



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo nº:0610510-71.2019.8.04.0001
Classe: Execução Fiscal/PROC / Dívida Ativa
Exequente:Estado do Amazonas
Executado:R L e Engenharia Ltda e outros
Mandado: 001.2023/026400-0 Situação:

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - POSITIVO

Certifico eu, Erick Drean Pereira da Costa, Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado que, de ordem do MM. Juiz Marco A P Costa, da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual desta comarca, extraído dos autos do processo nº 0610510-71.2019.8.04.0001, no qual são partes Estado do Amazonas e R L e Engenharia LTDA e outros, dirigi-me ao endereço indicado, no dia 23/04/2023, às 10h20min e, após as formalidades legais, procedi à avaliação do seguinte imóvel urbano:

UMA CASA, situada Rua C-22, n. 1.548, Conjunto 31 de Março, Bairro Japiim – Manaus/AM, nesta Capital, com área total do terreno medindo 300,00m² (trezentos metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 7.162, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM.

De acordo com as características, localização, uso e destinação do imóvel avaliando, avalio o imóvel em R\$ 416.000,00 (quatrocentos e dezesseis mil reais), tudo em conformidade com o disposto no Laudo de Avaliação anexo ao presente auto de avaliação. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 21 de junho de 2023.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(S) OCUPANTE(S) DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA
NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, R L e Engenharia LTDA, após as formalidades legais, no dia 23/04/2023, às 10h20min, deixei de proceder à intimação do(s) Ocupante(s), em razão de o imóvel se encontrar com aspecto de desocupado e em obra/reforma.

Certifico que em diligência no local indicado no mandado, o Vizinho que reside no imóvel ao lado, de n. 1.544, declarou que o imóvel teria sido vendido recentemente e, desde então está em reforma no período aproximado de 02 (dois) meses.

Certifico que foram consideradas de boa-fé e verídicas as informações prestadas pelo residente do imóvel n. 1.544, próximo ao imóvel avaliando, oportunidade em que se deixou de se fazer a vistoria completa in loco do imóvel avaliando e o devido registro fotográfico, uma vez que inacessível o interior do imóvel avaliando.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua C-22, n. 1.548, Conjunto 31 de Março, Bairro Japiim – Manaus/AM, por meio do que consta na Matrícula n. 7.162, do 4º Registro de Imóveis e Protesto de Letras da Capital, e no Boletim de Cadastro Imobiliário com Matrícula n. 112514, que ora são acostados aos autos do processo em destaque. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 21 de junho de 2023.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA
NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, R L e Engenharia LTDA, após as formalidades legais, no dia 23/04/2023, às 10h20min, deixei de proceder à intimação do Proprietário do imóvel, Sra. Elizangela Conceição da Encarnação Nunes, CPF 406.624.032-15, em razão de não ter qualquer tipo de informação quanto à referida Proprietária, se faleceu ou se está viva e estando viva, encontra-se em local incerto e não sabido por este Oficial de Justiça Avaliador, uma vez que o imóvel em destaque se encontra com aspecto de desocupado e em reforma. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 21 de junho de 2023.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL –
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, R L e Engenharia LTDA, após as formalidades legais, no dia 23/04/2023, às 10h20min, deixei de proceder à intimação do Cônjuge da Proprietária do imóvel, em razão de não ter qualquer tipo de informação quanto ao referido Cônjuge, bem como se a Proprietária ainda ostenta a condição de casada ou se o Cônjuge da Proprietária faleceu ou se está vivo e estando vivo, encontra-se em local incerto e não sabido por este Oficial de Justiça Avaliador, uma vez que o imóvel em destaque se encontra com aspecto de desocupado e em reforma. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 21 de junho de 2023.

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 23/04/2023, às 10h20min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, R L e Engenharia LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em nome do Morador, atual Ocupante, Responsável e/ou Proprietária do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel se encontrava com aspecto de desocupado e em aparente reforma, bem como por este Oficial de Justiça Avaliador não ter obtido qualquer tipo de informação quanto à localização atual da Proprietária do imóvel e/ou atual Responsável pelo local. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 21 de junho de 2023.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua C-22, n. 1.548, Conjunto 31 de Março, Bairro Japiim –
Manaus/AM

Processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executados: R L e Engenharia LTDA e outros

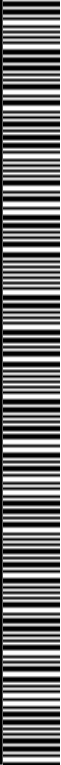
COMARCA DE MANAUS

2023

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: PJV59 KPXZ3 J33QT 57LV3





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(S) OCUPANTE(S) DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA ...	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL – 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. 001.2023/0026400-0	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. 0610510-71.2019.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executados: R L e Engenharia LTDA e outros
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2023/026400-0

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(S) OCUPANTE(S) DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA
NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, R L e Engenharia LTDA, após as formalidades legais, no dia 23/04/2023, às 10h20min, deixei de proceder à intimação do(s) Ocupante(s), em razão de o imóvel se encontrar com aspecto de desocupado e em obra/reforma.

Certifico que em diligência no local indicado no mandado, o Vizinho que reside no imóvel ao lado, de n. 1.544, declarou que o imóvel teria sido vendido recentemente e, desde então está em reforma no período aproximado de 02 (dois) meses.

Certifico que foram consideradas de boa-fé e verídicas as informações prestadas pelo residente do imóvel n. 1.544, próximo ao imóvel avaliando, oportunidade em que se deixou de se fazer a vistoria completa *in loco* do imóvel avaliando e o devido registro fotográfico, uma vez que inacessível o interior do imóvel avaliando.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua C-22, n. 1.548, Conjunto 31 de Março, Bairro Japiim – Manaus/AM, por meio do que consta na Matrícula n. 7.162, do 4º Registro de Imóveis e Protesto de Letras da Capital, e no Boletim de Cadastro Imobiliário com Matrícula n. 112514, que ora são acostados aos autos do processo em destaque. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA
NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, R L e Engenharia LTDA, após as formalidades legais, no dia 23/04/2023, às 10h20min, deixei de proceder à intimação do Proprietário do imóvel, Sra. Elizangela Conceição da Encarnação Nunes, CPF 406.624.032-15, em razão de não ter qualquer tipo de informação quanto à referida Proprietária, se faleceu ou se está viva e estando viva, encontra-se em local incerto e não sabido por este Oficial de Justiça Avaliador, uma vez que o imóvel em destaque se encontra com aspecto de desocupado e em reforma. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL –
DILIGÊNCIA NEGATIVA**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, R L e Engenharia LTDA, após as formalidades legais, no dia 23/04/2023, às 10h20min, deixei de proceder à intimação do Cônjuge da Proprietária do imóvel, em razão de não ter qualquer tipo de informação quanto ao referido Cônjuge, bem como se a Proprietária ainda ostenta a condição de casada ou se o Cônjuge da Proprietária faleceu ou se está vivo e estando vivo, encontra-se em local incerto e não sabido por este Oficial de Justiça Avaliador, uma vez que o imóvel em destaque se encontra com aspecto de desocupado e em reforma. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, nos dias 23/04/2023, às 10h20min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001, no qual tem por Executada, R L e Engenharia LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em nome do Morador, atual Ocupante, Responsável e/ou Proprietária do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel se encontrava com aspecto de desocupado e em aparente reforma, bem como por este Oficial de Justiça Avaliador não ter obtido qualquer tipo de informação quanto à localização atual da Proprietária do imóvel e/ou atual Responsável pelo local. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2023/026400-0

Determinar o valor do imóvel situado na Rua C-22, n. 1.548, Conjunto 31 de Março, Bairro Japiim, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0610510-71.2019.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

Em diligência realizada no local, no dia 23/04/2023, às 10h20min, o imóvel se encontrava fechado, com aspecto de desocupado e em processo de aparente reforma.

Ao questionar o Morador que reside no imóvel n. 1.544, próximo ao imóvel avaliando, o referido Morador declarou que o imóvel avaliando teria sido vendido a terceiros por ele não conhecidos há, aproximadamente, 02 (dois) meses, período desde o qual o imóvel estava passando por uma reforma, não sabendo informar qual o nome do(s) atual(ais) responsável(is) pelo imóvel ou mesmo o nome e endereço do atual responsável pelo local e/ou da Proprietária do imóvel, oportunidade em que informou apenas que o imóvel em questão pertencia à mesma família da casa localizada na Rua C-07, n. 1.771, Japiim.

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

Portanto, ante os fatos acima destacados, consideraram-se de boa-fé as informações prestadas pelo Morador do imóvel próximo ao imóvel avaliando, oportunidade em que se deixou de se fazer a vistoria completa *in loco* do imóvel avaliando e o devido registro fotográfico, uma vez que inacessível o interior do imóvel avaliando.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Rua C-22, n. 1.548, Conjunto 31 de Março, Bairro Japiim – Manaus/AM, nesta Capital, com área total do terreno medindo 300,00m² (trezentos metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 7.162, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM, cujo inteiro teor atualizado ora se acosta aos autos em destaque.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 7.162, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM, consta a seguinte descrição:

FICHA Nº	01	MATRÍCULA Nº	7162
STANLEY QUEIROZ FORTES OFICIAL		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
		COMARCA DE MANAUS ESTADO DO AMAZONAS	
Manaus, 11 de Julho de 1990			
IMÓVEL: CASA número HUM MIL QUINHENTOS E QUARENTA E OITO (1.548), da rua "C"-22 do Conjunto Residencial 31 de Março, bairro do Japiim, quarto distrito desta cidade, constituída de sala, 3/51 quartos, cozinha e banheiro, construída de alvenaria, coberta de telhas Brasilit, em terreno próprio, que mede quinze metros (15,00m) de frente por vinte metros (20,00m) de fundos, abrangendo uma área de trezentos metros quadrados (300,00m ²) e um perímetro de setenta metros lineares (70,00m), limitando-se AO NORTE - com a casa número 1.535 ; AO SUL - com a Rua "C"-22 A LESTE - a Rua "C"- SETE (C-07) ; e a OESTE - com a casa número 1546			
PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO AMAZONAS-SHAM com sede na Av. Epaminondas, 600-inscrita no CGC/MF sob o n.º 04.355.863/0001-35, representada por seu Diretor Superintendente, VIVALDO CESAR BOTELHO FROTA, e Diretor Imobiliário, HELI CAJUHY BARRONCAS; sucessora da Companhia de Habitação do Estado do Amazonas - CO-HAB-AM;			
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 7081, fls. 1v/11 do livro 2-3.º Ofício.-			
IDENTIFICAÇÃO FISCAL: nº 16.173.016.0000.-			

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 7.162

Da análise do disposto na Certidão Narrativa em destaque, é possível perceber que a estrutura física do imóvel, atualmente, diverge da descrição do imóvel no registro imobiliário, conforme rapidamente se constata do registro fotográfico da fachada do imóvel, onde se percebe a construção de benfeitorias no local que alteraram a configuração padrão dos imóveis quando entregues aos primeiros proprietários.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



Fachada parcial do imóvel avaliado na Rua C-22, n. 1.548, Bairro Japiim – foto do dia 23/04/2023, às 10h20min

Restou constatado, por exemplo, que há (02) dois acessos para entrada e saída de veículos, quando na configuração padrão dos imóveis quando entregues aos primeiros proprietários havia apenas um acesso para veículos.

Nesse sentido, à vista dos documentos relativos ao imóvel e da vistoria parcial *in loco*, importa 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

A rua onde se localiza o imóvel é pavimentada, em um pequeno declive, de relativa movimentação de veículos e de baixa movimentação de pessoas no local, havendo disponibilidade de água encanada, sistemas de drenagem e rede de coleta de águas pluviais, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel e rede de internet fixa e móvel.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso predominantemente residencial, havendo alguns poucos imóveis com uso comercial e/ou misto (comercial e residencial).

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, supermercados, restaurantes, academias de musculação, escolas de cursos livres, escolas públicas, Salões de Beleza, Mini-Mercados, Feiras para venda de hortifruti-granjeiro, açougues, condomínios residenciais de casas e de pequenos prédios, lojas de materiais de construção, centros comerciais de uma variada gama de serviços, dentre outros.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como mercearias, padarias, lojas de roupas, de calçados, de variedades, lanches, farmácias, 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. 7.162, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras e do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 112514.

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 os documentos com o mapa de localização do logradouro e do imóvel, inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 5.335, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras da Capital e o BCI com Matrícula n. 112418.

Ademais, do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 5.335, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras da Capital, que ora se colaciona aos autos do processo de execução fiscal acima destacado, por meio da qual restou constatada a existência de ônus incidentes sobre o imóvel, quais sejam: 07 (sete) Indisponibilidades e 02 (duas) penhoras, sendo:

- R.15/7.162 – datada de 04/06/2021, Penhora, Processo n. 0000054-46.2021.5.11.0018, oriundo da 18ª Vara do Trabalho de Manaus/AM;
- Av.21/7.162 – datada de 05/10/2021, Indisponibilidade, Processo n. 00003535-12.2018.5.08.0005, oriundo da 5ª Vara do Trabalho de Belém/PA;
- Av.23/7.162 – datada de 20/12/2021, Indisponibilidade, Processo n. 0001413-62.2016.5.14.0005, oriundo da 5ª Vara do Trabalho de Porto Velho/RO;
- Av.27/7.162 – datada de 26/04/2022, Indisponibilidade, Processo n. 0001316-56.2016.5.14.0007, oriundo da 7ª Vara do Trabalho de Porto Velho/RO;





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

- Av.28/7.162 – datada de 19/05/2022, Indisponibilidade, Processo n. 00004864-52.2019.5.11.0015, oriundo da 15ª Vara do Trabalho de Manaus/AM;
- Av.29/7.162 – datada de 07/11/2022, Indisponibilidade, Processo n. 00004928-52.2019.5.11.0004, oriundo da 4ª Vara do Trabalho de Manaus/AM;
- Av.29/7.162 – datada de 08/02/2023, Indisponibilidade, Processo n. 0000485-60.2019.5.11.0015, oriundo da 15ª Vara do Trabalho de Manaus/AM;
- R.31 - 7.162 – datada de 16/02/2023, Penhora, Exequente: Estado do Amazonas, Processo n. 0610510-71.2019.8.04.0001, oriundo da Vara Especializada da Ativa Estadual da Comarca de Manaus; e
- Av.32/7.162 – datada de 24/02/2023, Indisponibilidade, Processo n. 0000486-39.2019.5.11.0017, oriundo da 17ª Vara do Trabalho de Manaus/AM.

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\$ 416.000,00 (quatrocentos e dezesseis 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 localizado na Rua C-22, n. 1.548, Conjunto 31 de Março, Bairro Japiim, o qual é objeto da presente avaliação.

Nesse sentido, imperioso destacar as amostras de 12 (doze) imóveis semelhantes ao imóvel avaliando.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	ÁREA EM M²	QUARTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	300	3	R\$ 639.000,00	- 10%	R\$ 575.100,00
02	300	2	R\$ 490.000,00	- 10%	R\$ 441.000,00
03	300	4	R\$ 489.999,00	- 10%	R\$ 441.000,00
04	300	3	R\$ 464.600,00	- 10%	R\$ 418.140,00
05	300	3	R\$ 450.000,00	- 10%	R\$ 405.000,00
06	300	4	R\$ 440.000,00	- 10%	R\$ 396.000,00
07	300	5	R\$ 410.000,00	- 5%	R\$ 389.500,00
08	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
09	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
10	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

11	300	3	R\$ 370.000,00	-	R\$ 370.000,00
12	300	4	R\$ 350.000,00	-	R\$ 350.000,00

Necessário se fez aplicar uma redução de 10% (dez por cento) no valor dos imóveis anunciados nas Amostras 01 até 06, como forma de adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra, uma vez que o valor indicado pelo vendedor está acima do valor de R\$ 410.001,00 (quatrocentos e dez mil e um reais).

Ademais, mostrou-se necessário aplicar o fator de redução de 05% (cinco por cento) no valor dos imóveis anunciados nas Amostras 07 a 10, como forma de adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra, uma vez que o valor indicado pelo vendedor se encontra no intervalo entre R\$ 370.001,00 (trezentos e setenta mil e um reais) e R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais)

Não se mostrou necessário aplicar qualquer fator de redução no valor dos imóveis anunciados – Amostras 11 e 12 – em razão do valor do imóvel, como anunciado, encontrar-se no patamar de até R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais).

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02

AMOSTRA	ÁREA EM M²	QUARTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	300	3	R\$ 639.000,00	- 10%	R\$ 575.100,00
02	300	2	R\$ 490.000,00	- 10%	R\$ 441.000,00
03	300	4	R\$ 489.999,00	- 10%	R\$ 441.000,00
04	300	3	R\$ 464.600,00	- 10%	R\$ 418.140,00
05	300	3	R\$ 450.000,00	- 10%	R\$ 405.000,00
06	300	4	R\$ 440.000,00	- 10%	R\$ 396.000,00
07	300	5	R\$ 410.000,00	- 5%	R\$ 389.500,00
08	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
09	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
10	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
11	300	3	R\$ 370.000,00	-	R\$ 370.000,00
12	300	4	R\$ 350.000,00	-	R\$ 350.000,00
TOTAL					R\$4.925.740,00

Nesta etapa importa obter a média aritmética dos valores do metro quadrado das amostras escolhidas, o que se dá com base na soma dos valores do preço por metro quadrado, dividido pelo número de amostras, sendo:

Média Aritmética = soma dos preços por metro quadrado / número de amostras

Média Aritmética = 4.925.740,00 / 12

Média Aritmética = R\$ 410.478,333

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 20% (vinte certo).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Média Aritmética	R\$ 410.478,3333
20% a maior	R\$ 492.573,9999
20% a menor	R\$ 328.382,6664

Diante disso, é possível verificar que há necessidade de se excluir a Amostra com valor de oferta acima do intervalo de confiança. Diante disso, é possível excluir as Amostra 01, por estar acima do intervalo de confiança.

AMOSTRA	ÁREA EM M²	QUARTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	300	3	R\$ 639.000,00	-40%	R\$ 575.100,00
02	300	2	R\$ 490.000,00	- 10%	R\$ 441.000,00
03	300	4	R\$ 489.999,00	- 10%	R\$ 441.000,00
04	300	3	R\$ 464.600,00	- 10%	R\$ 418.140,00
05	300	3	R\$ 450.000,00	- 10%	R\$ 405.000,00
06	300	4	R\$ 440.000,00	- 10%	R\$ 396.000,00
07	300	5	R\$ 410.000,00	- 5%	R\$ 389.500,00
08	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
09	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
10	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
11	300	3	R\$ 370.000,00	-	R\$ 370.000,00
12	300	4	R\$ 350.000,00	-	R\$ 350.000,00

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

AMOSTRA	ÁREA EM M²	QUARTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
02	300	2	R\$ 490.000,00	- 10%	R\$ 441.000,00
03	300	4	R\$ 489.999,00	- 10%	R\$ 441.000,00
04	300	3	R\$ 464.600,00	- 10%	R\$ 418.140,00
05	300	3	R\$ 450.000,00	- 10%	R\$ 405.000,00
06	300	4	R\$ 440.000,00	- 10%	R\$ 396.000,00
07	300	5	R\$ 410.000,00	- 5%	R\$ 389.500,00
08	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
09	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
10	300	3	R\$ 400.000,00	- 5%	R\$ 380.000,00
11	300	3	R\$ 370.000,00	-	R\$ 370.000,00
12	300	4	R\$ 350.000,00	-	R\$ 350.000,00
TOTAL					R\$4.350.640,00

Média Ponderada = 4.350.640,00 / 11

Média Ponderada = R\$ 395.512,7272

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 metro quadrado que pode ser aplicada ao bem avaliando.

Todavia, necessário se faz sanear a presente homogeneização, acrescentando-se à média pondera o fator esquina, uma vez que o imóvel avaliando tem maior valor de venda se comparado às amostras postas, pois está localizado em uma esquina, tendo assim 02 (duas) frentes.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Por ter então 02 (duas) frentes, no mercado imobiliário, tende a ter valor de mercado maior se comparado a um imóvel de meio de quadra.

Diante disso, necessário se faz acrescentar à média ponderada o fator esquina que ora se estabelece em 1,05, ou seja, 05% (cinco por cento) de acréscimo, ficando assim indicado:

$$\text{Média Ponderada} \cdot \text{fator esquina} = \text{Nova Média Ponderada}$$
$$\text{R\$ } 395.512,7272 \cdot 1,05 = \text{R\$ } 415.288,3635$$

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:

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

$$\text{VM} = \text{R\$ } 415.288,3635 + \text{fator de arredondamento}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 415.288,3635 + \text{R\$ } 711,6365$$

VM = R\$ 416.000,00 (quatrocentos e dezesseis 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\$ 416.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 457.600,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 374.400,00

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\$ 416.000,00 (quatrocentos e dezesseis mil reais).

8 Anexos

I – Mapa de localização do imóvel;

II – Matrícula n. 7.162, 4º CRI;

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

III – BCI com Matrícula n. 112514;

IV – Amostra 01;

V – Amostra 02;

VI – Amostra 03;

VII – Amostra 04;

VIII – Amostra 05;

IX – Amostra 06;

X – Amostra 07;

XI – Amostra 08;

XII – Amostra 09;

XIII – Amostra 10;

XIV – Amostra 11;

XV – Amostra 12; e

XVI – Links URL.

Manaus/AM, 19 de maio de 2023.

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

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

