



**Érclo F. Nunes**  
**Corretor de Imóveis**  
**CreCI 005/26ªRgª-AC**  
**Perito Avaliador Imobiliário**  
**Cofeci/CNAI nº 00524**

**PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO**  
**DE VALOR DE IMÓVEL**

Visa o presente Parecer, atender solicitação do Sr. Silvio Carlos dos Santos, brasileiro, solteiro, professor universitário, portador do CPF-MF nº 090.164.718-71 e CIRG 13.913.941-SSP/AC, residente e domiciliado nessa cidade de Rio Branco – AC sito Rua Salgueiro, 148 – Conjunto Bela Vista, para proceder a **Avaliação Técnica Imobiliária**, em atendimento de seu interesse particular.

Este Parecer de Avaliação atende aos requisitos pertinentes ao mercado imobiliário bem como direcionamentos da ABNT, e ainda da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 957/2006 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

## 1 – Localização

**Imóvel Urbano localizado na Avenida Norte s/n – Distrito Industrial em rio Branco – Acre**





## 2 – Objetivo

Objetiva o presente Parecer a Avaliação Mercadológica de Imóvel, de propriedade do solicitante, para fins exclusivamente de seu interesse particular.

*João*

### 3 – Identificação do imóvel

01 (um) lote de terras urbano, localizado na Avenida Norte s/n – Distrito Industrial, no município de Rio Branco – AC.

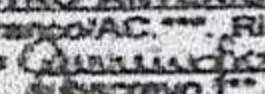
**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIO BRANCO-ACRE

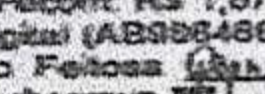
**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

Nr. da Matrícula	Ficha
<b>4.037</b>	<b>01</b>


**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**IMÓVEL:** Um lote de terra urbano situado à Rua Major Jenor, Distrito Industrial, neste Município e Comarca, perfazendo uma área total de 2.640,00m<sup>2</sup> com os seguintes limites e confrontações: Confinando pela frente com a Rua Major Jenor, medindo 63,00 metros; pelo lado direito com as referências cadastrais sob n.º 1.004.0561.0851.001 e 1.004.0561.0808.001, medindo 80,00 metros; pelo lado esquerdo com a referência cadastral n.º 1.004.0561.0119.001 medindo 80,00 metros; e pelos fundos com a Avenida Norte, medindo 33,00 metros. \*\*\* **CADASTRO:** 1.004.0561.0809.001. \*\*\*


**PROPRIETÁRIOS:** SHYRLIANE DE MORAIS FERREIRA MELO, brasileira, autônoma, portadora do RG n.º 235391 SSP/AC, inscrito no CPF n.º 685.556.742-68, casada, neste ato com a anuência do seu esposo JONAS PINTO DE MELO JÚNIOR, brasileiro, portador do RG n.º 337533 SSP/AC, inscrito no CPF n.º 687.959.402-25, residentes e domiciliados em Rio Branco-AC, na razão de 1/8 do imóvel; WILLIAMES DE MORAIS FERREIRA, brasileiro, do lar, portadora do RG n.º 270640 SSP/AC, inscrita no CPF n.º 485.462.002-87, neste ato com a anuência de seu esposo CARLOS LEALDINO FIGUEIREDO DE SOUZA, brasileiro, autônomo, portador do RG n.º 00357A CRTR/AC, inscrito no CPF n.º 673.523.322-00, residentes e domiciliados em Rio Branco-AC, na razão de 1/8 do imóvel; SHEYLA SIMONE DE MORAIS FERREIRA, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 1070974-6 SSP/AC, inscrita no CPF n.º 011.083.837-85, neste ato com a anuência do seu esposo EDUARDO FERREIRA FILHO, autônomo, portador do RG n.º 184.088 SSP/AC, inscrito no CPF n.º 308.187.932-04, residentes e domiciliados em Rio Branco-AC, na razão 1/8; WILLINGTON DE MORAIS FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior capaz, autônomo, portador do RG n.º 230378 SSP/AC, inscrito no CPF n.º 567.223.622-72, residente e domiciliado em Rio Branco-AC, na razão de 1/8; WILSON VICENTE FERREIRA JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior capaz, portador do RG n.º 234957 SSP/AC, inscrito no CPF n.º 731.152.232-34, residente e domiciliado em Rio Branco-AC, na razão de 1/8; WILSIANE DE MORAES FERREIRA SOUZA, brasileira, autônoma, portadora do RG n.º 211520 SSP/AC, inscrito no CPF n.º 478.159.482-15, neste ato com anuência do seu esposo, JEAN MARCOS LUNIER DE SOUZA, brasileiro, radiologista, portador do RG n.º 269022 SSP/AC, inscrito no CPF n.º 44.058.712-72, residentes e domiciliados em Rio Branco-AC, na razão de 1/8. \*\*\* **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 24.335, de 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC. \*\*\* Rio Branco-AC, 13 de fevereiro de 2015. \*\*\* Eu, Gabriela Guerreiro Feltosa , o digital e assino. Eu, Oficial de Registro Substituto. \*\*\*

**AV-014.037** - Em 13 de fevereiro de 2015, **INDISPONIBILIDADE**, Por requerimento datado em 09/02/2015, procede-se a esta averbação para fazer constar a **restrição de indisponibilidade sobre o imóvel da omissão matrícula**, conforme decisão proferida nos autos n. 0700007-22.2015.8.01.0001, exarada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Marcelo Coelho de Carvalho, figurando como Autor Silvio Carlos dos Santos e Réus Shyrliane de Moraes Ferreira Melo e outros. **Prontuação n.º 12.535, de 02/02/2015, Rio Branco-AC.** Emote: R\$ 31,79; Fecom: R\$ 1,87; Funfa: R\$ 3,74; ISSQN: R\$ 1,59; Total: R\$ 38,99. Selo de Fiscalização Digital (AB888488-04) Código de Segurança (658D-6873-A312-8C52). Eu, Gabriela Guerreiro Feltosa , o digital e assino. Eu, Oficial de Registro Substituto. \*\*\*

**Dr. Felipe Belchior**  
Substituto



Tribunal de Justiça do Estado do Acre  
2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio Branco  
Selo: A7000148B6 - Chave: 7FAFF - 1H1A  
Data/Hora: 04/03/2022 10:38:21  
Elias Gomes de Lima Junior  
Valor Total: R\$ 31,40  
Fecom: R\$1,56 - Funef: R\$3,14  
Consulte a autenticidade:  
selo.tjac.jus.br



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

Página 1





#### 4 – Descrição do Imóvel

Terreno medindo 63,00 metros de frente para Rua Major Jenor, 80,00 metros pelo lado direito, 80,00 metros pelo lado esquerdo, e 33,00 metros no lado fundiário com Avenida Norte, totalizando 2.640,00m<sup>2</sup>, localizado em área residencial/comercial/industrial, com empreendimentos comerciais de pequeno a grande porte em seu entorno, terreno em rua pavimentada com asfalto, dispõe de rede de água, esgoto, conta com rede de energia elétrica, e linhas de ônibus regular em vias principais, contando ainda em seu entorno com presença do poder público em suas diversas áreas de atuação (saúde, educação, segurança, lazer, esportes).

#### 5 – Metodologia Avaliatória

Para avaliar o imóvel objeto deste, buscamos informações (além das que dispomos no exercício diário de nossa profissão) de imóveis comercializados ou de possível comercialização no entorno, para ponderar e identificar o potencial de desenvolvimento e expansão valorativa do aludido.

Considero diante de tal que, na área em que se encontra localizado, é uma região de média/regular expansão. Utiliza-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, pois esse é o que melhor define o valor através da comparação de assemelhados no que diz respeito às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

#### 6 – Análise Mercadológica

Localizado em uma área que conta com alguns imóveis disponíveis para comercialização e principalmente buscamos identificar assemelhados com as características do aludido, inferimos nossa análise diretamente na comparação de mercado e ofertas inseridas na região e ainda em informações colhidas junto a outros colegas profissionais atuantes no mercado com os quais trocamos informações mercadológicas no dia a dia.

## 7 – Vistoria ao Imóvel

Realizada no dia 14 de junho de 2022, por indicação do Sr. Silvio Carlos dos Santos.

## 8 – Avaliação Ponderada do Imóvel

Para efeito de cálculo do valor venal do imóvel utilizei-me de pesquisa de valores (por comparativo em m<sup>2</sup>), praticados na região, em imóveis disponíveis a negociação.

Valor do terreno	2.640,00m <sup>2</sup> X R\$ 285,00	R\$ 752.000,00
<b>Valor total de avaliação</b>		<b>R\$ 752.000,00</b>

Obs: a presente avaliação ateve-se especificamente a precificação de terreno sem benfeitorias e/ou construções de qualquer natureza.



É prática usual em Parecer Avaliatório, e para ser coerente com a descrição e relação do imóvel com o mercado, aplicarmos uma variação da ordem de 10% (dez) por cento, para maior ou para menor no valor total, como possível margem de negociação.

## CONCLUSÃO:

É conclusivo no entender desse Avaliador que, o valor médio atribuído ao imóvel e de: **R\$ 752.000,00 (setecentos e cinquenta e dois mil reais).**

Variável de 10% para maior/menor

Limite inferior = R\$ 677.160,00

Limite superior = R\$ 827.640,00

\* Valor de m<sup>2</sup> considerando somente valor de terra nua, desprezando possíveis construções fincadas na área, conforme solicitado.

Rio Branco (AC), 22 de junho de 2022.

Ércio Ferreira Nunes  
Corretor de Imóveis  
CRECI 005/26<sup>a</sup>Rg<sup>a</sup>-AC  
Perito Avaliador Imobiliário  
COFECI/CNAI 00524-DF  
Bel. em Geografia

Rua Aluizio de Azevedo, 79 – Conj. Esperança  
Conj. Bela Vista Q-36, C-39  
Fones: (68) 99211-8911  
e-mail: efncorretor@gmail.com  
69975-174-Rio Branco – Acre