



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0802422-36.2014.8.04.0001

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Casa do Soldador Com. de Máq. e Rico Incorp. e Loteadora LTDA

Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa

Mandado n. 001.2024/165532-4

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - POSITIVO

Certifico eu, Erick Drean Pereira da Costa, Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado que, de ordem do MM. Juiz Marco A P Costa, da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual desta comarca, extraído dos autos do processo nº 0802422-36.2014.8.04.0001, no qual são partes Estado do Amazonas e Casa do Soldador Com. de Máq. e Rico Incorp. e Loteadora LTDA, dirigi-me ao endereço indicado, no dia 25/10/2024, às 16h20min e, após as formalidades legais, procedi à avaliação do seguinte imóvel urbano:

APARTAMENTO 900, situado na avenida Rio Mar, n. 686, Edifício Caravaggio, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta Capital, com área privativa real de 190,01m² (cento e noventa metros e um centímetro quadrados), área de uso comum real de 141,66m² (cento e quarenta e um metros e sessenta e seis centímetros quadrados), perfazendo um total real de 332,67m² (trezentos e trinta e dois metros e sessenta e sete centímetros quadrados), o que representa uma fração ideal de 0,0772 (setecentos e setenta e dois centésimos) e 03 (três) vagas de garagem, conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 19.268, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM.

De acordo com as características, localização, uso e destinação do imóvel avaliando, avalio o imóvel em R\$ 784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais), tudo em conformidade com o disposto no Laudo de Avaliação anexo ao presente auto de avaliação. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 17 de novembro de 2024.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO SÓCIO-ADMINISTRADOR DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0802422-36.2014.8.04.0001, no qual tem por Executadas: Casa do Soldador Comércio de Máquinas e Rico Incorporadora e Loteadora LTDA, no endereço indicado no mandado e, após as formalidades legais, procedi à intimação do Sócio-Administrador da Executada, Ricardo Nery Oliveira da Costa, CPF n. 013.958.506-07, no dia 25/10/2024, às 16h20min, o qual ciente de todos os termos do mandado, exarou sua assinatura e aceitou a contrafé que lhe fora oferecida.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Avenida Rio Mar, n. 686, apartamento 900, Edifício Caravaggio, Bairro Nossa Senhora das Graças – Manaus/AM, por meio do que consta nos documentos acostados aos autos – fls. 70/73 –, pelo o que fora narrado pelo Morador do imóvel avaliando e a foto que fora encaminhada da sala do apartamento em tela, ante o óbice na vistoria interna completa do imóvel e o registro fotográfico oposto pelo Intimando. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 17 de novembro de 2024.

Assinatura manuscrita em azul, com uma traça decorativa no final.

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 POSITIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0802422-36.2014.8.04.0001, no qual tem por Executadas: Casa do Soldador Comércio de Máquinas e Rico Incorporadora e Loteadora LTDA, no endereço indicado no mandado e, após as formalidades legais, procedi à constituição de fiel depositário em nome de Ricardo Nery Oliveira da Costa, CPF n. 013.958.506-07, Morador do local e Sócio-Administrador da Executada, que ciente dos todos os termos do mandado, aceitou o ônus processual que lhe fora imputado, exarando sua assinatura. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 17 de novembro de 2024.

Assinatura manuscrita em azul, apresentando uma letra 'D' inicial grande e estilizada, seguida por uma linha horizontal que se curva para cima no final.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo n. 0032318-80.2002.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Antônio Celso Graziano

COMARCA DE MANAUS

2024

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

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

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em <https://projudi.tjam.jus.br/projudi> - Identificador: PJ8TB C8U4V MELTN ACGHR





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO SÓCIO-ADMINISTRADOR DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA POSITIVA	3
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA POSITIVA	3
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA	3
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2024/165532-4	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	6
5 Metodologia Utilizada	6
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação	6
7 Valor Resultante da Avaliação	7
8 Anexos	10





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0802422-36.2014.8.04.0001

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Casa do Soldador Com. de Máq. e Rico Incorp. e Loteadora LTDA

Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa

Mandado n. 001.2024/165532-4

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO SÓCIO-ADMINISTRADOR DA EXECUTADA –
DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0802422-36.2014.8.04.0001, no qual tem por Executadas: Casa do Soldador Comércio de Máquinas e Rico Incorporadora e Loteadora LTDA, no endereço indicado no mandado e, após as formalidades legais, procedi à intimação do Sócio-Administrador da Executada, Ricardo Nery Oliveira da Costa, CPF n. 013.958.506-07, no dia 25/10/2024, às 16h20min, o qual ciente de todos os termos do mandado, exarou sua assinatura e aceitou a contrafé que lhe fora oferecida.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Avenida Rio Mar, n. 686, apartamento 900, Edifício Caravaggio, Bairro Nossa Senhora das Graças – Manaus/AM, por meio do que consta nos documentos acostados aos autos – fls. 70/73 –, pelo o que fora narrado pelo Morador do imóvel avaliando e a foto que fora encaminhada da sala do apartamento em tela, ante o óbice na vistoria interna completa do imóvel e o registro fotográfico oposto pelo Intimando. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0802422-36.2014.8.04.0001, no qual tem por Executadas: Casa do Soldador Comércio de Máquinas e Rico Incorporadora e Loteadora LTDA, no endereço indicado no mandado e, após as formalidades legais, procedi à constituição de fiel depositário em nome de Ricardo Nery Oliveira da Costa, CPF n. 013.958.506-07, Morador do local e Sócio-Administrador da Executada, que ciente dos todos os termos do mandado, aceitou o ônus processual que lhe fora imputado, exarando sua assinatura. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2024/165532-4

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

Determinar o valor do imóvel situado na Avenida Rio Mar, n. 686, apartamento 900, Edifício Caravaggio, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0802422-36.2014.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

Em primeira diligência realizada no local, no dia 02/10/2024, às 15h15min, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que não havia ninguém no imóvel avaliando, sendo ali deixado número de contato para eventual retorno por parte dos Ocupantes do imóvel avaliando.

Dias após, houve o retorno do contato, oportunidade em que ficou então acertado o retorno da diligência no dia 25/10/2024, às 16h20min, no intuito de se proceder ao devido cumprimento do mandado em todos os seus termos.

Em segunda diligência realizada no local, no dia 25/10/2024, às 16h20min, foi ali encontrado o Morador e Sócio-Administrador da Executada.

Na oportunidade, não foi concedida autorização de acesso ao interior do imóvel, para avaliação do bem imóvel, todavia, este Oficial de Justiça Avaliador recebeu do Sr. Ricardo Nery informações acerca do imóvel avaliando, as quais se reputaram verídicas e de boa-fé, bem como foi recebido por meio de aplicativo WhatsApp fotografia da sala de estar do imóvel avaliando que corroboram com as informações prestadas.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Avenida Rio Mar, n. 686, apartamento 900, Edifício Caravaggio, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta Capital, com área privativa real de 190,01m² (cento e noventa metros e um centímetro quadrados), área de uso comum real de 141,66m² (cento e quarenta e um metros e sessenta e seis centímetros quadrados), perfazendo um total real de 332,67m² (trezentos e trinta e dois metros e sessenta e sete centímetros quadrados), o que representa uma fração ideal de 0,0772 (setecentos e setenta e dois centésimos) e 03 (três) vagas de garagem, conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 19.268, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM, cujo inteiro teor está colacionado aos autos às fls. 70/73.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 19.268, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras em Manaus/AM, consta a seguinte descrição:





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Matrícula nº 19.268	Ficha nº 01	Oficial - CPF 031.208.992-01 11 de setembro de 2008 Manaus, Amazonas
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 900 (novecentos), localizado no nono pavimento do EDIFÍCIO CARAVAGGIO, situado na Avenida Rio Mar, nº 686, bairro de Nossa Senhora das Graças, segundo distrito imobiliário desta cidade, contendo dito apartamento, internamente, sala de estar/jantar, varanda, gabinete, W.C., copa, cozinha, área de serviço, quarto de serviço com W.C e três (03) suítes com closet, possuindo uma área privativa real de 190,01m²; área comum real de 141,66 m²; área total real de 332,67m², bem como a fração ideal de 0,0772 do terreno, com direito ao uso de três (03) vagas de garagem, estando o Edifício edificado em terreno próprio com uma área de 1.179,60m², abrangida por um perímetro de 138,60 metros, limitando-se ao Norte, para onde faz frente com a Avenida Deputado João Valério, por uma linha de 30,00 metros; ao Sul, com terreno da outorgante, parte não vendida, por uma linha de 30,00 metros; a Leste, com a Avenida Rio Mar, por uma linha de 39,30 metros; e, a Oeste, também com terreno da outorgante, parte não vendida, por uma linha de 39,30 metros. - 326847.- PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA ALIANÇA LTDA, empresa comercial, estabelecida na Rua Joaquim Sarmento, nº 418, salas 303/304, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 02.592.241/0001-00. - REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.268, deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Manaus, 11 de setembro de 2008. O Oficial.- SFA		

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 19.268

Ali estando este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que atualmente reside no imóvel uma Idosa de 80 (oitenta) anos, que ali reside há, aproximadamente, 20 (vinte) anos; o Advogado José Renato Chixaro de Menezes; uma Criança de 07 (sete) anos, uma Adulta de 25 (vinte e cinco) anos; o Sr. Ricardo Nery e a Sra. Silvana.

Na oportunidade da segunda diligência no imóvel avaliando, o Sr. Ricardo Nery, Morador do imóvel avaliando, informou que o imóvel não sofreu reformas estruturais que alterassem a configuração interno do apartamento, estando nas mesmas condições do padrão de entrega do imóvel, permanecendo-se a divisão em: 01 (uma) sala de estar; 01 (uma) varanda; 01 (uma) cozinha, 01 (uma) dependência com banheiro para empregada; 03 (três) suítes com closet; 01 (um) lavabo e 03 (três) vagas de garagem.

Nesse sentido, à vista dos documentos contidos nos autos e do que foi vistoriado em vistoria parcial *in loco* no interior do imóvel, importa nesse ponto destacar que se procedeu 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 é uma das áreas com o metro quadrado mais valorizado da cidade, onde o crescimento do uso comercial da área está consolidado, estando entre os logradouros mais importantes e valorizados da cidade (Avenida Djalma Batista, Avenida Maceió, Avenida João Valério e Rua Pará), sendo pavimentada, em aclave, de grande movimentação de veículos e pedestres, havendo



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, calçadas, pavimentação, iluminação pública e coleta de lixo.

O referido Edifício está inserido em uma área com saída para uma das principais avenidas da cidade, Avenida Djalma Batista, bem como tem saída também para a Avenida João Valério, para a Avenida Maceió e Avenida Mario Ypiranga.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

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

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, diversas linhas de transporte público regular, faculdades particulares, supermercados, escolas de cursos livres, escolas particulares, prédios de uso comercial para escritórios, centro comerciais de uma variada gama de serviços, parques públicos, salões de beleza, dentre outros.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como mercadinhos, lojas de roupas e calçados, restaurantes, lanches, docerias, farmácias, padarias, 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. 19.268, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras.

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, relatório fotográfico do imóvel, Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel atualizada com Matrícula 19.268 e o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 326847.

Ademais, extraiu-se do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 19.268, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, colacionada aos autos do processo de execução fiscal acima destacado às fls. 70/73,





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

por meio da qual restou constatada a existência de ônus incidentes sobre o imóvel, quais sejam: 01 (uma) Cédula de Crédito Bancário com Alienação Fiduciária e 01 (um) Aditamento de Crédito Bancário com Garantia de Imóvel (Hipoteca ou Alienação Fiduciária), sendo:

- R-4/19.268 – datada de 21/10/2011, Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro n. 237/01999/0001. Credor: Banco Bradesco S/A. Valor da dívida: R\$ 508.874,66 (quinhentos e oito mil e oitocentos e setenta e quatro reais e sessenta e seis centavos); e

- R-5/19.268 – datada de 17/07/2014, Aditamento, Credor: Banco Bradesco S/A. Valor renegociado: R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais);

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\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco 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.

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

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	RUA	M²	QUARTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M²
01	Rio Purus	160	3	R\$ 580.000,00	- 10%	R\$ 522.000,00	R\$ 3.262,50
02	Rio Purus	186	3	R\$ 750.000,00	- 10%	R\$ 675.000,00	R\$ 3.629,0322
03	Rio Purus	178	3	R\$ 780.000,00	-10%	R\$ 702.000,00	R\$ 3.943,8202
04	Jorge Baird	125	3	R\$ 750.000,00	- 10%	R\$ 675.000,00	R\$ 5.400,00
05	Jorge Baird	125	3	R\$ 690.000,00	- 10%	R\$ 621.000,00	R\$ 4.968,00
06	Rio Guamá	196	3	R\$ 860.000,00	- 10%	R\$ 774.000,00	R\$ 3.948,9795
07	Maceió	139	3	R\$ 729.000,00	- 10%	R\$ 656.100,00	R\$ 4.720,1438
08	Acre	124	3	R\$ 550.000,00	-	R\$ 550.000,00	R\$ 4.435,4838
09	Rio Mar	190	3	R\$ 850.000,00	- 10%	R\$ 765.000,00	R\$ 4.026,3157

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, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 09, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

ausência de fatores e/ou benfeitorias que possam trazer maior valor agregado ao imóvel.

Não se mostrou necessário aplicar a redução de 10% (dez por cento) no valor do imóvel anunciado – Amostra 08 – em razão do valor do imóvel, como anunciado, se encontra dentro da média de mercado para venda de imóveis similares, principalmente se considerado o valor do metro quadrado.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02

AMOSTRA	AVENIDA	M²	QUARTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M²
01	Rio Purus	160	3	R\$ 580.000,00	- 10%	R\$ 522.000,00	R\$ 3.262,50
02	Rio Purus	186	3	R\$ 750.000,00	- 10%	R\$ 675.000,00	R\$ 3.629,0322
03	Rio Purus	178	3	R\$ 780.000,00	-10%	R\$ 702.000,00	R\$ 3.943,8202
04	Jorge Baird	125	3	R\$ 750.000,00	- 10%	R\$ 675.000,00	R\$ 5.400,00
05	Jorge Baird	125	3	R\$ 690.000,00	- 10%	R\$ 621.000,00	R\$ 4.968,00
06	Rio Guamá	196	3	R\$ 860.000,00	- 10%	R\$ 774.000,00	R\$ 3.948,9795
07	Maceió	139	3	R\$ 729.000,00	- 10%	R\$ 656.100,00	R\$ 4.720,1438
08	Acre	124	3	R\$ 550.000,00	-	R\$ 550.000,00	R\$ 4.435,4838
09	Rio Mar	190	3	R\$ 850.000,00	- 10%	R\$ 765.000,00	R\$ 4.026,3157
TOTAL							R\$ 4.266,8159

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

Média Aritmética = 38.334,2752 / 9

Média Aritmética = R\$ 4.259,3639

Da média aritmética é possível extrair um intervalo de confiança entre os valores médios de mercado, excluindo-se as amostras com valores menores ou maiores a 10% (dez por cento). 425,9363

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Média Aritmética	R\$ 4.259,3639
10% a maior	R\$ 4.685,3002
10% a menor	R\$ 3.833,4276

Diante disso, é possível excluir as amostras 01, 02, 04, 05 e 07, por estar com um valor por metro quadrado acima do intervalo de confiança acima destacado.

AMOSTRA	AVENIDA	M²	QUARTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M²
01	Rio Purus	160	3	R\$ 580.000,00	-10%	R\$ 522.000,00	R\$ 3.262,50
02	Rio Purus	186	3	R\$ 750.000,00	-10%	R\$ 675.000,00	R\$ 3.629,0322
03	Rio Purus	178	3	R\$ 780.000,00	-10%	R\$ 702.000,00	R\$ 3.943,8202
04	Jorge Baird	125	3	R\$ 750.000,00	-10%	R\$ 675.000,00	R\$ 5.400,00
05	Jorge Baird	125	3	R\$ 690.000,00	-10%	R\$ 621.000,00	R\$ 4.968,00
06	Rio Guamá	196	3	R\$ 860.000,00	- 10%	R\$ 774.000,00	R\$ 3.948,9795



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

07	Maceió	139	3	R\$ 729.000,00	-10%	R\$ 656.100,00	R\$ 4.720,1438
08	Acre	124	3	R\$ 550.000,00	-	R\$ 550.000,00	R\$ 4.435,4838
09	Rio Mar	190	3	R\$ 850.000,00	- 10%	R\$ 765.000,00	R\$ 4.026,3157

Faz-se importante, então, tirar a media ponderada, conforme abaixo destacado:

AMOSTRA	AVENIDA	M²	QUARTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M²
03	Rio Purus	178	3	R\$ 780.000,00	-10%	R\$ 702.000,00	R\$ 3.943,8202
06	Rio Guamá	196	3	R\$ 860.000,00	- 10%	R\$ 774.000,00	R\$ 3.948,9795
08	Acre	124	3	R\$ 550.000,00	-	R\$ 550.000,00	R\$ 4.435,4838
09	Rio Mar	190	3	R\$ 850.000,00	- 10%	R\$ 765.000,00	R\$ 4.026,3157
TOTAL							R\$ 4.088,6498

Média Ponderada = 16.354,5992 / 4

Média Ponderada = R\$ 4.088,6498

Valor de Mercado = média ponderada x m² do apartamento + fator de arredondamento²

VM = 4.088,6498 x 190,01 + fator de arredondamento

VM = R\$ 776.884,3484 + R\$ 7.115,6516

VM = R\$ 784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro 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\$ 784.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 852.400,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 705.600,00

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.

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

Portanto, o valor da avaliação do imóvel objeto do presente Laudo é R\$ 784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais).

8 Anexos

- I – Mapa de localização do imóvel;
- II – Relatório Fotográfico Parcial do Imóvel;
- III – Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 326847;
- IV – Amostra 01;
- V – Amostra 02;
- VI – Amostra 03;
- VII – Amostra 04;
- VIII – Amostra 05;
- IX – Amostra 06;
- X – Amostra 07;
- XI – Amostra 08; e
- XII – Amostra 09.

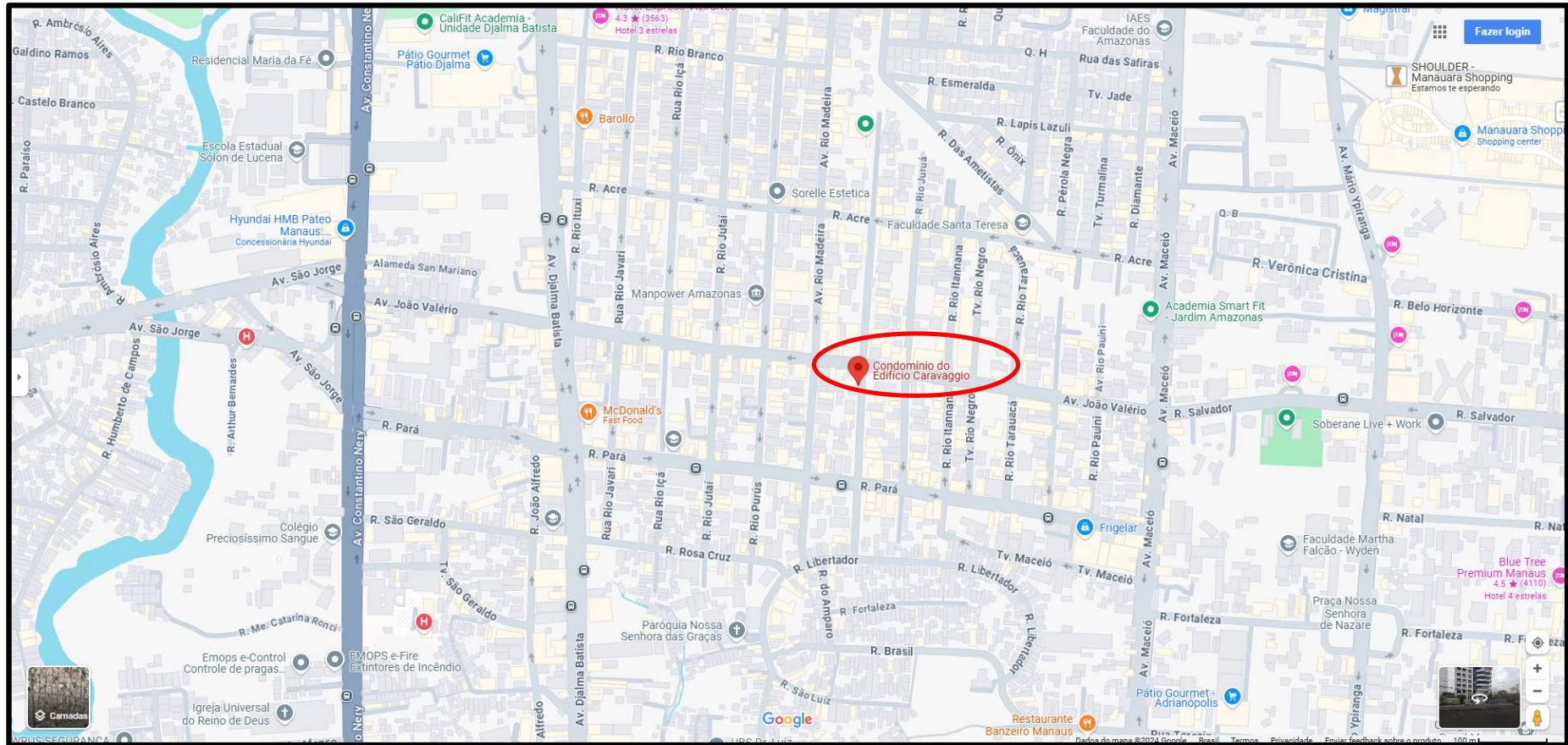
Manaus/AM, 17 de novembro de 2024.

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

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

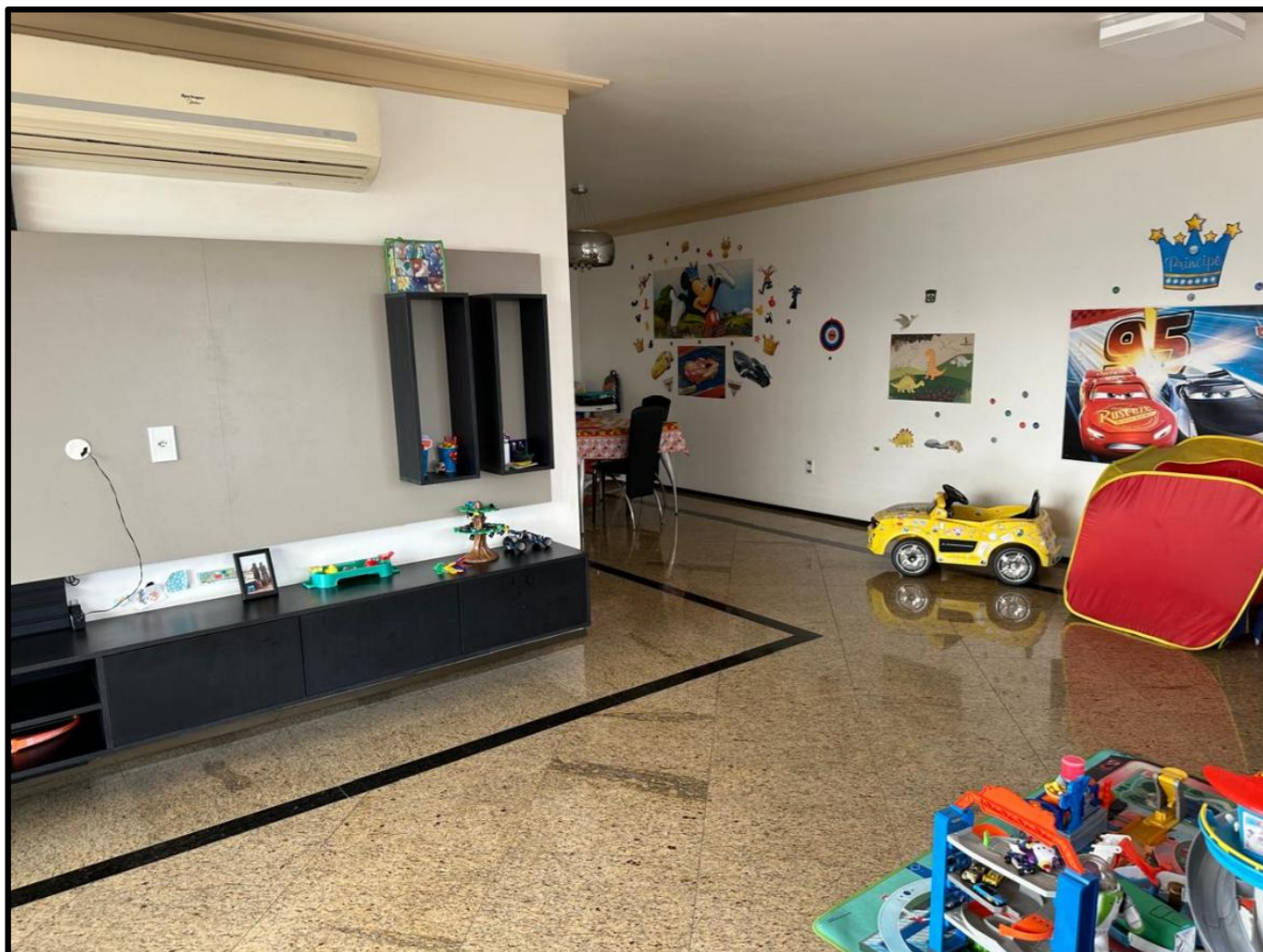


EDIFÍCIO CARAVAGGIO – AVENIDA RIO MAR, N 686, Apartamento 900, NOSSA SEHORA DAS GRAÇAS



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO

SALA DE ESTAR DO IMÓVEL AVALIANDO



SALA DE ESTAR COM VISTA PARA A VARANDA



		PREFEITURA DE MANAUS - AM				
SEMEF		BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO				
Inscrição: 1.06.0036.2.0087.0010.0		Matrícula: 326847				
CÓD. CONTRIBUINTE 1089287		CPF / CNPJ 08.240.385/0001-76		CONTRIBUINTE PRINCIPAL RICO INCORPORADORA E LOTEADORA LTDA		RG 042176492
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL						
TIPO IMÓVEL PREDIAL		CATEGORIA TRIBUTAVEL PMM		INSCRIÇÃO ANTERIOR 1..0.6.00.3.6.2..0087..		HABITAÇÃO ECONÔMICA NÃO
CÓDIGO 43213	LOGRADOURO AVENIDA - RIO MAR			NÚMERO 686	CEP 69.053-180	
COMPLEMENTO APTO 900, ED CARAVAGGIO			BAIRRO NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS		CIDADE / ESTADO MANAUS / AM	
LOTEAMENTO			CONDOMÍNIO			
SITUAÇÃO CADASTRAL						
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVO						
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO						
ÁREA DO TERRENO (M²) 1.095,00		TESTADA PRINCIPAL (M) 30,35		Nº DE FRENTES 3		CÓDIGO FISCAL 02-F0I MEDIDO
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²) 4.311,39		PROFUNDIDADE (M) 30,82		TOTAL DE UNIDADES NO LOTE 13		
SITUAÇÃO DA QUADRA ESQUINA		PATRIMÔNIO PARTICULAR				
OCUPAÇÃO DO TERRENO EDIFICADO		TOPOGRAFIA PLANO				
PEDOLOGIA NORMAL		LIMITAÇÃO MURADO				
CALÇADA COM CALÇADA						
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO						
UNIDADE A	ANO CONSTRUÇÃO 0	QUANTIDADE PAVIMENTO 13		ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE 333,64		
TIPO HABITE-SE NÃO		NÚMERO HABITE-SE		DATA HABITE-SE / /		
SUBSOLO NÃO		TERRAÇO NÃO				
SITUAÇÃO DA UNIDADE CONSTRUTIVA SUPERPOSTA FRENTE		TIPO DE CONSTRUÇÃO APARTAMENTO				
ALINHAMENTO RECUADA		SITUAÇÃO RELATIVA AO LOTE GEMINADA				
ESTRUTURA CONCRETO		PATRIMÔNIO PARTICULAR				
USO DO IMÓVEL RESIDENCIAL		REVESTIMENTO DA FACHADA MATERIAL CERÂMICO				
GRANDES GERADORES DE LIXO NÃO		COBERTURA LAJE				
PAREDE ALVENARIA		PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM						
DADOS VALOR VENAL						
VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 18.898,07		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$) 260.304,29		VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 279.202,36		CAT* 93
ALÍQUOTA (%)* 0,9000						
SERVIÇOS URBANOS						
ELETRIFICAÇÃO		PAVIMENTAÇÃO				
COLETA DE LIXO		ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
GUIAS E SARJETAS		ÁGUA				
REDE TELEFÔNICA						



02/04/22, 16:30

Apartamento à venda com 3 Quartos, Nossa Senhora das Graças, Manaus - R\$ 580.000, 160 m2 - ID: 2930253996 - Imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Temporária ▾

Anunciar

116.126

 **imovelweb**

Novidade

Imóvel Novo Facilita ▾ Dados ▾

Entrar 

grátis

ⓘ Anúncio finalizado

Recomendado para você



R\$ 595.000

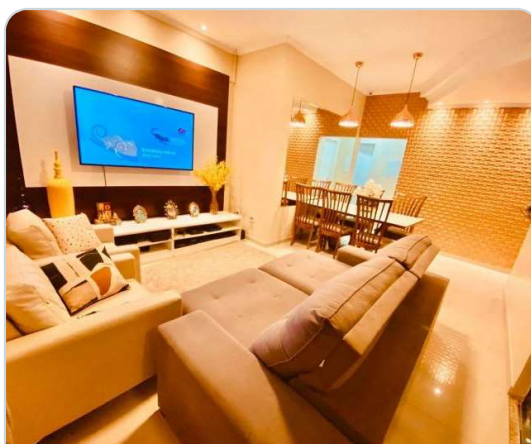
Mo

Avenida Paraíba - de 1 ao fim - lado ímpar
Adrianópolis, Manaus

146 m²

3 quartos

4 Banhos



R\$ 550.000

Mo

Planalto, Manaus

180 m²

3 quartos

2 Banhos

>



Venda

R\$ 580.000

+ R\$ 1.100 Condomínio

Apartamento · 160m² · 3 Quartos · 2 Vagas

02/04/22, 16:30

Apartamento à venda com 3 Quartos, Nossa Senhora das Graças, Manaus - R\$ 580.000, 160 m2 - ID: 2930253996 - Imovelweb

fls. 127

Você precisa de um crédito?

 Financiamento a partir de R\$3.895

Imovelweb Apartamentos Comprar Amazonas Manaus Nossa Senhora das Graças
Condomínio Palmares - Vieiralves - Nossa Senhora das Graças

 Publicado há mais de 1 ano

Condomínio Palmares - Vieiralves - Nossa Senhora Das Graças

, Nossa Senhora das Graças, Manaus  [Ver no mapa](#)

160 m ² Total	160 m ² Útil	4 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos	2 Suítes
--------------------------	-------------------------	-------------	---------	-----------	----------

Condomínio Palmares

02 Suítes

01 Quarto

Sala Estar/ Jantar

Cozinha

Banheiro social

Área de serviço

[Ler descrição completa](#)

Olha o que oferece este imóvel.



Áreas Privativas

Ar condicionado

Área de serviço

Varanda



Áreas Comuns

Churrasqueira

Piscina

Quadra poliesportiva

Salão de festas

Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas



02/04/22, 16:31

Edifício Palmares - Vieirals - MGF Imóveis - MGF Imóveis

fls. 128



[AM](#) > [Apartamento](#) > [Manaus](#)

Edifício Palmares - Vieirals

 [Manaus, AM](#)

Cód. 277120487 Atualizado hoje



Apartamento à venda

 3 Dormitórios

 3 Banheiros



02/04/22, 16:31

Edifício Palmares - Vieiralses - MGF Imóveis - MGF Imóveis

fls. 129

 186m² de Área

PREÇO

R\$ 750.000

CONDOMÍNIO

R\$ 1.100

O imóvel "Edifício palmares - vieiralses" possui 3 dormitórios, 3 banheiros, 2 vagas na garagem, venda por R\$750.000, condomínio por R\$1.100, 186m² de área e está localizado em Manaus, AM.

um apt com 186 m2, na área do Vieiralses, com 3 dormitórios sendo 2 suítes com modulados e climatizados, sala ampla climatizada, cozinha com modulados, reformado, todo documentado pra financiamento, valor R\$ 750.000

CONTINUE LENDO

Anunciante

Suzie Trindade

Telefone de contato

[SOLICITAR](#)

Para sua segurança:

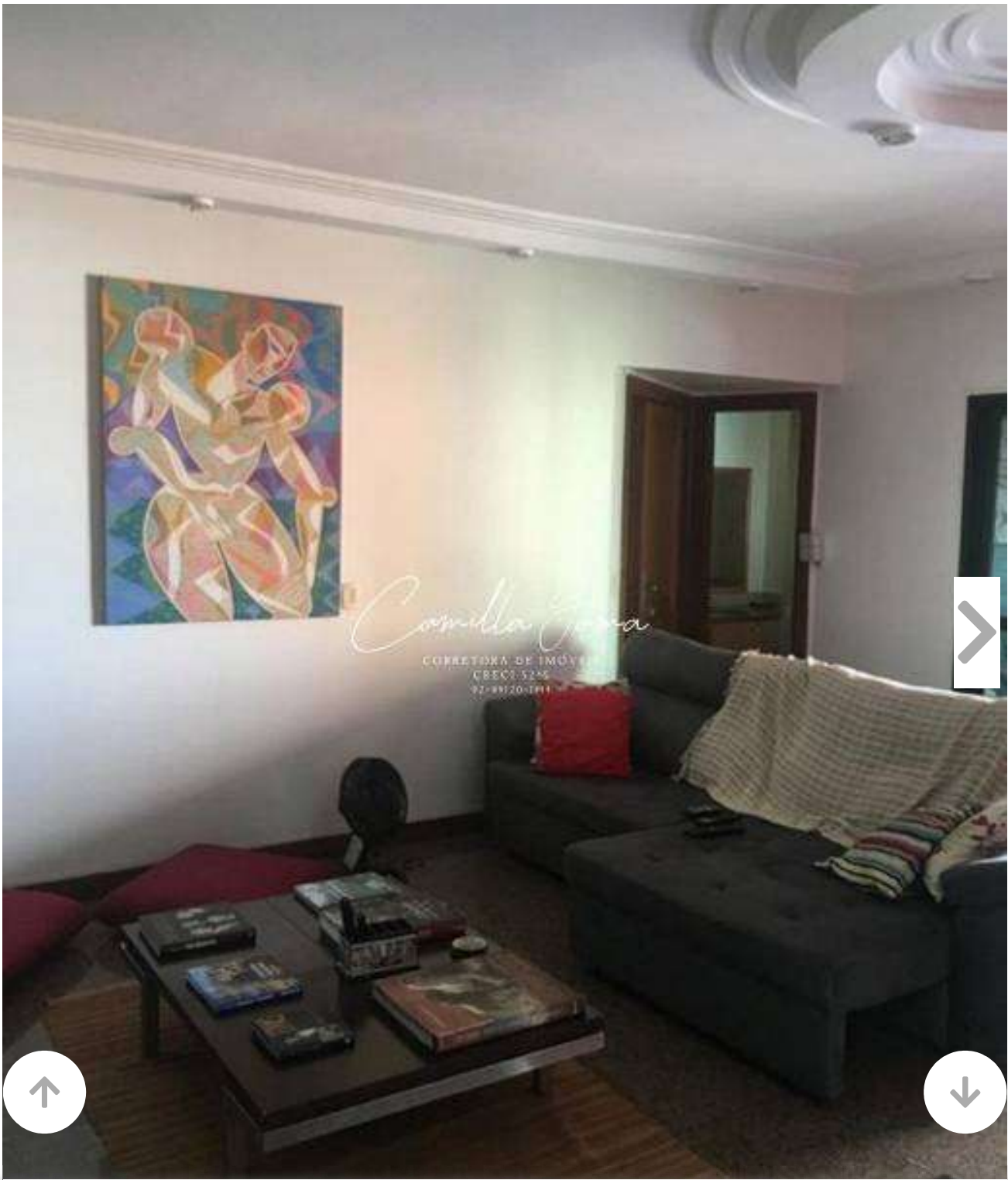
1. Não realize pagamento adiantado.
2. Suspeite de anúncios com valores duvidosos.

ENTRAR EM CONTATO



02/04/22, 16:32

Apartamento à venda com 3 quartos, Rua Rio Purús, 60 - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM | Vivamapio.com



Apartamento à venda com 3 quartos R\$ 780.000

<https://vivamapio.com/detalhe/42038092/>



Apartamento à venda com 3 quartos, Rua Rio Purús, 60 - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM | Vivamapio.com

Casablanca - Vieira Alves | 178m² | 03 suítes

Condomínio Casablanca

R. Rio Purús - Nossa Senhora das Graças

Apartamento de 178m²

Mais

Siga o link para mais informações:



vivareal.com.br

Alerta por email

Quando encontrar **novas ofertas** ou **atualizações de preços** na categoria **Apartamentos com 3 quartos à venda**  você receberá um alerta de email.

Email:

Enviar

Buscar

[Imobiliária](#) » [Apartamentos com 3 quartos à venda Região Norte](#) » [Apartamentos com 3 quartos à venda Amazonas](#) » [Apartamentos com 3 quartos à venda Mesorregião Centro Amazonense](#) » [Apartamentos com 3 quartos à venda Microrregião de Manaus](#) » [Apartamentos com 3 quartos à venda Manaus](#) » [Apartamentos com 3 quartos à venda Nossa Senhora das Graças](#) »



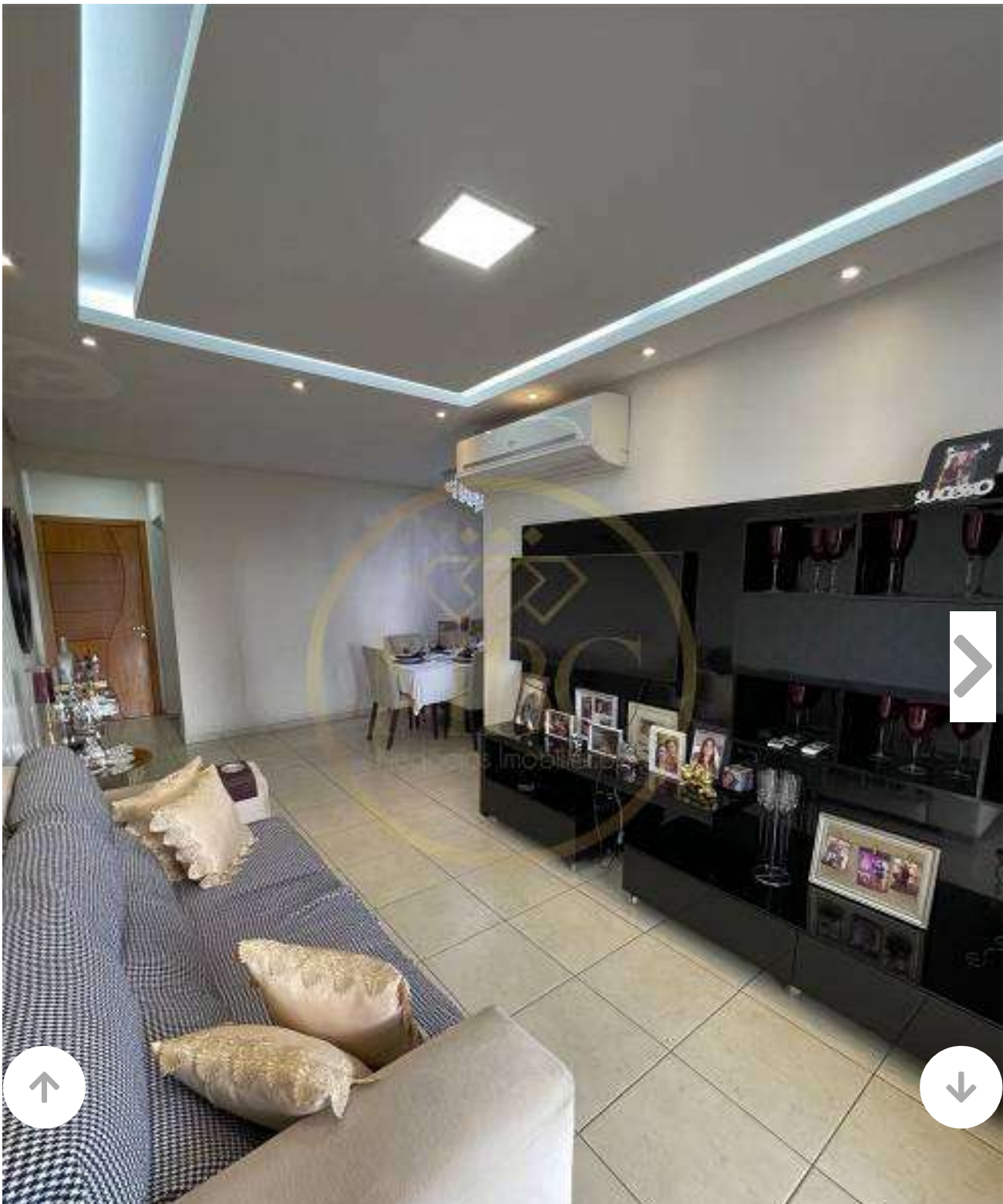
Apartamentos com 3 quartos à venda Rua Pará
 Apartamentos com 3 quartos à venda Rua Rio Purus
 Apartamentos com 3 quartos à venda Rua Fortaleza
 Apartamentos com 3 quartos à venda Avenida Rio Mar
 Apartamentos com 3 quartos à venda Avenida Rio Isé



02/04/22, 16:32

Apartamento à venda com 3 quartos, Rua Jorge Baird, 129 - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM | Vivamapio.com

fls. 132



02/04/22, 16:32

Apartamento à venda com 3 quartos, Rua Jorge Baird, 129 - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM | Vivamapio.com

fls. 133



Anúncio

Apartamento no Di Cavalcanti / 125m2 / 3 quartos / Mobiliado

O apartamento está localizado no bairro Nossa Senhora das Graças com 125 metros quadrados com 3 quartos sendo 2 suítes.

Apartamento mobiliado e com uma dependência de empregada

[Mais](#)

Siga o link para mais informações:



[vivareal.com.br](https://vivreale.com.br)

Alerta por email

Quando encontrar **novas ofertas** ou **atualizações de preços** na categoria **Apartamentos com 3 quartos à venda** você receberá um alerta de email.

Email:

Enviar

Buscar

Imobiliária » Apartamentos com 3 quartos à venda Região Norte » Apartamentos com 3 quartos à venda Amazonas » Apartamentos com 3 quartos à venda Mesorregião Centro Amazonense » Apartamentos com 3 quartos à venda Microrregião de Manaus » Apartamentos com 3 quartos à venda Manaus » Apartamentos com 3 quartos à venda Nossa Senhora das Graças »



[Apartamentos com 3 quartos à venda Rua Rio Jutai](#)

[Apartamentos com 3 quartos à venda Rua Rio Purus](#)

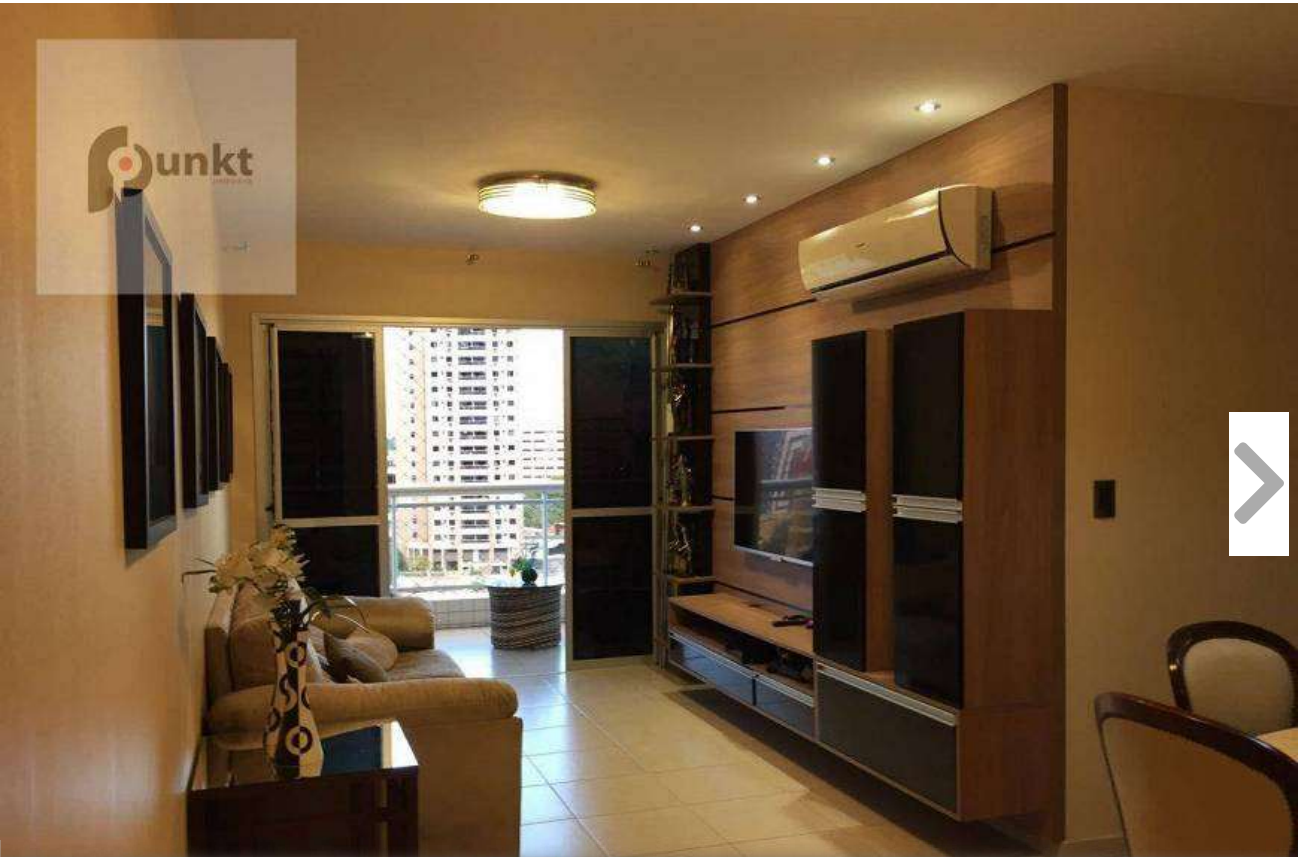
[Apartamentos com 3 quartos à venda Travessa Santo Antônio](#)



02/04/22, 16:33

Apartamento à venda com 3 quartos, Rua Jorge Baird - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM | Vivamapio.com

fls. 134



Apartamento à venda com 3 quartos R\$ **690.000**
Rua Jorge Baird - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- >

Anúncio

APARTAMENTO DI CAVALCANTI



Siga o link para mais informações:



02/04/22, 16:43

Apartamento à venda com 3 quartos, Avenida Rio Guamá - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM | Vivamapio.com

fls. 135



Apartamento à venda com 3 quartos R\$ **860.000**
Avenida Rio Guamá - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- >

Anúncio

Edifício Caravaggio | Nossa senhora das Graças | 03 suítes



Edifício Caravaggio



Nossa Senhora das Graças - Vieiravieira

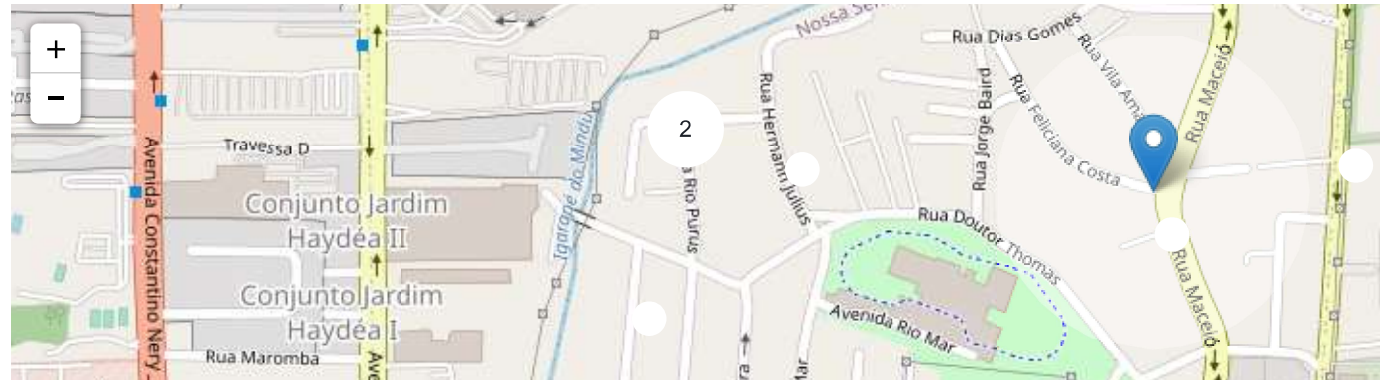
<https://vivamapio.com/detalhe/41767915/>



02/04/22, 17:01

Apartamento à venda com 3 quartos, Rua Maceió, 125 - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM | Vivamapio.com

fls. 136



Apartamento à venda com 3 quartos R\$ **729.000**
Rua Maceió, 125 - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM



02/04/22, 17:01

Apartamento à venda com 3 quartos, Rua Maceió, 125 - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM | Vivamapio.com

fls. 137



BAIRRO

Nossa Senhora das Graças

ÁREA

139.0 m2

QUARTOS

3 (sendo 3 suítes)

BANHEIROS

5

SOL

Nascente

VAGAS

2

DESCRIÇÃO DO ANÚNCIO

Apartamento, localizado no condomínio El Grecco Edifício, com 3 quartos (sendo 3 suítes) e 5 banheiros.

- Piscina
- Mobiliado
- Churrasqueira
- Elevador
- Condomínio fechado
- Academia
- Ar-condicionado
- Playground
- Salão de festas
- Portaria 24h
- Closet
- Salão de jogos

[Menos](#)

Siga o link para mais informações:



vivareal.com.br



02/04/22, 17:14 Apartamento à venda com 3 quartos, Avenida Rio Guamá, 618 - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM | Vivamapio.com



Apartamento à venda com 3 quartos R\$ 550.000
Avenida Rio Guamá, 618 - Nossa Senhora das Graças, Manaus - AM

- 12345>

Anúncio

Condomínio *Saint Remy 124 m² - Vieiralses* 03
↑ mitórios



Condomínio *Saint Remy - Vieiralses*

