

**C E R T I D Ã O**

Mandado n.º 001.2025/019084-3  
 Oficial de Justiça CHARLES MICHEL RESSEL (1697)

---

Unidade	Vara de Registros Públicos, Órfãos e Sucessões e de Cartas Precatórias Cíveis
Autos n.º	0716219-40.2023.8.01.0001
Classe	Carta Precatória Cível
Deprecante	Cooperativa de Credito de Livre Admissao do Sudoeste da Amazonia Ltda - Sicoob Credisul
Deprecado	CENTRO TERAPEUTICO POPULAR e outros

---

CERTIFICO que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo epigrafado, no dia 19/06/2025, dirigi-me a **BR 364, 12.410 (referência google maps 9.899734,-67.890880 ou via link <https://maps.app.goo.gl/9HTRxEctd4hX1tPs7>)**, sentido aeroporto internacional de Rio Branco, Rio Branco-AC e **PROCEDI A PENHORA DEPÓSITO DE UM IMÓVEL RURAL**, conforme auto em anexo. Nos dias 14, 16 e 18/07/2025, às 10h10min, às 12h10min e às 13h20min, retornei ao local, mas não encontrei o destinatário, pois a porteira estava fechada, sem acesso à residência e as tentativas de contato telefônico restaram frustradas, pois não completa a ligação. Após contato via **WhatsApp (99985-2787)**, o destinatário não disse o local em que estava e concordou que o ato fosse concluído por esse meio. Assim, às 15h20min do dia 18/07/2025, (via WhatsApp, Res. 354/2017 do CNJ) efetuei a **INTIMAÇÃO de Walter Rodrigues Ribeiro**, que bem ciente ficou do inteiro teor do auto de penhora, depósito, avaliação e do prazo para impugnação. O referido é verdade e dou fé.


Rio Branco-AC, 21 de julho de 2025

**CHARLES MICHEL RESSEL**  
 Oficial de Justiça

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 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código C7Zf6ZT.

Mod. 20162





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE**  
**Vara de Registros Públicos, Órfãos e Sucessões e de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de Rio Branco**

---

<b>Autos n.º</b>	0716219-40.2023.8.01.0001
<b>Classe</b>	Carta Precatória Cível
<b>Deprecante</b>	Cooperativa de Credito de Livre Admissao do Sudoeste da Amazonia Ltda - Sicoob Credisul
<b>Deprecado</b>	CENTRO TERAPEUTICO POPULAR
<b>Mandado n.º</b>	001.2025/019084-3
( ) Mandado Pago - ( ) Mandado Gratuito - ( ) Mandado Multitudinário	

**MANDADO DE PENHORA e AVALIAÇÃO**

**DESTINATÁRIO** **CENTRO TERAPEUTICO POPULAR**, CNPJ 17.498.170/0001-40, com endereço à Av. Ceará, 593, CEP 69905-066, Rio Branco - AC; **JEFRSON DA SILVA MENDONÇA**, Brasileiro, CPF 49504380263, com endereço à Rua Henrique Dias, 869 ou Clínica Check Up na Av. Ceará, 593, CEP 69900-000, Rio Branco - AC; Rua Ceará, 593, Cadeia Velha, CEP 69905-086, Rio Branco - AC; **MANOEL ALVES CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE NETO**, Brasileiro, CPF 83438220210, com endereço à Rua Violeta, 32, CEP 69901-206, Rio Branco - AC; Rua Ceará, 593, Rio Branco - AC; **WALTER RODRIGUES RIBEIRO**, Brasileiro, CPF 16811500182, com endereço à Br 364, 12410, CEP 69920-310, Rio Branco - AC

**FINALIDADES** Proceder à Penhora em bens de propriedade da parte executada, suficientes para assegurar o pagamento do principal e consectários legais (juros, correção monetária, multa do artigo 523, § 1º, do CPC/2015, se não estiver inclusa no valor principal, custas processuais e outros encargos porventura existentes). Feita a penhora e nomeado depositário, seja este intimado a não abrir mão do depósito, sem prévia autorização do Juízo, sob as penas da Lei. **Avaliar** criteriosamente os bens penhorados, informando o local onde possam ser encontrados, suas características e descrição sobre o estado de conservação.  
**Autos de origem: 7000820-73.2017.8.22.0014 - PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA - Tribunal de Justiça de Rondônia - E-mail: cpe3civil@tjro.jus.br - Balcão virtual: https://meet.google.com/yrk-dohj-eytVilhena - 3ª Vara Cível - Av. Luiz Maziero, nº 4432, Bairro Jardim América, CEP 76980-702, Vilhena**

**VALOR DÍVIDA** R\$ 372.735,50 - (TREZENTOS E SETENTA E DOIS MIL E SETECENTOS E TRINTA E CINCO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)

**OBSERVAÇÃO** I - O registro da penhora perante a Serventia Imobiliária é atribuição do exequente.  
 II - A penhora deverá recair, preferencialmente, em bens indicados pelo Credor, conforme descrito na cópia anexa.  
 III - Recaindo a penhora em bens imóveis, deverá ser realizada, igualmente, a intimação do cônjuge da parte executada, se for o caso.

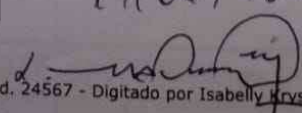
**BENS** Uma área de terra rural, denominada "Fazenda Emanuel II (Seringal Empresa), lote 134.A, gleba 02, situada no Município de Rio Branco - AC. Matrícula 13094 (PP. 107-110).

**ADVERTÊNCIA** Se a parte executada impedir a efetivação da penhora mediante fechamento das portas, poderá ser expedida ordem de arrombamento e requisição de força policial pelo Juiz.

**SEDE DO JUÍZO** Rua Paulo Lemos de Moura Leite, nº 878, Cidade da Justiça, Portal da Amazônia - CEP 69900-064, Fone: (68) 3212-8724, Rio Branco-AC - E-mail: vareg1rb@tjac.jus.br. Rio Branco-AC, 05 de junho de 2025.

**Leudilene Pereira Menezes**  
 Diretora Secretária

**Rogéria José Epaminondas Mesquita**  
 Juíza de Direito

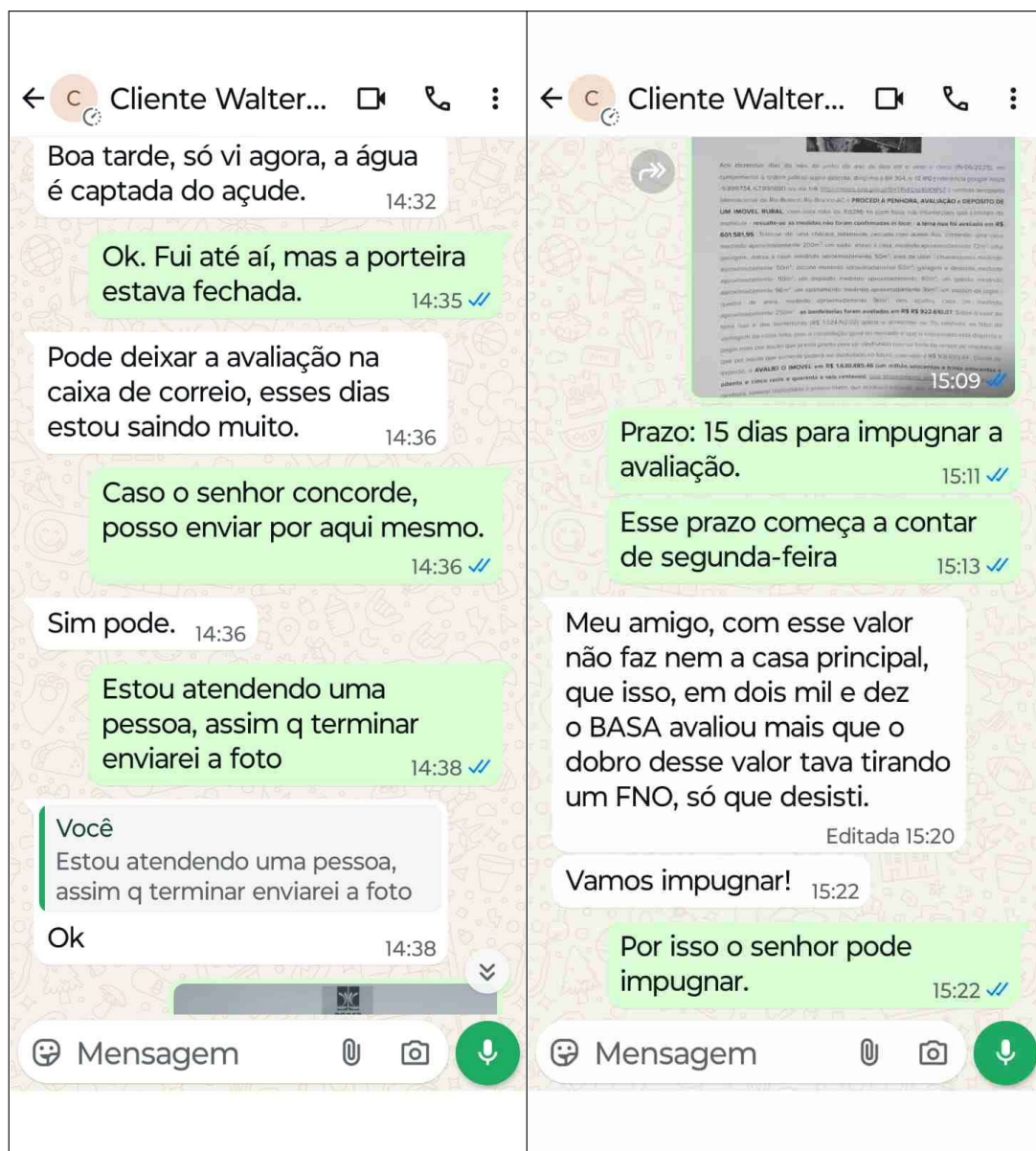
  
 Mod. 24567 - Digitado por Isabelly Krystal Souza Chagas

19/06, 10h40.  
 69985-2787.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código 18FrdX0aH.

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 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código C7Zf6ZT.





Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjajc.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código C7Zf6ZT.





Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjao.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código C7Zf6ZT.

Mod. 20162



Comarca de Rio Branco  
Vara de Cartas Precatórias

Autos n. 0716219-40.2023.8.01.0001

Exequente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Sudoeste da Amazônia Ltda - SICOOB CredSul

Executado: Centro Terapêutico Popular - CNPJ 17498.170/0001-40

Avalista: Walter Rodrigues Ribeiro - CPF n. 168.115.001-82

## Auto de Penhora, Depósito e Avaliação de Imóvel Rural



Aos dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco (19/06/2025), em cumprimento a ordem judicial supra descrita, dirigi-me à BR 364, n. 12.410 ( referência *google maps* -9.899734,-67.890880 ou via link <https://maps.app.goo.gl/9HTRxEctd4hX1tPs7> ), sentido aeroporto internacional de Rio Branco, Rio Branco-AC e **PROCEDI A PENHORA, AVALIAÇÃO e DEPÓSITO DE UM IMÓVEL RURAL**, com área total de 8,6286 ha (com base nas informações que constam da matrícula - **ressalte-se as medidas não foram confirmadas in loco**) - a terra nua foi avaliada em **R\$ 601.581,95**. Trata-se de uma chácara, totalmente cercada com arame liso, contendo uma casa medindo aproximadamente 200m<sup>2</sup>; um salão, anexo à casa, medindo aproximadamente 72m<sup>2</sup>; uma garagem, anexa à casa, medindo aproximadamente 50m<sup>2</sup>; área de lazer / churrasqueira medindo aproximadamente 50m<sup>2</sup>; piscina medindo aproximadamente 50m<sup>2</sup>; garagem e depósito medindo aproximadamente 90m<sup>2</sup>; um depósito medindo aproximadamente 90m<sup>2</sup>; um galpão medindo aproximadamente 96m<sup>2</sup>; um apartamento, medindo aproximadamente 36m<sup>2</sup>; um espaço de jogos / quadra de areia, medindo aproximadamente 90m<sup>2</sup>; dois açudes, cada um medindo aproximadamente 250m<sup>2</sup> - **as benfeitorias foram avaliadas em R\$ R\$ 922.610,07**. Sobre o valor da terra nua e das benfeitorias (R\$ 1.524.192,02) aplico o acréscimo de 7% relativos ao fator da vantagem da coisa feita, pois a constatação geral no mercado é que o interessado está disposto a pagar mais por aquilo que já está pronto para ser desfrutado (uso ou fonte de renda) de imediato do que por aquilo que somente poderá ser desfrutado no futuro, cujo valor é R\$ 106.693,44 . Diante do exposto, a **AVALIEI O IMÓVEL em R\$ 1.630.885,46 (um milhão seiscentos e trinta oitocentos e oitenta e cinco reais e quarenta e seis centavos)**, cujo procedimento descreve-se abaixo. Feita a penhora, nomeei depositário o próprio fiador, que aceitou o encargo, sob as penas da lei.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código H5C7cVnM.



Antes, porém, é necessário fazer algumas ressalvas:

**1** - Sabe-se que os oficiais de justiça utilizam o método comparativo direto de dados de mercado para o procedimento avaliatório. 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 presente caso, mesmo após diligências e pesquisas na internet, não foram encontrados bens comparáveis para proceder a avaliação.

**2-** Ressalte-se que na avaliação foi utilizada a área constante na matrícula, **não confirmada por este oficial**, por não possuir os equipamentos necessários.

**3-** Não foi possível identificar passivos ambientais.

**4-** No anexo 1 “amostra” verifica-se uma grande diferença no valor das ofertas de chácaras no entorno de Rio Branco. No anexo 2 ‘saneamento da ‘amostra’, foi possível identificar que essa diferença está relacionada às benfeitorias existentes.

Dito isso, **realizou-se a avaliação com base nessas premissas.**

## 1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**aspectos gerais:** O imóvel encontra-se inserido na zona rural de Rio Branco, sito à Rodovia Federal BR 364, saída para o aeroporto internacional de Rio Branco, distante: 5km do aeroporto; 700m da rotatória da Vila Custódio Freire e 3 km do Condomínio Terras Alphaville (*conforme medida do google maps*).

**aspectos físicos:** O relevo da região é levemente ondulado, com solo predominantemente seco, livre de inundações.

**uso e ocupação do solo:** Essa região, segundo o plano diretor de Rio Branco<sup>1</sup>, se encontra na Zona Rural.

**infra-estrutura:** A região conta com sistema viário regular, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos de forma alternada, energia elétrica.

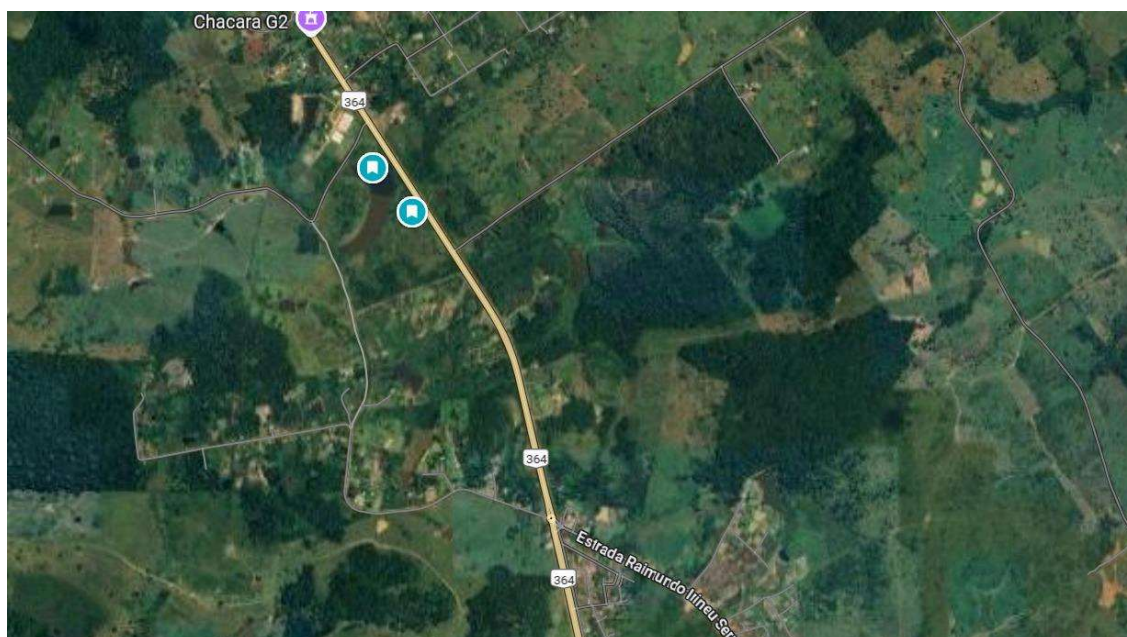
**atividades existentes:** agropecuária.

**equipamentos comunitários:** Considerando-se o contexto de Rio Branco, pode-se afirmar que a região é provida de segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

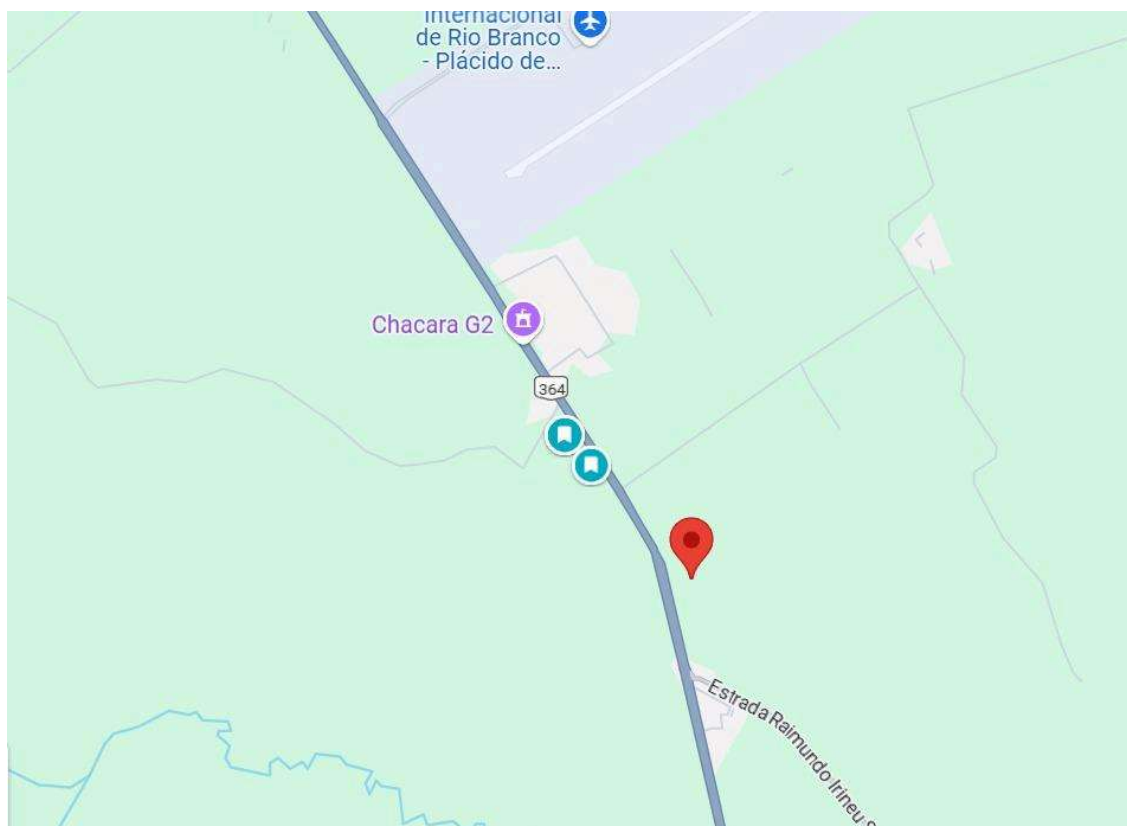
<sup>1</sup> <http://www.riobranco.ac.gov.br/wp-content/uploads/2020/10/ANEXO-6-ZONEAMENTO-URBANO-compactado.pdf>.



imagem da região (Google Maps)



O ponto em vermelho é a chácara objeto da avaliação.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código H5C7cVnM.



## 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Perímetro aproximado do imóvel, com base nos dados das matrículas.



**Matrículas** n., 1º Cartório de Registro de Imóveis (f. 13-18).

Rio Branco, 06 de setembro de 1.999.-

**IMÓVEL:** Uma área de terra rural, destacada de maior porção, denominado "Fazenda Emanuel II (Seringal Empresa) lote 134-A, Gleba 02, situada neste Município e Comarca, com área de 8,6286 ha e um perímetro de 1.335,92m, com os limites e confrontações: Norte- lote 134-B e lote 134; Leste- ramal do Machado; Sul- lote 135; Oeste-BR-364. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Partindo do marco M-4, situado na margem direita da BR-364, sentido Rio Branco-Sena Madureira, definido pela coordenada geográfica de latitude 0,05'21.90" Norte e longitude 73.26'37.49" Oeste-Elipsóide SAD 69, segue limitando com azimute de 346º19'27" e distância de 44,75 metros, chega-se no marco M-3A; deste, confrontando neste trecho com o lote 134B e seguindo o azimute de 67º31'48" e distância de 50,00 metros, chega-se no marco M-3D; deste segue-se confrontando-se neste trecho com o lote 134, seguindo com azimute 67º31'47" e distância de 465,10 metros, chega-se na estação TM-2443A; deste segue-se limitando com o Ramal do Machado com o azimute de 193º00'29" e distância de 375,07 metros, chega-se no marco M-11, deste, segue-se confrontando com o lote 135, e seguindo com o azimute de 288º10'39" e distância de 401,00 metros, chega-se no marco M-4, ponto inicial da descrição deste perímetro.

**PROPRIETÁRIO:** MANOEL ALVES CAVALCANTE DE ALBUQUERQUE, brasileiro, solteiro agricultor, RG nº 11865-AC, CPF nº 021.774.122-34, residente e domiciliado nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1-10650 do 1vº 02, (SF), desta Serventia.

**Localização:** situado na BR 364, n. 12.410 - após a Vila Custódio Freire - antes do Ramal do Romão, (referência [google maps](https://maps.google.com/maps/@-9.899734,-67.890880) -9.899734,-67.890880 ou via link <https://maps.app.goo.gl/9HTRxEctd4hX1tPs7> ), sentido aeroporto internacional de Rio Branco, Rio Branco-AC.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código H5C7cVnM.



**Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor:** atualmente o imóvel é utilizado como apenas como residência e agropecuária, mas, segundo o Plano Diretor do Município de Rio Branco, trata-se de zona rural, cujas restrições ao uso são delimitadas na legislação ambiental.

**Aspectos físicos:**

**Medidas:** segundo as matrículas a área total do imóvel é 8,6286ha, ressalte-se que essas medidas não foram confirmadas por este oficial.

**Forma:** irregular

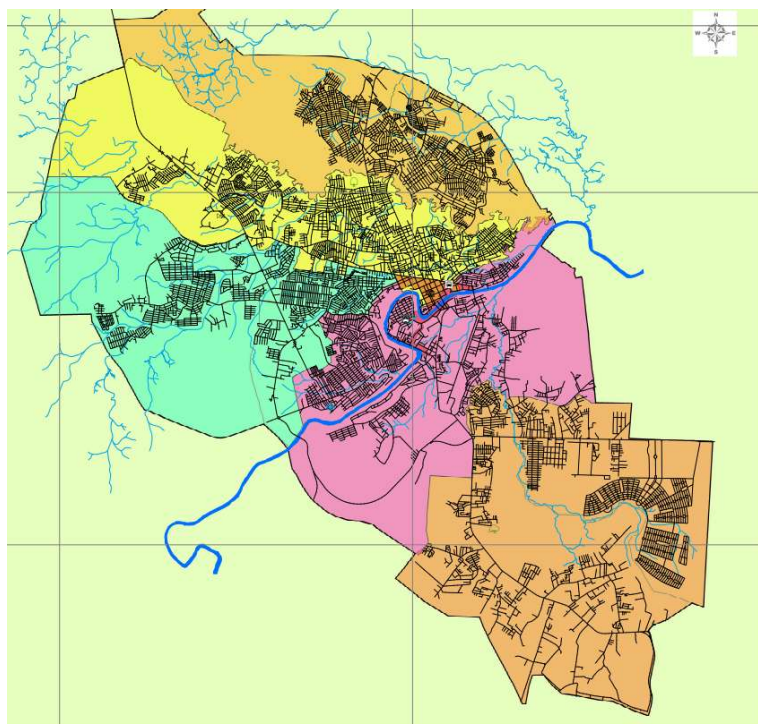
**Topografia:** acima do nível da rua, em aclive

**Superfície:** irregular

**Solo:** argiloso, seco.

**Infra-estrutura urbana disponível:** A região conta com sistema viário regular, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos de forma alternada e energia elétrica.

**Restrições físicas e legais ao aproveitamento:** Segundo o plano diretor de Rio Branco<sup>2</sup>, o imóvel encontra-se na Zona Rural.



**Sub ou super aproveitamento:** o imóvel é subaproveitado, pois, apesar de utilizado, não o é em toda a sua potencialidade.

<sup>2</sup> <http://www.riobranco.ac.gov.br/wp-content/uploads/2020/10/ANEXO-6-ZONEAMENTO-URBANO-compactado.pdf>.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código H5C7cVnM.



### 3. METODOLOGIA

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).

No presente caso, não foi possível encontrar elementos comparáveis, razão pela qual utilizar-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.

### 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão. A primeira relaciona-se com o aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis. Já 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 três amostras não discrepantes, o presente trabalho terá grau I de fundamentação.

### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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. Ou seja, 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código H5C7cVnM.



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).

O diagnóstico de mercado deve ser feito observando três aspectos: estrutura, conduta e desempenho.

A **estrutura de mercado** é como uma fotografia, ou seja, um diagnóstico de como ele está estruturado no momento da análise. É diagnosticar, 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 diagnosticar, 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 fazer o diagnóstico de 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.

Nesse passo, em virtude da localização do imóvel, pode-se **afirmar que ele é de alta liquidez**, porquanto o seu aproveitamento depende de projetos especiais, não relacionados ao mercado imobiliário ‘comum’ de Rio Branco. Por outro lado, sabe-se que no entorno da capital é comum as chácaras de recreação, o que pode torná-la atrativa para esse tipo de empreendimento.

## 6. 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.

Observa-se no anexo 1, que na BR 364 encontram-se imóvel **em oferta** (não foram obtidos dados relacionados à transações), mas também grande diferença de preço deles, em virtude das diferentes estruturas (benfeitorias).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código H5C7cVnM.



---

Para melhor visualização, dividir-se-ão as etapas seguintes em anexos:

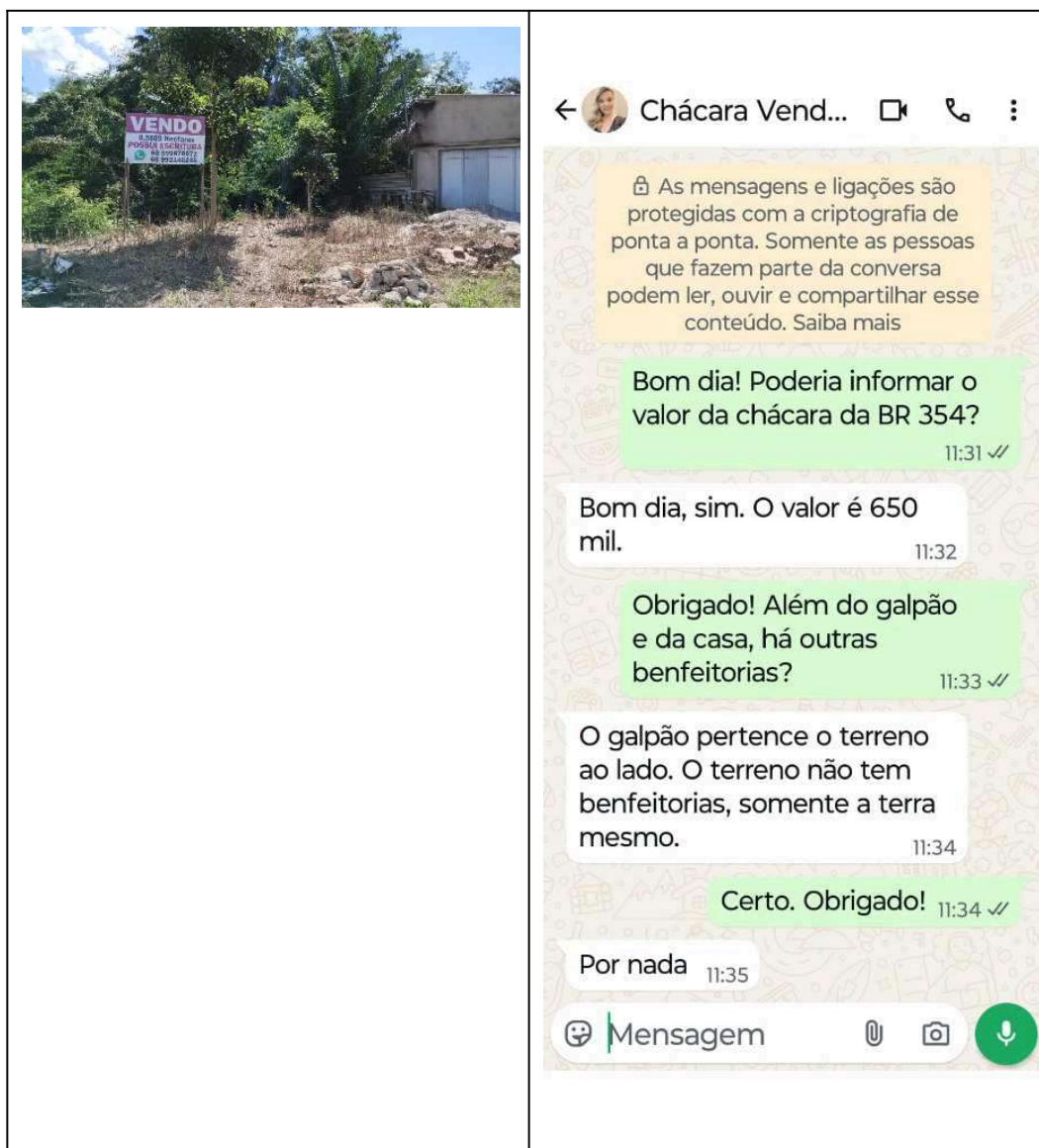
- 01 descrição da Amostra.
- 02 tratamento da Amostra.
- 03 Avaliação das benfeitorias.
- 04 Vantagem da Coisa Feita.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código H5C7cVnM.*



**Amostra - pesquisa realizada no dia 23/06/2025**

<sup>1</sup>- Chácara à venda, localizado na BR364, ao lado do imóvel avaliando, **SEM** benfeitorias, medindo 8,58ha. Valor total: R\$ 650.000,00

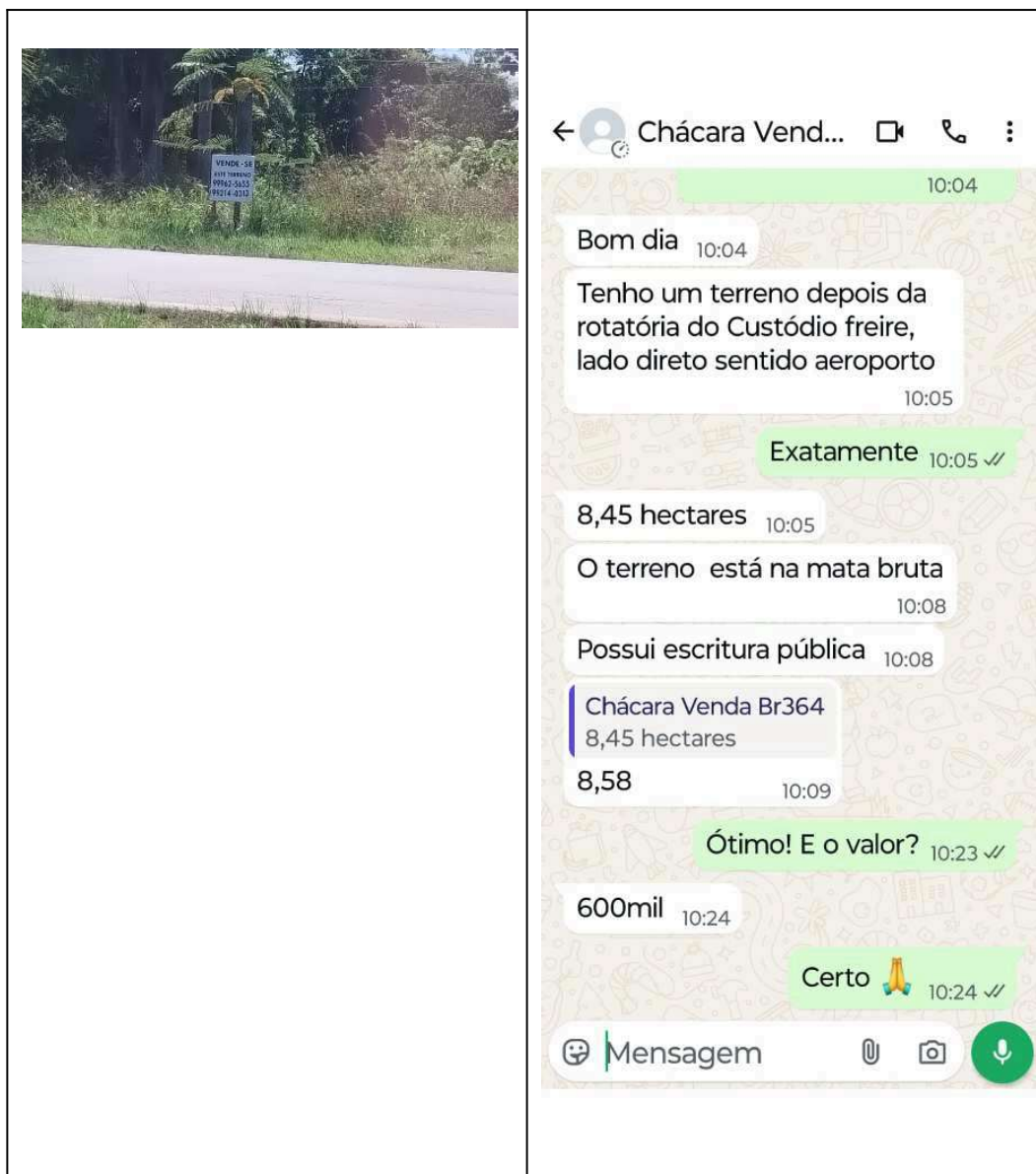


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SrfQsAZA.

<sup>1</sup> pesquisa feita via whatsapp n. 68 99987-8072



2<sup>2</sup>- Chácara à venda, localizado na BR364, próximo do imóvel avaliando, **SEM** benfeitorias, medindo 8,45ha. Valor total: R\$ 600.000,00.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SrfQsAZA.

<sup>2</sup> pesquisa feita via whatsapp n. 68 9214-0245



3<sup>3</sup>- Chácara à venda, localizado na BR 364, km 08, medindo 6.260m<sup>2</sup>. Valor total: R\$ 695.000,00



Chácara, A.T.: 6.260m<sup>2</sup>, BR-364, Km 8, Rio Branco/AC

Código do anúncio: 24943

**R\$ 695.000**

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(11) 3003-0 Exibir telefone

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

4<sup>4</sup>- Chácara à venda, localizada na BR 364, km 8 (saída para Porto Velho), **COM** benfeitorias, medindo 28,99ha. Valor total: R\$ 1.900.000,00



Chácara à venda, 3 quartos, 2 suítes, 3 vagas, Vila Santa Cecília - Rio Branco/AC

Código do anúncio: 3695-664

**R\$ 1.900.000**

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 1

(68) 98425-5 Exibir telefone

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

PROFISSIONAL Imobiliária Fortaleza

3

[https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/chacara-a-t-6-260m-br-364-km-8-rio-branco-ac-1371821990?lis=listing\\_1100](https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/chacara-a-t-6-260m-br-364-km-8-rio-branco-ac-1371821990?lis=listing_1100)

4

[https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/chacara-a-venda-3-quartos-2-suites-3-vagas-vila-santa-cecilia-rio-branco-ac-1403699636?lis=listing\\_1100](https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/chacara-a-venda-3-quartos-2-suites-3-vagas-vila-santa-cecilia-rio-branco-ac-1403699636?lis=listing_1100)



5<sup>5</sup>- Chácara à venda, localizada na BR 364, **COM** benfeitorias, Ramal dos 10, Amapá, medindo 4,2ha. Valor total: R\$ 890.000,00

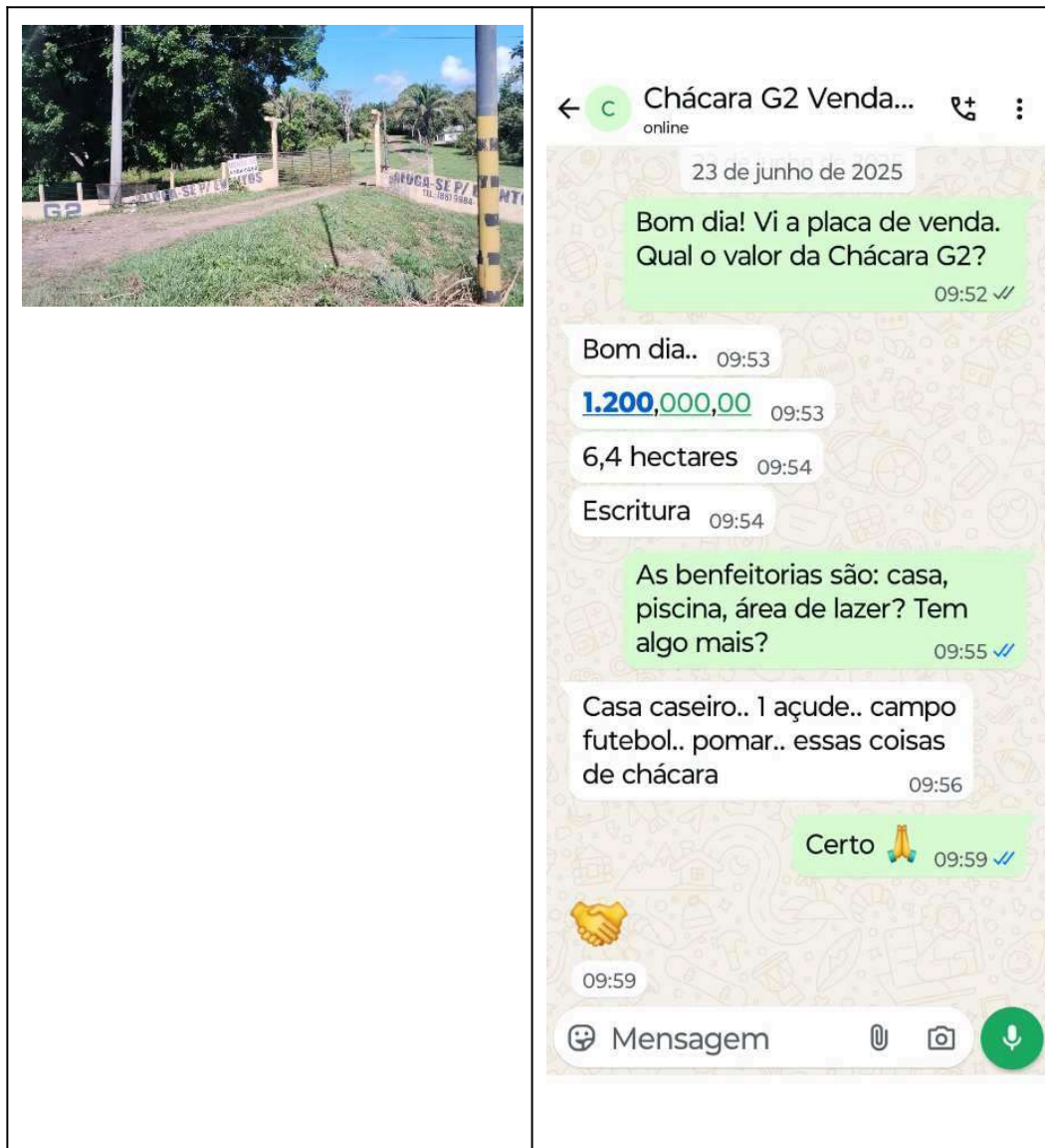


5

[https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/vendo-chacara-com-4030m-galpao-piscina-3-quartos-em-apolonio-s-ales-rio-branco-acre-1414238821?rec=a&lis=vi\\_web%7C1100%7Ctop\\_1100%7C2](https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/vendo-chacara-com-4030m-galpao-piscina-3-quartos-em-apolonio-s-ales-rio-branco-acre-1414238821?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Ctop_1100%7C2)



6<sup>6</sup>- Chácara à venda, localizado na BR 364, quase em frente ao lado do imóvel avaliando, **COM** benfeitorias, medindo 6,4ha. Valor total: R\$ 1.200.000,00



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SrfQsAZA.

<sup>6</sup> pesquisa feita via whatsapp n. 68 99984-9269





## 2.4 - 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 a localização do imóvel avaliando para é melhor que a amostra 04, uma vez que fica às margens da BR 364, aumentar-se-á o valor médio em 15%.**

## CONCLUSÃO

Assim, realizada a homogeneização, o saneamento da amostra e o arbitramento, o valor do metro quadrado é

**R\$ 6,97**

Portanto, considerando-se que o imóvel mede, com base na matrícula, **86.286** m<sup>2</sup>  
(a medição não foi confirmada por este oficial) a avaliação da terra nua resulta em **R\$ 601.581,95**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjap.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código veNzQU8w.



## Anexo 03 - Avaliação das Benefeitorias


### Avaliação das benefeitorias

#### Custo Unitário Básico

Nessa fase, como já mencionado, utilizar-se-á o método comparativo direto de custos, mais utilizado para identificar o custo de reedificação de benefeitorias. 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 esses dados. 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." Isso significa que o Custo Unitário Básico é o custo por metro quadrado do projeto-padrão, calculado de acordo com a metodologia estabelecida pela ABNT NBR 12721:2006.


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 JUNHO / 2025 é

**R\$ 2.078,88**

Área de laser / churrasqueira	50	m	
Padrão	médio		
Tipo	residência		
Estado de conservação	regular		
Idade aparente	30		

Portanto, o custo para reprodução dessa benefeitoria é

**R\$ 103.944,00**

Garagem / depósito	90	m	
Padrão	médio		
Tipo	residência		
Estado de conservação	regular		
Idade aparente	30		

Portanto, o custo para reprodução dessa benefeitoria é

**R\$ 187.099,20**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código S5B6177.



d2JFTUdCUunppYS9uWHFMMzLYmhpZzRMWXU0eFNseG5qUm9aTWxdl1GZHRQTm5uRXdiaZVUL25qZnFuUmd6ZE5aR2hvV2l5V29JPQ==

Assinado eletronicamente por: LEUDILENE PEREIRA MENEZES - 24/07/2025 10:36:24

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072410362245200000118736878>

Número do documento: 25072410362245200000118736878

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.*



### Anexo 03 - Avaliação das Benfeitorias

Piscina em alvenaria 50 m  
 Padrão médio  
 Tipo residência  
 Estado de conservação regular  
 Idade aparente 30



Portanto, o custo para reprodução dessa benfeitoria é

R\$ 103.944,00

Garagem anexa à casa 50 m  
 Padrão médio  
 Tipo residência  
 Estado de conservação regular  
 Idade aparente 30



Portanto, o custo para reprodução dessa benfeitoria é

R\$ 103.944,00

Aréa de laser / churrasqueira 72 m  
 Padrão médio  
 Tipo residência  
 Estado de conservação regular  
 Idade aparente 30



Portanto, o custo para reprodução dessa benfeitoria é

R\$ 149.679,36

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.



2

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.*



### Anexo 03 - Avaliação das Benefeitorias

Casa	200 m
Padrão	médio
Tipo	residência
Estado de conservação	regular
Idade aparente	30



Portanto, o custo para reprodução dessa benfeitoria é

R\$ 415.776,00

Apartamento	36 m
Padrão	médio
Tipo	residência
Estado de conservação	regular
Idade aparente	30



Portanto, o custo para reprodução dessa benfeitoria é

R\$ 74.839,68

Barracão / Depósito	90 m
Padrão	médio
Tipo	residência
Estado de conservação	regular
Idade aparente	30



No entanto, por tratar-se de estruturas em sua maior parte abertas, esse valor será reduzido em 1/3, logo o custo para reprodução dessa benfeitoria é

R\$ 124.732,80

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.



3

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.*



d2JFTUdCUppYS9uWHFMMzLYmhpZzRMWXU0eFNseG5qUm9aTWxDL1IGZHRQTm5uRXdia2VUL25qZnFuUmd6ZE5aR2hvV2I5V29JPQ==

Assinado eletronicamente por: LEUDILENE PEREIRA MENEZES - 24/07/2025 10:36:24

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072410362245200000118736878>

Número do documento: 25072410362245200000118736878

### Anexo 03 - Avaliação das Benfeitorias

Galpão aberto	96 m
Padrão	baixo
Tipo	galpão
Estado de conservação	regular
Idade aparente	30



No entanto, como tratam-se de estruturas abertas, sem escritório, banheiros etc, esse valor será reduzido em 2/3. Logo o custo para reprodução dessa benfeitoria é **R\$ 66.524,16**

**Valor total dessas benfeitorias R\$ 1.330.483,20**

#### 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 leva em conta a idade e o estado de conservação. Nesta avaliação, adotou-se o coeficiente de depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke, mais utilizado para a avaliação de imóveis.

Assim, considerando a idade aparente dessas construções (30 anos) e seu estado de conservação (**reparos simples**), deve-se aplicar um índice de depreciação de (E-30)

34,10%

Valor da reprodução	R\$ 1.330.483,20
Valor da depreciação	R\$ 453.694,77
Valor atual da construção	R\$ 876.788,43

**Portanto, as benfeitorias acima são avaliadas em R\$ 876.788,43**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.



d2JFTUdCuNppYS9uWHFMMzLYmhpZzRMWXU0eFNseG5qUm9aTWxdl1IGZHRQTm5uRXdia2VUL25qZnFuUmd6ZE5aR2hvV2l5V29JPQ==

Assinado eletronicamente por: LEUDILENE PEREIRA MENEZES - 24/07/2025 10:36:24

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072410362245200000118736878>

Número do documento: 25072410362245200000118736878

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.*



## Anexo 03 - Avaliação das Benfeitorias

### OUTRAS BENFEITORIAS

**Dois açudes, cada um medindo aproximadamente 50 x 50m**

Conforme divulgado pela EMBRAPA

(<https://www.embrapa.br/documents/1354377/2306925/Custo+de+implanta%C3%A7%C3%A3o+e+produ%C3%A7%C3%A3o+d e+peixes.pdf/ce3cedcb-e76d-4230-9821-4f4643b5c48c?version=1.0>), a estimativa para construção de açude 100 x 100m é = R\$ 32,000,00.



**Assim, considerando a necessidade de limpeza, avalio os açudes em R\$ 30.000,00**

**O imóvel é todo cercado com arame. Conforme consta na matrícula, seu perímetro é 1.335,92m.**

Conforme divulgado pela BELGO ( [https://www.belgo.com.br/wp-content/uploads/2019/02/BB-057-17B-flyer\\_Z-700-15x21cm.pdf](https://www.belgo.com.br/wp-content/uploads/2019/02/BB-057-17B-flyer_Z-700-15x21cm.pdf) ), a estimativa de custo construção de cerca de arame liso é que o arame custe 30% do valor,

Em pesquisa no Mercado Livre, verifiquei que o preço do arame para a construção das cercas é

5273,88

**Portanto, já considerada a depreciação, avalio as cercas existentes no imóvel em**

**R\$ 15.821,64**

**Total das benfeitorias**

**R\$ 922.610,07**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB6177.



d2JFTUdCUppYS9uWHFMMzLYmhpZzRMWXU0eFNseG5qUm9aTWxdl1IGZHRQTm5uRXdia2VUL25qZnFuUmd6ZE5aR2hvV2l5V29JPQ==

Assinado eletronicamente por: LEUDILENE PEREIRA MENEZES - 24/07/2025 10:36:24

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072410362245200000118736878>

Número do documento: 25072410362245200000118736878

b

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.*



d2JFTUdCUppYS9uWHFMMzLYmhpZzRMWXU0eFNseG5qUm9aTWxdl1lGZHRQTm5uRXdia2VUL25qZnFuUmd6ZE5aR2hvV2l5V29JPQ==

Assinado eletronicamente por: LEUDILENE PEREIRA MENEZES - 24/07/2025 10:36:24

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072410362245200000118736878>

Número do documento: 25072410362245200000118736878

## Anexo 03 - Avaliação das Benfeitorias

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 (obsolescência) 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.



d2JFTUdCUppYS9uWHFMMzLYmhpZzRMWXU0eFNseG5qUm9aTWxDL1IGZHRQTm5uRXdiaZVUL25qZnFuUmd6ZE5aR2hvV2I5V29JPQ==

Assinado eletronicamente por: LEUDILENE PEREIRA MENEZES - 24/07/2025 10:36:24

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072410362245200000118736878>

Número do documento: 25072410362245200000118736878

6

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.*



Anexo 03 - Avaliação das Benfeitorias

**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 af

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,00	1,05	1,11	1,19	1,28	1,37	1,47	1,58
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	6,79	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	7,88	7,91	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	51,5	51,5	53,7	56,3	61,1	68,1	77,5	88,3
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	79,6	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	77,1	77,1	77,8	79,1	81,4	84,5	89,2	94,6
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 LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código Ss86177.



d2JFTUdCuNppYS9uWHFMMzLYmhpZzRMWXU0eFNseG5qUm9aTWxdl1IGZHRQTm5uRXdia2VUL25qZnFuUmd6ZE5aR2hv2lV529JPQ==

Assinado eletronicamente por: LEUDILENE PEREIRA MENEZES - 24/07/2025 10:36:24

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072410362245200000118736878>

Número do documento: 25072410362245200000118736878

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjac.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código SsB617y7.*



**COEFICIENTE DA VANTAGEM DA COISA FEITA ( KCF )**

A justificativa para a aplicação do fator da vantagem da coisa feita é a constatação no mercado de que o interessado está disposto a pagar mais por aquilo que já está pronto para ser desfrutado (uso ou fonte de renda) de imediato do que por aquilo que somente poderá ser desfrutado no futuro.

Os coeficientes de vantagem da coisa feita variam em função do tipo e da idade da construção.

Tipo de construção: INDUSTRIAL E RESIDENCIAL MEDIO Idade da construção: 18 anos. Posição na coluna 3 Posição na linha 18

Coefficiente da vantagem da coisa feita aplicável ao caso. 6,16%

Fator da vantagem da coisa feita aplicável ao imóvel que está sendo avaliado 1,0616

Tipo de construção	Novo	De 0 a 10 anos	De 10 a 20 anos	De 20 a 30 anos
Grande estrutura	25,00%	25,00%	21,00%	13,00%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15,00%	15,00%	12,50%	7,80%
Industrial e residencial médio	10,00%	10,00%	8,40%	5,20%
Residencial modesto e proletárias	5,00%	5,00%	4,20%	2,60%

Os coeficientes de redução pela idade não se aplicam a zonas comerciais altamente valorizadas. Na tabela abaixo a idade do imóvel é calculado em anos, não se trata de percentual da vida útil do imóvel.

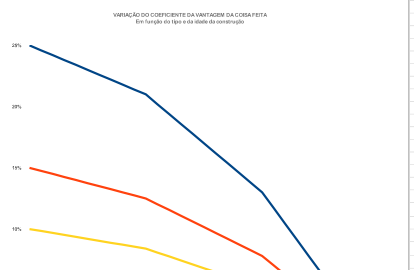
IDADE EM ANOS	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	GRANDE ESTRUTURA	PEQUENA ESTRUTURA E RESIDENCIAL DE LUXO	INDUSTRIAL E RESIDENCIAL MEDIO	RESIDENCIAL MODESTO E PROLETARIAS
0	25,00%	15,00%	10,00%	5,00%
1	24,60%	14,75%	9,84%	4,92%
2	24,20%	14,50%	9,68%	4,84%
3	23,80%	14,25%	9,52%	4,76%
4	23,40%	14,00%	9,36%	4,68%
5	23,00%	13,75%	9,20%	4,60%
6	22,60%	13,50%	9,04%	4,52%
7	22,20%	13,25%	8,88%	4,44%
8	21,80%	13,00%	8,72%	4,36%
9	21,40%	12,75%	8,56%	4,28%
10	21,00%	12,50%	8,40%	4,20%
11	20,20%	12,03%	8,08%	4,04%
12	19,40%	11,56%	7,76%	3,88%
13	18,60%	11,09%	7,44%	3,72%
14	17,80%	10,62%	7,12%	3,56%
15	17,00%	10,15%	6,80%	3,40%
16	16,20%	9,68%	6,48%	3,24%
17	15,40%	9,21%	6,16%	3,08%
18	14,60%	8,74%	5,84%	2,92%
19	13,80%	8,27%	5,52%	2,76%
20	13,00%	7,80%	5,20%	2,60%
21	11,70%	7,02%	4,68%	2,34%
22	10,40%	6,24%	4,16%	2,08%
23	9,10%	5,46%	3,64%	1,82%
24	7,80%	4,68%	3,12%	1,56%
25	6,50%	3,90%	2,60%	1,30%
26	5,20%	3,12%	2,08%	1,04%
27	3,90%	2,34%	1,56%	0,78%
28	2,60%	1,56%	1,04%	0,52%
29	1,30%	0,78%	0,52%	0,26%
30	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Observação: Foram calculados os valores dos intervalos de cada faixa de tal forma que a cada ano correspondesse um coeficiente específico; o cálculo dessa variação foi linear.

A vantagem da coisa feita é o acréscimo do valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado em relação a outro semelhante, mas ainda por construir. Portanto, devem ser aplicadas as

IDADE	GRANDE	PEQUEN	INDUST	RESIDE
0	25,00%	15,00%	10,00%	5,00%
1	24,60%	14,75%	9,84%	4,92%
2	24,20%	14,50%	9,68%	4,84%
3	23,80%	14,25%	9,52%	4,76%
4	23,40%	14,00%	9,36%	4,68%
5	23,00%	13,75%	9,20%	4,60%
6	22,60%	13,50%	9,04%	4,52%
7	22,20%	13,25%	8,88%	4,44%
8	21,80%	13,00%	8,72%	4,36%
9	21,40%	12,75%	8,56%	4,28%
10	21,00%	12,50%	8,40%	4,20%
11	20,20%	12,03%	8,08%	4,04%
12	19,40%	11,56%	7,76%	3,88%
13	18,60%	11,09%	7,44%	3,72%
14	17,80%	10,62%	7,12%	3,56%
15	17,00%	10,15%	6,80%	3,40%
16	16,20%	9,68%	6,48%	3,24%
17	15,40%	9,21%	6,16%	3,08%
18	14,60%	8,74%	5,84%	2,92%
19	13,80%	8,27%	5,52%	2,76%
20	13,00%	7,80%	5,20%	2,60%
21	11,70%	7,02%	4,68%	2,34%
22	10,40%	6,24%	4,16%	2,08%
23	9,10%	5,46%	3,64%	1,82%
24	7,80%	4,68%	3,12%	1,56%
25	6,50%	3,90%	2,60%	1,30%
26	5,20%	3,12%	2,08%	1,04%
27	3,90%	2,34%	1,56%	0,78%
28	2,60%	1,56%	1,04%	0,52%
29	1,30%	0,78%	0,52%	0,26%
30	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

IDADE DA CONSTRUÇÃO	VARIACÃO DOS COEFICIENTES DA VANTAGEM DA COISA FEITA			
	GRANDE ESTRUTURA	PEQUENA ESTRUTURA E RESIDENCIAL DE LUXO	INDUSTRIAL E RESIDENCIAL MEDIO	RESIDENCIAL MODESTO E PROLETARIAS
0	25,00%	15,00%	10,00%	5,00%
1	24,60%	14,75%	9,84%	4,92%
2	24,20%	14,50%	9,68%	4,84%
3	23,80%	14,25%	9,52%	4,76%
4	23,40%	14,00%	9,36%	4,68%
5	23,00%	13,75%	9,20%	4,60%
6	22,60%	13,50%	9,04%	4,52%
7	22,20%	13,25%	8,88%	4,44%
8	21,80%	13,00%	8,72%	4,36%
9	21,40%	12,75%	8,56%	4,28%
10	21,00%	12,50%	8,40%	4,20%
11	20,20%	12,03%	8,08%	4,04%
12	19,40%	11,56%	7,76%	3,88%
13	18,60%	11,09%	7,44%	3,72%
14	17,80%	10,62%	7,12%	3,56%
15	17,00%	10,15%	6,80%	3,40%
16	16,20%	9,68%	6,48%	3,24%
17	15,40%	9,21%	6,16%	3,08%
18	14,60%	8,74%	5,84%	2,92%
19	13,80%	8,27%	5,52%	2,76%
20	13,00%	7,80%	5,20%	2,60%
21	11,70%	7,02%	4,68%	2,34%
22	10,40%	6,24%	4,16%	2,08%
23	9,10%	5,46%	3,64%	1,82%
24	7,80%	4,68%	3,12%	1,56%
25	6,50%	3,90%	2,60%	1,30%
26	5,20%	3,12%	2,08%	1,04%
27	3,90%	2,34%	1,56%	0,78%
28	2,60%	1,56%	1,04%	0,52%
29	1,30%	0,78%	0,52%	0,26%
30	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjcc.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código T1050553.



d2JFTUdCUnppYS9uWHFMMzLYmhpZzRMWXU0eFNseG5qUm9aTWxDL1IGZHRQTm5uRXdia2VUL25qZnFuUmd6ZE5aR2hvV2I5V29JPQ==

Assinado eletronicamente por: LEUDILENE PEREIRA MENEZES - 24/07/2025 10:36:24

<https://pjepp.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072410362245200000118736878>

Número do documento: 25072410362245200000118736878

pronto para ser lançado, em reação a outro semanário, mas antes por construí-lo. Portanto, devem ser aplicados os percentuais de incremento segundo o Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Jr. citado por Sérgio Antônio Abunaham (ABUNAHAM, Sérgio Antônio, Curso básico de engenharia legal e de avaliações, 4. ed., rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008, p. 50).

Fonte:  
ABUNAHAM, S.A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações, 4. ed., rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008, p. 50 e 329.

MEDEIROS JÚNIOR, J.R., PELLEGRINO, J.C. Método do custo: o terceiro componente. In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, São Paulo: Pini, 1983, p. 101-102.

PELLEGRINO, J.C. Valor em marcha. In: Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações / (patrocínio do) Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, São Paulo: Pini, 1978, p. 282.

54	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
55	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
56	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
57	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
58	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
59	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
60	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
61	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
62	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
63	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
64	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
65	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
66	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
67	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
68	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
69	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
70	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

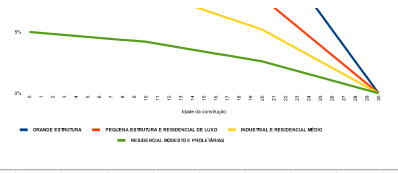


fig. 197

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEUDILENE PEREIRA MENEZES. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tjfc.jus.br>, informe o processo 0716219-40.2023.8.01.0001 e o código T1051NS9.



d2JFTUdCUppYS9uWHFMMzLYmhpZzRMWXU0eFNseG5qUm9aTWxdl1IGZHRQTm5uRXdia2VUL25qZnFuUmd6ZE5aR2hvV2l5V29JPQ==

Assinado eletronicamente por: LEUDILENE PEREIRA MENEZES - 24/07/2025 10:36:24

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072410362245200000118736878>

Número do documento: 25072410362245200000118736878