



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Maria de Fátima Rodrigues de Souza

Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa

Mandado n. 001.2025/001551-0

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 11/01/2025, às 15h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001, no qual tem por Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

APARTAMENTO situado na Rua Barão de Cocais (antiga Rua 03), apartamento 104, Bloco 04-a, Conjunto Residencial Yael, Bairro Flores, nesta Capital, conta com 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) vaga de garagem descoberta, possuindo área privativa de 51,93m² (cinquenta metros e noventa e três centímetros quadrados), área real comum de 39,62m² (trinta e nove metros e sessenta e dois centímetros quadrados), área comum equivalente a construção de 19,43m² (dezenove metros e quarenta e três centímetros quadrados) e fração ideal de 32,84488636m² do terreno, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta, conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 7.375, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.

Ali estando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que a Executada ali não poderia ser encontrada, uma vez que não mais reside no local, todavia, não foi informado a este Oficial de Justiça Avaliador o endereço em que poderia ser a Executada encontrada ou se estaria viva ou não.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do bem imóvel acima descrito, com base nas considerações descritas no Laudo de Avaliação que acompanha o presente Auto, bem como em relação ao formato, localização, dimensões e condições de aproveitamento e uso do bem imóvel objeto do mandado, **avalio o apartamento residencial em R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais).**

Manaus/AM, 31 de janeiro de 2025.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA E COPROPRIETÁRIA DO IMÓVEL –
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001, no qual tem por Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, CPF 027.974.532-04, no dia 11/01/2025, às 15h50min, ao restar constatado que o imóvel se encontrava fechado e, aparentemente, sem nenhum Morador em seu interior no momento da diligência, bem como ante a ausência de qualquer informação se a Executada e Coproprietária do imóvel está viva ou não ou o endereço atualizado onde poderia ser encontrada.

Na oportunidade, foi possível constatar que o imóvel passou por uma recente reforma na parte frontal e externa quando da realização da tentativa de diligência de vistoria do bem, procedendo-se à avaliação do imóvel com base em informações anteriormente colhidas para produção de outro laudo de avaliação no interesse do Processo de Execução Fiscal n. 0711079-46.2020.8.04.0001. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 31 de janeiro de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, com uma letra 'D' proeminente no início.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL E CÔNJUGE DA EXECUTADA –
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001, no qual tem por Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Proprietário do Imóvel e Cônjuge da Executada, CPF 022.059.552-68, no dia 11/01/2025, às 15h50min, ao restar constatado que o imóvel se encontrava fechado e, aparentemente, sem nenhum Morador em seu interior no momento da diligência, bem como ante a ausência de informação se o Proprietário do imóvel está vivo ou não ou o endereço atualizado onde poderia ser encontrado. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 31 de janeiro de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, com uma letra 'D' proeminente no início.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO ATUAL RESPONSÁVEL E DETENTOR DA POSSE DO
IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001, no qual tem por Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Responsável e detentor da posse do imóvel, Sr. James Rodrigues de Souza, CPF 587.541.562-20, no dia 11/01/2025, às 15h50min, ao restar constatado que o imóvel estava fechado e, aparentemente, sem nenhum Morador no interior do imóvel. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 31 de janeiro de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, apresentando uma letra 'E' inicial grande e estilizada, seguida por uma linha horizontal que se curva para cima no final.

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, no dia 11/01/2025, às 15h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001, no qual tem por Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação em razão do imóvel se encontrar fechado e, aparentemente, sem nenhum Morador no interior do imóvel no momento da realização da tentativa de diligência de vistoria do bem em questão. O referido é verdade, dou fé

Manaus/AM, 31 de janeiro de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, apresentando uma letra 'D' estilizada e uma linha decorativa.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Barão de Cocais (antiga Rua 03), apartamento 104, Bloco
04-a, Conjunto Residencial Yael, Bairro Flores – Manaus/AM

Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

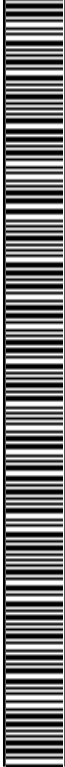
Executada: Maria de Fátima Rodrigues de Souza

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 DA EXECUTADA E COPROPRIETÁRIA DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL E CÔNJUGE DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO ATUAL RESPONSÁVEL E DETENTOR DA POSSE DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA	4
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/001551-0	4
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação	4
3 Identificação e Caracterização do Imóvel	5
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação	6
4.1 Caraterísticas do logradouro de situação	6
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel	7
5 Metodologia Utilizada	7
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação	7
7 Valor Resultante da Avaliação	9
8 Anexos	12





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executada: Maria de Fátima Rodrigues de Souza
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2025/001551-0

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA E COPROPRIETÁRIA DO IMÓVEL –
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001, no qual tem por Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, CPF 027.974.532-04, no dia 11/01/2025, às 15h50min, ao restar constatado que o imóvel se encontrava fechado e, aparentemente, sem nenhum Morador em seu interior no momento da diligência, bem como ante a ausência de qualquer informação se a Executada e Coproprietária do imóvel está viva ou não ou o endereço atualizado onde poderia ser encontrada.

Na oportunidade, foi possível constatar que o imóvel passou por uma recente reforma na parte frontal e externa quando da realização da tentativa de diligência de vistoria do bem, procedendo-se à avaliação do imóvel com base em informações anteriormente colhidas para produção de outro laudo de avaliação no interesse do Processo de Execução Fiscal n. 0711079-46.2020.8.04.0001. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL E CÔNJUGE DA
EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001, no qual tem por Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Proprietário do Imóvel e Cônjuge da Executada, CPF 022.059.552-68, no dia 11/01/2025, às 15h50min, ao restar constatado que o imóvel se encontrava fechado e, aparentemente, sem nenhum Morador em seu interior no momento da diligência, bem como ante a ausência de informação se o Proprietário do imóvel está vivo ou não ou o endereço atualizado onde poderia ser encontrado. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO ATUAL RESPONSÁVEL E DETENTOR DA POSSE
DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001, no qual tem por Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Responsável e detentor da posse do imóvel, Sr. James Rodrigues de Souza, CPF 587.541.562-20, no dia 11/01/2025, às 15h50min, ao restar constatado que o imóvel estava fechado e, aparentemente, sem nenhum Morador no interior do imóvel. O referido é verdade, dou fé.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 11/01/2025, às 15h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001, no qual tem por Executada, Maria de Fátima Rodrigues de Souza, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação em razão do imóvel se encontrar fechado e, aparentemente, sem nenhum Morador no interior do imóvel no momento da realização da tentativa de diligência de vistoria do bem em questão. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/001551-0

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Barão de Cocais (antiga Rua 03), apartamento 104, Bloco 04-a, Conjunto Residencial Yael, Bairro Flores, nesta Capital, para fins de prosseguimento da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0633210-12.2017.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

Em diligência realizada no endereço indicado no mandado, no dia 11/01/2025, às 15h50min, este Oficial de Justiça Avaliador encontrou o imóvel fechado e, aparentemente, sem nenhum Morador no interior do imóvel.

O Vizinho em frente, ao verificar a movimentação na porta do imóvel avaliando, informou que não haveria rotina para o Morador do imóvel ser ali encontrado e que, geralmente, aparecia ali pela parte da noite apenas.

Todavia, em diligência anterior, no interesse da Execução Fiscal de n. 0711079-46.2020.8.04.0001, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que o imóvel em questão estava em reforma, o que era perceptível no local.

Naquela oportunidade, o Sr. James Rodrigues de Souza, que se disse Filho da Executada, acrescentou que há algum tempo a sua Mãe/Executada não residia mais no local, todavia, não prestou informações adicionais se a sua Genitora se encontrava viva ou não ou o endereço em que poderia ser encontrada.

Sem acesso ao interior do imóvel, realizou-se esta avaliação com base nas informações anteriormente colhidas no interesse do Processo de Execução Fiscal de n. 0711079-46.2020.8.04.0001.

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

O imóvel, como dito, está situado na Rua Barão de Cocais (antiga Rua 03), apartamento 104, Bloco 04-a, Conjunto Residencial Yael, Bairro Flores, nesta Capital, conta com 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) vaga de garagem descoberta, possuindo área privativa de 51,93m² (cinquenta metros e noventa e três centímetros quadrados), área real comum de 39,62m² (trinta e nove metros e sessenta e dois centímetros quadrados), área comum equivalente a construção de 19,43m² (dezenove metros e quarenta e três centímetros quadrados) e fração ideal de 32,84488636m² do terreno, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta, conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 7.375, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, cujo inteiro teor ora se acosta aos autos.



Foto da fachada do imóvel - apartamento avaliando localizado no piso térreo - 11/01/2025

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 1.596, registrada no Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, consta a seguinte descrição:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Ficha 1	
1596 - 31/03/2008 - Protocolo: 908 - 28/03/2008	
APARTAMENTO: situado na RUA VISCONDE DE CAETE, BLOCO 04, APARTAMENTO 104, CONJUNTO RESIDENCIAL Yael, Bairro Parque das Laranjeiras, Manaus/AM - contendo sala, varanda, hall, dois quartos, um W.C com banho e cozinha, com área privativa de 51,935m ² , área real comum de 39,62m ² , área comum equivalente a construção de 19,43m ² e fração ideal de terreno de 32,84488636m ² . Cadastro Municipal n.º 2019623.	
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 36.899, do Livro n.º 02 - Registro Geral -, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.	
PROPRIETÁRIA: MASSA - COOPERATIVA HABITACIONAL DUQUE DE CAXIAS, CNPJ: 04.673.596/0001-41, sediada na Avenida Joaquim Nabuco, n.º 1675, Manaus/AM.	

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 1.596

Anteriormente, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado pelo Morador do apartamento que a estrutura física do imóvel não diverge da indicada na Certidão Narrativa acima destacada.

Segundo o Declarante acima destacado, ele não teve notícias de que o imóvel tenha sofrido algum abalo na sua estrutura ou mesmo tenha ocorrido ali alguma reforma que tenha alterado total ou parcialmente a estrutura do edifício onde está inserido o apartamento avaliando.

Todavia, destacou que o imóvel passava por reformas de manutenção como pintura e pequenos reparos de hidráulica ou elétrica, na fachada e na escada frontal de acesso ao imóvel, a qual já constava, aparentemente, como acabada quando da diligência de vistoria do imóvel no dia 11/01/2025.

Consideraram-se, ainda, de boa-fé e verídicas as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador, pelo Declarante acima destacado, no dia 23/10/2024.

Em sendo assim, por se tratar de um apartamento em área urbana desta Capital, 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 logradouro em que se localiza o edifício residencial é próxima a uma via muito importante da região Centro-Sul da cidade de Manaus, que liga as regiões norte, leste e centro-sul por meio da Avenida Governador José Lindoso, popularmente chamada Avenida das Torres e das Flores.

O logradouro em questão é pavimentado, amplo, de baixa movimentação de veículos e pessoas, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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

No que se refere especificamente ao Conjunto Yael, onde está inserido o imóvel avaliando, importante se destacar que o referido Conjunto Residencial não conta com controle de entrada e saída de pedestres e veículos.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

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

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, conta com diversas linhas de transporte público regular, terminais de ônibus próximos, condomínios residenciais, condomínios comerciais, centros de compras, supermercados, escolas públicas, prédios de uso comercial e/ou residencial, lojas de uma variada gama de serviços, faculdades particulares, estádio de futebol, quadras poliesportivas, ginásios, Unidade Básica de Saúde, Hospital Particular, dentre outros.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como mercadinhos, restaurantes, lanches, farmácias, revendas de veículos, postos de combustíveis, 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. 1.596, registrada no Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis, o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 2019623, que ora restam colacionados ao presente Laudo de Avaliação, bem como as declarações do Morador do imóvel avaliando.

Analizadas as características do imóvel avaliando, foi possível constatar a oferta de outros imóveis similares que foram ou são objeto de recente negociação imobiliária na mesma região da cidade desta Capital, os quais foram escolhidos para compor as amostras desta avaliação.

Diante de tal fato, promove-se pela escolha do método comparativo direto de dados de mercado.

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

É parte integrante desse Laudo de Avaliação o mapa de localização do logradouro do imóvel, a Matrícula n. 1.596, registrada no Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 2019623, as amostras comparativas e a lista com os URL's das amostras comparativas ora colacionadas ao presente Laudo de Avaliação.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Ademais, extraiu-se do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 5.973, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, que ora se colaciona aos autos do processo de execução fiscal acima destacado, que há ônus reais e processuais averbados, por meio da qual restou constatada a existência de ônus incidente sobre o imóvel, qual seja: 04 (quatro) indisponibilidades e 04 (quatro) penhoras, sendo:

- AV-2-1596 – datada de 01/06/2017 – Indisponibilidade – processo oriundo da 11ª Vara do Trabalho de Manaus, Processo n. 0002514-03.2016.5.11.0011;
- AV-3-1596 – datada de 08/08/2017 – Indisponibilidade – processo oriundo da 4ª Vara do Trabalho de Manaus, Processo n. 0000243-96.2017.5.11.0004;
- AV-6-1596 – datada de 10/05/2023 – Indisponibilidade – processo oriundo da 10ª Vara do Trabalho de Manaus, Processo n. 0002510-66.2016.5.11.0010;
- AV-7-1596 – datada de 04/07/2023 – Indisponibilidade – processo oriundo da 4ª Vara do Trabalho de Manaus, Processo n. 0001234-18.2016.5.11.0004;
- R-8-1596 – datada de 08/07/2024 – Penhora – processo oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual, Exequente: Fazenda Pública do Estado do Amazonas, R\$ 13.241,80 (treze mil, duzentos e quarenta e um reais e oitenta centavos). Processo n. 0637062-49.2014.8.04.0001;
- R-9-1596 – datada de 08/07/2024 – Penhora – processo oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual, Exequente: Fazenda Pública do Estado do Amazonas, R\$ 229.028,83 (duzentos e nove mil e vinte e oito reais e oitenta e três centavos). Processo n. 0711079-46.2020.8.04.0001;
- R-10-1596 – datada de 12/12/2024 – Penhora – processo oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual, Exequente: Fazenda Pública do Estado do Amazonas. Processo n. 0625588-13.2016.8.04.0001;
- R-11-1596 – datada de 27/12/2024 – Penhora – processo oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual, Exequente: Fazenda Pública do Estado do Amazonas, R\$ 580.380,27 (quinhentos e oitenta mil, trezentos e oitenta reais e vinte e sete centavos). Processo n. 0633210-12.2017.8.04.0001;





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

7 Valor Resultante da Avaliação

Considerando-se todo o acima exposto, notadamente quanto à localização do imóvel, formato, dimensões e a pesquisa comparativa direta de dados de mercado, avalio o imóvel identificado no presente mandado, quanto ao valor de mercado, no montante de **R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais)**.

Inicialmente, para se chegar ao valor acima indicado, imperioso se faz destacar o processo de homogeneização das amostras decorrentes das ofertas de venda de imóveis similares ao Imóvel Avaliando

Nesse sentido, imperioso destacar as amostras de 03 (três) imóveis semelhantes ao imóvel avaliando.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Yael	02	51	R\$ 110.000,00	- 10%	R\$ 99.000,00
02	Yael	02	51	R\$ 100.000,00	- 10%	R\$ 90.000,00
03	Yael	02	51	R\$ 95.000,00	- 10%	R\$ 85.500,00

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 a 03, 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

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Yael	02	51	R\$ 110.000,00	- 10%	R\$ 99.000,00
02	Yael	02	51	R\$ 100.000,00	- 10%	R\$ 90.000,00
03	Yael	02	51	R\$ 95.000,00	- 10%	R\$ 85.500,00
TOTAL						R\$274.500,00

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

Média Aritmética = soma dos preços do valor tratado / número de amostras

Média Aritmética = 274.500,00 / 3



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Média Aritmética = R\$ 91.500,00

Destaca-se que pela similaridade das amostras em relação ao imóvel avaliando, resta evidenciado que a Média Aritmética é igual à Média Ponderada.

Logo, diante do acima disposto, a média aritméticas se caracteriza como o Valor de Mercado médio do imóvel de padrão semelhante ao imóvel avaliando, logo, pode ser aplicado ao bem objeto da presente execução fiscal.

Ademais, **cumpra asseverar que a Amostra 02 indicada se refere ao imóvel objeto do mandado de avaliação e constituição de fiel depositário, constituindo-se em uma forma de tentar vender o imóvel por parte do Morador atual do bem que já consta com penhora averbada no registro do imóvel.**

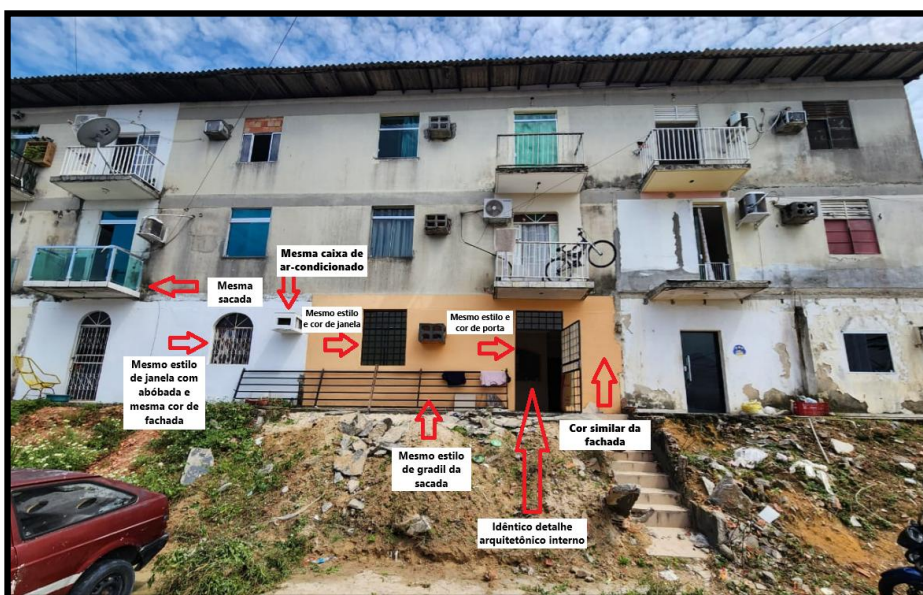


Foto da fachada do imóvel tirada na oportunidade da vistoria *in loco* do imóvel avaliando - 23/10/2024





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



Imagem da publicação de venda no sítio eletrônico: <
<https://www.clasf.com.br/residencial-yael-em-manaus-18174662/>>

Ao final, 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 – VMI, sendo:

Valor de Mercado = média ponderada . metro quadrado do imóvel + fator de arredondamento²

$$VM = R\$ 91.500 + \text{fator de arredondamento}$$

$$VM = R\$ 91.500,00 + R\$ 500,00$$

VM = R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais)

Por fim, é de se considerar que por ser este um valor de mercado estimado, com base em pesquisa comparativa direta de dados de mercado, é possível estabelecer um intervalo de confiança de valores de mercado, conforme abaixo se destaca:

INTERVALO DE CONFIANÇA DE VARIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO³

Valor de Mercado do Imóvel Avaliado	R\$ 92.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 101.200,00

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

Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 82.800,00
---------------------------------------	---------------

O referido intervalo de confiança se dá à medida que o valor de mercado encontra volatilidade, sendo afetado por fatores diversos na sua precificação, o que acarreta na possibilidade de estabelecer a faixa de variação de preço de mercado acima destacada.

Portanto, o valor da avaliação do imóvel objeto do presente Laudo é R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais).

8 Anexos

- I – Mapa de localização do imóvel;
- II – Certidão Narrativa Atualizada da Matrícula n. 1.596 – 6º CRI;
- III – BCI Matrícula n. 2019623;
- IV – Amostra 01;
- V – Amostra 02;
- VI – Amostra 03; e
- VII – Lista de links com as URL's das Amostras.

Manaus/AM, 31 de janeiro de 2025.

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

