



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA

Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa

Mandado n. 001.2025/056852-8

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 06/06/2025, às 13h15min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001, no qual tem por Executada, Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

LOTE DE TERRAS situado na Rua Rio de Janeiro, Lote n. 11, Quadra Especial, Loteamento Parque das Laranjeiras, Flores – Manaus/AM, nesta Capital, com área total do terreno medindo 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 54.950, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.

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\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais).**

Manaus/AM, 30 de junho de 2025.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS LEGAIS DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA
NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001, no qual tem por Executada, Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA, após as formalidades legais, no dia 06/06/2025, às 13h15min deixei de proceder à intimação dos Responsáveis Legais da Executada, Salvador Matias Belas Soares, CPF 159.263.385-49 e de José Ramos Belas Soares, CPF 060.069.905-63, uma vez que o imóvel apontado pela Procuradoria Geral do Estado ostenta características de abandono, sem que haja ali sinais de ocupação humana recente.

Ademais, o Vizinho ao lado, quando questionado, declarou que o imóvel está há mais de 10 (dez) anos sem qualquer ocupação humana e que apenas alguns funcionários que seriam ligados ao Proprietário do imóvel aparecem ali quando os vizinhos reclamam do mato alto, não sabendo declinar o endereço em que poderia a sede da Executada ser localizada ou dos Responsáveis Legais da Executada.

Desta feita, ante a ausência de informações atualizadas acerca do endereço da Executada e dos Responsáveis Legais da Executada, bem como se estão vivos ou não, encerrou-se a diligência.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Rio de Janeiro, Lote n. 11, Quadra Especial, Loteamento Parque das Laranjeiras, Flores – Manaus/AM, por meio do que consta nos documentos acostados aos autos e da vistoria *in loco* do imóvel.

Manaus/AM, 30 de junho 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 INTIMAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA
NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001, no qual tem por Executada, Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA, após as formalidades legais, no dia 06/06/2025, às 13h15min deixei de proceder à intimação dos Proprietários do imóvel avaliando, José Ramos Belas Soares, CPF 060.069.905-63 e de Cleusa de Cerqueira Soares, CPF 104.988.005-63, uma vez que o imóvel apontado pela Procuradoria Geral do Estado ostenta características de abandono, sem que haja ali sinais de ocupação humana recente.

Ademais, o Vizinho ao lado, quando questionado, declarou que o imóvel está há mais de 10 (dez) anos sem qualquer ocupação humana e que apenas alguns funcionários que seriam ligados ao Proprietário do imóvel aparecem ali quando os vizinhos reclamam do mato alto, não sabendo declinar o endereço em que poderiam os Proprietários do imóvel avaliando serem encontrados.

Desta feita, ante a ausência de informações atualizadas acerca do endereço Proprietários do imóvel avaliando, bem como se estão vivos ou não, encerrou-se a diligência.

Manaus/AM, 30 de junho de 2025.

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

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 NEGATIVA

Certifico que, nos dias 06/06/2025, às 13h15min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001, no qual tem por Executada, Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, uma vez que o imóvel apontado pela Procuradoria Geral do Estado ostenta características de abandono, sem que haja ali sinais de ocupação humana recente.

Ademais, o Vizinho ao lado, quando questionado, declarou que o imóvel está há mais de 10 (dez) anos sem qualquer ocupação humana e que apenas alguns funcionários que seriam ligados ao Proprietário do imóvel aparecem ali quando os vizinhos reclamam do mato alto, não sabendo declinar o endereço em que poderiam os Proprietários do imóvel avaliando serem encontrados.

Manaus/AM, 30 de junho de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, com uma letra 'D' proeminente.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Rio de Janeiro, Lote n. 11, Quadra Especial, Loteamento
Parque das Laranjeiras, Bairro Flores – Manaus/AM

Processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA

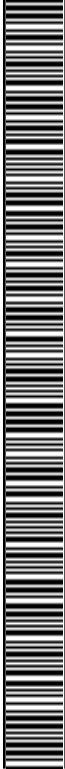
COMARCA DE MANAUS

2025

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

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

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em <https://projudi.tjam.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLT3 5LZG3 M288X MQB5A





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS LEGAIS DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
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. 001.2025/056852-8	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	7
5 Metodologia Utilizada	7
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação	7
7 Valor Resultante da Avaliação	7
8 Anexos	10





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA

Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa

Mandado n. 001.2025/056852-8

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS LEGAIS DA EXECUTADA –
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001, no qual tem por Executada, Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA, após as formalidades legais, no dia 06/06/2025, às 13h15min deixei de proceder à intimação dos Responsáveis Legais da Executada, Salvador Matias Belas Soares, CPF 159.263.385-49 e de José Ramos Belas Soares, CPF 060.069.905-63, uma vez que o imóvel apontado pela Procuradoria Geral do Estado ostenta características de abandono, sem que haja ali sinais de ocupação humana recente.

Ademais, o Vizinho ao lado, quando questionado, declarou que o imóvel está há mais de 10 (dez) anos sem qualquer ocupação humana e que apenas alguns funcionários que seriam ligados ao Proprietário do imóvel aparecem ali quando os vizinhos reclamam do mato alto, não sabendo declinar o endereço em que poderia a sede da Executada ser localizada ou dos Responsáveis Legais da Executada.

Desta feita, ante a ausência de informações atualizadas acerca do endereço da Executada e dos Responsáveis Legais da Executada, bem como se estão vivos ou não, encerrou-se a diligência.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Rio de Janeiro, Lote n. 11, Quadra Especial, Loteamento Parque das Laranjeiras, Flores – Manaus/AM, por meio do que consta nos documentos acostados aos autos e da vistoria *in loco* do imóvel.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL AVALIANDO –
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001, no qual tem por Executada, Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA, após as formalidades legais, no dia 06/06/2025, às 13h15min deixei de proceder à intimação dos Proprietários do imóvel avaliando, José Ramos Belas Soares, CPF 060.069.905-63 e de Cleusa de Cerqueira Soares, CPF 104.988.005-63, uma vez que o imóvel apontado pela Procuradoria Geral do Estado ostenta características de abandono, sem que haja ali sinais de ocupação humana recente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Ademais, o Vizinho ao lado, quando questionado, declarou que o imóvel está há mais de 10 (dez) anos sem qualquer ocupação humana e que apenas alguns funcionários que seriam ligados ao Proprietário do imóvel aparecem ali quando os vizinhos reclamam do mato alto, não sabendo declinar o endereço em que poderiam os Proprietários do imóvel avaliando serem encontrados.

Desta feita, ante a ausência de informações atualizadas acerca do endereço Proprietários do imóvel avaliando, bem como se estão vivos ou não, encerrou-se a diligência.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, nos dias 06/06/2025, às 13h15min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0201494-76.2010.8.04.0001, no qual tem por Executada, Kadosh Comércio de Artigos de Armarinho LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, uma vez que o imóvel apontado pela Procuradoria Geral do Estado ostenta características de abandono, sem que haja ali sinais de ocupação humana recente.

Ademais, o Vizinho ao lado, quando questionado, declarou que o imóvel está há mais de 10 (dez) anos sem qualquer ocupação humana e que apenas alguns funcionários que seriam ligados ao Proprietário do imóvel aparecem ali quando os vizinhos reclamam do mato alto, não sabendo declinar o endereço em que poderiam os Proprietários do imóvel avaliando serem encontrados.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/056852-8

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Rio de Janeiro, Lote n. 11, Quadra Especial, Loteamento Parque das Laranjeiras, Flores, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0201494-76.2010.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

Em diligência realizada no local indicado pela Procuradoria Geral do Estado, no dia 06/06/2025, às 13h15min, foi possível constatar que se trata de um imóvel sem sinais de qualquer ocupação humana recente, estando atualmente sem qualquer tipo de aproveitamento útil e social do imóvel, apenas com demarcações aparentes de confrontações e limitações do imóvel por meio de um muro alto e fechado, que não permitia visão interna do imóvel.

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

Ademais, o Vizinho ao lado, quando questionado, declarou que o imóvel está há mais de 10 (dez) anos sem qualquer ocupação humana e que apenas alguns funcionários que seriam ligados ao Proprietário do imóvel aparecem ali quando os vizinhos reclamam do mato alto, não sabendo declinar o endereço em que poderiam os Proprietários do imóvel avaliando serem encontrados.

Foi possível perceber, ainda, que não há qualquer construção útil e aproveitável (benfeitoria).

Em acréscimo, importa destacar que o somente foi possível localizar o imóvel avaliando em destaque em razão dos apontamentos realizados pelo Exequente, visto que o imóvel destacado está com características de abandono, com muito mato nos muros, não havendo sequer visão de porta ou portão de acesso ao interior do imóvel ou qualquer informação visível acerca da identificação do imóvel avaliando como destacado no mandado.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Rua Rio de Janeiro, Lote n. 11, Quadra Especial, Loteamento Parque das Laranjeiras, Flores – Manaus/AM, nesta Capital, com área total do terreno medindo 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 54.950, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, cujo inteiro teor está acostado aos autos às fls. 199/200.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 54.950, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis em Manaus/AM, consta a seguinte descrição:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE LETRAS	
CERTIDÃO		(1º) OFÍCIO	
Matrícula		JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA	
Ficha		OFICIAL	
54.950	01	C.P.F. 053.057.802-68	
		Telefone: 633-3536 - Fax: 633-3010 - Manaus(AM)	
		Manaus, 23 de 06 de 2006	
IMÓVEL:- LOTE DE TERRAS sob o nº 11, da quadra Especial, situado na Rua Rio de Janeiro, do loteamento denominado PARQUE DAS LARANJEIRAS, Bairro de Flores, desta cidade, com uma área de quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450,00m²) e perímetro de noventa metros lineares (90,00mls), com os limites e confrontações seguintes: NORTE, por uma linha de trinta metros (30,00m), confinando com o lote 10; ao SUL, por uma linha de trinta metros (30,00m), confinando com o lote 11; a LESTE, por uma linha de quinze metros (15,00m), confinando-se com os lotes 21 e 22; e a OESTE, por uma linha de quinze metros (15,00m), confinando-se com a Rua Rio de Janeiro; Terreno esse que faz parte de um todo maior, havido por compra a Newton de Menezes Vieiralves e sua mulher, Lucemi Antony Vieiralves, conforme escritura de compra e venda, das Notas do Tabelião do 2º Ofício, desta cidade, devidamente transcrita neste Cartório, às fls. 169 do livro 3-T, sob o nº 36.516, posteriormente retificada e ratificada por escritura pública, das Notas do Tabelião do 2º Ofício, e averbada neste Cartório, no livro 3-T, sob o nº 7.410.-			
PROPRIETÁRIA:- ELA - EMPRESA LÍDER DE ASSESSORIA LTDA., empresa estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 04.211.082/0001-74.			

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 54.950



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

A estrutura física do imóvel objeto da avaliação não difere do que consta na Certidão Narrativa do imóvel objeto do mandado, como abaixo se verifica.



Lote de Terra com localização indicada pela Procuradoria Geral do Estado do Amazonas – foto do dia 06/06/2025, às 13h15min

Desta feita, não foi possível visualizar e/ou localizar qualquer tipo de construção ou benfeitoria útil e aproveitável, sendo considerado, portanto, apenas o valor do metro quadrado da área do imóvel avaliando para fins de consideração de seu valor de mercado.

Nesse sentido, à vista dos documentos contidos nos autos e da vistoria *in loco*, importa nesse ponto desatacar que se procedeu à avaliação do imóvel nos termos da NBR n. 14.653-2 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos.

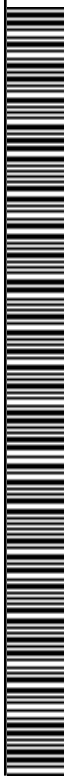
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação

4.1 Características do logradouro de situação

O logradouro onde se localiza o bem apontado pela Procuradoria Geral do Estado como imóvel avaliando, ostenta ao seu redor áreas de uso residencial e/ou comercial.

Ademais, o logradouro em questão é pavimentado, em active e sem saída pelos fundos.

No local há baixíssima movimentação de veículos e de pedestres, sendo possível notar que há rede de energia elétrica disponível, não há calçamento e meio fio regular por toda a extensão.





PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro de uso residencial e comercial, todavia, há tendência de predominância do uso comercial/empresarial nos próximos anos.

Há nos arredores uma grande diversidade de empresas e estabelecimentos comerciais, principalmente, restaurantes, todavia, há academias, postos de combustíveis, centros comerciais, sede de Loja Maçônica, condomínios Residenciais e Prediais, dentre outros.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, farmácias, lanches e redes de *fast food*.

Nas proximidades, o bairro conta com uma estrutura de comércio como: mercearias, padarias, Mercados, supermercados, 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. 54.950, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis.

Nesse diapasão, foi possível constatar que o imóvel em questão está sem uso e sem qualquer tipo de construção ou benfeitoria que denote ocupação humana recente no local.

Diante de tal fato, promove-se pela escolha de avaliação pelo método evolutivo, considerando-se apenas o valor de mercado da área do imóvel avaliando.

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 relatório fotográfico parcial da diligência realizada para elaboração do laudo de avaliação e a tabela de Valores Básicos dos Bairros da cidade de Manaus elaborado pela municipalidade.

Ademais, do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 54.950, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, que ora se colaciona aos autos do processo de execução fiscal acima destacado, restou constatada a inexistência de ônus incidentes sobre o imóvel.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

imóvel identificado no presente mandado, quanto ao valor de mercado, no montante de **R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta 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 03 (três) imóveis semelhantes ao imóvel avaliando.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	LOCAL	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
01	Flores	330	R\$ 250.000,00	-	R\$ 250.000,00	R\$ 757,5757
02	Flores	1120	R\$ 790.000,00	-	R\$ 790.000,00	R\$ 705,3571
03	Flores	375	R\$ 350.000,00	- 10%	R\$ 315.000,00	R\$ 840,00
04	Flores	4800	R\$ 4.000.000,00	- 10%	R\$ 3.600.000,00	R\$ 750,00
TOTAL						R\$ 2.906,6395

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 03 e 04, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.

Não foi necessário aplicar qualquer fator de oferta nas Amostras 01 e 02, uma vez que se mostraram ofertas com valores adequados ao valor de mercado em que estão inseridas, de acordo com as características de uso.

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.

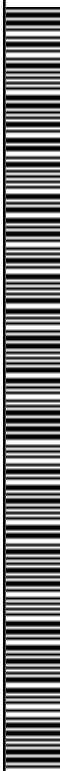
PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02

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 os imóveis estão localizados no mesmo Bairro e não há diferença substancial de na destinação e uso dos imóveis objeto das amostras selecionadas.

Destacado esse fato, passa-se então à extração da média aritmética em relação às amostras restantes.

AMOSTRA	LOCAL	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
---------	-------	----	-------	--------------	---------------	--------------





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

01	Flores	330	R\$ 250.000,00	-	R\$ 250.000,00	R\$ 757,5757
02	Flores	1120	R\$ 790.000,00	-	R\$ 790.000,00	R\$ 705,3571
03	Flores	375	R\$ 350.000,00	- 10%	R\$ 315.000,00	R\$ 840,00
04	Flores	4800	R\$ 4.000.000,00	- 10%	R\$ 3.600.000,00	R\$ 750,00
TOTAL						R\$ 2.906,6395

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 = 2.906,6395 / 4

Média Aritmética = R\$ 726,6598

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\$ 726,6598
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 799,3257
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 653,9938

Do resultado do intervalo de confiança acima, conclui-se que há necessária de excluir Amostra 03, 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	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
01	Flores	330	R\$ 250.000,00	-	R\$ 250.000,00	R\$ 757,5757
02	Flores	1120	R\$ 790.000,00	-	R\$ 790.000,00	R\$ 705,3571
03	Flores	375	R\$ 350.000,00	-10%	R\$ 315.000,00	R\$ 840,00
04	Flores	4800	R\$ 4.000.000,00	- 10%	R\$ 3.600.000,00	R\$ 750,00

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

AMOSTRA	LOCAL	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
01	Flores	330	R\$ 250.000,00	-	R\$ 250.000,00	R\$ 757,5757
02	Flores	1120	R\$ 790.000,00	-	R\$ 790.000,00	R\$ 705,3571
04	Flores	4800	R\$ 4.000.000,00	- 10%	R\$ 3.600.000,00	R\$ 750,00
TOTAL						R\$ 2.212,9328

Extraída a soma das Amostras coletadas, após a homogeneização, restaram então 03 (três) 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Média Ponderada = 2.212,9328 / 3

Média Ponderada = R\$ 737,6442

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 . metro quadrado do imóvel + fator de arredondamento²

VM = R\$ 737,6442 . 450 + fator de arredondamento

VM = R\$ 331.939,89 + R\$ 3.060,11

VM = R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)

Justifica-se o fator de arredondamento negativo, ao se verificar que o imóvel avaliando conta com uma grande infiltração por toda a parede junta à janela que dá vista ao rio, sendo necessário reparos no local, sendo assim, justifica-se o fator de arredondamento negativo.

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\$ 335.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 368.500,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 301.500,00

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\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais).

8 Anexos

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

I – Mapa de localização do imóvel;

II – Relatório Fotográfico parcial do imóvel avaliando;

III – BCI Matrícula n. 327531;

IV – Amostra 01 < <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-avenida-parque-das-laranjeiras-bairros-manaus-com-garagem-330m2-venda-RS250000-id-2664089093/?source=ranking%2Crp> >, acesso em 30/06/2025, às 17h32min ;

V – Amostra 02 < <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-am-manaus-flores-1120m2-RS790000/id-25099476/> >, acesso em 30/06/2025, às 17h32min;

VI – Amostra 03 < https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000007940005730718370527?origin=0&pos=6&serpUId=0.4846997916381751316273&clickOrigin=0&pt=4&ot=1&location=parque-das-laranjeiras_manaus&did=9&pageEventDataOrigin=0&pageEventDataPageViewId=384feb9c-0055-44ba-b9ec-f73f2202087f§ion=1&page=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&type=traffic >, acesso em 21/03/2025, às 15h45min;

VII – Amostra 04 < https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000004730003729505024393?origin=0&pos=9&serpUId=0.4846997916381751316273&clickOrigin=0&pt=4&ot=1&location=parque-das-laranjeiras_manaus&did=9&pageEventDataOrigin=0&pageEventDataPageViewId=384feb9c-0055-44ba-b9ec-f73f2202087f§ion=1&page=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&type=traffic >, acesso em 30/06/2025, às 17h34min.

Manaus/AM, 30 de junho de 2025.

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