



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executada: Marilene Correa da Silva Freitas
Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2025/005294-7

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 16/01/2025, às 14h17min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001, no qual tem por Executada, Marilene Correa da Silva Freitas, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

IMÓVEL situado na Rua Inconfidência, n.18, Quadra Q, Parque Residencial Ponta Negra, Conjunto COPHASA, Bairro Nova Esperança, nesta Capital, com área total do terreno medindo 300,00m² (trezentos metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 23.827, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.

Ali estando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que a Executada ali não poderia ser encontrada, pois estaria trabalhando.

Nesse sentido, procedi à avaliação do bem imóvel acima descrito, com base nas considerações descritas no Laudo de Avaliação que acompanha o presente Auto, bem como em relação ao formato, localização, dimensões e condições de aproveitamento e uso do bem imóvel objeto do mandado, **avalio o prédio residencial em R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)**.

Manaus/AM, 07 de fevereiro de 2025.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 16/01/2025, às 14h17min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001, no qual tem por Executada, Marilene Correa da Silva Freitas, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, uma vez que o Filho da Executada declarou que a Executada ali não se encontrava, afirmando que estaria trabalhando no momento da diligência de tentativa de vistoria *in loco* do imóvel.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Inconfidência, n.18, Quadra Q, Parque Residencial Ponta Negra, Conjunto COPHASA, Bairro Nova Esperança – Manaus/AM, por meio do que foi possível observar do lado de fora do imóvel, bem como do que consta na Certidão Narrativa Atualizada do imóvel com Matrícula n. 23.827, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 132277 anexos ao presente Laudo de Avaliação, uma vez que não foi possível adentrar ao imóvel para analisar a estrutura interna do imóvel e fazer os registros fotográficos, pois o Filho da Executada, que ali se encontrava não autorizou a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 07 de fevereiro de 2025.

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

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 16/01/2025, às 14h17min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001, no qual tem por Executada, Marilene Correa da Silva Freitas, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge da Executada, uma vez que este Oficial de Justiça Avaliador não recebeu qualquer informação acerca do estado civil atual da Executada, bem como se o eventual Cônjuge estaria vivo ou não ou mesmo o endereço onde poderia ser localizado na oportunidade da diligência. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 07 de fevereiro de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, consistindo de um círculo decorativo e uma linha horizontal finalizada.

Erick Drea Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO FILHO DA EXECUTADA/PROPRIETÁRIA E MORADOR DO
IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, no dia 16/01/2025, às 14h17min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001, no qual tem por Executada, Marilene Correa da Silva Freitas, após as formalidades legais, procedi à intimação de Matheus Corrêa Cândido Ferreira, CPF n. 919.161.192-04, acerca de todo o teor do mandado, o qual se dizendo ciente acerca dos seus termos, exarou sua assinatura e aceitou a contrafé que lhe fora oferecida. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 07 de fevereiro de 2025.

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

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, no dia 16/01/2025, às 14h17min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001, no qual tem por Executada, Marilene Correa da Silva Freitas, após as formalidades legais, procedi à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da avaliação em nome de Matheus Corrêa Cândido Ferreira, CPF 919.161.192-04, Filho da Proprietária do imóvel avaliando e Moradora do bem objeto do mandado. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 07 de fevereiro de 2025.

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

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Inconfidência, n.18, Quadra Q, Parque Residencial Ponta
Negra, Conjunto COPHASA, Bairro Nova Esperança –
Manaus/AM

Processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Marilene Correa da Silva Freitas

COMARCA DE MANAUS

2025

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

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





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO FILHO DA EXECUTADA/PROPRIETÁRIA E MORADOR DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA	3
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA POSITIVA	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA	4
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/005294-7	4
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação	4
3 Identificação e Caracterização do Imóvel	5
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação	7
4.1 Características do logradouro de situação	7
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel	7
5 Metodologia Utilizada	8
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação	8
7 Valor Resultante da Avaliação	8
8 Anexos	12





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

Processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executada: Marilene Correa da Silva Freitas
Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2025/005294-7

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 16/01/2025, às 14h17min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001, no qual tem por Executada, Marilene Correa da Silva Freitas, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, uma vez que o Filho da Executada declarou que a Executada ali não se encontrava, afirmando que estaria trabalhando no momento da diligência de tentativa de vistoria *in loco* do imóvel.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Inconfidência, n.18, Quadra Q, Parque Residencial Ponta Negra, Conjunto COPHASA, Bairro Nova Esperança – Manaus/AM, por meio do que foi possível observar do lado de fora do imóvel, bem como do que consta na Certidão Narrativa Atualizada do imóvel com Matrícula n. 23.827, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 132277 anexos ao presente Laudo de Avaliação, uma vez que não foi possível adentrar ao imóvel para analisar a estrutura interna do imóvel e fazer os registros fotográficos, pois o Filho da Executada, que ali se encontrava não autorizou a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 16/01/2025, às 14h17min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001, no qual tem por Executada, Marilene Correa da Silva Freitas, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge da Executada, uma vez que este Oficial de Justiça Avaliador não recebeu qualquer informação acerca do estado civil atual da Executada, bem como se o eventual Cônjuge estaria vivo ou não ou mesmo o endereço onde poderia ser localizado na oportunidade da diligência. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO FILHO DA EXECUTADA/PROPRIETÁRIA E MORADOR DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, no dia 16/01/2025, às 14h17min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001, no qual tem por Executada, Marilene Correa da Silva Freitas, após as formalidades legais, procedi à intimação de Matheus Corrêa Cândido Ferreira, CPF n. 919.161.192-04, acerca de todo o teor do mandado, o qual se dizendo ciente acerca dos seus termos, exarou sua assinatura e aceitou a contrafé que lhe fora oferecida. O referido é verdade, dou fé.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, no dia 16/01/2025, às 14h17min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0549753-72.2023.8.04.0001, no qual tem por Executada, Marilene Correa da Silva Freitas, após as formalidades legais, procedi à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da avaliação em nome de Matheus Corrêa Cândido Ferreira, CPF 919.161.192-04, Filho da Proprietária do imóvel avaliando e Moradora do bem objeto do mandado. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/005294-7

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Inconfidência, n.18, Quadra Q, Parque Residencial Ponta Negra, Conjunto COPHASA, Bairro Nova Esperança, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0549753-72.2023.8.04.0001.

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 16/01/2025, às 14h17min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador localizou o imóvel avaliando sendo ali recebido pelo Sr. Matheus Corrêa Cândido Ferreira, que se disse Filho da Executada e Morador do referido imóvel.



Fachada do imóvel avaliando no dia da tentativa de vistoria - 16/01/2025

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

Ante a ausência de autorização para realizar a vistoria interna do imóvel e para realização de registro fotográfico, este Oficial de Justiça Avaliador procedeu à avaliação do imóvel de acordo com as informações prestadas pelo Sr. Matheus, quanto à divisão por cômodos do imóvel avaliando.

Consideraram-se, desta forma, verídicas e de boa-fé as informações que foram prestadas pelo Morador e Filho da Executada, o qual recebeu este Oficial de Justiça Avaliador.

Nesse sentido, realizou-se o ato de avaliação com base nas conclusões obtidas da vistoria parcial, no que se refere ao que foi possível observar na parte da frente do imóvel e, principalmente, das informações prestadas pelo Sr. Matheus, bem como pelos dados constantes na Certidão Narrativa de Inteiro Teor do Imóvel sob Matrícula 23.827, do Cartório do 3º Ofício de Registros de Imóveis da Cidade de Manaus e no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI do imóvel sob Matrícula 132277, anexos à presente avaliação.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Rua Inconfidência, n.18, Quadra Q, Parque Residencial Ponta Negra, Conjunto COPHASA, Bairro Nova Esperança, nesta Capital, com área total do terreno medindo 300,00m² (trezentos metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 23.827, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, bem como pelo o que consta no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 132277, os quais seguem anexo ao presente Laudo de Avaliação.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 23.827, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis consta a seguinte descrição:





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

MATRÍCULA	FOLHA	CARTÓRIO DO 3.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS MANAUS - AM
23827	01	
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL		
Manaus, 16 de Setembro de 1993		
<p>IMÓVEL: - CASA tipo 2-0, situada à Rua Inconfidência, n:18, do Parque Residencial PONTA NEGRA, localizado à Estrada da Ponta Negra, desta cidade, construída em alvenaria, pedras, tijolos e concreto, com uma Área de 51,00m², contendo internamente: Sala de Estar/Jantar, 02 quartos, cozinha e W.C., com banho, possui o imóvel instalação de esgoto constando de fossa e sumidouro; edificada em terreno próprio com uma área de trezentos metros quadrados (300,00m²), medindo doze metros (12,00m) de frente, por vinte e cinco metros (25,00m) de fundos, limitando-se ao Norte, com a casa no: 20, por uma linha de 25,00m; ao Sul, com a casa no: 16 por uma linha de 25,00m; à Leste, com a casa no: 17, por uma linha de 12,00m; e, a Oeste, com a Rua Inconfidência, por uma linha de 12,00m; Lote esse que faz parte de um todo maior, havido por Unificação através do Memorial Descritivo de Remembramento, datado desta cidade, de 16 de julho de 1990, assinado pelo Engenheiro Civil, Sr. José Nina de Oliveira Coelho, de conformidade com o Art. 234, da Lei nº 6.015, de 31.12.73, com alterações das Leis nº 6.140/74 e 6.216/75; unificação essa dos lotes de terras matriculados neste Cartório, às fichas 01 do livro 2-Registro Geral, sob os nos 1012, 8890 e 16932.-</p> <p>PROPRIETARIA: - COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SUB-TENENTES E SARGENTOS DO AMAZONAS - COOPHASA, em liquidação, autorizada a funcionar pelo então Banco Nacional da Habitação - BNH, sob o nº AM-02, inscrita no CEC nº 04.400.271/0001-95.-</p> <p>TÍTULOS AQUISITIVOS: - Matriculado neste Cartório, à Ficha 01 do livro Registro Geral, sob o nº 22023, em 17/07/1990.</p> <p>SUB-OFICIAL: <i>MARILENE AMORIM PERES</i>.-</p>		

Destaque da certidão narrativa da escritura do imóvel – Matrícula 23.827

Ali estando, foi possível verificar que o imóvel não guarda, atualmente, as mesmas características descritas na Certidão Narrativa Atualizada do imóvel avaliando.

No referido documento há um divisão por cômodos de: 01 (uma) sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, 01 (uma) cozinha, 01 (um) W.C, com banho, e 01 (uma) instalação de esgoto constando de fossa e semidouro.

Todavia, conforme se verifica na foto da fachada do imóvel abaixo destacada, é possível perceber que há diferenças substanciais quanto à divisão por cômodos e forma construtiva do imóvel avaliando.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



Fachada do imóvel do imóvel n. 18 - foto do dia da vistoria

Nesse sentido, o Sr. Matheus informou que o imóvel, atualmente, conta, no piso térreo: com 01 (quatro/suíte), 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo em área externa frontal descoberta, 01 (uma) sala com espaço para *home office*, 01 (uma) cozinha, 01 (um) pátio de fundos e 01 (um) lavabo externo. No segundo pavimento há: 02 (dois) quartos/suítes e 01 (uma) biblioteca com 01 (um) lavabo que hoje estaria desativado e seria usado como depósito.

Logo, 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 avenida onde se localiza o imóvel é uma área com uso predominantemente residencial, havendo alguns imóveis destinados ao uso comercial.

O logradouro é pavimentado, onde há partes em leve aclive, com baixa movimentação de veículos e de pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, esgoto, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet móvel, guias e sarjetas, drenagem, galerias pluviais e coleta de lixo.

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.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, bares, centros de compras





PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

supermercados, açougues, condomínios prediais comerciais e residenciais, escolas particulares, escolas públicas, quadras poliesportivas, praças, feiras e pontos comerciais de venda de hortifrutigranjeiro e uma diversidade de lojas com uma gama de serviços.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como: supermercados, mercadinhos, lojas, farmácias, postos de combustíveis, bases e vilas militares das forças armadas brasileiras, praia pública, restaurantes, condomínios residenciais de alto padrão, 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. 23.827, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 132277.

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, o registro fotográfico parcial do imóvel avaliando, o Interior teor da Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 23.827, 3º CRI, BCI com Matrícula n. 132277 e as Amostras com imóveis semelhantes localizados no Bairro Centro desta Capital.

Ademais, da perfunctória análise do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 23.827, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, restou constatada a inexistência de ônus reais incidentes sobre o imóvel avaliando.

Por fim, é de se destacar que se consideraram verídicas e de boa-fé as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador pelo Sr. Matheus Corrêa Cândido Ferreira, Morador do local e Filho da Executada.

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





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

mercado, no montante de **R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta 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 Imóvel n. 730, da Avenida Getúlio Vargas, Centro, 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	LOGRADOURO	ÁREA EM M ²	Quartos	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M ²
01	Rua 5 de Setembro	280	4	R\$ 660.000,00	- 10%	R\$ 594.000,00	R\$ 2.121,4285
02	Rua Edmilson Paixão	300	3	R\$ 650.000,00	- 10%	R\$ 585.000,00	R\$ 1.950,00
03	Rua da Prosperidade	300	2	R\$ 590.000,00	- 10%	R\$ 531.000,00	R\$1.770,00
04	COPHASA	300	3	R\$ 550.000,00	- 10%	R\$ 495.000,00	R\$ 1.650,00
05	COPHASA	300	4	R\$ 530.000,00	- 10%	R\$477.000,00	R\$ 1.590,00
06	COPHASA	300	3	R\$ 450.000,00	-	R\$ 450.000,00	R\$ 1500,00
07	Rua Farroupilha	300	5	R\$ 419.990,00	-	R\$ 419.990,00	R\$ 1.399,6666
08	COPHASA	300	5	R\$ 360.000,00	-	R\$ 360.000,00	R\$ 1.200,00
09	Rua Farroupilha	300	3	R\$ 350.000,00	-	R\$ 350.000,00	R\$ 1.166,6666
10	Rua Joaquim Cacaes	300	3	R\$ 325.000,00	-	R\$ 325.000,00	R\$ 1.083,3333

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 a 05 – 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.

Excluiu-se as Amostras 06 a 10, em razão de se ter constatado que os respectivos valores estão dentro das expectativas de mercado de acordo com as características das amostras consideradas.

Ademais, nos casos em tela, os imóveis estão localizados em uma área circundada por determinados pontos que são reconhecidamente conhecida como “área vermelha”, ou seja, de alta periculosidade em razão da reunião de pessoas em grupos para prática de delitos diversos, principalmente, tráfico de drogas, dentre outras atividades delituosas, tornando a área em que se localiza o imóvel avaliando desvalorizada e que apresenta certa dificuldade na venda dos bens ali localizados





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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, importante se faz excluir as Amostras 01, 03, 05, 07 e 08, uma vez que são relativas a casas com 02 (dois), 04 (quatro) ou 05 (cinco) quartos, ou seja, fora do padrão do imóvel avaliando.

AMOSTRA	LOGRADOURO	ÁREA EM M ²	Quartos	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M ²
01	Rua 5 de Setembro	280	4	R\$ 660.000,00	-10%	R\$ 594.000,00	R\$ 2.121,4285
02	Rua Edmilson Paixão	300	3	R\$ 650.000,00	- 10%	R\$ 585.000,00	R\$ 1.950,00
03	Rua da Prosperidade	300	2	R\$ 590.000,00	-10%	R\$ 531.000,00	R\$1.770,00
04	COPHASA	300	3	R\$ 550.000,00	- 10%	R\$ 495.000,00	R\$ 1.650,00
05	COPHASA	300	4	R\$ 530.000,00	-10%	R\$477.000,00	R\$ 1.590,00
06	COPHASA	300	3	R\$ 450.000,00	-	R\$ 450.000,00	R\$ 1500,00
07	Rua Farroupilha	300	5	R\$ 419.990,00	-	R\$ 419.990,00	R\$ 1.399,6666
08	COPHASA	300	5	R\$ 360.000,00	-	R\$ 360.000,00	R\$ 1.200,00
09	Rua Farroupilha	300	3	R\$ 350.000,00	-	R\$ 350.000,00	R\$ 1.166,6666
10	Rua Joaquim Cacaes	300	3	R\$ 325.000,00	-	R\$ 325.000,00	R\$ 1.083,3333

Excluídas as amostras divergentes, conforme acima destacado no quadro de amostras acima, passa-se então à extração da média aritmética em relação às amostras restantes.

AMOSTRA	LOGRADOURO	ÁREA EM M ²	Quartos	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M ²
02	Rua Edmilson Paixão	300	3	R\$ 650.000,00	- 10%	R\$ 585.000,00	R\$ 1.950,00
04	COPHASA	300	3	R\$ 550.000,00	- 10%	R\$ 495.000,00	R\$ 1.650,00
06	COPHASA	300	3	R\$ 450.000,00	-	R\$ 450.000,00	R\$ 1500,00
09	Rua Farroupilha	300	3	R\$ 350.000,00	-	R\$ 350.000,00	R\$ 1.166,6666
10	Rua Joaquim Cacaes	300	3	R\$ 325.000,00	-	R\$ 325.000,00	R\$ 1.083,3333
TOTAL							R\$ 7.349,9999

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:





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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

$$\text{Média Aritmética} = 7.349,9999 / 5$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 1.469,9999$$

Dada a similaridade entre as amostras quanto a sua localização e preço médio do metro quadrado construído dessa área específica da cidade, conclui-se que a média aritmética pode ser considerada igual à média ponderada, visto que não há distorção quanto ao desvio padrão das amostras colhidas.

Logo, diante do acima disposto, a média aritmética se caracteriza como o Valor de Mercado médio do imóvel de padrão semelhante ao imóvel avaliando, logo, pode ser aplicado ao bem objeto da presente execução fiscal.

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:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{média ponderada} \cdot \text{metro quadrado do imóvel} + \text{fator de arredondamento}^2$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 1.469,9999 \cdot 300 + \text{fator de arredondamento}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 440.999,97 + \text{R\$ } 4.000,03$$

VM = R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco 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\$ 725.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 797.500,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 652.500,00

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\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco 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 – Relatório Fotográfico parcial do Imóvel Avaliando;
- III – Certidão de Inteiro Teor do Imóvel Atualizada – Matrícula n. 23.827 – 3º CRI;
- IV – Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI – Matrícula n. 132277;
- V – Amostra 01;
- VI – Amostra 02;
- VII – Amostra 03;
- VIII – Amostra 04;
- IX – Amostra 05;
- X – Amostra 06;
- XI – Amostra 07;
- XII – Amostra 08;
- XIII – Amostra 09;
- XIV – Amostra 10; e
- XV – URL's das páginas de origem das amostras.

Manaus/AM, 07 de fevereiro de 2025.

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

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

