


LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2024/1756

CAPA-RESUMO

Endereço do Imóvel Ramal Bela Vista, lote rural nº 496^a, Floresta Sul			
Cidade Rio Branco	UF AC		
Objetivo da Avaliação Determinar Valor Venal do Bem Avaliando			
Finalidade da Avaliação Atualização de valores			
Solicitante e/ou Interessado Agência Avenida Ceará			
Proprietário ANTÔNIO MONTEIRO NETO/ 970.915.108-87			
Tipo de Imóvel Lote de terra rural	Áreas do imóvel (m ²) Área Construída: 0,00		Área do Terreno: 4,50 ha ou 45.000,00 m²
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação (fundamentação/precisão) FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II / PRECISÃO: GRAU I	
Pressupostos e Ressalvas <p>a) Foi fornecida cópia da Certidão de Inteiro Teor, emitida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Branco/AC, Matricula número 22.546, Livro nº 02, datada de 13 de setembro de 2024, documento por princípio considerado correto e válido;</p> <p>b) Por fugir à finalidade deste trabalho, não foram efetuadas verificações específicas quanto à regularidade desta cópia da Certidão ou investigações quanto a invasões, superposição de divisas, etc;</p> <p>c) Este LAUDO é um documento para uso restrito nas avaliações do Banco da Amazônia S/A, conforme a finalidade da avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.</p>			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 1.555.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa	
Nome do Responsável Técnico DIEMERSON MONTEIRO DA SILVA	CPF do RT -	Formação do RT ENGº CIVIL	CREA do RT CREA 9496 D/AC
Imóvel Hipotecado ao Banco da Amazonia S/A: SIM			
Valor de Avaliação anterior do Imóvel		Data da Avaliação	
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Valor da Validação do Imóvel		Data da Avaliação	
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT

Rio Branco, 01/11/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO ALVES DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado do Acre, protocolado em 05/11/2024 às 07:32, sob o número WEB124701048224. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0706756-50.2018.8.01.0001 e código JIA3gTWG.

01. IMÓVEL

Trata-se de lote de terra rural, todavia, próximo ao perímetro urbano, com fundos para o Rio Acre, próximo a Terceira Ponte (Via Verde), com acesso pelo Ramal Bela Vista, localizado no N. C. Nova Empresa, com área total de 4,50 ha ou 45.000,00 m².

Coordenadas Geográficas em UTM: N 8.893.313,549 m e E 626.149,203 m
Imóvel Hipotecado ao Banco da Amazonia S/A: SIM

02. FINALIDADE

Atualização de valores.

03. OBJETIVO

Determinar o Valor Venal de Mercado do Imóvel para fins de atualização de garantia de operação.

04. INTERESSADO

Agencia Avenida Ceará.

05. PROPRIETÁRIO

ANTÔNIO MONTEIRO NETO, conforme cópia da Certidão de Inteiro Teor emitida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Branco/AC, matrícula nº 22.546, Livro nº 02, datada de 13/09/2024.

06. DADOS CARTORIAIS

Comarca		Distrito			
Rio Branco		Rio Branco/AC			
Cartório					
2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco – AC.					
Código Nacional de Matrícula – CNM (numeral com 16 dígitos*): CCCCC.L.NNNNNNN-DD					
CNS	Livro	Matrícula	DV	Tipo de documento	Data de emissão
000778	02	0022546	97	Certidão de Inteiro Teor	13/09/2024
Selo digital validado? (Sim/Não)			Sim		
Validador*: https://selo.tjac.jus.br/extrajud/consulta.xhtml (Anexar consulta) – Selo: A70002C4E0 – Chave: C112F – 1H1B					

07. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela cópia da Certidão de Inteiro Teor emitida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Branco/AC, matrícula nº 22.546, Livro nº 02, datada de 13/09/2024;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 01/11/2024;
- Utilizaram-se informações para pesquisa de mercado de valores de Venda de Terrenos, localizados em diversos da cidade de Rio Branco/AC;

- Este LAUDO é um documento para uso restrito nas avaliações do Banco da Amazônia S/A, conforme a finalidade da avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

08. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região situada em perímetro rural, próxima ao anel viário no trecho da Terceira Ponte (Via Verde), estrada do Amapá e proximidades. Está localizado na Área de Proteção Ambiental do Lago do Amapá, conforme Decreto 13.531 de 26/12/2005.

Caracterizada pela topografia irregular, a região é afetada por enchentes oriundas do Rio Acre, floresta ombrófila aberta, o entorno próximo à ponte é provido de infraestrutura pública como ruas pavimentadas, redes de águas, energia elétrica, saneamento e transporte coletivo.

09. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno:

Lote rural com área total de 45.000,00 m² ou 4,5 ha possui acesso pelo Ramal Bela Vista, situado na APA do Lago do Amapá, apresenta topografia irregular com declive acentuado, formato irregular, grande parte do imóvel coberto por floresta aberta, bem como, conforme dados obtidos pelo RBGEO da Prefeitura Municipal de Rio Branco/AC, também é suscetível a inundação proveniente do Rio Acre.

10. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Tudo indica que em 2024, teremos um mercado imobiliário próspero e resiliente. As taxas de juros mais baixas podem impulsionar o segmento, pois isso gera maior confiança em pessoas que optam por contratos de longo prazo. O setor deve continuar evoluindo, devido não só à queda da Selic e maior acesso ao crédito, mas também por conta das inúmeras transformações do mercado. Entre as principais mudanças que podem ser observadas, se destacam a busca por maior sustentabilidade, os processos cada vez mais digitais, as plantas flexíveis em empreendimentos residenciais e comerciais e a escassez de terrenos em áreas nobres, o que acaba gerando maior interesse no mercado imobiliário de alto padrão. O cenário previsto para este ano é de crescimento e estabilidade, com algumas oportunidades e desafios que se destacam como pontos de atenção.

Para o imóvel em questão, o período de comercialização em função da sua localização e outras ofertas nas regiões próximas ao avaliando, torna-se elevada, isto é de 06 a 12 meses. Diante do exposto e face à conjuntura econômica atual, consideramos o imóvel como de baixa liquidez.

11. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla. Tal método consiste em determinar o valor do bem através de sua comparação com outros de características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, considerando os principais atributos que valorizem ou desvalorizem o imóvel em relação aos elementos pesquisados. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisReN Windows”.

PESQUISAS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos trinta (30) dados e considerados dezessete (17) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de terrenos em diversos Distritos/Bairros do Município de Rio Branco - AC, contemplando o período de 2023 a 2024, número este que atende a NBR 14653-2. O detalhamento pesquisa do Laudo encontra-se em Anexo.

TRATAMENTO DE DADOS / DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Na determinação do valor venal de mercado do imóvel, a validação dos resultados procedeu-se através do processo estatístico inferencial, permitindo o cálculo de estimativas não tendenciosas de valores, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo-as a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam às exigências da NBR 14.653.

Após os tratamentos e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área total: Variável Quantitativa, Independente, que informa a área total do imóvel, em metros quadrados – Amplitude da amostra 4.050,00 m² a 140.000,00 m². Crescimento negativo.

Valor Unitário (R\$/m²): Variável Dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 24,00 a R\$ 311,00.

Classificação da via: Variável qualitativa (código alocado), independente, que identifica e classifica a via frontal ao imóvel em: Local=1, Coletora=2 e Arterial=3. Variável considerada importante para a formação do preço.

Distância a polo valorizante: Variável quantitativa, independente, que mede a distância em linha reta ao polo de influência, neste considerado o Palácio do Governo do Estado do Acre, localizado no Centro da Cidade.

De posse dos dados levantados no mercado, obtivemos diversos modelos, trabalhando as alternativas possíveis quer seja desconsiderando dado(s), ou mesmo variáveis, que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

O modelo Inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte função estimativa:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+4,658246314 - 4,945496315E-006 * \text{Área Total} + 1,482676334 * \ln(\text{Classificação da Via}) - 0,4924701204 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}))}$$

Os detalhes das informações gerais sobre a pesquisa efetuada, os cálculos, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos, as variáveis com os significados das pontuações atribuídas e a amplitude da amostra coletada, encontram-se nos anexos específicos.

DETERMINAÇÃO DO VALOR

Área Total do Terreno	45.000,00 m²
Classificação da via	1
Distancia ao polo	5,50 km

Resultados com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo (20,59%)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo (25,93%)
27,45	34,56	43,53

Resultados para o Campo de Arbitrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	29,38	1.322.100,00	-15%
Calculado	34,56	1.555.318,96	
Máximo	39,75	1.958.850,00	+15%
Valor adotado		R\$ 1.555.318,96	

No período da pesquisa de mercado para venda de terrenos não foi possível, por escassez de informações de mercado, obter dados de TRANSAÇÃO para a realização dos testes estatísticos da variável OFERTA/VENDA. Considerando o exposto, **adotamos como preço de mercado o valor médio calculado**, conforme NBR 14653-2 - itens 8.2.1.3.5 e 8.2.1.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor do imóvel através de metodologia científica.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau II.**

GRAU DE PRECISÃO - Grau de precisão da estimativa do valor: Amplitude alcançada de 46,52%, logo **Grau I.**

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, situado no Ramal Bela Vista, Lote 496 A, Rio Branco/AC, o seguinte valor de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 1.555.000,00 (um milhão e quinhentos e cinquenta e cinco mil reais).

OBS: A NBR 14.653 permite arredondar o resultado da avaliação para ajuste final em até 1%.

Rio Branco/AC, 11 de novembro de 2024.

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL / TÉCNICA DO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Responsável técnico:

15. ANEXOS

Anexo I: Tabela de dados amostrais;

Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor;

Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;

Anexo IV: Documentação Fotográfica;

Anexo V: Croquis de localização do imóvel;

Anexo VI: Documentação do imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2024/1756

ANEXO I

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total m ²	Classificação da Via	Índice Fiscal	Distancia ao polo valorizante Km	Valor Unitário R\$/m ²
Estrada do Calafate	Portal da Amazônia	Ai Imóveis – OLX	68 – 3224-4623	11.000,00	3	25,45	4,50	272,73
Estrada da Floresta	Floresta Sul	Imobiliária Real - TE0004_IMOBRE	68-3223707	30.000,00	3	36,82	4,86	200,00
Estrada da Floresta	Floresta Sul	Rone – OLX	68 – 999690196	43.000,00	3	36,82	5,43	174,42
Estrada da Floresta	Floresta Sul	Ércio – Corretor	68 – 992118911	4.050,00	3	36,82	4,80	160,42
Rua Izaura Parente	Izaura Parente	Rio Imobiliária	68 – 999796838	5.300,00	3	58,36	3,10	283,02
* Via Verde	Amapá	MGF Imóveis		10.000,00	3	7,73	7,00	70,00
Rodovia AC--40, KM04	Vila da Amizade	Própria		8.534,00	3	19,55	8,00	252,73
Estrada da Floresta, 5300	Floresta	Própria		12.007,18	3	36,82	4,80	209,17
Estrada Jarbas Passarinho	Placas	AI imóveis - OLX	68 – 3224-4623	6.000,00	2	32,27	3,95	133,39
* Rua Luiz Gonzaga, 460	São Francisco	Imobiliária Real - OLX	68 - 3223-7070	5.139,00	1	38,64	2,80	136,22
* Estrada Alberto Torres	Cj Mariana	Andreia Monteiro - OLX: cód. 1174535361		9.666,00	2	32,27	4,90	548,33
Via Verde	Floresta Sul	Junior Andrade - OLX: cód. 1057032340	68 - 999970128	30.128,27	3	36,82	4,86	199,18
Avenida Ceará	Estação Experimental	Rio Imobiliária - CRECI: J 006	68 - 32276838/999796838	140.000,00	3	58,36	3,70	142,86
Via Verde	Floresta Sul	Rio Imobiliária - CRECI J 006	68 - 32276838	5.467,00	3	36,82	4,50	311,00
* Estrada do Calafate	Portal da Amazônia	Raju Imóveis - CRECI J 55 - TE0005-COXR	68 - 984214141	49.195,00	3	25,45	5,90	51,00
* Ramal José Eusébio	Floresta Sul	Hoouse Imóveis - TE0066-HOOV	68 - 21020000	48.388,00	1	36,82	4,60	200,00
* Estrada do Calafate	Portal da Amazônia	Hoouse Imóveis - TE0080-HOOV	68 - 21020000	8.107,00	3	25,45	5,40	395,00
* Avenida Fátima Maia	Jardim Europa			40.271,50	2	31,36	4,50	273,49
* Avenida Fátima Maia	Jardim Europa II			16.599,74	2	31,36	4,50	324,70
Via Verde	Amapá			30.000,00	3	7,73	4,90	248,96
Rodovia BR 364	Jardim Europa			36.392,81	3	31,36	4,50	281,59
* Avenida Ceará, 3797	Cj Tangará			10.000,00	3	58,36	3,70	363,77
* Rua Dom Moacir Grechi	Floresta Sul	Neto - OLX - Código do anúncio: 1341663828	83 - 993023546	14.000,00	1	36,82	4,64	357,14
Rua Andirá	Portal Ipê	Matheus Michel - Olx - Código do anúncio: 1347322992	68-992132624	18.000,00	1	25,45	9,00	41,67
* Vila Acre	Vila Acre	Cícero - OLX - Código do anúncio: 1342604551	68-999549236	10.800,00	1	29,09	8,00	24,00
Estrada do Amapá	Amapá	Imobiliária Real - TE0023_IMOBRE	68-32237070	70.000,00	1	7,73	7,50	28,57
Estrada Dias Martins	Custódio Freire	Natan OLX - Código do anúncio: 1339421585		50.000,00	1	19,55	10,00	24,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 2024/1756

* Estrada do Amapá	Amapá	Cleber - OLX - Código do anúncio: 1201733675	68-984070103	160.000,00	1	7,73	8,00	3,18
* Rodovia BR 364	Distrito Industrial	Ai Imóveis (COD: 106921)	68-999891412	86.286,00	3	38,18	12,22	11,60
Estrada de Porto Acre		Up Negócios Imobiliários	68-992466242	31.054,00	2	7,73	9,00	57,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO ALVES DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado do Acre, protocolado em 05/11/2024 às 07:32, sob o número J124701048224. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0706756-50.2018.8.01.0001 e código JIA3gTWG.

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – REGRESSÃO LINEAR

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo: Lotes RBR > 4.000,00 m²

Data de referência: 31/10/2024

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9682631 / 0,9105801
Coeficiente de determinação:	0,9375335
Fisher - Snedecor:	65,04
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	10,417	3	3,472	65,037
Não Explicada	0,694	13	0,053	
Total	11,111	16		

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +4,658246314 - 4,945496315E-006 * \text{Área Total} + 1,482676334 * \ln(\text{Classificação da Via}) - 0,4924701204 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$$

Função estimativa (moda):

$$\text{Valor Unitário} = +99,96881265 * e^{(-4,945496315E-006 * \text{Área Total})} * e^{(+1,482676334 * \ln(\text{Classificação da Via}))} * e^{(-0,4924701204 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}))}$$

Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor Unitário} = +105,450992 * e^{(-4,945496315E-006 * \text{Área Total})} * e^{(+1,482676334 * \ln(\text{Classificação da Via}))} * e^{(-0,4924701204 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}))}$$

Função estimativa (média):

$$\text{Valor Unitário} = +108,3038107 * e^{(-4,945496315E-006 * \text{Área Total})} * e^{(+1,482676334 * \ln(\text{Classificação da Via}))} * e^{(-0,4924701204 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}))}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	x	-2,80	1,49
Classificação da Via	ln(x)	7,57	0,01
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-2,03	6,35
Valor Unitário	ln(y)	8,34	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Classificação da Via	-0,17	0,48
Distancia ao polo valorizante	0,02	0,40
Valor Unitário	-0,33	0,61
Correlações parciais para Classificação da Via	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,71	0,17
Valor Unitário	0,94	0,90
Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,75	0,49

Modelo: Lotes RBR > 4.000 m²

Data de Referência: 31/10/2024

Dados para a projeção de valores:

Área Total = 45.000,00 m²
 Classificação da Via = 1
 Distancia ao polo valorizante = 5,50 km

Endereço = Ramal Bela vista, lote 496 A
 Bairro = Floresta Sul
 Informante =
 Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário – R\$/m²
 Mínimo (20,59%) = 27,45
Médio = 34,56
 Máximo (25,93%) = 43,53

Valor Total – R\$
 Mínimo = 1.235.056,94
Médio = 1.555.318,96
 Máximo = 1.958.627,96

Intervalo Predição
 Mínimo = 1.055.262,80
 Máximo = 2.292.336,15
 Mínimo (32,15%) = 23,45
 Máximo (47,39%) = 50,94

Campo de Arbitrio
 RL Mínimo = 29,38
 RL Máximo = 39,75

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

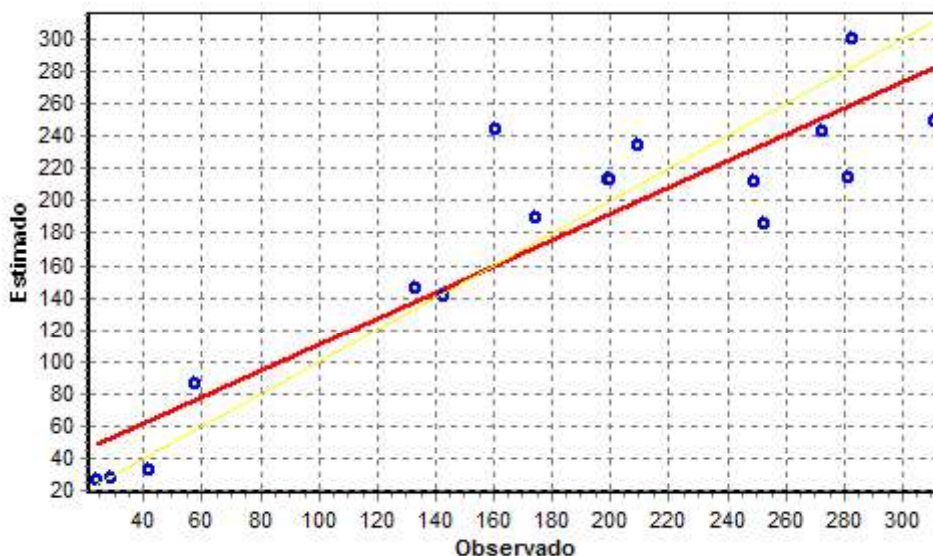
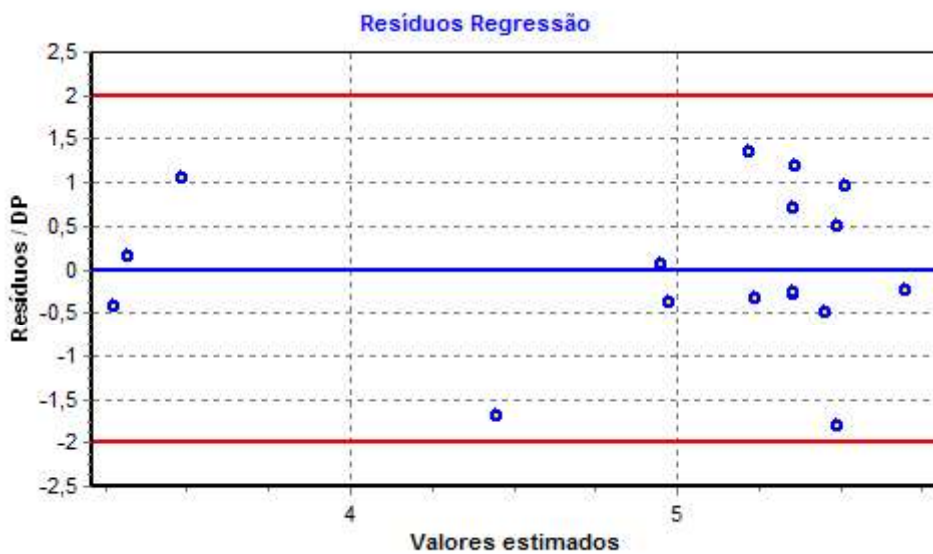


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO III

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – REGRESSÃO LINEAR

ESPECIFICAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	15
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

Logo: Grau II

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fig. 1: Vista do imóvel avaliando.



Fig. 2: Vista do imóvel avaliando.

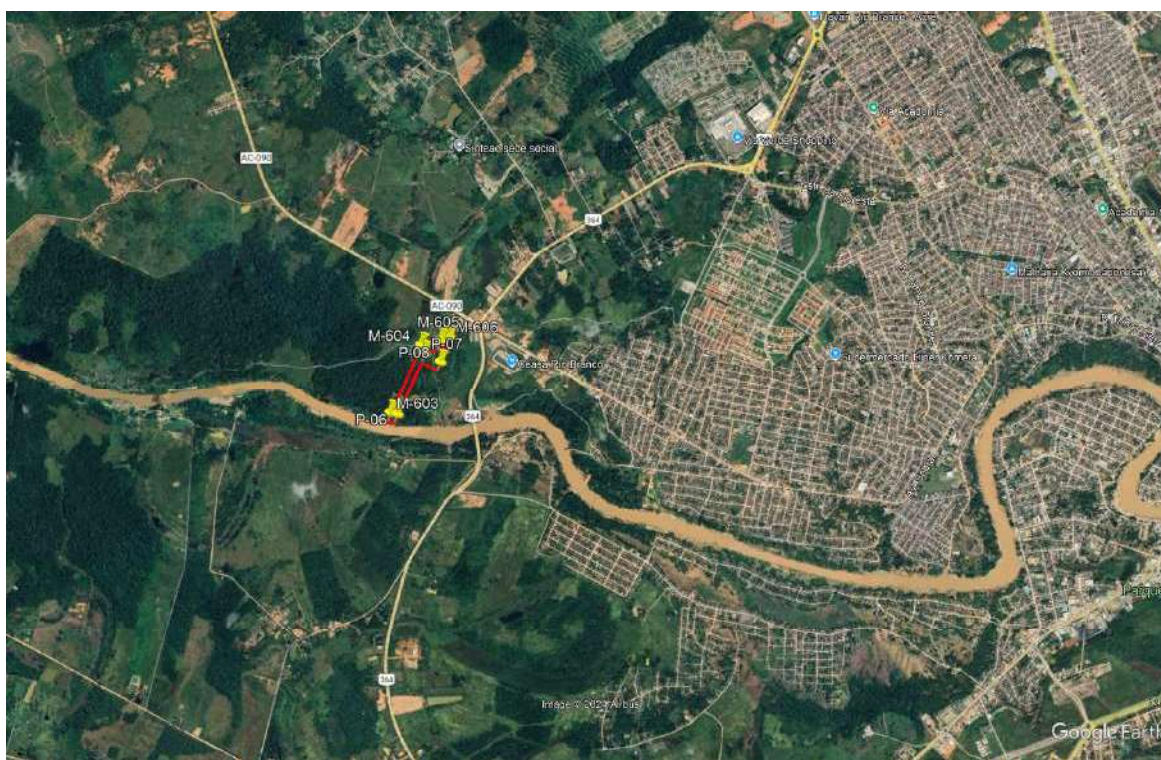


Fig. 3: Ramal Bela Vista.

ANEXO V
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



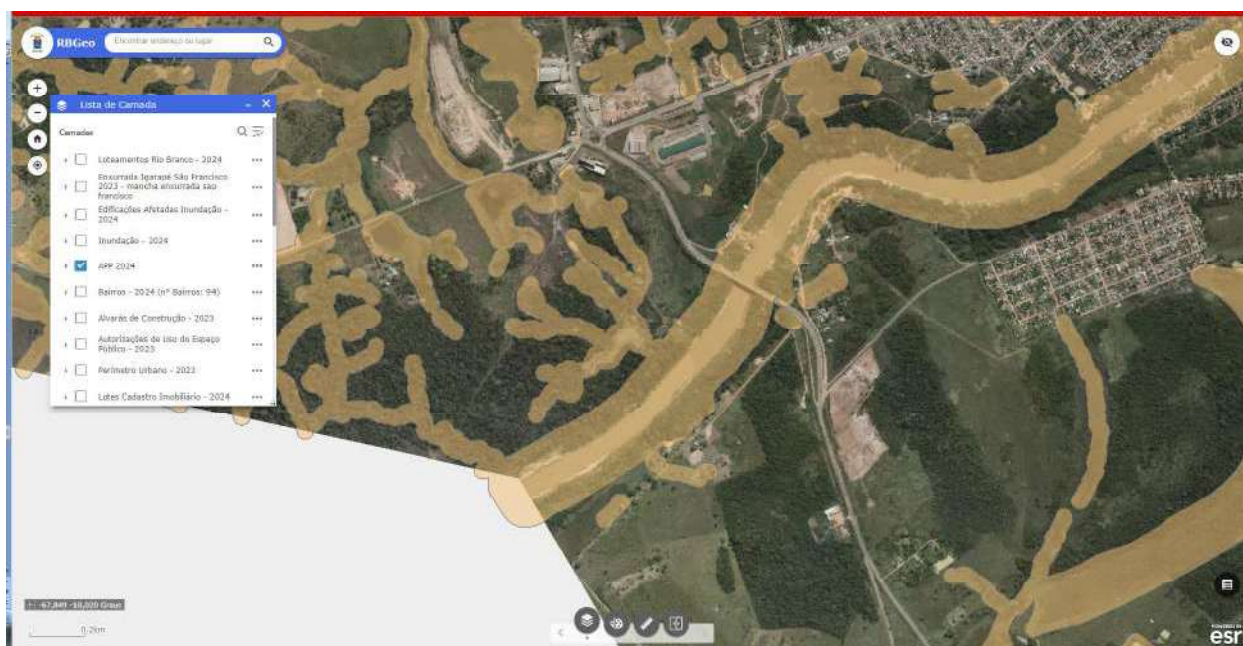
Localização do imóvel avaliando via aplicativo Google Earth.



Vista da região onde está localizado o imóvel avaliando.




Vista da inundação de 2024 conforme software RBGeo fornecido pela Prefeitura Municipal de Rio Branco/AC.





Áreas de APP demarcadas pelo RBGeo.

ANEXO VI
DOCUMENTAÇÃO




2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE





CNM: 000778.2.0022546-97
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula	Ficha
22.546	01



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

DATA: 11 de setembro de 2024.***

IMÓVEL: Um lote de terra rural nº 496A, situado no Ramal Bela Vista, localizado no N. C. Nova Empresa, neste Município e Comarca, perfazendo uma área total de 4,50ha e um perímetro de 1.666,08m, com os seguintes limites e confrontações: Norte com o Ramal Bela Vista; Sul com o Rio Acre; Leste com o lote 496 (Remanescente) e a Oeste com o Seringal Nova Empresa. Descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-606, de coordenadas N 8.893.313,549 m e E 626.149,203 m, situado no limite com o lote 496 (Remanescente), deste, segue com azimute de 150°27'03" e distância de 200,00 m, confrontando neste trecho com Lote 496 (Remanescente), até o vértice P-08, de coordenadas N 8.893.139,563 m e E 626.247,838 m; deste, segue com azimute de 249°51'16" e distância de 132,74 m, confrontando neste trecho com Lote 496 (Remanescente), até o vértice P-07, de coordenadas N 8.893.093,846 m e E 626.123,216 m; deste, segue com azimute de 153°49'45" e distância de 509,03 m, confrontando neste trecho com Lote 496 (Remanescente), até o vértice P-06, de coordenadas N 8.892.642,381 m e E 626.345,078 m; deste, segue com azimute de 231°15'04" e distância de 51,91 m, confrontando neste trecho com o Rio Acre, até o vértice M-603, de coordenadas N 8.892.609,891 m e E 626.304,594 m; deste, segue com azimute de 334°13'03" e distância de 558,49 m, confrontando neste trecho com o Seringal Nova Empresa, até o vértice M-604, de coordenadas N 8.893.112,784 m e E 626.061,675 m.; deste, segue com azimute de 27°13'11" e distância de 145,68 m., confrontando neste trecho com o Ramal Bela Vista, até o vértice M-605, de coordenadas N 8.893.242,331 m. e E 626.128,310 m.; deste, segue com azimute de 16°21'02" e distância de 74,22 m., confrontando neste trecho com o Ramal Bela Vista, até o vértice M-606, de coordenadas N 8.893.313,549 m. e E 626.149,203 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro.***

PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO MONTEIRO NETO, brasileiro, divorciado, advogado, portador do RG nº 64603 SSP/AC, inscrito no CPF nº 970.915.108-87, residente e domiciliado em Rio Branco-AC.***

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 45.931 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC.***. Rio Branco-AC, 11 de setembro de 2024.***


O Oficial: Felipe Belchior
Oficial Interino

AV-01/22.546 - Em 11 de setembro de 2024. **TRANSPORTE DE HIPOTECA:** Procede-se a esta averbação, para fazer constar o registro, sob o R-03, da matrícula anterior nº 27.223 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, da Hipoteca de 1º Grau do imóvel objeto desta matrícula, conforme Cédula de Crédito Bancário nº FMI-ME-154-11/0063-5, emitida em 30/06/2011, na cidade de Rio Branco-AC, no valor de R\$ 12.501.933,04, a serem pagos na praça de Rio Branco-AC em 198 prestações mensais e sucessivas, com taxa de juros de 9,50% ao ano, vencendo-se a primeira parcela em 10/02/2015 e as demais prestações sempre no dia 10 dos meses subsequentes, vencendo-se a última em 10/07/2031, tendo como credor BANCO DA AMAZÔNIA S.A., inscrito no CNPJ nº 04.902.979/0134-75, agência Metro-AC, com sede em Rio Branco-AC, e como devedor AMAZÔNIA RIO EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 14.295.166/0001-97, com sede na Rodovia Via Verde, esquina com a Rodovia AC-90, ramal Bela Vista, em Rio Branco-AC. Imóvel avaliado em R\$ 2.945.000,00. Prenotação nº 53.092, de 29/08/2024. Rio Branco-AC. Emols/Isento Selo de Fiscalização Digital (A70002C3B8) Chave (98674). O Oficial: Felipe Belchior
Oficial Interino

AV-02/22.546 - Em 11 de setembro de 2024. **TRANSPORTE DA INDISPONIBILIDADE:** Procede-se a esta averbação, para fazer constar a averbação, sob o AV-05, da matrícula anterior nº 45.931 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, para fazer

Continua no verso.


Tribunal de Justiça do Estado do Acre
2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco
Selo: A70002C4DF- Chave: 04020 - 1H1A
Data/Hora: 13/09/2024 10:56:42
Carlos Eduardo da Silva Morei
Valor Total: R\$ 34,60
Fecom: R\$1,71 - Funej: R\$3,46
Consulte a autenticidade:
selo.tjac.jus.br



www.segundori.com.br - cartorio@segundori.com.br - Tel: (68) 2102-3453 / (68) 2102-3454
Rua Manoel Rodrigues de Souza, nº 238 - Bosque - Rio Branco/AC - CEP: 69.900-451

Página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO ALVES DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado do Acre, protocolado em 05/11/2024 às 07:32, sob o número WEB124701048224. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706756-50.2018.8.01.0001 e código JIA3gTWTG.



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

CNM: 000778.2.0022546-97 fls. 1358

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula	Ficha
22.546	01 Verso

constar que conforme LRI gerado pela importação do arquivo de indisponibilidade de bens da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 07/05/2021, tendo como parte indisponibilizada **ANTÔNIO MONTEIRO NETO**, inscrito no CPF nº 970.915.108-87, e como órgão emissor da ordem **4ª VARA DO TRABALHO DE RIO BRANCO-AC**, para constar a indisponibilidade deste imóvel. Número do Protocolo 202105.0715.01618309-IA-040, Processo nº 00006788820195140404, LRI nº 202105.0715.01618309-IA-040. Prenotação nº 53.092, de 29/08/2024. Rio Branco-AC. Emols: Isento. Selo de Fiscalização Digital (A70002C3B9) Chave (66207). O Oficial: Felipe Belchior ***
Oficial Interino


AV-03/22.546 - Em 11 de setembro de 2024. **TRANSPORTE DA INDISPONIBILIDADE:** Procedê-se a esta averbação, para fazer constar a averbação, sob o AV-07, da matrícula anterior nº 45.931 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, para fazer constar que conforme LRI gerado pela importação do arquivo de indisponibilidade de bens da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 21/02/2022, tendo como parte indisponibilizada **ANTÔNIO MONTEIRO NETO**, inscrito no CPF nº 970.915.108-87, e como órgão emissor da ordem **1ª VARA DO TRABALHO DE RIO BRANCO-AC**, para constar a indisponibilidade deste imóvel. Número do Protocolo 202202.2110.02020614-IA-980, Processo nº 00008798920195140401, LRI nº 202202.2110.02020614-IA-980. Prenotação nº 53.092, de 29/08/2024. Rio Branco-AC. Emols: Isento. Selo de Fiscalização Digital (A70002C3BA) Chave (DD574). O Oficial: Felipe Belchior ***
Oficial Interino


AV-04/22.546 - Em 11 de setembro de 2024. **TRANSPORTE DA INDISPONIBILIDADE:** Procedê-se a esta averbação, para fazer constar a averbação, sob o AV-08, da matrícula anterior nº 45.931 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, para fazer constar que conforme LRI gerado pela importação do arquivo de indisponibilidade de bens da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 14/07/2022, tendo como parte indisponibilizada **ANTÔNIO MONTEIRO NETO**, inscrito no CPF nº 970.915.108-87, e como órgão emissor da ordem **4ª VARA DO TRABALHO DE RIO BRANCO-AC**, para constar a indisponibilidade deste imóvel. Número do Protocolo 202207.1411.02246687-IA-000, Processo nº 00006788820195140404, LRI nº 202207.1411.02246687-IA-000. Prenotação nº 53.092, de 29/08/2024. Rio Branco-AC. Emols: Isento. Selo de Fiscalização Digital (A70002C3BB) Chave (28195). O Oficial: Felipe Belchior ***
Oficial Interino

AV-05/22.546 - Em 11 de setembro de 2024. **TRANSPORTE DA INDISPONIBILIDADE:** Procedê-se a esta averbação, para fazer constar a averbação, sob o AV-11, da matrícula anterior nº 45.931 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, para fazer constar que conforme LRI gerado pela importação do arquivo de indisponibilidade de bens da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 02/08/2023, tendo como parte indisponibilizada **ANTÔNIO MONTEIRO NETO**, inscrito no CPF nº 970.915.108-87, e como órgão emissor da ordem **1ª VARA DO TRABALHO DE RIO BRANCO-AC**, para constar a indisponibilidade deste imóvel. Número do Protocolo 202308.0213.02842896-IA-051, Processo nº 00009335520195140401, LRI nº 202308.0213.02842896-IA-051. Prenotação nº 53.092, de 29/08/2024. Rio Branco-AC. Emols: Isento. Selo de Fiscalização Digital (A70002C3BC) Chave (42DD3). O Oficial: Felipe Belchior ***
Oficial Interino

Continua na ficha 02

Tribunal de Justiça do Estado do Acre
2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco
Selo:A70002C4DF- Chave: 04020 - 1H1A
Data/Hora: 13/09/2024 10:56:42
Carlos Eduardo da Silva Morei
Valor Total: R\$ 34,60
Fecom: R\$1,71 - Funej: R\$3,46
Consulte a autenticidade:
selo.tjac.jus.br





Página 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO ALVES DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Acre, protocolado em 05/11/2024 às 07:32, sob o número WEB124701048224. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706756-50.2018.8.01.0001 e código JIA3gTWTG.



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE



CNM: 000778.2.0022546-97
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula	Ficha
22.546	02

R-06/22.546 - Em 11 de setembro de 2024. **PENHORA:** Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, datado de 28/05/2019, extraído dos autos de execução de título extrajudicial nº 0706756-50.2018.8.01.0001, oriundo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco-AC, na qual figura como Credor o **BANCO DA AMAZÔNIA S.A.**, e como Devedor **AMAZÔNIA RIO EMPREENDIMENTOS LTDA (CONFORT HOTEL)**, para fazer constar a penhora do imóvel da presente matrícula por determinação da M.M. Drª Juíza de Direito Zenice Mota Cardozo, para garantia a dívida no valor de R\$ 18.862.827,37, ficando o depósito do bem penhorado a cargo da parte executada. Prenotação nº 53.092, de 29/08/2024. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 1.255,36 (base de cálculo: R\$ 18.862.827,37); Fecom: R\$ 73,85; Funfis: R\$ 147,69; Total: R\$ 1.476,90. Selo de Fiscalização Digital (A70002C3BD) Chave (7D605). O Oficial: Felipe Belchior ***
Oficial Interino

Certifico e dou fé, de acordo com o art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, que a presente fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 22546 desta serventia de Registro de Imóveis.

Rio Branco-AC, 13 de setembro de 2024.

Ana Paula Matos
Escrevente
Oficial de Registro de Imóveis

COPIA



Tribunal de Justiça do Estado do Acre
2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco
Selo: A70002C4E0 - Chave: C112F - 1H1B
Data/Hora: 13/09/2024 10:56:42
Carlos Eduardo da Silva Morei
Valor Total: R\$ 8,80
Fecom: R\$0,44 - Funej: R\$0,88
Consulte a autenticidade:
selo.tjac.jus.br



www.segundori.com.br - cartorio@segundori.com.br - Tel: (68) 2102-3453 / (68) 2102-3454
Rua Manoel Rodrigues de Souza, nº 238 - Bosque - Rio Branco/AC - CEP: 69.900-451

Página

Este documento é assinado digitalmente por MARIA ROSA MARINHO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado do Acre, protocolado em 16/09/2024 às 16:17, sob o número WEB124700861380 e cópia do original, assinado digitalmente por PABLO ALVES DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado do Acre, protocolado em 05/11/2024 às 07:32, sob o número WEB1247010482224. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706756-50.2018.8.01.0001 e código 2Jmlcc6K.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO ALVES DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado do Acre, protocolado em 05/11/2024 às 07:32, sob o número WEB1247010482224. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706756-50.2018.8.01.0001 e código JIA3gTGW.

CONSULTAS

Detalhes da Consulta

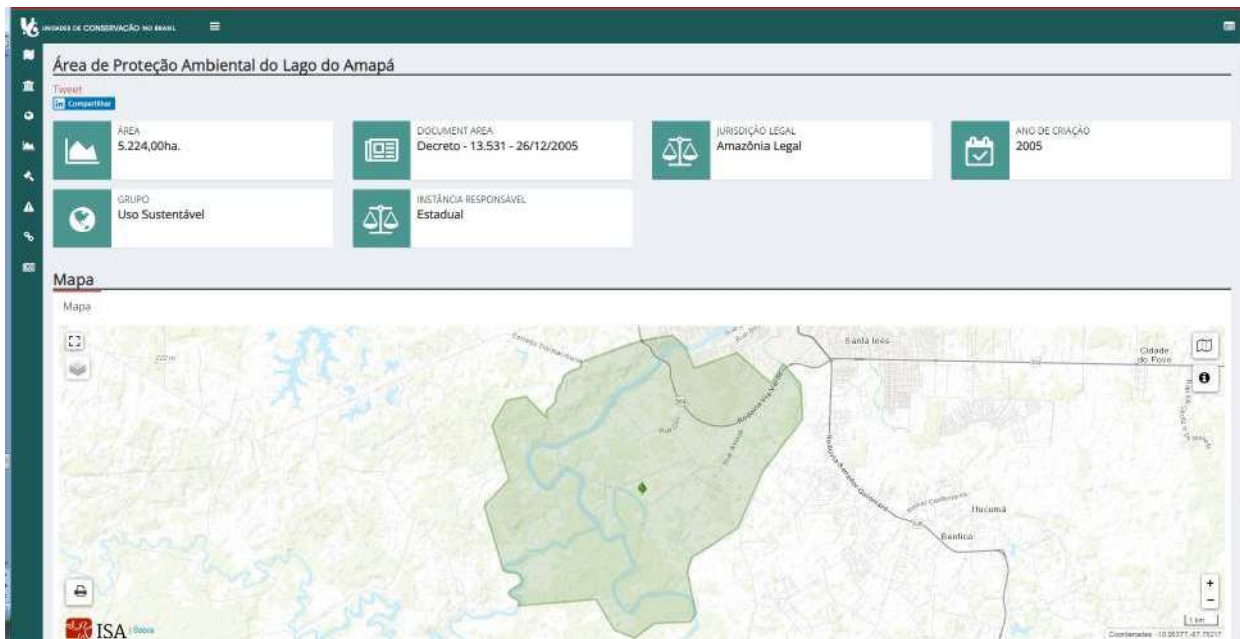
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Situação do ato: **Valido**

Comarca de Rio Branco

15/09/2024 10:55 A70002C4E0 1H1B - FOLHA EXCEDENTE	16/09/2024 13:13 R\$ 8,80
13/09/2024 10:55 A70002C4DF 1H1A - CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA COM UMA FOLHA	16/09/2024 13:13 R\$ 34,60
Endereço do Imóvel: Localidade Ramal Bela Vista s/n Matrícula do imóvel: 22546 Quantidade de folhas: 2 Número do protocolo: 83723	
Emolumento	R\$ 36,91
Fecom	R\$ 2,15
Funrej	R\$ 4,34
Total	R\$ 43,40

Consulta



Mapa da APA do Lago do Amapá.