



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo nº:0639077-54.2015.8.04.0001

Classe: Execução Fiscal/PROC / Cálculo de ICMS "por dentro"

Exequente:Estado do Amazonas

Executado:Sabino de Oliveira Comércio e Navegação S/A (SANAVE)

Mandado: 001.2023/164461-3 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 0639077-54.2015.8.04.0001, no qual são partes Estado do Amazonas e Sabino de Oliveira Comércio e Navegação S/A, dirigi-me ao endereço indicado, no dia 10/10/2023, às 15h00min e, após as formalidades legais, procedi à avaliação do seguinte imóvel urbano:

UM IMÓVEL situado na Rua Marechal Bittencourt, n. 20, Compensa, nesta Capital, com área total do terreno medindo 27.497,94m² (vinte e sete mil quatrocentos e noventa e sete metros e noventa e quatro centésimos quadrados) e com área total construída de 2.678,97m² (dois mil seiscentos e setenta e oito metros e noventa e sete centímetros quadrados), conforme dispõe o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 69017

De acordo com as características, localização, uso e destinação do imóvel avaliando, avalio o imóvel em R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de 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, 23 de novembro de 2023.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0639077-54.2015.8.04.0001, no qual tem por Executada, Sabino de Oliveira Comércio e Navegação S/A - SANAVE, dirigi-me à Rua Marechal Bittencourt, n. 20, Compensa e após as formalidades legais, procedi à intimação do Representante Legal da Executada que ali se fazia presente, Sr. Carlos Augusto Bezerra Bonfim, CPF 187.661.022-00, o qual SE RECUSOU A EXARAR SUA ASSINATURA NO MANDADO, todavia, recebeu a contrafé que lhe foi oferecida, no dia 11/10/2023, às 15h00min.

Certifico que a pessoa física acima intimada se apresentou, no ato da vistoria, como Gerente da empresa Executada, oportunidade em que justificou a recusa em exarar a sua assinatura no mandado por uma questão de não renovação da ultima procuração que lhe outorgava poderes, bem como em razão da recuperação judicial em que a empresa Executada que estaria em trâmite.

Todavia, não mostrou a este Oficial de Justiça Avaliador nenhum tipo de documento que justificasse os pontos arguidos, bem como declarou não saber indicar a pessoa que seria o Representante Legal com poderes suficientes da Executada ou ainda o endereço da respectiva pessoa.

Certifico, ademais, que procedi à vistoria *in loco* no dia 11/10/2023, às 15h00min, oportunidade em que foi autorizada a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador no interior do imóvel avaliando, bem como da realização de registro fotográfico da área externa e interna do imóvel, exceto no interior do prédio administrativo, uma vez que se alegou haver ali documentos e pessoas que não poderiam ser objeto de registro fotográfico para exposição em processo judicial público.

Ao final, constatou-se a presença de representante da parte Exequente, o Servidor Jonatas Medeiros, Assessor da PROEF/PGE. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 23 de novembro de 2023.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Assinatura digital manuscrita de Erick Drean Pereira da Costa.

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, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0639077-54.2015.8.04.0001, no qual tem por Executada, Sabino de Oliveira Comércio e Navegação S/A - SANAVE, no endereço indicado no mandado e, após as formalidades legais, no dia 11/10/2023, às 15h00, deixei de constituir fiel depositário o Sr. Carlos Augusto Bezerra Bonfim, CPF 187.661.022-00, ante a sua recusa expressa, em razão de declarar que não tinha autorização para exarar sua assinatura no mandado, bem como não tinha poderes específicos para tal, pois alegou que a ultima procuração que lhe fora outorgada estaria com prazo de vigência esgotado àquela altura. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 23 de novembro de 2023.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Marechal Bittencourt, n. 20, Compensa – Manaus/AM

Processo n. 0639077-54.2015.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Sabino de Oliveira Comércio e Navegação S/A

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: PJVYP PUU6B 82CYV WRQSU





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA POSITIVA	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. 2023/164461-3	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	5
4.1 Caraterísticas do logradouro de situação	5
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel	6
5 Metodologia Utilizada	6
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação	7
7 Valor Resultante da Avaliação	7
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO	10
INTERVALO DE CONFIANÇA DE VARIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO	10
8 Anexos	10





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0639077-54.2015.8.04.0001

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Sabino de Oliveira Comércio e Navegação S/A

Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa

Mandado n. 001.2023/164461-3

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0639077-54.2015.8.04.0001, no qual tem por Executada, Sabino de Oliveira Comércio e Navegação S/A - SANAVE, dirigi-me à Rua Marechal Bittencourt, n. 20, Compensa e após as formalidades legais, procedi à intimação do Representante Legal da Executada que ali se fazia presente, Sr. Carlos Augusto Bezerra Bonfim, CPF 187.661.022-00, o qual SE RECUSOU A EXARAR SUA ASSINATURA NO MANDADO, todavia, recebeu a contrafé que lhe foi oferecida, no dia 11/10/2023, às 15h00min.

Certifico que a pessoa física acima intimada se apresentou, no ato da vistoria, como Gerente da empresa Executada, oportunidade em que justificou a recusa em exarar a sua assinatura no mandado por uma questão de não renovação da ultima procuração que lhe outorgava poderes, bem como em razão da recuperação judicial em que a empresa Executada que estaria em trâmite.

Todavia, não mostrou a este Oficial de Justiça Avaliador nenhum tipo de documento que justificasse os pontos arguidos, bem como declarou não saber indicar a pessoa que seria o Representante Legal com poderes suficientes da Executada ou ainda o endereço da respectiva pessoa.

Certifico, ademais, que procedi à vistoria *in loco* no dia 11/10/2023, às 15h00min, oportunidade em que foi autorizada a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador no interior do imóvel avaliando, bem como da realização de registro fotográfico da área externa e interna do imóvel, exceto no interior do prédio administrativo, uma vez que se alegou haver ali documentos e pessoas que não poderiam ser objeto de registro fotográfico para exposição em processo judicial público.

Ao final, constatou-se a presença de representante da parte Exequente, o Servidor Jonas Medeiros, Assessor da PROEF/PGE. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0639077-54.2015.8.04.0001, no qual tem por Executada, Sabino de Oliveira Comércio e Navegação S/A - SANAVE, no endereço indicado no mandado e, após as formalidades legais, no dia 11/10/2023, às 15h00, deixei de constituir fiel depositário o Sr. Carlos Augusto Bezerra Bonfim, CPF 187.661.022-00, ante a sua recusa expressa, em razão de declarar que não tinha autorização para exarar sua assinatura no mandado, bem como não tinha poderes específicos para tal, pois alegou que a ultima



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

procuração que lhe fora outorgada estaria com prazo de vigência esgotado àquela altura. 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. 2023/164461-3

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Marechal Bittencourt, n. 20, Compensa, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0639077-54.2015.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

O cumprimento do mandado de avaliação do imóvel acima destacado se deu no dia 11/10/2023, às 15h00min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador foi recebido pelo Representante da Empresa Executada, Sr. Carlos Bonfim, que ali se fazia presente e se apresentando como Gerente.

Na oportunidade, o Representante da Executada que ali se encontrava não opôs obstáculo e/ou resistência à realização da vistoria *in loco* no imóvel e de registro fotográfico do bem avaliando, exceto no que se refere à área interna administrativa onde funciona o escritório administrativo.

Na oportunidade, restou constatado que, atualmente, o bem imóvel conta com algumas alterações em sua estrutura que se diferenciam da descrição do imóvel na Certidão Narrativa do Registro do Imóvel com Matrícula n. 1.913, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, pois além do prédio administrativo de alvenaria, com 02 (dois) pavimentos construtivos onde há 06 (seis) salas e 06 (seis) banheiros, segundo declaração do Sr. Carlos Bonfim.

Ademais, o imóvel avaliando conta ainda com 02 (duas) área de galpão para carga, descarga e depósito de mercadorias, 01 (uma) área de estacionamento de veículos de pequeno porte e 01 (um) atracadouro com 01 (uma) rampa, estrutura essa que está em desuso, atualmente, em razão da ausência de manutenção do local e dos equipamentos.

Segundo declarou o Gerente Carlos Bonfim, nos casos em que é necessário atracar embarcações que tem mercadorias e objetos destinados ao local, é utilizado o atracadouro da empresa vizinha, área essa interligada pelos fundos à área da empresa Executada.

Diante de tais fatos e declarações, reputaram-se verídicas e de boa-fé as declarações prestadas pelo Sr. Carlos Augusto, Gerente da Executada. O referido é verdade, dou fé.

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

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

Em primeiro passo, deixou-se de considerar as características indicadas no inteiro teor da Certidão Narrativa do imóvel, em razão de se constatar na vistoria que no local não há apenas 01 (um) terreno sem edificação ou benfeitorias.

Quando da vistoria, foi possível constatar que o imóvel, atualmente, conta prédio administrativo de alvenaria, com 02 (dois) pavimentos construtivos onde há 06 (seis) salas e 06 (seis) banheiros, segundo declaração do Sr. Carlos Bonfim e conta ainda com 02 (duas) área de galpão para carga, descarga e depósito de mercadorias, 01 (uma) área de estacionamento de veículos de pequeno porte e 01 (um) atracadouro com 01 (uma) rampa, estrutura essa que está em desuso, em razão da ausência de manutenção do local e dos equipamentos.

O imóvel, como dito, está situado na Rua Marechal Bittencourt, n. 20, Compensa, nesta Capital, com área total do terreno medindo 27.497,94m² (vinte e sete mil quatrocentos e noventa e sete metros e noventa e quatro centésimos quadrados) e com área total construída de 2.678,97m² (dois mil seiscentos e setenta e oito metros e noventa e sete centímetros quadrados), conforme dispõe o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 69017, que ora se colaciona.

Este Oficial de Justiça Avaliador foi informado, ainda, que não há reformas no local há mais de 01 (uma) década, todavia, o Representante da Executada e que acompanhava a diligência declarou que não há nenhum tipo de risco grave que afete a estrutura do imóvel ou dos galpões, apenas a necessidade de substituição e reforma da área de fundos onde há atracadouro de embarcações e uma rampa para carga e descarga de bens.

Diante desses fatos, procedeu-se à avaliação do imóvel nos termos da NBR n. 14.653-2 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos.

Deixou-se de avaliar os bens que guarnecem o interior do imóvel, uma vez que a maioria das máquinas, equipamentos e bens móveis que ali guarneciam o imóvel avaliando não pertencem à Executada, segundo declaração do Gerente da Executada, pois seriam bens que ali se encontravam em decorrência de um arrendamento da área dos galpões para outras pessoas jurídicas.

No entanto, não se mostrou a esse Oficial de Justiça Avaliador qualquer documento relativo a esse dito arrendamento da área.

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 é pavimentada, plana, ampla, de grande movimentação de veículos pesados e pequena movimentação de pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

rede de internet fixa e móvel, guias e sarjetas, iluminação pública, transporte público e limpeza urbana.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso predominantemente comercial, havendo também locais onde há imóveis de uso residencial, como condomínio predial.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, escolas públicas e particulares, escolas de cursos livres, prédios de uso residencial, pontos comerciais de uma variada gama de serviços, feiras municipais, órgãos públicos federais, estaduais e municipais, unidades básicas de saúde, quadras de futebol, bem como há empresas de pequeno, médio e grande porte.

Nas proximidades, o bairro conta com certa estrutura de comércio como mercadinhos, lojas de roupas e calçados, restaurantes, lanches, farmácias, borracharias, feiras para venda de hortifruti-granjeiros, 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. 1.913, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI do imóvel com Matrícula n. 69017, bem como as vistorias *in loco* realizadas no imóvel, o registro fotográfico e as constatações realizadas nas vistorias *in loco* realizadas no dia 11/10/2023, às 15h00min.

Nesse diapasão, foi possível constatar que o imóvel em questão tem características únicas, não sendo possível encontrar à disposição, no mercado imóveis, um local com características semelhantes que tenham sido objeto de negociação recente.

Ademais, não foram disponibilizados quaisquer tipo de documentos como balanços patrimoniais da empresa, contratos de arrendamento, dentre outros que demonstrassem as condições financeiras atuais da empresa e previsões orçamentárias anuais que pudessem colaborar para avaliação do imóvel baseada no método de capitalização da renda por meio de fluxo de caixa descontado.

Em acréscimo, a despeito do local ser uma gleba de grande proporção, o imóvel estava destinado a ser um porto fluvial para carga e descarga de mercadorias e bens.

Diante de tais fatos, resta configurada a necessidade de utilização do método de avaliação evolutivo, em que se considera separadamente o valor de mercado do terreno, soma-se ao valor de mercado das benfeitorias ali existentes e multiplicando-se pelo fator de comercialização, que se caracteriza como fator/coeficiente de vantagem da coisa feita.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

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-r/> >, sendo a tabela anexa a esse Laudo de Avaliação, atualizada até o presente momento.

No que concerne 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, prédio comercial com 03 (três) pavimentos, sendo 01 (um) subsolo, 01 (um) piso térreo e 01 (um) piso superior.

Por fim, em relação ao Fator Comercial - FC, considerou-se igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos), uma vez que no caso em tela, por se tratar de imóvel comercial ainda em operação e que, por isso, já conta com habite-se, alvará de funcionamento, autorização dos órgãos ambientais, dos Bombeiros, possibilidade de uso da margem do rio, acesso facilitado por meio terrestre e fluvial, dentre outros pontos, percebe-se claramente a vantagem da obra pronta no caso vertente, o que faz acrescer valor de mercado ao bem imóvel avaliando.

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 Certidão de Inteiro Teor do Registro do Imóvel com Matrícula n. 1.913, atualizada, o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI do imóvel de Matrícula 69017, a Tabela de Valores Básicos dos imóveis estabelecido pelo município de Manaus, a Tabela CUB com os parâmetros para calcular o valor do metro quadrado construído e a Tabela Ross-Heidecke de depreciação.

Extraiu-se dos autos o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 1.913, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, ora colacionada aos autos, por meio da qual restou constatada a inexistência de ônus incidentes sobre o imóvel, quais sejam: 06 (seis) penhoras, sendo:

Por fim, presumiram-se confiáveis e de boa-fé as informações prestadas pelo funcionário da Executada.

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\$ 4.153.343,3634 (quatro milhões cento e cinquenta e três mil**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

trezentos e quarenta e três reais e três mil e trinta e quatros milésimos de centavo), sendo:

Valor do Terreno – VTerr = área do imóvel x R\$ 148,66 (cento e quarenta e oito reais e sessenta e seis centavos)

VTerr = 27.947,94m² x R\$ 148,66 (cento e quarenta e oito reais e sessenta e seis centavos)

VTerr = R\$ 4.153.343,3634 (quatro milhões cento e cinquenta e três mil trezentos e quarenta e três reais e três mil e trinta e quatros milésimos de centavo)

Considerando-se o formato, dimensões, condições de aproveitamento e a Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m² – SINDUSCON/AM é possível enquadrar a área construída do imóvel como Galpão Industrial – GI.

Nesse sentido, avalio as benfeitorias, sem a depreciação, no montante de R\$ 3.210.906,2832 (três milhões duzentos e dez mil, novecentos e seis reais e dois mil oitocentos e trinta e dois milésimos de centavo), sendo:

Valor da Benfeitoria – VB = área da Benfeitoria x R\$ 1.198,56 (hum mil e cento e noventa e oito reais e cinquenta e seis centavos)

VB = 2.678,97m² x R\$ 1.198,56 (hum mil e cento e noventa e oito reais e cinquenta e seis centavos)

VB = R\$ 3.210.906,2832 (três milhões duzentos e dez mil, novecentos e seis reais e dois mil oitocentos e trinta e dois milésimos de centavo)

No entanto, há de se considerar que a estrutura do imóvel se encontra depreciada, haja vista a idade aparente da construção ser de 35 (trinta e cinco) anos, aproximadamente, considerando-se reformas e melhorias no local e o estado de depreciação aparente do imóvel.

Diante disso, necessário se faz aplicar a Tabela Ross-Heidecke de Depreciação, com acesso pela página < http://files.peritos-br.webnode.com.br/200000144-7e4a27e93b/tab_ross.pdf >.

Ao se considerar, então, uma vida útil de uma edificação civil padrão em 100 (cem) anos e que a idade aparente da construção é de 36 (trinta e seis) anos, chega-se à conclusão de uma depreciação de 36% (trinta e seis por cento), restando-lhe 74% (setenta e quatro por cento) de período de vida útil.

Soma-se ao fator retromencionado que há necessidade de reparos considerados não complexos na benfeitoria avaliada em condição regular, o que se indica o enquadramento da tabela na letra c, da tabela de depreciação, é possível então classificar as benfeitorias no fator de depreciação de 26,4% (vinte e seis inteiros e quatro décimos por cento).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Tabela de Ross-Heidecke								
Depreciação Física - Fator "k"								
Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3

Logo, ao se aplicar o fator de depreciação de 26,4% ao Valor das Benfeitorias – VB, chega-se ao Valor de Mercado das Benfeitorias de **R\$ 2.363.227,0245 (dois milhões trezentos e setenta e três mil duzentos e vinte e sete reais e duzentos e quarenta e cinco centésimos de centavo)**, visto que:

Valor de Mercado das Benfeitorias – VMB = VB x Fator de Depreciação

$$\text{VMB} = \text{R\$ } 3.210.906,2832 - (\text{R\$ } 3.210.906,2832 \times 26,4\%)$$

$$\text{VMB} = \text{R\$ } 3.210.906,2832 - \text{R\$ } 847.679,2587$$

$$\text{VMB} = \text{R\$ } 2.363.227,0245$$

Nesse sentido, ao se verificar o somatório do valor do terreno e do Valor de Mercado das Benfeitorias, multiplicando o resultado pelo Fator Comercial - FC, nesse caso considerado igual a 1,5, como já mencionado em tópico próprio, chega-se ao Valor de Mercado - VM, sendo:

$$\text{VM} = \text{VTerr} + \text{VMB} \cdot 1,5$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 4.153.343,3634 + \text{R\$ } 2.363.227,0245 \cdot 1,5$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 6.516.570,3879 \cdot 1,5$$

$$\text{VM} = 9.774.855,5818$$



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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 DO IMÓVEL AVALIADO

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

$$VMIA = R\$ 9.774.855,5818 + \text{fator de arredondamento}$$

$$VMIA = R\$ 9.774.855,5818 + R\$ 225.144,4182$$

$$\mathbf{VMIA = R\$ 10.000.000,00 \text{ (dez milhões reais)}}$$

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\$ 10.000.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 11.000.000,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 9.000.000,00

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 de Mercado do Imóvel Avaliado no presente Laudo de Avaliação é **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões reais)**.

8 Anexos

I – Mapa de localização do imóvel;

II – Relatório Fotográfico do imóvel;

III – Certidão de Inteiro Teor do Registro do Imóvel com Matrícula n. 1.913, do 3º CRI de Manaus;

IV – Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 69017;

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

V – 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/> >;

VI – 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/> >; e

VII – Tabela de Depreciação Ross-Heidecke.

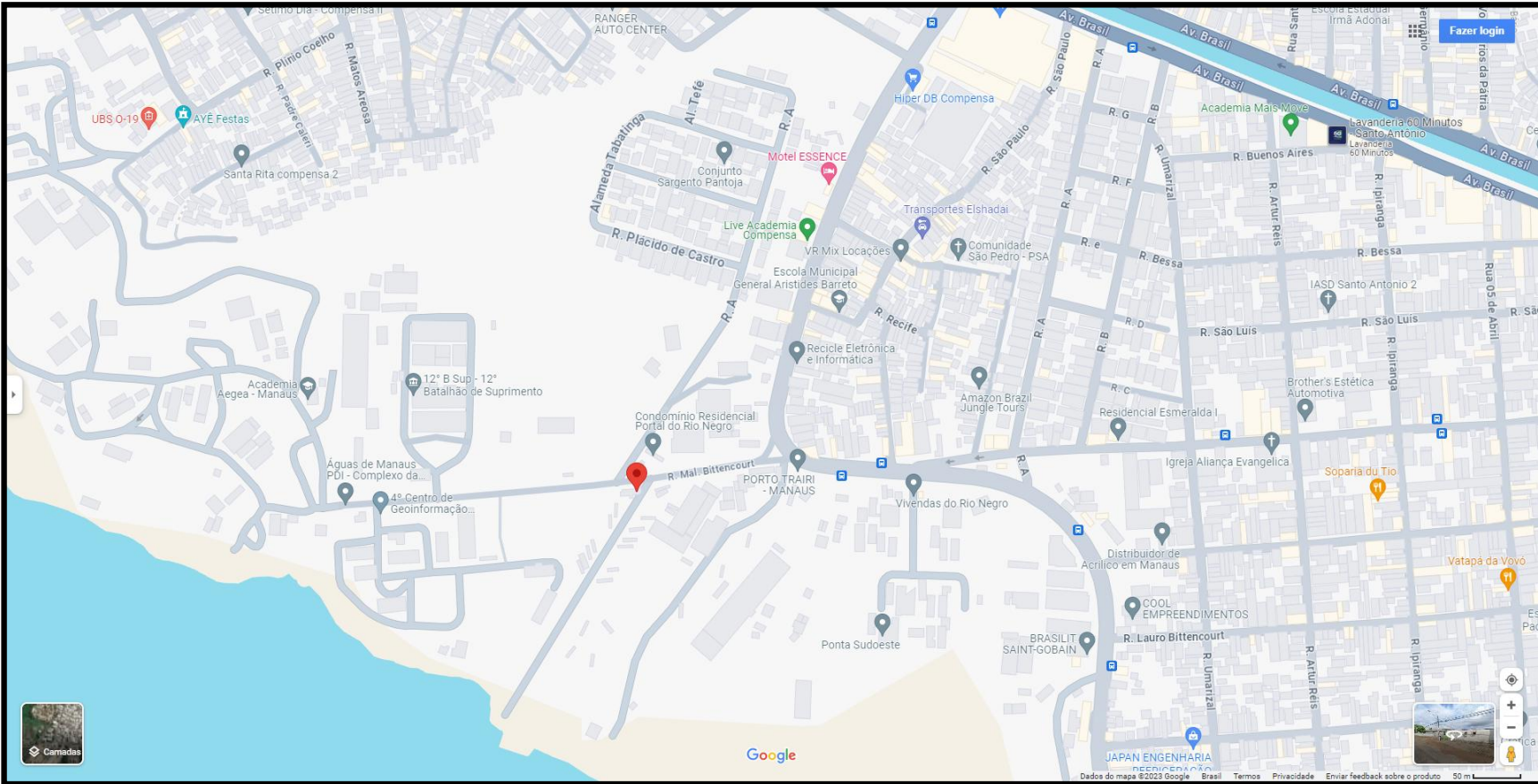
Manaus/AM, 07 de setembro de 2022.

Assinatura manuscrita de Erick Drean Pereira da Costa.

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



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO LOGRADOURO DO IMÓVEL
RUA MARECHAL BITTENCOURT, N. 20, COMPENSA



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
VISTORIA DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MARECHAL BITTENCOURT, N. 20,
COMPENSA

FACHADA DO IMÓVEL COM VISTA PELA RUA MARECHAL BIITTENCOURT



Entrada de acesso ao interior da empresa com guarita e portão para controle de entrada e saída







Fachada do imóvel avaliando com destaque para o prédio administrativo do imóvel





Imagem do interior do imóvel - destaque para a entrada de acesso





Estacionamento coberto para veículos de pequeno porte ao lado do acesso para o prédio administrativo





Prédio Administrativo na lateral esquerda da imagem e em destaque área de carga e descarga e depósito de mercadorias





Área de carga e descarga de mercadoria, depósito e galpão





Área para guarda de veículos de grande porte e de acesso ao antigo atracadouro





Área de acesso aos fundos do imóvel para acesso ao antigo atradouro





Área de fundos onde ficava o antigo atracadouro, atualmente em desuso pela estrutura estar quebrada e sem manutenção





Área de acesso ao imóvel vizinho por onde há estrutura para atracar barcos e balsas





PREFEITURA DE MANAUS - AM

SEMEF

BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Inscrição: 1.20.0001.3.0415.0001.0 Matrícula: 69017



CÓD. CONTRIBUINTE 1070014		CPF / CNPJ 04.872.156/0002-02	CONTRIBUINTE PRINCIPAL SABINO DE OLIVEIRA COMERCIO E NAVEGACAO SA		RG 41674537
CONTRIBUINTE SECUNDÁRIO SABINO DE OLIVEIRA NAVEGACAO			CPF/CNPJ	TIPO CONTRIBUINTE Contribuinte	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL					
TIPO IMÓVEL PREDIAL		CATEGORIA TRIBUTAVEL PMM		INSCRIÇÃO ANTERIOR 1..2.0.00.0.1.1..0415..	HABITAÇÃO ECONÔMICA NÃO
CÓDIGO 66400	LOGRADOURO RUA - BOMBEAMENTO			NÚMERO 20	CEP 69.035-093
COMPLEMENTO COMPENSA II		BAIRRO COMPENSA		CIDADE / ESTADO MANAUS / AM	
LOTEAMENTO		CONDOMÍNIO			
SITUAÇÃO CADASTRAL					
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVO					
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO					
ÁREA DO TERRENO (M²) 27.947,94	TESTADA PRINCIPAL (M) 116,15		Nº DE FRENTES 1	CÓDIGO FISCAL 02-FOI MEDIDO	
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²) 2.678,97	PROFUNDIDADE (M) 287,24		TOTAL DE UNIDADES NO LOTE 4		
SITUAÇÃO DA QUADRA GLEBA		PATRIMÔNIO		PARTICULAR	
OCUPAÇÃO DO TERRENO EDIFICADO		TOPOGRAFIA		IRREGULAR	
PEDOLOGIA NORMAL		LIMITAÇÃO		MURADO	
CALÇADA COM CALÇADA					
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO					
UNIDADE A	ANO CONSTRUÇÃO 1988	QUANTIDADE PAVIMENTO 3	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE 2530,47		
TIPO HABITE-SE NÃO		NÚMERO HABITE-SE	DATA HABITE-SE / /		
ESCOAMENTO SANITÁRIO FOSSA		SUBSOLO		NÃO	
TERRAÇO NÃO		SITUAÇÃO DA UNIDADE CONSTR FRENTE			
TIPO DE CONSTRUÇÃO OUTROS		ALINHAMENTO		RECUADA	
SITUAÇÃO RELATIVA AO LOTE ISOLADA		ESTRUTURA		CONCRETO	
PATRIMÔNIO PARTICULAR		USO DO IMÓVEL		PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	
REVESTIMENTO DA FACHADA REBOCO		COBERTURA		METÁLICA	
PAREDE ALVENARIA		PADRÃO CONSTRUTIVO		MÉDIO	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR		GRANDES GERADORES DE LIXO NÃO			
DADOS VALOR VENAL					
VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 498.085,66	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$) 1.534.642,16		VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 2.032.727,82	CAT* 75	ALÍQUOTA (%)* 1,2000
SERVIÇOS URBANOS					
LIMPEZA URBANA		PAVIMENTACAO			
COLETA DE LIXO		ILUMINACAO PUBLICA			
GUIAS E SARJETAS		REDE TELEFONICA			
ELETRIFICACAO		AGUA			
DRENAGEM					

