



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0003924-78.2013.8.04.7502

Aos 30 dias do mês de dezembro de 2021 (dois mil vinte e um), nesta cidade e Comarca de Tefé – Am, nos seguinte endereço – nesta cidade [Rua, Brasília, nº332, Juruá, às 14h56min, em cumprimento ao respectivo mandado de ordem do(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) Nayara de Lima Moreira Antunes, que responde por essa vara, que o(a)s promoventes movem em face do(a) Sr.(a) Nelson Cabral de Vasconcelos, observadas as formalidades de praxe, **E PROCEDI À AVALIAÇÃO DO(S) SEGUINTE(S) BEM(NS): 1 Imóvel Comercial situado na Rua Brasília, 332, Juruá, NO VALOR DE R\$200.000,00(Duzentos mil reais.)**

Informo a meritíssima Juíza que fazer avaliações em Tefé em imóveis não é algo simples, uma vez que a própria tabela do valor por m2 deste município, para fins de imposto imobiliário, vigente é de “1998”, conforme documento anexo. Além disso, na outra diligência(movimento 202), acredito que fiz com referência na OLX e com uma discussão de valores imobiliários médios com o chefe de cartório, no que tange a área(Avenida Juruá). Portanto, utilizo um valor médio, conforme os parâmetros:

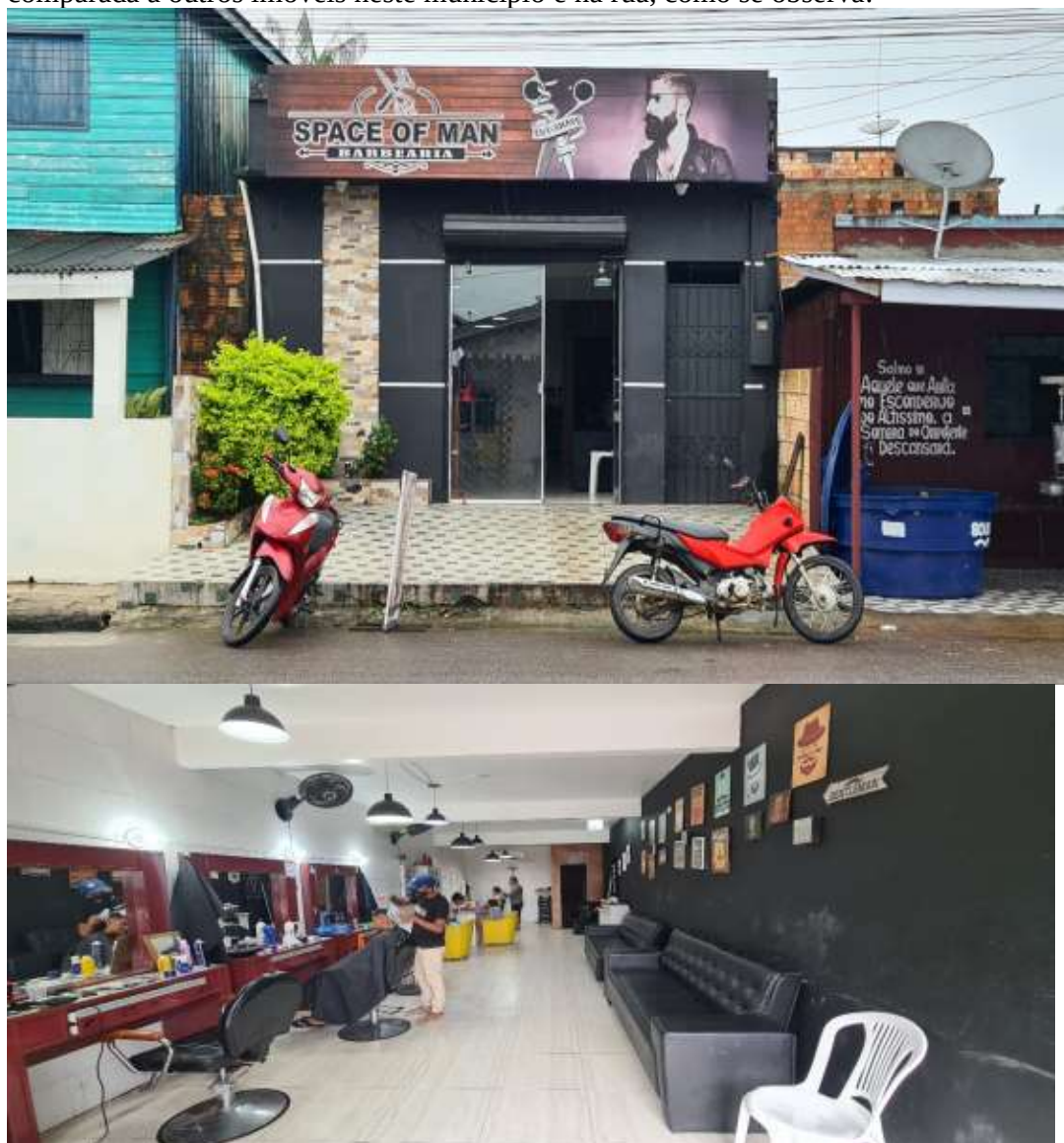
Rafael Nogueira Viana
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
AUTO DE AVALIAÇÃO

Parâmetros 150 Mil reais valor do imóvel. Área total do imóvel 165m²

- 1) No imóvel funciona uma barbearia, tendo como locador o Sr. Nelson Cabral de Vasconcelos, isto é, não é um imóvel destinado para fins residenciais, mas sim para aferição de renda. Aumento 25 mil reais
- 2) O imóvel tem uma estrutura moderna para localidade (interior do Amazonas), comparada a outros imóveis neste município e na rua, como se observa:



² documento da prefeitura informando a área anexo

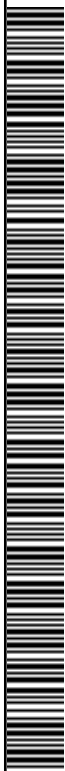




PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
AUTO DE AVALIAÇÃO



Portanto, aumento em mais 25 mil reais.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
AUTO DE AVALIAÇÃO



3

- 3) Recentemente, fiz uma imissão de posse num imóvel vizinho a esse(mesma Rua), com uma estrutura mais precária não moderno, no entanto maior, avaliado por outro oficial em 200.00(Duzentos e mil reais).

³ Não consegui adentrar nessa localidade. Locatário alega que não tem as chaves, mas que atrás existe um quintal amplo.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
AUTO DE AVALIAÇÃO



4

- 4) Não é difícil encontrar imóveis com mais de meio milhão de reais ou próximo desse valor nessa localidade, uma vez que se trata de área comercial e com fluxo grande de transeuntes e clientes locais.
- 5) Não é incomum encontramos em Tefé imóveis sendo vendidos ou avaliados por valor médio, já que não se tem uma aferição atualizada imobiliária, com base em imposto imobiliário, conforme documento mencionado.
- 6) Pensando num valor médio – Poderia cogitar um valor entre 150 mil reais a 220 mil reais, em comparação ao imóvel vizinho, no entanto, considerando a estrutura

⁴ Casa com telhado em madeira, não sendo totalmente em alvenaria com uma estrutura não moderna, embora maior. Avaliada em 200.000,00(Duzentos e vinte mil reais em 2020). Processo 0001064-32.2021.8.04.7500, movimento 01.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
AUTO DE AVALIAÇÃO

mais moderna do imóvel objeto avaliação, avalio ao final para 200.00,00(duzentos mil reais).

- 7) Analisando a OLX, por coincidência, encontrei um imóvel na Avenida Juruá - Tefé-Am, no valor de R\$ 495.000(quatrocentos e noventa e cinco mil reais), no entanto sendo uma estrutura não moderna como se observa e com aparência de precariedade, embora maior ao da avaliação, no aspecto de m2. Além disso, segundo eu me recorde, este imóvel está sem função social atualmente, isto é, sem renda passiva locatícia: <https://am.olx.com.br/leste-do-amazonas/comercio-e-industria/predio-a-venda-1-029-m-por-r-495-993-jurua-tefe-am-973329221>



Foto 1 – frente imóvel





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
AUTO DE AVALIAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA		
TABELA ANEXA AO DEC. Nº 039/98		
QUE REGULAMENTA O IMPOSTO IMOBILIÁRIO APROVADO PELA LEI Nº 331, DE 17/10/1998, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE TEFÉ.		
7.1 – IMÓVEL EDIFICADO:		
A – Tipo 1 – R\$ 347,52/m² - 1 piso		
B – Tipo 2 – R\$ 280,33/m² - 1 piso		
C – Tipo 3 – R\$ 231,68/m² - 1 piso		
D – Tipo 4 – R\$ 106,88/m² - 1 piso		
E – Tipo 5 – R\$ 65,42/m² - 1 piso		
7.2 – TERRAS NUAS:		
A – Setor 01 – Valor do m² - R\$ 16,66 – centro		
B – Setor 02 – Valor do m² - R\$ 12,50 – Santa Luzia, Santo Antonio, Monte Castelo e Olaria		
C – Setor 03 – Valor do m² - R\$ 9,37 – Juruá, São Francisco e Santa Rosa		
D – Setor 04 – Valor do m² - R\$ 7,03 – Jerusalém e Santa Tereza		
E – Setor 05 – Valor do m² - R\$ 5,27 – Fonte boa, São Raimundo, São João		
F – Setor 06 – Valor do m² - R\$ 3,95 – Periferia, N. S. de Fátima e Abial		
G – Setor 07 – Valor do m² - R\$ 0,07 – Zona Rural		
OBS: As alíquotas do imposto são as seguintes: (Art. 13, Inciso I e II da Lei Nº 331/98)		
1 – Um por cento (1,0% para imóvel edificado)		
2 – Dois por cento (2,0% para imóvel não edificado)		
1 – Toda gleba terá seu valor venal reduzido em até cinquenta por cento (50%) de acordo com sua área e conforme regulamento		
2b – Entende-se por gleba os efeitos do parágrafo anterior, os imóveis não edificados com área – igual ou superior a 10.000m², situado em zona – urbanizável ou de expansão do município.		
RUA OLAVO BILAC, Nº 500A – CENTRO	FONE: (097) 3343-4667	E-MAIL: semf_tefe@hotmail.com

5

⁵ Tabela base de Imposto Imobiliário fornecido pelo funcionário da prefeitura de Tefé-Am.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
AUTO DE AVALIAÇÃO

Estado do Amazonas TEFE Prefeitura Municipal de Tefé Sec. Munt. de Adm. Planejamento e Finanças		LISTAGEM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO	
Matrícula: 002850			
Imóvel/Proprietário		Quadra.F.Lote.Unid: 01030040109001	
Imóvel: End: 0152 - Avenida BRASILIA		Número: 332	
Compl:		Bairro: JURUA	
Proprietário: 000131 - NELSON CABRAL DE VASCONCELO		CPF/CNPJ: 064.991.392-20	
End: BRASILIA, 332		Compl:	
Imóvel		Terreno	
Ocupação.....		Situação.....	Fc1 1,00
Patrimônio.....		Topografia.....	Fc2 1,00
Uso.....		Pedologia.....	Fc3 1,00
Isento IPTU.....		Limitação/Muro.....	Fc4 1,10
Aquisição.....		Calçada.....	Fc5 1,00
		AT - Área do Terreno:	165,00
		AUC - Área da unidade construída:	84,60
		ATE - Área total construída(Edificada):	84,60
Edificação			
Tipo.....	Valor do m2 R\$: 97,38	Padrão const.....	Fc10 1,00
Alinhamento.....	Fc6 1,00	Conservação.....	Fc11 1,10
Situação do lote.....	Fc7 1,00	Inst sanitária.....	
Situação unid.....	Fc8 1,00	Inst elétrica.....	
Estrutura.....	Fc9 1,00		
Infra Estrutura - Fc12			
Água.....	1,02	Sarjeta.....	1,01
Esgoto.....	1,00	Energia.....	1,02
Limpeza.....	1,04	Iluminação.....	1,03
Pavimentação.....	1,04	Telefone.....	1,01
Galeria.....	1,00	Lixo.....	1,04
Cálculo do IPTU			
Valor da UFM em R\$.....	48,69	Planta de Valores - Nível de Tributação:	Valor do m2 R\$..... 70,11
Aliquota do IPTU(%).....	0,50		
Fórmula			
FIT = (AUC / ATE) x AT		VT = FIT x (Valor do m2) x Fc1 x Fc2 x Fc3 x Fc4 x Fc5	UFM
VT = AT x (Valor do m2 Planta de Valores) x Fc1 x Fc2 x Fc3 x Fc4 x Fc5			R\$
VE = ACU x (Valor do m2 Tipo de Construção) x Fc6 x Fc7 x Fc8 x Fc9 x Fc10 x Fc11 x Fc12		261,36	12.725,62
		228,86	11.143,28
VV = VT + VE.....		490,22	23.868,90
Legenda			
VV = Valor Venal		IPTU.....	119,34
VT = Valor do Terreno		Coleta de lixo.....	0,00
VE = Valor da Edificação		Limpeza.....	0,00
FIT = Fração Ideal do Terreno		Conservação.....	0,00
AT = Área do Terreno		Valor do Carnê.....	119,34
AUC = Área da Unidade Construída			
ATE = Área Total Construída(Edificada)			

Emissão: 30/12/2021 11:18:17

Página: 1

⁶ Documento fornecido pela prefeitura, mostrando o imóvel tem uma área total de 165 m2 e de 84,60 Construída.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
AUTO DE AVALIAÇÃO

Se porventura as partes não concordarem com o valor da Avaliação, sugiro contratar um assistente técnico especializado, como por exemplo um corretor(a) imobiliário.

