



Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

À PROCURADORA DA PROEF/PGE DRA. MARIA FLORENCIA SILVA
PROCESSO SAJ/PGE Nº: 2018.01.000171
EXECUÇÃO FISCAL Nº: 0613442-66.2018.8.04.0001
EXECUTADO: AMAZONAUTICA COMERCIAL LTDA
ASSUNTO: LOCALIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

NOTA TÉCNICA - Nº 34/2024 - SETOR TÉCNICO/PGE

À vista da Execução Fiscal nº 0613442-66.2018.8.04.0001, em nome da empresa AMAZONAUTICA COMERCIAL LTDA, cujo processo nº 2018.01.000171 foi encaminhado ao Setor Técnico – PGE para fins de localizar e avaliar o imóvel de propriedade da executada, registrado sob matrícula nº 1.771 do 2º Ofício de Registro de Imóveis – Manaus/AM.

1. DO OBJETO

MAT. Nº 1.771 – O objeto da presente matrícula consiste em um imóvel com área total de 823,00 m², situado à Avenida João Coêlho (atual Av. Constantino Nery), bairro da Chapada, na qual constam os seguintes limites e confrontantes:

- **Norte:** Terras de Luiz Pereira;
- **Leste:** Igarapé do Ângelo;
- **Sul:** Terras de Nestor Cabral;
- **Oeste:** Av. João Coêlho.

Características gerais do imóvel:

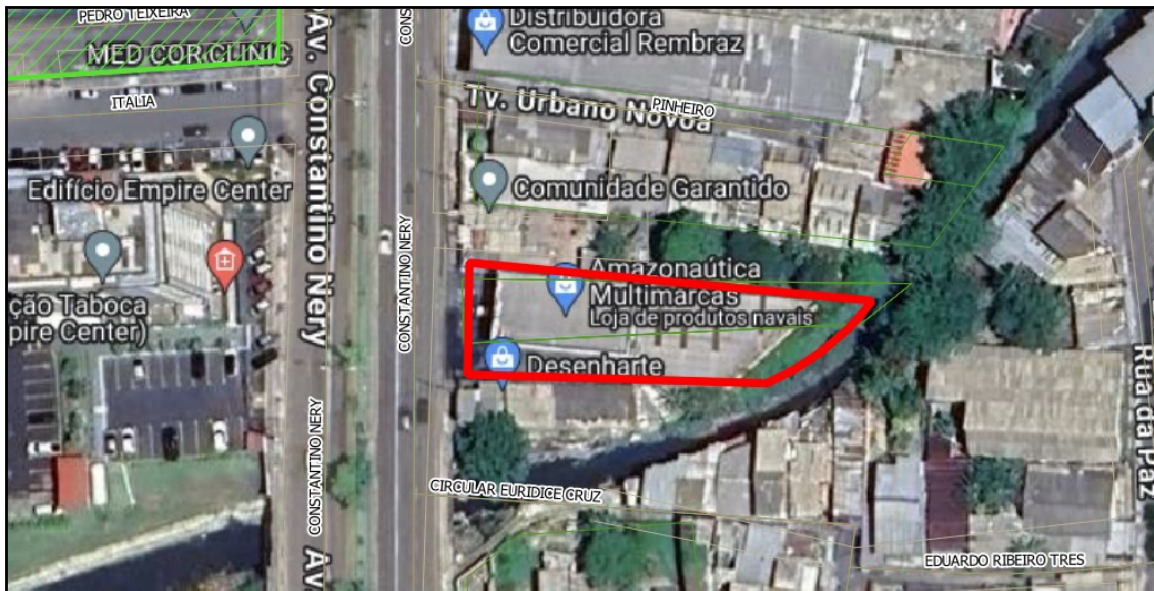
- Tipo: Terreno e edificação com dois pavimentos (térreo/superior);
- Área total do terreno: 827,68 m²;
- Área total edificada: 802,26 m²;
- Ocupação: comercial;





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

Figura 1- Localização do imóvel – Av. Constantino Nery, 2525.



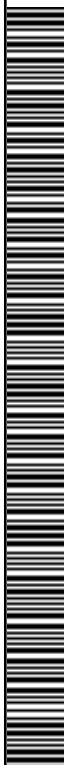
Fonte: Base Fundiária SECT - QGIS.

Figura 2 – Matrícula nº 1.771 (2º CRI).

matrícula	1 7 7 1	ficha	1 (UM)	Avenida 7 de Setembro; 1015 Telefone, 32-5822 – MANAUS (AM)	
				Manaus,	19 de OUTUBRO de 19 77
IMÓVEL: - um terreno localizado à AVENIDA JOÃO COELHO, Bairro da /- Chapada, com dezoito metros (18,00m) de frente por setenta ditos == (70,00m) de fundos; limitando-se: pela frente, com a avenida João/ Coelho, por uma linha de 18,00m (dezoito metros); pelos fundos, com o Igarapé do Ângelo, por uma linha de setenta metros (70,00m); pelo lado direito, com terras de Nestor Cabral; e pelo lado esquerdo, com terras de Luiz Pereira.-----					
Av-40/1771 - Prot. nº 46.690 de 22/08/2007: Conforme Requerimento de parte interessada, datado de 22/08/2007, Memorial descritivo e croqui, assinados pelo engenheiro Paulo Eduardo Nery, CREA 673-D/AM-RR, os quais ficam arquivados nesta Serventia. Procedeu-se a esta Averbação para fazer constar a RETIFICAÇÃO DA ÁREA , do imóvel objeto da presente matrícula, que passa a ter a seguinte redação: Um terreno situado na Avenida Constantino Nery, Chapada, segundo distrito imobiliário desta Capital, com a área total de 823,00 m ² , de perímetro igual a 146,52 metros lineares, no sentido horário de: 17,80m - 61,80m - 26,09m - 43,20m, com os seguinte desenho geométrico trapezoidal de visão posicionada no centro do terreno, direcionada para a Av. Constantino Nery: 17,80m (dezesseite e oitenta metros) de vista frontal, 43,20m (quarenta e três metros e vinte centímetros) no lado esquerdo, 61,80m (sessenta e um metros e oitenta centímetros) no lado direito e 26,09 (vinte e seis metros e nove centímetros) na vista traseira. No sentido horário de marco inicial para o oeste, 17,80m - 61,80m - 26,09m - 43,20m - Emolumentos: R\$ 122,00 - Lei 2.751/02; Resolução TJ/AM nº					

Fonte: ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

Documento assinado digitalmente - T JAM
Validação deste em <https://projudi.tjam.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ66S G5ZR2 RGHV 8S5ED





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

Durante a visita técnica realizada ao imóvel em 25/06/24, observou-se que o estabelecimento comercial não se encontra em operação, apesar de ainda constar identificado como “MRD NÁUTICA – YAMAHA”. Além disso, observou-se a porta principal aberta e a presença de uma pessoa realizando serviços de pintura no muro frontal externo.

Figura 3 – Vista frontal do imóvel.



Fonte: Setor Técnico PGE.

Figura 4 – Detalhe da porta principal de acesso ao imóvel.



Fonte: Setor Técnico PGE.





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

Ressalta-se que não foi possível realizar as medições internas no imóvel e, em função disso, adotou-se a área total edificada de 802,26 m², conforme consta no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, matriculado sob o n° 50943, disponibilizado no site da Prefeitura de Manaus.

Figura 3 – Matrícula n° 50943 (BCI – SEMEF).

		PREFEITURA DE MANAUS - AM		
		SEMEF		
		BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO		
Inscrição: 1.16.0019.1.0027.0001.0		Matrícula: 50943		
COD. CONTRIBUINTE	CPF / CNPJ	CONTRIBUINTE PRINCIPAL	RG	
1157754	84.117.126/0001-30	AMAZONAUTICA COMERCIAL LTDA	41207076	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
TIPO IMÓVEL	CATEGORIA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	HABITAÇÃO ECONÔMICA	
PREDIAL	TRIBUTAVEL PMM	1.16.0019.0.0250.0.	NÃO	
CÓDIGO	LOGRADOURO	NÚMERO	CEP	
8442	AVENIDA - CONSTANTINO NERY	2525	69.050-001	
COMPLEMENTO	BAIRRO	CIDADE / ESTADO		
	CHAPADA	MANAUS / AM		
LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO			
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA DO IMÓVEL				
CÓDIGO	LOGRADOURO	NÚMERO	CEP	
67138	AVENIDA - MAX TEIXEIRA	37	69.093-770	
COMPLEMENTO	BAIRRO	CIDADE / ESTADO		
	COLONIA STO ANTONIO	MANAUS / AM		
LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO			
SITUAÇÃO CADASTRAL				
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVO				
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO				
ÁREA DO TERRENO (M²)	TESTADA PRINCIPAL (M)	Nº DE FRENTES	CÓDIGO FISCAL	
827,68	17,28	1	04-ARBITRADO 70%, IMÓVEL F	
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²)	PROFUNDIDADE (M)	TOTAL DE UNIDADES NO LOTE		
802,26	53,59	1		
SITUAÇÃO DA QUADRA	MEIO DA QUADRA	PATRIMÔNIO	PARTICULAR	
OCUPAÇÃO DO TERRENO	EDIFICADO	TOPOGRAFIA	DECLIVE	
PEDOLOGIA	NORMAL	LIMITAÇÃO	NÃO MURADO	
CALÇADA	COM CALÇADA			
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO				
UNIDADE	ANO CONSTRUÇÃO	QUANTIDADE PAVIMENTO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE	
A	0	2	802,26	
TIPO HABITE-SE	NÚMERO HABITE-SE		DATA HABITE-SE	
NÃO			/ /	

Fonte: Site da Secretaria Municipal de Finanças – SEMEF.





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

Figura 4 – Confrontante lateral e detalhe para a numeração do imóvel objeto.



Fonte: Setor Técnico PGE.





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

2 - MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADOS:

Para estimativa do valor do imóvel foi utilizado o Método Comparativo direto de dados de mercado, previsto na ABNT NBR 14.653-2/2011 item 8.2.1, que consiste na comparação com outros imóveis de características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, e considerando os principais atributos que valorizem ou desvalorizem tanto o imóvel avaliando quanto aqueles integrantes da amostragem.

Os dados obtidos na pesquisa foram tratados através de regressão linear, utilizando inferência estatística pelo software *Infer* 32, objetivando a formação de valores. Foram utilizadas efetivamente 15 amostras e as seguintes variáveis: área, PGM, fundos e via.

3 - DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel foi realizada através de metodologia científica supracitada, de forma que a estimativa de valor seja imparcial e objetiva. De acordo com o Laudo de Avaliação de Imóvel em anexo, como resultado final tem-se:

VALOR DO IMÓVEL:

Resultado da Avaliação do Imóvel Urbano:

Valores - R\$/m ²	Mínimo	Médio	Máximo
Calculado	R\$ 959,52	R\$ 1.108,64	R\$ 1.312,64
Valor Adotado		-	- R\$ 1.312,64





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

Valor adotado = R\$ 1.312,64 (valor máximo, devido à localização em relação ao Amazonas Shopping e Arena da Amazônia)

$V_t = \text{área do imóvel} \times \text{Valor unitário}$

$V_t = 802,26 \text{ m}^2 \times 1.312,64 = \text{R\$ } 1.053.078,56$

Vt = R\$ 1.053.078,56 (Um milhão, cinquenta e três mil, setenta e oito reais e cinquenta e seis centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Nota: Dentro do que estabelece a NBR 14653-1/2001 – “Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais”, o avaliador pode definir o valor e ajustá-lo, desde que o ajuste final não seja mais de 1% do valor estimado, assim, tem-se:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$
VALOR TOTAL	R\$ 1.053.078,56
VALOR TOTAL + 1%	R\$ 1.063.609,35
VALOR TOTAL - 1%	R\$ 1.042.547,77
VALOR TOTAL (ADOTADO)	R\$ 1.062.000,00



Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

4 - CONCLUSÃO

Durante a visita técnica realizada em 25/06/2024 no local do imóvel pela equipe do Setor Técnico/PGE, não foi possível analisar as características internas da edificação. Contudo, com a vistoria externa e imagens de satélite, foi possível estimar o valor do imóvel considerando as informações constantes na matrícula e BCI do imóvel.

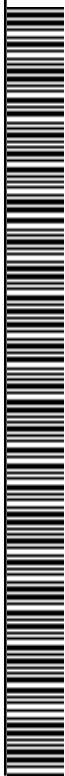
Diante do exposto, e a partir dos cálculos realizados e em consonância com a ABNT NBR 14.653, conclui-se que o valor do imóvel localizado na Avenida Constantino Nery, 2525, matriculado sob o nº 1.771 (2º CRI) e de propriedade da empresa AMAZONAUTICA COMERCIAL LTDA, é **R\$ 1.062.000,00 (Um milhão, sessenta e dois mil reais).**

Neste sentido, finaliza-se esta Nota Técnica acompanhada de seus anexos.

Manaus, 08 de julho de 2024.

Joseni Martins Silva Pontes
Assessora de Engenharia – PGE
Engenheira Civil CREA-AM nº 7514

Camila Beatriz Franklin Dias
Téc. Gestão Procuratorial – Setor Técnico/PGE
Engenheira Civil CREA-AM nº 35099





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

Valor adotado = R\$ 1.312,64 (**valor máximo, devido à localização em relação ao Amazonas Shopping e Arena da Amazônia**)

$V_t = \text{área do imóvel} \times \text{Valor unitário}$

$V_t = 802,26 \text{ m}^2 \times 1.312,64 = \text{R\$ } 1.053.078,56$

Vt = R\$ 1.053.078,56 (Um milhão, cinquenta e três mil, setenta e oito reais e cinquenta e seis centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Nota: Dentro do que estabelece a NBR 14653-1/2001 – “Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais”, o avaliador pode definir o valor e ajustá-lo, desde que o ajuste final não seja mais de 1% do valor estimado, assim, tem-se:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$
VALOR TOTAL	R\$ 1.053.078,56
VALOR TOTAL + 1%	R\$ 1.063.609,35
VALOR TOTAL - 1%	R\$ 1.042.547,77
VALOR TOTAL (ADOTADO)	R\$ 1.062.000,00





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

4 - CONCLUSÃO

Durante a visita técnica realizada em 25/06/2024 no local do imóvel pela equipe do Setor Técnico/PGE, não foi possível analisar as características internas da edificação. Contudo, com a vistoria externa e imagens de satélite, foi possível estimar o valor do imóvel considerando as informações constantes na matrícula e BCI do imóvel.

Diante do exposto, e a partir dos cálculos realizados e em consonância com a ABNT NBR 14.653, conclui-se que o valor do imóvel localizado na Avenida Constantino Nery, 2525, matriculado sob o nº 1.771 (2º CRI) e de propriedade da empresa AMAZONAUTICA COMERCIAL LTDA, é **R\$ 1.062.000,00 (Um milhão, sessenta e dois mil reais).**

Neste sentido, finaliza-se esta Nota Técnica acompanhada de seus anexos.

Manaus, 08 de julho de 2024.

Joseni Martins Silva Pontes
Assessora de Engenharia – PGE
Engenheira Civil CREA-AM nº 7514

Camila Beatriz Franklin Dias
Téc. Gestão Procuratorial – Setor Técnico/PGE
Engenheira Civil CREA-AM nº 35099





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO - SETOR TÉCNICO - PGE

Laudo de Avaliação de Imóvel

01 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante: PROCURADORIA GERAL DO ESTADO - PGE/AM

Interessado: AMAZONAUTICA COMERCIAL LTDA

Processo SAJ-PGE nº: 0613442-66.2018.8.04.0001/20188.01.000171 - SAJ/PGE

Localização: Avenida Constantino Nery, 2525 - Chapada.

02 - INFORMAÇÕES GERAIS

Finalidade: Valor de avaliação de imóvel urbano.

Objetivo da Avaliação: Determinação do valor do imóvel objeto da matrícula nº 1.771 (2º CRI) mais benfeitorias existentes no local.

Objeto: Imóvel comercial (terreno mais edificação de alvenaria com 2 pavimentos), área total construída de 802,26m².

03 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para atendimento ao objetivo da Avaliação foram adotados os procedimentos descritos abaixo tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel:

- a. O Laudo pode apresentar condições limitativas impostas pela metodologia empregada;
- b. Consulta ao Plano Diretor Urbano do Município de Manaus;
- c. O avaliador declara não ter interesses ou planos, quer no presente, tampouco no futuro, atinentes ao bem objeto deste laudo;
- d. Devido à impossibilidade de vistoria interna ao imóvel avaliando durante a vistoria, adotou-se **situação-paradigma hipotética**, conforme descrição da ABNT NBR 14653-1:2019 item 6.9.

04 - METODOLOGIAS APLICADAS

Para composição do valor total do imóvel avaliando utilizou-se o Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado. Segundo a ABNT NBR 14.653-2:2011, este procede de pesquisas junto ao mercado para coleta de amostras de imóveis semelhantes, e tratamento de dados através do processo de inferência estatística com adoção do modelo de regressão linear no software *Infer* 32. Os dados de imóveis semelhantes foram coletados considerando fatores como: profundidade,





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

localização, área total construída e índice fiscal.

05 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. De acordo com a ABNT NBR 14.653-1:2019, as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão. Nestes termos a avaliação atingiu os seguintes:

- Grau de fundamentação: I
- Grau de precisão: II

No desenvolvimento do laudo foi aplicada inferência estatística, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3, da norma em questão.

TABELA – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR – Item 9.2.1- ABNT NBR 14653-2

Item	Descrição	Pontuação	GRAU		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	1	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	1	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	3	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

4	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferior à metade do limite amostras inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferior à metade do limite amostras inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo
5	Nível de Significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	1	10%	20%	30%
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1	1%	2%	5%
Total da pontuação atingida		15	GRAU II: Pontos mínimos 10		
			Itens obrigatórios atingidos: 1 no mínimo no GRAU II		
Graus	Soma	III	II	I	
Pontos Mínimos	Atingido	16	10	6	
Itens Obrigatórios	Atingido	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO					GRAU I





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

TABELA – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Intervalo de confiança de 31,08%, portanto, atingindo o Grau II de precisão.

06 – VISTORIA

Realizada apenas na área externa do imóvel em 25/06/2024 pela Equipe do Setor Técnico/PGE.

Características do imóvel: Edifício comercial com 2 (dois) pavimentos, medindo 802,26 m² de área total construída, com estrutura de concreto armado, vedação externa em alvenaria, esquadrias metálicas e vidros, muros em alvenaria com portão metálico para acesso de veículos de grande porte. Não foi possível acessar o imóvel internamente, na ocasião da vistoria e, portanto, para fins de formação de valores, foi considerada a situação-paradigma hipotética e informações constantes no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI disponibilizado no site da Prefeitura de Manaus.

Características da Região: Imóvel está localizado no bairro Chapada, pertencente à zona Centro Sul de Manaus, e concentra atividades comerciais, por está localizado na Avenida Constantino Nery, uma das principais avenidas da cidade de Manaus. Sua infraestrutura urbana é completa, composta de redes de esgoto, drenagem, água fria, energia elétrica e transporte público, contudo, foi observada a existência de um igarapé localizado nos fundos do imóvel. Além disso, destaca-se no bairro uma verticalização com presença de condomínios e conjuntos residenciais, onde concentra-se uma diversidade de escolas, universidades e comércio em geral, que contribui para prosperidade econômica e elevação do padrão de vida de seus habitantes.

07 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Para a avaliação do imóvel foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, previsto no item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011, baseado no processo de inferência





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

estatística com adoção do modelo de regressão linear através do software *Infer 32*. Viabilizou-se pesquisa de mercado utilizando banco de dados do período de junho de 2024, aplicando o método supramencionado com a utilização de 15 amostras com dimensões e características semelhantes ao avaliando, entendendo que este modelo é adequado e suporta racionalmente o convencimento de um valor justo venal.

08 - FORMAÇÃO DOS VALORES

VALOR DO IMÓVEL:

Resultado da Avaliação:

Valores - R\$/m ²	Mínimo	Médio	Máximo
Calculado	R\$ 959,52	R\$ 1.108,64	R\$ 1.312,64
Valor Adotado		-	- R\$ 1.312,64

Valor adotado = R\$ 1.312,64 (valor máximo, devido à localização em relação ao Amazonas Shopping e Arena da Amazônia)

Vt = área do imóvel x Valor unitário

Vt = 802,26 m² x 1.312,64 = R\$ 1.053.078,56

Vt = R\$ 1.053.078,56 (Um milhão, cinquenta e três mil, setenta e oito reais e cinquenta e seis centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Nota: Dentro do que estabelece a ABNT NBR 14653-1/2019 – “Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais”, o avaliador pode definir o valor e ajustá-lo, desde que o ajuste final não seja mais de 1% do valor estimado, assim, tem-se:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$
VALOR TOTAL	R\$ 1.053.078,56
VALOR TOTAL + 1%	R\$ 1.063.609,35
VALOR TOTAL - 1%	R\$ 1.042.547,77
VALOR TOTAL (ADOTADO)	R\$ 1.062.000,00





Estado do Amazonas
Procuradoria Geral do Estado

09- CONCLUSÃO

O valor de mercado encontrado para objeto desta avaliação foi de **R\$ 1.062.000,00 (Um milhão, sessenta e dois mil reais)**, tendo como referência o mês de junho de 2024.

10 - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo, escrito em 06 folhas, papel A4, digitado em um só lado, seguido dos anexos:

- I - Matrícula do imóvel nº 1.771 (2º CRI);
- II - BCI;
- III - Tabela de Valores Básicos dos Bairros;
- IV - Pesquisa de mercado;
- V - Relatório do INFER32 - Tratamento estatístico das amostras.

Manaus/AM, 08 de julho de 2024.

Camila Beatriz Franklin Dias

Camila Beatriz Franklin Dias
Engenheira Civil - CREA/AM nº 35099

Joseni Martins Silva Pontes

Joseni Martins Silva Pontes
Engª Civil - CREA/AM nº 7514

