



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executada: Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2025/040090-2

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 10/05/2025, às 11h30min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

SALA COMERCIAL situada na Avenida Eduardo Ribeiro, n. 639, Edifício Palácio do Comércio, sala 1407, Bairro Centro, nesta Capital, conta com 01 (um) Hall e 01 (um) espaço para lavabo, possuindo área útil de 35,38m² (trinta e cinco metros e trinta e oito centímetros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 2.980, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.

Ali estando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que o Representante Legal da Executada e Coproprietário do imóvel avaliando ali não poderia ser encontrado, uma vez que teria falecido.

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\$ 70.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais).**

Manaus/AM, 19 de maio de 2025.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do(s) Representante(s) Legal(is) da Executada, Antônio Soares da Frota Sobrinho, CPF 022.114.672-53, Bernardo Costa da Frota, CPF 829.853.832-34 e Gabriel Costa da Frota, CPF 766.818.902-53, no dia 10/04/2025, às 11h30min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pelo Agente de Portaria - AGP do Condomínio, Sr. Arão, que o(s) Representante(s) Legal(is) da Executada ali não poderiam ser encontrados, uma vez que o imóvel está fechado e sem qualquer tipo de atividade empresarial há mais de 20 (vinte) anos.

Acrescentou que a sala em questão era de Responsabilidade do Sr. Antônio Soares da Frota Sobrinho, o qual teria falecido há algum tempo, segundo a informação recebida.

Quanto aos demais Representantes Legais, declarou o Sr. Arão desconhecer, bem como não saber indicar o endereço atualizado seja da empresa Executada, seja dos Representantes Legais acima destacados, Sr. Gabriel e Sr. Bernardo.

Diante de tais fatos, procedi à avaliação do imóvel objeto do mandado com base nas informações contidas na Certidão Narrativa atualizada do imóvel com Matrícula n. 2.980, 2º Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras - CRI, desta Capital, e no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 7630, os quais seguem anexos ao presente Laudo de Avaliação, e com base nas conclusões advindas da tentativa de vistoria *in loco*.

Manaus/AM, 19 de maio 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 DO CÔNJUGE DO REPRESENTANTE LEGAL DA EXECUTADA E
COPROPRIETÁRIA DA SALA AVALIANDA – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge do Executado, Sra. MARIEL BENAYON MELEO DA FROTA, no dia 10/04/2025, às 11h30min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pelo Agente de Portaria - AGP do Condomínio, Sr. Arão, que o Cônjuge e Coproprietária da sala ali não poderia ser encontrada, uma vez que seria desconhecida no local.

Acrescentou que o Cônjuge e Coproprietária da sala não exercia ou chegou a exercer qualquer atividade no imóvel avaliando, não sabendo, portanto, declinar um endereço em que poderia ser encontrada.

Manaus/AM, 19 de maio 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





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(S) ATUAL(IS) MORADOR(ES) DO APARTAMENTO
AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do(s) atual(is) Morador(es) do imóvel avaliando, ante a informação advinda do Agente de Portaria do local que não havia nenhum Ocupante responsável pelo bem imóvel em questão, pois há décadas a sala não teve nenhum tipo de visita.

Manaus/AM, 19 de maio de 2025.

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

Erick Dreaan 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 10/04/2025, às 11h30min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação em razão da informação de que não havia nenhum Ocupante no imóvel avaliando nas ultimas décadas, bem como em razão da informação do falecimento do Proprietário do imóvel avaliando e da ausência de informações acerca do endereço atualizado da Coproprietária do imóvel e se estaria viva ou não. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 19 de maio de 2025.

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

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Avenida Eduardo Ribeiro, n. 639, Edifício Palácio do Comércio,
sala 1407, Bairro Centro – Manaus/AM

Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora
LTDA

COMARCA DE MANAUS

2025

ERICK DREAN P. DA COSTA
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 9562-1A

Pós-Graduado em Perícias de
Avaliação Patrimonial de Bens e
Direitos





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(S) REPRESENTANTE(S) LEGAL(IS) DA EXECUTADA – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO REPRESENTANTE LEGAL DA EXECUTADA E COPROPRIETÁRIA DA SALA AVALIANDA – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(S) ATUAL(IS) MORADOR(ES) DO APARTAMENTO AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA	4
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. 001.2025/040090-2	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
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel	6
5 Metodologia Utilizada	6
6 Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao cumprimento do Mandado de Avaliação	7
7 Valor Resultante da Avaliação	8
8 Anexos	11





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001
Ação: Execução Fiscal
Exequente: Estado do Amazonas
Executada: Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa
Mandado n. 001.2025/040090-2

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

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do(s) Representante(s) Legal(is) da Executada, Antônio Soares da Frota Sobrinho, CPF 022.114.672-53, Bernardo Costa da Frota, CPF 829.853.832-34 e Gabriel Costa da Frota, CPF 766.818.902-53, no dia 10/04/2025, às 11h30min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pelo Agente de Portaria - AGP do Condomínio, Sr. Arão, que o(s) Representante(s) Legal(is) da Executada ali não poderiam ser encontrados, uma vez que o imóvel está fechado e sem qualquer tipo de atividade empresarial há mais de 20 (vinte) anos.

Acrescentou que a sala em questão era de Responsabilidade do Sr. Antônio Soares da Frota Sobrinho, o qual teria falecido há algum tempo, segundo a informação recebida.

Quanto aos demais Representantes Legais, declarou o Sr. Arão desconhecer, bem como não saber indicar o endereço atualizado seja da empresa Executada, seja dos Representantes Legais acima destacados, Sr. Gabriel e Sr. Bernardo.

Diante de tais fatos, procedi à avaliação do imóvel objeto do mandado com base nas informações contidas na Certidão Narrativa atualizada do imóvel com Matrícula n. 2.980, 2º Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras - CRI, desta Capital, e no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 7630, os quais seguem anexos ao presente Laudo de Avaliação, e com base nas conclusões advindas da tentativa de vistoria *in loco*.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO REPRESENTANTE LEGAL DA
EXECUTADA E COPROPRIETÁRIA DA SALA AVALIANDA – DILIGÊNCIA
NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge do Executado, Sra. MARIEL BENAYON MELEO DA FROTA, no dia 10/04/2025, às 11h30min, ao restar este Oficial de Justiça Avaliador informado pelo Agente de Portaria - AGP do Condomínio, Sr. Arão, que o Cônjuge e Coproprietária da sala ali não poderia ser encontrada, uma vez que seria desconhecida no local.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Acrescentou que o Cônjuge e Coproprietária da sala não exercia ou chegou a exercer qualquer atividade no imóvel avaliando, não sabendo, portanto, declinar um endereço em que poderia ser encontrada.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO(S) ATUAL(IS) MORADOR(ES) DO APARTAMENTO
AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do(s) atual(is) Morador(es) do imóvel avaliando, ante a informação advinda do Agente de Portaria do local que não havia nenhum Ocupante responsável pelo bem imóvel em questão, pois há décadas a sala não teve nenhum tipo de visita.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 10/04/2025, às 11h30min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Terra Nova Distribuidora Importadora e Exportadora LTDA, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação em razão da informação de que não havia nenhum Ocupante no imóvel avaliando nas ultimas décadas, bem como em razão da informação do falecimento do Proprietário do imóvel avaliando e da ausência de informações acerca do endereço atualizado da Coproprietária do imóvel e se estaria viva ou não. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/040090-2

Determinar o valor do imóvel situado na Avenida Eduardo Ribeiro, n. 639, Edifício Palácio do Comércio, sala 1407, Bairro Centro, nesta Capital, para fins de prosseguimento da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0222671-67.2008.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

Em diligência no endereço indicado no mandado, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado na Portaria do Edifício Palácio do Comércio que a sala estaria abandonada há décadas, mais de 20 (vinte) anos, tendo a administração do prédio recebido uma informação de que o Proprietário e Responsável pela sala comercial teria falecido há alguns anos.

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

Solicitado acesso ao interior da sala, o Agente de Portaria, Sr. Arão declarou que a sala estava trancada há décadas, não havendo recebido qualquer tipo de visita nos últimos anos e, inclusive, o próprio condomínio teria tentado adotar medidas judiciais para tomada do bem, todavia, sem sucesso.

Declarou, ainda, o Sr. Arão não saber indicar o endereço atualizada da empresa Executada, bem como de qualquer eventual herdeiro e/ou Responsável pela sala comercial.

Por fim, realizou-se esta avaliação com base nas conclusões extraídas da vistoria *in loco* realizada no bem imóvel avaliando, bem como nas informações colhidas na Certidão Narrativa do Registro do Imóvel com Matrícula n. 2.980, 2º CRI e do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 7630, que ora se colacionam ao presente Laudo de Avaliação.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Avenida Eduardo Ribeiro, n. 639, Edifício Palácio do Comércio, sala 1407, Bairro Centro, nesta Capital, conta com 01 (um) Hall e 01 (um) espaço para lavabo, possuindo área útil de 35,38m² (trinta e cinco metros e trinta e oito centímetros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 2.980, registrada no Cartório do 2º 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. 2.980, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, consta a seguinte descrição:

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR	
Pedido nº 154.778 CNM:004150.2.0002980-73	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE LETRAS (2º OFÍCIO) — C.G.C. 04478768/0001-11 ALBERTO DE JESUS ROQUEIRA O F I C I A R I O - C. P. F. N.º 00073003-53 Avenida 7 de Setembro, 1015 Telefone: 228-5922 — MANAUS(AM) MANAUS, 11 de Abril de 2025.
CERTIDÃO	
2980	1- (Um)
IMÓVEL: - constituído pela unidade imobiliária de nº1.407 (mil quatrocentos e sete) localizada no 14º (décimo quarto) pavimento do Edifício PALÁCIO DO COMÉRCIO, sito nesta capital à Av. Eduardo Ribeiro nº 639, esquina com a rua Vinte Quatro de Maio, unidade essa que tem uma área útil de 35,38 m ²ou o que realmente for encontrado, e as respectivas área de uso comum e a fração ideal de terreno a ela correspondente	

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 2.980

Consideraram-se, assim, de boa-fé e verídicas as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador, pelo Sr. Arão, Agente de Portaria, acima destacado, no dia 10/04/2025.

Importante nesse ponto destacar que apesar de o imóvel avaliado 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, as características 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





PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

avaliado não demonstram ter valor histórico e cultural, haja vista que a sua edificação ocorreu no ano de 1979.

Em sendo assim, procedeu-se à avaliação do imóvel nos termos da NBR n. 14.653-1 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, afastando-se a incidência dos termos da NBR n. 14.653-7 – Avaliação de Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos.

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

O logradouro onde se localiza o imóvel está inserido no interior do Centro Histórico de Manaus/AM, sendo uma das mais tradicionais Avenidas da capital, sendo pavimentada, com aclusivos, de grande movimentação de veículos e de pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, calçadas, esgotamento sanitário, 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 e comercial, predominantemente, todavia, há alguns poucos imóveis voltados ao uso residencial.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, terminal de ônibus, escolas públicas e particulares, escolas de cursos livres, pontos comerciais de uma variada gama de serviços, centro de compras, órgãos públicos federais, estaduais e municipais, teatros, prédios históricos, museus, dentre outros.

Nas proximidades, o bairro conta com uma regular estrutura de comércio como supermercados, consultórios e clínicas médicas, escritórios comerciais, mercearias, restaurantes, farmácias, padarias, hospitais privados, além de templos religiosos.

5 Metodologia Utilizada

Inicialmente, cumpre destacar que a presente avaliação tomou em conta as conclusões da vistoria *in loco* no apartamento avaliando, o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 2.980, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 7630, que ora restam colacionados ao presente Laudo de Avaliação, bem como as declarações prestadas a esse Oficial de Justiça Avaliador no ato da diligência de vistoria.

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.

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

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, o relatório fotográfico parcial do bem avaliando, a Matrícula n. 2.980, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 7630 e as Amostras Comparativas ora colacionadas ao presente Laudo de Avaliação.

Ademais, extraiu-se do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 2.980, 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 incidente sobre o imóvel, qual seja: 01 (uma) Hipoteca, 01 (uma) Averbação de Cédula Hipotecária Integral, 01 (uma) Cessão de Crédito Hipotecário e 03 (três) Penhoras, sendo:

– R.2/2980 – datada de 11/04/1979 – hipoteca – Devedores hipotecantes: Antônio Soares da Frota Sobrinho e Mariel Benayon Meleo da Frota. Valor: C\$ 378.156,12 (trezentos e setenta e oito mil, cento e cinquenta e seis cruzados e doze centavos), em 276 (duzentas e setenta e seis) parcelas mensais;

– Av-3/2980 – datada de 26/05/1983 – Cédula Hipotecária Integral – Emitente: Sociolar Crédito Imobiliário S.A. Devedores: Antônio Soares da Frota Sobrinho e Mariel Benayon Meleo da Frota. Valor: C\$ 378.156,12 (trezentos e setenta e oito mil, cento e cinquenta e seis cruzados e doze centavos), em 276 (duzentas e setenta e seis);

– Av-4/2980 – datada de 23/05/1994 – Cessão de Crédito Hipotecário. Cedente: Socilar-Crédito Imobiliário S/A. Cessionário: Caixa Econômica Federal - CEF;

– R-5/2980 – datada de 11/03/2011 – Penhora – oriunda da Vara da 1ª Especializada da Dívida Ativa Estadual. Processo n. 001.05.012210-0 (atual Proc. n. 0012210-25.2025.8.04.0001). Exequente: Fazenda Pública do Estado do Amazonas. Executada: AMG Comércio Importação e Exportação LTDA;

– R-6/2980 – datada de 08/04/2014 – Penhora – oriunda da Vara da 1ª Especializada da Dívida Ativa Estadual. Processo n. 0222671-67.2008.8.04.0001. Exequente: Fazenda Pública do Estado do Amazonas. Executada: Terra Nova Distribuidora Importação e Exportação LTDA; e

– R-7/2980 – datada de 02/03/2023 – Penhora – oriunda da 5ª Vara Federação de Execução Fiscal da SJAM. Processo n. 0014534-54.2018.4.01.3200. Exequente: Fazenda Nacional. Executada: Terra Nova Distribuidora Importação e Exportação LTDA.





PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Reputaram-se verídicas as informações prestadas pelo Agente de Portaria do local que atendeu este Oficial de Justiça Avaliador quando da 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\$ 70.000,00 (setenta 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 04 (quatro) imóveis semelhantes ao imóvel avaliando.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	LOCAL	M ²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M ²
01	Ed.Palác. do Comércio	47	R\$ 105.000,00	- 10%	R\$ 94.500,00	R\$ 2.010,6382
02	Ed.Palác. do Comércio	50	R\$ 105.000,00	- 10%	R\$ 94.500,00	R\$ 1.890,00
03	Ed.Palác. do Comércio	50	R\$ 78.000,00	-	R\$ 78.000,00	R\$ 1.560,00
04	Ed.Palác. do Comércio	35	R\$ 70.000,00	-	R\$ 70.000,00	R\$ 2.000,00

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 e 02, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.

Por fim, não se mostrou necessário aplicar qualquer fator de redução nas Amostras 03 e 04, uma vez que o valor das Amostras ora destacadas se encontram em um intervalo de valor que representa o valor de mercado médio para os referidos imóveis, ou seja, abaixo de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

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.





PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Nesse ponto, verifica-se que os imóveis estão localizados no mesmo condomínio e torre onde não há diferença substancial de metragem entre as amostras escolhidas.

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

AMOSTRA	LOCAL	M ²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M ²
01	Ed.Palác. do Comércio	47	R\$ 105.000,00	- 10%	R\$ 94.500,00	R\$ 2.010,6382
02	Ed.Palác. do Comércio	50	R\$ 105.000,00	- 10%	R\$ 94.500,00	R\$ 1.890,00
03	Ed.Palác. do Comércio	50	R\$ 78.000,00	-	R\$ 78.000,00	R\$ 1.560,00
04	Ed.Palác. do Comércio	35	R\$ 70.000,00	-	R\$ 70.000,00	R\$ 2.000,00
TOTAL						R\$ 7.460,6382

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

$$\text{Média Aritmética} = 7.460,6382 / 4$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 1.865,1595$$

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.

Média Aritmética	R\$ 1.865,1595
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 2.051,6754
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 1.677,7435

Do resultado do intervalo de confiança acima, conclui-se que é necessária excluir a Amostra 03, 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	M ²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M ²
01	Ed.Palác. do Comércio	47	R\$ 105.000,00	- 10%	R\$ 94.500,00	R\$ 2.010,6382
02	Ed.Palác. do Comércio	50	R\$ 105.000,00	- 10%	R\$ 94.500,00	R\$ 1.890,00
03	Ed.Palác. do Comércio	50	R\$ 78.000,00	-	R\$ 78.000,00	R\$ 1.560,00
04	Ed.Palác. do Comércio	35	R\$ 70.000,00	-	R\$ 70.000,00	R\$ 2.000,00

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

AMOSTRA	LOCAL	M ²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M ²
01	Ed.Palác. do Comércio	47	R\$ 105.000,00	- 10%	R\$ 94.500,00	R\$ 2.010,6382



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

02	Ed.Palác. do Comércio	50	R\$ 105.000,00	- 10%	R\$ 94.500,00	R\$ 1.890,00
04	Ed.Palác. do Comércio	35	R\$ 70.000,00	-	R\$ 70.000,00	R\$ 2.000,00
TOTAL						R\$ 5.900,6382

Extraída a soma das Amostras coletadas, após a homogeneização, restaram então 03 (três) 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

$$\text{Média Ponderada} = 5.900.6382 / 3$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ } 1.966,8794$$

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 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 arredondamento³

$$\text{VM} = \text{R\$ } 1.966,8794 . 35,38 + \text{fator de arredondamento}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 69.588,1931 + \text{R\$ } 411,8068$$

VM = R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

Justifica-se o fator de arredondamento negativo, ao se verificar que o imóvel avaliando conta com uma grande infiltração por toda a parede junta à janela que dá vista ao rio, sendo necessário reparos no local, sendo assim, justifica-se o fator de arredondamento negativo.

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 MERCADO⁴

Valor de Mercado do Imóvel Avaliado	R\$ 70.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 77.000,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 63.000,00

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

⁴ 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

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\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

8 Anexos

- I – Mapa de localização do imóvel;
- II – Relatório Fotográfico Parcial do imóvel avaliando;
- III – Certidão Narrativa Atualizada da Matrícula n. 2.980 – 2º CRI;
- IV – BCI Matrícula n. 7630;
- V – Amostra 01 < <https://www.vmaisimob.com.br/144/imoveis/venda-sala-centro-manaus-am> >, acesso em 19/05/2025, às 18h55min ;
- VI – Amostra 02 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-no-centro-1315558915?lis=listing_1120 >, acesso em 19/05/2025, às 18h57min;
- VII – Amostra 03 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/sala-comercial-no-centro-de-manaus-oferta-imperdivel-1387552128?lis=listing_1120 >, acesso em 19/05/2025, às 18h58min;
- VIII – Amostra 04 < <https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/sala-no-edificio-palacio-do-comercio-1393478860> >, acesso em 19/05/2025, às 18h59min;

Manaus/AM, 19 de maio de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, com uma linha decorativa curva à direita.

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

