Residencial Portinari	600	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00
02	Bosque Residencial Portinari	600	R\$ 250.000,00	- 10%	R\$ 225.000,00
03	Bosque Residencial Portinari	600	R\$ 230.000,00	-	R\$ 230.000,00

Mister se faz ponderar que no processo de homogeneização foi necessário aplicar uma redução de 10% (dez por cento) no valor dos imóveis anunciados nas Amostras 01 e 02, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Não foi necessário aplicar nenhum fator de diminuição de valor da amostra 03, uma vez que o valor da oferta se encontra dentro das expectativas de mercado para um imóvel com as características de tamanho, localização e uso como o coletado.

É de se considerar que o valor indicado pelo vendedor, em suma maioria, sofre redução no ato da venda, mediante negociação entre o valor anunciado e o valor que o comprador deseja, principalmente se considerado o valor do metro quadrado e a ausência de fatores e/ou benfeitorias que possam trazer maior valor agregado ao imóvel.

### PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02

Antes de iniciar a etapa de homogeneização das amostras com a extração da média aritmética e, posteriormente, da média ponderada, torna-se essencial destacar se há amostras que tenham características distintas do imóvel avaliando, evitando-se distorções indesejadas quando da análise das amostras comparativas.

Nesse ponto, verifica-se que as amostras coletadas estão localizadas no mesmo condomínio do imóvel avaliando, não havendo diferença de metragem entre as amostras escolhidas.

Diante disso, não se faz necessário excluir quaisquer das amostras coletadas.

Destacado esse fato, passa-se então à extração da média aritmética em relação às amostras restantes.

AMOSTRA	LOCAL	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Bosque Residencial Portinari	600	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00
02	Bosque Residencial Portinari	600	R\$ 250.000,00	- 10%	R\$ 225.000,00
03	Bosque Residencial Portinari	600	R\$ 230.000,00	-	R\$ 230.000,00
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 689.000,00</b>

Para obter a média aritmética dos valores do metro quadrado das amostras escolhidas, necessário se faz proceder à soma dos valores do preço por metro quadrado e, em seguida, dividi-la pelo número de amostras, sendo:

Média Aritmética = soma dos preços do valor tratado / número de amostras

Média Aritmética = 689.000,00 / 3

Média Aritmética = R\$ 229.666,6666

No intuito de se extrair a Média Ponderada, necessário se faz extrair um intervalo de confiança em torno da média aritmética obtida, com vistas a concluir se há ou não distorção quanto ao desvio padrão das amostras.

<b>Média Aritmética</b>	<b>R\$ 229.666,6666</b>
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 252.633,3332
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 206.699,9999



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Do resultado do intervalo de confiança acima, conclui-se que não é necessário excluir qualquer das Amostras coletadas.

Logo, em razão da similaridade entre as amostras coletadas e a metragem do imóvel avaliando, conclui-se que no caso em tela a média aritmética é igual à média ponderada.

Assim, avalio o terreno, quanto ao Valor do Terreno - VTerr, no montante de **R\$ 229.666,6666 (duzentos e vinte e nove mil, seiscentos e sessenta e seis reais e seis mil seiscentos e sessenta e seis milésimos de centavo).**

Ademais, considerando-se o formato, dimensões, condições de aproveitamento e a Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m<sup>2</sup> – SINDUSCON/AM é possível enquadrar a área construída do imóvel como prédio padrão galpão industrial.

Nesse sentido, avalio as benfeitorias, sem aplicação da depreciação, no montante de R\$ 1.692.566,73 (um milhão, seiscentos e noventa e dois mil, quinhentos e sessenta e seis reais e setenta e três centavos), sendo:

Valor da Benfeitoria – VB = área da Benfeitoria x R\$ 4.923,92 (quatro mil, novecentos e vinte e três reais e noventa e dois centavos)

VB = 971,50m<sup>2</sup> x R\$ 1.742,22 (mil, setecentos e quarenta e dois reais e vinte e dois centavos)

VB = R\$ 1.692.566,73 (um milhão, seiscentos e noventa e dois mil, quinhentos e sessenta e seis reais e setenta e três centavos)

No entanto, há de se considerar que a estrutura do imóvel se encontra depreciada, haja vista a idade aparente da construção, em sua configuração atual, é de 14 (quatorze) anos.

É de destacar, nesse ponto, que o imóvel avaliando foi classificado pela Municipalidade com um bom estado de conservação.

Todavia, todo imóvel sofre com a ação das intempéries e do tempo, as quais provavam desgastes naturais a que estão sujeitas as obras e componentes da construção civil.

Diante disso, necessário se faz aplicar a Tabela Ross-Heidecke de Depreciação, com acesso pela página < [http://files.peritos-br.webnode.com.br/200000144-7e4a27e93b/tab\\_ross.pdf](http://files.peritos-br.webnode.com.br/200000144-7e4a27e93b/tab_ross.pdf) >.

Ao se considerar, então, uma vida útil de uma edificação civil padrão em 100 (cem) anos e que a idade aparente da construção é de 14 (quatorze) anos, chega-se à conclusão de uma depreciação de 14% (quatorze por cento), restando-lhe 86% (oitenta e seis por cento) de período de vida útil.





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

Soma-se ao fator retromencionado que há necessidade de reparos menos complexos nas benfeitorias avaliadas e que o prédio conta com um regular estado de conservação, conforme informado pelo Gerente da empresa sediada no local, resta indicado o enquadramento da tabela na letra c, ou seja, regular da tabela de depreciação.

Nesse sentido, é possível então classificar as benfeitorias no fator de depreciação de 89,70% (oitenta e nove inteiros e setenta décimos por cento).

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282

Logo, ao se aplicar o fator de depreciação de 10,30% (100% - 89,70%) ao Valor das Benfeitorias – VB, chega-se ao Valor de Mercado das Benfeitorias de **R\$ 1.518.232,3569 (um milhão, quinhentos e dezoito mil, duzentos e trinta e dois reais e três mil quinhentos e sessenta e nove milésimos de centavo)**, visto que:

$$\text{Valor de Mercado das Benfeitorias – VMB} = \text{VB} \times \text{Fator de Depreciação}$$

$$\text{VMB} = \text{R\$ } 1.692.566,73 - (\text{R\$ } 1.692.566,73 \cdot 10,30\%)$$

$$\text{VMB} = \text{R\$ } 1.692.566,73 - \text{R\$ } 174.334,3731$$

$$\text{VMB} = \text{R\$ } 1.518.232,3569 \text{ (um milhão, quinhentos e dezoito mil, duzentos e trinta e dois reais e três mil quinhentos e sessenta e nove milésimos de centavo)}$$

Nesse sentido, ao se verificar o somatório do valor do terreno e do Valor de Mercado das Benfeitorias, chega-se ao Valor de Mercado - VM, sendo:

$$\text{VM} = \text{VTerr} + \text{VMB}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 229.666,6666 + \text{R\$ } 1.518.232,3569$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 1.747.899,0235 \text{ (um milhão, setecentos e quarenta e sete mil, oitocentos e noventa e nove reais e duzentos e trinta e cinco centésimos de centavo)}$$





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

No que se refere ao Fator de Comercialização - FC ou fator da Vantagem da Coisa Feita, a doutrina aplica à avaliação de bens imóveis a tabela abaixo indicada para valorar o Fator de Comercialização:

COEFICIENTES <sup>1</sup> DO FATOR VANTAGEM DA COISA FEITA				
Tipo de prédio	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% a 21%	21% a 13%	13% a 0%
Pequena estrutura - Residenciais luxo e fino	15%	15% a 12,5%	12,5% a 7,8%	7,8% a 0%
Industriais e residenciais médios	10%	10% a 8,4%	8,4% a 5,2%	5,2% a 0%
Residenciais modestos e proletários	5%	5% a 4,2%	4,2% a 2,6%	2,6% a 0%

<sup>1</sup>Os coeficientes do fator da vantagem da coisa feita são percentuais positivos, pois eles agregam valor ao bem avaliando.

Nesse sentido, pela construção doutrinária<sup>2</sup>, convencionou-se aplicar o fator da Vantagem da Coisa Feita ao bem imóvel que se enquadra como uma estrutura industrial média, ante as suas características próprias, uma vez que o imóvel comercial já conta com licenças, alvarás de funcionamento e uma estrutura pronta para uma grande gama de atividades comerciais.

Diante disso, no que se refere ao fator FC da fórmula indica acima, convencionou-se considerá-la como 1,07:

$$VMI = (VTerr + VB) \cdot FC$$

$$VMI = (R\$ 229.666,6666 + R\$ R\$ 1.518.232,3569) \cdot 1,07$$

$$VM = R\$ 1.747.899,0235 \times 1,07$$

VM = R\$ 1.870.251,9551 (um milhão, oitocentos e setenta mil, duzentos e cinquenta e um reais e nove mil quinhentos e cinquenta e um milésimos de centavo)

Aplica-se ao Valor de Mercado – VM o fator de arrendamento autorizado pela NBR 14.653-1 ABNT, para se chegar ao Valor de Mercado do Imóvel Avaliando – VMIA, sendo:

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

<sup>2</sup> FREITAS, Marcelo Araújo; BATISTA JÚNIOR, José Carlos. Oficial de justiça: elementos para capacitação profissional. Curitiba, PR: J. M. Livraria Jurídica e Editora, 2011.

\_\_\_\_\_. Oficial de justiça: elementos para capacitação profissional. 3. ed. revista e ampliada. São Paulo: Triunfal Gráfica e Editora, 2018.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha; PELLEGRINO, José Carlos. Método do custo: o terceiro componente. In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1978.

PELEGRINO, José Carlos. Valor em marcha. In: Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações. São Paulo: Pini, 1978.





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

$$\text{VMIA} = \text{VMI} + \text{fator de arredondamento}^3$$

$$\text{VMIA} = \text{R\$ } 1.870.251,9551 + \text{fator de arredondamento}$$

$$\text{VMIA} = \text{R\$ } 1.870.251,9551 + \text{R\$ } 129.748,0449$$

**VMIA = R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**

O Fator de Arredondamento, segundo a norma acima destacada e a convenção de especialistas no tema, pode ser negativo, à medida que o valor de mercado do imóvel avaliando esteja dentro dos parâmetros médios de mercado, como é o caso em tela, justificando-se, assim, o fator de arredondamento negativo aplicado ao caso concreto.

Necessário se faz se considerar, ainda, que por ser este um valor de mercado estimado, com base em pesquisa comparativa direta de dados de mercado, é possível estabelecer um intervalo de confiança de valores de mercado, conforme abaixo se destaca:

**INTERVALO DE CONFIANÇA DE VARIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO<sup>4</sup>**

<b>Valor de Mercado do Imóvel Avaliado</b>	<b>R\$ 2.000.000,00</b>
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 2.200.000,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 1.800.000,00

O referido intervalo de confiança se dá à medida que o valor de mercado encontra volatilidade, sendo afetado por fatores diversos na sua precificação, o que acarreta na possibilidade de estabelecer a faixa de variação de preço de mercado acima destacada.

Portanto, o valor da avaliação do imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação é **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**.

**8 Anexos**

I – Cartão CNPJ empresa sediada no imóvel avaliando;

II – Mapa de localização do imóvel;

III – Relatório fotográfico parcial do imóvel avaliando;

IV – Certidão de Inteiro Teor do Imóvel com Matrícula n. 828, do Cartório do 5º Ofício de Registro do Imóveis e Protesto de Letras de Manaus;

V – Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 328296;

<sup>3</sup> Fator de arredondamento de até 1% autorizado pela NBR n. 14653-1, em seu item 7.7.1, a.

<sup>4</sup> Intervalo de confiança autorizado pela NBR n. 14563-1, em seu item 7.7.1, b.





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

VI – Amostra 01 < <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-am-manaus-taruma-600m2-RS260000/id-35278806/> >, acesso em 03/10/2025, às 14h14min;

VII – Amostra 02 < <https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/lote-no-bosque-residencial-portinari-1440610218> >, acesso em 03/10/2025, às 14h15min;

VIII – Amostra 03 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/portinari-lote-amplo-prontos-para-construir-e-apto-a-financiamento-bancario-1439350629?lis=listing\\_1100](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/portinari-lote-amplo-prontos-para-construir-e-apto-a-financiamento-bancario-1439350629?lis=listing_1100) >, acesso em 03/10/2025, às 14h17min;

IX – Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m<sup>2</sup> – SINDUSCON/AM, disponibilizada no seguinte sítio eletrônico: < <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AM/> > atualizada até o mês de agosto de 2025 (última atualização disponível); e

X – Tabela de Depreciação Ross-Heidecke.

Manaus/AM, 03 de outubro de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Erick Drean Pereira da Costa'.

**Erick Drean Pereira da Costa**  
Oficial de Justiça Avaliador  
Matrícula n. 9.562-1A

