



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo nº:0054019-83.2010.8.04.0012  
Classe: Execução Fiscal/PROC / Dívida Ativa  
Requerente:Estado do Amazonas  
Executado:R C Distribuidora e Comercio Ltda e outros  
Mandado: 001.2023/006836-8 Situação:

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Em 27/01/2023, às 16h15min, nesta Capital, em cumprimento ao mandado expedido por este Juízo, extraído dos Autos do processo em epígrafe, eu, Oficial de Justiça Avaliador, abaixo assinado, após verificar nos aludidos autos procedi à avaliação do seguinte bem:

LOTE DE TERRAS, n. 06, quadra 39, na Rua Cabuçu, n. 06, Bairro São José Operário, com área de 200m², Perímetro: 66,00m.

A seguir, nomeei para fiel depositário do bem, aqui, avaliado e previamente penhorado por Termo de Penhora nos autos em epígrafe, o Sr. GETÚLIO DE CASTRO SILVA, CPF 273.177.572-68, proprietário do imóvel. Pessoa esta que aceitou o encargo sob o compromisso de não abrir mão do referido bem, sem ordem expressa do MM Juiz do feito, sob as penas da lei.

|                     |                                         |                              |
|---------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Aceitou a conta-fé: | <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Não |
| Exarou seu ciente:  | <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Não |

Valor da avaliação: R\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais)

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador. O referido é verdade e dou fé.

Manaus/AM, 28 de fevereiro de 2023.

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



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Cabuçu, n. 06, quadra 39, Bairro São José Operário –  
Manaus/AM

Processo n. 0054019-83.2010.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Getúlio de Castro Silva

COMARCA DE MANAUS

2023

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

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

Documento assinado digitalmente - TJAM  
Validação deste em <https://projudi.tjam.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ63K DUFBJ E3YVB PR7ED





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

**SUMÁRIO**

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL – DILIGÊNCIA POSITIVA .....   | 3  |
| CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA POSITIVA .....                  | 3  |
| LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA .....                                  | 3  |
| 1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2023/006836-8 ..... | 3  |
| 2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação .....                                     | 3  |
| 3 Identificação e Caracterização do Imóvel .....                                          | 4  |
| 4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação .....           | 5  |
| 4.1 Características do logradouro de situação .....                                       | 5  |
| 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 .....      | 6  |
| 7 Valor Resultante da Avaliação .....                                                     | 7  |
| 8 Anexos .....                                                                            | 10 |





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

Processo n. 0054019-83.2010.8.04.0001  
Ação: Execução Fiscal  
Exequente: Estado do Amazonas  
Executado: Getúlio de Castro Silva  
Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa  
Mandado n. 001.2023/006836-8

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL –  
DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, no dia 27/01/2023, às 16h15min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0054019-83.2010.8.04.0001, no qual tem por Executado, Getúlio de Castro Silva, após as formalidades legais, procedi à intimação do Sr. Getúlio de Castro Silva, CPF 273.177.572-68, por todo o teor do mandado, ato em que opôs a sua assinatura no mandado e aceitou a contrafé que lhe foi oferecida.

Certifico, ademais, que procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Cabuçu, quadra 39, n. 06, Bairro São José Operário – Manaus/AM, por meio do que consta nos documentos acostados aos autos, ato em que não foi franqueada a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador para analisar a estrutura interna do imóvel e fazer os registros fotográficos. O referido é verdade, dou fé.

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

Certifico que, nos dias 27/01/2023, às 16h15min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0054019-83.2010.8.04.0001, no qual tem por Executado, Getúlio de Castro Silva e, após as formalidades legais, procedi à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em nome de Getúlio de Castro Silva, CPF 273.177.572-68, ato em que opôs a sua assinatura no mandado e restou ciente do ônus assumido nesta oportunidade. 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. 001.2023/006836-8**

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Cabuçu, quadra 39, n. 06, Bairro São José Operário, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0054019-83.2010.8.04.0001.

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

<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**

O cumprimento do mandado de avaliação do imóvel acima destacado se deu no dia no dia 27/01/2023, às 16h15min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador foi recebido pelo Executado que ali se encontrava.

Informado acerca do conteúdo do mandado, o Executado passou a indicar que a referida execução era injusta e descabida, uma vez que o Executado havia sido alvo de fraude no uso indevido e ilegal de seus documentos pessoais, após sofrer um furto em sua residência, momento em que foram levados documentos pessoais seus em 1989, os quais, posteriormente, foram utilizados por outras pessoas para formalizar a abertura de empresas, para comprar bens imóveis, veículos, dentre outros bens nas cidades do Rio de Janeiro, Fortaleza, e outras cidades que não soube especificar, bem como para realizar empréstimos e financiamentos bancários sem que o Executado tivesse ciência prévia ou mesmo tenha autorizado, segundo declarou o Executado.

Ademais, o Executado declarou que o fato do uso fraudulento de seus documentos pessoais por Terceiros havia sido julgado em demanda criminal, a qual teria tramitado na Seção Judiciária da Justiça Federal no Amazonas, resultado no julgamento do processo judicial que teria confirmado o uso fraudulento de sua documentação, ato em que apresentou um Termo de Declarações prestados em sede da Superintendência Regional no Amazonas, documento anexo ao presente Laudo de Avaliação, se, contudo, indicar o número do processo judicial ou qualquer decisão judicial nesse sentido.

Ainda assim, a despeito das justificativas e documento apresentado pelo Executado, foi solicitado acesso ao imóvel para registro fotográfico e vistoria *in loco* de sua estrutura interna e condições atuais de conservação, o que foi recusado pelo Executado.

Portanto, deixou-se de proceder à vistoria *in loco* do imóvel em razão da ausência de autorização para acessar a integralidade do bem imóvel objeto da presente avaliação, bem como para realizar os devidos registros fotográficos do bem, ato em que se faz a avaliação com base estritamente nas informações constantes na Certidão de Inteiro Teor do Imóvel sob Matrícula 26.357, do Cartório do 4º Ofício de Registros de Imóveis da Cidade de Manaus e no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI do imóvel sob Matrícula 155283, anexos à presente avaliação.

**3 Identificação e Caracterização do Imóvel**

O imóvel, como dito, está situado na Rua Cabuçu, quadra 39, n. 06, Bairro São José Operário, nesta Capital, com área total do terreno medindo 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 26.357, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, cujo inteiro teor atualizado segue acostado ao presente laudo de avaliação, bem como pelo o que consta no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, o qual segue anexo ao presente laudo de avaliação.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 26.357, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis consta a seguinte descrição:



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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                         |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| FICHA Nº<br><b>01</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MATRÍCULA Nº<br><b>26357</b>                                            |                                         |
| STANLEY QUEIROZ FORTES<br>OFICIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL | COMARCA DE MANAUS<br>ESTADO DO AMAZONAS |
| <p><b>IMÓVEL: UM LOTE DE TERRAS nº: 06, Quadra nº: 39; Endereço: RUA CABUÇU, Nº 06, Bairro: SÃO JOSÉ OPERÁRIO, denominado de Loteamento SÃO JOSÉ OPERÁRIO, ETAPA: II-B, Quarta Serventia Imobiliária desta cidade, com Área: 200,00m², Perímetro: 66,00m, com os seguintes LIMITES E CONFRONTAÇÕES: Norte: 8,00M COM O LOTE 05 DA MESMA QUADRA; Sul: 8,00M COM A CABUÇU PARA ONDE FAZ FRENTE; Leste: 25,00M COM O LOTE 08 DA MESMA QUADRA; Oeste: 25,00M COM O LOTE 04 DA MESMA QUADRA; (Desmembrado de uma área maior);</b><br/><b>PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE MANAUS, representado pelo Prefeito Municipal de Manaus;</b><br/><b>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 8446, ficha 1 a 4 do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia;</b><br/><b>IDENTIFICAÇÃO FISCAL:</b></p> |                                                                         |                                         |

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 26.357

Ali estando este Oficial de Justiça Avaliador, foi possível constatar que o imóvel, atualmente, não guarda as mesmas características indicadas na Escritura do Imóvel, uma vez que, atualmente, foram ali erigidas benfeitorias, deixando, pois, de se caracterizar apenas como um lote de terras.

Nesse ato, este Oficial de Justiça Avaliador, ainda que sem acesso ao imóvel, foi informado pelo Executado que o imóvel guarda as seguintes características: construção em alvenaria, com 01 (um) pavimento, sendo 01 (uma) Sala de Estar; 01 (um) quarto; 01 (um) banheiro; 01 (uma) cozinha com conceito aberto e coberta, junto à área de trás do imóvel; garagem para 01 (um) veículo; 01 (uma) área frontal que serve de pátio; e 01 (um) corredor lateral que serve de acesso à parte de trás do imóvel, em um terreno que mede 8m (oito metros) de largura, por 25m (vinte e cinco metros) de comprimento.

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**

A rua onde se localiza o imóvel é uma área com uso predominantemente residencial, sendo pavimentada, com um leve afluxo, baixa movimentação de veículos e de pedestres, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de



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

telefonia fixa e móvel, rede de Internet móvel, calçadas irregulares e em alguns casos com obstáculos construtivos.

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

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

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, mercados, escolas públicas, academias, Oficinas Mecânicas, Escolas Estaduais e Municipais, Distribuidoras de Mercadorias, Lojas de Assistência Técnica, Condomínio Prediais, Agências Bancárias, Centros de Compras (Shoppings), órgãos públicos e uma diversidade de lojas de uma gama variada de serviços.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como: mercadinhos, mercearias, padarias, panificadoras, lojas, lanches, farmácias, 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. 26.357, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis e o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 155283.

Nesse diapasão, foi possível constatar que o imóvel em questão tem características similares a outros imóveis à venda no mercado imobiliário desta Capital, os quais foram ou são objeto de negociação recente.

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 e do imóvel, sem que houvesse possibilidade de colacionar o registro fotográfico do interior do imóvel, haja vista que não foi possível realizar a vistoria *in loco* no interior do imóvel, em razão da ausência de acesso ao bem em questão pelo Executado.

Ademais, extraiu-se dos autos o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 26.357, registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis, por meio da qual restou constatada a existência de ônus incidente sobre o imóvel, qual seja: 02 (duas) penhoras, sendo:





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

- R.2/26.357 – datada de 17/01/2023 – Penhora – processo oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual, Exequente: Estado do Amazonas, Processo n. 0054019-83.2010.8.04.0001; e

- R.3/52.425 – datada de 26/01/2023 – Penhora – processo oriundo da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual, Exequente: Estado do Amazonas, Processo n. 0231188-90.2010.8.04.0001

**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\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete 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 Lote n. 18, quadra 31 o qual é objeto da presente avaliação.

Nesse sentido, imperioso destacar as amostras de 06 (seis) imóveis semelhantes ao imóvel avaliado.

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

| AMOSTRA | LOGRADOURO      | ÁREA EM M <sup>2</sup> | PAVIMENTO | VALOR          | FATOR OFERTA | VALOR TRATADO  | PREÇO POR M <sup>2</sup> |
|---------|-----------------|------------------------|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------------------|
| 01      | R. Dos Ripeiros | 90                     | 1         | R\$ 160.000,00 | - 10%        | R\$ 144.000,00 | R\$ 1.600,00             |
| 02      | R. das Lajes    | 130                    | 1         | R\$ 380.000,00 | - 10%        | R\$ 342.000,00 | R\$ 2.630,7692           |
| 03      |                 | 200                    | 1         | R\$ 149.000,00 |              | R\$ 149.000,00 | R\$ 745,00               |
| 04      | R. Rio Acari    | 300                    | 1         | R\$ 480.000,00 | - 10%        | R\$ 432.000,00 | R\$ 1.440,00             |
| 05      |                 | 165                    | 1         | R\$ 380.000,00 | - 10%        | R\$ 342.000,00 | R\$ 2.072,7272           |
| 06      | R. Rio Mutuca   | 250                    | 1         | R\$ 360.000,00 | - 10%        | R\$ 324.000,00 | R\$ 1.296,00             |
| 07      |                 | 90                     | 1         | R\$ 150.000,00 | - 10%        | R\$ 135.000,00 | R\$ 1.500,00             |
| 08      |                 | 150                    | 1         | R\$ 179.000,00 | -10%         | R\$ 161.100,00 | R\$ 1.074,00             |
| 09      |                 | 200                    | 1         | R\$ 180.000,00 | - 10%        | R\$ 162.000,00 | R\$ 810,00               |
| 10      |                 | 200                    | 1         | R\$ 150.000,00 |              | R\$ 150.000,00 | R\$ 750,00               |

Mister se faz ponderar que no processo de homogeneização foi preciso aplicar uma redução de 10% (dez por cento) no valor dos imóveis anunciados – Amostras 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 – como forma de adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra, uma vez 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.



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

Deixou-se de aplicar o fator de redução das amostras 03 e 10, em razão do valor anunciado pelo vendedor estar adequado ao valor médio de mercado.

**PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02**

| AMOSTRA     | LOGRADOURO      | ÁREA EM M <sup>2</sup> | PAVIMENTO | VALOR          | FATOR OFERTA | VALOR TRATADO  | PREÇO POR M <sup>2</sup> |
|-------------|-----------------|------------------------|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------------------|
| 01          | S. Dos Ripeiros | 90                     | 1         | R\$ 160.000,00 | - 10%        | R\$ 144.000,00 | R\$ 1.600,00             |
| 02          | R. das Lajes    | 130                    | 1         | R\$ 380.000,00 | - 10%        | R\$ 342.000,00 | R\$ 2.630,7692           |
| 03          |                 | 200                    | 1         | R\$ 149.000,00 |              | R\$ 149.000,00 | R\$ 745,00               |
| 04          | R. Rio Acari    | 300                    | 1         | R\$ 480.000,00 | - 10%        | R\$ 432.000,00 | R\$ 1.440,00             |
| 05          |                 | 165                    | 1         | R\$ 380.000,00 | - 10%        | R\$ 342.000,00 | R\$ 2.072,7272           |
| 06          | R. Rio Mutuca   | 250                    | 1         | R\$ 360.000,00 | - 10%        | R\$ 324.000,00 | R\$ 1.296,00             |
| 07          |                 | 90                     | 1         | R\$ 150.000,00 | - 10%        | R\$ 135.000,00 | R\$ 1.500,00             |
| 08          |                 | 150                    | 1         | R\$ 179.000,00 | -10%         | R\$ 161.100,00 | R\$ 1.074,00             |
| 09          |                 | 200                    | 1         | R\$ 180.000,00 | - 10%        | R\$ 162.000,00 | R\$ 810,00               |
| 10          |                 | 200                    | 1         | R\$ 150.000,00 |              | R\$ 150.000,00 | R\$ 750,00               |
| <b>SOMA</b> |                 |                        |           |                |              |                | <b>R\$ 13.918,4964</b>   |

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

Média Aritmética = soma dos preços por metro quadrado / número de amostras

$$\text{Média Aritmética} = 13.918,4964 / 10$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 1.391,84,8496$$

Em segundo passo, importa extrair um intervalo de confiança a volta da média aritmética, com vistas a excluir dados de amostras que apresentem distorção muito evidente quanto ao valor do metro quadrado em comparação à média do mercado de compra e venda de imóveis no Bairro Jorge Teixeira.

Assim, pode-se elaborar um intervalo de confiança de 30% (trinta por cento) a maior e a menor, no que se refere à média aritmética, conforme abaixo se explana:

**INTERVALO DE CONFIANÇA QUANTO À VARIAÇÃO DE PREÇOS MÉDIOS**

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Média Aritmética</b>               | <b>R\$ 1.391,8496</b> |
| Intervalo de confiança a maior (+30%) | R\$ 1.809,4044        |
| Intervalo de confiança a menor (-30%) | R\$ 974,2948          |



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

Construído o intervalo de confiança acima destacado, necessário se faz excluir as amostras 02, 03, 05, 09 e 10, haja vista apresentarem valores por metro quadrado abaixo ou acima do intervalo de confiança.

| AMOSTRA | LOGRADOURO      | ÁREA EM M <sup>2</sup> | PAVIMENTO | VALOR          | FATOR OFERTA | VALOR TRATADO  | PREÇO POR M <sup>2</sup> |
|---------|-----------------|------------------------|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------------------|
| 01      | R. dos Ripeiros | 90                     | 1         | R\$ 160.000,00 | - 10%        | R\$ 144.000,00 | R\$ 1.600,00             |
| 02      | R. das Lajes    | 130                    | 4         | R\$ 380.000,00 | -10%         | R\$ 342.000,00 | R\$ 2.630,7692           |
| 03      |                 | 200                    | 4         | R\$ 149.000,00 |              | R\$ 149.000,00 | R\$ 745,00               |
| 04      | R. Rio Acari    | 300                    | 1         | R\$ 480.000,00 | - 10%        | R\$ 432.000,00 | R\$ 1.440,00             |
| 05      |                 | 165                    | 4         | R\$ 380.000,00 | -10%         | R\$ 342.000,00 | R\$ 2.072,7272           |
| 06      | R. Rio Mutuca   | 250                    | 1         | R\$ 360.000,00 | - 10%        | R\$ 324.000,00 | R\$ 1.296,00             |
| 07      |                 | 90                     | 1         | R\$ 150.000,00 | - 10%        | R\$ 135.000,00 | R\$ 1.500,00             |
| 08      |                 | 150                    | 1         | R\$ 179.000,00 | -10%         | R\$ 161.100,00 | R\$ 1.074,00             |
| 09      |                 | 200                    | 4         | R\$ 180.000,00 | -10%         | R\$ 162.000,00 | R\$ 810,00               |
| 10      |                 | 200                    | 4         | R\$ 150.000,00 |              | R\$ 150.000,00 | R\$ 750,00               |

Ao excluir tais amostras, é possível obter um novo preço por metro quadrado, mais adequado às médias de mercado utilizadas nas transações comerciais de compra e venda de bens imóveis no Bairro São José Operário, excluindo-se as amostras que apresentam distorções a menor ou a maior no valor de mercado.

| AMOSTRA | LOGRADOURO      | ÁREA EM M <sup>2</sup> | PAVIMENTO | VALOR          | FATOR OFERTA | VALOR TRATADO  | PREÇO POR M <sup>2</sup> |
|---------|-----------------|------------------------|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------------------|
| 01      | R. dos Ripeiros | 90                     | 1         | R\$ 160.000,00 | - 10%        | R\$ 144.000,00 | R\$ 1.600,00             |
| 04      | R. Rio Acari    | 300                    | 1         | R\$ 480.000,00 | - 10%        | R\$ 432.000,00 | R\$ 1.440,00             |
| 06      | R. Rio Mutuca   | 250                    | 1         | R\$ 360.000,00 | - 10%        | R\$ 324.000,00 | R\$ 1.296,00             |
| 07      |                 | 90                     | 1         | R\$ 150.000,00 | - 10%        | R\$ 135.000,00 | R\$ 1.500,00             |
| 08      |                 | 150                    | 1         | R\$ 179.000,00 | -10%         | R\$ 161.100,00 | R\$ 1.074,00             |
| SOMA    |                 |                        |           |                |              |                | R\$ 6.910,00             |

Média Ponderada = soma dos preços por metro quadrado / número de amostras restantes

$$\text{Média Ponderada} = 6.910,00 / 5$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ } 1.382,00$$

Em seguida, é possível então prosseguir ao cálculo do Valor de Mercado do bem objeto de avaliação, sendo:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{área do imóvel} \times \text{média ponderada} + \text{fator de arredondamento}^2$$

$$\text{VM} = 200,00\text{m}^2 \times 1.382 + \text{fator de arredondamento}$$

<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\$ 276.400,00 + R\$ 600,00

**VM = R\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais)**

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

**INTERVALO DE CONFIANÇA DE VARIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO<sup>3</sup>**

| <b>Valor de Mercado do Imóvel Avaliado</b> | <b>R\$ 277.000,00</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Intervalo de confiança a maior (+10%)      | R\$ 304.700,00        |
| Intervalo de confiança a menor (-10%)      | R\$ 249.300,00        |

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\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais).**

**8 Anexos**

I – Termo de Declarações - Departamento da Polícia Federal;

II – Mapa de localização do imóvel;

III – Certidão de Inteiro Teor do Imóvel Atualizada – Matrícula n. 52.425 – 4º CRI

IV – Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI – Matrícula n. 2119143;

V – Amostra 01;

VI – Amostra 02;

VII – Amostra 03;

VIII – Amostra 04;

IX – Amostra 05;

X – Amostra 06;

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



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

- XI – Amostra 07;
- XII – Amonstra 08;
- XIII – Amostra 09;
- XIV – Amostra 10; e
- XV – URL's das páginas de origem das amostras;
- .

Manaus/AM, 28 de fevereiro de 2023.

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

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

