



1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Autos n. 0708384-64.2024.8.01.0001
 Requerente: Marcilene de Oliveira Marcílio
 Requerido: Magid Kassen Mastub Neto

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



1- Preliminares

Finalidade da avaliação: Partilha do imóvel

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado – Compra e Venda.

Objeto da Avaliação: Imóvel Urbano Misto (Residencial + Ponto Comercial)

Classificação quanto à liquidez: Baixa

Metodologia aplicada: ME - Método Evolutivo

Resultado da avaliação: valor de mercado dos terrenos e das benfeitorias
R\$ 228.790,75 (duzentos e vinte e oito mil setecentos e noventa reais e setenta e cinco centavos) - [terrenos R\$ 102.343,24 + benfeitorias R\$126.447,51].

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T61wMVC.

2- Identificação do objeto da avaliação

Proprietários: Marcilene de Oliveira Marcílio e Magid Kassen Mastub Neto

Endereço: Rua Brasiliano, 68, Belo Jardim I, Rio Branco-AC

Área do total do imóvel: 596,24 m²

Área construída: 165 m²

2.1 - DESCRIÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tratam-se de 2 terrenos, cuja área total é 596,24m² (segundo os dados dos BCI's, medida não confirmada por este oficial), formato regular; totalmente delimitado por muros em alvenaria.

O imóvel conta com duas saídas. A frente fica na Rua Brasiliano, 68; fundos (ou outra possível frente) na Rua Guanabara.

É possível o desmembramento.


A topografia é plana, cota abaixo do nível da rua em active, superfície seca, apresentando vocação principal residencial, sendo a via pavimentada.

Sob os aspectos ambientais, aparentemente, o imóvel avaliado não está localizado em Área de Risco, nem em Área de Preservação Permanente.

Apesar de não estar cadastrado em nome de nenhuma das partes, foi possível identificar os terrenos no Sistema de Informação Territorial da Prefeitura.

2.1.1 - BCI n. 100112730389001

O terreno, cuja frente é na **Rua Brasiliano, encontra-se inscrito sob n. 100112730389001**, com área de 287,22, mede 11,66m na frente, 11,52 no fundo, 24,69 no lado direito e 24,59 no lado esquerdo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
Secretaria Municipal de Finanças
B.C.I. - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

INSCRIÇÃO Nº: 100112730389001
Data de Referência: 03/12/2025

Dados Gerais

LOGRADOURO RUA BRASILIANO		NÚMERO	COMPLEMENTO
BARRIO BELO JARDIM I	CEP 69907850	CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO	
NOME DO LOTEAMENTO Nome: BELO JARDIM I		LOTE L:	QUADRA Q:
TIPO DO IMÓVEL TERRITORIAL			

Proprietário

CONTRIBUINTE CADASTRO IGNORADO	CPF/CNPJ 71937426041
-----------------------------------	-------------------------

Domicílio Fiscal

LOGRADOURO NÃO ATUALIZAR ESSE CADASTRO	NÚMERO SN	BARRIO NÃO ATUALIZAR ESSE CADASTRO
MUNICÍPIO Rio Branco	COMPLEMENTO	CEP 69900842

Permissionário / Compromissário

CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
--------------	----------

Situação Cadastral

DATA DE CADASTRO	DATA E USUÁRIO DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL	SITUAÇÃO CADASTRAL
05/02/2015	08/02/2023 21:58:27 Integração com o SIT	INADIMPLENTE	ativo
	03/12/2015 22:04:30 WebPúblico (Manipulação Interna)		
	05/02/2015 11:44:54 WebPúblico (Manipulação Interna)		
	01/01/1980 00:00:00 WebPúblico (Migração de Dados)		

Dados do Terreno

QUADRA	LOTE	TESTADA (Metros)	TRECHO LOGRADOURO	ÁREA DO TERRENO	QTDE DE CONSTRUÇÕES	QTDE DE FRENTE	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
1273	389	11,66	1463800020E	287,22	0	1	

CARACTERÍSTICA DO TERRENO	TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO	FATOR
1-Topografia	Plano	1,00
2-Pedologia	Normal	1,00
3-Limitação	Murado e ou Gradil	
4-Situação	Meio da Quadra	1,00
5-Passeio	Concreto	
6-Patrimônio	Particular	
7-Natureza Jurídica	Propriedade	
8-Árvores Frutíferas	Não	
9-Horta	Não	
10-Coletores de Lixo	Não	

Valor Venal Excedente (R\$)	0,00	UFMRB	177,52
Valor Venal Total do Terreno (R\$)	10.707,47	Área Excedente (M²)	0,00
Fator de Correção	1,000	Valor Venal Total das Construções	0,00
Valor do M² do Terreno (UFM)	0,210	Valor Venal do Imóvel (R\$)	10.707,47
Alíquota	2,00%	Fração Ideal Excedente	0,00

Testadas do Lote e Serviços

CÓDIGO	LOGRADOURO	LADO	LARGURA
1463800020E	RUA BRASILIANO Bairro: BELO JARDIM I	ESQUERDO	0


Serviços	Serviços	Serviços
01-EMPLACAMENTO	04-LIMPEZA PUBLICA	05-REDE TELEFONICA
06-ILUMINACAO PUBLICA	07-REDE DE AGUA	09-COLETA DE LIXO ALTERNADO
11-REDE ELETRICA		

Outras Informações

Chave de Autenticidade
8F22.C549.B27E.6450.2CDF.E1D7.FE2B.FA16.

Para validação, faça a leitura do QR Code ao lado, ou acesse o seguinte endereço:
<https://contribuinte.riobranco.ac.gov.br/autenticidade-de-documentos/> e informe a chave de autenticidade.

Imagem Georreferenciada



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T6lwWC.

— 3 de 28 —



Prefeitura Municipal de Rio Branco
Sistema de Informação Territorial

Localização

1	Inscrição Cadastral: 1-1-1273-389	3	Endereço: RUA BRASILIANO
28	Bairro: BELO JARDIM I	26	Complemento:

Testadas

Principal	Logradouro	Sequencial	Lado	Comprimento
Sim	RUA BRASILIANO	20	E	11,66

Referências Parcela

4	Proc. Desmembr.:	4	Proc. Unificação:
71	Área de Direito: 287,22	-	Área de Fato: 287,22
-	Área - PA:	-	Área Edificada Total:
-	Gleba: NÃO	5	Loteamento: BELO JARDIM I
6	Quadra Lot.:	7	Lote Lot.:

Observações

Observação	Data
Nenhum registro encontrado.	

Dados do terreno

1	Topografia: Plano	2	Pedologia: Normal
4	Situação: Meio da Quadra	6	Patrimônio: Particular
7	Nat. Jurídica: Propriedade		

Fiscalização de obras

Tipo:	Notificação Nº:
Termo Nº:	Nome:
Endereço:	Data da Ação Fiscal:
CPF:	Conforme Documento Anexo:
Notificação Ativa:	

Recadastramento

Classificação GeoCod: N

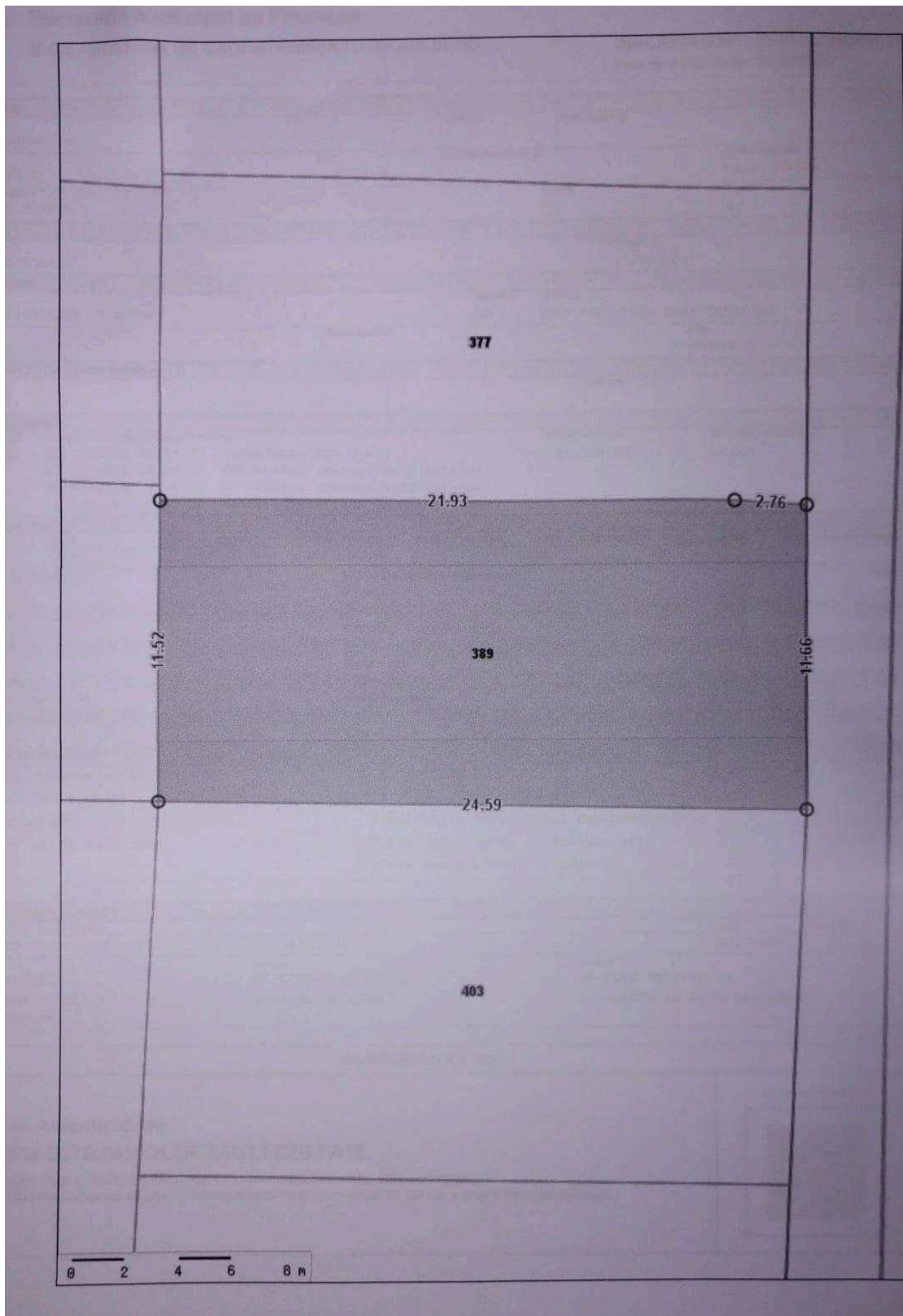
Fotos Territorial

Nenhuma foto encontrada

Autonomas Identificação

-	Inscrição Cadastral: 1-1-1273-389-1	-	Situação: NORMAL
-	Inscrição Anterior:		


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tj-ac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T61wWC.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T6lwWC.

2.1.2 - BCI n. 1001127303195001

O terreno, cuja frente é na **Rua Guanabara**, encontra-se inscrito sob n. **100112730195001**, com área de 309,02, mede 12,85m na frente, 12,08 no fundo, 24,93 no lado direito e 24,68 no lado esquerdo.

MUNICÍPIO DE RIO BRANCO		PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO		Secretaria Municipal de Finanças		INSCRIÇÃO Nº: 100112730195001	
ESTADO DO ACRE		B.C.I. - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO				Data de Referência: 03/12/2025	
Dados Gerais							
LOGRADOURO		NÚMERO		COMPLEMENTO			
TRAVESSA GUANABARA,							
BAIRRO		CEP		CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO		TIPO DO IMÓVEL	
BELO JARDIM I		69907852				TERRITORIAL	
NOME DO LOTEAMENTO				LOTE		QUADRA	
Nome: BELO JARDIM I				L:		Q:	
Proprietário							
CONTRIBUINTE				CPF/CNPJ			
CADASTRO IGNORADO				71937426041			
Domicílio Fiscal							
LOGRADOURO		NÚMERO		BAIRRO			
NÃO ATUALIZAR ESSE CADASTRO		SN		NÃO ATUALIZAR ESSE CADASTRO			
MUNICÍPIO		COMPLEMENTO		CEP			
Rio Branco				69900842			
Permissionário / Compromissário							
CONTRIBUINTE				CPF/CNPJ			
Situação Cadastral							
DATA DE CADASTRO	DATA E USUÁRIO DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO			SITUAÇÃO FISCAL		SITUAÇÃO CADASTRAL	
05/02/2015	08/02/2023 21:57:17 Integração com o SIT			INADIMPLENTE		ativo	
	03/12/2015 22:04:27 WebPúblico (Manipulação Interna)						
	05/02/2015 11:44:51 WebPúblico (Manipulação Interna)						
	01/01/1980 00:00:00 WebPúblico (Migração de Dados)						
Dados do Terreno							
QUADRA	LOTE	TESTADA (Metros)	TRECHO LOGRADOURO	ÁREA DO TERRENO	QTDE DE CONSTRUÇÕES	QTDE DE FRENTES	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
1273	195	12,85	1744260020D	309,02	0	1	
CARACTERÍSTICA DO TERRENO		TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO					FATOR
1-Topografia		Plano					1,00
2-Pedologia		Normal					1,00
3-Limitação		Murado e ou Gradil					
4-Situação		Meio da Quadra					1,00
5-Passeio		Concreto					
6-Patrimônio		Particular					
7-Natureza Jurídica		Propriedade					
8-Árvores Frutíferas		Não					
9-Horta		Não					
10-Coletores de Lixo		Não					
Valor Venal Excedente (R\$)				0,00 UFMRB		177,52	
Valor Venal Total do Terreno (R\$)				11.520,10 Área Excedente (M²)		0,00	
Fator de Correção				1,000 Valor Venal Total das Construções		0,00	
Valor do M² do Terreno (UFM)				0,210 Valor Venal do Imóvel (R\$)		11.520,10	
Aliquota				2,00% Fração Ideal Excedente		0,00	
Testadas do Lote e Serviços							
CÓDIGO	LOGRADOURO					LADO	LARGURA
1744260020D	TRAVESSA GUANABARA, Bairro: BELO JARDIM I					DIREITO	0
Serviços		Serviços			Serviços		
01-EMPLACAMENTO		03-SARJETAS			04-LIMPEZA PÚBLICA		
05-REDE TELEFÔNICA		06-ILUMINAÇÃO PÚBLICA			07-REDE DE ÁGUA		
09-COLETA DE LIXO ALTERNADO		11-REDE ELÉTRICA					
Outras Informações							
Chave de Autenticidade						Imagem Georreferenciada	
9994.003C.891B.C858.0416.233C.2B63.10E4.							
Para validação, faça a leitura do QR Code ao lado, ou acesse o seguinte endereço: https://contribuinte.riobranco.ac.gov.br/autenticidade-de-documentos/ e informe a chave de autenticidade.							

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tj-ac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T6lwWC.



Prefeitura Municipal de Rio Branco
Sistema de Informação Territorial

Localização

1	Inscrição Cadastral: 1-1-1273-195	3	Endereço: RUA GUANABARA,
28	Bairro: BELO JARDIM I	26	Complemento:

Testadas

Principal	Logradouro	Sequencial	Lado	Comprimento
Sim	RUA GUANABARA,	20	D	12,85

Referências Parcela

4	Proc. Desmembr.:	4	Proc. Unificação:
71	Área de Direito: 309,02	-	Área de Fato: 309,02
-	Área - PA:	-	Área Edificada Total:
-	Gleba: NÃO	5	Loteamento: BELO JARDIM I
6	Quadra Lot.:	7	Lote Lot.:

Observações

Observação	Data
Nenhum registro encontrado.	

Dados do terreno

1	Topografia: Plano	2	Pedologia: Normal
4	Situação: Meio da Quadra	6	Patrimônio: Particular
7	Nat. Jurídica: Propriedade		

Fiscalização de obras

Tipo:	Notificação Nº:
Termo Nº:	Nome:
Endereço:	Data da Ação Fiscal:
CPF:	Conforme Documento Anexo:
Notificação Ativa:	

Recadastramento

Classificação GeoCod: N

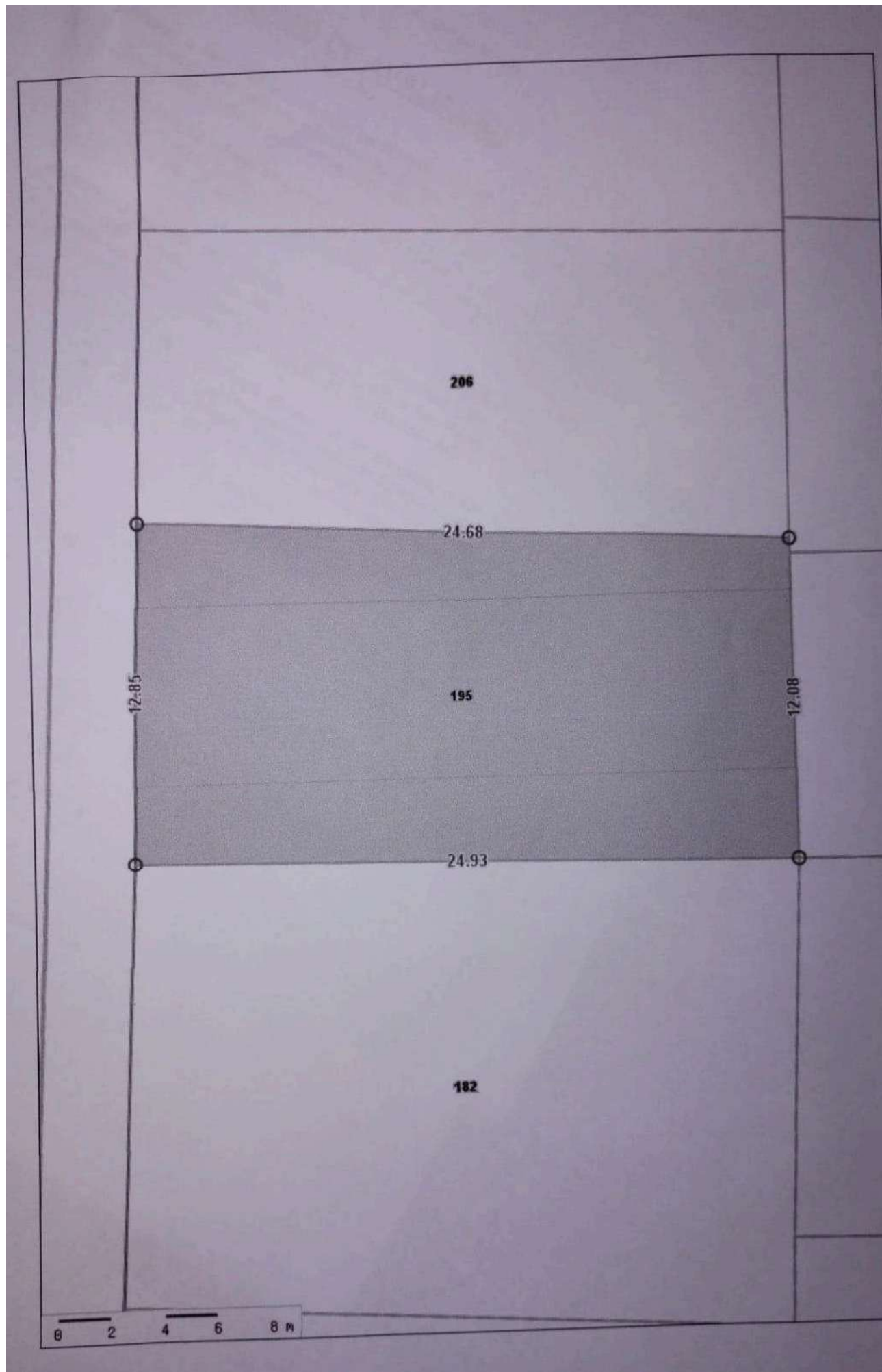
Fotos Territorial

Nenhuma foto encontrada

Autonomas Identificação

-	Inscrição Cadastral: 1-1-1273-195-1	-	Situação: NORMAL
-	Inscrição Anterior:		

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T6lwWC.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T6lwWC.

2.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO / BENFEITORIAS

Trata-se de um imóvel urbano misto (contém casa e um ponto comercial).

2.2.1 - O 'ponto comercial' é térreo, com padrão de construção baixo, área construída medindo aproximadamente 45m².



A edificação é em alvenaria, executada em estrutura de concreto armado com vedações em alvenaria de tijolos cerâmicos. A cobertura foi realizada com telhas de fibrocimento. O piso é revestido com cerâmica de padrão comercial. As esquadrias são diversificadas: porta externa em madeira almofadada do tipo "de abrir"; não há janelas. Na fachada frontal há um portão metálico do tipo "enrolar". A pintura externa e interna encontra-se desgastada, demandando manutenção. Durante a vistoria não observou-se patologias aparentes. De modo geral, o imóvel apresenta estado de conservação deficiente, necessitando de reparos importantes para recompor sua aparência.



2.2.2 - A casa também é térrea, com acabamento de baixo padrão, área construída medindo aproximadamente 120m², composta por: uma sala, uma cozinha, três quartos, 2 banheiros e área de serviço nos fundos.

A edificação é em alvenaria, executada em estrutura de concreto armado com vedações em alvenaria de tijolos cerâmicos. A cobertura foi realizada com telhas de fibrocimento. O piso é revestido com cerâmica de padrão comercial. As esquadrias são diversificadas: portas internas e externas em madeira almofadada do tipo "de abrir"; as janelas são metálicas, de correr, protegidas por grade embutida na própria esquadria. O acesso à casa é feito por um portão metálico do tipo "correr" para acesso veicular. Durante a vistoria não observou-se patologias aparentes, mas a autora informou que **o banheiro interno estaria desativado em decorrência do "retorno" do esgoto**. A pintura encontra-se desgastada, demandando manutenção. De modo geral, o imóvel apresenta estado de conservação deficiente, necessitando de reparos importantes para recompor sua aparência.

Fotos da casa

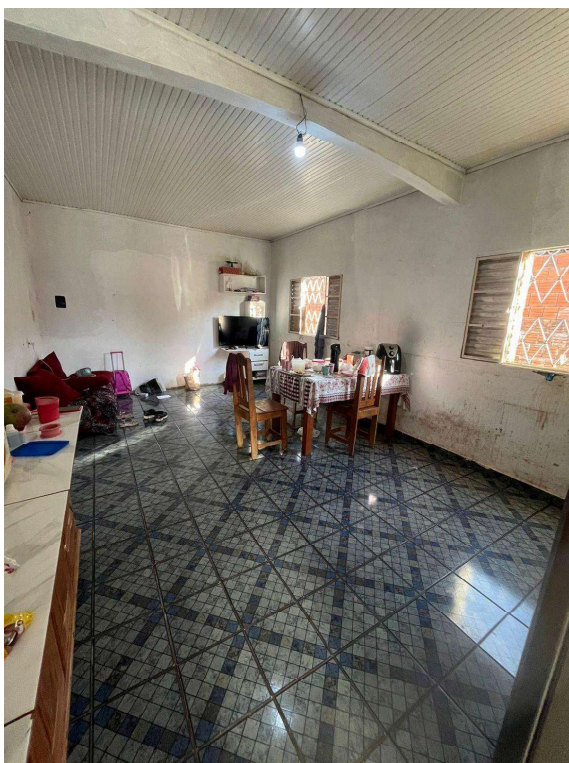
Frente / fachada / acesso ao lado do ponto comercial



Entrada única é pelos fundos / área de serviço



Sala e cozinha no mesmo ambiente



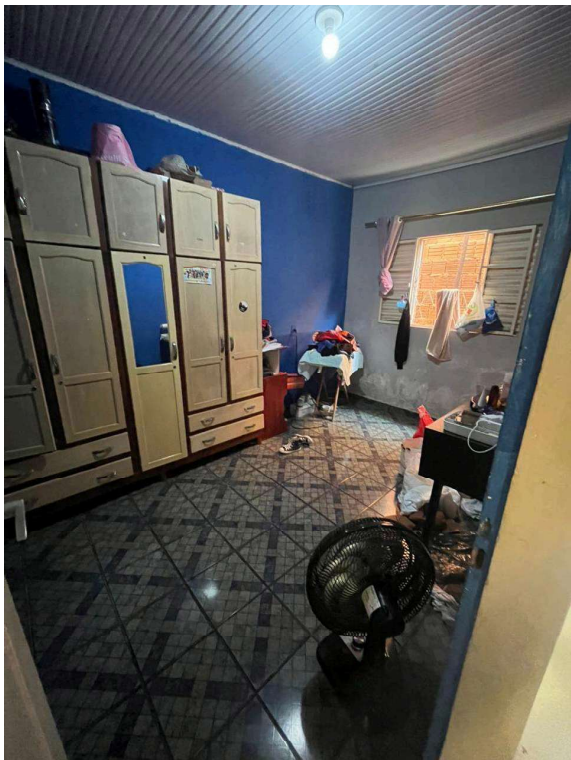
Sala



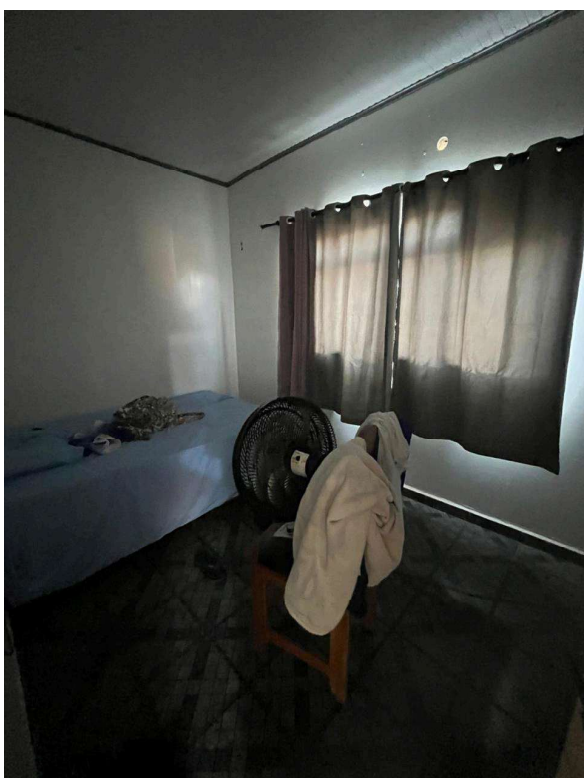
Quarto 1



Quarto 2



Quarto 3



Banheiro



Área de serviço / banheiro externo



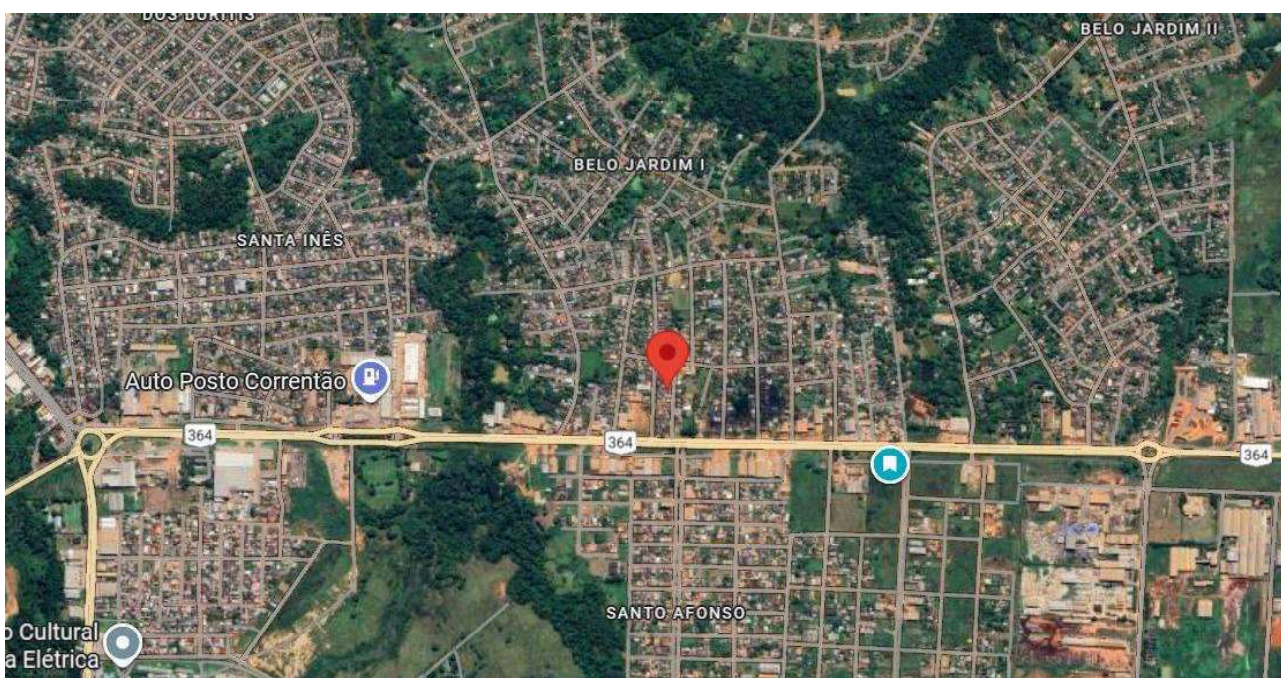
Quintal / fundos / possível desmembramento / vista do portão para a rua Guanabara



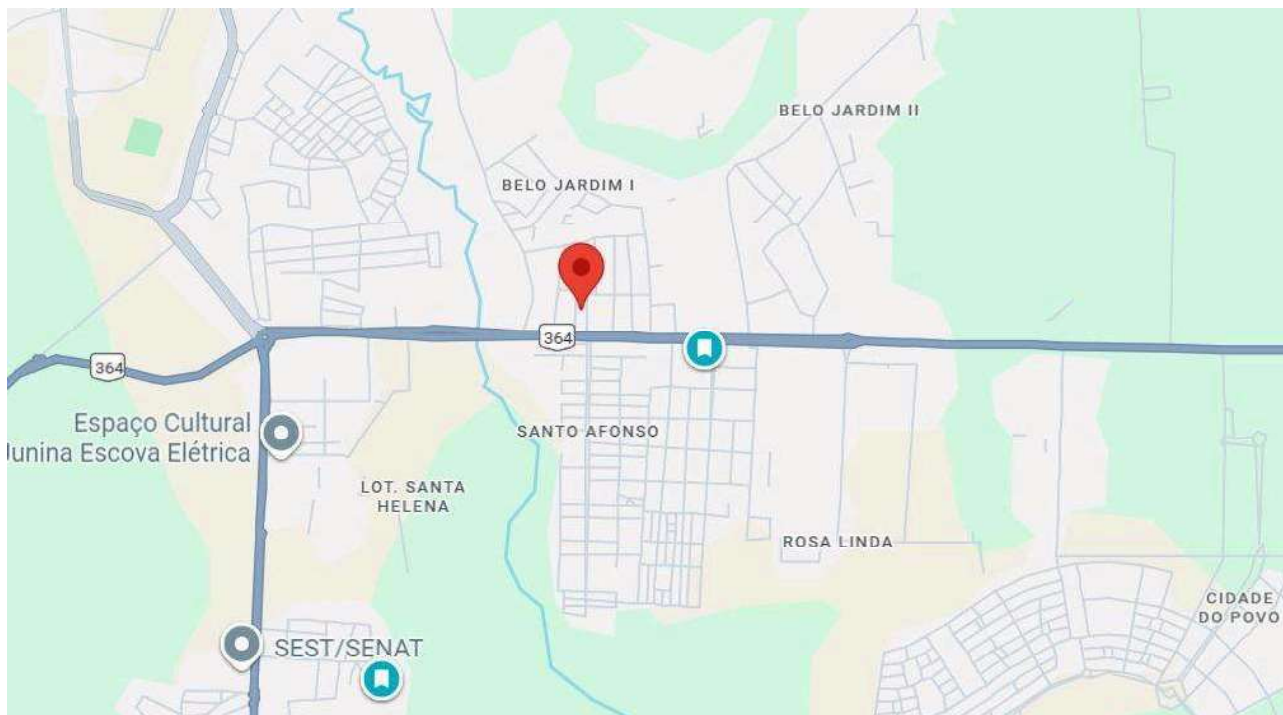
2.3 - MATRÍCULA DO IMÓVEL

Não identificada, segundo informações, colhidas no setor de cadastro imobiliário da prefeitura de Rio Branco, a região do bairro Belo Jardim não teria título definitivo

3- Caracterização da região



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T6lwWC.



O bairro Belo Jardim I localiza-se na região conhecida como 2º Distrito desta capital, às margens da BR 364, saída para Porto Velho.

Trata-se de região de fácil acesso, inserida na malha urbana do município de Rio Branco-Acre, apresenta ocupação residencial, comercial e de serviços, com edificações variando de padrão construtivo baixo a médio.

O local é dotado de infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: transporte coletivo, rede de água, rede de esgoto, rede de drenagem, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo de forma alternada, pavimentação asfáltica, rede de telefonia, internet móvel e fibra óptica.

Além disso, tem em suas proximidades postos de gasolina, lojas, escolas, drogarias, lanchonetes, etc.

O bairro possui relevo plano, variando para pouco acidentado às margens do igarapé Judia.

Essa região, segundo o plano diretor de Rio Branco¹, encontra-se na denominada Zona de Qualificação Urbana - ZQU², cujo solo pode ser ocupado para fins residenciais e comerciais (R1, R2, R3, R4, R5) e CSI 2; CSI 1 (vias locais principais); PGT2 e PGT3,GRD e GRN (vias Arteriais e Coletoras) (Vias Arteriais e Coletoras) e AGF.

¹ <http://www.riobranco.ac.gov.br/wp-content/uploads/2020/10/ANEXO-6-ZONEAMENTO-URBANO-compactado.pdf>.

² Anexo - Resumo do Zoneamento de Rio Branco

Zona de Qualificação Urbana - ZQU	R1, R2, R3, R4, R5 e CSI 2 CSI 1 (vias locais principais) PGT1, GRD e GRN (AC 10) PGT2 e PGT 3, GRD e GRN (Vias Arteriais e Coletoras) AGF	70%	4	20%	4
-----------------------------------	--	-----	---	-----	---

XIV - RES - Residencial, correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem: residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas, edifícios de apartamentos, e conjuntos residenciais implantados em lotes. I - R1: 1 (uma) unidade habitacional unifamiliar por lote; II - R2: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontal ou verticalmente, com no máximo 2 (dois) pavimentos, em lote único, todas com entrada independente, com acesso direto à edificação ou ao lote, por via oficial existente (quarteirões, casas geminadas ou casas sobrepostas); III - R3: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais em lote, agrupadas horizontal ou verticalmente, com no máximo 2 (dois) pavimentos, em condomínio, e todas com entrada independente com frente para a via interna de pedestre ou de veículos; IV - R4: 1 (uma) unidade habitacional multifamiliar vertical, com mais de 2 (dois) pavimentos, por lote; V - R5: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais multifamiliares verticais por lote.

4 - Metodologia da Avaliação

Segundo a ABNT NBR 14.653-2, item 8.1.1, para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado. Por meio desse método identifica-se o valor de mercado do bem mediante o tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No entanto, sabe-se que o mercado imobiliário caracteriza-se como um "mercado imperfeito", com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos. Nesse mercado, tem-se acesso, muitas vezes, apenas aos preços desejados pelos vendedores (as ofertas) ou a preços de transações sujeitos a deformações decorrentes dos interesses do informante, influenciando na amostra que é coletada (ABNT NBR 14.653-1, item 0.5).

Por isso, no presente caso adotar-se-á o **método evolutivo**, que nada mais é do que a composição do valor total do imóvel avaliando através da conjugação de métodos: o valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado e as benfeitorias serão avaliadas pelo método da quantificação de custos.

5- Especificação da Avaliação

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis. A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o

nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são, em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.

A principal característica que distingue esses três graus, além do nível de precisão das amostras coletadas, consiste na quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.

Assim, considerando-se que usaremos pelo menos três amostras não discrepantes, o presente trabalho terá **grau I de fundamentação**.

6 - Diagnóstico De Mercado

Diante da imperfeição do mercado de imóveis, no qual nem sempre o valor justo de mercado será o preço pago, é fundamental que o avaliador contemple em seu trabalho o **diagnóstico de mercado**, sendo esta uma determinação da NBR 14653-2. Nesse sentido, vale ressaltar que cada imóvel pertence a um mercado específico, de modo que suas características endógenas e exógenas contribuem para complexa determinação de seu valor.

Assim, o avaliador, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado em que o bem está situado, avaliando de forma a indicar no laudo a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado (ABNT, 2019).

A **estrutura de mercado** é como uma fotografia, ou seja, um diagnóstico de como ele está estruturado no momento da análise. É identificar, por exemplo, a tipificação e a concentração de determinado imóvel por região; a predominância de seus ocupantes; os serviços e facilidades disponíveis; dentre outros aspectos relevantes.

A **conduta de mercado** é, tipicamente, o *modus operandi* deste mercado, ou seja, como se comporta a prática de transação entre compradores e vendedores no momento da análise. É detectar, por exemplo, se há grupos específicos atuando que possam interferir significativamente nos valores; a existência de uma política específica atuante do governo; dentre outros aspectos relevantes.

O **desempenho de mercado** é um “filme” deste mercado, ou seja, é diagnosticar como vem sendo sua atuação em um determinado recorte temporal para que seja possível identificar sua tendência, de modo que o avaliador possa aferir a liquidez do imóvel avaliado no respectivo mercado.

O correto diagnóstico do mercado feito pelo avaliador revelará o bom enquadramento do imóvel avaliado, sendo um excelente subsídio para a procura e escolha das mais importantes variáveis a serem utilizadas para a estimativa de valor.

Dito isso, pode-se afirmar que a **liquidez do imóvel avaliando é baixa**, principalmente, considerando-se a qualidade da construção, bem como a ausência de título (registro público) confiável, que impede o financiamento, por exemplo.

7 - Levantamento de Dados / Amostra

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Nesta etapa, coletam-se dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Mediante pesquisa na internet, no dia 16/11/2025, constatou-se a existência de terrenos equivalentes na mesma região, bem como em regiões semelhantes, que seguem abaixo descritos, cujos valores serão usados para obter-se o valor médio do metro quadrado.

7.1) <https://if.com.br/imovel/5705/terreno-wanderley-dantas-rio-branco/>

Terreno Wanderley Dantas 360m²
Rua Topazio, Wanderley Dantas - Rio Branco/AC

Venda
R\$ 75.000,00

CÓDIGO: 5705

Imobiliária ORTALEZA

Visualizar Fotos

5705 Código	DIMENSÕES 12,00 x 30,00	360 M² Totais	72 Visualizações
----------------	----------------------------	------------------	---------------------

7.2) https://imobiliario.com/imovel/lote_terreno--loteamento_santo_afonso--rio_branco--ac--venda--cod-1148



7.3) https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/terreno-proximo-a-amadeo-barbosa-1452479422?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T61wWVC.

7.4) https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/terreno-no-loteamento-copacabana-xavier-maia-1405843942?lis=listing_1100



Terreno no Loteamento Copacabana- Xavier Maia

Terreno medindo 12 x 30 todo murado e com portão: IPTU pago, quitado na IPE
 Pronto pra construir financiado. Aceito Carro no negocio.Falar no Watsap (68... ver número

R\$ 75.000

Venda

Condomínio R\$ mês

IPTU R\$ mês

(68) 99232-9 Exibir telefone

Chat

Eloy
 Último acesso há 2 dias

Nível Intermediário Saiba

7.5) https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/terreno-no-bairro-santa-ines-1453143452?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp



Terreno no Bairro Santa Inês

Terreno à venda - 378m² | Localização privilegiada!

* Rua Tio Aldorico, Santa Inês, Rio Branco

R\$ 40.000

Venda

(68) 99603-8 Exibir telefone

Chat

Felipe Gadelha
 Último acesso há 25 min

Nível Básico

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24761wVC.

7.6) <https://aiimoveis.com/imovel/161986/lote-venda-bairro-calafate>

LOTE A VENDA - BAIRRO CALAFATE

R\$ 60.000

(COD: 161986)

Calafate, Rio Branco/AC



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64,2024.8.01.0001 e o código 24T6lwWC.

8 - Tratamento da Amostra

8.1- DADOS DA AMOSTRA

Amostra	Valor	area	valor m ²
1-	R\$ 75.000,00	360	208,33
2-	R\$ 62.000,00	375	165,33
3-	R\$ 60.000,00	325	184,62
4-	R\$ 75.000,00	360	208,33
5-	R\$ 40.000,00	378	105,82
6-	R\$ 60.000,00	276	217,39

VALOR MEDIO DO METRO QUADRADO SEM TRATAMENTO DA AMOSTRA

R\$ 181,64

8.2- TRATAMENTO DA AMOSTRA POR FATORES

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os lementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. O conjunto dos fatores aplicados a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. (ABNT NBR 14653-2, 8.2.1.4.2)

8.2.1- Fator de oferta aplicável

Também conhecido como coeficiente de fonte ou de euforia do mercado imobiliário, trata da elasticidade de informação da fonte e da flexibilidade em uma negociação. (ABNT NBR 14653-2, 8.2.1.3.5)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)*.

No caso desta avaliação, ocorrerá o abatimento de -10% (dez por cento negativos) do preço pedido pelas amostras que ainda se encontram à venda; por consequência, o coeficiente multiplicador será 0,90 (noventa centésimos).

1- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Norma para avaliação de imóveis urbanos. IBAPE/SP; 2011. Item 10.1.

	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4	Amostra 5	Amostra 5
Valor do metro quadrado de cada amostra	R\$ 208,33	R\$ 165,33	R\$ 184,82	R\$ 208,33	R\$ 105,82	R\$ 217,39
Coefficiente do fator de oferta	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Valor m ² aplicado o fator oferta	R\$ 187,50	R\$ 148,80	R\$ 166,15	R\$ 187,50	R\$ 95,24	R\$ 195,65

8.2.2 - Homogeneização da amostra feita a partir dos coeficientes de avaliação

Desnecessária a homogeneização, pois todas as amostras estão no mesmo bairro e tem os mesmos melhoramentos públicos.

8.3- SANEAMENTO DA MEDIA = +/- 30%

Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30% para mais ou para menos, do respectivo valor médio². Caso todos os elementos estiverem contidos nesse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado. Caso contrário, procura-se o elemento que esteja mais afastado da média que será excluído da amostra até que todos os dados atendam o intervalo de +/-30%.

2- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Norma para avaliação de imóveis urbanos. IBAPE/SP, 2011. Item 10.6.7. b).

Amostra	Valor m ² homogeneizado
1	R\$ 187,50
2	R\$ 148,80
3	R\$ 186,15
4	R\$ 187,50
5	R\$ 95,24
6	R\$ 195,85
Valor médio	R\$ 163,47

Valor máximo admitido R\$ 212,52
 Valor mínimo admitido R\$ 114,43
 Desvio padrão 38,16431059
 intervalo de confiança 4,324026648

Verifica-se que a(s) amostra(s) 5 encontra(m)-se fora do intervalo admitido, razão pela qual será(ão) excluída(s).

1	R\$ 187,50
2	R\$ 148,80
3	R\$ 186,15
4	R\$ 187,50
6	R\$ 195,85
Valor médio após saneame	R\$ 177,12

8.4 - CAMPO DE ARBITRIO = +/- 15%

O campo de arbitrio definido pela ABNT NBR 14.653-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação. Pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis, desde que a amplitude de 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Assim, considerando-se que o imóvel avaliando possui duas entradas (pela Rua Brasileiro e pela Rua Guanabara), aumentar-se-á o valor médio em 5%.

CONCLUSÃO	
Assim, realizada a homogeneização, o saneamento da amostra e o arbitramento, o valor do metro quadrado do terreno é	
R\$ 171,65	
Portanto, considerando-se que o terreno avaliando mede	596,24 m²
(a medição não foi confirmada por este oficial) a avaliação resulta em	R\$ 102.343,24

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T61wWC.

9 - Avaliação das Benfeitorias

Avaliação das benfeitorias

Custo Unitário Básico

Nessa fase, como já mencionado, utilizar-se-á o método comparativo direto de custos, mais utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. No presente caso, será utilizado o custo unitário básico - CUB, divulgado pelo site <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=resultados>, uma vez que o site <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AC/> não vem publicando tais informações.

O Custo Unitário Básico, amplamente utilizado pelo setor da Construção Civil em todo o País, é calculado e divulgado com base na Lei Federal 4.591/64 e na Norma Técnica ABNT NBR 12721:2006, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A norma brasileira ABNT NBR 12721:2006 (item 3.9) assim conceitua o Custo Unitário Básico: "Custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida em 8.3, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei nº 4.591/64 e que serve de base para avaliação de parte dos custos de construção das edificações."

A vistoria foi realizada com o objetivo de estimar a área construída, o padrão construtivo, o tipo, o estado de conservação e a idade aparente da construção.

Considerando que o 'ponto comercial' não tem banheiro ou divisórias, bem como pela ausência de forro, optou-se por avaliá-lo em separado, reduzindo-se o valor do CUB em 50%.

Área construída - casa **120**
Padrão **baixo**
Tipo **residencial**
Estado de conservação **Ruim**
Idade aparente **20**

Conforme divulgado pelo site

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=resultados>, o custo médio da construção civil no Estado do Acre em OUTUBRO / 2025 é

R\$ 2.127,94

Logo, o custo para reprodução da casa é

R\$ 255.352,80

Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento detalhado do necessário para a recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação.

Nesta avaliação, adotar-se-á o coeficiente de depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke, mais utilizado para a avaliação de imóveis.

Assim, considerando a idade aparente da construção e seu estado de conservação (precisa de reparos importantes), deve-se aplicar um índice de depreciação de (linha 20, coluna G)

58,30%

Valor da reprodução da casa	R\$ 255.352,80	Valor da reprodução do ponto cor	R\$ 47.878,65
Valor da depreciação	R\$ 148.870,68	Valor da depreciação	R\$ 27.913,25
Valor atual da casa	R\$ 106.482,12	Valor atual da construção	R\$ 19.965,40
Valor total das benfeitorias	R\$ 126.447,51		

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoleto) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

**Tabela de Ross-Heidecke
para depreciação de imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos	H	Entre reparos importantes e s/

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26	34,1	46,2	61,8	80
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,6	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44	50,5	59,6	71,3	85
54	41,6	41,6	43	46,3	52,1	61	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,4
72	62,2	62,2	62,9	65	68,8	74,6	81,9	90,9
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	80,6	85,5	92,4
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,5	89,2	94,4
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96	97,2	98,5
98	97	97	97,1	97,3	97,6	98	98	99,8
100	100	100	100	100	100	100	100	100

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjmc.jus.br>, informe o processo 0708384-64.2024.8.01.0001 e o código 24T61wVC.

10 - Resultado Da Avaliação

Com base nos elementos e condições consignados no presente auto de avaliação, atribuí-se ao imóvel o valor de mercado de **R\$ 228.790,75 (duzentos e vinte e oito mil setecentos e noventa reais e setenta e cinco centavos) - [terrenos R\$ 102.343,24 + benfeitorias R\$126.447,51]**.