



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE  
3ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Autos n.º 0701425-77.2024.8.01.0001  
Classe Execução de Título Extrajudicial  
Credor Banco Santander SA  
Devedor Alessandro Mendonça Nasserla e outro

## Auto de Avaliação de Imóvel Urbano

Em cumprimento a ordem judicial supra descrita, no dia 25 de fevereiro de 2025, dirigi-me à Rua Pernambuco, Bosque, Rio Branco-AC e, com base nas informações colhidas na vistoria, nos documentos anexos, conforme procedimento abaixo descrito, **AVALIEI O IMÓVEL EM: R\$ 518.400,00 (quinhentos e dezoito mil e quatrocentos reais)**, a saber:

### BEM AVALIADO

Terreno Matrícula 16.772, Livro 2, Fl. 01, Ofício de Registro de Imóveis. Situado à Rua Pernambuco, medindo 8 m. De frente, 36m lado direito, 36m lado esquerdo, 8m nos fundos, com área total de 288m<sup>2</sup>.

### OBJETIVO e FINALIDADE

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

#### 1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Aspectos gerais: O imóvel está situado no Bairro Bosque, região metropolitana, considerada área nobre da cidade, com uso predominante para fins comerciais.

Aspectos físicos: O relevo da região é levemente ondulado, com solo predominantemente seco, livre de inundação.

Uso e ocupação do solo: Essa região, segundo o plano diretor de Rio Branco, encontra-se na denominada Zona Consolidada - ZC, 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.

**Infraestrutura urbana:** 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+

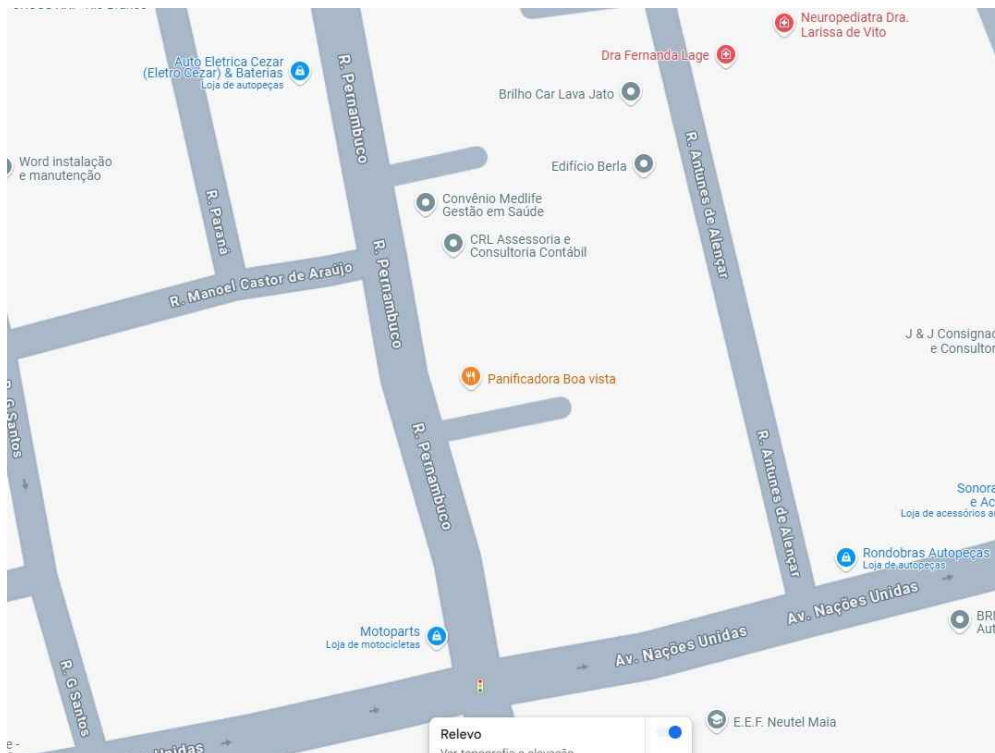
Atividades existentes: comércio e serviços.

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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE  
3ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

### Imagens aéreas da região (Google Maps)



### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

**Localização:** situado na Rua Pernambuco, Bosque, Rio Branco. Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor: o imóvel é utilizado para fins comerciais, estando situado em região cujo uso se dá predominantemente para tal atividade.

**Aspectos físicos:**

**Forma:** irregular

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

**Superfície:** plana

**Solo:** argiloso, seco.

**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 Branco, o

2

Endereço: Av. Paulo Lemos de Moura Leite, 878 - Cidade da Justiça, Portal da Amazônia - CEP 69915-777,  
Fone: (68) 3212-8448, Rio Branco-AC - E-mail: vaciv3rb@tjac.jus.br - Mod. 19666 - Autos n.º  
0701425-77.2024.8.01.0001



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE  
**3ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco**

imóvel encontra-se na denominada Zona em Consolidação, cujas restrições legais ao aproveitamento são (conforme tabela no anexo 1):

**Taxa de Ocupação:** 70%

**Coefficiente de aproveitamento:** 4

Taxa de Permeabilidade: 20%

**Gabarito:** 4

Sub ou super aproveitamento: adequadamente aproveitado.

### **1. 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).

Por isso, no presente caso adotar-se-á o método comparativo, 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 segundo o Sinapi.

### **5. 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, cujos valores serão usados para obter-se o valor médio do metro quadrado na região.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE  
**3ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco**

**5.1 Amostras**

	<p><b>Terreno Bosque 480m²</b>                      Rua Severiano, 320, Bosque - Rio Branco/AC                      Cód.: 4677</p> <p>Economize R\$ 50.000,00  <b>VENDA: DE R\$ 220.000,00</b>  <b>POR: R\$ 170.000,00</b></p> <p>10,00 x 48,00 Dimens.      480m² Totais</p> <p><a href="#">SABER MAIS</a></p>
	<p><b>Terreno Bosque 300m²</b>                      Rua Isaura Parente, s/n, Bosque - Rio Branco/AC                      Cód.: 4382</p> <p>Economize R\$ 20.000,00  <b>VENDA: DE R\$ 320.000,00</b>  <b>POR: R\$ 300.000,00</b></p> <p>10,00 x 30,00 Dimens.      300m² Totais</p> <p><a href="#">SABER MAIS</a></p>
	<p><b>Terreno Bosque 1.680m²</b>                      Rua Alexandre Farhat, 71, Bosque - Rio Branco/AC                      Cód.: 4590</p> <p>Venda  <b>R\$ 800.000,00</b></p> <p>25,00 x 50,00 Dimens.      1.680m² Totais</p> <p><a href="#">SABER MAIS</a></p>
	<p><b>Terreno Bosque 936m²</b>                      Rua José De Melo, 360, Bosque - Rio Branco/AC                      Cód.: 4196</p> <p>Venda  <b>R\$ 936.000,00</b></p> <p>936m² Totais</p> <p><a href="#">SABER MAIS</a></p>
	<p><b>Terreno Bosque</b>                      Rua Hugo Carneiro, 1, Bosque - Rio Branco/AC                      Cód.: 2866</p> <p>Venda  <b>R\$ 1.100.000,00</b></p> <p>11,20 x 44,30 Dimens.</p> <p><a href="#">SABER MAIS</a></p>
	<p><b>Terreno Bosque</b>                      Rua Alvorada, 36, Bosque - Rio Branco/AC                      Cód.: 5070</p> <p>Venda  <b>R\$ 1.200.000,00</b></p> <p><a href="#">SABER MAIS</a></p>



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE  
3ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

## 5.2 Tabela Tratamento das Amostras

AMOSTRA	ÁREA TOTAL	VALOR OFERTA	VALOR M <sup>2</sup>
1	480m <sup>2</sup>	R\$ 170.000,00	R\$ 354,16
2	300m <sup>2</sup>	<b>R\$ 300.000,00</b>	<b>R\$ 1.000,00</b>
3	1680m <sup>2</sup>	R\$ 800.000,00	R\$ 476,40
4	936m <sup>2</sup>	<b>R\$ 936.000,00</b>	<b>R\$ 1.000,00</b>
5	496,16m <sup>2</sup>	<b>R\$ 1.100.000,00</b>	<b>R\$ 2.217,00</b>
6	405,42m <sup>2</sup>	<b>R\$ 1.200.000,00</b>	<b>R\$ 2.961,35</b>

\*Obs: Pode-se observar que há grande variação no preço dos terrenos, considerando-se como causa, sobretudo, a viabilidade para uso comercial deles.

## 5.3 Valor venal do terreno

Conforme salientado supra, há grande número de ofertas de terrenos na região denominada Bosque, na cidade de Rio Branco. Contudo, por se tratar de uma região de área abrangente, cujo uso setorial pode variar entre predominantemente residencial e predominantemente comercial, estando o imóvel avaliado situado em área de uso predominantemente comercial, somo salientado alhures, avalio o metro quadrado na Região em R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), perfazendo um total de **R\$ 518.400,00 (quinhentos e dezoito mil e quatrocentos reais)**.

Do que para constar, lavro o presente auto que vai devidamente assinado por mim e pelo Representante da Devedora.

Rio Branco-AC, 25 de fevereiro de 2025

NOZEMAR Leite de Souza  
Oficial de Justiça



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE  
**3ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco**

ANEXOS

Anexo I - Tabela Custo da Construção por M²

**Nozemar Leite de Souza**  
 Oficial de Justiça

\*  
 Depositário

**CIENTE**  
 Declaro que, nesta data, fui intimado da penhora supra, e do prazo para embargos à execução.  
 Em, .....de ..... de .....

Executado Cônjuge do Executado