



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executada: Vicman Importadora LTDA
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2024/084172-8

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 08/07/2023, às 11h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Vicman Importadora LTDA, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

PRÉDIO COMERCIAL com 02 (dois) pavimentos construtivos de alvenaria, situado na Rua Floriano Peixoto, n. 259, Centro, cujo imóvel é objeto da Matrícula n. 16.592, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM.

Ali estando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que a empresa Executada e o(a)s Representante(s) Legal(is) da empresa Executada ali não poderiam ser encontrados, uma vez que o prédio de destinação comercial é utilizado para aluguel de salas para terceiros não proprietários e/ou responsáveis pelo imóvel.

Certifico que, após análise da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 16.592, 2º CRI, **a quota parte indicada no mandado é de 25% (vinte e cinco por cento) do bem imóvel objeto do mandado, ou seja, 1/4.**

Nesse sentido, 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 prédio comercial em R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).**

Portanto, **o valor de 1/4 do imóvel, ou seja, 25% (vinte e cinco por cento) do seu valor alcança o montante de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).**

Manaus/AM, 24 de julho de 2024.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 08/07/2023, às 11h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Vicman Importadora LTDA e, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em razão dos responsáveis, coproprietários ou usufrutuário ali não terem sido localizados. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 24 de julho de 2024.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Floriano Peixoto, n. 259, Centro – Manaus/AM

Processo n. 0343809-35.2007.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Débora Bandeira de Melo Boscá

COMARCA DE MANAUS

2024

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 – DILIGÊNCIA NEGATIVA | 3 |
| CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO USUFRUTUÁRIO DO BEM IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA | 3 |
| CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL AVALIANDO E COPROPRIETÁRIOS DO BEM – 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. 001.2024/084172-8 | 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 | 9 |
| 4.1 Características do logradouro de situação | 9 |
| 4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel..... | 9 |
| 5 Metodologia Utilizada | 10 |
| 6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação | 11 |
| 7 Valor Resultante da Avaliação | 12 |
| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO | 15 |
| INTERVALO DE CONFIANÇA DE VARIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO | 15 |
| 8 Anexos | 16 |



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

Processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executada: Vicman Importadora LTDA
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2024/084172-8

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 08/07/2024, às 11h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Vicman Importadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do(a)s Responsável(is) Legal(is) da Executada em razão da empresa ali ser desconhecida segundo os Inquilinos que alugam o referido local, bem como em razão da sede da empresa e/ou o endereço do(a)s Responsável(is) Legal(is) não ser conhecido por este Oficial de Justiça Avaliador.

Na oportunidade, restou informado que o imóvel seria de responsabilidade de um Senhor chamado Rivaldo Bandeira de Melo e seus filhos.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Floriano Peixoto, n. 259, Bairro Centro – Manaus/AM, por meio das conclusões obtidas na diligência de vistoria parcial *in loco* do bem imóvel em questão, bem como do que consta na Certidão Narrativa Atualizada do Imóvel com Matrícula n. 16.592, do Cartório do 2º Ofício de Registros de Imóveis de Manaus, no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 1044 e do aproveitamento das conclusões da vistoria *in loco* realizada para elaboração de laudo de vistoria no mesmo imóvel acostado aos autos do Processo n. 0343809-35.2007.8.04.0001. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO USUFRUATUÁRIO DO BEM IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 08/07/2024, às 11h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Vicman Importadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Sr. Rivaldo Bandeira de Melo, CPF 001.100.512-20, em razão de no endereço indicado no mandado ali não ter sido encontrado, bem como não ter sido este Oficial de Justiça Avaliador informado acerca do endereço em que pode ser encontrado ou se ainda estaria viva.

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL AVALIANDO E COPROPRIETÁRIOS DO BEM – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 08/07/2023, às 11h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Vicman Importadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação dos Coproprietários do imóvel em tela, em razão dos referidos coproprietários ali não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

terem sido encontrados, bem como em razão de não se saber o endereço em que poderiam ser encontrados naquela oportunidade. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 08/07/2023, às 11h50min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Vicman Importadora LTDA e, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em razão dos responsáveis, coproprietários ou usufrutuário ali não terem sido localizados. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2024/084172-8

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Floriano Peixoto, n. 259, Bairro Centro, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0247651-78.2008.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

O cumprimento do mandado de avaliação do imóvel acima destacado se deu no dia 08/07/2024, às 11h50min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador constatou não haver aparente modificação na estrutura do imóvel e/ou reformas no bem objeto do mandado que pudessem ser relevantes para alterar o valor da avaliação do imóvel em relação à vistoria *in loco* realizada anteriormente no interesse dos autos do Processo n. 0343809-35.2007.8.04.0001.

Nesse sentido, dada a sua contemporaneidade, optou-se por aproveitar as conclusões da vistoria e os registros fotográficos que acompanharam o Laudo de Avaliação acostado aos autos da Execução Fiscal tombada sob n. 0343809-35.2007.8.04.0001.

Realizou-se a vistoria parcial do imóvel e o registro fotográfico da fachada do bem imóvel avaliando sem qualquer tipo de óbice.

Nesse sentido, consideraram-se verídicas e de boa-fé as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador anteriormente.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Rua Floriano Peixoto, n. 259, Centro, nesta Capital, com área total do terreno medindo, aproximadamente, 09m (nove metros) de frente e 45,00m (quarenta e cinco metros) de fundos, conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula

¹ Em consonância com o disposto nas Normas Brasileiras – NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 14653-1, NBR 14653-2 e a NBR 14653-7, no que aplicável ao caso concreto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

n. 8.464, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, que segue anexa ao presente Laudo de Avaliação.

Todavia, em diligência no local indicado no mandado, foi possível perceber que a fachada do imóvel avaliando conta com uma área muito maior que apenas 9m (nove metros), como é facilmente perceptível na análise do registro fotográfico da fachada do imóvel no momento da vistoria *in loco*.

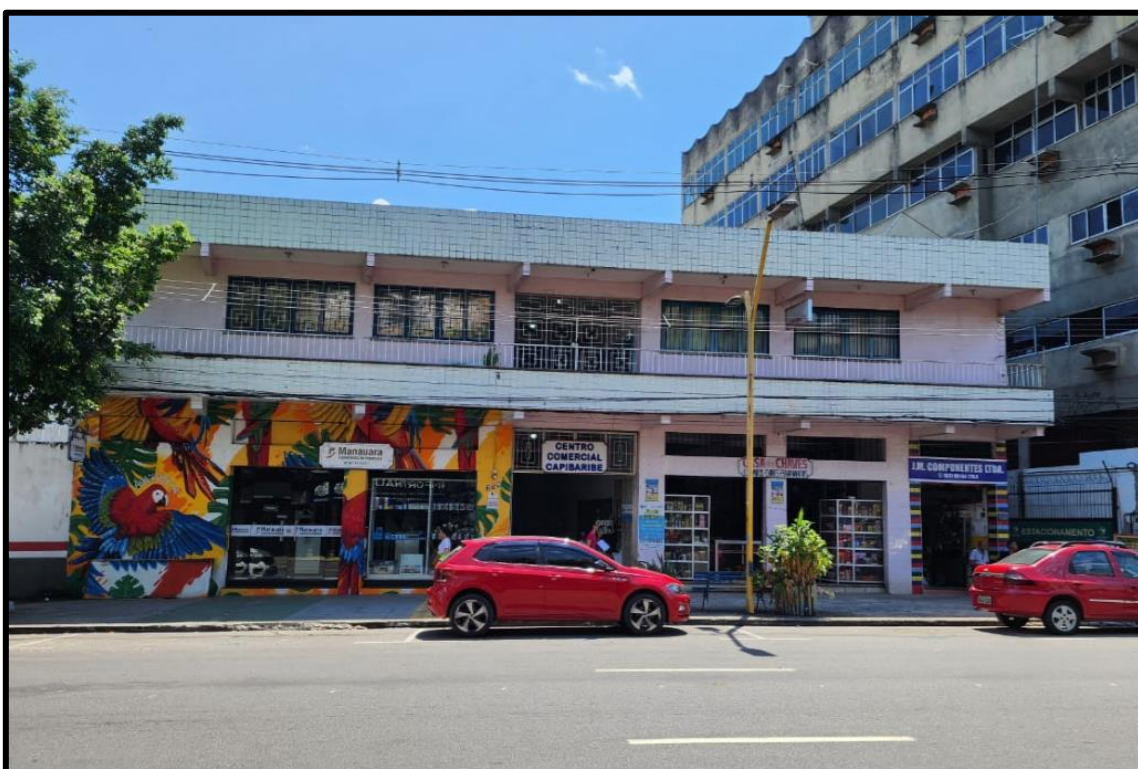


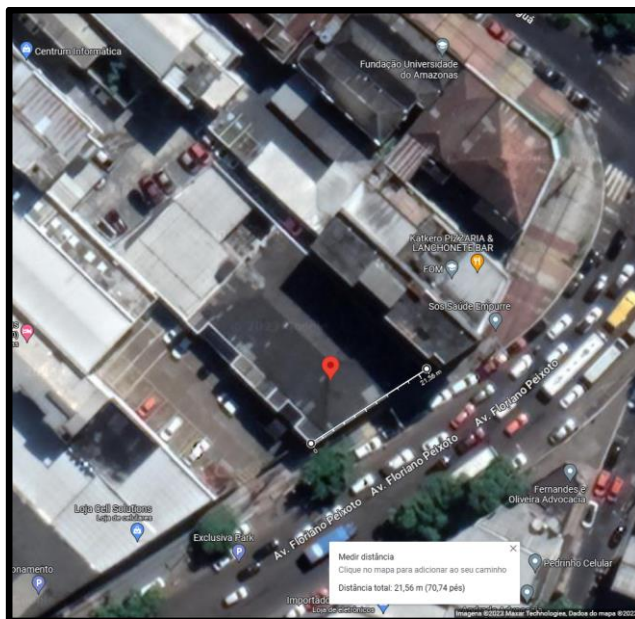
Foto da fachada do imóvel - registro no dia 08/07/2024, às 11h50min

Nesse sentido, ao analisar o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 1044, que segue anexo ao presente Laudo de Avaliação, confeccionado pelos Agentes Públicos vinculados à municipalidade, é possível constatar que a fachada do prédio comercial conta com 24,16m (vinte e quatro metros e dezesseis centímetros).

Medida essa extraída de um documento público que parece ser mais condizente com a realidade atual do bem imóvel avaliando, podendo-se inclusive confirmá-la em uma medição aproximada extraída do Google Maps, conforme abaixo se destaca:



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



Em sendo assim, passa-se então a utilizar as medidas dispostas no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI para fins de calcular o valor de mercado do imóvel.

Em relação à área construída, segundo declaração anteriormente prestada a esse Oficial de Justiça Avaliador, foi esclarecido que não houve substancial alteração na formatação do prédio em relação ao que consta na Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel, apenas algumas reformas para adequar a estrutura física do prédio comercial às necessidades dos inquilinos.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 16.592, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, consta a seguinte descrição:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

| | |
|--|---|
| <p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula n.º 16.592 Ficha 01</p> | <p style="text-align: center;"><u>Cartório do Registro de Imóveis e Protesto de Letras</u> (2º Ofício) - CNPJ 04.479.788/0001-11 <i>David Gomes David</i> OFICIAL - CPF 031.208.992-91 Rua 24 de Maio, 191 - Altos Manaus, 02 de dezembro de 2002</p> |
| <p style="font-size: small; margin-left: 5px;">p. com o Art. 2.º da Lei n.º 5.216/1975, de 06.1975, em vigor a partir de 01.01.1976.</p> <p>IMÓVEL: UM LOTE DE TERRAS, situado na Av. Floriano Peixoto, nº 259, segundo distrito imobiliário desta cidade, medindo 9,00 metros de frente, por 45,00 metros de fundos, limitando-se ao Norte, com propriedade de Rivaldo Bandeira de Melo; ao Sul, com imóvel de laydee Balbi Silva; a Leste, para onde faz frente com a Avenida Floriano Peixoto; e a Leste, com propriedade de Paulo Nery. Contendo uma construção nova parcial, para comércio, em alvenaria, pedras, tijolos, e concreto com cobertura de laje e as seguintes dependências; Pavimento térreo, 07 salas de n.ºs 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, duas áreas descobertas e 06 W.C com banho; Parcial do pavimento superior 09 salas comerciais com W.C. e banho, varanda, circulação, depósito de material de limpeza e as áreas cobertas; Possui o imóvel instalação de esgoto pra a rede geral e ocupa uma área construída no terreno de 650,00m2 e no superior 665,00m2, foi construída parcialmente de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Manaus, em 27/07/1972, conforme se verifica na certidão de habite-se datada de 17/07/1974 e respectivamente expedida pelo referido órgão, esta a construção avaliada em Cr\$ 97.000,00 (noventa e sete mil cruzeiros). -</p> | |

Ali estando este Oficial de Justiça Avaliador, foi possível verificar que a estrutura física do prédio não guarda exata relação com as características descritas no registro do imóvel, em 27/07/1972.

Adentrando ao imóvel avaliado, verifica-se que a Loja Manauara Suprimentos de Impressões ocupa uma grande área que conta com um depósito ao fundo, sendo informado por uma das partes que ali se fazia presente que a área atualmente ocupada corresponde à área de 04 (quatro) salas do piso térreo.

Assim como a Loja Casa das Chaves ocupa um espaço que antes era destinado ao correspondente à 02 (duas) salas.

Há, ainda, mais 01 (uma) sala alugada - 08 - para uma terceira empresa que utiliza o espaço como um depósito.

Foi relatado ainda, que houve a construção posterior de uma área que inicialmente seria uma kitnet e hoje é utilizada pela mesma empresa que aluga a Loja 08 para atender seus clientes, ficando próxima à escada de acesso ao pavimento superior e à área parcialmente coberta que serve para depósito de bens inservíveis.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



No segundo pavimento, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado anteriormente que houve uma pequena alteração onde uma área que, inicialmente, seria uma sala comercial, foi destinada à construção de um fosso para comportar um elevador, todavia, a conclusão da obra e instalação do elevador jamais foi realizada.



Frente a tais considerações, foi possível constatar que no local, no primeiro pavimento, todos os espaços destinados às lojas se encontram alugados para 03 (três) pessoas jurídicas e/ou físicas distintas, sendo: Loja Manauara, Loja Casa das Chaves e J M Componentes e Assistência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

No segundo pavimento, das 08 (oitos) áreas destinadas às salas comerciais, encontram-se alugadas 04 (quatro) salas, sendo: 101, 105, 106 e 109.

O imóvel não conta com local para estacionamento de veículos, sistema de circuito interno de vigilância por vídeo, central de refrigeração, elevador ou sistemas de acessibilidade para pessoas com deficiência.

Importante nesse ponto destacar que apesar de o imóvel avaliando estar inserido no perímetro do Centro Antigo da Cidade para fins de tombamento, em conformidade com o art. 342², da Lei Orgânica do Município de Manaus/AM, não se encontra nenhuma característica de fachada e/ou em seu interior de um imóvel que tenha valor de patrimônio histórico e artístico.

Inclusive, é de se asseverar que o imóvel dentro das suas configurações construtivas tem características arquitetônicas modernas relativas à década de 70 do século passado, conforme consta, inclusive, averbado na Escritura do Registro do Imóvel.

Logo, procedeu-se à avaliação do imóvel nos termos da NBR n. 14.653-1 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, afastando-se o que dispõe a NBR n. 14.653-7 – Avaliação de Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos, pois não se apresentam na fachada do imóvel e/ou em seu interior qualquer elemento construtivo que possa ser considerado um bem com valor histórico e artístico.

Por fim, deixou-se de avaliar os bens que guarnecem o interior do imóvel, uma vez que a maioria das máquinas, equipamentos e bens móveis que guarnecem o imóvel avaliando, que tem valor econômico auferível, pertencem a terceiros que ali estão na figura de inquilinos, conforme informações prestadas anteriormente a este Oficial de Justiça Avaliador.

4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação

4.1 Características do logradouro de situação

A rua onde se localiza o imóvel é pavimentada, em um aclive, de grande movimentação de veículos e pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, calçadas e iluminação pública.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

² Art. 342. Fica tombado, para fins de proteção, acautelamento e programação especial, a partir da data da promulgação desta Lei, o centro antigo da cidade, compreendido entre a Rua Leonardo Malcher e a orla fluvial, limitado esse espaço, à direita, pelo igarapé de São Raimundo e, à esquerda, pelo igarapé de Educandos, tendo como referência a Ponte Benjamin Constant.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso predominantemente comercial, havendo também locais onde há imóveis de uso residencial ou misto entre residencial e comercial.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, diversas linhas de transporte público regular, terminal de ônibus, escolas públicas e particulares, supermercados, instituições de ensino de cursos livres, hospitais, prédios de uso comercial para escritórios, centro comerciais de uma variada gama de serviços, órgãos públicos federais e municipais, parques, porto hidroviário para desembarque de pessoas e cargas, prédios históricos, museus, feiras para venda de hortifrutigranjeiro, teatros, bem como é sede de empresas de pequeno e médio porte.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércios como mercadinhos, lojas de roupas e calçados, restaurantes, lanches, docerias, farmácias, além de templos religiosos.

5 Metodologia Utilizada

Inicialmente, cumpre destacar que a presente avaliação tomou em conta o inteiro teor da Matrícula n. 16.592, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 1044, bem como as conclusões extraídas da vistoria *in loco* realizada para elaboração do Laudo de Avaliação colacionado aos autos do Processo n. 0343809-35.2007.8.04.0001, bem como em relação a ausência de modificações aparentes que possam alterar substancialmente o valor do imóvel objeto do mandado e as declarações anteriormente prestadas a esse Oficial de Justiça Avaliador.

Nesse diapasão, foi possível constatar que o imóvel em questão tem características peculiares, não sendo possível encontrar à disposição e em quantidade suficiente no mercado, imóveis de características semelhantes que tenham sido objeto de negociação recente e que se encontrem.

Diante de tal fato, 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 e multiplicado pelo fator de comercialização, sendo então a fórmula:

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

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 essa Certidão 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

no seguinte sítio eletrônico: < <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AM/> >, explica-se, prédio comercial com 01 (um) pavimento térreo e 01 (um) pavimento superior.

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

São partes integrantes desse Laudo de Avaliação o Mapa de Localização do Logradouro em que está situado o imóvel avaliando, o relatório fotográfico do imóvel aproveitado da vistoria *in loco* realizada no interesse do Processo n. 0343809-35.2007.8.04.0001, a Certidão Narrativa Atualizada da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 16.592, 2º CRI, o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 1044, a Tabela de Valores Básicos dos Bairros de Manaus, a Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção - CUB e a Tabela Hoss-Heidecke de depreciação.

Ademais, compulsando-se o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 16.592, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, foi possível constatar a existência de ônus incidentes sobre o imóvel, quais sejam: 01 (uma) Reserva de Usufruto Vitalício de 1º grau e 02 (duas) penhoras, sendo:

- R-2/16.592 – datada de 02/12/2002. Reserva de usufruto vitalício sobre a parte ideal de 1/4 pertencente à herdeira Maria Auxiliadora Bandeira de Melo Cavalcante; e
- R-4/16.592 – datada de 26/12/2002. Reserva de usufruto vitalício sobre a parte ideal de 1/4 pertencente à herdeira Fabíola Bandeira de Melo Moraes;
- R-6/16.592 – datada de 26/12/2002. Reserva de usufruto vitalício sobre a parte ideal de 1/4 pertencente à herdeira Débora Bandeira de Melo Boscá;
- R-8/16.592 – datada de 26/12/2002. Reserva de usufruto vitalício sobre a parte ideal de 1/4 pertencente à herdeira Patrícia Bandeira de Melo Akel;
- R-9/16.592 – datada de 25/02/2019. Auto de Arresto. Pré-Penhora. Exequente: União Federal. Executada: Débora Bandeira de Melo Boscá, Processo oriundo da 5ª Vara Federal. Processo n. 2009-32.00.007705-7;
- R-10/16.592 – datada de 01/03/2023. Auto de Arresto. Pré-Penhora. Exequente: Estado do Amazonas. Executados: Débora Bandeira de Melo Boscá e outros. Processo oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual. Processo n. 0343809-35.2007.8.04.0001.

Por fim, presumiram-se confiáveis e de boa-fé as informações prestadas pelas pessoas que acompanharam a diligência de vistoria *in loco* do imóvel.



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 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\$ 777.317,4002 (setecentos e setenta e sete mil trezentos e dezessete reais e quatro mil e dois milésimos de centavo), sendo:

Valor do Terreno – VTerr = área do imóvel x R\$ 541,33 (quinhentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos)

VTerr = 1.435,94m² x R\$ 541,33 (quinhentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos)

VTerr = R\$ 777.317,4002 (setecentos e setenta e sete mil trezentos e dezessete reais e quatro mil e dois 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 edifício Comercial Salas e Lojas – CSL-8 de padrão normal.

Nesse sentido, avalio as benfeitorias, sem aplicação da depreciação, no montante de R\$ 3.300.522,975 (três milhões trezentos mil, quinhentos e vinte e dois reais e novecentos e setenta e cinco centésimos de centavo), sendo:

Valor da Benfeitoria – VB = área da Benfeitoria x R\$ 2.304,03 (dois mil trezentos e quatro reais e três centavos)

VB = 1.432,50m² x R\$ 2.304,03 (dois mil trezentos e quatro reais e três centavos)

VB = R\$ 3.300.522,975 (três milhões trezentos mil, quinhentos e vinte e dois reais e novecentos e setenta e cinco centésimos 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 50 (cinquenta) anos, fato esse corroborado pela descrição do imóvel na escritura do imóvel de Matrícula n. 16.592 onde consta que o habite-se do empreendimento é datado de 17/07/1974.

É de destacar, nesse ponto, que o prédio necessita de algumas intervenções relativas aos seu acabamento, conservação, troca de fiação de parte elétrica e tubulação da parte hidráulica, dentre outras reformas consideradas não complexas decorrentes da ação das intempéries e do tempo de desgaste natural a que estão sujeitas as obras e componentes da construção civil, bem como em razão das declarações anteriores prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador de que o imóvel não passava por reformas de prevenção há mais de 01 (uma) década.



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

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 50 (cinquenta) anos, chega-se à conclusão de uma depreciação de 50% (cinquenta por cento), restando-lhe 50% (cinquenta 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 regular estado de conservação, o que se indica o enquadramento da tabela na letra c, ou seja, regular da tabela de depreciação.

Nesse sentido, é possível então classificar as benfeitorias no fator de depreciação de 39,07% (trinta e nove inteiros e sete décimos por cento), como resultado da diferença (100% - 60,93%) para o estado de conservação, de acordo com o percentual de vida útil ainda restante para o imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

| 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 |
| 10% | 0,9450 | 0,9420 | 0,9212 | 0,8685 | 0,7740 | 0,6313 | 0,4479 | 0,2344 |
| 12% | 0,9328 | 0,9298 | 0,9093 | 0,8573 | 0,7640 | 0,6231 | 0,4421 | 0,2313 |
| 14% | 0,9202 | 0,9173 | 0,8970 | 0,8458 | 0,7536 | 0,6147 | 0,4362 | 0,2282 |
| 16% | 0,9072 | 0,9043 | 0,8843 | 0,8338 | 0,7430 | 0,6060 | 0,4300 | 0,2250 |
| 18% | 0,8938 | 0,8909 | 0,8713 | 0,8215 | 0,7320 | 0,5971 | 0,4237 | 0,2217 |
| 20% | 0,8800 | 0,8772 | 0,8578 | 0,8088 | 0,7207 | 0,5878 | 0,4171 | 0,2182 |
| 22% | 0,8658 | 0,8630 | 0,8440 | 0,7958 | 0,7091 | 0,5784 | 0,4104 | 0,2147 |
| 24% | 0,8512 | 0,8485 | 0,8297 | 0,7823 | 0,6971 | 0,5686 | 0,4035 | 0,2111 |
| 26% | 0,8362 | 0,8335 | 0,8151 | 0,7686 | 0,6848 | 0,5586 | 0,3964 | 0,2074 |
| 28% | 0,8208 | 0,8182 | 0,8001 | 0,7544 | 0,6722 | 0,5483 | 0,3891 | 0,2036 |
| 30% | 0,8050 | 0,8024 | 0,7847 | 0,7399 | 0,6593 | 0,5377 | 0,3816 | 0,1996 |
| 32% | 0,7888 | 0,7863 | 0,7689 | 0,7250 | 0,6460 | 0,5269 | 0,3739 | 0,1956 |
| 34% | 0,7722 | 0,7697 | 0,7527 | 0,7097 | 0,6324 | 0,5158 | 0,3660 | 0,1915 |
| 36% | 0,7552 | 0,7528 | 0,7362 | 0,6941 | 0,6185 | 0,5045 | 0,3580 | 0,1873 |
| 38% | 0,7378 | 0,7354 | 0,7192 | 0,6781 | 0,6043 | 0,4929 | 0,3497 | 0,1830 |
| 40% | 0,7200 | 0,7177 | 0,7019 | 0,6618 | 0,5897 | 0,4810 | 0,3413 | 0,1786 |
| 42% | 0,7018 | 0,6996 | 0,6841 | 0,6450 | 0,5748 | 0,4688 | 0,3327 | 0,1740 |
| 44% | 0,6832 | 0,6810 | 0,6660 | 0,6279 | 0,5595 | 0,4564 | 0,3238 | 0,1694 |
| 46% | 0,6642 | 0,6621 | 0,6475 | 0,6105 | 0,5440 | 0,4437 | 0,3148 | 0,1647 |
| 48% | 0,6448 | 0,6427 | 0,6286 | 0,5926 | 0,5281 | 0,4307 | 0,3056 | 0,1599 |
| 50% | 0,6250 | 0,6230 | 0,6093 | 0,5744 | 0,5119 | 0,4175 | 0,2963 | 0,1550 |

Logo, ao se aplicar o fator de depreciação de 39,07% ao Valor das Benfeitorias – VB, chega-se ao Valor de Mercado das Benfeitorias de **R\$ 1.798.681,4086 (um milhão setecentos e noventa e oito mil seiscentos e oitenta e um reais e quatro mil e oitenta e seis milésimos de centavo)**, visto que:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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

$$\text{VMB} = \text{R\$ } 3.300.522,975 - (\text{R\$ } 3.300.522,975 \cdot 39,07\%)$$

$$\text{VMB} = \text{R\$ } 3.300.522,975 - \text{R\$ } 1.289.514,3263$$

VMB = R\$ 2.011.005,6487 (dois milhões e onze mil e cinco reais e seis mil e quatrocentos e oitenta 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:

$$\text{VM} = \text{VTerr} + \text{VMB}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 777.317,4002 + \text{R\$ } 2.011.005,6487$$

VM = R\$ 2.788.323,0489 (dois milhões setecentos e oitenta e oito mil trezentos e vinte e três reais e quatrocentos e oitenta e nove centésimos 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 ¹ 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% |

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

No entanto, pela construção doutrinária³, convencionou-se não aplicar qualquer fator da Vantagem da Coisa Feita aos bens imóveis que detenham mais de 30 (trinta) anos, uma vez que se pressupõe que são bens que precisarão passar por eventuais readequações de seus espaços internos e/ou externos para estarem regulares e de acordo com a

³ 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

legislação vigente ou mesmo porque são bens que precisam passar por reformas e adequações construtivas mais complexas, não se observando no caso concreto uma eventual vantagem da coisa feita.

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

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

$$VMI = (R\$ 777.317,4002 + R\$ 2.011.005,6487) \cdot 1$$

$$VM = R\$ 2.788.323,0489$$

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 Avaliado – VMIA, sendo:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

$$VMIA = VMI + \text{fator de arredondamento}^4$$

$$VMIA = R\$ 2.788.323,0489 + \text{fator de arredondamento}$$

$$VMIA = R\$ 2.788.323,0489 + R\$ 11.676,9511$$

VMIA = R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos 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 MERCADO⁵

| | |
|--|-------------------------|
| Valor de Mercado do Imóvel Avaliado | R\$ 2.800.000,00 |
| Intervalo de confiança a maior (+10%) | R\$ 3.080.000,00 |
| Intervalo de confiança a menor (-10%) | R\$ 2.520.000,00 |

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 da avaliação do imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação é R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).

⁴ Fator de arredondamento de até 1% autorizado pela NBR n. 14653-1, em seu item 7.7.1, a.

⁵ 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

8 Anexos

I – Mapa de localização do imóvel;

II – Relatório Fotográfico do imóvel - Parte 1;

III – Relatório Fotográfico do imóvel - Parte 2;

IV – Certidão Narrativa Atualizada da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 16.592 - 2º CRI;

V – Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 1044;

VI – 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/> >;

VII – 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

VIII – Tabela de Depreciação Ross-Heidecke.

Manaus/AM, 24 de julho de 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Erick Drean Pereira da Costa', written over a circular stamp or seal.

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