



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executado: Odony Gonçalves dos Santos
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2025/042259-0

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 05/04/2025, às 12h20min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001, no qual tem por Executado, Odony Gonçalves dos Santos, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

APARTAMENTO situado Avenida Desembargador João Machado, n. 136, apartamento 102-A, Bloco 16, Conjunto Habitacional Ouro Verde, Bairro Alvorada, nesta Capital, conta com 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, possuindo área real de 57,58m² (cinquenta e sete metros e cinquenta e oito centímetros quadrados), área real de uso comum de 35,83m² (trinta e cinco metros e oitenta e três centímetros quadrados) e fração ideal de 0,00333 conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 18.677, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.

Ali estando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que os Representantes Legais da Executada ali não poderiam ser encontrados, uma vez que desconhecidos, bem como a empresa Executada ali não tem sede, pois os imóveis inseridos na área do condomínio se destinam ao uso exclusivamente residencial.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do bem imóvel acima descrito, com base nas considerações descritas no Laudo de Avaliação que acompanha o presente Auto, bem como em relação ao formato, localização, dimensões e condições de aproveitamento e uso do bem imóvel objeto do mandado, **avalio o apartamento residencial em R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).**

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001, no qual tem por Executado, Odony Gonçalves dos Santos, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Executado, Odony Gonçalves dos Santos, CPF 111.417.782-20, no dia 05/04/2025, às 12h20min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pela Sra. Natália, Funcionária da Administração do Condomínio, que o Executado vendeu o imóvel avaliando para a Sra. Maria de Fátima há décadas.

Declarou, ainda, a Sra. Natália, que a pessoa que atualmente reside no local responde por nome Maria de Fátima.

A Administração do Condomínio ao contatar a Sra. Maria de Fátima, por telefone celular, a referida Senhora foi ao encontrando deste Oficial de Avaliador.

Ali estando, a Sra. Maria de Fátima declarou residir desde 1987, oportunidade em que adquiriu o imóvel diretamente do Proprietário, não tendo condições financeiras de promover a averbação da referida compra e venda do imóvel no registro de imóveis.

Questionada a Sra. Maria de Fátima se sabia indicar o endereço atualizado do Executado, declarou não saber, bem como declarou não saber sequer se o Executado estaria vivo ou não.

Certifico, ainda, que procedi à avaliação do imóvel objeto do mandado com base nas informações contidas na Certidão Narrativa atualizada do imóvel com Matrícula n. 18.667, 3º CRI, o qual segue anexo ao presente Laudo de Avaliação. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO EXECUTADO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001, no qual tem por Executado, Odony Gonçalves dos Santos, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge do Executado, Odony Gonçalves dos Santos, uma vez que ao compulsar a Certidão Narrativa do imóvel avaliando colacionada às fls. 226/229 consta a informação de que o Executado é solteiro em sua qualificação.

Ademais, não há qualquer informação acerca do atual estado civil do Executado, se o Executado está vivo ou não e constituiu matrimônio ou não. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

Assinatura manuscrita em azul do Oficial de Justiça Avaliador.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA MORADORA/DETENTORA DA POSSE DO IMÓVEL –
DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001, no qual tem por Executado, Odony Gonçalves dos Santos, após as formalidades legais, procedi à intimação da Moradora e/ou Detentora da posse do imóvel avaliando, Maria de Fátima Firmino, CPF 160.202.504-25, no dia 05/04/2025, às 12h20min, oportunidade em que ciente de todo o teor do mandado, exarou sua assinatura e recebeu a contrafé que lhe fora oferecida.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

Assinatura manuscrita em azul do Oficial de Justiça Avaliador.

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 05/04/2025, às 12h20min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001, no qual tem por Executado, Odony Gonçalves dos Santos, após as formalidades legais, procedi à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação na pessoa de Maria de Fátima Firmino, CPF 160.202.504-25, no dia 05/04/2025, às 12h20min, oportunidade em que ciente de todo o teor do mandado, exarou sua assinatura e recebeu a contrafé que lhe fora oferecida. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, com uma linha decorativa estendendo-se para a direita.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Avenida Desembargador João Machado, n. 136, apartamento
102-A, Bloco 16, Conjunto Habitacional Ouro Verde, Bairro
Alvorada – Manaus/AM

Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

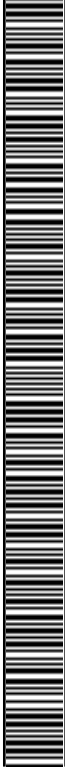
Executado: Odony Gonçalves dos Santos

COMARCA DE MANAUS

2025

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

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





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO EXECUTADO – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA MORADORA/DETENTORA DA POSSE DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA POSITIVA	4
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. 001.2025/042259-0	4
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação	4
3 Identificação e Caracterização do Imóvel	5
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação	6
4.1 Características do logradouro de situação	6
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel	6
5 Metodologia Utilizada	7
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação	7
7 Valor Resultante da Avaliação	8
8 Anexos	11





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executado: Odony Gonçalves dos Santos
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2025/042259-0

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001, no qual tem por Executado, Odony Gonçalves dos Santos, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Executado, Odony Gonçalves dos Santos, CPF 111.417.782-20, no dia 05/04/2025, às 12h20min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pela Sra. Natália, Funcionária da Administração do Condomínio, que o Executado vendeu o imóvel avaliando para a Sra. Maria de Fátima há décadas.

Declarou, ainda, a Sra. Natália, que a pessoa que atualmente reside no local responde por nome Maria de Fátima.

A Administração do Condomínio ao contatar a Sra. Maria de Fátima, por telefone celular, a referida Senhora foi ao encontro deste Oficial de Avaliador.

Ali estando, a Sra. Maria de Fátima declarou residir desde 1987, oportunidade em que adquiriu o imóvel diretamente do Proprietário, não tendo condições financeiras de promover a averbação da referida compra e venda do imóvel no registro de imóveis.

Questionada a Sra. Maria de Fátima se sabia indicar o endereço atualizado do Executado, declarou não saber, bem como declarou não saber sequer se o Executado estaria vivo ou não.

Certifico, ainda, que procedi à avaliação do imóvel objeto do mandado com base nas informações contidas na Certidão Narrativa atualizada do imóvel com Matrícula n. 18.667, 3º CRI, o qual segue anexo ao presente Laudo de Avaliação. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO EXECUTADO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001, no qual tem por Executado, Odony Gonçalves dos Santos, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge do Executado, Odony Gonçalves dos Santos, uma vez que ao compulsar a Certidão Narrativa do imóvel avaliando colacionada às fls. 226/229 consta a informação de que o Executado é solteiro em sua qualificação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Ademais, não há qualquer informação acerca do atual estado civil do Executado, se o Executado está vivo ou não e constituiu matrimônio ou não. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA MORADORA/DETENTORA DA POSSE DO
IMÓVEL – DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001, no qual tem por Executado, Odonny Gonçalves dos Santos, após as formalidades legais, procedi à intimação da Moradora e/ou Detentora da posse do imóvel avaliando, Maria de Fátima Firmino, CPF 160.202.504-25, no dia 05/04/2025, às 12h20min, oportunidade em que ciente de todo o teor do mandado, exarou sua assinatura e recebeu a contrafé que lhe fora oferecida.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, no dia 05/04/2025, às 12h20min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0612458-58.2013.8.04.0001, no qual tem por Executado, Odonny Gonçalves dos Santos, após as formalidades legais, procedi à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação na pessoa de Maria de Fátima Firmino, CPF 160.202.504-25, no dia 05/04/2025, às 12h20min, oportunidade em que ciente de todo o teor do mandado, exarou sua assinatura e recebeu a contrafé que lhe fora oferecida. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/042259-0

Determinar o valor do imóvel situado na Avenida Desembargador João Machado, n. 136, apartamento 102-A, Bloco 16, Conjunto Habitacional Ouro Verde, Bairro Alvorada, nesta Capital, para fins de prosseguimento da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0612458-58.2013.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

Em diligência realizada no endereço indicado no mandado, no dia 05/04/2025, às 12h20min, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado pelo Sra. Natália, da Administração do Condomínio, que o imóvel em questão estava ocupado e que a Sra. Maria de Fátima reside no local há décadas.

Na presença deste Oficial de Justiça Avaliador, a Sra. Maria de Fátima declarou que reside no local desde 1987, oportunidade em que teria adquirido o imóvel diretamente do Sr. Odonny, todavia, não teve mais recursos financeiros para averbar a referida compra e venda.

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

Na oportunidade, a Moradora não autorizou a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador no interior do imóvel, todavia, confirmou que não houve qualquer alteração estrutural no imóvel e não haveria no local qualquer dano, fissura, rachadura ou outra patologia construtiva que impeça a moradia no local.

Sem acesso ao interior do imóvel, realizou-se esta avaliação com base nas informações colhidas na Certidão Narrativa do Registro do Imóvel com Matrícula n. 18.677, 3º CRI, colacionada aos autos às fls. 226/229 e pelo o que consta no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 2007080, que ora se colaciona ao presente Laudo de Avaliação.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Avenida Desembargador João Machado, n. 136, apartamento 102-a, Bloco 16, Conjunto Habitacional Ouro Verde, Bairro Alvorada, nesta Capital, conta com 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, possuindo área real de 57,58m² (cinquenta e sete metros e cinquenta e oito centímetros quadrados), área real de uso comum de 35,83m² (trinta e cinco metros e oitenta e três centímetros quadrados) e fração ideal de 0,00333 conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 18.677, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, cujo inteiro teor está acostado aos autos às fls. 226/229.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 18.677, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, consta a seguinte descrição:

MATRÍCULA 18677	FOLHA 01	CARTÓRIO DO 3.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS MANAUS - AM
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL		
Manaus, 06 de outubro de 1986		
IMÓVEL:- APARTAMENTO nº102-A, Bloco 16, do Conjunto Habitacional "OURO VERDE", localizado à Avenida Desembargador João Machado, antiga Estrada dos Franceses, nº136, desta cidade, construído em alvenaria, pedras, tijolos e concreto, contendo internamente: sala, 02 quartos, cozinha, área de serviço e 01 W.C. com banho.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x. Possui o imóvel instalação de esgoto, com ligação para rede pública de esgoto com sistema de tratamento através de estação compacta. Contendo: uma área real de construção de 57,58m ² ; Área real de uso comum de 35,83m ² e fração ideal de terreno de 0,00333; Havido o terreno, por compra a SIHABAM - Sociedade de Investimentos Habitacionais da Amazônia Ltda, consoante Contrato Particular de Compra e Venda, com Financiamento e outros pactos, datado de 13 de junho de 1984, lavrado na forma do artigo 61, §5º da Lei nº4380, de 21/08/64, alterada pela Lei nº5049, de 29/06/65, e do Decreto-Lei nº70, de 21 de novembro de 1966.		
PROPRIETÁRIA:- SOLO - PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede e foro nesta cidade, à Rua Recife nº741, inscrita no CGC.nº04.680.047/0001-02.-		
TÍTULO AQUISITIVO:- Matriculado neste Cartório, sob o nº14060, ficha 01, do Livro 2, de Registro Geral, em data de 17 de abril de 1985.-		
SUB-OFICIAL: 		

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 18.667



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

No dia da tentativa de vistoria *in loco* do imóvel avaliando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado pela Sra. Maria de Fátima que o imóvel em questão não havia passado por qualquer alteração estrutural e que contava com as mesmas características de divisão de cômodos de quando foi entregue pela construtora, ou seja, permaneceu com a configuração padrão de entrega do imóvel.

Ademais, declarou a Moradora que há 04 (quatro) anos fez alguns reparos de pintura, há 05 (cinco) anos refez toda a parte elétrica do apartamento e o banheiro, atualmente, contém uma infiltração advinda do piso superior, a qual está em processo de solução com o vizinho do piso superior.

Consideraram-se, assim, de boa-fé e verídicas as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador, pela Declarante acima destacada, no dia 05/04/2025.

Em sendo assim, por se tratar de um apartamento em área urbana desta Capital, procedeu-se à avaliação do imóvel nos termos da NBR n. 14.653-2 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos.

4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação

4.1 Características do logradouro de situação

O logradouro em que se localiza o edifício residencial está situado nas proximidades de 03 (três) importantes vias da região da Capital, quais sejam, a Avenida Constantino Nery, Avenida Mario Yiranga e a Avenida Djalma Batista.

O logradouro em questão é pavimentado, com aclives e declives, de grande movimentação de veículos e relativa movimentação de pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, guias e sarjetas, drenagem, galerias pluviais, iluminação pública, transporte público e limpeza urbana.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso residencial e comercial, havendo ainda alguns imóveis de uso institucional e público no referido logradouro.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, conta com diversas linhas de transporte público regular, condomínios residenciais, centros de compras, supermercados, escolas públicas, prédios de uso comercial e/ou residencial, lojas de uma variada gama de serviços, Unidades Básicas de Saúde, órgãos públicos estaduais e municipais, Vila Militar das Forças Armadas Brasileiras, estádio de futebol, Vila Olímpica voltada para a prática desportiva de diversas modalidades, Quadra Polidesportivo e empresas de pequeno, médio e grande porte.





PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como mercadinhos, padarias e panificadoras, açougues, lanches, farmácias, postos de combustíveis, além de templos religiosos, 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. 18.564, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis que ora resta colacionado ao presente Laudo de Avaliação, bem como as declarações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador pela Filha da última Moradora do imóvel avaliando.

Analizadas as características do imóvel avaliando, foi possível constatar a oferta de outros imóveis similares que foram ou são objeto de recente negociação imobiliária na mesma região da cidade desta Capital, os quais foram escolhidos para compor as amostras desta avaliação.

Diante de tal fato, promove-se pela escolha do método comparativo direto de dados de mercado.

6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação

É parte integrante desse Laudo de Avaliação o Mapa de Localização do logradouro do imóvel avaliando, a Matrícula n. 18.677, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras e as Amostras Comparativas ora colacionadas ao presente Laudo de Avaliação.

Ademais, extraiu-se do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 18.677, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, que ora se colaciona aos autos do processo de execução fiscal acima destacado, que há ônus reais e processuais averbados, por meio da qual restou constatada a existência de ônus incidente sobre o imóvel, qual seja: 01 (uma) Hipoteca, 01 (uma) Cessão de Créditos Hipotecários, 01 (uma) Indisponibilidade e 01 (uma) Penhora, sendo:

– R-2/18.677 – datada de 06/10/1986 – Hipoteca – Credora Hipotecária: BEA - Crédito Imobiliário S/A. Devedores Hipotecantes: Albeto Salles Chã e Lucinda Aurora Astuto Chã. Valor: Cz\$ 267.436,59 (duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e trinta e seis cruzados e cinquenta e nove centavos), em 192 (cento e noventa e duas) parcelas mensais;

– AV-3/ 18.677 – datada de 06/10/1986 – Averbação de Cédula Hipotecária Integral n. 011919, emitida em 15/08/1986, no valor de Cz\$ 242.088,52 (duzentos e quarenta e dois mil e vinte oitenta e oito cruzados e cinquenta e dois centavos);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

– AV-4/18.677 – datada de 05/02/2003 – Transferência de Crédito Imobiliário – Cedente: BEA Crédito Imobiliário S/A. Cessionário: Caixa Econômica Federal - CEF;

– AV-5/18.677 – datada de 09/10/2017 – Indisponibilidade – 19ª Vara do Trabalho de Manaus. Processo n. 0001488-77.2015.5.11.0019; e

– R-6/18.677 – datada de 26/06/2019 – Penhora – Requerente: Estado do Amazonas. Executado: Sadoy Projetos Industriais. Processo n. 0331442-76.2007.8.04.0001, oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual.

Reputaram-se verídicas as informações prestadas pela Sra. Maria de Fátima, Moradora e Detentora da posse do imóvel avaliando, e que atendeu este Oficial de Justiça Avaliador quando da tentativa de vistoria *in loco* do imóvel avaliando.

7 Valor Resultante da Avaliação

Considerando-se todo o acima exposto, notadamente quanto à localização do imóvel, formato, dimensões e a pesquisa comparativa direta de dados de mercado, avalio o imóvel identificado no presente mandado, quanto ao valor de mercado, no montante de **R\$ 175.000,00 (cento e setenta 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 Avaliando

Nesse sentido, imperioso destacar as amostras de 05 (cinco) imóveis semelhantes ao imóvel avaliando.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Ouro Verde	02	58	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00
02	Ouro Verde	02	58	R\$ 200.000,00	- 10%	R\$ 180.000,00
03	Ouro Verde	02	58	R\$ 195.000,00	- 10%	R\$ 175.500,00
04	Ouro Verde	02	58	R\$ 190.000,00	- 10%	R\$ 171.000,00
05	Ouro Verde	02	58	R\$ 185.000,00	- 5%	R\$ 175.750,00

Mister se faz ponderar que no processo de homogeneização foi necessário aplicar uma redução de 10% (dez por cento) no valor dos imóveis anunciados nas Amostras 01 a 04, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.

Da mesma forma foi necessário aplicar uma redução de 5% (cinco por cento) no valor do imóvel anunciado na Amostra 05, uma vez que o valor anunciado das amostras ora destacadas já se encontra no intervalo abaixo de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), ou seja, bem próximo do valor real de mercado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

É de se considerar que o valor indicado pelo vendedor, em suma maioria, sofre redução no ato da venda, mediante negociação entre o valor anunciado e o valor que o comprador deseja, principalmente se considerado o valor do metro quadrado e a ausência de fatores e/ou benfeitorias que possam trazer maior valor agregado ao imóvel.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02

Antes de iniciar a etapa de homogeneização das amostras com a extração da média aritmética e, posteriormente, da média ponderada, torna-se essencial destacar se há amostras que tenham características distintas do imóvel avaliando, evitando-se distorções indesejadas quando da análise das amostras comparativas.

Nesse ponto, verifica-se que não há amostras divergentes, visto que este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que no referido condomínio não há diferença de metragem e/ou de padrão de divisão de cômodos quando da entrega dos imóveis pela construtora.

Verificada a existência ou não de amostras divergentes, passa-se então à extração da média aritmética em relação às amostras restantes.

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Ouro Verde	02	58	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00
02	Ouro Verde	02	58	R\$ 200.000,00	- 10%	R\$ 180.000,00
03	Ouro Verde	02	58	R\$ 195.000,00	- 10%	R\$ 175.500,00
04	Ouro Verde	02	58	R\$ 190.000,00	- 10%	R\$ 171.000,00
05	Ouro Verde	02	58	R\$ 185.000,00	- 5%	R\$ 175.750,00
TOTAL						R\$ 936.250,00

Para obter a média aritmética dos valores do metro quadrado das amostras escolhidas, necessário se faz proceder à soma dos valores do preço por metro quadrado e, em seguida, dividi-la pelo número de amostras, sendo:

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

Média Aritmética = 936.250,00 / 5

Média Aritmética = R\$ 187.250,00

No intuito de se extrair a Média Ponderada, necessário se faz extrair um intervalo de confiança em torno da média aritmética obtida, com vistas a concluir se há ou não distorção quanto ao desvio padrão das amostras.

Média Aritmética	R\$ 187.250,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 205.975,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 168.525,00



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Ouro Verde	02	58	R\$ 260.000,00	-10%	R\$ 234.000,00
02	Ouro Verde	02	58	R\$ 200.000,00	- 10%	R\$ 180.000,00
03	Ouro Verde	02	58	R\$ 195.000,00	- 10%	R\$ 175.500,00
04	Ouro Verde	02	58	R\$ 190.000,00	- 10%	R\$ 171.000,00
05	Ouro Verde	02	58	R\$ 185.000,00	- 5%	R\$ 175.750,00

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

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
02	Ouro Verde	02	58	R\$ 200.000,00	- 10%	R\$ 180.000,00
03	Ouro Verde	02	58	R\$ 195.000,00	- 10%	R\$ 175.500,00
04	Ouro Verde	02	58	R\$ 190.000,00	- 10%	R\$ 171.000,00
05	Ouro Verde	02	58	R\$ 185.000,00	- 5%	R\$ 175.750,00
TOTAL						R\$ 702.250,00

Extraída a soma das Amostras coletadas, após a homogeneização, restaram então 05 (cinco) amostras que se mostraram dentro do intervalo de confiança acima destacado, passando-se ao cálculo da média ponderada:

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

Média Ponderada = 702.250,00 / 4

Média Ponderada = R\$ 175.562,50

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

Ao final, aplica-se ao Valor de Mercado – VM o fator de arredondamento autorizado pela NBR 14.653-1 ABNT, para se chegar ao Valor de Mercado do Imóvel – VMI, sendo:

Valor de Mercado = média ponderada - fator de arredondamento²

VM = R\$ 175.562,50 - fator de arredondamento

VM = R\$ 175.562,50 - R\$ 562,50

VM = R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)

Justifica-se o fator de arredondamento negativo à medida que não há qualquer tipo de vedação quanto ao seu uso pelo regramento disposto na NBR n. 14653-1. Não

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

obstante, por vezes é preciso adequar os valores oriundos da média ponderada à realidade dos preços médios de mercado, o que se mostrou necessário no caso em tela.

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\$ 175.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 182.500,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 157.500,00

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\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

8 Anexos

I – Mapa de localização do imóvel;

II – BCI Matrícula n. 2007080;

III – Amostra 01 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manauis/imoveis/cond-ouro-verde-v-8-2-qts-climatizado-e-modulados-1399120748?lis=listing_1001 >, acesso em 29/04/2025, às 12h03min;

IV – Amostra 02 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manauis/imoveis/apartamento-57m-2-quartos-no-bairro-alvorada-manauis-1364509665?rec=a&lis=vi_web%7C1020%7Cwho_saw_also_saw%7C0 >, acesso em 29/04/2025, às 12h04min;

V – Amostra 03 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manauis/imoveis/vendo-apartamento-cond-ouro-verde-1391779076?rec=a&lis=vi_web%7C1020%7Cwho_saw_also_saw%7C0 >, acesso em 29/04/2025, às 12h06min;

VI – Amostra 04 < <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-alvorada-2971901751.html> >, acesso em 29/04/2025, às 12h07min; e

³ Intervalor de confiança autorizado pela NBR n. 14563-1, em seu item 7.7.1, b.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

VII – Amostra 05 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/apartamento-para-venda-no-condominio-ouro-verde-tem-2-quartos-1395223206?rec=a&lis=vi_web%7C1020%7Cwho_saw_also_saw%7C0 >, acesso em 29/04/2025, às 12h08min.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, apresentando uma letra 'D' inicial grande e estilizada, seguida por 'rean Pereira da Costa'.

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

