



**ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO**

Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Processo n.º: **0312470-92.2006.8.04.0001**

Mandado n.º: **001.2022/178153-7**

Exequente: **Estado do Amazonas**

Executado(a)(s): **Verdinho Materiais de Construção Ltda e outro**

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - POSITIVA

Certifico que, no dia 29/11/2022, às 11h00min, procedi à AVALIAÇÃO do seguinte bem, objeto da ação:

Apartamento n. 204, Bloco Ondina, do Condomínio Jardim Itapoã, situado à Rua Billie Holiday, n. 36, Parque 10 de Novembro, com área de divisão não proporcional de 72,85m² (setenta e dois metros e oitenta e cinco centímetros quadrados), área de divisão não proporcional privativa caracterizada por 01 (uma) vaga de estacionamento de 12,50m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados), área real privativa de cada unidade de 85,35m² (oitenta e cinco metros e trinta e cinco centímetros quadrados), área de divisão proporcional de uso comum de 86,25m² (oitenta e seis metros e vinte e cinco centímetros quadrados), e área global de cada unidade de 171,60m² (cento e setenta e um metros e sessenta centímetros quadrados), perfazendo a fração ideal do terreno de 0,005145, conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 17.546, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM.

Tomando por base as considerações descritas acima quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da Zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, estado geral de conservação, avaliei o imóvel quanto ao valor de comercialização no valor de **R\$ 355.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)**, tudo em conformidade com o Laudo de Avaliação anexo ao presente Auto de Avaliação.

Manaus/AM, 16 de dezembro de 2022.

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

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001, no qual tem por Executada, Carla de Medeiros, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, nos dias 24/11/2022, às 18h00min e 29/11/2022, às 11h00, ante a informação recebida por este Oficial de Justiça Avaliador, advinda do atual ocupante do imóvel avaliando e Inquilino, Sr. Alyson, que desconhece a Executada, uma vez que para ele a proprietária do imóvel seria a Sra. Hercília P. dos S. Santana, pessoa esta beneficiária do pagamento dos aluguéis mensais pagos.

Declarou o Inquilino acima destacado que não conhece a Sra. Hercília, uma vez que o contrato de aluguel firmado entre as partes foi intermediado por uma empresa imobiliária, sendo com esta empresa o contato do Inquilino.

Diante dos fatos e do mandado de avaliação em destaque, o Inquilino solicitou uma cópia para que pudesse encaminhar à empresa imobiliária, bem como o contato deste Oficial de Justiça Avaliador para que as informações chegassem à beneficiária dos aluguéis pagos, no caso, Sra. Hercília, todavia, até o presente momento não houve qualquer retorno do contato por parte da beneficiária dos aluguéis ou mesmo da empresa que faz a intermediação do contrato de aluguel.

Destaca-se que o Sr. Alyson forneceu o número da Matrícula do imóvel constante no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, momento em que foram consideradas de boa-fé e verídicas as informações prestadas pessoalmente pelo Inquilino do imóvel.

Manaus/AM, 16 de dezembro de 2022.



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

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001, no qual tem por Executada, Carla de Medeiros, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, nos dias 24/11/2022, às 18h00min e 29/11/2022, às 11h00, ante a informação recebida por este Oficial de Justiça Avaliador, advinda do atual ocupante do imóvel avaliando e Inquilino, Sr. Alyson, que desconhece a Executada ou se a Executada é casada, solteira ou em união estável, uma vez que para ele a proprietária do imóvel seria a Sra. Hercília P. dos S. Santana, pessoa esta beneficiária do pagamento dos aluguéis mensais pagos.

Ademais, consta na qualificação da Executada que no ano de 2005 seria a Executada solteira, bem como a Executada e seu eventual cônjuge estão em local incerto e não sabido por este Oficial de Justiça Avaliador.

Manaus/AM, 16 de dezembro de 2022.



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

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO ATUAL OCUPANTE – INQUILINO – DILIGÊNCIA
POSITIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001, no qual tem por Executada, Carla de Medeiros, após as formalidades legais, procedi à intimação do Sr. Alyson, momento em que se recusou a opor a sua assinatura no mandado, por alegar ser apenas um Inquilino, todavia, aceitou a contrafé que lhe foi oferecida, no dia 29/11/2022, às 11h00min.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Billie Holiday, n. 36, apartamento 204, Condomínio Jardim Itapoã, Conjunto Uirapuru, Parque 10 de Novembro – Manaus/AM, por meio do que consta nos documentos que ora são colacionados aos autos e do registro fotográfico do imóvel realizado no dia da vistoria *in loco*.

Consideram-se de boa-fé e verídicas as informações prestadas pelo Inquilino do imóvel. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 16 de dezembro de 2022.



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

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 29/11/2022, às 11h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001, no qual tem por Executada, Carla de Medeiros, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, uma vez que o atual ocupante do imóvel, Sr. Alyson se negou assumir o ônus processual de fiel depositário do bem, ao alegar que é apenas um inquilino, cujo contrato de locação de prazo determinado para se encerrar, oportunidade em que indicou o nome da Sra. Hercília P dos S. Santana como responsável pelo recebimento de aluguéis. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 16 de dezembro de 2022.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Carla de Medeiros

COMARCA DE MANAUS

2022

**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 ATUAL OCUPANTE – INQUILINO – DILIGÊNCIA POSITIVA.....	4
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA.....	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA.....	4
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2022/178153-7.....	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.....	8
5 Metodologia Utilizada.....	8
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação.....	8
7 Valor Resultante da Avaliação.....	9
8 Anexos.....	12



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001
 Ação: Execução Fiscal
 Exequente: Estado do Amazonas
 Executada: Carla de Medeiros
 Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
 Mandado n. 001.2022/178153-7

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001, no qual tem por Executada, Carla de Medeiros, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, nos dias 24/11/2022, às 18h00min e 29/11/2022, às 11h00, ante a informação recebida por este Oficial de Justiça Avaliador, advinda do atual ocupante do imóvel avaliando e Inquilino, Sr. Alyson, que desconhece a Executada, uma vez que para ele a proprietária do imóvel seria a Sra. Hercília P. dos S. Santana, pessoa esta beneficiária do pagamento dos aluguéis mensais pagos.

Declarou o Inquilino acima destacado que não conhece a Sra. Hercília, uma vez que o contrato de aluguel firmado entre as partes foi intermediado por uma empresa imobiliária, sendo com esta empresa o contato do Inquilino.

Diante dos fatos e do mandado de avaliação em destaque, o Inquilino solicitou uma cópia para que pudesse encaminhar à empresa imobiliária, bem como o contato deste Oficial de Justiça Avaliador para que as informações chegassem à beneficiária dos aluguéis pagos, no caso, Sra. Hercília, todavia, até o presente momento não houve qualquer retorno do contato por parte da beneficiária dos aluguéis ou mesmo da empresa que faz a intermediação do contrato de aluguel.

Destaca-se que o Sr. Alyson forneceu o número da Matrícula do imóvel constante no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, momento em que foram consideradas de boa-fé e verídicas as informações prestadas pessoalmente pelo Inquilino do imóvel.

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001, no qual tem por Executada, Carla de Medeiros, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, nos dias 24/11/2022, às 18h00min e 29/11/2022, às 11h00, ante a informação recebida por este Oficial de Justiça Avaliador, advinda do atual ocupante do imóvel avaliando e Inquilino, Sr. Alyson, que desconhece a Executada ou se a Executada é casada, solteira ou em união estável, uma vez que para ele a proprietária do imóvel seria a Sra. Hercília P. dos S. Santana, pessoa esta beneficiária do pagamento dos aluguéis mensais pagos.

Ademais, consta na qualificação da Executada que no ano de 2005 seria a Executada solteira, bem como a Executada e seu eventual cônjuge estão em local incerto e não sabido por este Oficial de Justiça Avaliador.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO ATUAL OCUPANTE – INQUILINO – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001, no qual tem por Executada, Carla de Medeiros, após as formalidades legais, procedi à intimação do Sr. Alyson, momento em que se recusou a opor a sua assinatura no mandado, por alegar ser apenas um Inquilino, todavia, aceitou a contrafé que lhe foi oferecida, no dia 29/11/2022, às 11h00min.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Billie Holiday, n. 36, apartamento 204, Condomínio Jardim Itapoã, Conjunto Uirapuru, Parque 10 de Novembro – Manaus/AM, por meio do que consta nos documentos que ora são colacionados aos autos e do registro fotográfico do imóvel realizado no dia da vistoria *in loco*.

Consideram-se de boa-fé e verídicas as informações prestadas pelo Inquilino do imóvel. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 29/11/2022, às 11h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0312470-92.2006.8.04.0001, no qual tem por Executada, Carla de Medeiros, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, uma vez que o atual ocupante do imóvel, Sr. Alyson se negou assumir o ônus processual de fiel depositário do bem, ao alegar que é apenas um inquilino, cujo contrato de locação de prazo determinado para se encerrar, oportunidade em que indicou o nome da Sra. Hercília P dos S. Santana como responsável pelo recebimento de aluguéis. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2022/178153-7

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Billie Holiday, n. 36, apartamento 204, Condomínio Jardim Itapoã, Conjunto Uirapuru, Parque 10 de Novembro, nesta Capital, para fins de prosseguimento da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0312470-92.2006.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

Em primeira diligência realizada no endereço indicado no mandado, no dia 24/11/2022, às 18h00min, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que o imóvel em questão

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

era alugado e que ali residiam a Sra. Ana e o Sr. Alyson (filho da Sra. Ana), com outras pessoas e que aquele imóvel era alugado. Questionados se conheciam a Sra. Carla de Medeiros, os Agentes de Portaria do local indicaram apenas que não havia nenhum tipo de registro da Sra. Carla de Medeiros como responsável, moradora ou proprietária do imóvel avaliando e nem era essa pessoa conhecida. Ato em que ali foi deixado o número de celular deste Oficial de Justiça Avaliador para que os ocupantes do imóvel pudessem retornar o contato.

No dia seguinte, o Sr. Alyson entrou em contato, solicitou informações acerca do Mandado de Intimação e marcou o dia 29/11/2022 pela parte da manhã para o retorno da diligência.

Na oportunidade, o Ocupante e Inquilino do imóvel avaliando concedeu autorização de acesso ao interior imóvel para avaliação das benfeitorias ali existentes e realização de registros fotográficos.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Rua Billie Holiday, n. 36, apartamento 204, Condomínio Jardim Itapoã, Conjunto Uirapuru, Parque 10 de Novembro, nesta Capital, com área de divisão não proporcional de 72,85m² (setenta e dois metros e oitenta e cinco centímetros quadrados), área de divisão não proporcional privativa caracterizada por 01 (uma) vaga de estacionamento de 12,50m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados), área real privativa de cada unidade de 85,35m² (oitenta e cinco metros e trinta e cinco centímetros quadrados), área de divisão proporcional de uso comum de 86,25m² (oitenta e seis metros e vinte e cinco centímetros quadrados), e área global de cada unidade de 171,60m² (cento e setenta e um metros e sessenta centímetros quadrados), perfazendo a fração ideal do terreno de 0,005145, conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 17.546, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM, cujo inteiro teor ora se acostaa aos autos.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 17.546, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM, consta a seguinte descrição:



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

Matrícula n.º

17.546

Ficha

01 verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula anterior nº 12.797. - Procede-se a esta Averbação para fazer constar a **RETIFICAÇÃO DO IMÓVEL**, objeto da presente matrícula que passou a ter a seguintes descrição: **Apartamento nº 204** (duzentos e quatro), do Bloco 06 - Ondina, do **Condomínio Residencial Jardim Itapoã**, situado na Rua Billy Holiday, nº 36, Parque Dez de Novembro, segundo distrito imobiliário desta Capital, constituído de: uma sala de estar/jantar, circulação interna, uma varanda, três quartos, sendo: um tipo suíte, um banheiro social, um banheiro privativo, copa-cozinha, e área de serviço, possuindo a Área de divisão não proporcional Privativa de **72,85 m²**; Área de divisão não proporcional privativa caracterizado por 01(uma) vaga de estacionamento de **12,50 m²**; Área real privativa de cada unidade: **85,35 m²**; Área de divisão proporcional de uso comum de **86,25 m²**; Área real global de cada unidades de **171,60 m²**, perfazendo a fração ideal do terreno de **0,005145**. - **Ratificam-se** os demais termos não alterados. - **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AC691829-18 - Protocolo 54142 - Livro 2 - Nº 17546 - Reg./Av. 2 - Data/Hora de utilização: 20/05/2010 14:33:08 - Emitido por FERNANDO AUGUSTO GOMES - FUNETJ: R\$12.20 - FUNDPAM: R\$6.10 - Código de segurança: D042-875F-E48B-0A6E - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br. - Emolumentos: R\$122,00; Lei 2.751/02; Valor total Pago: R\$140,30/ Importe nº 18.652. - O referido é verdade e dou fé. Manaus, 20 de maio de 2010. *[Assinatura]* O Oficial. - FAG**

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel - Matrícula 17.546

Ali estando este Oficial de Justiça Avaliador foi informado pelo Ocupante que a estrutura física do imóvel não diverge da indicada na Certidão Narrativa acima destacada, permanecendo-se a divisão em 01 (uma) Sala de estar/jantar, área de circulação interna, 03 (três) quartos, sendo 01 (um) tipo suíte, 01 (um) banheiro social, 01 (um) banheiro privativo, 01 (uma) copa-cozinha e 01 (uma) área de serviço, pois segundo o Ocupante, desde que adentraram ao imóvel, há cerca de 05 (cinco) anos, não houve qualquer tipo de reforma que alterou a disposição interna dos cômodos do apartamento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



Foto do imóvel avaliando – foto de dia 29/11/2022, às 11h00min
Imóvel situado no segundo andar

Das informações prestadas pelo Sr. Alyson, Inquilino, o imóvel não sofreu nenhum abalo em sua estrutura, não havendo sinais de rachaduras, trincos ou fissuras aparentes quando da avaliação do imóvel. Ademais, o Inquilino acima destacado declarou que o imóvel não passou por reformas recentes, apenas pintura de algumas paredes do apartamento.

Consideraram-se, ainda, de boa-fé e verídicas as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador, pelo Ocupante e atual Inquilino, Sr. Alyson.

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. 14.653-1 – 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 é pavimentado, plano, de baixa movimentação de veículos e pessoas, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, calçadas, esgotamento sanitário, iluminação pública, transporte público e limpeza urbana.

No que se refere especificamente ao Condomínio Jardim Itapoã, onde está inserido o imóvel avaliando, é de se destacar que o referido Condomínio conta com Portaria e controle de entrada e saída de pedestres e veículos, por meio de cancela e Agentes de Portaria.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso residencial, havendo apenas 01 (um) imóvel voltado para o uso comercial, todavia, o Bairro em que está situado o imóvel avaliando, atualmente, tem o seu uso misto, seja residencial, comercial ou mesmo residencial e comercial na mesma localidade.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, diversas linhas de transporte público regular, terminais de ônibus, escolas públicas, supermercados, escolas públicas, prédios de uso comercial e/ou residencial, lojas de uma variada gama de serviços, órgãos públicos federais, estaduais e municipais, parques, praças e quadras para prática desportiva, dentre outros.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como mercadinhos, lojas de roupas e calçados, restaurantes, lanches, docerias, farmácias, além de templos religiosos.

5 Metodologia Utilizada

Inicialmente, cumpre destacar que a presente avaliação tomou em conta o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 17.546, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras que ora se colaciona aos autos, o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 411527 e o registro fotográfico do imóvel avaliando, que ora colaciona ao presente Laudo de Avaliação.

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 e a Matrícula n. 17.546, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras que ora se colaciona aos autos, o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 411527, o registro fotográfico do imóvel avaliando, as amostras comparativas e a lista com os URL's das amostras comparativas ora colacionadas ao presente Laudo de Avaliação.

Ademais, constatou-se, do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 17.546, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, que ora se colaciona aos autos do processo de execução fiscal acima destacado, que não há quaisquer ônus reais, processuais ou de outra natureza averbados no registro do imóvel avaliando.



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

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\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta 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 07 (sete) imóveis semelhantes ao imóvel avaliado.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M ²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00
02	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00
03	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	-10%	R\$ 360.000,00
04	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 380.000,00	- 6%	R\$ 357.200,00
05	Parque 10 de Novembro	03	73	R\$ 340.000,00	- 5%	R\$ 323.000,00
06	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 290.000,00	-	R\$ 290.000,00

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, 02 e 03, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.

Foi ainda aplicado o fator de redução de 6% (seis por cento) no valor do imóvel anunciado na Amostra 04, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra, pois os valores ofertados estão abaixo de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) e acima de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Foi, também, aplicado o fator de redução de 5% (cinco por cento) no valor do imóvel anunciado na Amostra 05, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra, pois os valores ofertados estão abaixo de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

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.

Não se mostrou necessário aplicar a redução no valor do imóvel anunciado – Amostra 06 – em razão do valor do imóvel, como anunciado, se encontrar abaixo da média de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

mercado para venda de imóveis similares, principalmente se considerado o valor do metro quadrado.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00
02	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00
03	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	-10%	R\$ 360.000,00
04	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 380.000,00	- 6%	R\$ 357.200,00
05	Parque 10 de Novembro	03	73	R\$ 340.000,00	- 5%	R\$ 323.000,00
06	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 290.000,00	-	R\$ 290.000,00
TOTAL						R\$ 2.050.200,00

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 do valor tratado / número de amostras

Média Aritmética = 2.050.200,00 / 6

Média Aritmética = R\$ 341.700,00

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 15% (quinze por cento).

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Média Aritmética	R\$ 341.700,00
20% a maior	R\$ 392.955,00
20% a menor	R\$ 290.445,00

Diante disso, é possível verificar que há necessidade de se excluir a Amostra com valor de oferta abaixo do intervalo de confiança. Diante disso, é possível excluir a Amostra 06.

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00
02	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00
03	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	-10%	R\$ 360.000,00
04	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 380.000,00	- 6%	R\$ 357.200,00
05	Parque 10 de Novembro	03	73	R\$ 340.000,00	- 5%	R\$ 323.000,00
06	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 290.000,00	-	R\$ 290.000,00
TOTAL						R\$ 2.050.200,00



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M ²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00
02	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	- 10%	R\$ 360.000,00
03	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 400.000,00	-10%	R\$ 360.000,00
04	Jardim Itapoã	03	73	R\$ 380.000,00	- 6%	R\$ 357.200,00
05	Parque 10 de Novembro	03	73	R\$ 340.000,00	- 5%	R\$ 323.000,00
TOTAL						R\$ 1.760.200,00

$$\text{Média Ponderada} = 1.760.200,00 / 5$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ } 352.040,00$$

Logo, diante do acima disposto, é possível observar que o resultado da Média Ponderada do metro quadrado acima destacada, caracteriza-se 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:

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

$$\text{VM} = \text{R\$ } 352.040,00 + \text{fator de arredondamento}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 352.040,00 + \text{R\$ } 2.960,00$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 355.000,00 \text{ (trezentos e cinquenta e cinco mil reais)}$$

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\$ 355.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 358.550,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 351.450,00

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

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\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais).

8 Anexos

- I – Mapa de localização do imóvel;
- II – Relatório Fotográfico parcial do imóvel;
- III – Certidão Narrativa Atualizada da Matrícula n. 17.546 – 2º CRI;
- IV – Amostra 01;
- V – Amostra 02;
- VI – Amostra 03;
- VII – Amostra 04;
- VIII – Amostra 05;
- IX – Amostra 06; e
- X – Lista de links com as URL's das Amostras.

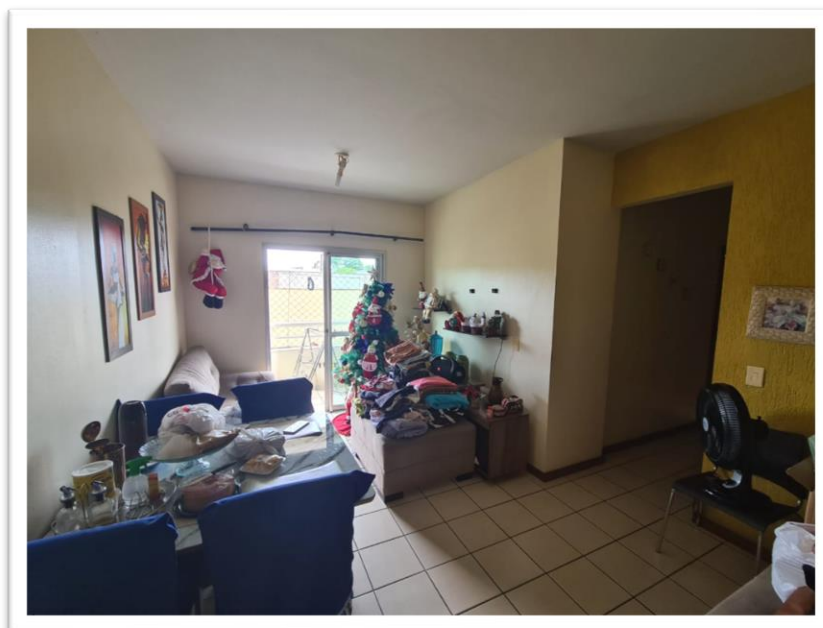
Manaus/AM, 14 de dezembro de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Erick Drea', written over a circular stamp or mark.

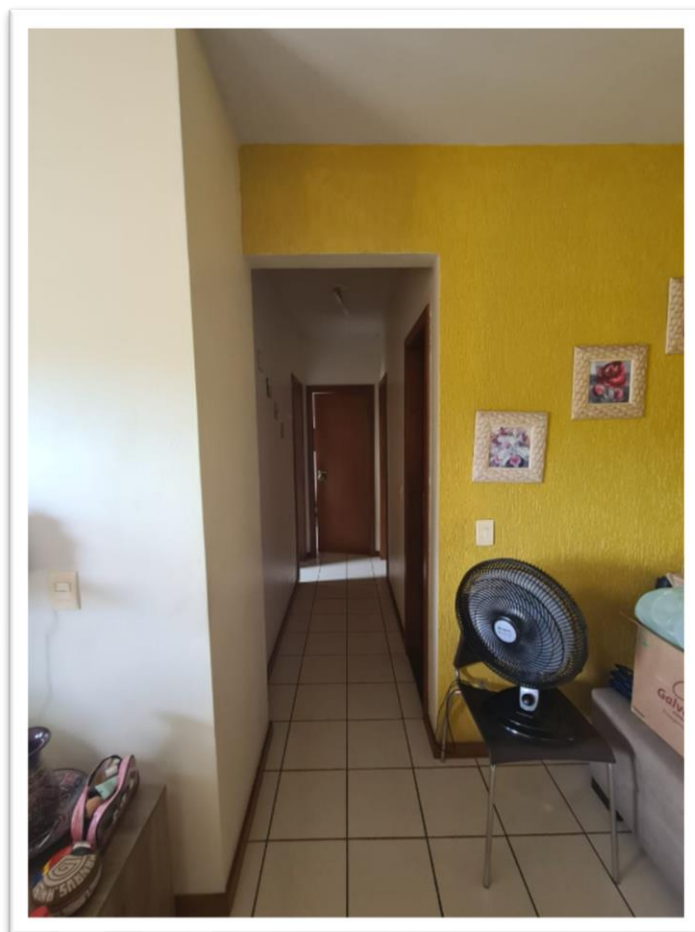
Erick Drea Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula n. 9.562-1A

FOTOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

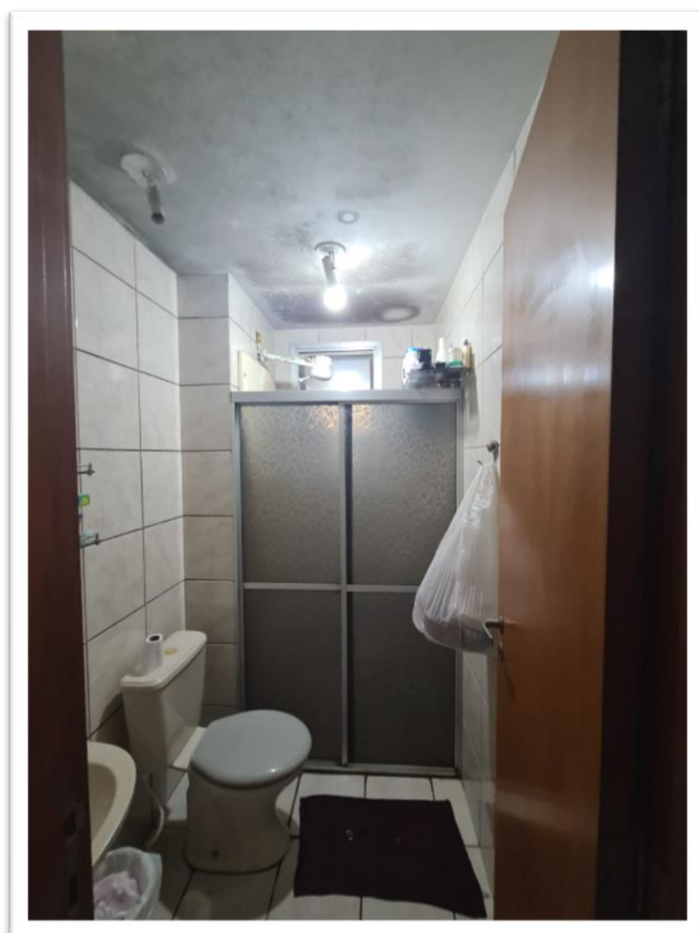
SALA DE ESTAR E VARANDA



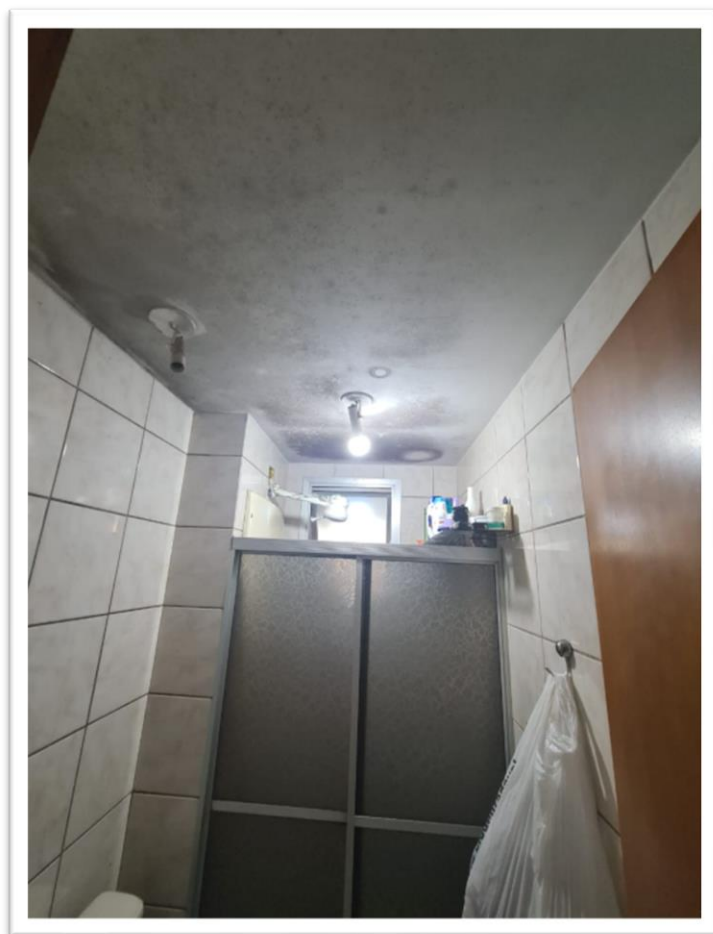
CORREDOR DE ACESSO À ÁREA ÍNTIMA



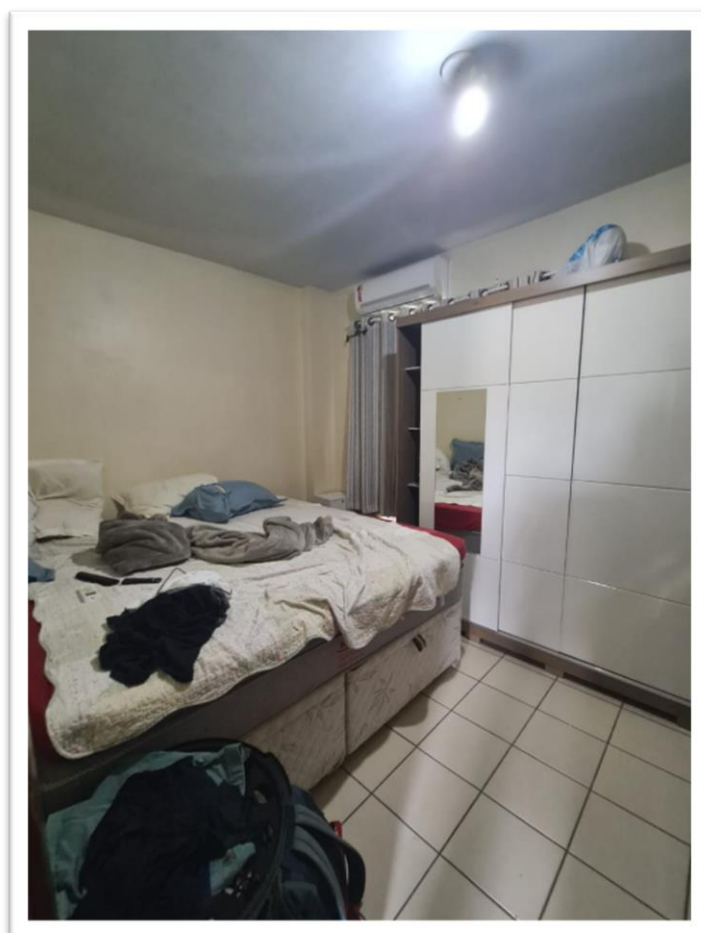
BANHEIRO SOCIAL



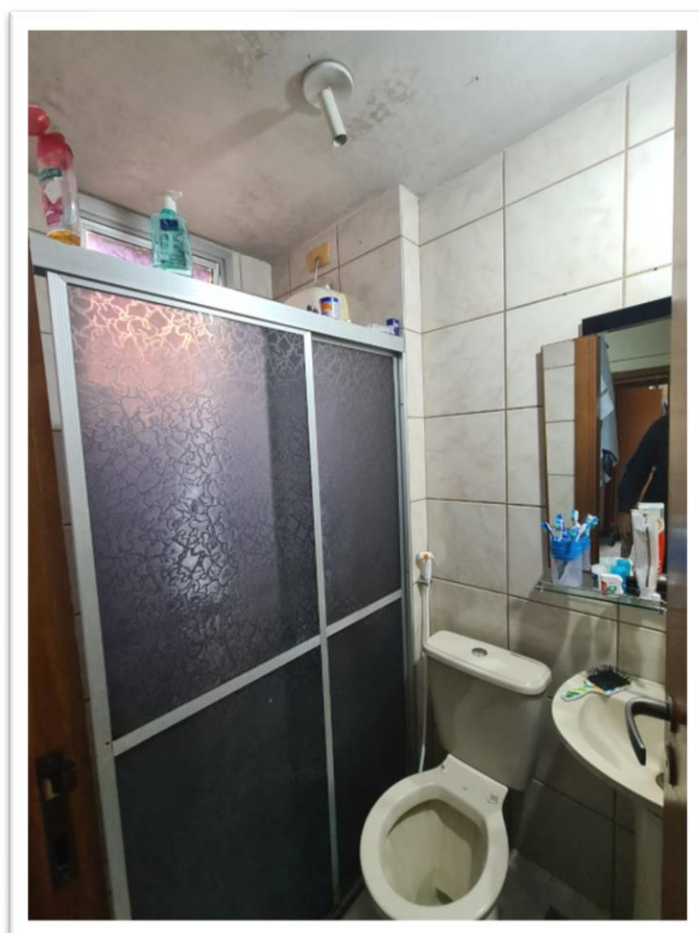
BANHEIRO SOCIAL TETO



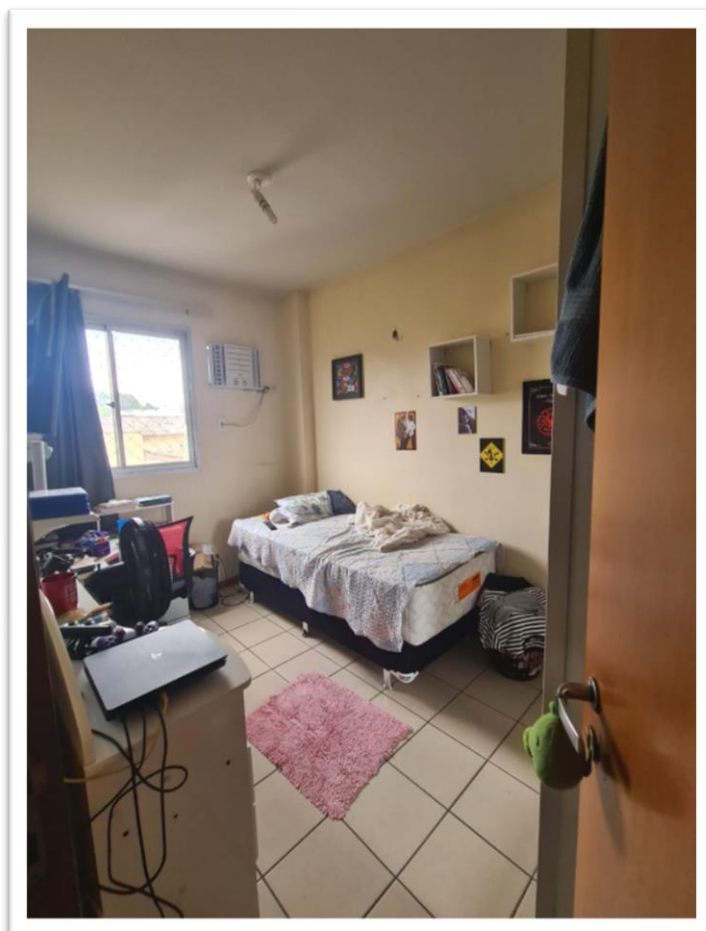
SUÍTE



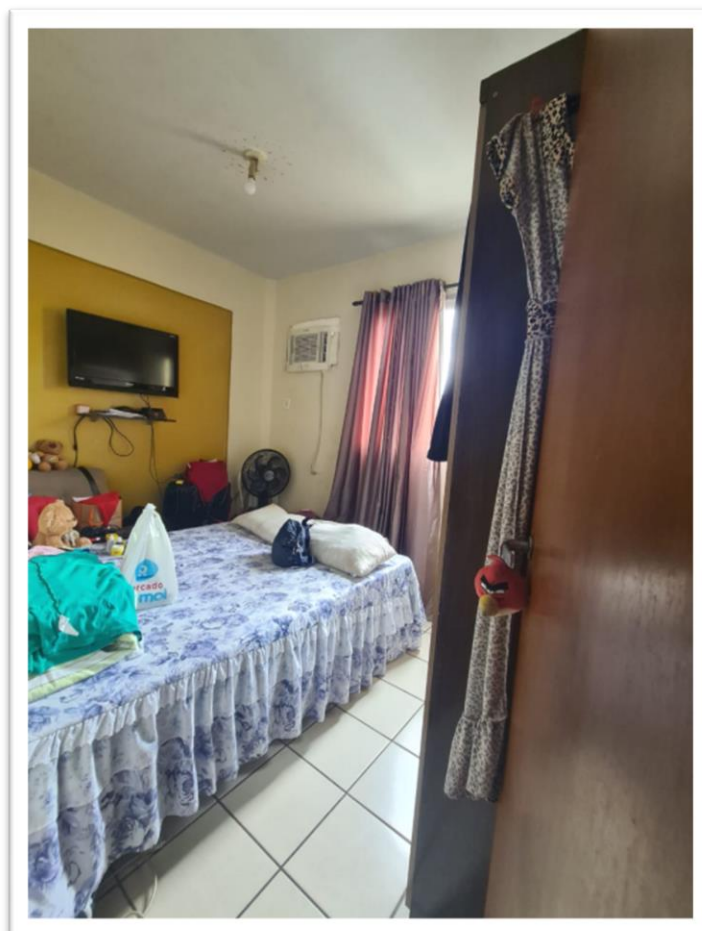
BANHEIRO DA SUÍTE



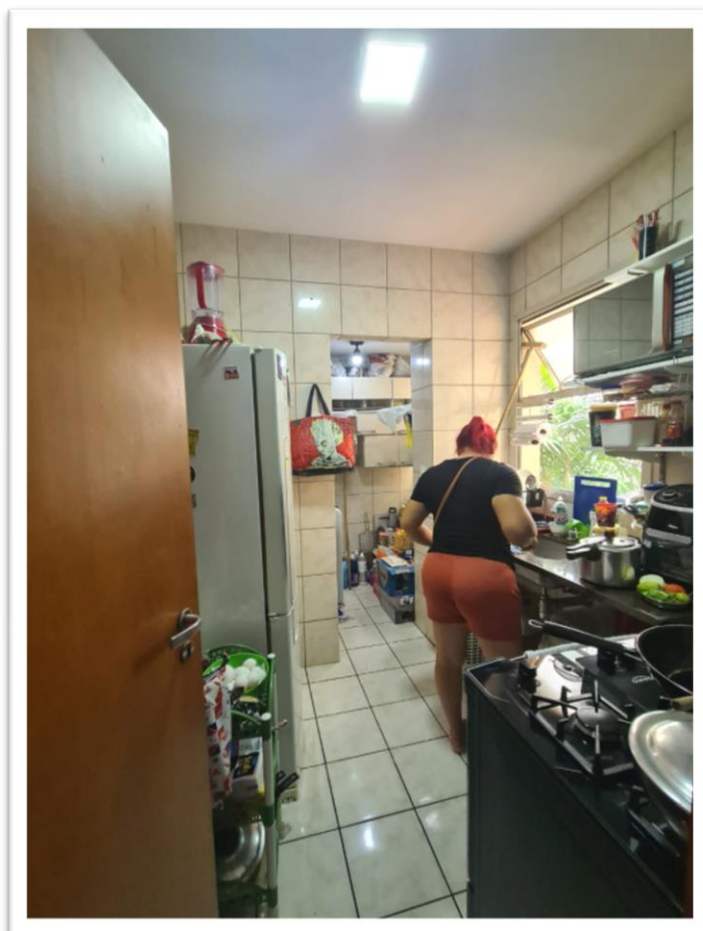
QUARTO SECUNDÁRIO





QUARTO TERCEÁRIO



COZINHA COM ACESSO À DESPENSA



		PREFEITURA DE MANAUS - AM SEMEF BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO Inscrição: 1.26.0161.3.1497.0128.0 Matrícula: 411527				
CÓD. CONTRIBUINTE 1068956	CPF / CNPJ 04.804.149/0001-84	CONTRIBUINTE PRINCIPAL CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDIM ITAPOA			RG	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL						
TIPO IMÓVEL PREDIAL		CATEGORIA TRIBUTAVEL PMM		INSCRIÇÃO ANTERIOR 1..2.6.01.6.1.4..1497..		HABITAÇÃO ECONÔMICA NÃO
CÓDIGO 71411	LOGRADOURO RUA - BILLIE HOLIDAY			NÚMERO 36	CEP 69.050-445	
COMPLEMENTO BL ONDINA APT 204, CD RES. JARD. ITAPOA			BAIRRO PARQUE 10 DE NOVENBRO		CIDADE / ESTADO MANAUS / AM	
LOTEAMENTO			CONDOMÍNIO			
SITUAÇÃO CADASTRAL						
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVO						
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO						
ÁREA DO TERRENO (M²) 24.128,91		TESTADA PRINCIPAL (M) 40,35		Nº DE FRENTES 1		CÓDIGO FISCAL 02-FOI MEDIDO
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²) 30.691,20		PROFUNDIDADE (M) 32,23		TOTAL DE UNIDADES NO LOTE 192		
SITUAÇÃO DA QUADRA MEIO DA QUADRA			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 7		ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE 159,85
TIPO HABITE-SE SIM			NÚMERO HABITE-SE		DATA HABITE-SE / /	
ESCOAMENTO SANITÁRIO CÉU ABERTO			SUBSOLO NÃO			
TERRAÇO NÃO			SITUAÇÃO DA UNIDADE CONSTR SUPERPOSTA FRENTE			
TIPO DE CONSTRUÇÃO APARTAMENTO			ALINHAMENTO RECUADA			
SITUAÇÃO RELATIVA AO LOTE ISOLADA			ESTRUTURA CONCRETO			
PATRIMÔNIO PARTICULAR			USO DO IMÓVEL RESIDENCIAL			
REVESTIMENTO DA FACHADA REBOCO			COBERTURA LAJE			
PAREDE ALVENARIA			PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM			GRANDES GERADORES DE LIXO NÃO			
DADOS VALOR VENAL						
VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 15.980,18		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$) 138.739,93		VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 154.720,11		CAT* 91
ALÍQUOTA (%)* 0,9000						
SERVIÇOS URBANOS						
LIMPEZA URBANA			PAVIMENTAÇÃO			
TRANSP. COLETIVO			COLETA DE LIXO			
ILUMINAÇÃO PÚBLICA			GALERIAS PLUVIAIS			
GUIAS E SARJETAS			REDE TELEFÔNICA			
ELETRIFICAÇÃO			ÁGUA			
DRENAGEM						