

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo n. 0727991-84.2021.8.04.0001

Juízo de Direito da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual

Exequente: Estado do Amazonas

Executados: Edson M. Cunha Neto e E M CUNHA METO - EPP

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

SUMÁRIO

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO, REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA EXECUTADA E CO-PROPRIETÁRIO DO BEM IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA.....	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA CO-PROPRIETÁRIA DO BEM IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA.....	3
CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA USUFRUTUÁRIA DO BEM IMÓVEL AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA.....	4
CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA POSITIVA.....	4
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA.....	4
1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2023/078461-6.....	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
4.1 Características do logradouro de situação.....	6
4.2 Infraestrutura presente nos arredores do imóvel.....	6
5 Metodologia Utilizada.....	7
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. 0727991-84.2021.8.04.0001

Ação: Execução Fiscal

Exequente: Estado do Amazonas

Executados: Edson Melo Cunha Neto e E M CUNHA MELO - EPP

Oficial de Justiça: Erick Drean Pereira da Costa

Mandado n. 001.2023/078461-6

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO, REPRESENTANTE LEGAL DA
EMPRESA EXECUTADA E CO-PROPRIETÁRIO DO BEM IMÓVEL AVALIANDO –
DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, no dia 03/07/2023, às 11h07min, na Avenida Via Láctea, n. 669, Aleixo, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0727991-84.2021.8.04.0001, no qual tem por Executados, Edson Melo Cunha Neto e E M CUNHA MELO - EPP, após as formalidades legais, procedi à intimação do Executado e Representante Legal da Executada, Sr. Edson Melo Cunha Neto, CPF n. 659.840.802-45, por todo o teor do mandado, oportunidade em que opôs a sua assinatura no mandado e aceitou a contrafé que lhe fora oferecida.

Certifico que procedi à Penhora e à Avaliação da Sala n. 112, do Edifício Centro Médico Odontológico de Manaus - CEMOM, situado na Rua Acre, n. 12, quadra 54/55, Nossa Senhora das Graças, nos termos do que se encontra disposto na Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 15.990, do Cartório do 2º Ofício de Registros de Imóveis e Protesto de Letras desta Capital, do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 2011255 e das informações prestadas pela Secretária do atual Inquilino do imóvel avaliando e do Executado quando de sua intimação, uma vez que não foi autorizado a este Oficial de justiça Avaliador fazer o registro fotográfico do bem imóvel avaliando, uma vez que havia pacientes no local e o Médico, Representante Legal da Pessoa Jurídica que é inquilina no local estava em atendimento a uma Paciente.

Desta forma, foram consideradas de boa-fé e verídicas as informações prestadas pessoalmente pelas pessoas acima indicadas a este Oficial de Justiça Avaliador. O referido é verdade, dou fé.

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA CO-PROPRIETÁRIA DO BEM IMÓVEL
AVALIANDO – DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, no dia 22/07/2023, às 10h16min, na Avenida Maneca Marques, n. 55, Edifício Rubi, apartamento 403, Parque 10 de Novembro, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0727991-84.2021.8.04.0001, no qual tem por Executados, Edson Melo Cunha Neto e E M CUNHA MELO - EPP e, após as formalidades legais, procedi à intimação da Co-Proprietária do Imóvel Avaliando, Sra. Nicole Mendonça Fernandes Coêlho, por todo o teor do mandado, oportunidade em que opôs a sua assinatura no mandado e aceitou a contrafé que lhe fora oferecida e encaminhada para o terminal telefônico em formato de arquivo PDF - 981-002-100. O referido é verdade, dou fé.



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

**CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO DA USUFRUATUÁRIA DO BEM IMÓVEL AVALIANDO –
DILIGÊNCIA POSITIVA**

Certifico que, no dia 22/07/2023, às 10h16min, na Avenida Maneca Marques, n. 55, Edifício Rubi, apartamento 403, Parque 10 de Novembro em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 0727991-84.2021.8.04.0001, no qual tem por Executados, Edson Melo Cunha Neto e E M CUNHA MELO - EPP, após as formalidades legais, procedi à intimação da usufrutuária do imóvel avaliando, Sra. Cristiane Maria Medeiros Mendonça, CPF n. 063.259.278-85, por todo o teor do mandado, oportunidade em que opôs a sua assinatura no mandado e aceitou a contrafé que lhe fora oferecida e encaminhada para o terminal telefônico em formato de arquivo PDF - 981-002-100. O referido é verdade, dou fé.

CERTIDÃO DE CONSTITUIÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO – DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, no dia 09/07/2023, às 11h07min, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo n. 727991-84.2021.8.04.0001, no qual tem por Executados, Edson Melo Cunha Neto e E M CUNHA MELO - EPP, após as formalidades legais, procedi à constituição de fiel depositário do bem imóvel objeto da penhora e avaliação, em nome de Edson Melo Cunha Neto, CPF n. 659.840.802-45, que ao restar ciente do ônus processual assumido, opôs a sua assinatura no mandado e aceitou a contrafé que lhe fora oferecida. O referido é verdade, dou fé.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL¹ - DILIGÊNCIA POSITIVA

1 Finalidade da presente Avaliação do Imóvel objeto do Mandado n. 001.2023/078461-6

Determinar o valor do imóvel situado na na Rua Acre, n. 12, quadra 54/55, Edifício Centro Médico Odontológico de Manaus - CEMOM, Sala n. 112, Nossa Senhora das Graças, nesta Capital, para fins de prosseguimento da execução fiscal tombada sob o seguinte número de Processo Judicial: 727991-84.2021.8.04.0001.

2 Do Ato de cumprimento do Mandado de Avaliação

Em primeira diligência realizada no endereço indicado no mandado, no dia 28/06/2023, às 11h00, o imóvel se encontrava fechado, ato em que este Oficial de Justiça Avaliador foi informado pelo Agente de Portaria que atendia na Recepção do Edifício que o Médico que atende no local - Agostinho Massulo, atendia apenas às quartas-feiras, das 14h às 17h.

Em segunda diligência, ali foi encontrado o consultório aberto, ato em que este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que o local estava locado para a Pessoa Jurídica: Gastroclínica de Manaus, CNPJ n. 04.673.042/0001-44, representada pelo Médico,

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

Agostinho Paiva Massulo, conforme Contrato de Locação Comercial encaminhado a este Oficial de Justiça Avaliador via mensagem no aplicativo WhatsApp - 984-032-272, que ora resta anexado ao presente Laudo de Avaliação.

Na oportunidade, foi então fornecido apenas o número de celular da Locadora do imóvel, Sra. Cristiane Medeiros - 981-002-100 - para contato e maiores informações, oportunidade em que não foi concedida autorização para se realizar registros fotográficos, apenas foi este Oficial de Justiça Avaliador informado que a sala se encontrava nas mesmas condições de divisão interna de quando foi locada pelo atual Inquilino.

Em terceira diligência, na Rua A, n. 24, Condomínio Aristocrático, Bairro Chapada, no dia 28/06/2023, às 15h15min, este Oficial de Justiça Avaliador foi informado que o Executado não reside no local.

Em contato com a Sra. Cristiane Medeiros, a referida Senhora declarou que era a pessoa responsável pelo imóvel desde a sua compra, todavia, havia restado indicados os seus filhos, Edson Neto e Nicole Coêlho como Proprietários do imóvel para fins de registro no cartório de imóveis. Ato em que forneceu o contato do Sr. Edson Neto, seu filho e Executado - 984-168-066.

Em contato com o Executado, por meio de ligação telefônica, restou então acertado que no dia 03/07/2023, às 11h00, na Avenida Via Láctea, n. 669, Aleixo.

Em quarta diligência, foi então intimado o Executado, Representante Legal da Executada e Co-Proprietário do imóvel avaliando.

Em quinta diligência.....

Por fim, considerando-se de boa-fé e verídicas as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador.

3 Identificação e Caracterização do Imóvel

O imóvel, como dito, está situado na Rua Acre, n. 12, quadra 54/55, Edifício Centro Médico Odontológico de Manaus - CEMOM, Sala n. 112, Nossa Senhora das Graças, nesta Capital, com área útil de 36,20m² (trinta e seis metros e vinte centímetros quadrados), conforme dispõe o inteiro teor da Matrícula n. 15.990, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM, cujo inteiro teor atualizado ora se acostaa aos autos.

No inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 15.990, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM, consta a seguinte descrição:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		Cartório do Registro de Imóveis e Protesto de Letras (2º Ofício) - C.G.C. 04.479.788/0001-11
matrícula n.º	Ficha	<i>David Gomes David</i> OFICIAL - CPF 031.208.992-91 Rua 24 de Maio, 191 - Altos Manaus, 21 de maio de 2001 de
15.990	01	
<p>IMÓVEL: Sala número 112, do Tipo "B", do Edifício denominado CENTRO MEDICO E ODONTOLOGICO DE MANAUS-CEMOM, situado na Rua Acre, nº. 12, quadra 54 e parte da 55, com uma área de trinta e seis metros e vinte decímetros quadrados (36,20m²); bem como fração ideal do terreno de 0,5291 do edifício, constante de consultório, um (02) W.C., recepção e uma (01) vaga de garagem, confrontando pela frente, com a circulação, por um lado a sala número cento e onze (11), por outro lado com a sala cento e treze (113), e pelos fundos com a fachada principal.</p> <p>PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA CAPITAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 04.307.088/0001-40, com sede a Avenida Constantino Nery, nº. 2.145, Manaus-AM.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº. 12.131, L.º 2-RG, deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Manaus, 21 de maio de 2001. _____ O Oficial.</p>		

Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel – Matrícula 15.990

Ali estando este Oficial de Justiça Avaliador foi informado pela Secretária do Inquilino que o imóvel não detinha alterações em sua estrutura interna, contando com 01 (um consultório, 01 (uma) recepção, 01 (um) lavabo e 01 (uma) vaga de garagem.

Consideraram-se, ainda, de boa-fé e verídicas as informações prestadas a este Oficial de Justiça Avaliador.

Em sendo assim, procedeu-se à avaliação do imóvel nos termos da NBR n. 14.653-1 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos.

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

4.1 Características do logradouro de situação

O logradouro em que se localiza o edifício comercial é pavimentado, havendo parte em um aclive outra parte em declive e outra parte plana, de grande movimentação de veículos e pessoas, havendo disponibilidade de água encanada, rede de energia elétrica, de telefonia fixa e móvel, rede de internet fixa e móvel, calçadas, 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 predominantemente comercial, havendo alguns poucos imóveis de uso residencial e alguns Edifícios Comerciais e Residenciais, estando inserido em um conjunto que nas últimas décadas se vocacionou para a instalação de centros comerciais, consultórios médicos, escritórios e empresas de pequeno porte.

O bairro é assistido por sistema de recolhimento de lixo por empresa contratada pelo município, diversas linhas de transporte público regular, escolas públicas e particulares, supermercados, prédios de uso comercial e/ou residencial, lojas de uma variada gama



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

de serviços, centros comerciais, órgãos públicos federais, estaduais e municipais, parques, consultórios médicos e odontológicos, dentre outros.

Nas proximidades, o bairro conta com uma boa estrutura de comércios como lojas de roupas, calçados, acessórios e eletrônicos, restaurantes, docerias, farmácias, postos de combustíveis, além de templos religiosos.

5 Metodologia Utilizada

Inicialmente, cumpre destacar que a presente avaliação tomou em conta o inteiro teor da Escritura do imóvel com Matrícula n. 15.990, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, o Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 2011255 e as declarações da Secretária do atual Inquilino e do Executado.

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 Contrato de Locação firmado pela Usufrutuária e o atual Inquilino, o mapa de localização do logradouro e do imóvel, a Certidão Narrativa atualizada do Imóvel com Matrícula n. 15.990, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras, o BCI com Matrícula n. 7630, as amostras comparativas e a lista com os URL's das amostras comparativas ora colacionadas ao presente Laudo de Avaliação.

Da detida análise 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 restou constatada a existência de ônus incidentes sobre o imóvel, quais sejam: 01 (um) Usufruto Vitalício, 01 (uma) Hipoteca, 01 (uma) Indisponibilidade e 01 (uma) penhora, sendo:

- R.2/15.990 – datada de 21/05/2021 – USUFRUTO VITALÍCIO, em favor de Cristiane Maria Medeiros Mendonça;

- R-3/15.990 – 02/10/2013 – Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária. Devedores: Nicole Mendonça Fernandes Coêlho, Edson Melo Cunha Neto e Cristiane Maria Medeiros Mendonça; Credora: Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Médicos e Demais Profissionais da Saúde de Nível Superior de Manaus - LTDA - UNICRED Manaus. Valor da Dívida: R\$ 80.500,00 (oitenta mil e quinhentos reais);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

- Av-4/15.990 – 29/07/2021 – Indisponibilidade. Requerente: Banco Bradesco e Requerido: E. M. Cunha Neto EPP. Processo oriundo da 14ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho de Manaus. Processo n. 0618664-83.2016.8.04.0001; e

- R-5/15.990 – 18/05/2023 – Penhora, Requerente: Banco Bradesco. Requerido: E. M. Cunha Neto EPP. Processo oriundo da 14ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Capital. Processo n. 0618664-83.2016.8.04.0001.

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\$ 250.000,00 (dzuentos e cinquenta 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 07 (sete) imóveis semelhantes ao imóvel avaliado.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 01

AMOSTRA	LOCAL	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
01	CEMOM	28	R\$ 300.000,00	- 10%	R\$ 270.000,00	R\$ 9.642,8571
02	CEMOM	32	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00	R\$ 7.312,50
03	CEMOM	30	R\$ 240.000,00	-10%	R\$ 216.000,00	R\$ 7.200,00
04	CEMOM	30	R\$ 220.000,00	- 10%	R\$ 198.000,00	R\$ 6.600,00
05	CEMOM	32	R\$ 200.000,00	-	R\$ 200.000,00	R\$ 6.250,00

Mister se faz ponderar que no processo de homogeneização foi necessário aplicar uma redução de 10% (dez por cento) no valor dos imóveis anunciados nas Amostras 01 a 04, em razão da adequação dos valores ao mercado quando da efetiva compra.

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.

Ademais, não se mostrou necessário aplicar a redução pelo Fator Oferta na Amostra 05, uma vez que a referida Amostra demonstra ter um valor de venda anunciado



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

adequado ao valor do metro quadrado médio para a região em que se localiza o bem imóvel avaliando.

PLANILHA DE AMOSTRAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO – ETAPA 02

AMOSTRA	LOCAL	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
01	CEMOM	28	R\$ 300.000,00	- 10%	R\$ 270.000,00	R\$ 9.642,8571
02	CEMOM	32	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00	R\$ 7.312,50
03	CEMOM	30	R\$ 240.000,00	-10%	R\$ 216.000,00	R\$ 7.200,00
04	CEMOM	30	R\$ 220.000,00	- 10%	R\$ 198.000,00	R\$ 6.600,00
05	CEMOM	32	R\$ 200.000,00	-	R\$ 200.000,00	R\$ 6.250,00
TOTAL						R\$ 37.005,36

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 do valor tratado / número de amostras

Média Aritmética = R\$ 37.005,36 / 5

Média Aritmética = R\$ 7.401,072

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 20% (vinte por cento). 1480,2144

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Média Aritmética	R\$ 7.401,072
20% a maior	R\$ 8.881,2864
20% a menor	R\$ 5.920,8576

Diante disso, é possível verificar que há necessidade de se excluir a Amostra com valor de oferta acima do intervalo de confiança. Por consequência, é possível excluir a Amostra 01:

AMOSTRA	LOCAL	M²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M²
01	CEMOM	28	R\$ 300.000,00	-10%	R\$ 270.000,00	R\$ 9.642,8571
02	CEMOM	32	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00	R\$ 7.312,50
03	CEMOM	30	R\$ 240.000,00	-10%	R\$ 216.000,00	R\$ 7.200,00
04	CEMOM	30	R\$ 220.000,00	- 10%	R\$ 198.000,00	R\$ 6.600,00
05	CEMOM	32	R\$ 200.000,00	-	R\$ 200.000,00	R\$ 6.250,00

Diante da necessária homogeneização das amostras em destaque no presente Laudo de Avaliação, torna-se possível, então, extrair a media ponderada, conforme abaixo destacado:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

AMOSTRA	LOCAL	M ²	VALOR	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO	VALOR POR M ²
02	CEMOM	32	R\$ 260.000,00	- 10%	R\$ 234.000,00	R\$ 7.312,50
03	CEMOM	30	R\$ 240.000,00	-10%	R\$ 216.000,00	R\$ 7.200,00
04	CEMOM	30	R\$ 220.000,00	- 10%	R\$ 198.000,00	R\$ 6.600,00
05	CEMOM	32	R\$ 200.000,00	-	R\$ 200.000,00	R\$ 6.250,00
TOTAL						R\$ 27.362,50

$$\text{Média Ponderada} = 27.362,50 / 4$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ } 6.840,625$$

Logo, diante do acima disposto, é possível observar que o resultado da Média Ponderada do metro quadrado acima destacado, caracteriza-se como o Valor de Mercado médio do metro quadrado que pode ser aplicada ao bem avaliando, logo, tem-se:

Valor de Mercado - VM = tamanho do imóvel . média ponderada

$$\text{VM} = 36,20\text{m}^2 \cdot \text{R\$ } 6.840,625$$

$$\text{VM} = \text{R\$ } 247.630,625$$

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

Valor de Mercado do Imóvel Avaliando = VM + fator de arredondamento²

$$\text{VMIA} = \text{R\$ } 247.630,625 + 2369,375$$

VMIA = R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta 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\$ 250.000,00
Intervalo de confiança a maior (+10%)	R\$ 275.000,00
Intervalo de confiança a menor (-10%)	R\$ 225.000,00

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

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

³ 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

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\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

8 Anexos

- I – Contrato de Locação do Imóvel Avaliando;
- II – Mapa de localização do imóvel;
- III – Certidão Narrativa da Escritura do Imóvel com Matrícula n. 15.990 - 2º CRI;
- IV – Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI com Matrícula n. 2011255;
- V – Amostra 01;
- VI – Amostra 02;
- VII – Amostra 03;
- VIII – Amostra 04;
- IX – Amostra 05; e
- X – Lista de links com as URL's das Amostras

Manaus/AM, 22 de julho de 2023.

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

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