



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

Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012  
Ação: Execução Fiscal  
Exequente: Estado do Amazonas  
Executados: Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã  
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa  
Mandado n. 001.2025/036948-7

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Certifico que, no dia 04/04/2025, às 11h30min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012, no qual tem por Executados, Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

APARTAMENTO situado Avenida Desembargador João Machado, n. 136, apartamento 201-B, Bloco 8, Conjunto Habitacional Ouro Verde, Bairro Alvorada, nesta Capital, conta com 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, possuindo área real de 57,58m<sup>2</sup> (cinquenta e sete metros e cinquenta e oito centímetros quadrados), área real de uso comum de 35,83m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros e oitenta e três centímetros quadrados) e fração ideal de 0,00333 conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 18.564, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.

Ali estando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que os Representantes Legais da Executada ali não poderiam ser encontrados, uma vez que desconhecidos, bem como a empresa Executada ali não tem sede, pois os imóveis inseridos na área do condomínio se destinam ao uso exclusivamente residencial.

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\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).**

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

**Erick Drean Pereira da Costa**  
Oficial de Justiça Avaliador





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

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(A)S RESPONSÁVEL(IS) LEGAL(IS) DA EXECUTADA –  
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012, no qual tem por Executados, Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do(a)s Responsável(is) Legal(is) da Executada, Alberto Salles Chã, CPF 007.513.912-04, Lucinda Aurora Astuto Chã, CPF 153.818.622-53, Américo Astuto Chã, CPF 077.178.732-49 e de Alberto Salles Chã Filho, CPF 077.861.902-87, no dia 04/04/2025, às 11h30min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pela Sra. Natália, Funcionária da Administração do Condomínio, que os Responsáveis Legais da Executada ali não são conhecidos, bem como nunca teriam residido no local.

Segundo informações colhidas em diligência, a Sra. Natália informou que a antiga Moradora do local se chamada Sra. Magnólia, a qual teria falecido e, desde então, o imóvel estava desocupado. Declarou, ainda, a Sra. Natália, que a pessoa que atualmente respondia pelo imóvel avaliando seriam os Filhos da Sra. Magnólia, cuja Filha, Sra. Sandra, residiria no Bloco 9-B.

A Administração do Condomínio ao contatar a Sra. Sandra por telefone celular este Oficial de Avaliador foi encaminhado até o Bloco 9-B. Ali estando, a Sra. Sandra declarou ser Filha da antiga Moradora do imóvel avaliando, Sra. Magnólia, que teria adquirido o imóvel em 2018 e falecido em 2020. E que a Sra. Magnólia não teria qualquer tipo de relação de parentesco com os Responsáveis Legais da empresa Executada e nem seriam eles conhecidos.

Questionada sobre de quem a sua Genitora teria adquirido o imóvel avaliando, declarou não saber; questionada sobre o contrato de compra e venda, declarou que quem cuidaria dessas “papeladas” seria o seu Irmão; questionada se o seu Irmão estaria na cidade, declarou que não. Diante de tais informações, foi ali deixado o número de celular para eventual retorno do contato para maiores esclarecimentos, todavia, até a presente não houve qualquer tipo de retorno.

Questionada a Sra. Sandra se sabia indicar o endereço atualizado da empresa Executada, declarou não saber, bem como declarou não saber o endereço atualizado do segundo Executado e Proprietário do imóvel avaliando.

Nesse sentido, não foi possível a intimação dos Responsáveis Legais da referida empresa Executada, uma vez que a empresa Executada não tem sede no local indicado no mandado e não há informações acerca do endereço atualizado da sua sede, bem como não notícias acerca do endereço atualizado dos Responsáveis Legais pela empresa Executada e nem mesmo se estão vivos ou não. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

**Erick Drean Pereira da Costa**  
Oficial de Justiça Avaliador





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

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA ANTIGA MORADORA/DETENTORA DA POSSE DO IMÓVEL –  
DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012, no qual tem por Executados, Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Moradora e/ou Detentora da posse do imóvel avaliando, Sra. Magnólia, no dia 04/04/2025, às 11h30min, ao ser este Oficial de Justiça Avaliador informado que a referida Moradora teria falecido no ano de 2020.

Declarou a Sra. Sandra, que reside no Bloco 9 do mesmo empreendimento imobiliário, que o imóvel foi adquirido pela sua Genitora no ano de 2018, de pessoa que não soube declinar, bem como o detentor de todos esses documentos seria o seu Irmão, o qual não estaria na cidade no dia da diligência.

Questionada a Sra. Sandra, que se identificou como Filha da Sra. Magnólia, sobre o atestado de óbito, a referida pessoa declarou que não detinha a Certidão de Óbito de sua Genitora e que apenas o seu Irmão deteria tal documento.

Declarou, ao final, que atualmente não há qualquer Morador no imóvel avaliando, apartamento esse que estaria trancado, cuja chave de acesso estaria com o seu Irmão.

Deixado o número de celular deste Oficial de Justiça Avaliador para eventual retorno para maiores esclarecimentos, até a presente data não houve qualquer tipo de retorno. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, apresentando um estilo cursivo e fluido.

**Erick Drean Pereira da Costa**  
Oficial de Justiça Avaliador





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

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA HERDEIRA DA ULTIMA DETENTORA DA POSSE DO IMÓVEL  
- DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012, no qual tem por Executados, Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã, após as formalidades legais, procedi à intimação da Herdeira da ultima Detentora da posse do imóvel avaliando, Sra. Sandra, residente do Bloco 9-B do mesmo Conjunto Habitacional, no dia 04/04/2025, às 11h30min, oportunidade em que ciente de todo o teor do mandado, recebeu a contrafé que lhe fora oferecida, todavia, recusou exarar sua assinatura no mandado. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, consistindo de um círculo inicial e uma linha longa que se estende para a direita.

**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 04/04/2025, às 11h30min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0642078-47.2015.8.04.0001, no qual tem por Executados, Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã, 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 trancado e sem nenhuma pessoa ocupando o imóvel para habitação regular, segundo informação da Sra. Sandra, que se declarou Filha da última Moradora do local, falecida em 2020, bem como em razão da recusa da Sra. Sandra em aceitar o ônus processual em questão. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Erick Drean Pereira da Costa'.

**Erick Drean Pereira da Costa**  
Oficial de Justiça Avaliador



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Avenida Desembargador João Machado, n. 136, apartamento  
201-B, Bloco 8, Conjunto Habitacional Ouro Verde, Bairro  
Alvorada – Manaus/AM

Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executados: Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã

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 DO(A)S RESPONSÁVEL(IS) LEGAL(IS) DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA ANTIGA MORADORA/DETENTORA DA POSSE DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	4
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA HERDEIRA DA ULTIMA DETENTORA DA POSSE DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA POSITIVA .....	4
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA .....	5
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA .....	5
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/036948-7 .....	5
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação .....	5
3 Identificação e Caracterização do Imóvel .....	6
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação .....	7
4.1 Características do logradouro de situação .....	7
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel .....	7
5 Metodologia Utilizada .....	7
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação .....	8
7 Valor Resultante da Avaliação .....	9
8 Anexos .....	12





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

Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012  
Ação: Execução Fiscal  
Exequente: Estado do Amazonas  
Executados: Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã  
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa  
Mandado n. 001.2025/036948-7

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(A)S RESPONSÁVEL(IS) LEGAL(IS) DA  
EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012, no qual tem por Executados, Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do(a)s Responsável(is) Legal(is) da Executada, Alberto Salles Chã, CPF 007.513.912-04, Lucinda Aurora Astuto Chã, CPF 153.818.622-53, Américo Astuto Chã, CPF 077.178.732-49 e de Alberto Salles Chã Filho, CPF 077.861.902-87, no dia 04/04/2025, às 11h30min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pela Sra. Natália, Funcionária da Administração do Condomínio, que os Responsáveis Legais da Executada ali não são conhecidos, bem como nunca teriam residido no local.

Segundo informações colhidas na diligência, a Sra. Natália informou que a antiga Moradora do local se chamada Sra. Magnólia, a qual teria falecido e, desde então, o imóvel estava desocupado.

Declarou, ainda, a Sra. Natália, que a pessoa que atualmente respondia pelo imóvel avaliando seriam os Filhos da Sra. Magnólia, cuja Filha, Sra. Sandra, residiria no Bloco 9-B.

A Administração do Condomínio ao contatar a Sra. Sandra por telefone celular este Oficial de Avaliador foi encaminhado até o Bloco 9-B.

Ali estando, a Sra. Sandra declarou ser Filha da antiga Moradora do imóvel avaliando, Sra. Magnólia, que teria adquirido o imóvel em 2018 e falecido em 2020. E que a Sra. Magnólia não teria qualquer tipo de relação de parentesco com os Responsáveis Legais da empresa Executada e nem seriam eles conhecidos.

Questionada sobre de quem a sua Genitora teria adquirido o imóvel avaliando, declarou não saber; questionada sobre o contrato de compra e venda, declarou que quem cuidaria dessas “papeladas” seria o seu Irmão; questionada se o seu Irmão estaria na cidade, declarou que não. Diante de tais informações, foi ali deixado o número de celular para eventual retorno do contato para maiores esclarecimentos, todavia, até a presente não houve qualquer tipo de retorno.

Questionada a Sra. Sandra se sabia indicar o endereço atualizado da empresa Executada, declarou não saber, bem como declarou não saber o endereço atualizado do segundo Executado e Proprietário do imóvel avaliando.





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

Nesse sentido, não foi possível a intimação dos Responsáveis Legais da referida empresa Executada, uma vez que a empresa Executada não tem sede no local indicado no mandado e não há informações acerca do endereço atualizado da sua sede, bem como não notícias acerca do endereço atualizado dos Responsáveis Legais pela empresa Executada e nem mesmo se estão vivos ou não.

Certifico, ainda, que procedi à avaliação do imóvel objeto do mandado com base nas informações contidas na Certidão Narrativa atualizada do imóvel com Matrícula n. 18.564, 3º CRI, o qual segue anexo ao presente Laudo de Avaliação. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA ANTIGA MORADORA/DETENTORA DA POSSE  
DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012, no qual tem por Executados, Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação da Moradora e/ou Detentora da posse do imóvel avaliando, Sra. Magnólia, no dia 04/04/2025, às 11h30min, ao ser este Oficial de Justiça Avaliador informado que a referida Moradora teria falecido no ano de 2020.

Declarou a Sra. Sandra, que reside no Bloco 9 do mesmo empreendimento imobiliário, que o imóvel foi adquirido pela sua Genitora no ano de 2018, de pessoa que não soube declinar, bem como o detentor de todos esses documentos seria o seu Irmão, o qual não estaria na cidade no dia da diligência.

Questionada a Sra. Sandra, que se identificou como Filha da Sra. Magnólia, sobre o atestado de óbito, a referida pessoa declarou que não detinha a Certidão de Óbito de sua Genitora e que apenas o seu Irmão deteria tal documento.

Declarou, ao final, que atualmente não há qualquer Morador no imóvel avaliando, apartamento esse que estaria trancado, cuja chave de acesso estaria com o seu Irmão.

Deixado o número de celular deste Oficial de Justiça Avaliador para eventual retorno para maiores esclarecimentos, até a presente data não houve qualquer tipo de retorno. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA HERDEIRA DA ULTIMA DETENTORA DA POSSE  
DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012, no qual tem por Executados, Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã, após as formalidades legais, procedi à intimação da Herdeira da ultima Detentora da posse do imóvel avaliando, Sra. Sandra, residente do Bloco 9-B do mesmo Conjunto Habitacional, no dia 04/04/2025, às 11h30min, oportunidade em que ciente de todo o teor do mandado, recebeu a contrafé que lhe fora oferecida, todavia, recusou exarar sua assinatura no mandado. 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 04/04/2025, às 11h30min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0642078-47.2015.8.04.0001, no qual tem por Executados, Florida Internacional LTDA e Alberto Salles Chã, 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 trancado e sem nenhuma pessoa ocupando o imóvel para habitação regular, segundo informação da Sra. Sandra, que se declarou Filha da ultima Moradora do local, falecida em 2020, bem como em razão da recusa da Sra. Sandra em aceitar o ônus processual em questão. O referido é verdade, dou fé.

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

**1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/036948-7**

Determinar o valor do imóvel situado na Avenida Desembargador João Machado, n. 136, apartamento 201-B, Bloco 8, Conjunto Habitacional Ouro Verde, Bairro Alvorada, nesta Capital, para fins de prosseguimento da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0642078-47.2015.8.04.0001.

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

Em diligência realizada no endereço indicado no mandado, no dia 04/04/2025, às 11h30min, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado pelo Sra. Natália, da Administração do Condomínio, que o imóvel em questão estaria desocupado, após o falecimento da antiga Moradora, mas que a Filha/Herdeira da antiga Moradora residia no Bloco 9-B e poderia prestar maiores esclarecimentos.

Na presença deste Oficial de Justiça Avaliador, a Sra. Sandra declarou que a sua Genitora havia adquirido o imóvel no ano de 2018 e teria vindo a falecer no ano de 2020.

Questionada sobre de quem a sua Genitora teria adquirido o imóvel avaliando, declarou não saber; questionada sobre o contrato de compra e venda, declarou que quem cuidaria dessas “papeladas” seria o seu Irmão; questionada se o seu Irmão estaria na cidade, declarou que não. Diante de tais informações, foi ali deixado o número de celular para eventual retorno do contato para maiores esclarecimentos, todavia, até a presente não houve qualquer tipo de retorno.

Declarou, ainda, a Sra. Sandra que atualmente o imóvel está desocupado há alguns anos e cheio de mobílias no local, servindo como um depósito, estando o apartamento com as portas trancadas e sem acesso às chaves naquela oportunidade.

<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**

Declarou, por fim, que o imóvel se encontraria em normal estado de uso, precisando de pequenos reparos para regular habitação em seu interior, bem como declarou que o imóvel não passou por nenhuma reforma estrutural e nem mesmo contaria com qualquer rachadura, fissura ou outra patologia construtiva que afete a sua habitabilidade.

Sem acesso ao interior do imóvel, realizou-se esta avaliação com base nas informações colhidas na Certidão Narrativa do Registro do Imóvel com Matrícula n. 18.564, 3º CRI, que ora se colaciona ao presente Laudo de Avaliação.

**3 Identificação e Caracterização do Imóvel**

O imóvel, como dito, está situado na Avenida Desembargador João Machado, n. 136, apartamento 201-B, Bloco 8, Conjunto Habitacional Ouro Verde, Bairro Alvorada, nesta Capital, conta com 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, possuindo área real de 57,58m<sup>2</sup> (cinquenta e sete metros e cinquenta e oito centímetros quadrados), área real de uso comum de 35,83m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros e oitenta e três centímetros quadrados) e fração ideal de 0,00333 conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 18.564, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, cujo inteiro teor ora se acosta aos autos.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 18.564, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, consta a seguinte descrição:

**CERTIDÃO NARRATIVA**

<b>MATRÍCULA</b> 18564	<b>FOLHA</b> 01	<b>CARTÓRIO DO 3.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b> MANAUS - AM
CNM: 004945.2.0018564-17		LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
Manaus, 06 de Outubro de 1986		
<b>IMÓVEL:</b> - APARTAMENTO nº 201-B, Bloco 08, do Conjunto Habitacional "OURO VERDE", localizado à Avenida Desembargador João Machado, antiga Estrada dos Franceses, nº 136, desta cidade, construído em alvenaria, pedras, tijolos e concreto, contendo internamente: sala, 02 quartos, cozinha, ... área de serviço e 01 W.C. com banho. x. x. x. x. x. x. x. x. x. x. x. x. x. Possui o imóvel instalação de esgoto, com ligação para rede pública de esgoto com sistema de tratamento através de estação compacta. Contendo: uma área real de construção de 57,58m <sup>2</sup> ; Área real de uso comum de 35,83m <sup>2</sup> e fração ideal de terreno de 0,00333; Havido o terreno, por compra a SIHABAM - Sociedade de Investimentos Habitacionais da Amazônia Ltda, com soante Contrato Particular de Compra e Venda, com Financiamento e outros pactos, datado de 13 de junho de 1984, lavrado na forma do artigo 61, §5º da Lei nº 4380, de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5049, de 29/06/66, e do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.		
<b>PROPRIETÁRIA:</b> - SOLO - PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede e foro nesta cidade, à Rua Recife nº 741, inscrita no CGC. nº 04.680.047/0001-02.		
<b>TÍTULO AQUISITIVO:</b> - Matriculado neste Cartório, sob o nº 14060, ficha 01, do Livro 2, de Registro Geral, em data de 17 de abril de 1985.		
<b>SUB-OFICIAL:</b>		

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 18.564

No dia da tentativa de vistoria *in loco* do imóvel avaliando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado pela Sra. Sandra, que se identificou como Filha da última



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

Moradora do imóvel avaliando que o imóvel em questão não havia passado por qualquer alteração estrutural e que contava com as mesmas características de divisão de cômodos de quando foi entregue pela construtora, ou seja, permaneceu com a configuração padrão de entrega do imóvel.

Consideraram-se, assim, de boa-fé e verídicas as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador, pela Declarante acima destacada, no dia 04/04/2025.

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 está situado nas proximidades de 03 (três) importantes vias da região da Capital, quais sejam, a Avenida Constantino Nery, Avenida Mario Yiranga e a Avenida Djalma Batista.

O logradouro em questão é pavimentado, com aclives e declives, de grande movimentação de veículos e relativa movimentação de pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, guias e sarjetas, drenagem, galerias pluviais, iluminação pública, transporte público e limpeza urbana.

#### **4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel**

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso residencial e comercial, havendo ainda alguns imóveis de uso institucional e público no referido logradouro.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, conta com diversas linhas de transporte público regular, condomínios residenciais, centros de compras, supermercados, escolas públicas, prédios de uso comercial e/ou residencial, lojas de uma variada gama de serviços, Unidades Básicas de Saúde, órgãos públicos estaduais e municipais, Vila Militar das Forças Armadas Brasileiras, estádio de futebol, Vila Olímpica voltada para a prática desportiva de diversas modalidades, Quadra Polidesportivo e empresas de pequeno, médio e grande porte.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como mercadinhos, padarias e panificadoras, açougues, lanches, farmácias, postos de combustíveis, além de templos religiosos, dentre outros.

### **5 Metodologia Utilizada**

Inicialmente, cumpre destacar que a presente avaliação tomou em conta o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 18.564, registrada no Cartório do 3º Ofício de





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Registro de Imóveis que ora resta colacionado ao presente Laudo de Avaliação, bem como as declarações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador pela Filha da última Moradora do imóvel avaliando.

Analisadas 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 avaliando, a Matrícula n. 18.564, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras e as Amostras Comparativas ora colacionadas ao presente Laudo de Avaliação.

Ademais, extraiu-se do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 18.564, registrada no Cartório do 3º 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: 01 (uma) Hipoteca, 01 (uma) Cessão de Créditos Hipotecários e 04 (quatro) Penhoras, sendo:

– R-2/18.564 – datada de 06/10/1986 – Hipoteca – Credora Hipotecária: BEA - Crédito Imobiliário S/A. Devedores Hipotecantes: Albetto Salles Chã e Lucinda Aurora Astuto Chã. Valor: Cz\$ 242.088,52 (duzentos e quarenta e dois mil e vinte oitenta e oito cruzados e cinquenta e dois centavos), em 192 (cento e noventa e duas) parcelas, com primeiro vencimento em 15/09/1986;

– AV-3/ 18.564 – datada de 06/10/1986 – Averbação de Cédula Hipotecária Integral n. 011919, emitida em 15/08/1986, no valor de Cz\$ 242.088,52 (duzentos e quarenta e dois mil e vinte oitenta e oito cruzados e cinquenta e dois centavos);

– AV-4/18.564 – datada de 05/02/2003 – Transferência de Crédito Imobiliário – Cedente: BEA Crédito Imobiliário S/A. Cessionário: Caixa Econômica Federal - CEF;

– R-5/18.564 – datada de 14/02/2023 – Penhora – Requerente: Estado do Amazonas. Executado: Florida Internacional LTDA e outro. Processo n. 00125074-47.1988.8.04.0012, oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual;





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

– R-6/18.564 – datada de 14/02/2023 – Penhora – Requerente: Estado do Amazonas. Executado: Florida Internacional LTDA e outros. Processo n. 0031678-63.2010.8.04.0012, oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual;

– R-7/18.564 – datada de 07/03/2023 – Penhora – Requerente: Estado do Amazonas. Executado: Florida Internacional LTDA e outros. Processo n. 0045664-84.2010.8.04.0012, oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual; e

– R-8/18.564 – datada de 25/06/2024 – Penhora – Requerente: Estado do Amazonas. Executado: Florida Internacional LTDA e outros. Processo n. 0027534-46.2010.8.04.0012, oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual.

Reputaram-se verídicas as informações prestadas pela Sra. Sandra, que se identificou como Filha da última Moradora e Detentora da posse do imóvel avaliando e que atendeu este Oficial de Justiça Avaliador quando da tentativa de vistoria *in loco* do imóvel avaliando.

**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\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco 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 05 (cinco) imóveis semelhantes ao imóvel avaliando.

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

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Ouro Verde	02	58	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00
02	Ouro Verde	02	58	R\$ 200.000,00	- 10%	R\$ 180.000,00
03	Ouro Verde	02	58	R\$ 195.000,00	- 10%	R\$ 175.500,00
04	Ouro Verde	02	58	R\$ 190.000,00	- 10%	R\$ 171.000,00
05	Ouro Verde	02	58	R\$ 185.000,00	- 5%	R\$ 175.750,00

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 04, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.





## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Da mesma forma foi necessário aplicar uma redução de 5% (cinco por cento) no valor do imóvel anunciado na Amostra 05, uma vez que o valor anunciado das amostras ora destacadas já se encontra no intervalo abaixo de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), ou seja, bem próximo do valor real de mercado.

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 não há amostras divergentes, visto que este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que no referido condomínio não há diferença de metragem e/ou de padrão de divisão de cômodos quando da entrega dos imóveis pela construtora.

Verificada a existência ou não de amostras divergentes, passa-se então à extração da média aritmética em relação às amostras restantes.

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Ouro Verde	02	58	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00
02	Ouro Verde	02	58	R\$ 200.000,00	- 10%	R\$ 180.000,00
03	Ouro Verde	02	58	R\$ 195.000,00	- 10%	R\$ 175.500,00
04	Ouro Verde	02	58	R\$ 190.000,00	- 10%	R\$ 171.000,00
05	Ouro Verde	02	58	R\$ 185.000,00	- 5%	R\$ 175.750,00
<b>TOTAL</b>						<b>R\$ 936.250,00</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 = 936.250,00 / 5

Média Aritmética = R\$ 187.250,00

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.





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

<b>Média Aritmética</b>	<b>R\$ 187.250,00</b>
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 205.975,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 168.525,00

Do resultado do intervalo de confiança acima, conclui-se que é necessária excluir a Amostra 01, cujo valor tratado para a venda do imóvel se encontra com um desvio padrão acima do desejado para o conjunto de amostras coletadas:

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
01	Ouro Verde	02	58	R\$ 260.000,00	-40%	R\$ 234.000,00
02	Ouro Verde	02	58	R\$ 200.000,00	-10%	R\$ 180.000,00
03	Ouro Verde	02	58	R\$ 195.000,00	-10%	R\$ 175.500,00
04	Ouro Verde	02	58	R\$ 190.000,00	-10%	R\$ 171.000,00
05	Ouro Verde	02	58	R\$ 185.000,00	-5%	R\$ 175.750,00

Logo, diante do acima disposto, necessário se faz extrair a média ponderada das amostras em questão:

AMOSTRA	LOCAL	QUARTOS	M <sup>2</sup>	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO
02	Ouro Verde	02	58	R\$ 200.000,00	-10%	R\$ 180.000,00
03	Ouro Verde	02	58	R\$ 195.000,00	-10%	R\$ 175.500,00
04	Ouro Verde	02	58	R\$ 190.000,00	-10%	R\$ 171.000,00
05	Ouro Verde	02	58	R\$ 185.000,00	-5%	R\$ 175.750,00
<b>TOTAL</b>						<b>R\$ 702.250,00</b>

Extraída a soma das Amostras coletadas, após a homogeneização, restaram então 05 (cinco) amostras que se mostraram dentro do intervalo de confiança acima destacado, passando-se ao cálculo da média ponderada:

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

$$\text{Média Ponderada} = 702.250,00 / 4$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ } 175.562,50$$

Extraída a Média Ponderada acima destacada, que representa o valor médio padrão para um apartamento com as características do imóvel avaliando.

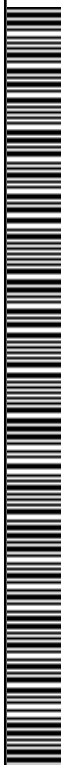
Ao final, aplica-se ao Valor de Mercado – VM o fator de arredondamento autorizado pela NBR 14.653-1 ABNT, para se chegar ao Valor de Mercado do Imóvel – VMI, sendo:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{média ponderada} - \text{fator de arredondamento}^2$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 175.562,50 - \text{fator de arredondamento}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 175.562,50 - \text{R\$ } 562,50$$

<sup>2</sup> Fator de arredondamento de até 1% autorizado pela NBR n. 14653-1, em seu item 7.7.1, a.





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

**VM = R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)**

Justifica-se o fator de arredondamento negativo à medida que não há qualquer tipo de vedação quanto ao seu uso pelo regramento disposto na NBR n. 14653-1. Não obstante, por vezes é preciso adequar os valores oriundos da média ponderada à realidade dos preços médios de mercado, o que se mostrou necessário no caso em tela.

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 MERCADO<sup>3</sup>**

<b>Valor de Mercado do Imóvel Avaliado</b>	<b>R\$ 175.000,00</b>
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 182.500,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 157.500,00

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\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).**

**8 Anexos**

I – Mapa de localização do imóvel;

II – Certidão Narrativa Atualizada da Matrícula n. 18.564 – 3º CRI;

II – Amostra 01 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/cond-ouro-verde-v-8-2-qts-climatizado-e-modulados-1399120748?lis=listing\\_1001](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/cond-ouro-verde-v-8-2-qts-climatizado-e-modulados-1399120748?lis=listing_1001) >, acesso em 29/04/2025, às 12h03min;

IV – Amostra 02 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/apartamento-57m-2-quartos-no-bairro-alvorada-manaus-1364509665?rec=a&lis=vi\\_web%7C1020%7Cwho\\_saw\\_also\\_saw%7C0](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/apartamento-57m-2-quartos-no-bairro-alvorada-manaus-1364509665?rec=a&lis=vi_web%7C1020%7Cwho_saw_also_saw%7C0) >, acesso em 29/04/2025, às 12h04min;

V – Amostra 03 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-apartamento-cond-ouro-verde-1391779076?rec=a&lis=vi\\_web%7C1020%7Cwho\\_saw\\_also\\_saw%7C0](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-apartamento-cond-ouro-verde-1391779076?rec=a&lis=vi_web%7C1020%7Cwho_saw_also_saw%7C0) >, acesso em 29/04/2025, às 12h06min;

<sup>3</sup> Intervalor de confiança autorizado pela NBR n. 14563-1, em seu item 7.7.1, b.





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

VI – Amostra 04 < <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-alvorada-2971901751.html> >, acesso em 29/04/2025, às 12h07min; e

VII – Amostra 05 < [https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/apartamento-para-venda-no-condominio-ouro-verde-tem-2-quartos-1395223206?rec=a&lis=vi\\_web%7C1020%7Cwho\\_saw\\_also\\_saw%7C0](https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/apartamento-para-venda-no-condominio-ouro-verde-tem-2-quartos-1395223206?rec=a&lis=vi_web%7C1020%7Cwho_saw_also_saw%7C0) >, acesso em 29/04/2025, às 12h08min.

Manaus/AM, 29 de abril de 2025.

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

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

