

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Rio Grande do Sul, n. AME 61 (n. 16 na fachada),  
Loteamento Parque das Laranjeiras, 1ª Etapa, Bairro Flores –  
Manaus/AM

Processo n. 0487665-61.2024.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: M. F. Amazônia 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





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

**SUMÁRIO**

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DOS REPRESENTANTES LEGAIS 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 - Mov. 78.1 .....	4
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação .....	4
3 Identificação e Caracterização do Imóvel .....	5
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação .....	7
4.1 Características do logradouro de situação .....	8
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel .....	8
5 Metodologia Utilizada .....	8
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação .....	9
7 Valor Resultante da Avaliação .....	9
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO .....	14
INTERVALO DE CONFIANÇA DE VARIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO .....	14
8 Anexos .....	15





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

Processo n. 0487665-61.2024.8.04.0001  
Ação: Execução Fiscal  
Exequente: Estado do Amazonas  
Executada: M. F. Amazônia LTDA  
Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa

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

Em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0487665-61.2024.8.04.0001, no qual tem por Executada: M. F. Amazônia LTDA, certifico que, no dia 15/12/2025, às 15h00min, na Rua Rio Grande do Sul, n. AME 61 (fachada com número 16), Loteamento Parque das Laranjeiras, 1ª Etapa, Flores, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação dos Representantes Legais da Executada, Dario Motta da Silva, CPF 857.493.383-04 e João Ferreira da Costa, CPF 742.744.303-91, em razão do imóvel avaliando se encontrar fechado e com aparência de que não estava em uso regular para fins de moradia ou para fins comerciais.

Na oportunidade da tentativa de vistoria do imóvel, não havia vizinhos disponíveis para prestar quaisquer tipo de informação acerca de eventuais Ocupantes ou Responsáveis pelo local.

Certifico, ademais, que ante a impossibilidade de acessar o imóvel avaliando para fazer a vistoria das condições internas do bem, procedi à avaliação do imóvel avaliando por meio da análise da Certidão Narrativa da Matrícula de n. 85.169, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, colacionada aos autos na Seq. 40 (40.2 a 40.4), do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI n. 148386, que ora acompanha o presente laudo, bem como ante as informações prestadas pelo Setor Técnico da Procuradoria Geral do Estado do Amazonas - PGE/AM quanto à localização do imóvel avaliando colacionada aos presentes autos na Seq. 73 (73.2 a 73.7).

Certifico, ao final, que somente foi possível localizar o imóvel avaliando destacado no mandado após verificação da localização descrita pelo Setor Técnico da Procuradoria Geral do Estado do Amazonas - PGE/AM.

**CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, no dia 15/12/2025, às 15h00min, na Rua Rio Grande do Sul, n. AME 61 (fachada com número 16), Loteamento Parque das Laranjeiras, 1ª Etapa, Flores, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0487665-61.2024.8.04.0001, no qual tem por Executada: M. F. Amazônia LTDA, após as formalidades legais, fiquei impossibilitado de constituir fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em razão de ter encontrado o imóvel fechado e, aparentemente, sem uso regular para fim residencial ou comercial recente.





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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL<sup>1</sup> - DILIGÊNCIA POSITIVA**

**1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado - Mov. 78.1**

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Rio Grande do Sul, n. AME 61 (n. 16 na fachada), Loteamento Parque das Laranjeiras, 1ª Etapa, Bairro Flores, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0487665-61.2024.8.04.0001.

**2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação**

O cumprimento do mandado de avaliação do imóvel acima destacado se deu no dia 15/12/2025, às 15h00min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador encontrou o imóvel descrito pelo Setor Técnico da Procuradoria Geral do Estado do Estado do Amazonas - PGE/AM - Seq. 73 (73.2 a 73.7) - ostentando em sua fachada a numeração 16.

Numeração essa que pode ser vista da foto da fachada do imóvel avaliando, no ato da diligência de tentativa de vistoria:



Todavia, foi apenas percebido que a numeração 61 se trata da numeração da empresa Amazonas Energia, conforme abaixo se destaca:

<sup>1</sup> 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**



Na oportunidade da diligência, o imóvel não ostentava características de ocupação regular seja para fins residenciais ou comerciais, aparentando estar se alterado para servir a outra finalidade que não se pode definir, visto que não foi possível obter informações acerca do imóvel avaliando, nem mesmo através de informações de vizinhos, já que estes não se encontravam disponíveis na oportunidade da diligência de tentativa de vistoria.

Ademais, não foi possível encontrar qualquer Representante Legal da Executada ou mesmo um Ocupante que concedesse acesso ao interior do imóvel.

**3 Identificação e Caracterização do Imóvel**

O imóvel avaliando, como dito, está situado na Rua Rio Grande do Sul, n. AME 61 (n. 16 na fachada), Loteamento Parque das Laranjeiras, 1ª Etapa, Bairro Flores, com área privativa de 1.350m<sup>2</sup> (mil, trezentos e cinquenta metros quadrados), conforme informação contida na Certidão Narrativa de inteiro teor da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 85.169, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM e área total edificada de 648,84m<sup>2</sup> (seiscentos e quarenta e oito metros e oitenta e quatro centímetros quadrados), conforme disposto do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 148386.

Documento público este em que consta a informação de que o imóvel foi devidamente medido para fins de tributação e cadastro do imóvel avaliando, caracterizando-se como um dado objetivo e verdadeiro, pois produzido pelos Agentes do órgão estatal vinculado à municipalidade:





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

CÓDIGO 69557	LOGRADOURO RUA - RIO GRANDE DO SUL	NÚMERO 61	CEP 69.058-490
COMPLEMENTO LOTEAMENTO PARQUE DAS LARANJEIRAS - ETAP	BAIRRO FLORES	CIDADE / ESTADO MANAUS / AM	
LOTEAMENTO CONDOMÍNIO			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVO			
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
ÁREA TOTAL DO TERRENO (M²) 1.350,00	TESTADA PRINCIPAL (M) 15,67	Nº DE FRENTES 2	CÓDIGO FISCAL 02-FOI MEDIDO
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²) 648,84	PROFUNDIDADE (M) 59,99	TOTAL DE UNIDADES NO LOTE 1	

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 85.169, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, consta a seguinte descrição:

LIVRO Nº - 2 REGISTRO GERAL		CARTORIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE LETRAS	
CERTIDÃO		(1º) OFÍCIO	
		JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA	
		OFICIAL	
Matrícula	Ficha	C.P.F. 053.057.802-68	
85.169	01	Telefone: 36333536 - Fone: 36333019 - Manaus (044)	
		Manaus, de 2015 de 20	
<b>IMÓVEL:-</b> LOTE denominado LOTE PRINCIPAL, constituído anteriormente pelos Lotes nº 06, 07 e 16, situado na Rua Rio Grande do Sul - Parque das Laranjeiras, desta cidade, com uma área total de 1.350,00m², e perímetro de 180,000m, com os seguintes limites e confrontações: <b>NORTE:</b> Com o Lote 05 e Lote 15; <b>LESTE:</b> Com frente para Rua Rio Grande do Sul; <b>SUL:</b> Com o Lote 17 e Lote 08; <b>OESTE:</b> Com frente para Rua Santa Catarina. <b>Descrição do Perímetro:</b> Inicia-se no ponto D01, deste ponto segue confrontando neste trecho com frente para <u>Rua Rio Grande do Sul</u> , com azimute de 180°31'38" e distância de 15,000 metros, até o ponto D02, deste ponto segue confrontando neste trecho com o <u>Lote 17</u> , com azimute de 270°31'38" e distância de 30,000 metros até o ponto D03, deste ponto segue com azimute de 180°31'38" e distância de 15,000 metros até o ponto D04, deste ponto segue confrontando neste trecho com <u>Lote 08</u> , com azimute de 270°31'38" e distância de 30,000 metros até o ponto D05, deste ponto segue confrontando neste trecho com frente para <u>Rua Santa Catarina</u> , com azimute de 0°31'38" e distância de 30,000 metros até o ponto D06, deste ponto segue confrontando neste trecho com <u>Lote 05</u> , com azimute de 90°31'38" e distância de 30,000 metros até o ponto D07, deste ponto segue confrontando neste trecho com <u>Lote 15</u> , com azimute de 90°31'38" e distância de 30,000 metros até o ponto D01, início desta descrição. <b>Terreno esse formado pela junção de 02 outros imóveis</b> , adquiridos da seguinte forma: I) de ALLAN KARDEC BANDEIRA DE MELO e ANA MARIA GVOZDANOVIC VILLAR BANDEIRA DE MELO, por Escritura Pública, lavrada em de 24/07/2014, às Notas do Tabelião do 2º Ofício, desta cidade, fl. 021/022, do Livro nº 588, registrada neste Cartório, à ficha 02, livro 02 - RG, sob o nº R.06/27.310, em 20/08/2014, II) de JOSÉ CARLOS FERNANDES BARBOZA e DIONEIA MONTEIRO BARBOSA, por Escritura Pública, lavrada em 16/04/2014, às Notas do Tabelião do 2º Ofício desta cidade, fl. 045/046, do Livro nº 572, registrada neste Cartório, à ficha 01, livro 02 - RG, sob o nº R.04/17.173, em 16/09/2014 <b>PROPRIETÁRIA:</b> - M.F AMAZONIA LTDA. Sociedade Empresarial Limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Max Teixeira, nº 1718, Bairro Flores, inscrita no CNPJ sob o nº 01.183.306/0001-93.-			

É de se destacar que no mesmo documento acima citado, consta a averbação de alteração de endereço - Av.1/85.169, conforme abaixo se verifica:

Av.01/85.169 - ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO - Manaus, 15/10/2015.-  
Procede-se esta averbação, nos termos do Requerimento datado de 09/10/2015, e em





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

Matrícula <b>85.169</b>	Ficha <b>01</b>	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
conformidade com a Certidão de Endereço nº 1300-06, datada de 11/06/2015, desta cidade, expedida pela Prefeitura Municipal de Manaus - Instituto Municipal de Planejamento Urbano - IMPLURB, na forma da Lei nº 370, de 13 de dezembro de 1996, pela qual, ficou constando que o imóvel objeto desta matrícula, passou a possuir o novo endereço que é o seguinte: <b>RUA RIO GRANDE DO SUL, Nº 61, LOTM. PO. DAS LARANJEIRAS, 1ª ETAPA, BAIRRO: FLORES.</b>		
<b>SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS Nº BB257938-87, - Protocolo 130.672 - Livro 2 - Nº 85169 - Reg./Av. 1 - Data/Hora de utilização: 15/10/2015-15:00:33 - Emitido por: THIAGO ROCHA SAUNIER TRINDADE - EMOLUMENTOS: R\$ 0,00 - FUNETJ: R\$ 0,00 - FUNDPAM: R\$ 0,00 - FUNDPGE: R\$ 0,00 - FARPAM: R\$ 0,00 - ISSON: R\$ 0,00 - TOTAL: R\$ 0,00 - Código de segurança: 81B9-5D3B-7826-464E - Consulte a autenticidade em <a href="http://www.seloam.com.br">www.seloam.com.br</a>.</b>		
AVERBADO POR:		

Fato esse que se pode constatar, inclusive, pelo Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 148386:

		PREFEITURA DE MANAUS - AM		QR CODE
SEMEF		BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO		
Inscrição: 1.40.0128.1.0040.0001.0		Matrícula: 148386		CIB:
CÓD. CONTRIBUINTE 1035329	CPF / CNPJ 01.183.306/0001-93	CONTRIBUINTE PRINCIPAL M F AMAZONIA LTDA	RG 070013047	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
TIPO IMÓVEL PREDIAL	CATEGORIA TRIBUTAVEL PMM	INSCRIÇÃO ANTERIOR 1.4.001.2.8.1.0040	HABITAÇÃO ECONÔMICA NÃO	
CÓDIGO 69557	LOGRADOURO RUA - RIO GRANDE DO SUL	NÚMERO 61	CEP 69.058-490	
COMPLEMENTO LOTEAMENTO PARQUE DAS LARANJEIRAS - ETAP LOTEAMENTO	BAIRRO FLORES	CIDADE / ESTADO MANAUS / AM		
	CONDÔMÍNIO			

A estrutura física do imóvel se encontra em ótimo estado de conservação (do que foi possível observar da fachada para a Rua Rio Grande do Sul), não havendo qualquer sinal de abalos estruturais no imóvel, aparentando o imóvel ter passado por recente alteração/reforma.

Por fim, considerou-se o imóvel avaliando em sua forma unificada, em que há uma residência com 2 (dois) pavimentos construtivos em alvenaria de alto padrão/luxo, com piscina, área para garagem de veículos e espaços de jardim, conforme se extrai das imagens por satélite acima destacadas e das informações contidas no BCI com Matrícula n. 148386.

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**



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

### 4.1 Características do logradouro de situação

O local onde se situa o imóvel apontado pela Procuradoria Geral do Estado do Amazonas - PGE/AM tem via pavimentada, plana, de alta movimentação de veículos e pedestres, em razão de um centro comercial próximo e de vários estabelecimentos comerciais, principalmente voltados para o ramo de alimentação, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, guias e sarjetas e limpeza urbana.

### 4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso misto entre residencial e comercial.

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, templos religiosos, dentre outros.

### 5 Metodologia Utilizada

Inicialmente, cumpre destacar que a presente avaliação tomou em conta a Certidão Narrativa de inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 85.169, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, colacionada aos autos do processo em destaque na Seq. 40 (40.2 a 40.4), o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 148386, bem como as informações obtidas na tentativa de vistoria parcial *in loco* no imóvel avaliando.

Nesse diapasão, foi possível constatar que o imóvel em questão tem características próprias quanto a sua dimensão, uso, tipo de construção e localização, não havendo no mercado quantidade suficiente de imóveis similares a venda no período desta avaliação ou em transações recentes que sirvam de amostra em uma avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Ademais, 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, multiplicando-se, ao final, 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 no valor do Lote de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com amostras de lotes a venda no mercado atualmente.

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/m<sup>2</sup> – SINDUSCON/AM, disponibilizada no seguinte sítio eletrônico: < <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AM/> >, explica-se, casa residencial com 02 (dois) pavimentos de alvenaria em alto padrão e bom estado de conservação.

Em relação ao Fator de Obra Pronta ou Fator de Comercialização, considerou-se o patamar de 1,14 (um inteiro e quatorze décimos), ante as características de dimensão e área ocupada pelos lotes unificados, fato esse já regularmente averbado no registro do imóvel.

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

São partes integrantes dessa avaliação: o mapa de localização do logradouro do imóvel, a Certidão Narrativa do Registro do Imóvel com Matrícula n. 21.480, do 3º CRI, o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 167861, a Tabela de Valores Básicos dos imóveis estabelecido pelo município de Manaus, o Tabela CUB mais recente e atualizada disponível e a Tabela de Depreciação Ross-Heideck.

Ademais, da análise da Certidão Narrativa do Registro do imóvel com Matrícula n. 85.169, colacionada aos autos do processo em destaque na Seq. 40 (40.2 a 40.4), e registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, é possível constatar a inexistência de ônus incidentes sobre o imóvel.

Por fim, presumiram-se confiáveis e de boa-fé as informações prestadas pelo Setor Técnico da Procuradoria Geral do Estado do Amazonas, quanto às características e localização do imóvel avaliando.

**7 Valor Resultante da Avaliação**

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, coletou-se 06 (seis) amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando - lote de terras, para fins de consideração do metro quadrado da área em relação à terra nua.





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

**PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01**

AMOSTRA	LOCAL	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR M <sup>2</sup>
01	Parque das Laranjeiras	4.800	R\$ 4.200.000,00	- 10%	R\$ 3.780.000,00	R\$ 787,50
02	Parque das Laranjeiras	4.800	R\$ 4.000.000,00	- 10%	R\$ 3.600.000,00	R\$ 750,00
03	Parque das Laranjeiras	2.800	R\$ 2.000.000,00	-	R\$ 2.000.000,00	R\$ 714,2857
04	Parque das Laranjeiras	512	R\$ 850.000,00	-	R\$ 850.000,00	R\$ 1.132,8125
05	Parque das Laranjeiras	1.120	R\$ 790.000,00	-	R\$ 790.000,00	R\$ 705,3571
06	Parque das Laranjeiras	352	R\$ 400.000,00	-	R\$ 400.000,00	R\$ 1.136,3636

Mister se faz ponderar que no processo de homogeneização foi necessário aplicar uma redução de 10% (dez por cento) no valor dos imóveis anunciados nas Amostras 01 e 02, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.

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 Loteamento onde não há diferença de localização entre as amostras escolhidas, todavia, a Amostra 04 se diferencia em relação ao tamanho de sua área e a Amostra 06 se diferencia das demais por haver aplicado um fator de valorização do imóvel, qual seja, esquiná.

Diante disso, necessário se faz excluir a Amostra 06 pelos motivos acima expostos.

AMOSTRA	LOCAL	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR M <sup>2</sup>
01	Parque das Laranjeiras	4.800	R\$ 4.200.000,00	- 10%	R\$ 3.780.000,00	R\$ 787,50
02	Parque das Laranjeiras	4.800	R\$ 4.000.000,00	- 10%	R\$ 3.600.000,00	R\$ 750,00
03	Parque das Laranjeiras	2.800	R\$ 2.000.000,00	-	R\$ 2.000.000,00	R\$ 714,2857
04	Parque das Laranjeiras	512	R\$ 850.000,00	-	R\$ 850.000,00	R\$ 1.132,8125
05	Parque das Laranjeiras	1.120	R\$ 790.000,00	-	R\$ 790.000,00	R\$ 705,3571
06	Parque das Laranjeiras	352	R\$ 400.000,00	-	R\$ 400.000,00	R\$ 1.136,3636

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

AMOSTRA	LOCAL	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR M <sup>2</sup>
01	Parque das Laranjeiras	4.800	R\$ 4.200.000,00	- 10%	R\$ 3.780.000,00	R\$ 787,50
02	Parque das Laranjeiras	4.800	R\$ 4.000.000,00	- 10%	R\$ 3.600.000,00	R\$ 750,00





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

03	Parque das Laranjeiras	2.800	R\$ 2.000.000,00	-	R\$ 2.000.000,00	R\$ 714,2857
05	Parque das Laranjeiras	1.120	R\$ 790.000,00	-	R\$ 790.000,00	R\$ 705,3571
<b>TOTAL</b>						<b>R\$ 2.957,1428</b>

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 = 2.957,1428 / 4

Média Aritmética = R\$ 739,2857

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.

<b>Média Aritmética</b>	<b>R\$ 739,2857</b>
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 813,2142
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 665,3571

Do resultado do intervalo de confiança acima, conclui-se que não é necessário excluir nenhuma Amostra, logo a média ponderada das amostras em questão se mostra igual à média aritmética.

Extraída a soma das Amostras coletadas, após a homogeneização, restaram então 04 (quatro) amostras que se mostraram dentro do intervalo de confiança acima destacado

Assim, avalio o terreno, quanto ao Valor do Terreno - VTerr, no montante de **R\$ 998.035,695 (novecentos e noventa e oito mil e trinta e cinco reais e seiscentos e noventa e cinco centésimos de centavo)**.

Ademais, considerando-se o formato, dimensões, condições de aproveitamento e a Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m<sup>2</sup> – SINDUSCON/AM é possível enquadrar a área construída do imóvel como Residência Unifamiliar Padrão Alto – R1-A.

Nesse sentido, avalio as benfeitorias, sem aplicação da depreciação, no montante de R\$ 3.348.222,0288 (três milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e vinte e dois reais e duzentos e oitenta e oito centésimos de centavo), sendo:

Valor da Benfeitoria – VB = área da Benfeitoria x R\$ 5.160,32 (cinco mil, cento e sessenta reais e trinta e dois centavos)

VB = 648,84m<sup>2</sup> x R\$ 5.160,32 (cinco mil, cento e sessenta reais e trinta e dois centavos)





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

VB = R\$ 3.348.222,0288 (três milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e vinte e dois reais e duzentos e oitenta e oito centésimos de centavo)

No entanto, há de se considerar que a estrutura do imóvel se encontra depreciada, haja vista a idade aparente da construção, em sua configuração atual, é de 2 (dois) anos.

É de destacar, nesse ponto, que o imóvel avaliando foi classificado pela Municipalidade com um bom estado de conservação e aparentava estar novo e reformado.

Todavia, todo imóvel sofre com a ação das intempéries e do tempo, as quais provavam desgastes naturais a que estão sujeitas as obras e componentes da construção civil.

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](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 2 (dois) anos, chega-se à conclusão de uma depreciação de 2% (dois por cento), restando-lhe 98% (noventa e oito por cento) de período de vida útil.

Soma-se ao fator retromencionado que há necessidade de reparos menos complexos nas benfeitorias avaliadas e que o prédio conta com um bom estado de conservação, o que se indica o enquadramento da tabela na letra *b*, ou seja, entre nova e regular da tabela de depreciação.

Nesse sentido, é possível então classificar as benfeitorias no fator de depreciação de 98,66% (noventa e oito inteiros e sessenta e seis décimos por cento).

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373

Logo, ao se aplicar o fator de depreciação de 1,34% (100% - 98,66%) ao Valor das Benfeitorias – VB, chega-se ao Valor de Mercado das Benfeitorias de **R\$ 3.303.355,8537 (três milhões, trezentos e três mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oito mil, quinhentos e trinta e sete milésimos de centavo)**, visto que:

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

$$VMB = R\$ 3.348.222,0288 - (R\$ 3.348.222,0288 \cdot 1,34\%)$$



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

VMB = R\$ 3.348.222,0288 - R\$ 44.866,1751

VMB = R\$ 3.303.355,8537 (três milhões, trezentos e três mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oito mil, quinhentos e trinta e sete milésimos de centavo)

Nesse sentido, ao se verificar o somatório do valor do terreno e do Valor de Mercado das Benfeitorias, chega-se ao Valor de Mercado - VM, sendo:

$$VM = VTerr + VMB$$

$$VM = R\$ 998.035,695 + R\$ 3.303.355,8537$$

VM = R\$ 4.301.391,5487 (quatro milhões, trezentos e um mil e noventa e um reais e cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete milésimos de centavo)

No que se refere ao Fator de Comercialização - FC ou fator da Vantagem da Coisa Feita, a doutrina aplica à avaliação de bens imóveis a tabela abaixo indicada para valorar o Fator de Comercialização:

COEFICIENTES <sup>1</sup> DO FATOR VANTAGEM DA COISA FEITA				
Tipo de prédio	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% a 21%	21% a 13%	13% a 0%
Pequena estrutura - Residenciais luxo e fino	15%	15% a 12,5%	12,5% a 7,8%	7,8% a 0%
Industriais e residenciais médios	10%	10% a 8,4%	8,4% a 5,2%	5,2% a 0%
Residenciais modestos e proletários	5%	5% a 4,2%	4,2% a 2,6%	2,6% a 0%

<sup>1</sup>Os coeficientes do fator da vantagem da coisa feita são percentuais positivos, pois eles agregam valor ao bem avaliando.

Nesse sentido, pela construção doutrinária<sup>2</sup>, convencionou-se aplicar o fator da Vantagem da Coisa Feita ao bem imóvel que se enquadra como uma grande estrutura, ante as suas características próprias, uma vez que o imóvel comercial já conta com licenças, alvarás de funcionamento e uma estrutura pronta para uma grande gama de atividades comerciais.

Diante disso, no que se refere ao fator FC da fórmula indica acima, convencionou-se considerá-la como 1,14:

<sup>2</sup> FREITAS, Marcelo Araújo; BATISTA JÚNIOR, José Carlos. Oficial de justiça: elementos para capacitação profissional. Curitiba, PR: J. M. Livraria Jurídica e Editora, 2011.

\_\_\_\_\_. Oficial de justiça: elementos para capacitação profissional. 3. ed. revista e ampliada. São Paulo: Triunfal Gráfica e Editora, 2018.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha; PELLEGRINO, José Carlos. Método do custo: o terceiro componente. In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1978.

PELEGRINO, José Carlos. Valor em marcha. In: Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações. São Paulo: Pini, 1978.



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

$$VMI = (VTerr + VB) \cdot FC$$

$$VMI = (R\$ 998.035,695 + R\$ 3.303.355,8537) \cdot 1,14$$

$$VM = R\$ 4.301.391,5487 \times 1,14$$

VM = R\$ 4.903.586,3355 (quatro milhões, novecentos e três mil, quinhentos e oitenta e seis reais e três mil, trezentos e cinquenta e cinco milésimos de centavo)

Aplica-se ao Valor de Mercado – VM o fator de arrendamento autorizado pela NBR 14.653-1 ABNT, para se chegar ao Valor de Mercado do Imóvel Avaliando – VMIA, sendo:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO**

$$VMIA = VMI + \text{fator de arredondamento}^3$$

$$VMIA = R\$ 4.903.586,3355 - \text{fator de arredondamento}$$

$$VMIA = R\$ 4.903.586,3355 - R\$ 96.413,6645$$

**VMIA = R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**

O Fator de Arredondamento, segundo a norma acima destacada e a convenção de especialistas no tema, pode ser negativo, à medida que o valor de mercado do imóvel avaliando esteja dentro dos parâmetros médios de mercado, como é o caso em tela, justificando-se, assim, o fator de arredondamento negativo aplicado ao caso concreto.

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 MERCADO<sup>4</sup>**

<b>Valor de Mercado do Imóvel Avaliado</b>	<b>R\$ 5.000.000,00</b>
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 5.500.000,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 4.500.000,00

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.

<sup>3</sup> Fator de arredondamento de até 1% autorizado pela NBR n. 14653-1, em seu item 7.7.1, a.

<sup>4</sup> 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\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**.

**8 Anexos**

- I – Mapa de localização do imóvel;
- II – Relatório Fotográfico Parcial do Imóvel Avaliando;
- III – Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 148386;
- IV – Amostra 01 < <https://am.mgmoveis.com.br/rua-professor-nilton-lins-no-parque-das-laranjeiras-venda-am-manaus-292266309> >, acesso em 29/12/2025, às 12h39min;
- V – Amostra 02 < [https://imoveis.mitula.com.br/listing/mitula-BR-7780000745057748789?pos=0&page=1&t\\_sec=1&t\\_pvid=21175c2c-0e77-440c-9f04-9fccef70eeaa&search\\_terms=terrenos+manaus+loteamento+parque+das+laranjeiras+i&thribeeld=686&hd=false](https://imoveis.mitula.com.br/listing/mitula-BR-7780000745057748789?pos=0&page=1&t_sec=1&t_pvid=21175c2c-0e77-440c-9f04-9fccef70eeaa&search_terms=terrenos+manaus+loteamento+parque+das+laranjeiras+i&thribeeld=686&hd=false) >, acesso em 29/12/2025, às 12h42min;
- VI – Amostra 03 < <https://am.mgmoveis.com.br/terreno-para-venda-parque-das-laranjeiras-venda-am-manaus-252112506> >, acesso em 29/12/2025, às 12h43min;
- VII – Amostra 04 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-512m-documentado-proximo-a-av-professor-nilton-lins-1466024557?lis=listing\\_1100](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-512m-documentado-proximo-a-av-professor-nilton-lins-1466024557?lis=listing_1100) >, acesso em 29/12/2025, às 12h45min;
- VIII – Amostra 05 < <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-am-manaus-flores-1120m2-RS790000/id-25099476/> >, acesso em 30/06/2025, às 17h32min;
- IX – Amostra 06 < <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-avenida-parque-das-laranjeiras-bairros-manaus-352m2-venda-RS400000-id-2862562754/?source=ranking%2Crp> >, acesso em 29/12/2025, às 12h47min;
- X – Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m<sup>2</sup> – SINDUSCON/AM, disponibilizada no seguinte sítio eletrônico: < <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AM/> > atualizada até o mês de novembro de 2025 (última atualização disponível); e





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

XI – Tabela de Depreciação Ross-Heidecke.

Manaus/AM, 29 de dezembro de 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'E' followed by a long horizontal stroke.

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

