



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo nº:0605836-89.2015.8.04.0001
Classe: Execução Fiscal/PROC / Cálculo de ICMS "por dentro"
Mandado: 001.2020/073717-2

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, Bruno de Araujo Fragoso, Oficial de Justiça Avaliador designado, em cumprimento ao mandado nº 001.2020/073717-2, expedido de ordem do(a) MM.^(a) Juiz(a) de Direito Dr. Marcos A. P. Costa, da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual desta comarca, extraído dos autos do processo nº 0605836-89.2015.8.04.0001, no qual são partes Estado do Amazonas e Raimex Indústria e Comércio de Produtos, após os procedimentos legais previstos no CPC, respeitosamente, venho submeter a V. Ex.a., o trabalho consubstanciado nos seguinte itens:

1. Referências Normativas;

Para a elaboração desse trabalho foram consideradas as disposições da NBR 14653 – Normas para Avaliação de Bens da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) Partes 1 - Procedimentos Gerais e 3 – Imóveis Rurais.

2. Finalidade do Laudo;

Arrematação/Adjudicação – Procedimentos expropriatórios do Código de Processo Civil.

3. Objetivo da Avaliação;

Como esse laudo poderá instruir eventual transação de venda e compra do imóvel em questão, seu resultado deverá expressar seu real valor de mercado.

Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista de mercado” (Stanley L. Mc. Michael-Mc. Michaels Appraising Manual 4ª Edição – Prentice Hall - Englewood Cliffs, U.S.A.).

4. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes;

A presente avaliação possui as seguintes condições limitantes, tais como, não exame de condições dominiais, não exame de passivos ambientais sobre o imóvel, não exame de eventuais vícios ocultos.

Tais prescrições específicas devem ser consideradas como pressupostos, ressalvas e condições limitantes, nos termos do item 6.9 da ABNT NBR nº 14653-1, restrições ou limitações ligadas ao desenvolvimento de investigações mais profundas ou esclarecimentos de dados necessários para uma avaliação mais próxima do valor real.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando;

5.1. Localização;

Situado na rua Roraima, do Loteamento denominado "BALNEÁRIO RESIDENCIAL TARUMÃ", localizado na Estrada do Cetur, sem número, bairro Tarumã, terceiro distrito imobiliário desta Cidade.

5.2. Zoneamento;

Encontra-se próximo ao bairro da Ponta Negra, que possui um dos melhores IDHs da cidade da cidade, conforme informações do IBGE. Mais próximo ainda da orla do rio Negro, onde estão localizados os grandes condomínios fechados, como o Jardim Europa e Jardim das Américas, áreas residenciais de alto padrão e as mais caras de Manaus.

No processo de modernização do espaço urbano do bairro, a intervenção



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

paisagística da praia da Ponta Negra resultou num grande complexo arquitetônico, como o calçadão, teatro e restaurantes. Essa intervenção urbana mudou a paisagem e valorizou a área, já bastante rica pela sua beleza natural.

5.3. Características do Terreno;

Matrícula nº 42.431, fls. 01 e verso, Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Manaus-AM. LOTE DE TERRAS nº 09, situado na Quadra "I", Rua Roraima, do Loteamento denominado "BALNEÁRIO RESIDENCIAL TARUMÃ", localizado na Estrada do Cetur, sem número, bairro Tarumã, terceiro distrito imobiliário desta cidade, com dimensões de 20,00 m de frente, por 30,00 m de fundos, formando um perímetro de 100,00 mls, perfazendo o total de seiscentos metros quadrados (600,00 m2), com os seguintes limites e confrontações: ao Norte: com o lote 10, por uma linha de 20,00 m; ao Sul, com a Rua Roraima, por uma linha de 20,00 m; Leste, com o lote 11, por uma linha de 30,00 m; e, a Oeste, com o lote 07, por uma linha 30,00 m; Lote de terras que faz parte e ora se desmembra de um todo maior, que se encontra devidamente registrado no Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca.

Trata-se de terra nua, sem qualquer infraestrutura de energia elétrica ou mesmo saneamento básico no local.

5.4. Vistoria.

Realizada de modo externo, no dia 18/11/2020 às 14:00h, onde fora possível identificar o terreno e demais características do empreendimento, conforme fotos anexas.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

5.5. Fotos do Local;



6. Indicação de método e procedimento utilizados;

A metodologia aplicável é em função, basicamente, da natureza do terreno avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

7. Levantamento de dados de mercado

Levando em consideração a localização do terreno, sua destinação, estado de conservação e após pesquisas realizadas em site especializado, amplamente utilizado no mercado cotidiano para venda/locação dos mais variados imóveis, segue abaixo as amostras utilizadas para a presente avaliação:

IMÓVEIS 1, 2, 3

Publicado em 04/01 às 08:28-cód. 822579024 - anúncio profissional na OLX

Publicado em 29/12 às 17:03-cód. 798850127 - anúncio profissional na OLX

Publicado em 04/01 às 10:05-cód. 694815314 - anúncio profissional na OLX

Local: Residencial Villa Suíça

Características: lotes a partir de 200m², todos os lotes do residencial estão prontos para construir, com obras de saneamento básico, rede elétrica e de água finalizadas e 100% regularizados.

Área total: 200m²

Valor da oferta: R\$ 85.000,00

Preço do m²: R\$ 425,00

IMÓVEL 4

Publicado em 03/01 às 09:14-cód. 776523106-**anúncio profissional na OLX**

Local: Residencial Parque Lusitano

Características: Lotes no parque lusitano de 305m² cada (10x30,5). O condomínio fechado abrange infraestrutura básica de água e energia elétrica com ruas asfaltadas e guarita de 24h.

Área total: 305m²

Valor da oferta: R\$ 70.000,00

Preço do m²: R\$ 229,50

VALOR BÁSICO DO BAIRRO TARUMÃ (conforme anexo): R\$ 129,69

8. Identificação do resultado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Os elementos da amostragem pesquisados no mercado, com suas respectivas áreas totais e valores de oferta, correspondem a lotes residenciais de terra nua, que estão prontos para construir, com obras de saneamento básico, rede elétrica e de água finalizadas e 100% regularizados.

Logo, para efeito de individualização do terreno avaliando, que encontra-se em condições divergentes ao encontrado nas pesquisas feitas nos sites especializados de transações imobiliárias, será utilizado tão somente o valor básico do bairro, conforme disponibilizada pela Prefeitura de Manaus, por meio da Superintendência do Registro Imobiliário de Avaliação e Perícia.

$$\text{Vimóvel} = \text{VALOR BÁSICO} \times \text{ÁREA} = \text{R\$ } 129,69/\text{m}^2 \times 600 \text{ m}^2$$

$$\text{Vimóvel} = \text{R\$}77.814,00$$

9. Conclusão

O levantamento de dados teve por objetivo a obtenção de amostras representativas para explicar o comportamento atual do mercado no qual os terrenos encontram-se inseridos, isto é, aproximando-se o máximo possível em características com o terreno avaliando, tais como, localização no mesmo bairro e área homogênea.

Diante do todo o exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, e demais comparações feitas, concluí-se que o valor do bem objeto da matrícula Matrícula nº 42.431, fls. 01 e verso, Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, em dezembro de 2020, é de,

R\$77.814,00 (setenta e sete mil e oitocentos e quatorze reais).

10. Encerramento

E dessa forma, cumprido o mandado em seu inteiro teor, não tendo outros bens a avaliar, encerro a presente diligência e devolvo o mandado ao Juízo competente,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

acompanhando do laudo avaliatório composto de 7 (sete) folhas assinadas eletronicamente por este Oficial de Justiça Avaliador, para as demais providências legais que se fizerem necessárias. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 30 de dezembro de 2020.

(Assinatura Digital)
Bruno de Araujo Fragoso
Oficial de Justiça



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo nº:0605836-89.2015.8.04.0001
Classe: Execução Fiscal/PROC / Cálculo de ICMS "por dentro"
Mandado: 001.2020/073717-2

CERTIDÃO

Certifico que eu, Bruno de Araujo Fragoso, Oficial(a) de Justiça designado, de ordem do(a) MM.(ª) Juiz(a) Marco A P Costa, da Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual desta comarca, extraído dos autos do processo nº 0605836-89.2015.8.04.0001, no qual são partes Estado do Amazonas e Raimex Indústria e Comércio de Produtos e outros, dirigi-me no endereço indicado e, após as formalidades legais, constituí como **FIEL DEPOSITÁRIO** do bem, o Sr. **FAGNER CORRÊA DE ASSUNÇÃO**, Vice Presidente da Associação de Moradores Residencial Tarumã, RG nº 18056431, cel nº 993477662, residente na rua Isaurinha Garcia, nº15, Residencial Morada dos Nobres, fazendo-lhe as advertências necessárias por todo o teor do mandado, que dizendo-se bem ciente, se comprometeu em zelar por sua conservação, sob os rigores da Lei, exarando sua assinatura no presente mandado. Para constar, lavrei a presente certidão, ora assinada eletronicamente. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 30 de dezembro de 2020.

(Assinatura Digital)
Bruno de Araujo Fragoso
Oficial de Justiça