



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

Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001  
Ação: Execução Fiscal  
Exequente: Estado do Amazonas  
Executado: Fellipe de Magalhães Zaranza  
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa  
Mandado n. 001.2025/012610-0

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Certifico que, no dia 22/02/2025, às 15h15min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executado, Fellipe de Magalhães Zaranza, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avalei o seguinte imóvel:

APARTAMENTO situado na Avenida Coronel Teixeira, n. 1.320, apartamento 902-A, Condomínio Tropical Executive & Residence Hotel, Bairro Ponta Negra, nesta Capital, conta com 01 (um) quarto e 01 (um) banheiro, possuindo área privativa de 31,69m<sup>2</sup> (trinta um metros e sessenta e nove centímetros quadrados), área comum de 28,09m<sup>2</sup> (vinte e oito metros e nove centímetros quadrados), com área total de 59,69m<sup>2</sup> (cinquenta e nove metros e sessenta e nove centímetros quadrados) e respectiva fração ideal de 0,002421%, conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 33.871, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.

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, **avaleio o apartamento residencial em R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)**.

Manaus/AM, 21 de março de 2025.

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





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

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO E PROPRIETÁRIO DO APARTAMENTO**  
**AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executado, Fellipe de Magalhães Zaranza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Executado, Fellipe de Magalhães Zaranza, CPF 771.983.522-00, no dia 22/02/2025, às 15h15min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pelos Agentes de Portaria - AGP do Condomínio, que o Executado ali não poderia ser encontrado, uma vez que o imóvel se destina ao aluguel por temporada.

Acrescentou que o Executado não residiria no imóvel avaliando, não sabendo, portanto, declinar um endereço em que poderia ser encontrado.

Questionados, declararam que em seus sistemas de controle, o Executado aparece como responsável pelo bem em questão.

Ademais, deixado ali na Recepção do referido Condomínio o número de celular deste Oficial de Justiça Avaliador para um eventual retorno por parte do Executado, todavia, até a presente data, não houve qualquer retorno.

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. 33.871, 3º Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras - CRI, desta Capital, e no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 327531, os quais seguem anexos ao presente Laudo de Avaliação, e as conclusões advindas da vistoria *in loco*. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 21 de março de 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' and 'P' 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 CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, no dia 22/02/2025, às 15h15min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executado, Fellipe 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 em assumir o ônus processual em tela por parte dos Agentes de Portaria que ali se faziam presentes, bem como do Representante da Administração do Condomínio que acompanhou este Oficial de Justiça Avaliador na vistoria *in loco*. 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 'A' followed by a long horizontal stroke.

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



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Avenida Coronel Teixeira, n. 1.320, apartamento 902-A,  
Condomínio Tropical Executive & Residence Hotel, Bairro Ponta  
Negra – Manaus/AM

Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Fellipe 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 DO EXECUTADO E PROPRIETÁRIO DO APARTAMENTO AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	3
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	3
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA .....	4
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/012610-0 .....	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 .....	6
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel .....	6
5 Metodologia Utilizada .....	6
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação .....	7
7 Valor Resultante da Avaliação .....	7
8 Anexos .....	10





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

Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001  
Ação: Execução Fiscal  
Exequente: Estado do Amazonas  
Executado: Fellipe de Magalhães Zaranza  
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa  
Mandado n. 001.2025/012610-0

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO E PROPRIETÁRIO DO  
APARTAMENTO AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executado, Fellipe de Magalhães Zaranza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Executado, Fellipe de Magalhães Zaranza, CPF 771.983.522-00, no dia 22/02/2025, às 15h15min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pelos Agentes de Portaria - AGP do Condomínio, que o Executado ali não poderia ser encontrado, uma vez que o imóvel se destina ao aluguel por temporada.

Acrescentou que o Executado não residiria no imóvel avaliando, não sabendo, portanto, declinar um endereço em que poderia ser encontrado.

Questionados, declararam que em seus sistemas de controle, o Executado aparece como responsável pelo bem em questão.

Ademais, deixado ali na Recepção do referido Condomínio o número de celular deste Oficial de Justiça Avaliador para um eventual retorno por parte do Executado, todavia, até a presente data, não houve qualquer retorno.

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. 33.871, 3º Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras - CRI, desta Capital, e no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 327531, os quais seguem anexos ao presente Laudo de Avaliação, e as conclusões advindas da vistoria *in loco*. O referido é verdade, dou fé.

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

Certifico que, no dia 22/02/2025, às 15h15min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001, no qual tem por Executado, Fellipe 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 em assumir o ônus processual em tela por parte dos Agentes de Portaria que ali se faziam presentes, bem como do Representante da Administração do Condomínio que acompanhou este Oficial de Justiça Avaliador na vistoria *in loco*. O referido é verdade, dou fé.





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

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

**1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/012610-0**

Determinar o valor do imóvel situado na Avenida Coronel Teixeira, n. 1.320, apartamento 902-A, Condomínio Tropical Executive & Residence Hotel, Bairro Ponta Negra, 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 endereço indicado no mandado, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado na Recepção que havia registro do Executado como Responsável pelo imóvel avaliando, todavia, ali não poderia ser encontrado, pois o imóvel seria destinado à locação por temporada, estando o bem desocupado naquele momento.

Ademais, acrescentaram os Agentes de Portaria que ali se faziam presentes que não sabiam declinar o endereço atualizado do Executado.

Dirigindo-se à porta do apartamento 902-A, após bater na porta de acesso este Oficial de Justiça Avaliador não foi recebido por nenhum Ocupante. Oportunidade em que o Responsável pela Administração do Condomínio abriu a porta do bem imóvel.



Diante de tais fatos, deste Oficial de Justiça Avaliador deixou o número de contato na recepção do condomínio para um eventual retorno por parte do Executado, todavia, até a presente data, não houve nenhum tipo de retorno.

<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

Por fim, realizou-se esta avaliação com base nas conclusões extraídas da vistoria *in loco* realizada no bem imóvel avaliando, bem como nas informações colhidas na Certidão Narrativa do Registro do Imóvel com Matrícula n. 33.871, 3º CRI e do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 327531, que ora se colacionam ao presente Laudo de Avaliação.

### 3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Avenida Coronel Teixeira, n. 1.320, apartamento 902-A, Condomínio Tropical Executive & Residence Hotel, Bairro Ponta Negra, nesta Capital, conta com 01 (um) quarto e 01 (um) banheiro, possuindo área privativa de 31,69m<sup>2</sup> (trinta um metros e sessenta e nove centímetros quadrados), área comum de 28,09m<sup>2</sup> (vinte e oito metros e nove centímetros quadrados), com área total de 59,69m<sup>2</sup> (cinquenta e nove metros e sessenta e nove centímetros quadrados) e respectiva fração ideal de 0,002421%, conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 33.871, registrada no Cartório do 3º 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. 33.871, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, consta a seguinte descrição:

MATRÍCULA 33.871	FOLHA 01	CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS Rua Joaquim Sarmento, 418 - Centro CEP: 69010-020 Manaus - Am <b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b> Manaus, 29 de abril de 2008
---------------------	-------------	--

**IMÓVEL:- UNIDADE (APARTAMENTO) de no: 902-A, do Empreendimento Imobiliário denominado "CONDOMÍNIO TROPICAL EXECUTIVE & RESIDENCE HOTEL", situado na Avenida Cel. Teixeira, no: 1.320, antiga margem esquerda do Rio Negro - Ponta Negra, terceiro distrito imobiliário desta cidade, com área privativa de 31,600000m<sup>2</sup>; área comum de 28,090000m<sup>2</sup>, com uma área total de 59,690000m<sup>2</sup>, com a respectiva fração ideal do terreno e das coisas de uso de comuns do Empreendimento de 0,002421%; Imóvel esse adquirido pela proprietária, juntamente com outras unidades autônomas que fazem parte do referido Empreendimento Imobiliário, de Companhia Tropical de Hotéis da Amazônia, pelo valor de R\$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais), na forma da Escritura Pública de Quitação de Promessa de Permuta de Imóveis por Transferência de Domínio e Entrega de Unidades, datada de 14 de setembro de 2.005, das Notas do Cartório do 2º Ofício, desta cidade, lavrada às fls. 115, do Livro no: 188, registrada neste Cartório sob o no: 20/27.902, na matrícula no: 27.902, às fls. 09 verso à 10, do Livro no: 2, de Registro Geral, em 16 de setembro de 2.005, em cumprimento ao estipulado pelas partes supra citadas na Escritura Pública de Promessa de Permuta de Imóveis, datada de 13 de Junho de 2000, também das Notas do Cartório do 2º Ofício, desta cidade, lavrada às fls. 086 à 088, do Livro no: 1.390, registrada neste Cartório, sob o no: 1/27.902, na matrícula no: 27.902, às fls. 01 verso à 04, do Livro 2, de Registro Geral, em 13 de junho de 2.005, ainda, estando a Incorporação Imobiliária do aludido empreendimento, realizada nos termos do Memorial Descritivo, datado desta cidade, de 20 de outubro de 2000, com base no artigo 32, da Lei no: 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto no: 55.815, de 08 de março de 1965, também registrada neste mesmo Cartório, sob no: 3/27.902, na matrícula no: 27.902, às fls. 04 à 07, do Livro no: 2, de Registro Geral, em 08 de novembro de 2000, e, a Construção do Prédio, averbada à margem da citada matrícula no: 27.902, sob o no: 19/27.902, às fls. 09 à 09 verso, em 04 de agosto de 2005. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Manaus, sob o no: 327531.-**

**PROPRIETÁRIA:- COLUMBIA ENGENHARIA LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo-SP, no Largo Padre Péricles, no: 145/157, Conjunto 35, Perdizes, inscrita no CNPJ no: 43.080.621/0001-35, e seu Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº. 588.835, em 04 de novembro de 1971, e sua última alteração contratual registrada sob o nº. 188.505/05-2, em junho de 2005, no ato representada por seu sócio - administradores, Albano Máximo Neto, brasileiro, casado, engenheiro civil, com domicílio e residência na Rua Diogo Álvares, no: 1.074, casa 03, São Paulo II, Cotia, Estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade R.G. no: 6.261.941-SSP-SP, CREA sob o no: 56.179/D, e CPF no: 740.016.638-72, e Célio Augusto Souza Padilha, brasileiro, casado, empresário, com domicílio e residência à Rua Barão de Indaia, no: 1025, casa 109, Bairro de Flores, desta cidade, portador do R.G. no: 1.922.515-SSP/RJ, e do CPF. sob no: 098.681.007-04.

**TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Cartório sob o no: 20/27.902, na matrícula no: 27.902, às fls. 09 verso à 10, do Livro no: 2, de Registro Geral, em 16 de setembro de 2.005.-

Sub-Oficial:  
*Joacy dos Santos Serrão*  
(JOACY DOS SANTOS SERRÃO)

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 33.871



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Consideraram-se, assim, de boa-fé e verídicas as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador, pelo Declarante acima destacado, no dia 22/02/2025.

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

O logradouro onde se localiza o imóvel está inserido em um condomínio comercial, anteriormente denominado Hotel Tropical, com controle de entrada e saída de veículo e pedestres, por meio de cancelas e Agentes de Portaria, pavimentada, plana, ampla, de pequena movimentação de veículos e pessoas, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, calçadas, esgotamento sanitário, 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 residencial, no interior de um conjunto residencial com controle de entrada e saída de veículo e pedestres, por meio de cancelas e Agentes de Portaria.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, terminais de ônibus, escolas particulares, escolas de cursos livres, pontos comerciais de uma variada gama de serviços, órgãos públicos federais, dentre outros.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como supermercados, consultórios médicos, escritórios comerciais, mercados, restaurantes, farmácias, condomínios residenciais, além de templos religiosos.

### 5 Metodologia Utilizada

Inicialmente, cumpre destacar que a presente avaliação tomou em conta as conclusões da vistoria *in loco* no apartamento avaliando, o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 33.871, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 327531, que ora restam colacionados ao presente Laudo de Avaliação, bem como as declarações prestadas a esse Oficial de Justiça Avaliador no ato da diligência de vistoria.

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.





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

### 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, o relatório fotográfico do bem avaliando, a Matrícula n. 33.871, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 327531 e as Amostras Comparativas ora colacionadas ao presente Laudo de Avaliação.

Ademais, extraiu-se do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 33.871, registrada no Cartório do 3º 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: 04 (quatro) Indisponibilidades e 01 (uma) Penhora, sendo:

– Av-3/33.871 – datada de 28/06/2024 – Indisponibilidade – oriunda da 9ª Vara do Trabalho de Manaus. Processo n. 0000458-03.2016.5.11.0009;

– Av-2/33.871 – datada de 14/08/2024 – Indisponibilidade – oriunda da 8ª Vara do Trabalho de Manaus. Processo n. 0000950-95.2016.5.11.0008;

– Av-4/33.871 – datada de 17/12/2024 – Indisponibilidade – oriunda da 16ª Vara do Trabalho de Manaus. Processo n. 0000466-56.2016.5.11.0016;

– R-5/33.871 – datada de 30/01/2025 – Penhora – oriunda da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual. Processo n. 0650602-28.2018.8.04.0001; e

– Av-6/33.871 – datada de 30/01/2025 – Indisponibilidade – oriunda da 10ª Vara do Trabalho de Belém/PA. Processo n. 0000301-20.2021.5.08.0010.

Reputaram-se verídicas as informações prestadas pelos Agentes de Portaria do local que atendeu este Oficial de Justiça Avaliador quando da 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\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)**.





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

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 06 (seis) imóveis semelhantes ao imóvel avaliando.

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

AMOSTRA	LOCAL	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Tropical Executive	32	R\$ 460.000,00	- 10%	R\$ 414.000,00
02	Tropical Executive	31	R\$ 460.000,00	- 10%	R\$ 414.000,00
03	Tropical Executive	32	R\$ 380.000,00	- 10%	R\$ 342.000,00
04	Tropical Executive	32	R\$ 371.000,00	- 10%	R\$ 333.900,00
05	Tropical Executive	32	R\$ 330.000,00	-	R\$ 330.000,00
06	Tropical Executive	31	R\$ 300.000,00	-	R\$ 300.000,00

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 nas Amostras 05 a 06, uma vez que o valor das Amostras ora destacadas se encontram em um intervalo de valor que representa o valor de mercado médio para os referidos imóveis, ou seja, abaixo de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

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 os imóveis estão localizados no mesmo condomínio e torre onde não há diferença substancial de metragem entre as amostras escolhidas.

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	Tropical Executive	32	R\$ 460.000,00	- 10%	R\$ 414.000,00
02	Tropical Executive	31	R\$ 460.000,00	- 10%	R\$ 414.000,00





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

03	Tropical Executive	32	R\$ 380.000,00	- 10%	R\$ 342.000,00
04	Tropical Executive	32	R\$ 371.000,00	- 10%	R\$ 333.900,00
05	Tropical Executive	32	R\$ 330.000,00	-	R\$ 330.000,00
06	Tropical Executive	31	R\$ 300.000,00	-	R\$ 300.000,00
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 2.133.900,00</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 = 2.133.900,00 / 6

Média Aritmética = R\$ 355.650,00

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\$ 355.650,00</b>
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 391.215,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 320.085,00

Do resultado do intervalo de confiança acima, conclui-se que é necessária excluir as Amostras 01, 02 e 06, cujo valor tratado para a venda do imóvel se encontra com um desvio padrão acima do desejado para o conjunto de amostras coletadas:

AMOSTRA	LOCAL	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Tropical Executive	32	R\$ 460.000,00	-10%	R\$ 414.000,00
02	Tropical Executive	31	R\$ 460.000,00	-10%	R\$ 414.000,00
03	Tropical Executive	32	R\$ 380.000,00	- 10%	R\$ 342.000,00
04	Tropical Executive	32	R\$ 371.000,00	- 10%	R\$ 333.900,00
05	Tropical Executive	32	R\$ 330.000,00	-	R\$ 330.000,00
06	Tropical Executive	31	R\$ 300.000,00	-	R\$ 300.000,00

Logo, diante do acima disposto, necessário se faz extrair a média ponderada das amostras em questão:

AMOSTRA	LOCAL	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
03	Tropical Executive	32	R\$ 380.000,00	- 10%	R\$ 342.000,00
04	Tropical Executive	32	R\$ 371.000,00	- 10%	R\$ 333.900,00
05	Tropical Executive	32	R\$ 330.000,00	-	R\$ 330.000,00
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 2.133.900,00</b>

Extraída a soma das Amostras coletadas, após a homogeneização, restaram então 03 (três) amostras que se mostraram dentro do intervalo de confiança acima destacado, passando-se ao cálculo da média ponderada:

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





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

Média Ponderada = 1.005.900,00 / 3

Média Ponderada = R\$ 335.300,00

Extraída a Média Ponderada acima destacada, que representa o valor médio padrão para um apartamento com as características do imóvel avaliando.

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>

VM = R\$ 335.300,00 - fator de arredondamento

VM = R\$ 335.300,00 - R\$ 300,00

**VM = R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)**

Justifica-se o fator de arredondamento negativo, ao se verificar que o imóvel avaliando conta com uma grande infiltração por toda a parede junta à janela que dá vista ao rio, sendo necessário reparos no local, sendo assim, justifica-se o fator de arredondamento negativo.

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\$ 335.000,00</b>
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 368.500,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 301.500,00

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\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais).**

**8 Anexos**

<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**

- I – Mapa de localização do imóvel;
- II – Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- III – Certidão Narrativa Atualizada da Matrícula n. 33.871 – 3º CRI;
- IV – BCI Matrícula n. 327531;
- V – Amostra 01 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-flat-de-alto-padrao-na-ponta-negra-vista-para-a-ponta-negra-manaus-am-1385238548?lis=listing\\_1001](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-flat-de-alto-padrao-na-ponta-negra-vista-para-a-ponta-negra-manaus-am-1385238548?lis=listing_1001) >, acesso em 21/03/2025, às 15h43min ;
- VI – Amostra 02 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/flat-disponivel-para-venda-na-ponta-negra-1385710383?lis=listing\\_1001](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/flat-disponivel-para-venda-na-ponta-negra-1385710383?lis=listing_1001) >, acesso em 21/03/2025, às 15h44min;
- VII – Amostra 03 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-flat-mobiliado-tropical-ponta-negra-1386693559?lis=listing\\_1001](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-flat-mobiliado-tropical-ponta-negra-1386693559?lis=listing_1001) >, acesso em 21/03/2025, às 15h45min;
- VIII – Amostra 04 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/flat--residencial-ponta-negra-1285891206?lis=listing\\_1001](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/flat--residencial-ponta-negra-1285891206?lis=listing_1001) >, acesso em 21/03/2025, às 15h45min;
- IX – Amostra 05 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/tropical-executive-flat-a-venda-31-m2-ponta-negra-manaus-amazonas-1359486765?lis=listing\\_1001](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/tropical-executive-flat-a-venda-31-m2-ponta-negra-manaus-amazonas-1359486765?lis=listing_1001) >, acesso em 21/03/2025, às 15h45min; e
- XV – Amostra 06 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/flat-no-tropical-executive-ponta-negra-1388092474?lis=listing\\_1001](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/flat-no-tropical-executive-ponta-negra-1388092474?lis=listing_1001) >, acesso em 21/03/2025, às 15h46min.

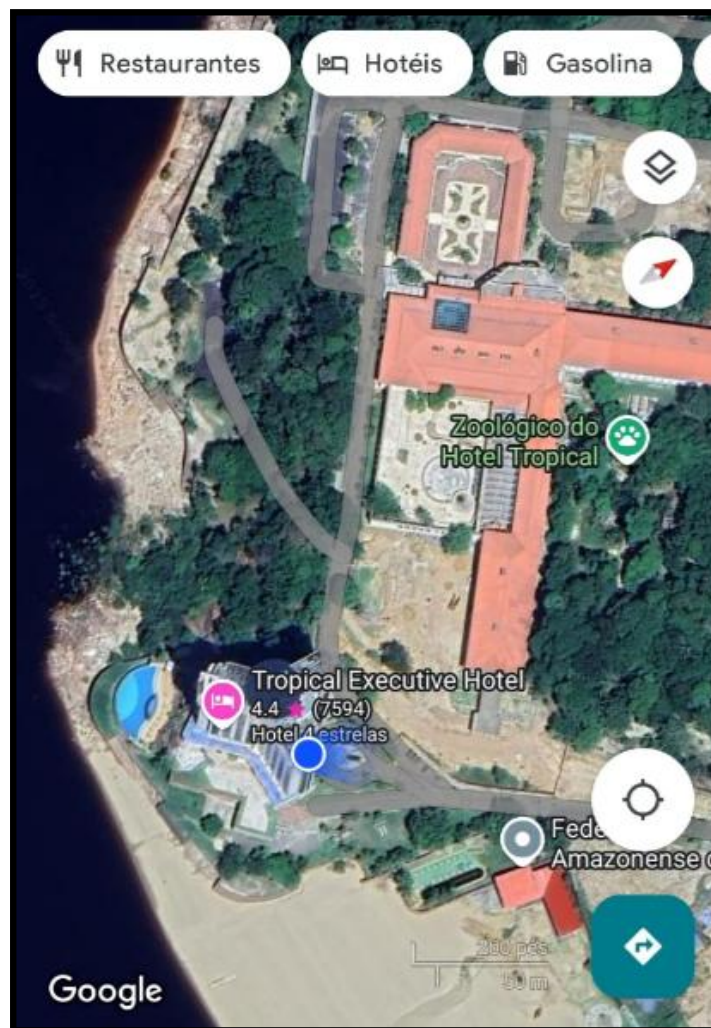
Manaus/AM, 21 de março de 2025.

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

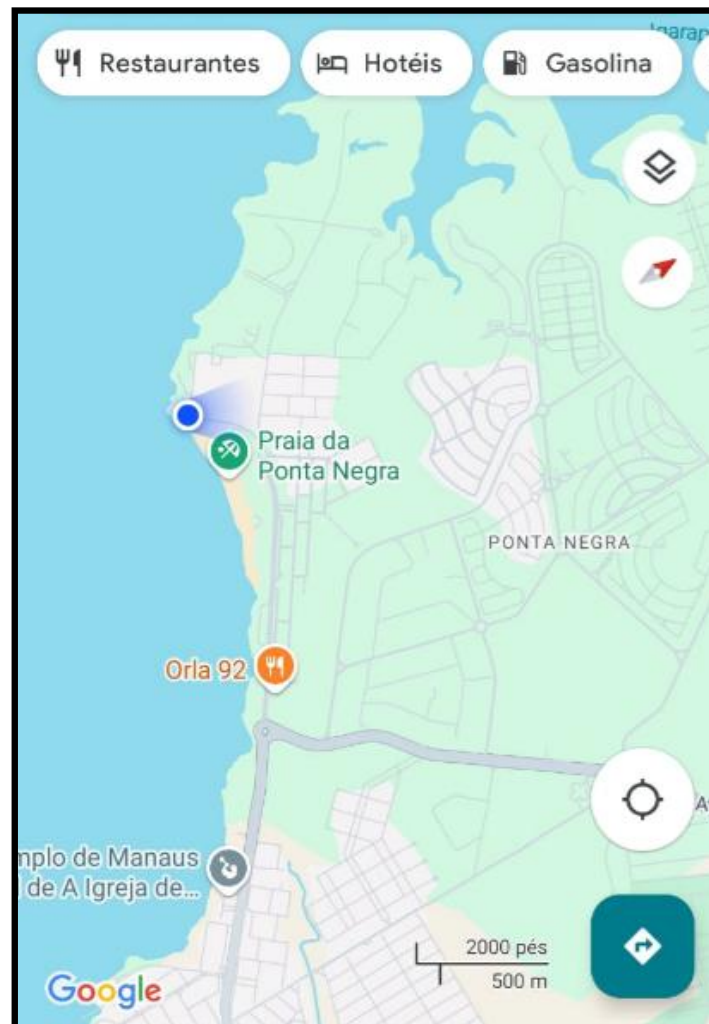




### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO CONDOMÍNIO TROPICAL EXECUTIVE & RESIDENCE HOTEL INDICADO NO MANDADO RETIRADA DO APLICATIVO GOOGLE MAPS

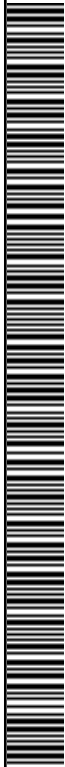


### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO CONDOMÍNIO TROPICAL EXECUTIVE & RESIDENCE HOTEL INDICADO NO MANDADO RETIRADA DO APLICATIVO GOOGLE MAPS



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

### PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO 902



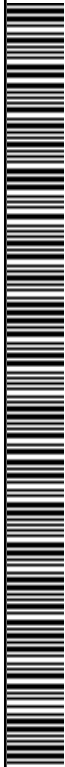
INTERIOR DO QUARTO 902-A

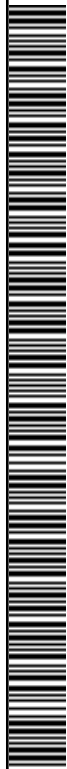




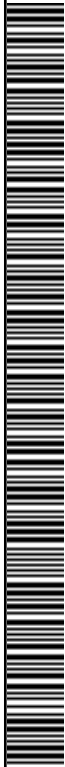
DESTAQUE DA INFILTRAÇÃO NA PAREDE DO QUARTO



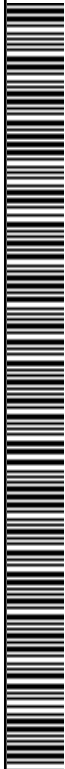




FISSURA E TENTATIVA DE REMENDO PARA INFILTRAÇÃO ABAIXO DA JANELA DO QUARTO

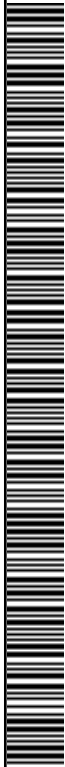




FISSURA NA SANCA ACIMA DA JANELA DO QUARTO





VISTA DA PORTA DE ACESSO AO INTERIOR DO APARTAMENTO 902



		PREFEITURA DE MANAUS - AM SEMEF <b>BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO</b> Inscrição: 1.51.0017.1.0200.0210.0 Matrícula: 327531			
CÓD. CONTRIBUINTE		CPF / CNPJ		CONTRIBUINTE PRINCIPAL	
772656		771.983.522-00		FELLIPE DE MAGALHAES ZARANZA	
				RG	
				17758602 - AM	
<b>IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>					
TIPO IMÓVEL		CATEGORIA		INSCRIÇÃO ANTERIOR	
PREDIAL		TRIBUTAVEL PMM		1..5.1.00.1.7.2..0200..	
CÓDIGO		LOGRADOURO		NÚMERO	
59837		AVENIDA - CORONEL TEIXEIRA		1320	
				CEP	
				69.037-000	
COMPLEMENTO		BAIRRO		CIDADE / ESTADO	
AP 902-A RES HOTEL, TROPICAL EXECUTIVE		PONTA NEGRA		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	
25.986,42		179,91		1	
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²)		PROFUNDIDADE (M)		TOTAL DE UNIDADES NO LOTE	
25.439,34		151,65		377	
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	
A		0		18	
				ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE	
				59,69	
TIPO HABITE-SE		NÚMERO HABITE-SE		DATA HABITE-SE	
NÃO				/ /	
SUBSOLO		SIM		TERRAÇO	
				SIM	
SITUAÇÃO DA UNIDADE CONSTR		UNDOS		TIPO DE CONSTRUÇÃO	
				APARTAMENTO	
ALINHAMENTO		RECUADA		SITUAÇÃO RELATIVA AO LOTE	
				ISOLADA	
ESTRUTURA		CONCRETO		PATRIMÔNIO	
				PARTICULAR	
USO DO IMÓVEL		RESIDENCIAL		REVESTIMENTO DA FACHADA	
				MATERIAL CERÂMICO	
GRANDES GERADORES DE LIXO		NÃO		COBERTURA	
				LAJE	
PAREDE		ALVENARIA		PADRÃO CONSTRUTIVO	
				ALTO	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		BOM			
<b>DADOS VALOR VENAL</b>					
VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$)		VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$)	
17.723,51		42.366,63		60.090,14	
				CAT*	
				93	
				ALÍQUOTA (%)*	
				0,9000	
<b>SERVIÇOS URBANOS</b>					
AGUA		LIMPEZA URBANA			
PAVIMENTACAO		TRANSP. COLETIVO			
COLETA DE LIXO		ELETRIFICACAO			
ILUMINACAO PUBLICA		GALERIAS PLUVIAIS			
GUIAS E SARJETAS		REDE TELEFONICA			
DRENAGEM					

