



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Wilson Batista Campos

Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa

Mandado n. 001.2025/046165-0

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 24/05/2025, às 09h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Wilson Batista Campos, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

CASA situado na Rua Bruxelas, n.17, Quadra 8, Conjunto Parque Residencial Campos Elíseos, Bairro Planalto, nesta Capital, com área total do terreno medindo 800,00m² (oitocentos metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 3.969, 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 poderia ser encontrados, pois ali seriam desconhecidos.

Nesse sentido, procedi à avaliação do bem imóvel acima descrito, com base nas considerações descritas no Laudo de Avaliação que acompanha o presente Auto, bem como em relação ao formato, localização, dimensões e condições de aproveitamento e uso do bem imóvel objeto do mandado, **avalio o imóvel residencial em R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais).**

Manaus/AM, 29 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 EXECUTADO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 24/05/2025, às 09h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Wilson Batista Campos, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Executado, Wilson Batista Campos, CPF 027.085.152-68, uma vez que tanto o atual Ocupante do local, que se identificou como Sr. Raimundo, como o Responsável por uma borracharia que funciona ao lado do imóvel que o Executado teria se mudado do local após ficar doente, não sabendo ambos indicar o endereço atualizado em que poderia o Executado ser encontrado.

Manaus/AM, 29 de maio de 2025.

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

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO EXECUTADO E COPROPRIETÁRIA DO
IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no 24/05/2025, às 09h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Wilson Batista Campos, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge do Executado, Vanda Maria de Mendonça, CPF 027.571.332-68, uma vez que este Oficial de Justiça Avaliador recebeu informação de que a Sra. Vanda teria se mudado do local para cuidar da saúde de seu Esposo, Sr. Wilson, estando em endereço não sabido pelo Sr. Raimundo, atual Ocupante do imóvel avaliando.

Manaus/AM, 29 de maio de 2025.

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

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO ATUAL OCUPANTE DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, no dia 24/05/2025, às 09h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Wilson Batista Campos, após as formalidades legais, procedi à intimação do atual Ocupante do imóvel avaliando, identificado como Sr. Raimundo, que se declarou amigo dos Proprietários do imóvel e que estaria ali ocupando o imóvel para não deixá-lo abandonado e sujeito a roubos e ocupação irregular.

Na oportunidade, o Sr. Raimundo solicitou copia do mandado para que fosse repassada para os Filhos do Executado, com vistas a adotar as medidas judiciais que entenderem cabíveis.

Certifico, ademais, que ante a oposição à vistoria interna do imóvel avaliando, podendo-se apenas ter uma visão interna das condições do imóvel a partir do portão de acesso ao imóvel, área onde o atual Morador autorizou a entrada, procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Bruxelas, n.17, Quadra 8, Conjunto Parque Residencial Campos Elíseos, Bairro Planalto – Manaus/AM, por meio do que foi possível observar do lado de fora do imóvel, da área externa do imóvel destinada à guarda de veículos, bem como do que consta na Certidão Narrativa Atualizada do imóvel com Matrícula n. 3.969, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 143540 anexos ao presente Laudo de Avaliação.

Manaus/AM, 29 de maio de 2025.

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 24/05/2025, às 09h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Wilson Batista Campos, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de Fiel Depositário do bem imóvel objeto da avaliação em razão da recusa por parte da pessoa que se identificou como atual Ocupante do imóvel e amigo do Executado, Sr. Raimundo, bem como ante o desconhecimento do atual endereço em que poderiam o Executado ou sua Esposa ser encontrados.

Manaus/AM, 29 de maio de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, com uma letra 'D' inicial proeminente.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Bruxelas, n.17, Quadra 8, Conjunto Parque Residencial
Campos Elíseos, Bairro Planalto – Manaus/AM

Processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Wilson Batista Campos

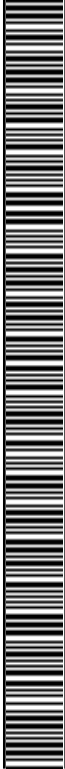
COMARCA DE MANAUS

2025

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

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

Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em <https://projudi.tjam.jus.br/projudi/> - Identificador: PJL32 FC32K J2BSG 3H47B





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO EXECUTADO E COPROPRIETÁRIA DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO ATUAL OCUPANTE DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA	3
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA	4
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/046165-0	4
2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação	4
3 Identificação e Caracterização do Imóvel	5
4 Contexto Urbano da localização do imóvel objeto do Mandado de Avaliação	7
4.1 Características do logradouro de situação	7
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel	7
5 Metodologia Utilizada	8
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. 0010356-98.2002.8.04.0001

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executado: Wilson Batista Campos

Oficial de Justiça Avaliador: Erick Drean Pereira da Costa

Mandado n. 001.2025/046165-0

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 24/05/2025, às 09h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Wilson Batista Campos, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Executado, Wilson Batista Campos, CPF 027.085.152-68, uma vez que tanto o atual Ocupante do local, que se identificou como Sr. Raimundo, como o Responsável por uma borracharia que funciona ao lado do imóvel que o Executado teria se mudado do local após ficar doente, não sabendo ambos indicar o endereço atualizado em que poderia o Executado ser encontrado.

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO EXECUTADO E COPROPRIETÁRIA DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no 24/05/2025, às 09h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Wilson Batista Campos, após as formalidades legais, deixei de proceder à intimação do Cônjuge do Executado, Vanda Maria de Mendonça, CPF 027.571.332-68, uma vez que este Oficial de Justiça Avaliador recebeu informação de que a Sra. Vanda teria se mudado do local para cuidar da saúde de seu Esposo, Sr. Wilson, estando em endereço não sabido pelo Sr. Raimundo, atual Ocupante do imóvel avaliando.

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO ATUAL OCUPANTE DO IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, no dia 24/05/2025, às 09h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Wilson Batista Campos, após as formalidades legais, procedi à intimação do atual Ocupante do imóvel avaliando, identificado como Sr. Raimundo, que se declarou amigo dos Proprietários do imóvel e que estaria ali ocupando o imóvel para não deixá-lo abandonado e sujeito a roubos e ocupação irregular.

Na oportunidade, o Sr. Raimundo solicitou copia do mandado para que fosse repassada para os Filhos do Executado, com vistas a adotar as medidas judiciais que entenderem cabíveis.

Certifico, ademais, que ante a oposição à vistoria interna do imóvel avaliando, podendo-se apenas ter uma visão interna das condições do imóvel a partir do portão de acesso ao imóvel, área onde o atual Morador autorizou a entrada, procedi à avaliação do imóvel localizado na Rua Bruxelas, n.17, Quadra 8, Conjunto Parque





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Residencial Campos Elíseos, Bairro Planalto – Manaus/AM, por meio do que foi possível observar do lado de fora do imóvel, da área externa do imóvel destinada à guarda de veículos, bem como do que consta na Certidão Narrativa Atualizada do imóvel com Matrícula n. 3.969, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 143540 anexos ao presente Laudo de Avaliação.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

Certifico que, no dia 24/05/2025, às 09h00min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001, no qual tem por Executado, Wilson Batista Campos, após as formalidades legais, deixei de proceder à constituição de Fiel Depositário do bem imóvel objeto da avaliação em razão da recusa por parte da pessoa que se identificou como atual Ocupante do imóvel e amigo do Executado, Sr. Raimundo, bem como ante o desconhecimento do atual endereço em que poderiam o Executado ou sua Esposa ser encontrados.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2025/046165-0

Determinar o valor do imóvel situado na Rua Bruxelas, n.17, Quadra 8, Conjunto Parque Residencial Campos Elíseos, Bairro Planalto, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0010356-98.2002.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

O cumprimento do mandado de avaliação do imóvel acima destacado se deu no dia no dia 24/05/2025, às 09h00min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador localizou o imóvel avaliando, sendo ali recebido pelo Sr. Raimundo, que se declarou atual Ocupante do imóvel e amigo do Executado e que ali estaria para não deixar o imóvel desabitado e sujeito à depredação, roubos ou ocupações irregulares.

O referido Ocupante autorizou a entrada deste Oficial de Justiça Avaliador apenas até à área interna após o portão de acesso ao imóvel, ou seja, na área destinada à guarda de veículos, onde foi possível observar que o imóvel está em boas condições de uso, não aparentando haver graves problemas estruturais perceptíveis da área em que foi autorizado o acesso.

Questionado se poderia acessar a área interna do imóvel para realização da vistoria e de registro fotográfico do bem, não autorizou que este Oficial de Justiça Avaliador assim o fizesse.

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

Na oportunidade, o Sr. Raimundo declarou que o imóvel não detinha problemas estruturais e que estava em regular uso para fins residenciais.

Foi, então, deixada cópia do mandado com o número de contato deste Oficial de Justiça Avaliador para eventual retorno por parte do Executado e Proprietário daquele imóvel, todavia, até a presente data não houve qualquer retorno do contato.



Fachada do imóvel avaliando no dia da tentativa de vistoria - 24/05/2025

Ademais, não se obteve autorização para realizar a vistoria interna e de registro fotográfico do imóvel, sendo possível apenas o registro da fachada do bem indicado no mandado.

Nesse sentido, realizou-se o ato de avaliação com base nas conclusões obtidas da vistoria parcial, no que se refere ao que foi possível observar na parte da frente do imóvel e, principalmente, pelos dados constantes na Certidão Narrativa do imóvel avaliando com Matrícula n. 3.969, 3º CRI e no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 143540, anexos à presente avaliação.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Rua Bruxelas, n.17, Quadra 8, Conjunto Parque Residencial Campos Elíseos, Bairro Planalto, nesta Capital, com área total do terreno medindo 800,00m² (oitocentos metros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 3.969, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, documento atualizado esse que segue anexo ao presente Laudo de Avaliação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 3.969, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis consta a seguinte descrição:

CERTIDÃO NARRATIVA

MATRÍCULA 3969 **FOLHA** 01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Joaquim Sarmento, 418 - Centro
CEP: 69010-020 Manaus - AM

CNM: 004945.2.0003969-55 **LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**
Manaus, outubro de 1999

IMÓVEL:- UMA CASA Tipo "F", edificada no Lote no. 17, da Quadra no. 08, com 62,00m² de área construída, cujo lote de terras mede 20,00m de frente, por 40,00m de fundos, com uma área de 800,00m², foi desmembrado de um todo maior, com área total de 1.379.670,00m², resultado da unificação de três outros terrenos menores, através do Instrumento Particular, de 17 de julho de 1979, loteado sob a denominação de Parque Residencial "CAMPOS ELISEOS", na Avenida Desembargador João Machado, antiga Estrada dos Franceses, desta cidade.-

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA AMERICA DO SUL LTDA - CASUL, com sede nesta cidade, inscrita no CGC no. 04.358.902/0001-44, no ato representada por seu sócio-gerente, Flávio Emanuel do Espírito Santo, brasileiro, casado, engenheiro civil, domiciliado e residente nesta cidade, portador do CPF no. 000.607.632/72.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Matriculado neste Cartório, sob o no. 3.382, à ficha 01, do livro no. 02 de Registro Geral, em 17.07.79.-

SUB-OFFICIAL: (ZACARIAS CABRAL DA CRUZ).-

Destaque da certidão narrativa da escritura do imóvel – Matrícula 3.969

Ali estando, foi possível verificar que o imóvel não guarda características similares às descritas na Certidão Narrativa Atualizada do imóvel avaliando, no referido documento há descrição de área construída de 62,00m² (sessenta e dois metros quadrados).

Todavia, no BCI do imóvel há informação de uma área edificada de 389,23m² (trezentos e oitenta e nove metros e vinte e três centímetros quadrados):

PREFEITURA DE MANAUS - AM
SEMEF
BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
Inscrição: 1.39.0246.3.0320.0001.0 Matrícula: 143540

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

TIPO IMÓVEL	CATEGORIA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	HABITAÇÃO ECONÔMICA
PREDIAL	TRIBUTAVEL PMM	1.39.0246.3.0320	NÃO
CÓDIGO	LOGRADOURO	NÚMERO	CEP
1898	RUA - BRUXELAS	17	69.045-260
COMPLEMENTO	BAIRRO	CIDADE / ESTADO	
CONJUNTO CAMPOS ELISEOS	PLANALTO	MANAUS / AM	
LOTEAMENTO	CONDÔMÍNIO		

SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVO

DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

ÁREA TOTAL DO TERRENO (M²)	TESTADA PRINCIPAL (M)	Nº DE FRENTES	CÓDIGO FISCAL
792,82	19,83	1	03-ARBITRADO 100%, ENTRADA
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²)	PROFUNDIDADE (M)	TOTAL DE UNIDADES NO LOTE	
389,23	40,02	1	



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Dado esse que se mostra mais adequado à realidade atual da área construída do imóvel, o que se constata da imagem aérea de satélite obtida pelo aplicativo Google Maps.



Nesse sentido, deve-se considerar as alterações de tais características iniciais do imóvel não levadas à registro (averbação) no registro do imóvel avaliando, como fator de avaliação.

Logo, 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 onde o crescimento do uso comercial da área está em franco crescimento, sendo pavimentada, plana, 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, calçadas planas e rede de esgotamento sanitário.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso misto, qual seja, comercial e residencial.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, supermercados, restaurantes, academias de musculação, *box* voltado para atividade *crossfit*, escolas de cursos livres, escolas particulares, escolas públicas, agências bancárias, loja para revenda de



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

veículos, prédios de uso comercial para escritórios, área de Balneário e áreas verdes, centros comerciais de uma variada gama de serviços, dentre outros.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como mercadinhos, lojas, lanches, farmácias, padarias, 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. 3.969, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 143540.

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, o Interior teor da Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 3.969, 3º CRI, BCI com Matrícula n. 143540 e as Amostras com imóveis semelhantes localizados no Bairro Centro desta Capital.

Ademais, da perfunctória análise do inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 3.969, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, restou constatada a existência de ônus reais incidentes sobre o imóvel avaliando, quais sejam, 04 (quatro) Penhoras:

- R.7/3.969 – datada de 16/10/1998 – Penhora – Executada: Liam Computadores LTDA. Exequente: BANCO BRADESCO S/A. Valor de R\$ 176.096,86 (cento e setenta e seis mil e noventa e seis reais e oitenta e seis centavos);

- R.8/3.969 – datada de 29/03/1999 – Penhora – Executada: Liam Computadores LTDA. Exequente: BANCO BRADESCO S/A. Valor de R\$ 176.096,86 (cento e setenta e seis mil e noventa e seis reais e oitenta e seis centavos);

- R.9/3.969 – datada de 30/05/2001 – Penhora – Executada: Liam Computadores LTDA. Exequente: Fazenda Pública do Estado do Amazonas. Valor de R\$ 485.363,92 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, trezentos e sessenta e três reais e noventa e dois centavos); e





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

- R-12/3.969 – datada de 18/04/2025 – Penhora – Executados:
Liam Computadores LTDA e outros. Exequente: Estado do
Amazonas. Processo n. 0010356-98.2002.8.04.0001;

Por fim, é de se destacar que se consideraram verídicas e de boa-fé as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador pelo Senhor Raimundo, que se disse Ocupante do imóvel e amigo do Executado.

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\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta 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 n. 17, da Quadra 8, da Rua Bruxelas, Campos Elíseos I, o qual é objeto da presente avaliação.

Nesse sentido, imperioso destacar as amostras de 07 (sete) imóveis semelhantes ao imóvel avaliado.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	LOCAL	ÁREA EM M²	Quartos	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
01	Campos Elíseos	620	4	R\$ 700.000,00	- 10%	R\$ 630.000,00	R\$ 1.016,1290
02	Belvedere	450	4	R\$ 600.000,00	- 10%	R\$ 540.000,00	R\$ 1.200,00
03	Campos Elíseos	450	4	R\$ 580.000,00	- 10%	R\$ 522.000,00	R\$ 1.160,00
04	Campos Elíseos	450	4	R\$ 575.000,00	- 10%	R\$ 517.500,00	R\$ 1.148,8888
05	Campos Elíseos	450	3	R\$ 490.000,00	-	R\$ 490.000,00	R\$ 1.088,8888
06	Campos Elíseos	450	5	R\$ 450.000,00	-	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00
07	Campos Elíseos	450	4	R\$ 450.000,00	-	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00

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 a 04 – 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.

Não foi necessário aplicar qualquer fator de redução às Amostras 05 a 07, em razão de se ter constatado que os respectivos valores estão dentro das expectativas de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

mercado de acordo com as características das amostras consideradas, estando em patamares em igual valor ou abaixo do montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

No entanto, fica evidente a distorção do valor de venda anunciado, ainda que se considerando as características do imóvel quanto a sua menor área em relação aos demais.

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, não se faz necessário excluir nenhuma Amostra coletada, uma vez que se mostram semelhantes tanto em características, quanto em valor de metro quadrado.

Passa-se então à extração da média aritmética em relação às amostras restantes.

AMOSTRA	LOCAL	ÁREA EM M²	Quartos	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
01	Campos Elíseos	620	4	R\$ 700.000,00	- 10%	R\$ 630.000,00	R\$ 1.016,1290
02	Belvedere	450	4	R\$ 600.000,00	- 10%	R\$ 540.000,00	R\$ 1.200,00
03	Campos Elíseos	450	4	R\$ 580.000,00	- 10%	R\$ 522.000,00	R\$ 1.160,00
04	Campos Elíseos	450	4	R\$ 575.000,00	- 10%	R\$ 517.500,00	R\$ 1.148,8888
05	Campos Elíseos	450	3	R\$ 490.000,00	-	R\$ 490.000,00	R\$ 1.088,8888
06	Campos Elíseos	450	5	R\$ 450.000,00	-	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00
07	Campos Elíseos	450	4	R\$ 450.000,00	-	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00
TOTAL							R\$ 7.613,9066

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 = 7.613.9066 / 7

Média Aritmética = R\$ 1.087,7009

Da média aritmética é possível extrair um intervalo de confiança entre os valores médios de mercado, excluindo-se as amostras com valores menores ou maiores a 10% (dez por cento).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Média Aritmética	R\$ 1.087,7009
10% a maior	R\$ 1.196,4709
10% a menor	R\$ 978,9308

Diante disso, é possível verificar que há necessidade de se excluir a Amostra 02, em razão de o valor de venda estar fora do intervalo de confiança, o que apresenta distorção quanto ao desvio padrão do conjunto de amostras.

AMOSTRA	LOCAL	ÁREA EM M²	Quartos	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
01	Campos Elíseos	620	4	R\$ 700.000,00	- 10%	R\$ 630.000,00	R\$ 1.016,1290
03	Campos Elíseos	450	4	R\$ 580.000,00	- 10%	R\$ 522.000,00	R\$ 1.160,00
04	Campos Elíseos	450	4	R\$ 575.000,00	- 10%	R\$ 517.500,00	R\$ 1.148,8888
05	Campos Elíseos	450	3	R\$ 490.000,00	-	R\$ 490.000,00	R\$ 1.088,8888
06	Campos Elíseos	450	5	R\$ 450.000,00	-	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00
07	Campos Elíseos	450	4	R\$ 450.000,00	-	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00
TOTAL							R\$ 6.413,9066

Deste modo, tem-se que a média ponderada resulta no valor abaixo descrito.

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

$$\text{Média Ponderada} = 6.413.9066 / 6$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ } 1.068,9844$$

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:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{média ponderada} \cdot \text{metro quadrado do imóvel} + \text{fator de arredondamento}^2$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 1.068,9844 \cdot 800 + \text{fator de arredondamento}$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 855.187,52 + \text{R\$ } 4.812,48$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 860.000,00 \text{ (oitocentos e sessenta mil reais)}$$

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:

² 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

INTERVALO DE CONFIANÇA DE VARIAÇÃO DE PREÇOS DE MERCADO³

Valor de Mercado do Imóvel Avaliado	R\$ 860.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 946.000,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 774.000,00

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

Portanto, o valor da avaliação do imóvel objeto do presente Laudo é R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais).

8 Anexos

I – Mapa de localização do imóvel;

II – Certidão de Inteiro Teor do Imóvel Atualizada – Matrícula n. 3.969 – 3º CRI

III – Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI – Matrícula n. 143540;

IV – Amostra 01 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-conj-campos-eliseos-4-quartos-s-2-suites-1399071010?lis=listing_1001 >, acesso em 29/05/2025, às 13h32min – Amostra 01;

V – Amostra 02 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/conjunto-belvedere-i-planalto-1387980996?lis=listing_1001 >, acesso em 29/05/2025, às 13h32min;

VI – Amostra 03 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-no-planalto-1382915807?lis=listing_1001 >, acesso em 29/05/2025, às 13h32min;

VII – Amostra 04 < <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-:-casa-no-conjunto-campos-eliseos-2994140083.html> >, acesso em 29/05/2025, às 13h33min;

VIII – Amostra 05 < <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-conjunto-campos-eliseos-2992775012.html> >, acesso em 29/05/2025, às 13h33min;

IX – Amostra 06 < <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-de-esquina-no-conjunto-belvedere-3009964967.html> >, acesso em 29/05/2025, às 13h33min; e

X – Amostra 07 < https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/vendo-casa-em-manaus-1402205580?lis=listing_1001 >, acesso em 10/02/2025, às 12h58min;

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



PROJUDI - Processo: 0010356-98.2002.8.04.0001 - Ref. mov. 382.13

02/06/2025: DOCUMENTOS DIGITALIZADOS. Arq: Certidão do Oficial de Justiça. Assinado por:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Manaus/AM, 29 de maio de 2025.

Assinatura manuscrita em azul, com uma letra 'D' inicial proeminente.

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

