



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

Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001  
Ação: Execução Fiscal  
Exequente: Estado do Amazonas  
Executada: Fernanda de Magalhães Zaranza  
Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa  
Mandado n. 001.2025/012691-6

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Certifico que, no dia 07/02/2025, às 16h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

SALA situado na Rua Belo Horizonte, n. 19, Sala 503, Edifício The Place Business Center, Bairro Adrianópolis, nesta Capital, possuindo área real privativa e 32,740m<sup>2</sup> (trinta e dois metros e setenta e quatro centímetros quadrados), área real comum de 37,938m<sup>2</sup> (trinta e sete metros e novecentos e trinta e oito centímetros quadrados), na qual está incluída a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, mais área comum descoberta de 8,755m<sup>2</sup> (oito metros e setecentos e cinquenta e cinco centímetros quadrados), perfazendo uma área real total de 79,433m<sup>2</sup> (setenta e três metros e quatrocentos e trinta e três centímetros quadrados), dos quais 70,678m<sup>2</sup> (setenta metros e seiscentos e setenta e oito centímetros quadrados) cobertos e 8,755m<sup>2</sup> (oito metros e setecentos e cinquenta e cinco centímetros quadrados) descobertos, correspondendo a uma fração ideal de 0,3555% (três mil quinhentos e cinquenta e cinco milésimos por cento), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 63.766, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.

Ali estando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que a Proprietária do imóvel avaliando não poderia ali ser encontrada, uma vez que o imóvel avaliando estava alugado para terceiro.

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 a sala comercial em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).**

Manaus/AM, 21 de março de 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' and 'D' followed by a long horizontal stroke.

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



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

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, CPF 857.864.462-04, no dia 27/02/2025, às 16h00min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pelo Sr. Nicole, do Setor de Administração do Condomínio, que a Executada ali não poderia ser encontrada, uma vez que o imóvel se encontrava locado para terceiro.

Acrescentou, ainda, que nos registros do Condomínio, o imóvel avaliando constava como responsabilidade da Executada.

Ademais, deixado ali o número de celular deste Oficial de Justiça Avaliador com a Sra. Nicole para um eventual retorno por parte da Executada e/ou atual Inquilino do imóvel, até a presente data, não houve qualquer retorno. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 21 de março de 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'E' followed by a long horizontal stroke.

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



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

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, após as formalidades legais, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge da Executada uma vez que ausente qualquer informação acerca do atual estado civil da Executada, bem como por não haver informação acerca do endereço atualizado de eventual Cônjuge da Executada.

Por fim, constatou-se que na Certidão Narrativa do imóvel avaliando com Matrícula n. 63.766, 1º CRI, a Executada foi qualificada como solteira, em seu estado civil no ano de 2012. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 21 de março de 2025.

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

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



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

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

Certifico que, no dia 07/02/2025, às 16h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação em razão da recusa tanto por parte da Sra. Nicole, Administradora do Condomínio, quanto da Sra. Beatriz, funcinária do atual Inquilino do imóvel. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 21 de março de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Erick Drean Pereira da Costa', written over a circular stamp or mark.

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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Belo Horizonte, n. 19, Sala 503, Edifício The Place  
Business Center, Bairro Adrianópolis – Manaus/AM

Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Fernanda de Magalhães Zaranza

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 DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA FUNCIONÁRIA DO ATUAL INQUILINO DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA .....	3
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA .....	4
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/012691-6 .....	4
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação .....	4
3 Identificação e Caracterização do Imóvel .....	5
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação .....	7
4.1 Características do logradouro de situação .....	7
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel .....	7
5 Metodologia Utilizada .....	7
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação .....	8
7 Valor Resultante da Avaliação .....	8
8 Anexos .....	11



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

Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001  
 Ação: Execução Fiscal  
 Exequente: Estado do Amazonas  
 Executada: Fernanda de Magalhães Zaranza  
 Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa  
 Mandado n. 001.2025/012691-6

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, CPF 857.864.462-04, no dia 27/02/2025, às 16h00min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pelo Sr. Nicole, do Setor de Administração do Condomínio, que a Executada ali não poderia ser encontrada, uma vez que o imóvel se encontrava locado para terceiro.

Acrescentou, ainda, que nos registros do Condomínio, o imóvel avaliando constava como responsabilidade da Executada.

Ademais, deixado ali o número de celular deste Oficial de Justiça Avaliador com a Sra. Nicole para um eventual retorno por parte da Executada e/ou atual Inquilino do imóvel, até a presente data, não houve qualquer retorno. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, após as formalidades legais, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge da Executada uma vez que ausente qualquer informação acerca do atual estado civil da Executada, bem como por não haver informação acerca do endereço atualizado de eventual Cônjuge da Executada.

Por fim, constatou-se que na Certidão Narrativa do imóvel avaliando com Matrícula n. 63.766, 1º CRI, a Executada foi qualificada como solteira, em seu estado civil no ano de 2012. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA FUNCIONÁRIA DO ATUAL INQUILINO DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, após as formalidades legais, procedi à intimação da Funcionária do atual Inquilino do imóvel avaliando, Sra. Beatriz, oportunidade em que ciente de todo o teor do mandado, recusou exarar sua assinatura no mandado, todavia, aceitou a contrafé que lhe fora oferecida.



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

Na diligência, a referida Funcionária não autorizou a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador no interior do imóvel avaliando, bem como não autorizou a realização de registro fotográfico do bem.

Certifico, ainda, que procedi à avaliação do imóvel objeto do mandado com base nas informações contidas na Certidão Narrativa atualizada do imóvel com Matrícula n. 63.766, 1º Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras - CRI, desta Capital, o qual segue anexo ao presente Laudo de Avaliação. O referido é verdade, dou fé.

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

Certifico que, no dia 07/02/2025, às 16h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executada, Fernanda de Magalhães Zaranza, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação em razão da recusa tanto por parte da Sra. Nicole, Administradora do Condomínio, quanto da Sra. Beatriz, funcionária do atual Inquilino do imóvel. O referido é verdade, dou fé.

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

**1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/012691-6**

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Belo Horizonte, n. 19, Sala 503, Edifício The Place Business Center, Bairro Adrianópolis, nesta Capital, para fins de prosseguimento da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0650602-28.2018.8.04.0001.

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

Em diligência no local indicado no mandado, este Oficial de Justiça Avaliador foi encaminhado à sala da Administração do Condomínio, oportunidade em que a Sra. Nicole, ao tomar conhecimento do teor do mandado, declarou que ficaria com uma cópia para que fosse repassada à Responsável pelo imóvel, rotina essa adotada pelo Condomínio para cientificar os proprietários do imóvel, segundo declarou.

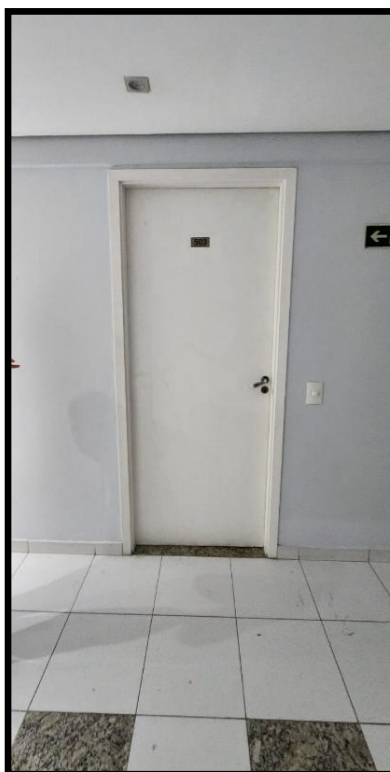
Na oportunidade, confirmou a Sra. Nicole que nos registros do Condomínio constava a Executada como Responsável pelo imóvel avaliando.

Dirigindo-se à porta da sala 503, acompanhado da Sra. Nicole, este Oficial de Justiça Avaliador foi recebido pela Sra. Beatriz, que se identificou como funcionária do Sr. Gilson, o qual seria proprietário do escritório de Advocacia com sede naquela sala.

<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, ainda, a Sra. Beatriz que o imóvel estaria alugado há, aproximadamente, 01 (um) ano e que repassaria cópia do mandado para o Sr. Gilson.

Questionada se conhecia a Executada, declarou que não e questionada se sabia o endereço atualizado onde a Executada poderia ser encontrada, declarou também que não.

Questionada se poderia este Oficial de Justiça Avaliador adentrar à sala, declarou que não, oportunidade em que foi possível apenas observar da porta de acesso à sala que o imóvel avaliando estava em pleno funcionamento, bem como aparentava não ter qualquer problema estrutural, hidráulico e/ou elétrico.

Questionada, ao final, se era possível realizar registro fotográfico interno da sala, declarou a Sra. Beatriz que não.

Sem acesso ao interior do imóvel, realizou-se esta avaliação com base nas informações colhidas na Certidão Narrativa do Registro do Imóvel com Matrícula n. 19.836, 1º CRI e do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 128578, que ora se colaciona ao presente Laudo de Avaliação.

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

O imóvel, como dito, está situado na Rua Belo Horizonte, n. 19, Sala 503, Edifício The Place Business Center, Bairro Adrianópolis, nesta Capital, e conta com 01 (um) espaço



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

para exploração de atividade comercial, 01 (um) banheiro exclusivo e 01 (uma) vaga de garagem, possuindo área real privativa e 32,740m<sup>2</sup> (trinta e dois metros e setenta e quatro centímetros quadrados), área real comum de 37,938m<sup>2</sup> (trinta e sete metros e novecentos e trinta e oito centímetros quadrados), na qual está incluída a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, mais área comum descoberta de 8,755m<sup>2</sup> (oito metros e setecentos e cinquenta e cinco centímetros quadrados), perfazendo uma área real total de 79,433m<sup>2</sup> (setenta e três metros e quatrocentos e trinta e três centímetros quadrados), dos quais 70,678m<sup>2</sup> (setenta metros e seiscentos e setenta e oito centímetros quadrados) cobertos e 8,755m<sup>2</sup> (oito metros e setecentos e cinquenta e cinco centímetros quadrados) descobertos, correspondendo a uma fração ideal de 0,3555% (três mil quinhentos e cinquenta e cinco milésimos por cento), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 63.766, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, cujo inteiro teor ora se acosta aos autos.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 63.766, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, consta a seguinte descrição:

CERTIDÃO NARRATIVA/INTEIRO TEOR	
<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CERTIDÃO</b>	<b>CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE LETRAS</b> (1º) OFÍCIO JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA OFICIAL C.P.F. 053.057.802-68 Telefone: 3633-3536 - Fax: 3633-3010 - Manaus/AM 13 de 06 de 2012
Matrícula <b>63.766</b>	Ficha <b>01</b>
<p><b>IMÓVEL:- SALA número 503, do 5º Pavimento do Empreendimento "THE PLACE - BUSINESS CENTER",</b> situado na Rua Recife, esquina com a Rua Belo Horizonte, Bairro de Adrianópolis, primeiro distrito desta cidade, possuindo área real privativa coberta de 32,740m<sup>2</sup>, mais a área real comum coberta de 37,938m<sup>2</sup>, no qual está incluída a área correspondente a uma vaga de garagem indeterminada, situada no 1º, 2º ou 3º subsolos, mais a área real comum descoberta de 8,755m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 79,433m<sup>2</sup>, dos quais 70,678m<sup>2</sup> cobertos e 8,755m<sup>2</sup> descobertos, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3555% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. Adquirida da seguinte forma: Firma Participações Empresariais Ltda adquiriu de Ricardo Comte Telles de Souza Pinheiro a fração ideal que lhe cabe na propriedade do imóvel, nos termos do Instrumento Particular de Alteração da Sociedade Empresária, datado de 12 de novembro de 2007, registrado na Junta Comercial do Estado do Amazonas JUCEA sob o nº 320851 em data de 21 de novembro de 2007 e na matrícula nº 57.009 do 1º Ofício e Cartório de Registro de Imóveis e Protestos de Letras da Comarca de Manaus, sob o nº R02, em 23 de novembro de 2007; e, 2. Walewska Telles de Souza Pinheiro Coelho e seu marido Sidney Coelho, em conjunto com Ricardo Comte Telles de Souza Pinheiro adquiriram o imóvel em área maior por compra feita ao Espólio de Mário Nadler, mediante escritura lavrada nas notas do 6º Tabelionato de Notas da Comarca de Manaus, Estado do Amazonas, em 12 de novembro de 2004, Livro 47, Folhas 103/104, registrada na matrícula nº 41.440 do 1º Ofício e Cartório de Registro de Imóveis e Protestos de Letras da Comarca de Manaus, sob o nº R16, em 29 de novembro de 2004. Construção averbada à margem da referida matrícula, sob o nº 9/57.009, e Incorporação registrada no R-3/57.009 em 15 de janeiro de 2008.-</p> <p align="right"><b>FIRMA PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA.,</b></p>	

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 63.766

No dia da tentativa de vistoria *in loco* do imóvel avaliando, este Oficial de Justiça Avaliador constatou que o imóvel avaliando está em pleno uso e regular funcionamento, oportunidade em que foi possível apenas observar da porta de acesso à sala que o imóvel avaliando estava em pleno funcionamento, bem como aparentava não ter qualquer problema estrutural, hidráulico e/ou elétrico.



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

Ademais, não foi relatado pela Sra. Beatriz qualquer tipo de necessidade de intervenção hidráulica e/ou elétrica naquela sala.

Em sendo assim, por se tratar de um apartamento em área urbana desta Capital, 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 logradouro em que se localiza o edifício comercial está situado em 01 (uma) das mais importantes e prestigiadas vias da região Centro-Sul da cidade de Manaus, que liga o local as regiões centro-sul e sul da Cidade, bem como dá acesso a importantes vias de escoamento como Avenida Jornalista Humberto Calderaro Filho, Avenida Mario Ypiranga, Avenida Maceió, Rua Salvador e Avenida João Valério.

O logradouro em questão é pavimentado, plano, de grande movimentação de veículos e de pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, guias e sarjetas, drenagem, galerias pluviais, iluminação pública, transporte público e limpeza urbana.

#### **4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel**

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso preponderantemente comercial. No que se refere ao uso residencial, verifica-se a existência de condomínios residenciais, alguns imóveis de uso institucional e alguns imóveis residenciais.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, conta com diversas linhas de transporte público regular, condomínios residenciais, centros de compras, supermercados, escolas particulares e públicas, prédios de uso comercial e/ou residencial, lojas de uma variada gama de serviços, Unidade Básica de Saúde, órgãos públicos federais, estaduais e municipais e empresas de pequeno, médio e grande porte.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como padarias e panificadoras, açougues, lanches, farmácias, postos de combustíveis, além de templos religiosos, shopping center, 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. 63.766, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, que ora resta colacionado ao presente Laudo de Avaliação, bem como as declarações da Sra Beatriz, Funcionária do atual Inquilino do imóvel avaliando.



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Analisadas as características do imóvel avaliando, foi possível constatar a oferta de outros imóveis similares que foram ou são objeto de recente negociação imobiliária na mesma região da cidade desta Capital, os quais foram escolhidos para compor as amostras desta avaliação.

Diante de tal fato, promove-se pela escolha do método comparativo direto de dados de mercado.

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

É parte integrante desse Laudo de Avaliação o Mapa de Localização do logradouro do imóvel avaliando, a Matrícula n. 63.766, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras e as Amostras Comparativas ora colocados ao presente Laudo de Avaliação.

Ademais, extraiu-se do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 63.766, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, que ora se colaciona aos autos do processo de execução fiscal acima destacado que há ônus incidente sobre o imóvel, qual seja: 02 (duas) Indisponibilidades, sendo:

– AV-7-63766 – datada de 23/08/2024 – Indisponibilidade – oriunda da 8ª Vara do Trabalho de Manaus - Tribunal Regional do Trabalho da 11ª Região. Processo n. 0000950-95.2016.5.11.0008; e

– AV-8-63766 – datada de 23/08/2024 – Indisponibilidade – oriunda da 16ª Vara do Trabalho de Manaus - Tribunal Regional do Trabalho da 11ª Região. Processo n. 0000466-56.2016.5.11.0016.

Reputaram-se verídicas as informações prestadas pelas Sras. Nicole, da Administração do Condomínio e Beatriz, que se identificou como Funcionária do atual Inquilino do bem e que atendeu este Oficial de Justiça Avaliador quando da tentativa de vistoria *in loco* do imóvel avaliando.

### **7 Valor Resultante da Avaliação**

Considerando-se todo o acima exposto, notadamente quanto à localização do imóvel, formato, dimensões e a pesquisa comparativa direta de dados de mercado, avalio o imóvel identificado no presente mandado, quanto ao valor de mercado, no montante de **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**.

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, imperioso destacar as amostras de 05 (quatro) imóveis semelhantes ao imóvel avaliando.



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

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

AMOSTRA	LOCAL	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	The Place	32	R\$ 450.000,00	- 10%	R\$ 405.000,00
02	The Place	32	R\$ 450.000,00	- 10%	R\$ 405.000,00
03	The Place	32	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00
04	The Place	33	R\$ 389.900,00	- 10%	R\$ 350.910,00
05	The Place	32	R\$ 290.000,00	-	R\$ 290.000,00

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 a 04, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.

Por fim, não se mostrou necessário aplicar qualquer fator de redução na Amostra 05, uma vez que o valor da Amostra ora destacada se encontra em um intervalo de valor que representa o valor de mercado médio para os referidos imóveis, ante a condição do imóvel onde ainda era necessário fazer investimentos para o regular uso do bem, bem como por ser a única Amostra com um valor condizente de mercado a ponto de restar rapidamente vendida.

Ao contrário das Amostras 01 a 04 que se mostram com valores em muito superior às expectativas de mercado atual, vez que estão desde o ano de 2022 com oferta de venda, sem que haja oferta de compra, o que retrata o elevado valor solicitado pelos vendedores em patamar superior à demanda para o bem em questão.

É de se considerar, também, 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 os imóveis estão localizados no mesmo prédio comercial e não há diferença substancial na metragem das amostras.

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

AMOSTRA	LOCAL	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	The Place	32	R\$ 450.000,00	- 10%	R\$ 405.000,00
02	The Place	32	R\$ 450.000,00	- 10%	R\$ 405.000,00
03	The Place	32	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00



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

04	The Place	33	R\$ 389.900,00	- 10%	R\$ 350.910,00
05	The Place	32	R\$ 290.000,00	-	R\$ 290.000,00
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 1.810.910,00</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

$$\text{Média Aritmética} = 1.810.910,00 / 5$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 362.182,00$$

Ante a similaridade das amostras em questão, é possível de pronto constatar que a média aritmética é igual à média ponderada no caso concreto em questão.

Ao final, aplica-se ao Valor de Mercado – VM o fator de arredondamento autorizado pela NBR 14.653-1 ABNT, para se chegar ao Valor de Mercado do Imóvel – VMI, sendo:

Valor de Mercado = média ponderada . metro quadrado do imóvel + fator de arredondamento<sup>2</sup>

$$\text{VM} = \text{R\$ } 362.182,00 - \text{fator de arredondamento}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 362.182,00 - \text{R\$ } 2.182,00$$

**VM = R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**

Nesse ponto, cumpre destacar que o fator de arredondamento, de acordo com o normativo acima destacado autoriza que possa ser tanto positivo, quanto negativo.

No caso concreto em questão, é de se observar que grande parte das amostras em questão estão à disposição do mercado há muitos anos, não havendo no preço dos vendedores aceitação do mercado comprador (demanda), o que demonstra que os preços das ofertadas vendedoras não estão dentro da expectativa de mercado, o que justifica a aplicação da diferença acima destacada no fator de arredondamento.

Por fim, é de se considerar 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>3</sup>**

<b>Valor de Mercado do Imóvel Avaliado</b>	<b>R\$ 360.000,00</b>
--	-----------------------

<sup>2</sup> Fator de arredondamento de até 1% autorizado pela NBR n. 14653-1, em seu item 7.7.1, a.

<sup>3</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**

Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 396.000,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 324.000,00

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 é R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).**

**8 Anexos**

I – Mapa de localização do imóvel;

II – Certidão Narrativa Atualizada da Matrícula n. 63.766 – 1º CRI;

III – Amostra 01 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-no-the-place-business-center-32m-adrianopolis-manaus-am-1372748399?lis=listing\\_1120](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-no-the-place-business-center-32m-adrianopolis-manaus-am-1372748399?lis=listing_1120) >, acesso em 21/03/2025, às 10h52min;

IV – Amostra 02 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-para-venda-no-the-place-business-center-1385737752?lis=listing\\_1120](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-para-venda-no-the-place-business-center-1385737752?lis=listing_1120) >, acesso em 21/03/2025, às 10h53min;

V – Amostra 03 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-com-32-m-the-place-business-center-adrianopolis-manaus-am-1375447593?lis=listing\\_1120](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-com-32-m-the-place-business-center-adrianopolis-manaus-am-1375447593?lis=listing_1120) >, acesso em 21/03/2025, às 10h53min;

VI – Amostra 04 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-de-33m-no-the-place-business-center-adrianopolis-manaus-1387211526?lis=listing\\_1120](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-de-33m-no-the-place-business-center-adrianopolis-manaus-1387211526?lis=listing_1120) >, acesso em 21/03/2025, às 10h53min; e

VII – Amostra 05 < <https://www.lamoradaimoveis.com.br/823/imoveis/venda-sala-adrianopolis-manaus-am> >, acesso em 21/03/2025, às 10h54min.

Manaus/AM, 21 de março de 2025.

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

# MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO LOGRADOURO

## THE PLACE BUSINESS CENTER, ADRIANÓPOLIS

