



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 08/07/2023, às 11h40min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001, no qual tem por Executada, Vicman Importadora LTDA, em diligência no endereço indicado no mandado e após as formalidades legais, avaliei o seguinte imóvel:

PRÉDIO RESIDENCIAL com 02 (dois) pavimentos construtivos de alvenaria, situado na Avenida Getúlio Vargas, n. 730, Centro, cujo imóvel é objeto da Matrícula n. 16.591, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM.

Ali estando, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que a empresa Executada e o(a)(s) Representante(s) Legal(is) da empresa Executada ali não poderiam ser encontrados, uma vez que o prédio de destinação residencial sendo ali a empresa Executada e/ou o(a)(s) Representante(s) Legal(is) da empresa são ali desconhecidos.

Certifico que, após análise da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 16.591, 2º CRI, **a quota parte indicada no mandado é de 25% (vinte e cinco por cento) do bem imóvel objeto do mandado, ou seja, 1/4.**

Nesse sentido, procedi à avaliação do bem imóvel acima descrito, com base nas considerações descritas no Laudo de Avaliação que acompanha o presente Auto, bem como em relação ao formato, localização, dimensões e condições de aproveitamento e uso do bem imóvel objeto do mandado, **avalio o prédio residencial em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).**

Portanto, **o valor de 1/4 do imóvel, ou seja, 25% (vinte e cinco por cento) do seu valor alcança o montante de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).**

Manaus/AM, 24 de julho de 2024.

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA NEGATIVA

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

Manaus/AM, 24 de julho de 2024.

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

Erick Drean Pereira da Costa
Oficial de Justiça Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Avenida Getúlio Vargas, n. 730, Bairro Centro – Manaus/AM

Processo n. 0247651-78.2008.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executada: Vicman Importadora LTDA

COMARCA DE MANAUS

2024

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

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





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Ocupantes do imóvel objeto do mandado se recusaram a assumir o ônus processual em tela ao alegar não terem qualquer conhecimento acerca da execução fiscal em tela.

Certifico, ademais, que não foi localizado o suposto arrematante do imóvel avaliando. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

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

Determinar o valor do imóvel situado na Avenida Getúlio Vargas, n. 730, Bairro Centro, nesta Capital, para fins prosseguimento autos da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 0247651-78.2008.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

O cumprimento do mandado de avaliação do imóvel acima destacado se deu no dia no dia 08/07/2024, às 11h40min, ocasião em que este Oficial de Justiça Avaliador localizou o imóvel avaliando que não ostentava qualquer número indicativo 730 em sua fachada, sendo apenas possível identificar o referido número na caixa de energia, provavelmente realizada pela empresa fornecedora de energia elétrica - Amazonas Energia, onde constava a indicação de número AME 730.



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

Diante disso, ao buscar a informação da localização do imóvel n. 730, no aplicativo *Google Maps*, retornou a informação de que se trataria do imóvel ao lado, onde está sediada a Faculdade Uninorte.

Todavia, ao identificar alguns Ocupantes do imóvel objeto do presente mandado, os 02 (dois) Ocupantes que não quiseram se identificar declararam que o imóvel 730 era de fato aquele imóvel e não onde está sediada a Faculdade Uninorte, ao lado do imóvel avaliando.

Ademais, ao solicitar mais informações acerca da localização do imóvel objeto da Matrícula n. 16.591, do 2º Cartório de Registro de Imóvel e Protesto de Letras de Manaus/AM, indicado no mandado de avaliação da Parte Executada, por meio de sua Procuradoria Geral do Estado do Amazonas - PGE/AM, foi este Oficial de Justiça Avaliador informado que de fato o imóvel n. 730 era onde se encontrava este Oficial de Justiça Avaliador e que tem BCI com Matrícula n. 8258.



Ademais, de acordo com as características indicadas no registro do imóvel, de fato é plausível que o imóvel indicado na Matrícula n. 16.591, do 2º CRI seja de fato o imóvel objeto da presente avaliação, considerando-se as informações repassadas pela própria Parte Exequente.

Procedeu-se, ainda, à vistoria parcial *in loco* do imóvel avaliando, em razão da impossibilidade em acessar a integralidade do bem imóvel objeto da presente avaliação, bem como para realizar os devidos registros fotográficos do bem pela oposição dos Ocupantes do imóvel que sequer quiseram se identificar e pouco colaboraram para o cumprimento do mandado.





PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Nesse sentido, realizou-se o ato de avaliação com base nas conclusões obtidas da vistoria parcial do que foi possível observar na parte da frente do imóvel e, principalmente, das informações constantes na Certidão Narrativa de Inteiro Teor do Imóvel sob Matrícula 16.591, do Cartório do 2º Ofício de Registros de Imóveis da Cidade de Manaus e no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI do imóvel sob Matrícula 8258, anexos à presente avaliação.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Avenida Getúlio Vargas, n. 730, Bairro Centro, nesta Capital, com área total do terreno medindo 236,16m² (duzentos e trinta e seis metros e dezesseis centímetros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 16.591, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, bem como pelo o que consta no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 8.258, os quais seguem anexo ao presente Laudo de Avaliação.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 16.591, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis consta a seguinte descrição:

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro		Cartório do Registro de Imóveis e Protesto de Letras	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2º Ofício - CNPJ 04.479.788/0001-11	
matrícula n.º	Ficha	David Gomes David	
16.591	01	OFICIAL - CPF 031.208.992-91	
		Rua 24 de Maio, 191 - Altos	
		Manaus, 02 de dezembro de 2002	
IMÓVEL: UM PRÉDIO, sob o número 730, situado na Avenida Getúlio Vargas, segundo distrito imobiliário desta Capital. De alvenaria, com dois pavimentos, contendo no primeiro: sala, copa, cozinha, dois sanitários, quartos de empregada e uma área coberta, e no superior: três quartos, sala de banho, sala de estar, terraço e uma pequena área coberta, edificada em terreno próprio, medindo 9,60 metros de frente, 24,60 metros de fundos, limitando-se ao NORTE e LESTE, com terreno de Jacob Paulo Lery Benoliel e dona Raquel Pazuelo Benoliel; ao SUL, com terras de Moisés Benarrós Israel; e, à OESTE, com a Avenida Getúlio Vargas. -			

Destaque da certidão narrativa da escritura do imóvel – Matrícula 16.591

Ali estando este Oficial de Justiça Avaliador, foi possível verificar que o imóvel tem por características a construção em alvenaria, com 02 (dois) pavimentos, em alvenaria, com características arquitetônicas modernas, ou seja, não tem valor artístico e/ou cultural e/ou histórico que possa incidir sobre o imóvel avaliando.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS



Fachada do imóvel do imóvel n. 730 - foto do dia 08/07/2024, às 11h40min

Além da impossibilidade em acessar os ambientes internos do imóvel, não foi, ainda, possível obter informações quanto à divisão interna e ambientes existentes no imóvel avaliando, uma vez que os Ocupantes, que acima podem ser vistos na foto destacada, não autorizaram, bem como não se identificaram ou forneceram informações relevantes para a presente avaliação.

Logo, procedeu-se à avaliação do imóvel nos termos da NBR n. 14.653-2 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, afastando-se o que dispõe a NBR n. 14.653-7 – Avaliação de Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos, pois não se apresentam na fachada do imóvel e, aparentemente em seu interior, qualquer elemento construtivo que possa ser considerado um bem com valor histórico e artístico.

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

4.1 Características do logradouro de situação

A avenida onde se localiza o imóvel é uma área com uso predominantemente comercial, havendo algumas imóveis destinados ao uso residencial, algumas poucas casas e prédios residenciais.

O logradouro é pavimentado, onde há partes em leve auge e declive, todavia, em sua maior extensão é plana, com alta movimentação de veículos e de pedestres, havendo





PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

disponibilidade de água encanada, esgoto, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet móvel, calçadas e meio fio e coleta de lixo.

4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel

O imóvel está localizado em um logradouro voltado ao uso predominantemente comercial, havendo também locais onde há imóveis de uso residencial, como no caso do imóvel avaliando.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, linhas de transporte público regular, mercados, restaurantes, cafeterias, bares, centros de compras (Shopping Center), condomínios prediais comerciais e residenciais, escolas particulares, faculdades particulares, escolas públicas, Hospital Público e Particular, praças, teatros, feiras de venda de hortifrutigranjeiro, órgãos públicos e uma diversidade de lojas com uma gama de serviços.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércio como: supermercados, mercadinhos, lojas, 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. 16.591, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI com Matrícula n. 8.258.

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 registro fotográfico parcial do imóvel avaliando, o Interior teor da Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 16.591, 2º CRI, BCI com Matrícula n. 8.258 e as Amostras com imóveis semelhantes localizados no Bairro Centro desta Capital.

Ademais, extraiu-se dos autos o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 16.591, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, por meio da qual restou constatada a existência de ônus incidente sobre o imóvel, qual seja: 01 (uma) Penhora, sendo:

- R-12/16.591 – datada de 25/02/2019 – Penhora – processo oriundo da 5ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado do





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Amazonas, Exequente: União Federal. Executada: California Atacado de Importados LTDA/Débora Bandeira de Melo Boscá, Processo n. 2009-32.00.007705-7.

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\$ 955.000,00 (novecentos e cinquenta 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 n. 730, da Avenida Getúlio Vargas, Centro, 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 ²	PAVIMENTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M ²
01	R. Huascar de Figueiredo	380	2	R\$ 230.000,00	-	R\$ 230.000,00	R\$ 605,2631
02	R. Comendador Clementino	200	2	R\$ 600.000,00	- 15%	R\$ 510.000,00	R\$ 2.550,00
03	R. Tapajós	150	2	R\$ 400.000,00	- 15%	R\$ 340.000,00	R\$ 2.266,6666
04	Av. 7 de Setembro	184	2	R\$ 650.000,00	- 15%	R\$ 552.500,00	R\$ 3.002,7173
05	R. Luiz Antony	420	2	R\$ 920.000,00	-	R\$ 920.000,00	R\$ 2.190,4761
06	Av. Joaquim Nabuco	435	2	R\$ 800.000,00	-	R\$ 800.000,00	R\$ 1.839,0804

Mister se faz ponderar que no processo de homogeneização foi preciso aplicar uma redução de 15% (quinze por cento) no valor dos imóveis anunciados – Amostras 02, 03 e 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.

Excluiu-se as Amostras 01, 05 e 06 em razão de se ter constatado que os respectivos valores estarem dentro das expectativas de mercado de acordo com as respectivas metragens.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Ademais, nos casos em tela, os imóveis em questão foram ofertados ao mercado há meses e na maioria dos casos há mais de 01 (um) ano, verificando-se que o mercado não aceitou os valores de venda propostos, bem como o mercado para venda de imóveis na região não está aquecido e propício, principalmente no que se refere à imóveis residenciais, pois o Bairro Centro que atualmente conta com baixa densidade populacional para moradia, se comparado com outras décadas do século passado.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02

AMOSTRA	LOGRADOURO	ÁREA EM M ²	PAVIMENTOS	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	PREÇO POR M ²
01	R. Huascar de Figueiredo	380	2	R\$ 230.000,00	-	R\$ 230.000,00	R\$ 605,2631
02	R. Comendador Clementino	200	2	R\$ 600.000,00	- 15%	R\$ 510.000,00	R\$ 2.550,00
03	R. Tapajós	150	2	R\$ 400.000,00	- 15%	R\$ 340.000,00	R\$ 2.266,6666
04	Av. 7 de Setembro	184	2	R\$ 650.000,00	- 15%	R\$ 552.500,00	R\$ 3.002,7173
05	R. Luiz Antony	420	2	R\$ 920.000,00	-	R\$ 920.000,00	R\$ 2.190,4761
06	Av. Joaquim Nabuco	435	2	R\$ 800.000,00	-	R\$ 800.000,00	R\$ 1.839,0804
SOMA							R\$ 12.454,2035

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

$$\text{Media Aritmética} = 12.454,2035 / 6$$

$$\text{Media Aritmética} = \text{R\$ } 2.075,7005$$

Não havendo necessidade de se 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 Centro.

Assim, fica evidenciado que a media aritmética é igual à media ponderada no caso em tela.

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

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

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

$VM = 236,16m^2 \times 2.075,7005 + \text{fator de arredondamento}$

$VM = R\$ 490.197,4300 + R\$ 9.802,57$

VM = R\$ 500.000,00 (quinhentos 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 MERCADO³

Valor de Mercado do Imóvel Avaliado	R\$ 500.000,00
Intervalor de confiança a maior (+10%)	R\$ 550.000,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 450.000,00

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\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

8 Anexos

- I – Mapa de localização do imóvel;
- II – Relatório Fotográfico parcial do Imóvel Avaliando;
- III – Certidão de Inteiro Teor do Imóvel Atualizada – Matrícula n. 16.591 – 2º CRI;
- IV – Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI – Matrícula n. 8.258;
- V – Amostra 01;
- VI – Amostra 02;
- VII – Amostra 03;
- VIII – Amostra 04;

³ 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

IX – Amostra 05;

X – Amostra 06; e

XI – URL's das páginas de origem das amostras.

Manaus/AM, 24 de julho de 2024.

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

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

