



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo nº:0002120-60.2002.8.04.0001
Classe: Execução Fiscal/PROC / Dívida Ativa
Requerente:Estado do Amazonas
Executado:R C DISTRIBUIDORA E CMERCIO LTDA e outro
Mandado: 001.2023/024032-2 Situação:

AUTO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO

Certifico eu, Erick Drean Pereira da Costa, Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado que, de ordem do(a) MM.(ª) Juiz(a) Marco A P Costa, da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual desta comarca, procedi à avaliação do imóvel objeto do presente mandado:

UM LOTE DE TERRAS situado à ua Cabucu, quadra 39, n. 06, Bairro São José Operário, nesta Capital, com área total do terreno medindo 200,00m² (duzentos metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 26.357, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.

Ante as caraterísticas do imóvel quanto a sua localização, utilização, área e benfeitorias erigidas no imóvel avaliando, o valor de mercado do imóvel, avalio-o em R\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais). O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 30 de abril de 2023.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL
– DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, no dia 14/04/2023, às 14h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0002120-60.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Getúlio de Castro Silva, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Sr. Getúlio de Castro Silva, CPF 273.177.572-68, por todo o teor do mandado, em razão de o imóvel se encontrar, aparentemente, sem ocupantes no ato da diligência, bem como em razão da informação do Vizinho que ali interceptou este Oficial de Justiça Avaliador para informar que o Sr. Getúlio estaria internado em um hospital sem previsão de alta.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Cabuçu, quadra 39, n. 06, Bairro São José Operário – Manaus/AM, por meio do que consta nos documentos acostados aos autos, ato em que não foi possível a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador para analisar a estrutura interna do imóvel e fazer os registros fotográficos pertinentes. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 30 de abril de 2023.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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

Certifico que, nos dias 14/04/2023, às 14h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0002120-60.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Getúlio de Castro Silva e, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em nome de Getúlio de Castro Silva, CPF 273.177.572-68, em razão da informação recebida de que o proprietário do imóvel estaria internado em um hospital público não identificado, oportunidade em que o imóvel estava sem ocupação, uma vez que a esposa do Sr. Getúlio estava acompanhando o esposo em sua internação. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 30 de abril de 2023.

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Cabuçu, n. 06, quadra 39, Bairro São José Operário –
Manaus/AM

Processo n. 0002120-60.2002.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Getúlio de Castro Silva

COMARCA DE MANAUS

2023

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 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA	3
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2023/024032-2	3
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação	4
3 Identificação e Caracterização do Imóvel	4
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação	5
4.1 Características do logradouro de situação	5
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel	5
5 Metodologia Utilizada	5
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação	6
7 Valor Resultante da Avaliação	6
8 Anexos	10





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0002120-60.2002.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executado: Getúlio de Castro Silva
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2023/024032-2

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL –
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, no dia 14/04/2023, às 14h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0002120-60.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Getúlio de Castro Silva, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Sr. Getúlio de Castro Silva, CPF 273.177.572-68, por todo o teor do mandado, em razão de o imóvel se encontrar, aparentemente, sem ocupantes no ato da diligência, bem como em razão da informação do Vizinho que ali interceptou este Oficial de Justiça Avaliador para informar que o Sr. Getúlio estaria internado em um hospital sem previsão de alta.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Cabuçu, quadra 39, n. 06, Bairro São José Operário – Manaus/AM, por meio do que consta nos documentos acostados aos autos, ato em que não foi possível a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador para analisar a estrutura interna do imóvel e fazer os registros fotográficos pertinentes. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, nos dias 14/04/2023, às 14h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0002120-60.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Getúlio de Castro Silva e, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em nome de Getúlio de Castro Silva, CPF 273.177.572-68, em razão da informação recebida de que o proprietário do imóvel estaria internado em um hospital público não identificado, oportunidade em que o imóvel estava sem ocupação, uma vez que a esposa do Sr. Getúlio estava acompanhando o esposo em sua internação. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2023/024032-2

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Cabuçu, quadra 39, n. 06, Bairro São José Operário, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0002120-60.2002.8.04.0001.

¹ 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

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

O cumprimento do mandado de avaliação do imóvel acima destacado se deu no dia no dia 14/04/2023, às 14h50min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador localizou o imóvel fechado e sem, aparentemente, Ocupantes no interior do imóvel.

Portanto, deixou-se de proceder à vistoria *in loco* do imóvel em razão da ausência de autorização para acessar a integralidade do bem imóvel objeto da presente avaliação, bem como para realizar os devidos registros fotográficos do bem, ato em que se faz a avaliação com base estritamente nas informações constantes na Certidão de Inteiro Teor do Imóvel sob Matrícula 26.357, do Cartório do 4º Ofício de Registros de Imóveis da Cidade de Manaus e no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI do imóvel sob Matrícula 155283, anexos à presente avaliação.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Rua Cabuçu, quadra 39, n. 06, Bairro São José Operário, nesta Capital, com área total do terreno medindo 200,00m² (duzentos metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 26.357, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, cujo inteiro teor atualizado segue acostado ao presente laudo de avaliação, bem como pelo o que consta no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, o qual segue anexo ao presente laudo de avaliação.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 26.357, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis consta a seguinte descrição:

FICHA Nº 01	MATRÍCULA Nº 26357	
STANLEY QUEIROZ FORTES OFICIAL	4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL	COMARCA DE MANAUS ESTADO DO AMAZONAS
IMÓVEL: UM LOTE DE TERRAS n.º: 06, Quadra n.º: 39; Endereço: RUA CABUÇU, N.º 06, Bairro: SÃO JOSÉ OPERÁRIO, denominado de Loteamento SÃO JOSÉ OPERÁRIO, ETAPA: II-B, Quarta Serventia Imobiliária desta cidade, com Área: 200,00m², Perímetro: 66,00m, com os seguintes LIMITES E CONFRONTAÇÕES: Norte: 8,00M COM O LOTE 05 DA MESMA QUADRA; Sul: 8,00M COM A CABUÇU PARA ONDE FAZ FRENTE; Leste: 25,00M COM O LOTE 08 DA MESMA QUADRA; Oeste: 25,00M COM O LOTE 04 DA MESMA QUADRA; (Desmembrado de uma área maior); PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE MANAUS, representado pelo Prefeito Municipal de Manaus; REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 8446, ficha 1 a 4 do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia; IDENTIFICAÇÃO FISCAL:		

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 26.357



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Ali estando este Oficial de Justiça Avaliador, foi possível constatar que o imóvel, atualmente, não guarda as mesmas características indicadas na Escritura do Imóvel, uma vez que, atualmente, foram ali erigidas benfeitorias, deixando, pois, de se caracterizar apenas como um lote de terras.

Nesse ato, este Oficial de Justiça Avaliador, ainda que sem acesso ao imóvel, este Oficial de Justiça Avaliador já havia sido informado que o imóvel guarda as seguintes características: construção em alvenaria, com 01 (um) pavimento, sendo 01 (uma) Sala de Estar; 01 (um) quarto; 01 (um) banheiro; 01 (uma) cozinha com conceito aberto e coberta, junto à área de trás do imóvel; garagem para 01 (um) veículo; 01 (uma) área frontal que serve de pátio; e 01 (um) corredor lateral que serve de acesso à parte de trás do imóvel, em um terreno que mede 8m (oito metros) de largura, por 25m (vinte e cinco metros) de comprimento.

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

A rua onde se localiza o imóvel é uma área com uso predominantemente residencial, sendo pavimentada, com um leve aclive, baixa movimentação de veículos e de pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de Internet móvel, calçadas irregulares e em alguns casos com obstáculos construtivos.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso predominantemente residencial, havendo também locais onde há imóveis de uso comercial ou misto entre residencial e comercial.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, mercados, escolas públicas, academias, Oficinas Mecânicas, Escolas Estaduais e Municipais, Distribuidoras de Mercadorias, Lojas de Assistência Técnica, Condomínios Prediais, Agências Bancárias, Centros de Compras (Shoppings), órgãos públicos e uma diversidade de lojas de uma gama variada de serviços.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como: mercadinhos, mercearias, padarias, panificadoras, lojas, lanches, farmácias, 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. 26.357, registrada no Cartório do 4º Ofício de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Registro de Imóveis e o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 155283.

Nesse diapasão, foi possível constatar que o imóvel em questão tem características similares a outros imóveis à venda no mercado imobiliário desta Capital, os quais foram ou são objeto de negociação recente.

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 e do imóvel, sem que houvesse possibilidade de colacionar o registro fotográfico do interior do imóvel, haja vista que não foi possível realizar a vistoria *in loco* no interior do imóvel, em razão da ausência de acesso ao bem em questão pelo Executado.

Ademais, extraiu-se dos autos o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 26.357, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis, por meio da qual restou constatada a existência de ônus incidente sobre o imóvel, qual seja: 02 (duas) penhoras, sendo:

- R.2/26.357 – datada de 17/01/2023 – Penhora – processo oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual, Exequente: Estado do Amazonas, Processo n. 0054019-83.2010.8.04.0001; e

- R.3/26.357 – datada de 26/01/2023 – Penhora – processo oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual, Exequente: Estado do Amazonas, Processo n. 0231188-90.2010.8.04.0001

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\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete 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 Lote n. 18, quadra 31 o qual é objeto da presente avaliação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Nesse sentido, imperioso destacar as amostras de 06 (seis) imóveis semelhantes ao imóvel avaliado.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	LOGRADOURO	ÁREA EM M ²	PAVIMENTO	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M ²
01	R. Dos Ripeiros	90	1	R\$ 160.000,00	- 10%	R\$ 144.000,00	R\$ 1.600,00
02	R. das Lajes	130	1	R\$ 380.000,00	- 10%	R\$ 342.000,00	R\$ 2.630,7692
03		200	1	R\$ 149.000,00		R\$ 149.000,00	R\$ 745,00
04	R. Rio Acari	300	1	R\$ 480.000,00	- 10%	R\$ 432.000,00	R\$ 1.440,00
05		165	1	R\$ 380.000,00	- 10%	R\$ 342.000,00	R\$ 2.072,7272
06	R. Rio Mutuca	250	1	R\$ 360.000,00	- 10%	R\$ 324.000,00	R\$ 1.296,00
07		90	1	R\$ 150.000,00	- 10%	R\$ 135.000,00	R\$ 1.500,00
08		150	1	R\$ 179.000,00	-10%	R\$ 161.100,00	R\$ 1.074,00
09		200	1	R\$ 180.000,00	- 10%	R\$ 162.000,00	R\$ 810,00
10		200	1	R\$ 150.000,00		R\$ 150.000,00	R\$ 750,00

Mister se faz ponderar que no processo de homogeneização foi preciso aplicar uma redução de 10% (dez por cento) no valor dos imóveis anunciados – Amostras 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 – como forma de adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra, uma vez 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.

Deixou-se de aplicar o fator de redução das amostras 03 e 10, em razão do valor anunciado pelo vendedor estar adequado ao valor médio de mercado.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02

AMOSTRA	LOGRADOURO	ÁREA EM M ²	PAVIMENTO	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M ²
01	S. Dos Ripeiros	90	1	R\$ 160.000,00	- 10%	R\$ 144.000,00	R\$ 1.600,00
02	R. das Lajes	130	1	R\$ 380.000,00	- 10%	R\$ 342.000,00	R\$ 2.630,7692
03		200	1	R\$ 149.000,00		R\$ 149.000,00	R\$ 745,00
04	R. Rio Acari	300	1	R\$ 480.000,00	- 10%	R\$ 432.000,00	R\$ 1.440,00
05		165	1	R\$ 380.000,00	- 10%	R\$ 342.000,00	R\$ 2.072,7272
06	R. Rio Mutuca	250	1	R\$ 360.000,00	- 10%	R\$ 324.000,00	R\$ 1.296,00
07		90	1	R\$ 150.000,00	- 10%	R\$ 135.000,00	R\$ 1.500,00
08		150	1	R\$ 179.000,00	-10%	R\$ 161.100,00	R\$ 1.074,00
09		200	1	R\$ 180.000,00	- 10%	R\$ 162.000,00	R\$ 810,00
10		200	1	R\$ 150.000,00		R\$ 150.000,00	R\$ 750,00
SOMA							R\$ 13.918,4964

Em seguida, importa obter a média aritmética dos valores do metro quadrado das amostras escolhidas, o que se dá com base na soma dos valores do preço por metro quadrado, dividido pelo número de amostras, sendo:

Média Aritmética = soma dos preços por metro quadrado / número de amostras



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Média Aritmética = 13.918,4964 / 10

Média Aritmética = R\$ 1.391,84,8496

Em segundo passo, importa extrair um intervalo de confiança a volta da média aritmética, com vistas a excluir dados de amostras que apresentem distorção muito evidente quanto ao valor do metro quadrado em comparação à média do mercado de compra e venda de imóveis no Bairro Jorge Teixeira.

Assim, pode-se elaborar um intervalo de confiança de 30% (trinta por cento) a maior e a menor, no que se refere à média aritmética, conforme abaixo se explana:

INTERVALO DE CONFIANÇA QUANTO À VARIAÇÃO DE PREÇOS MÉDIOS

Média Aritmética	R\$ 1.391,8496
Intervalo de confiança a maior (+30%)	R\$ 1.809,4044
Intervalo de confiança a menor (-30%)	R\$ 974,2948

Construído o intervalo de confiança acima destacado, necessário se faz excluir as amostras 02, 03, 05, 09 e 10, haja vista apresentarem valores por metro quadrado abaixo ou acima do intervalo de confiança.

AMOSTRA	LOGRADOURO	ÁREA EM M ²	PAVIMENTO	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M ²
01	R. dos Ripeiros	90	1	R\$ 160.000,00	- 10%	R\$ 144.000,00	R\$ 1.600,00
02	R. das Lajes	130	4	R\$ 380.000,00	-10%	R\$ 342.000,00	R\$ 2.630,7692
03		200	4	R\$ 149.000,00		R\$ 149.000,00	R\$ 745,00
04	R. Rio Acari	300	1	R\$ 480.000,00	- 10%	R\$ 432.000,00	R\$ 1.440,00
05		165	4	R\$ 380.000,00	-10%	R\$ 342.000,00	R\$ 2.072,7272
06	R. Rio Mutuca	250	1	R\$ 360.000,00	- 10%	R\$ 324.000,00	R\$ 1.296,00
07		90	1	R\$ 150.000,00	- 10%	R\$ 135.000,00	R\$ 1.500,00
08		150	1	R\$ 179.000,00	-10%	R\$ 161.100,00	R\$ 1.074,00
09		200	4	R\$ 180.000,00	-10%	R\$ 162.000,00	R\$ 810,00
10		200	4	R\$ 150.000,00		R\$ 150.000,00	R\$ 750,00

Ao excluir tais amostras, é possível obter um novo preço por metro quadrado, mais adequado às médias de mercado utilizadas nas transações comerciais de compra e venda de bens imóveis no Bairro São José Operário, excluindo-se as amostras que apresentam distorções a menor ou a maior no valor de mercado.

AMOSTRA	LOGRADOURO	ÁREA EM M ²	PAVIMENTO	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M ²
01	R. dos Ripeiros	90	1	R\$ 160.000,00	- 10%	R\$ 144.000,00	R\$ 1.600,00
04	R. Rio Acari	300	1	R\$ 480.000,00	- 10%	R\$ 432.000,00	R\$ 1.440,00
06	R. Rio Mutuca	250	1	R\$ 360.000,00	- 10%	R\$ 324.000,00	R\$ 1.296,00



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

07		90	1	R\$ 150.000,00	- 10%	R\$ 135.000,00	R\$ 1.500,00
08		150	1	R\$ 179.000,00	-10%	R\$ 161.100,00	R\$ 1.074,00
SOMA							R\$ 6.910,00

Média Ponderada = soma dos preços por metro quadrado / número de amostras restantes

$$\text{Média Ponderada} = 6.910,00 / 5$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ } 1.382,00$$

Em seguida, é possível então prosseguir ao cálculo do Valor de Mercado do bem objeto de avaliação, sendo:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{área do imóvel} \times \text{média ponderada} + \text{fator de arredondamento}^2$$

$$\text{VM} = 200,00\text{m}^2 \times 1.382 + \text{fator de arredondamento}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 276.400,00 + \text{R\$ } 600,00$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 277.000,00 \text{ (duzentos e setenta e sete mil reais)}$$

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 MERCADO³

Valor de Mercado do Imóvel Avaliado	R\$ 277.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 304.700,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 249.300,00

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\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais).

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

³ 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

8 Anexos

- I – Mapa de localização do imóvel;
- II – Certidão de Inteiro Teor do Imóvel Atualizada – Matrícula n. 52.425 – 4º CRI
- III – Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI – Matrícula n. 2119143;
- IV – Amostra 01;
- V – Amostra 02;
- VI – Amostra 03;
- VII – Amostra 04;
- VIII – Amostra 05;
- IX – Amostra 06;
- X – Amostra 07;
- XI – Amonstra 08;
- XII – Amostra 09;
- XIII – Amostra 10; e
- XIV – URL's das páginas de origem das amostras;
- .

Manaus/AM, 30 de abril de 2023.

Assinatura manuscrita em azul, com uma letra 'E' inicial proeminente.

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

