



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo nº:0232513-27.2015.8.04.0001

Classe: Cumprimento de sentença/PROC / Despesas Condominiais

Mandado: 001.2021/016392-6

AUTO DE PENHORA

No dia vinte e oito do mês do junho do ano de dois mil e vinte e um, nesta cidade e Comarca de Manaus, Capital do Estado do Amazonas, República Federativa do Brasil, eu, Bruno de Araujo Fragoso, Oficial(a) de Justiça designado, de ordem do(a) MM.(^a) Juiz(a) Simone Laurent Arruda da Silva, da 17^a Vara Cível e de Acidentes de Trabalho desta comarca, extraído dos autos do processo nº 0232513-27.2015.8.04.0001, no qual são partes Condomínio Residencial Maestro Cláudio Santoro e Muazer Ata Manasra, tendo diligenciado em 24/06/2021 no endereço indicado e encontrando o imóvel fechado, com informação de que o destinatário encontra-se viajando para o Estado do São Paulo, sem data certa de retorno, conforme o Sr. Paulo, que se identificou como funcionário do referido, ato contínuo, não sendo encontrado ou ofertado outros bens para garantir a execução, dirigi-me ao endereço R. Rio Mar, 185 - Nossa Sra. das Gracas, Manaus - AM, 69010-020, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus e, após as formalidades legais, realizei o registro da **PENHORA** do seguinte bem imóvel:

APARTAMENTO Nº 701, unidade autônoma do 7º Pavimento do Empreendimento Residencial Multifamiliar denominado "Edifício Maestro Cláudio Santoro", situado na Alameda Alaska, nº 233, Ponta Negra, CEP nº 69037-057, com matrícula nº 26.557, fl. 02 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Protestos de Letras da Comarca de Manaus/AM.

Sendo averbado pelo suboficial Sr. Luiz Alberto Neto, fazendo-lhe(s) ainda as



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

advertências necessárias. Ao término da leitura deste(s), dizendo-se bem ciente(s), recebeu(ram) a contrafé e exarou (ram) sua(s) assinatura(s) no presente mandado. Para constar, lavrei o presente auto, de acordo com a legislação vigente, ora assinado eletronicamente. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 28 de junho de 2021.

Bruno de Araujo Fragoso
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo nº:0232513-27.2015.8.04.0001

Classe: Cumprimento de sentença/PROC / Despesas Condominiais

Mandado: 001.2021/016392-6

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, Bruno de Araujo Fragoso, Oficial de Justiça Avaliador designado, em cumprimento ao mandado nº 001.2021/016392-6, expedido de ordem do(a) MM.^(a) Juiz(a) Simone Laurent Arruda da Silva, da 17ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho desta comarca, extraído dos autos do processo nº 0232513-27.2015.8.04.0001, no qual são partes Condomínio Residencial Maestro Cláudio Santoro e Muazer Ata Manasra, após os procedimentos legais previstos nos arts. 798, II, 'c', art. 829, §2º e art. 831 do CPC, respeitosamente, venho submeter a V. Ex.a., o trabalho consubstanciado nos seguintes 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 2 – Imóveis Urbanos.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os 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, imóvel não vistoriado internamente, não exame de condições dominiais, não exame de passivos ambientais sobre o imóvel, não exame de eventuais vícios ocultos, não verificação de medidas internas.

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 no Condomínio denominado “Edifício Maestro Cláudio Santoro”, localizado na Alameda Alaska, 870-1040 - Ponta Negra, Manaus - AM, 69037-057. Condomínio fechado, Segurança 24h, Área murada, Portão eletrônico, Academia, Piscina.

5.2. Zoneamento;

Ponta Negra é um bairro do município brasileiro de Manaus, capital do Estado do Amazonas. Localizado na Zona Oeste da cidade, o bairro usufrui de um dos melhores IDHs da cidade de Manaus, conforme informações do IBGE.

Mais próximo da orla do rio Negro 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

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

APARTAMENTO Nº 701, unidade autônoma do 7º Pavimento do Empreendimento Residencial Multifamiliar denominado "Edifício Maestro Cláudio Santoro", situado na Alameda Alaska, nº 233, Ponta Negra, CEP nº 69037-057, desta Cidade, contendo: 4 quartos, 3 banheiros, 3 vagas na garagem, nº 25, 26 e 27 e 1 escaninho nº 3, com área de 40,02m², e terá área privativa total de 183,07 m², mais área de divisão proporcional uso comum total real, de 193,94 m², perfazendo a área real total de 417,03m². Apresenta os seguintes cômodos, sala de estar/jantar, sala de tv, escritório, duas varadas, três suítes, sendo uma com closet, hall, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, lavabo, três banheiros e sala de máquinas de ar-condicionado, que se encontra devidamente registrado sob a matrícula nº 26.557, fl. 02 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Protestos de Letras da Comarca de Manaus/AM.

5.4. Vistoria.

Realizada de modo externo, no retrocitado condomínio, no dia 24/06/2021 às 14:00h, onde o imóvel encontra-se fechado, sem indícios de moradores habitando.

6. Diagnóstico de mercado;

A localidade é dotada de diversos melhoramentos urbanos, tais como pavimentação (em asfalto) com sistema de guias e sarjetas; redes de água, captação de esgoto, energia elétrica e telefonia; iluminação pública; arborização; e, serviço de coleta de lixo.

A região é constituída predominantemente por empreendimentos residenciais de padrão médio-alto à alto, com padrão construtivo médio. Conforme pesquisa mercadológica na região geoeconômica foi identificada uma variedade de ofertas, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

diversos condomínios residenciais ali existentes.

De maneira geral, em que pese os efeitos prejudiciais ocasionados pela pandemia de Covid-19, pode-se concluir que o imóvel avaliando possui ótima liquidez no mercado imobiliário, devido principalmente à sua localização privilegiada e infra-estrutura, tais como guarita, segurança privada do condomínio, vaga de garagem, padrão construtivo médio superior e idade real não muito elevada.

7. Identificação do resultado;

A metodologia aplicável é em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas na matrícula do imóvel.

A Avaliação Imobiliária é uma análise técnica realizada para constatar valor, custo e viabilidade econômica de um bem. Para realizar tal atividade, é necessário que o avaliador tenha acesso ao bem para fazer a vistoria. Porém, vez que não foi possível verificar in loco a estrutura do imóvel, o bem será avaliado de forma indireta, por avaliação de imóvel similar em que os critérios adotados como parâmetro são as informações retiradas da certidão do imóvel, bem como com base no princípio da semelhança, aceito na ABNT 14653-1, que é normalmente usado para auxiliar na avaliação do imóvel fechado, levando-se em consideração imóveis semelhantes, haja vista, estar diante de condomínio composto por diversas unidades autônomas idênticas.

8. Pesquisa de mercado;

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

1 - Publicado em 27/06 às 08:38-cód. 725586769-anúncio profissional

Ponta Negra - Condomínio Edifício varandas do Rio Negro 5.o andar de frente e visao pro Rio Negro com 210 m2 03 vagas de garagem, sala com 3 ambientes climatizada e ampla



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

varanda 01 suite Master com closet masculino feminino + 03 Suítes todas climatizadas com armarios planejados nos quartos e cozinha. Area de lazer completo com academia. Valor R\$ 1.250.000 aceita financiamento.

2 - Publicado em 22/06 às 19:20-cód. 673408808-anúncio profissional.

Varandas do Rio Negro. Ponta Negra. Detalhes do imóvel: Apartamento com 200m². Sala bem espaçosa. Lavabo. Varanda com linda vista para a orla da Cidade e Ponte Rio Negro. São quatro suítes para melhor atender você e sua família, sendo que a suíte principal possui Closet. Sala de TV. Cozinha ampla. Área de serviço. Dependência de empregada. WC de serviço. O imóvel possui três vagas no subsolo. Detalhes do Condomínio: Academia; Sauna; Espaço gourmet com churrasqueira; Play ground; Piscinas adulto e infantil; Salão de festas; Salão de jogos; Elevador panorâmico; Gerador 100%. Valor: R\$ 1.300.000.

3 - Publicado em 27/06 às 19:05-cód. 877191574-anúncio profissional.

Condomínio Edifício Solar da Praia. INFORMAÇÕES DO APARTAMENTO; - Apartamento cobertura com 4 quartos sendo 1 suíte, 2 semi-suítes e 1 dormitório; - 18º Andar | Visão definitiva da Orla da Ponta Negra, Rio e Ponte do Rio Negro; - Opção fazer 3 suítes | 3 vagas soltas cobertas | 136m² privativo; - 02 box privativo - Varanda ampla com visão Rio, Orla e Ponte do Rio Negro; - O imóvel vai ficar mobiliado; - Elevador social e de serviço | Apenas 2 unidades por andar; VALOR DA VENDA: R\$ 1.200.000.

4 - Publicado em 26/06 às 16:14-cód. 818506985-anúncio profissional.

Edifício Maestro Cláudio Santoro. Apartamento de alto padrão na orla da ponta negra, 100% mobiliado, moveis em ótimo estado de conservação. INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL: * Área privativa: 186m² * 3º andar * 03 suítes + Escritório * Sala 3 ambientes * 03 vagas cobertas de garagem soltas e cobertas * Escaninho * Vista panorâmica da ponta negra * Com gerador que atende 100% o prédio * Piso porcelanato polido * Taxa Condomínio: R\$ 1.500 (Incluso Água e Gás). INFORMAÇÕES DE MOBÍLIA: * Apartamentos 100% mobiliado. * Moveis florense DIFERENCIAIS DO IMÓVEL: * Visão da Ponta Rio Negro * Orla da Ponta Negra * Pôr do Sol * Apenas 1



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

torre * 2 por andar. VALOR: R\$ 1.000.000 (100% Mobiliado).

9. Conclusão;

Os elementos da amostragem pesquisados no mercado, com suas respectivas áreas totais e valores de oferta, teve por objetivo a obtenção de amostras representativas para explicar o comportamento atual do mercado no qual os imóveis encontram-se inseridos, isto é, aproximando-se o máximo possível em características com o imóvel avaliando, tais como, localização no mesmo bairro e área semelhante.

Tem-se a máxima que é o mercado quem dita o valor venal de cada imóvel. Logo, os valores encontrados são oriundos de transações comerciais de compra e venda que ocorrem cotidianamente nesta cidade, sendo apresentadas tais ofertas por meio de site amplamente conhecido pela população e demais agentes econômicos, como bancos, financeiras, imobiliárias e corretores de imóveis.

Diante de todo o exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, em especial, por imóvel encontrado no mesmo Condomínio citado, com as mesmas características, conclui-se que o valor do imóvel objeto da matrícula nº 26.557, fl. 02 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Protestos de Letras da Comarca de Manaus/AM, em junho de 2021, é de, com arredondamento:

R\$1.100.000,00 (um milhão e cem mil 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, 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, 28 de junho de 2021.

Bruno de Araujo Fragoso
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS

Processo nº:0232513-27.2015.8.04.0001

Classe: Cumprimento de sentença/PROC / Despesas Condominiais

Mandado: 001.2021/016392-6

CERTIDÃO

Certifico que eu, Bruno de Araujo Fragoso, Oficial(a) de Justiça designado, de ordem do(a) MM.(ª) Juiz(a) Simone Laurent Arruda da Silva, da 17ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho desta comarca, extraído dos autos do processo nº 0232513-27.2015.8.04.0001, no qual são partes Condomínio Residencial Maestro Cláudio Santoro e Muazer Ata Manasra, após a penhora e avaliação do imóvel, dirigi-me ao endereço indicado, todavia, fiquei impossibilitado de realizar a intimação pessoal do destinatário MUAZER ATA MANASRA, em virtude da ausência do mesmo, face estar no Estado de São Paulo em viagem, conforme apurado. O referido é verdade, dou fé.

Manaus/AM, 28 de junho de 2021.

Bruno de Araujo Fragoso
Oficial de Justiça Avaliador