



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0058472-24.2010.8.04.0012

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Oriente Importação e Exportação LTDA

Oficiais de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa e Raimundo Jose R. Bonfim

Mandado: 001.2021/095834-1

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em 07/01/2022, às 16h00min, nesta Capital, em cumprimento ao mandado expedido por este Juízo, extraído dos Autos do processo em epígrafe, eu, Oficial de Justiça Avaliador, abaixo assinado, após verificar nos aludidos autos procedi à avaliação do seguinte bem:

IMÓVEL COMERCIAL localizado na Rua João Alfredo, n. 405, São Geraldo.

Certifico que fiquei impossibilitado de constituir fiel depositário do bem imóvel objeto da avaliação, no dia 08/01/2022, às 10h50min, na Rua São Luiz, n. 602, Adrianópolis (ao lado da SENSUMED); e no dia 07/01/2022, às 16h00min, na Rua João Alfredo n. 405, São Geraldo, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0058472-24.2010.8.04.0012, no qual tem por Executada, Oriente Importação e Exportação LTDA, após as formalidades legais, fiquei impossibilitado de constituir fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em nome do Representante Legal indicado pela Procuradora do Estado que representa a Exequente, Sr. João Pi Chug Yee, CPF 160.440.102-87, em razão de não o encontrar tanto no endereço indicado no mandado, quanto no endereço em que era a sede da empresa Executada ou no endereço indicado pela Procuradora do Estado, Flôrencia Silva. O referido é verdade, dou fé. O referido é verdade, dou fé.

Aceitou a conta-fé:	☐ Sim	☒ Não
Exarou seu ciente:	☐ Sim	☒ Não

Valor da avaliação: R\$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais)

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador. O referido é verdade e dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO RESPONSÁVEL LEGAL DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA
NEGATIVA**

Certifico que, no dia 08/01/2022, às 16h00min, na Rua João Alfredo n. 405, São Geraldo; e 08/01/2022, às 10h50min, na Rua São Luiz, n. 602, Adrianópolis (ao lado da SENSUMED) e, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0058472-24.2010.8.04.0012, no qual tem por Executada, Oriente Importação e Exportação LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Representante Legal da Executada, Sr. João Pi Chung Yee, CPF 160.440.102-87, apontado pela Procuradora do Estado, Flôrencia Silva, em razão de no endereço indicado no mandado não ter sido encontrado o número 365, no referido logradouro, bem como ao se dirigir à Rua João Alfredo, n. 405, São Geraldo, onde se localizava a sede da empresa Executada, não haver qualquer sinal de atividade empresarial recente, e, por fim, no endereço



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

indicado pela Procuradora do Estado e representante dos interesses do Exequente, qual seja, Rua São Luiz, n. 602, Adrianópolis (ao lado da SENSUMED), este Oficial de Justiça Avaliador ter recebido a informação de que o indicado representante legal da Executada ali não mais reside e o morador atual não sabe indicar o endereço atualizado do citado Representante Legal.

Certifico, ademais, que ante a impossibilidade fática de acessar o interior do imóvel para fazer a vistoria das condições internas do prédio avaliado, visto que fechado e com aspecto de abandonado, bem como pela impossibilidade de encontrar qualquer representante legal da Executada para dar acesso ao imóvel avaliado, procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua João Alfredo, n. 405, Bairro São Geraldo – Manaus/AM, por meio da análise da Certidão Narrativa da Matrícula de n. 8.994, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM, que ora acompanha o presente laudo. O referido é verdade, dou fé.

Aceitou a conta-fé:
Exarou seu ciente:

☐	Sim
☐	Sim

☒	Não
☒	Não

Manaus/AM, 10 de janeiro de 2022.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador

Raimundo José Ribeiro Bonfim
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua João Alfredo, n. 405, São Geraldo – Manaus/AM

Processo n. 0058472-24.2010.8.04.0012

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Oriente Importação e Exportação LTDA

COMARCA DE MANAUS

2021

ERICK DREAN P. DA COSTA

Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 9562-1A





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO RESPONSÁVEL LEGAL DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA...	3
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA.....	3
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA.....	4
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001. 2021/095834-1.....	4
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação.....	4
3 Identificação e Caracterização do Imóvel.....	4
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação.....	7
4.1 Características do logradouro de situação.....	7
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel.....	7
5 Metodologia Utilizada.....	8
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação.....	8
7 Valor Resultante da Avaliação.....	11
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO.....	17
INTERVALO DE CONFIANÇA DE VARIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO.....	17
8 Anexos.....	18





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0058472-24.2010.8.04.0012
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executada: Oriente Importação e Exportação LTDA
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2021/095834-1

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO RESPONSÁVEL LEGAL DA EXECUTADA –
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, nos dias 07/01/2022, às 16h00min; na Rua João Alfredo n. 405, São Geraldo e 08/01/2022, às 10h50min, na Rua São Luiz, n. 602, Adrianópolis (ao lado da SENSUMED) e, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0058472-24.2010.8.04.0012, no qual tem por Executada, Oriente Importação e Exportação LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Representante Legal da Executada, Sr. João Pi Chung Yee, CPF 160.440.102-87, apontado pela Procuradora do Estado, Florencia Silva, em razão de no endereço indicado no mandado não haver qualquer sinal de atividade empresarial recente, bem como no endereço indicado pela Procuradora do Estado e representante dos interesses do Exequente, qual seja, Rua São Luiz, n. 602, Adrianópolis (ao lado da SENSUMED), este Oficial de Justiça Avaliador ter recebido a informação de que o indicado representante legal da Executada ali não mais reside e o morador atual não sabe indicar o endereço atualizado do citado Representante Legal.

Certifico, ademais, que ante a impossibilidade fática de acessar o interior do imóvel para fazer a vistoria das condições internas do prédio avaliado, visto que fechado e com aspecto de abandonado, bem como pela impossibilidade de encontrar qualquer representante legal da Executada para dar acesso ao imóvel avaliado, procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua João Alfredo, n. 405, Bairro São Geraldo – Manaus/AM, por meio da análise da Certidão Narrativa da Matrícula de n. 8.994, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM, que ora acompanha o presente laudo. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 08/01/2022, às 10h50min, na Rua São Luiz, n. 602, Adrianópolis (ao lado da SENSUMED) e no dia 07/01/2022, às 16h00min; na Rua João Alfredo n. 405, São Geraldo, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0058472-24.2010.8.04.0012, no qual tem por Executada, Oriente Importação e Exportação LTDA, após as formalidades legais, fiquei impossibilitado de constituir fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em nome do Representante Legal indicado pela Procuradora do Estado que representa a Exequente, Sr. João Pi Chung Yee, CPF 160.440.102-87, em razão de não o encontrar tanto no endereço indicado no mandado, quanto no endereço indicado pela Procuradora do Estado, Florência Silva. O referido é verdade, dou fé.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001. 2021/095834-1

Determinar o valor do imóvel situado na Rua João Alfredo, n. 405, Bairro São Geraldo, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0058472-24.2010.8.04.0012.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

O cumprimento do mandado de avaliação do imóvel acima destacado se deu no dia 07/01/2021, às 16h00min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador constatou que no endereço indicado no mandado há um prédio de 05 (cinco) pavimentos, onde não há qualquer sinal de atividade empresarial recente ou mesmo ocupação humana, cuja fachada tanto pela Rua João Alfredo, como pela Avenida Djalma Batista apresentam características de abandono, depredação e deterioração da fachada, conforme se extrai das imagens do relatório fotográfico anexo ao presente laudo de avaliação.

Momento em que se procedeu ao ato de cumprimento do mandado de avaliação não foi possível acessar o interior do prédio avaliado, uma vez que se encontrava sem qualquer sinal de atividade empresarial ou mesmo ocupação humana recente e com acesso fechado por muros construídos tanto pela Avenida Djalma Batista, como pela Rua João Alfredo para impedir/dificultar o acesso ao interior do imóvel, bem como não foi possível encontrar qualquer representante legal da Executada para acessar o interior do imóvel.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Rua João Alfredo, n. 405 (antigo n. 365), Bairro São Geraldo, nesta Capital, com área total do terreno medindo 337,45m² (trezentos e trinta e sete metros e quarenta e cinco centésimos quadrados).

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 8.994, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras consta a seguinte descrição:

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

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		Cartório do Registro de Imóveis e Protesto de Letras
		(2.º OFÍCIO) — C.G.C. 04.479.788/0001-11
		ALBERTO DE JESUS NOGUEIRA
		OFICIAL - C.P.F. N.º 000730672-53
		Avenida 7 de Setembro, 1015
		Telefone : 232-5822 — MANAUS(AM)
		MANAUS, 19 de AGOSTO de 1986.
Matrícula	Ficha	
8 9 9 4	1 (UM)	
IMÓVEL: - um terreno situado à RUA CLÁUDIO MESQUITA Nº 365, bairro de São Geraldo, segundo distrito desta cidade, limitando-se ao Norte, - com Izaura da Silva Moura, por uma linha de trinta quatro metros (34,00m); ao Sul, com Joaquim Tomaz Pereira, por uma linha de trinta e quatro metros (34,00m); a Leste, para onde faz frente, com a Rua Cláudio Mesquita, por uma linha de treze metros (13,00m); e a Oeste, com a Rua João Alfredo, por uma linha de seis metros e oitenta cinco centímetros (6,85m); - terreno este que fazia parte de um todo maior. PROPRIETÁRIA E FORMA DE AQUISIÇÃO: - MARIZE DA CONCEIÇÃO NEVES, brasileira, solteira, maior, doméstica, portadora da Carteira de Identidade nº 28-848-AM e do CPF nº 026.759.272-87, residente e domiciliada nesta cidade, e foi havido por compra da Prefeitura Municipal de Manaus, por escritura de compra e venda que foi lavrada em 15 de Fevereiro de 1.971, nas Notas do Tabelião do 3º Ofício desta cidade, no livro 1077 fls.164v., e transcrito no Cartório do Registro de Imóveis do 3º Ofício desta cidade, as fls.223 do Livro 3-D sob o nº 4.236, em data de 26 de Fevereiro de 1.971. O referido é verdade e dou fê. MANAUS, 19 de Agosto de 1.986. O Oficial, Alberto de Jesus Nogueira		

Ali estando este Oficial de Justiça Avaliador, foi possível verificar que se trata de um imóvel que atualmente ostenta um prédio de 05 (cinco) pavimentos, sendo 01 (um) térreo e mais 04 (quatro) pavimentos superiores, mais 01 (uma) laje que serve de área técnica. Nesse sentido, o imóvel não apresenta as mesmas características indicadas na Certidão Narrativa do imóvel, uma vez que no citado documento apenas consta a descrição de um terreno (terra nua).

Logo, é de se constatar que a construção do prédio de 05 (cinco) pavimentos, mais 01 (uma) laje que serve de área técnica, como acima destacado, e comprovado por meio do relatório fotográfico anexo ao presente Laudo de Avaliação, não foi objeto da necessária averbação de benfeitorias construídas a posteriori.

Ademais, a estrutura física do prédio (fachada pela Rua João Alfredo e pela Avenida Djalma Batista) se encontra com claros sinais de abandono, onde há vegetação crescendo, ausência de janelas e esquadrias, pichação nos muros, bem como há estruturas físicas construídas para impedir/dificultar eventual acesso ao interior do imóvel, uma vez que foi constatada a presença de muros tanto pela Avenida Djalma Batista, como pela Rua João Alfredo, para impedir/dificultar o acesso ao interior do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



Fachada secundária do prédio avaliado na Rua João Amredo, n. 405, São Geraldo –
foto do dia da visita ao local – 07/01/2022, às 16h00



Fachada principal do prédio avaliado – registro fotográfico realizado pela Avenida
Djalma Batista no dia da visita ao local – 07/01/2022, às 16h05min

Este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que no local, pelo guardador de veículos que atua ao lado da Casa do Campo, Sr. Jean Paulo da Silva Rebello, que o local se encontra sem atividade empresarial há mais 04 (quatro) anos, período em que ali atua, uma vez que desde que passou a atuar no local, o imóvel já se encontrava fechado e sem atividade empresarial.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Declarou ainda, o informante acima destacado, que ali vivem pessoas em estado de mendicância e supostos usuários de entorpecentes, sendo inclusive divididos em 3 (três) ou 4 (quatro) famílias que se intitulam “donas” do local abandonado. Declarou que tais moradores e outras pessoas que ali fazem o local de morada, depredaram ou furtaram tudo o que teria de valor, como forramento em gesso do teto, cabos elétricos, tubulação, divisórias em gesso acartonado, ferragens e tudo mais que poderia ser retirado com maior facilidade para vender a terceiros.

Por fim, o referido informante declarou que o imóvel já passou por 03 (três) episódios de incêndio, em 03 (três) pavimentos distintos, onde na terceira oportunidade o Corpo de Bombeiros teria determinado a construção de um muro para impedir ou dificultar o acesso ao local, todavia, ainda assim tal muro não impede o acesso das famílias que ali vivem atualmente.

Em sendo assim, 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 local onde se localiza o imóvel tem vias pavimentadas, planas, de grande movimentação de veículos e pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel e calçadas. Bem como o imóvel conta com acesso tanto pela Rua João Alfredo, como pela Avenida Djalma Batista, onde há a fachada principal do prédio avaliado.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso predominantemente comercial, havendo também alguns poucos imóveis onde há uso residencial ou misto: residencial e comercial.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, postos de gasolina, agências bancárias, cartórios, escolas de cursos livres, subestações de energia elétrica, hospital e maternidade particular, escolas particulares, prédios de uso residencial, pontos comerciais de uma variada gama de serviços, bem como há empresas de pequeno, médio e grande porte.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como farmácias, restaurantes, padarias, lanchonetes, lojas de venda de veículos, templos religiosos, escritórios e clínicas de saúde, dentre outros.

5 Metodologia Utilizada



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Inicialmente, cumpre destacar que a presente avaliação tomou em conta o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 8.994, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, atualizada e colacionada aos autos anexo ao presente Laudo de Avaliação, bem como a vistoria parcial *in loco* realizada no imóvel.

Nesse diapasão, foi possível constatar que o imóvel em questão tem características de abandono e de ausência de qualquer atividade empresarial ou ocupação humana recente, tendo sido este Oficial de Justiça Avaliador informado que ao menos há mais de 04 (quatro) anos o imóvel se encontra fechado e sem ocupação.

Diante de tal fato, bem como em razão da impossibilidade de averiguar as condições do imóvel, divisões internas, etc, resta configurada a necessidade de utilização do método de avaliação evolutivo, em que se considera separadamente o valor de mercado do terreno, acrescido do valor de mercado das benfeitorias ali existentes.

No que concerne ao terreno em que se localiza o imóvel, utilizou-se a metodologia de valor de mercado baseada na Tabela de Valores Básicos dos Bairros utilizada pelo Município de Manaus na avaliação de imóveis, a qual consta disponibilizada no seguinte sítio eletrônico: < <https://pgm.manaus.am.gov.br/valores-basicos-dos-bairros-rl/> >, sendo a tabela anexa a essa Certidão atualizada, até o presente momento.

Em relação às benfeitorias, considerou-se o valor do custo estimado para construção das benfeitorias constantes no interior do imóvel, com base na Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m² – SINDUSCON/AM, disponibilizada no seguinte sítio eletrônico: < <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AM/> >, explica-se, 01 (uma) grande área construída na parte frontal do imóvel, destinada à reunião de pessoas e 01 (um) grande galpão construído nos fundos do imóvel destinado ao estacionamento de veículos.

Ao final, aplicou-se às benfeitorias a Tabela Ross-Heidecke de depreciação, com vistas a adequar o valor de mercado das benfeitorias às condições atuais em que se encontra o imóvel.

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

São partes integrantes dessa avaliação: o relatório fotográfico do imóvel, o mapa de localização do logradouro do imóvel, a Tabela de Valores Básicos dos imóveis estabelecido pelo município de Manaus, Tabela CUB/AM e Tabela Ross-Heidecke de depreciação.

Ademais, da análise da Certidão Narrativa da Escritura do imóvel com Matrícula n. 8.994, atualizada, e registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, a qual resta colacionada aos autos anexa ao presente Laudo de Avaliação, momento em que se verifica a existência de ônus incidentes sobre o imóvel, quais sejam: 29 (vinte e nove) penhoras e 01 (um) arrolamento, sendo:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

- R.-4/8.994 – Penhora – datada de 03/04/2004, nos autos do Proc. n. 0129609529-8, Exequente: Estado do Amazonas;
- Av.-5/8.994 – Arrolamento – datada de 29/09/2006, Delegacia da Receita Federal;
- Av.-6/8.994 – Penhora – datada de 18/10/2007, nos autos dos Proc. nn. 0121011619-4; 0121021690-3; 0121027790-2; 0121027783-0; 0121034166-0; 0121058474-0, Exequente: Estado do Amazonas;
- R.-7/8.994 – Penhora – datada de 23/10/2007, nos autos do Proc. n. 0121002876-7, Exequente: Estado do Amazonas;
- R.-8/8.994 – Penhora – datada de 16/01/2008, nos autos do Proc. n. 0121031578-2, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 30.781,47;
- R.-9/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.036045-9, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 21.722,32;
- R.-10/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.036049-1, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 7.466,73;
- R.-11/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.03.040055-5, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 3.704,32;
- R.-12/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.036047-5, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 19.944,10;
- R.-13/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.087477-0, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 24.249,18;
- R.-14/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.003990-7, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 1.123,80;
- R.-16/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.044522-2, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 19.864,96;
- R.-17/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.046439-4, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 6.882,28;





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

- R.-18/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.036051-3, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 12.634,09;
- R.-19/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.05.043224-0, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 13.470,80;
- R.-20/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.05.012114-7, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 15.960,56;
- R.-21/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.03.044523-0, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 2.264,92;
- R.-22/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.07.317087-0, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 4.127,48;
- R.-23/8.994 – Penhora – datada de 08/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.07.326363-0, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 31.067,04;
- R.-24/8.994 – Penhora – datada de 15/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.075359-0, Exequente: Estado do Amazonas, crédito no montante de R\$ 4.735,90;
- R.-25/8.994 – Penhora – datada de 20/02/2008, nos autos do Proc. n. 012.10.058472-4, Exequente: Estado do Amazonas;
- R.-26/8.994 – Penhora – datada de 20/02/2008, nos autos do Proc. n. 001.05.021477-3, Exequente: Estado do Amazonas;
- R.-27/8.994 – Penhora – datada de 06/03/2008, nos autos do Proc. n. 001.05.021475-7-4, Exequente: Estado do Amazonas;
- R.-28/8.994 – Penhora – datada de 18/03/2008, nos autos do Proc. n. 001.02.038316-0, Exequente: Estado do Amazonas;
- R.-29/8.994 – Penhora – datada de 12/05/2008, nos autos do Proc. n. 001.07.317087-0, Exequente: Estado do Amazonas;
- R.-30/8.994 – Penhora – datada de 08/08/2008, nos autos do Proc. n. 001.04.036045-9, Exequente: Estado do Amazonas;
- R.-31/8.994 – Penhora – datada de 13/08/2008, nos autos do Proc. n. 001.05.005060-6, Exequente: Estado do Amazonas;
- R.-32/8.994 – Penhora – datada de 22/12/2008, nos autos do Proc. n. 001.05.002195-9, Exequente: Estado do Amazonas;





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

- R.-33/8.994 – Penhora – datada de 06/07/2009, nos autos do Proc. n. 02007-32.00.005064-89, Exequente: União Federal;

- R.-36/8.994 – Penhora – datada de 14/08/2015, nos autos do Proc. n. 01999.32.000036894, Exequente: Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS;

Por fim, presumiram-se confiáveis e de boa-fé as informações prestadas pelo guardador de veículos que atua há mais de 04 (quatro) anos ao lado do imóvel avaliado.

7 Valor Resultante da Avaliação

Considerando-se todo o acima exposto, notadamente quanto à localização do imóvel, formato, dimensões e a Tabela de Valores Básicos dos Bairros utilizada pelo Município de Manaus na Avaliação de Imóveis, avalio o terreno, quanto ao valor de mercado, no montante de R\$ 146.301,4475 (cento e quarenta e seis mil trezentos e um reais e quatro mil quatrocentos e setenta e cinco milésimos de centímetro).

Incumbe destacar, nesse ponto, que apesar de a Certidão Narrativa do Imóvel, ora anexa, indicar que o imóvel teria uma metragem regular quanto ao terreno, diga-se: 34m (trinta e quatro metros) ao Sul, em que faz fronteira com o imóvel de Joaquim Tomaz Pereira, 34m (trinta e quatro metros) à Leste, por onde faz frente com a Rua/Travessa Claudio Mesquita; outra linha de 13m (treze metros); e uma linha de 6,85m (seis metros e oitenta e cinco metros) à Oeste, por onde faz frente com a Rua João Alfredo.

Todavia, matematicamente a metragem que seria ao sul, onde faz fronteira com o imóvel de Joaquim Tomaz Pereira, não pode ser considerada como uma metragem de 34m (trinta e quatro metros).

Tal fato se verifica quando observado que uma fachada do imóvel tem 13m (treze metros) e a outra fachada tem apenas 6,85 (seis metros e oitenta e cinco centímetros).

Logo, o imóvel apresenta um formato irregular e não o formato de retângulo, como a descrição do imóvel faz parecer na Certidão Narrativa do imóvel.

A irregularidade no formato do imóvel se constata quando analisadas as imagens que constam no relatório fotográfico e que agora se destaca abaixo:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



Fachada com vista pela Avenida Djalma Batista



Fachada pela Rua João Alfredo

Como se verifica, da comparação da imagem das próprias fachadas acima destacadas, evidentemente o tamanho das fachadas têm tamanhos distintos, o que se confirma pela descrição da Certidão Narrativa do Imóvel.

E ao se considerar que a face do imóvel, que faz frente para a Rua/Travessa Cláudio Mesquita, é possível constatar uma linha reta, como abaixo se verifica.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Ora, diante de tais constatações, resta então evidenciado e comprovado que a linha que faz fronteira com o outro prédio, não poderia ter 34m (trinta e quatro metros) exatos.



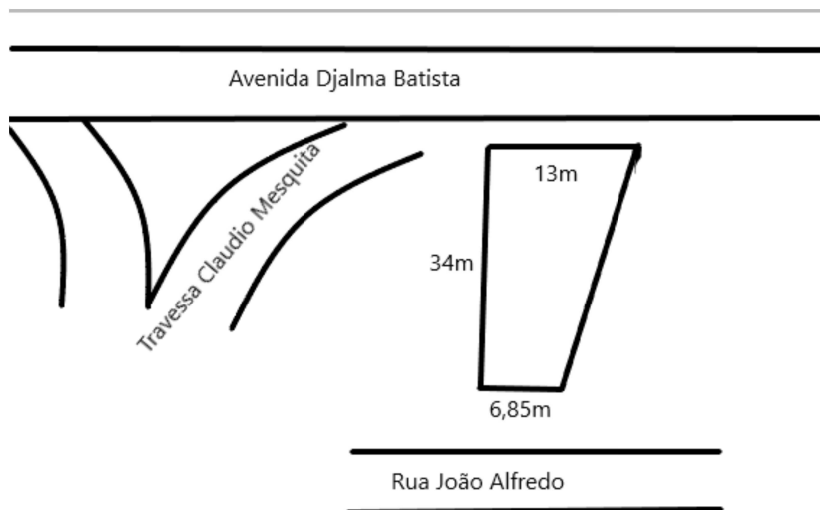
vista da fachada com vista pela Travessa Claudio Mesquita

Isso se confirma em uma representação gráfica do imóvel no mapa, conforme abaixo se destaca:





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



E matematicamente isso se confirma ao se considerar que o formato do imóvel avaliado ganha a forma de um trapézio, como na imagem acima destacada.

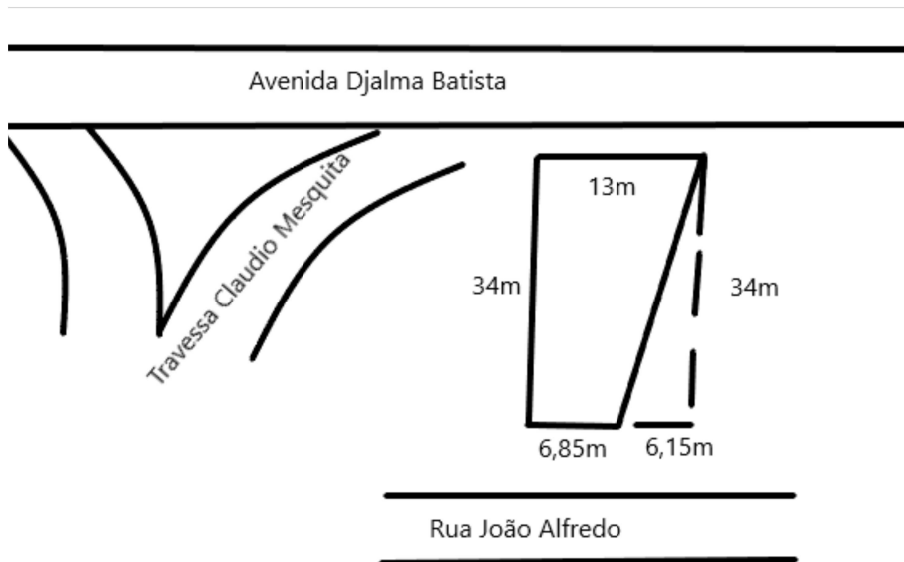
O que torna necessário descobrir a metragem da parte do imóvel que faz fronteira com o outro edifício, uma vez que de 4 (quatro) fatores, são sabidos os valores de 3 (três) fatores.

Para termos de facilitação das contas, ao se considerar o formato de um retângulo, verifica-se que faltam na base menor, 6,15 (seis metros e quinze centímetros) para se chegar a 13m (treze metros) e então formar uma figura retangular, como abaixo se destaca:





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



Verifica-se que se forma um triângulo-retângulo, a partir do qual é possível descobrir a área deste triângulo-retângulo e subtrair da área total do retângulo, que neste caso seria a área maior, restando então a área da figura retangular.

Neste caso, tem-se que a área de um triângulo-retângulo é representada matematicamente pela multiplicação da base, pela altura, dividindo-se o resultado da multiplicação por dois:

$$\text{Área do triângulo-retângulo} = b \times h / 2$$

Considera-se então a base como b, sendo b igual a 6,15 e a altura como h, sendo h igual a 34, disso extrai-se que:

$$\text{Área do triângulo-retângulo} = 6,25 \times 34 / 2$$

$$\text{Área do triângulo-retângulo} = 104,55\text{m}^2$$

Em seguida, a área em metro quadrado da figura retangular seria a largura multiplicada pelo comprimento, onde:

$$\text{Área quadrada da figura retangular} = L \times C$$

Considerando-se, então, a largura L igual a 34 e o comprimento C igual a 13, tem-se:

$$\text{Área quadrada da figura retangular} = 34 \times 13$$



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Área quadrada da figura retangular = 442

Subtraindo-se a área quadrada da figura retangular, da área do triângulo-retângulo, tem-se a área total do imóvel avaliado, qual seja:

Área do Imóvel Avaliado = $442\text{m}^2 - 104,55\text{m}^2$

Área do Imóvel Avaliado = $337,45\text{m}^2$

No entanto, de uma forma mais simples, pode-se confirmar a área do imóvel avaliado da seguinte maneira:

Área do Imóvel Avaliado = $(\text{base maior} + \text{base menor} / 2) \times \text{altura}$

Área do Imóvel Avaliado = $(6,85 + 13 / 2) \times 34$

Área do Imóvel Avaliado = $9,925 \times 34$

Área do Imóvel Avaliado = $337,45\text{m}^2$

Diante disso, é possível calcular o Valor do Terreno, sendo:

Valor do Terreno – VTerr = área do imóvel x R\$ 433,97 (quatrocentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos)

VTerr = $337,45\text{m}^2 \times \text{R\$ } 433,97$ (quatrocentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos)

VTerr = R\$ 146.301,4475 (cento e quarenta e seis mil trezentos e um reais e quatro mil quatrocentos e setenta e cinco milésimos de centímetro)

Quanto às benfeitorias, é de se destacar que o histórico do imóvel e as condições atuais encontradas na visita ao local, demonstram que o imóvel sofreu com incêndios, depredação e furto de materiais como piso, forro de gesso, fiação elétrica, tubulações, janelas, esquadrias, portas, divisórias e demais estruturas que usualmente protegem a estrutura de sustentação do prédio.

Estruturas de sustentação do prédio essas que atualmente se encontram há mais de 04 (quatro) anos expostas às intempéries de toda ordem, como: clima, umidade, crescimento de vegetação, as quais usualmente causam danos/patologias à estrutura do prédio, como oxidação das ferragens de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

sustentação do prédio, rachaduras, fissuras e infiltrações no teto, piso, vigas, paredes etc.

Diante de tal fato, deixou-se de considerar o valor das benfeitorias, visto que a ação do tempo e das intempéries sobre um imóvel que se encontra a mais de 04 (quatro) anos abandonado, onde nesse meio tempo sofreu com 03 (três) incêndios, com depredação e furto de suas estruturas.

Ademais, atualmente o imóvel serve de moradia a pessoas/famílias em estado de mendicância, o que agrava a deterioração das estruturas internas.

Logo, a depreciação aplicada às benfeitorias é total.

Nesse passo, aplica-se ao Valor do Terreno – VTerr o fator de arrendamento autorizado pela NBR 14.653-1 ABNT, para se chegar ao Valor de Mercado do Imóvel – VMI, sendo:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

$$VMIA = VTerr + VB + \text{fator de arredondamento}^2$$

$$VMIA = R\$ 146.301,4475 + \text{fator de arredondamento}$$

$$VMIA = R\$ 146.301,4475 + R\$ 698.5525$$

$$VMIA = R\$ 147.000,00 \text{ (cento e quarenta e sete mil reais)}$$

Necessário se faz se considerar, ainda, 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\$ 147.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 161.700,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 132.300,00

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.

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

Portanto, o valor da avaliação do imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação é R\$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais).

8 Anexos

I – Relatório Fotográfico do imóvel;

II – Mapa de localização do imóvel;

III – Tabela de Valores Básicos dos Bairros utilizada pelo Município de Manaus na avaliação de imóveis, a qual consta disponibilizada no seguinte sítio eletrônico: < <http://pgm.manaus.am.gov.br/> >;

IV – IV - Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m² – SINDUSCON/AM, disponibilizada no seguinte sítio eletrônico: < <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AM/> >;

Manaus/AM, 09 de janeiro de 2022.

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

