

Tribunal de Justiça do Estado do Acre Comarca de Rio Branco

1ª Vara Cível

Autos n. **0711471-28.2024.8.01.0001**

Exequente: **Banco Bradesco S/A**

Executado: **Alex Rodrigues Cavalcante**

Auto de Penhora e Avaliação de Imóvel Urbano

Aos dezoito dias do mês dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro (18/12/2024), nesta Cidade e Comarca de Rio Branco, Estado do Acre, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo epigrafado, dirigi-me a Rua Milton Matos, 770, Bosque, nesta cidade, e aí sendo, às 08h30min, após as formalidades legais, **PENHOREI 2 (dois) terrenos urbanos**, sendo um situado na Av. Altamira (referência google maps [-9.943349, -67.809597](#)) e outro na Rua Cláudio Woviac, (referência google maps [-9.943349, -67.809597](#)) Bairro Chico Mendes, Rio Branco-AC, cada um medindo 250m², BCI n. 100307760428001, BCI n. 100307760208001. Feita a penhora, nomeei depositário dos bens o devedor, pois o credor não indicou depositário, que aceitou o encargo, prometendo dele não abrir mão, sem ordem expressa da MMª. Juíza, sob as penas da lei. No dia 07/02/2025, às 09 horas, a fim de identificar com precisão esses terrenos, dirigi-me ao setor de cadastro imobiliário da prefeitura de Rio Branco, sito à Rua Rui Barbosa, Centro, Rio Branco-AC, nos termos do mapa anexado. No dia 08/02/2025, às 11 horas, dirigi-me a Av. Altamira, Chico Mendes, bem como à Rua Cláudio Woviac, Chico Mendes, Rio Branco-AC e **PROCEDI A VISTORIA DOS IMÓVEIS**, conforme fotos abaixo. Com base nas informações colhidas na vistoria, nos documentos anexos, conforme procedimento abaixo descrito, **AVALIEI CADA UM DOS TERRENOS em R\$ 114.039,62 (cento e catorze mil e trinta e nove reais e sessenta e dois centavos), totalizando a penhora em R\$ 228.079,24 (duzentos e vinte e oito mil e setenta e nove reais e vinte e quatro centavos)**. Anoto que as medidas não foram confirmadas por este oficial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
Secretaria Municipal de Finanças

B.C.I. - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

INSCRIÇÃO Nº: 100307760208001

Data de Referência: 18/12/2024

Dados Gerais							
LOGRADOURO AVENIDA ALTAMIRA				NÚMERO		COMPLEMENTO	
BAIRRO CHICO MENDES		CEP 69902672	CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO			TIPO DO IMÓVEL PREDIAL	
NOME DO LOTEAMENTO Nome: ALTAMIRA				LOTE L: 20		QUADRA Q: 03	
Proprietário							
CONTRIBUINTE ALEX RODRIGUES CAVALCANTE						CPF/CNPJ 46545972200	
Domicílio Fiscal							
LOGRADOURO MILTON MATOS				NÚMERO 579		BAIRRO AVIÁRIO	
MUNICÍPIO Rio Branco			COMPLEMENTO			CEP 69900634	
Permissionário / Compromissário							
CONTRIBUINTE						CPF/CNPJ	
Situação Cadastral							
DATA DE CADASTRO	DATA E USUÁRIO DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO			SITUAÇÃO FISCAL		SITUAÇÃO CADASTRAL	
	08/02/2023 21:04:36 Integração com o SIT			INADIMPLENTE		ativo	
	01/06/2017 09:10:32 WebPúblico (Integração de Dados)						
	31/05/2017 10:09:50 izabel.farias						
	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
0776	0208	10,00	1739940040E	250,00	1	1	24,00
CARACTERÍSTICA DO TERRENO				TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO		FATOR	
1-Topografia				Plano		1,00	
2-Pedologia				Normal		1,00	
4-Situação				Meio da Quadra		1,00	
6-Patrimônio				Particular			
7-Natureza Jurídica				Propriedade			
Valor Venal Excedente (R\$)				0,00 UFMRB		169,32	
Valor Venal Total do Terreno (R\$)				21.165,00 Área Excedente (M²)		0,00	
Fator de Correção				1,000 Valor Venal Total das Construções		17.621,24	
Valor do M² do Terreno (UFM)				0,500 Valor Venal do Imóvel (R\$)		38.786,24	
Aliquota				0,50% Fração Ideal Excedente		0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LENILDO FROTA BESSA, liberado nos autos em 26/02/2025 às 13:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0711471-28.2024.8.01.0001 e código cxy9dhw6.

Silgeo URBANO
Inteligência territorial

Inicial Cadastro Ferramentas Sair

Andressa Cristina de Souza Matos > APOIO CADIMMO Alterar Se

Busca rápida:

TERRITORIAIS

Mapa Fotos Parcela Composta

Voltar Mapa | Ver no Google Maps

IMPORTA SHIP PARA AVALIAÇÕES

IMPORTA SHIP

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Cadastral: Endereço:

Bairro: Complemento:

TESTADAS Vincular Histórico Cadastrar

Principal	Logradouro	Sequencial	Lado	Comprimento	Ações
<input checked="" type="checkbox"/>	AVN ALTAMIRA	40	E	10,00	<input type="button" value=""/>

AUTONOMIAS

Autônoma	Endereço	Proprietário	Ações
<input checked="" type="checkbox"/>	AVN ALTAMIRA, -	ALEX RODRIGUES CAVALCANTE	<input type="button" value=""/>

REFERÊNCIAS PARCELA



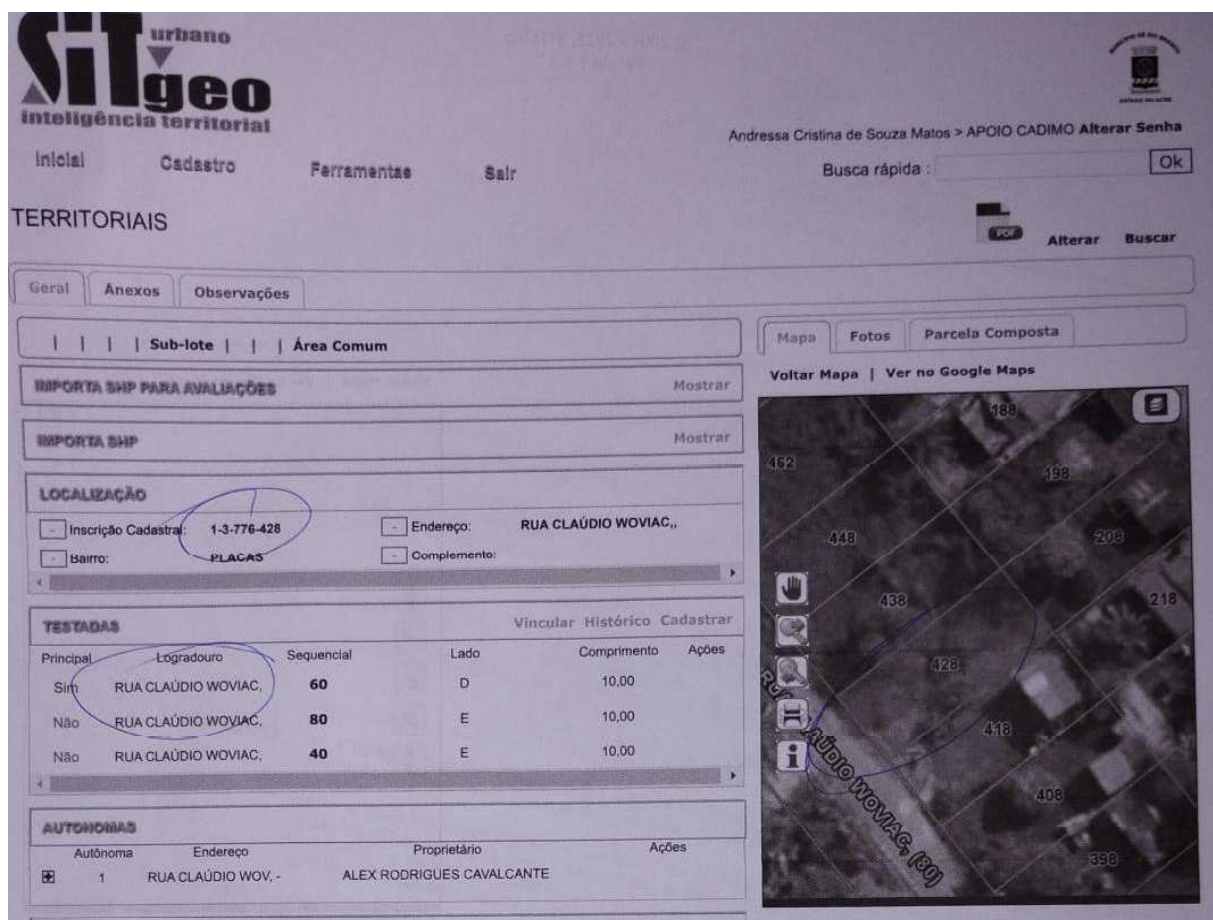
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
Secretaria Municipal de Finanças
B.C.I. - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

INSCRIÇÃO Nº: 100307760208001
Data de Referência: 18/12/2024

Dados Gerais							
LOGRADOURO AVENIDA ALTAMIRA			NÚMERO		COMPLEMENTO		
BAIRRO CHICO MENDES		CEP 69902672	CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO			TIPO DO IMÓVEL PREDIAL	
NOME DO LOTEAMENTO Nome: ALTAMIRA				LOTE L: 20		QUADRA Q: 03	
Proprietário							
CONTRIBUINTE ALEX RODRIGUES CAVALCANTE					CPF/CNPJ 46545972200		
Domicílio Fiscal							
LOGRADOURO MILTON MATOS			NÚMERO 579		BAIRRO AVIARIO		
MUNICÍPIO Rio Branco		COMPLEMENTO			CEP 69900634		
Permissionário / Compromissário							
CONTRIBUINTE					CPF/CNPJ		
Situação Cadastral							
DATA DE CADASTRO	DATA E USUÁRIO DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO			SITUAÇÃO FISCAL		SITUAÇÃO CADASTRAL	
0776	08/02/2023 21:04:36 Integração com o SIT			INADIMPLENTE		ativo	
	01/06/2017 09:10:32 WebPúblico (Integração de Dados)						
	31/05/2017 10:09:50 izabel.farias						
	01/01/1980 00:00:00 WebPúblico (Migração de Dados)						
Dados do Terreno							
QUADRA 0776	LOTE 0208	TESTADA (Metros) 10,00	TRECHO LOGRADOURO 1739940040E	ÁREA DO TERRENO 250,00	QTDE DE CONSTRUÇÕES 1	QTDE DE FRENTES 1	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 24,00
CARACTERÍSTICA DO TERRENO				TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO		FATOR	
1-Topografia				Plano		1,00	
2-Pedologia				Normal		1,00	
4-Situação				Meio da Quadra		1,00	
6-Patrimônio				Particular			
7-Natureza Jurídica				Propriedade			
Valor Venal Excedente (R\$)				0,00 UFMRB		169,32	
Valor Venal Total do Terreno (R\$)				21.165,00 Área Excedente (M²)		0,00	
Fator de Correção				1,000 Valor Venal Total das Construções		17.621,24	
Valor do M² do Terreno (UFM)				0,500 Valor Venal do Imóvel (R\$)		38.786,24	
Aliquota				0,50% Fração Ideal Excedente		0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LENILDO FROTA BESSA, liberado nos autos em 26/02/2025 às 13:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tj-ac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0711471-28.2024.8.01.0001 e código cxy9dhw6.



1. OBJETIVO e FINALIDADE

Atribuir o valor de mercado¹ ao bem objeto da avaliação, visando a sua alienação forçada.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

aspectos gerais: O imóvel encontra-se inserido na na região conhecida como “Parte Alta” da cidade, local em que encontram-se os Loteamentos Altamira, Chico Mendes, Placas, Vitória.

aspectos físicos: O relevo da região é ondulado, com solo predominantemente seco, livre de inundação, apesar de alguns terrenos poderem sofrer alagação por deficiência do sistema de escoamento das águas pluviais.

¹ **Valor de mercado** é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente (ABNT NBR 14653-1, item 0.5).

Superfície: inclinada

Solo: argiloso, úmido.

Infra-estrutura urbana disponível: A região conta com sistema viário regular, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos de forma alternada, água potável de forma alternada, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais nas principais vias.

Restrições físicas e legais ao aproveitamento: Segundo o plano diretor de Rio Branco⁴, o imóvel encontra-se na denominada Zona de Qualificação Urbana -ZQU, cujas restrições legais ao aproveitamento são⁵:

Taxa de Ocupação: 70%

Coefficiente de aproveitamento: 4

Taxa de Permeabilidade: 20%

Gabarito: 4

Sub ou super aproveitamento: o imóvel é sub aproveitado.

4. 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).

⁴ <http://www.riobranco.ac.gov.br/wp-content/uploads/2020/10/ANEXO-6-ZONEAMENTO-URBANO-compactado.pdf>.

⁵ Anexo 05 - Resumo do Urbano de Rio Branco

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 três (03) amostras não discrepantes, o presente trabalho terá grau I de fundamentação.

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.

Mediante pesquisa na internet, constatou-se a existência de terrenos equivalentes na mesma região, que seguem descritos no anexo 01, cujos valores serão usados para obter-se o valor médio do metro quadrado.

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

- 01 descrição da Amostra.
- 02 tratamento da Amostra.
- 03 resumo do zoneamento urbano de Rio Branco.

ANEXO 01 - Descrição da Amostra

Pesquisa da amostra realizada no dia 09/02/2025

1¹- Terreno à venda com destinação residencial ou comercial, localizado no Vila Ivonete, com área de 384 m².

Valor total: R\$ 175.000,00



LOTE | SANTA QUITERIA

LOTE | LOCAÇÃO & VENDA
BAIRRO SANTA QUITÉRIA

- Rua Fragoso Monteiro;
- 384 m²

- . LOCAÇÃO - R\$ 1.100,00
- . VENDA - R\$ 175.000,00

¹ https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/lote-santa-quitéria-1374280911?lis=listing_no_category

ANEXO 01 - Descrição da Amostra

4⁴- Terreno à venda com destinação comercial ou residencial, localizado na bairro Santa Quitéria, com área de 384m².

Valor total: R\$ 230.000,00

TERRENO À VENDA, 384 M² POR R\$ 230.000,00 - SANTA QUITÉRIA - RIO BRANCO/AC

A venda por
R\$ 230.000

(COD: 107009)

📍 Santa Quitéria, Rio Branco/AC



ANEXO 01 - Descrição da Amostra

5⁵- Terreno à venda com destinação residencial ou comercial, localizado no bairro Placas, com área de 288m².

Valor total: R\$ 90.000,00


Acre > Acre > Terrenos, sítios e fazendas > Rio Branco

18/12 às 17:03 |  



R\$ 90.000

Venda

 Chat

Terreno plano pronto para construir

Vende-se terreno 12x24m no bairro placas, rua 1º de janeiro, a 50 metros da rua principal. Ótima localização, próximo a mercado Araújo, escola e parada de ônibus.

Anysuzy Jd
Último acesso há 1 dia

 Na OLX desde abril de 2018

 Placas, Rio Branco - AC

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/terreno-plano-pronto-para-construir-1363902385?lis=listing_no_category

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LENILDO FROTA BESSA, liberado nos autos em 26/02/2025 às 13:34 . Para conferir o original, acesse o site https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/terreno-plano-pronto-para-construir-1363902385?lis=listing_no_category, informe o processo 0714171-28-2024-8-01-0001 e o código VEXYDs4WA

Dados da Amostra

Amostra	Valor	area	valor m ²
1-	R\$ 175.000,00	384	455,73
2-	R\$ 300.000,00	600	500,00
3-	R\$ 90.000,00	414,6	217,08
4-	R\$ 230.000,00	384	598,96
5-	R\$ 90.000,00	288	312,50

VALOR MEDIO DO METRO QUADRADO

R\$ 416,85

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)

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)¹.

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
Valor do metro quadrado de cada amostra	R\$ 455,73	R\$ 500,00	R\$ 217,08	R\$ 598,96	R\$ 312,50
Coefficiente do fator de oferta	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Valor m ² aplicado o fator oferta	R\$ 410,16	R\$ 450,00	R\$ 195,37	R\$ 539,06	R\$ 281,25

Homogeneização da amostra feita a partir dos coeficientes de avaliação

COEFICIENTES DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS					
Item	Melhoramento	Coefficiente mínimo	Coefficiente máximo	Fator mínimo	Fator máximo
1.	Rede de água potável	15%	20%	1,15	1,2
2.	Rede de esgoto sanitário	10%	15%	1,1	1,15
3.	Galerias de águas pluviais	5%	5%	1,05	1,05
4.	Rede de energia elétrica	15%	20%	1,15	1,2
5.	Iluminação pública	5%	5%	1,05	1,05
6.	Guias e sarjetas	5%	10%	1,05	1,1
7.	Pavimentação	10%	30%	1,1	1,3
8.	Arborização e ajardinamento	1%	5%	1,01	1,05
9.	Rede telefônica	5%	5%	1,05	1,05
10.	Transporte coletivo	10%	10%	1,1	1,1

Fonte:
PELLEGRINO, José Carlos; CAIRES, Hélio. Avaliação de glebas suscetíveis de urbanização. In: INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. Avaliações para garantias. São Paulo:Pini, 1983, p.108.

TOPOGRAFIA E SALUBRIDADE**TOPOGRAFIA**

Terreno plano		1
Caimento para o fundo (lote em declive)		
	Até 5%	0,9
	De 5% a 10%	0,8
	Acima de 10%	0,7
Caimento para a frente (lote em active)		
	suave	0,9
	acentuado	0,7
SALUBRIDADE		
Terreno seco		1

Arenoso	0,9
Úmido	0,8
Alagadiço	0,6
Brejosos	0,5
Permanente alagado	0,4

Fonte:
DEI VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim. Avaliação de imóveis urbanos e rurais: método prático e moderno. 4. ed. rev., melhorada e atualizada. São Paulo: Pini, 1979, p. 9.

HOMOGENEIZAÇÃO FEITA A PARTIR DOS COEFICIENTES DE AVALIAÇÃO							Imóvel avaliando
Item	Fator de ponderação	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4	Amostra 5	
1	Rede de água potável	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20%
2	Rede de esgoto sanitário	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15%
3	Galerias de águas pluviais	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5%
4	Rede de energia elétrica	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20%
5	Iluminação pública	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5%
6	Guias e sarjetas	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5%
7	Pavimentação	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30%
8	Arborização e ajardinamento	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
9	Rede telefônica	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5%
10	Transporte coletivo	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10%
11	Fator testada	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10%
12	Fator declive	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
13	Fator consistência	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
14	Fator profundidade	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10%
15	Fator esquina	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
16	Fator frentes múltiplas	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10%
COEFICIENTE FINAL DE HOMOGENEIZAÇÃO		135%	135%	135%	135%	135%	145%
Valor do metro quadrado homogeneizado		R\$ 427,61	R\$ 469,15	R\$ 203,68	R\$ 562,00	R\$ 293,22	

SANEAMENTO DA MÉDIA = +/- 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 m² homogeneizado
1	R\$ 427,61
2	R\$ 469,15
3	R\$ 203,68
4	R\$ 562,00
5	R\$ 293,22
Valor médio da amostra	R\$ 391,13

Valor máximo admitido	R\$ 508,47
Valor mínimo admitido	R\$ 273,79
Desvio padrão	142,5990913
Intervalo de confiança	16,15651537

Logo, observa-se que duas amostras estão fora do intervalo admitido. Assim, excluiremos as amostras 3 e 4, pois elas encontram-se mais afastada do padrão.

Amostra	Valor m² homogeneizado
1	R\$ 427,61
2	R\$ 469,15
3	R\$ 293,22
Valor médio da amostra	R\$ 396,66

Valor máximo admitido	R\$ 515,66
Valor mínimo admitido	R\$ 277,66
Desvio padrão	91,95750067
Intervalo de confiança	10,41880954

Agora, observa-se que todas as amostras estão no intervalo admitido.

CAMPO DE ARBITRÍO = +/- 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, tendo em vista que não foi possível obter amostras semelhantes ao imóvel avaliando e considerando que a localização deste, para fins comerciais, aumentar-se-á o valor médio da amostra em 15%.

CONCLUSÃO

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

R\$ 456,16

BCI n. 100307760428001

Portanto, considerando-se que o terreno avaliando mede, com base no BCI, a avaliação do terreno resulta em	250 m ² R\$ 114.039,62
---	--------------------------------------

BCI n. 100307760208001

Portanto, considerando-se que o terreno avaliando mede (base no BCI) a avaliação do terreno resulta em	250 m ² R\$ 114.039,62
---	--------------------------------------

ANEXO 03 - Resumo do Zoneamento Urbano de Rio Branco

ZONA		USOS ADMITIDOS	TO	CA	TP	GABARITO
Zona Consolidada - ZC		R1, R2, R3, R4, R5 e CSI 2, CSI 1 (vias locais principais) PGT1, GRD e GRN (BR 364) PGT2 e PGT 3, GRD (vias Arteriais e Coletoras) AGF (Com exceção do uso piscicultura e aquicultura)	70%	6	20%	20
Zona em Consolidação - ZEC		R1, R2, R3, R4, R5 e CSI 2 CSI 1 (vias locais principais) PGT1, GRD e GRN (BR 364, e Via Verde) PGT2 e PGT 3, GRD e GRN (Vias Arteriais e Coletoras) AGF	70%	6	20%	16
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
Zona de Ordenamento Territorial - ZOT		R1, R2, R3, R4, R5 e CSI 2 CSI 1 (vias locais principais) PGT1, GRD e GRN (BR 364, e AC 40) PGT2 e PGT 3, GRD e GRN (Vias Arteriais e Coletoras) AGF	60%	4	30%	4
Zona de Vulnerabilidade Ambiental - ZVA	Alta vulnerabilidade	-	-	-	-	-
	Média vulnerabilidade	R1, R2, CSI 2 CSI 1, nas vias locais principais AGF	50%	4	40%	4
	Baixa vulnerabilidade	R1, R2, R4 e R5 e CSI 2 CSI 1 (Vias locais principais e superiores) PGTs 2 e 3, GRD e GRN (Vias Coletoras, Arteriais, BR364 e AC40) PGT1 (BR364 e AC40). AGF	60%	6	30%	6
Zona de Interesse Histórico Cultural - ZHC	Primeiro arruamento/ Plano Acauã Ribeiro	R1, R2, CSI 1. PGT 2 e 3, GRD e GRN nas Vias Coletoras.	50%	4	40%	4
	Plano Penápolis: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico	R1, R2, R3, R4, R5, CSI 1, CSI 2, PGT 2 e 3, GRD e GRN.	80%	3	10%	3
	Plano Penápolis: Traçado Urbanístico e paisagístico	R1, R2, R3, R4, R5, CSI. PGT 2 e 3, UTL e GRN nas vias Arterial e Coletora	70%	6	20%	20

Conforme descrito nos Arts. 55 e 56 da Lei Municipal n. 2222/2016, os diversos usos urbanos são classificados, sendo instituídas as seguintes categorias:

I - **UPE - Usos Perigosos**, compreendendo exercício de atividades que representem grandes riscos provocados por explosão, incêndio ou outro sinistro, a exemplo de: a) estabelecimentos de exploração mineral, que utilizem explosivos em seu processo produtivo; b) fabricação e grandes

ANEXO 03 - Resumo do Zoneamento Urbano de Rio Branco

depósitos de fogos de artifício; c) campos de tiro e congêneres; d) depósitos de explosivos, inflamáveis ou radioativos; e) postos de revenda e pontos de abastecimento de combustíveis.

II - UES - Usos Especiais, compreendendo estabelecimentos potencialmente incômodos ou de risco ambiental, cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas, estando sujeitos a licenciamento, na forma da Lei e segundo critérios fixados pelos órgãos ambientais competentes, a exemplo de: a) estação de tratamento de esgoto; b) cemitérios; c) antenas de radiodifusão e rádio-base e congêneres; d) estabelecimentos de exploração mineral sem utilização de explosivos.

III – AERO – Uso Aeroportuário, compreendendo aqueles espaços destinados a instalação de atividades relacionadas à aeroportos, aeródromos e congêneres.

IV – IND 1 - Uso Industrial com Risco Ambiental Relevante, compreendendo estabelecimentos que representam risco ambiental oriundo de atividades voltadas para industrialização de produtos, estando sujeitos a licenciamento, na forma da Lei e segundo critérios fixados pelos órgãos Ambientais competentes, a exemplo de: a) aterros sanitários e outros estabelecimentos para processamento de detritos; b) beneficiamento de borracha; c) fabricação de tijolos, telhas e artefatos de barro cozido; d) marmoraria.

V – IND 2 - Uso Industrial sem Risco Ambiental Relevante, compreendendo os demais estabelecimentos de atividades voltadas para industrialização de produtos, em que o órgão ambiental ateste ausência ou quantidade desprezível de poluentes de ar, água e do solo, não produtores de ruídos expressivos.

VI - PGT – Os Pólos Geradores de Tráfego são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens, causando impacto na circulação viária do seu entorno imediato e, por vezes, com prejuízos à acessibilidade de toda a região. Os PGT's são classificados de acordo com a característica de trânsito predominante de cada empreendimento:

a) **PGT 1 – Estabelecimentos com trânsito predominante de cargas pesadas** como as indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, companhias de mudanças e congêneres, entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materias como sucata, materiais de construção, e insumos para agricultura que operem com frota de caminhões, madeireira, ferro velho, entulhos; garagens para caminhões e frota de caminhões e ônibus, dentre outros.

b) **PGT 2 – Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte** que por sua característica atraem um grande número de veículos e pedestres como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, mercados, varejões, academias de ginástica, shoppings centers, dentre outros.

c) **PGT 3 – Estabelecimentos com grande concentração de pessoas**, em especial estádios esportivos, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto, escolas e congêneres, instituições de ensino superior, hospitais, prontos-socorros, pavilhões para feiras ou exposições, terminais aviários, rodoviários, ferroviários, dentre outros.

VI - GRN - Geradores de Ruído Noturno, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram movimento externo, sons ou ruídos no horário compreendido entre 22 e 6 horas, a exemplo de: a) salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres; b) campos ou edifícios para esportes e espetáculos; c) locais de culto que utilizem equipamento eletrônico ou de som em cerimônias noturnas.

VIII - GRD - Geradores de Ruído Diurno, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente indústria e oficina que operam máquinas ruidosas.

ANEXO 03 - Resumo do Zoneamento Urbano de Rio Branco

IX - CSI 1 - Estabelecimentos de comércio, serviços e instituições com caráter de maior atratividade de público e relevância quanto ao uso para o contexto da localidade em que se verifica inserido.

X - CSI 2 - Estabelecimentos de comércio, serviços e instituições, não enquadrados nas categorias anteriores.

XI- AGRO IND – AGRO INDUSTRIAL - Atividades relacionadas ao uso rural, especialmente aquelas voltadas para produção e industrialização dos produtos da agricultura e criação de rebanhos, permitidos somente na macrozona rural. Ex: Fabricação de farinha, abate de reses etc.

XII - AGF – AGRO FLORESTAL - Atividades voltadas ao cultivo da terra, possíveis de serem desenvolvidas no interior da macrozona urbana. Ex: Cultivo de flores e plantas ornamentais, horticultura, etc.

XIII - PAPE – PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA E EXTRATIVISTA - Atividades voltadas à criação de rebanhos de animais, agricultura e extrativismo florestal, possíveis somente na macrozona rural. Ex: Cultivo de cereais, criação de bovinos etc.

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.