

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Autos n.º 0012156-38.2008.8.01.0001
 Classe Execução Fiscal
 Credor Estado do Acre
 Devedor C. Arab - Comercial

Diligências determinadas: Em cumprimento ao Mandado de Avaliação, extraído dos autos em epígrafe, procedi à vistoria nos locais dos imóveis e passo a fazer a avaliação dos mesmos, a seguir:

IMÓVEL 1:

01 (um) lote de terreno de edificação número NO-23-14-5-01, situado na Rua Cel. Fontenele de Castro, Estação Experimental, nesta cidade, matriculado na 1ª Serventia de Registro de Imóveis desta Comarca sob o n.º 2.658TR;

DA DOCUMENTAÇÃO:

TRANSPORTE		1ª SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TITULAR LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 1453	FOLHA 01	
Rio Branco, 20 de novembro de 2002.		
MATRÍCULA: 1.453; LIVRO: 4-D; FOLHA: 73; DATA: 13 de janeiro de 1975; Circunscrição: Rio Branco -Acre.- DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO: - CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Um lote de terreno de edificação número NO-23-14-5-01, situado à travessa Neuza, zona urbana desta cidade.- CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Um lote de terreno de edificação número NO-23-14-5-01, pertencente ao patrimônio deste município e assinalado na respectiva planta, verificando-se ter uma área de 282,75m2 (duzentos e oitenta e dois metros e setenta e cinco centímetros quadrados) e um perímetro de 10,00+29,00+29,00+ 9,50= 77,50ml (setenta e sete metros e cinquenta centímetros lineares), limitando-se: pela frente à travessa Neuza, pelo lado direito com a Sra. Janete Jongles de Souza; pelo lado esquerdo Com a Rua Coronel Fontenele de Castro e pelos fundos com o Sr. Fernandes Rodrigues Trindade.- Rio Branco, 13 de janeiro 1975.- Luiz Gonzaga B. de Lima.- Oficial.-		



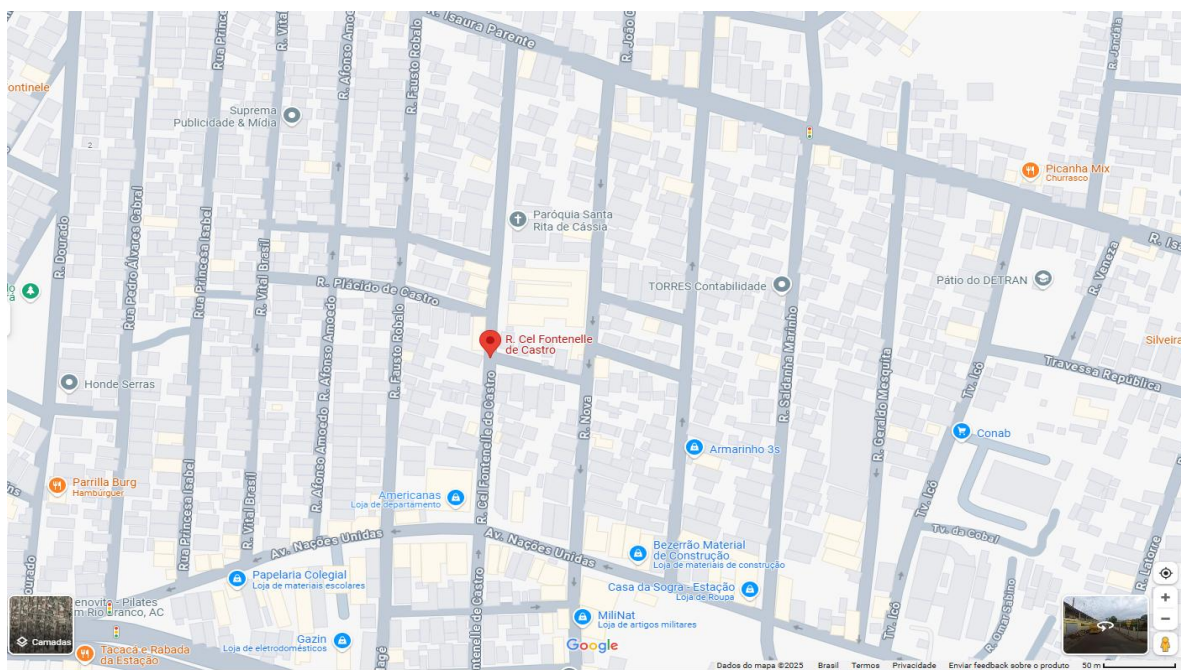
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
Secretaria Municipal de Finanças
B.C.I. - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

INSCRIÇÃO Nº: 100400320131001
Data de Referência: 02/09/2022

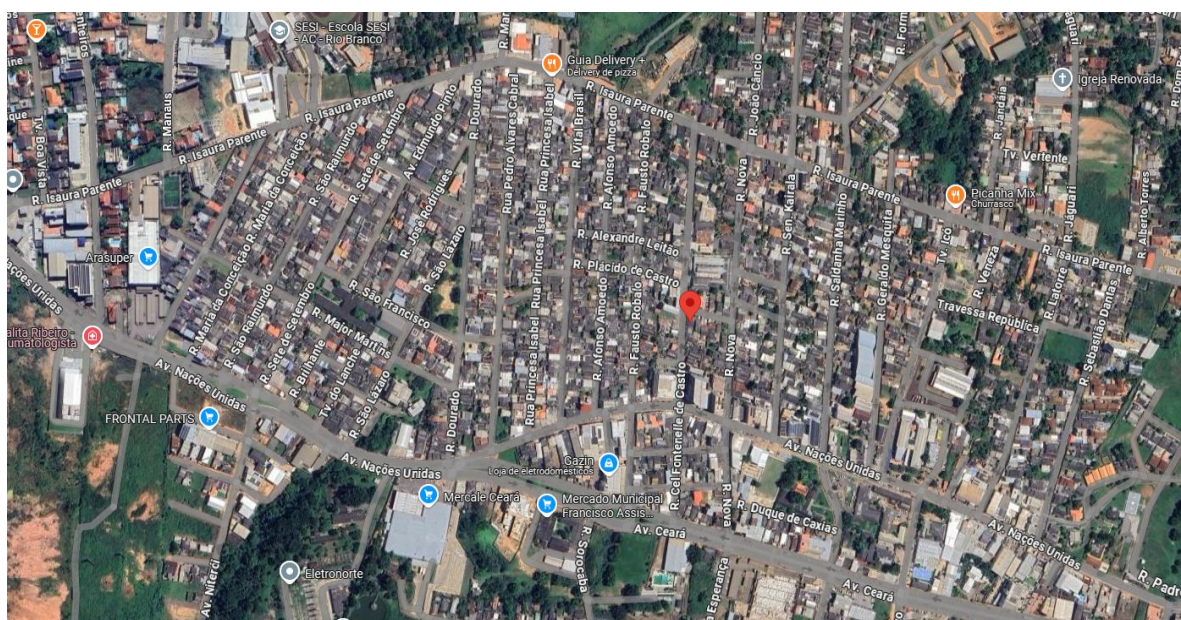
Dados Gerais							
LOGRADOURO RUA PLÁCIDO DE CASTRO,				NÚMERO 108		COMPLEMENTO 0000	
BAIRRO ESTACÇÃO EXPERIMENTAL			CEP 69918190		CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO		TIPO DO IMÓVEL PREDIAL
NOME DO LOTEAMENTO Nome:				LOTE L:		QUADRA Q:	
Proprietário							
CONTRIBUINTE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO ESTACÇÃO EXPERIMENTAL						CPF/CNPJ 14279327000159	
Domicílio Fiscal							
LOGRADOURO RIO BRANCO				NÚMERO 000000		BAIRRO NOVA ESPERANÇA	
MUNICÍPIO RIO BRANCO			COMPLEMENTO			CEP 69905114	
Permissionário / Compromissário							
CONTRIBUINTE						CPF/CNPJ	
Situação Cadastral							
DATA DE CADASTRO		DATA E USUÁRIO DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO				SITUAÇÃO FISCAL	
07/07/2016 10:09:37		ana.estevao				INADIMPLENTE	
28/11/2015 14:26:24		WebPúblico (Manipulação Interna)				SITUAÇÃO CADASTRAL	
08/02/2015 18:20:21		WebPúblico (Manipulação Interna)				ativo	
01/01/1980 00:00:00		WebPúblico (Migração de Dados)					
Dados do Terreno							
QUADRA 0032	LOTE 0131	TESTADA (Metres) 10,50	TRECHO LOGRADOURO 1297800020E	ÁREA DO TERRENO 243,00	QTD DE CONSTRUÇÕES 1	QTD DE FRENTE	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 278,66
CARACTERÍSTICA DO TERRENO				TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO		FATOR	
1-Topografia				Plano		1,00	
2-Pedologia				Normal		1,00	
4-Situação				Esquina ou + Frente		1,20	
6-Patrimônio				Particular			
7-Natureza Jurídica				Propriedade			
Valor Venal Excedente (R\$)				0,00 UFNRB		153,86	
Valor Venal Total do Terreno (R\$)				13.229,6421 Área Excedente (M²)		0,00	
Fator de Correção				1,200		Valor Venal Total das Construções	
						24.316,07	
Valor do M² do Terreno (UFM)				0,927		Valor Venal do Imóvel (R\$)	
						37.545,71	
Aliquota				2,00%		Fração Ideal Excedente	
						0,00	
Dados da Construção 1							
NÚMERO DO HABITE-SE	DATA DO HABITE-SE	QTD DE PROPRIETÁRIOS	DATA DO ALVARÁ	Nº DO ALVARÁ	FRAÇÃO IDEAL	ÁREA TOTAL (M²)	
		1			77,297	88,64	
DESCRIÇÃO DE VALORES CALCULADOS							
Valor Venal da Construção				24.316,07			
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO		INFO CARACTERÍSTICAS DA		FATORES			
1-Tipo de Imóvel		Sala ou Conjunto					
3-Qualidade Construção		Regular		0,8430			
4-Utilização do Imóvel		Prestação de Serviço					
8-Tipo de Construção		Alvenaria					
14-Piscina		Não		5,0000			
15-Comercial		Comércio - PSPA		1,0000			
Dados Legais do Imóvel							
Nº DO DOCUMENTO	TIPO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	FOLHA DO DOCUMENTO	LIVRO DO DOCUMENTO			
Testadas do Lote e Serviços							
CÓDIGO	LOGRADOURO	LADO				LARGURA	
1297800020E	RUA PLÁCIDO DE CASTRO, Bairro: ESTACÇÃO EXPERIMENTAL	ESQUERDO				0	
Serviços		Serviços		Serviços			
01-EMPLACAMENTO		03-SARJETAS		04-LIMPEZA PÚBLICA			
05-REDE TELEFÔNICA		06-ILUMINACAO PÚBLICA		07-REDE DE AGUA			
09-COLETA DE LIXO ALTERNADO		11-REDE ELÉTRICA		12-PAVIMENTACAO ASFALTICA			

DA LOCALIZAÇÃO

O Imóvel avaliado localiza-se na Rua Coronel Fontinele de Castro, nº 108, esquina com a Travessa Plácido de Castro, no Bairro Estação Experimental, nesta Cidade.



Localização por mapa (Macro Região)



Localização por Satélite



Central de Mandados de Rio Branco – CEMAN
Sala dos Oficiais de Justiça
Prédio dos Juizados Especiais Cíveis - Cidade da Justiça



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- TV a cabo e internet;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

SERVIÇOS URBANOS

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- escolas públicas e particulares, inclusive, uma faculdade;
- um centro comercial e supermercados bem próximos;
- instituição bancária;
- órgãos públicos e serviço de saúde (Unidade de Saúde Barral Y Barral); e
- segurança pública, ficando, também nas proximidades da Delegacia de Flagrantes.

FATORES A SEREM CONSIDERADOS

Há que se destacar que o imóvel se encontra aparentemente desabitado (todas as vezes em que ali estive, estava sempre fechado e o aspecto constante de abandono – paredes pichadas, demonstraram que não há ninguém morando ou visitando o local), impossibilitando uma vistoria em seu interior e, pelo exterior, se pode verificar que não foi feito qualquer tipo de reparo, reforma ou melhoramento, não se podendo precisar, ainda, se existe algum tipo de dano em sua estrutura.

FOTOS ATUAIS DO IMÓVEL:



Ademais, imóvel faz parte de terreno plano e, como verificado acima, tem-se que o mesmo possui uma localização privilegiada, ficando bem próximo ao centro comercial do Bairro Estação Experimental, estando em uma área mista (parte de casas, parte de comércios e prédios), na esquina de dois logradouros (Rua Fontinele de Castro e Travessa Plácido de Castro).

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

Nas pesquisas realizadas nos sites de imobiliárias da Cidade, não foi localizado nenhum imóvel exatamente igual ao parâmetro, entretanto, pode-se tirar uma média dos preços, considerando as especificidades.



Venda R\$385.000

Sobrado residencial (Casa com...

1 ampla sala americana, cozinha moderna, 1 quarto, 1 WC, despensa e lavabo. br Área externa br (1 banheiro [...])

2 Dormitórios 3 Banheiros ...

Estação Experimental, Rio Branco...



Venda R\$350.000

Casa a venda

Uma casa medindo 118, 03 metros quadrados, construída em um lote medindo 252,29 metros quadrados, situada no [...]

3 Dormitórios 2 Banheiros ...

Estação Experimental, Rio Branco...



Venda R\$150.000

Vendo casa

No bairro estação experimental. Br NÃO FINANCIA br Somente interessados ENTRAR EM CONTANDO 981188470

2 Dormitórios 2 Banheiros ...

Estação Experimental, Rio Branco...

CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas, que o primeiro imóvel urbano, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Coronel Fontinele de Castro, nº 108, esquina com a Travessa Plácido de Castro, no Bairro Estação Experimental, nesta Cidade, pode ser AVALIADO pelo VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO), em: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

IMÓVEL 2:

01 (um) imóvel, situado na Av. Antônio da Rocha Viana, nº 1420, Bosque, Quadra P, lote 01, nesta cidade, matriculado na 1ª Serventia de Registro de Imóveis desta Comarca sob o n.º 91.

DA DOCUMENTAÇÃO

MATRICULA = 91 =		FICHA = 01 =	PODER JUDICIÁRIO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE RIO BRANCO Rio Branco, 11 de abril de 1984.
Imóvel: Um terreno urbano, situado à Rua Pernambuco no Bairro Bosque, na te 1º Distrito, desta capital, medindo 20,00m., de frente; 50,00m. lado direito; 50,00m. no lado esquerdo e 20,00m. nos fundos, com área total de 1.000,00m ² (Mil Metros Quadrados), com os limites e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Pernambuco; pelo lado direito com o lote nº 1285; pelo lado esquerdo com a Rua Alegria e pelos fundos com o lote 1203, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Rio Branco, sob nº 01.4.111.127 5.001.151.			
PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Rio Branco - Acre.			
REGISTRO ANTERIOR: 3.164 (fls. 26/33, do lvº 3-H) deste Cartório.			
REGISTRO DE IMÓVEIS OFICIAL Antonio Luciano de Oliveira Filho RIO BRANCO - ACRE		O Oficial: <i>[Assinatura]</i> Antonio Luciano de Oliveira Filho.	



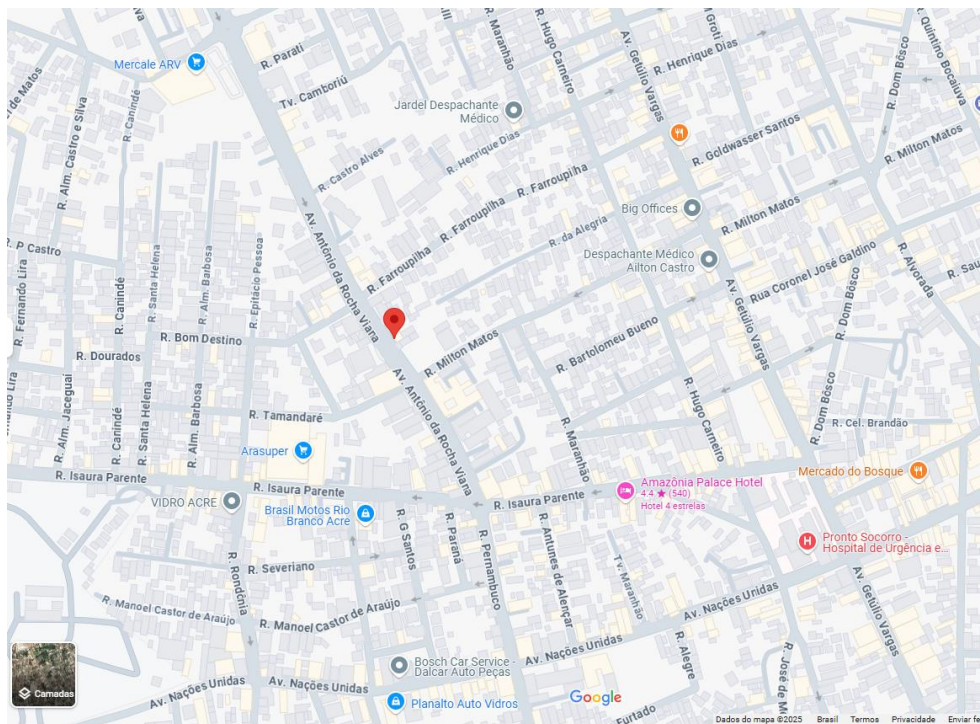
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
Secretaria Municipal de Finanças
B.C.I. - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

INSCRIÇÃO Nº: 100406470205001
Data de Referência: 02/09/2022

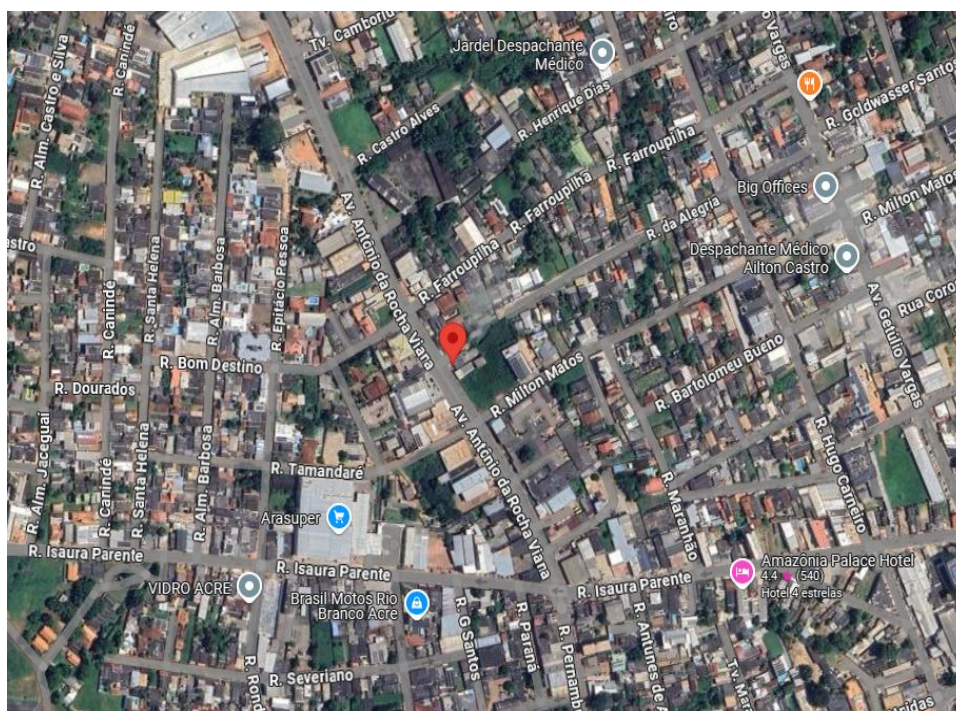
Dados Gerais	
LOGRADOURO AVENIDA ANTONIO DA ROCHA VIANA	NÚMERO 1420
BAIRRO BOSQUE	COMPLEMENTO 0000
CNPJ	TIPO DO IMÓVEL PREDIAL
NOME DO LOTEAMENTO Nome: BOSQUE	LOTE L: 02
QUADRA Q: 2	
Proprietário	
CONTRATANTE LORRENA VIDAL CALIB	CPF/CNPJ 74491431272
Domicílio Fiscal	
LOGRADOURO CEL. ALEXANDRINO	NÚMERO 389
MUNICÍPIO RIO BRANCO	BAIRRO BOSQUE
COMPLEMENTO	CEP 69209730
Permissãoário / Compromissário	
CONTRATANTE	CPF/CNPJ
Situação Cadastral	
DATA DE CADASTRO	DATA E USUÁRIO DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO
	26/04/2021 10:01:17 frederico.amaro
	26/04/2021 09:36:41 frederico.amaro
	26/04/2021 09:36:36 frederico.amaro
	01/04/2020 10:31:46 WebPúblico (Integração de Dados)
	03/12/2019 10:04:49 WebPúblico (Manipulação Interna)
SITUAÇÃO FISCAL ADIMPLENTE	SITUAÇÃO CADASTRAL ativo
Dados do Terreno	
QUADRA 0647	LOTE 0205
TESTADA (Metros)	11,42
FRENTE DO LOGRADOURO	1092800060D
ÁREA DO TERRENO	440,00
QTD DE CONSTRUÇÕES	1
QTD DE FRENTES	1
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	226,22
Características do Terreno	
1-Topografia	Plano
2-Pedologia	Normal
4-Situação	Meio da Quadra
6-Patrimônio	Particular
7-Natureza Jurídica	Propriedade
Valor Venal Excedente (R\$)	0,00
Valor Venal Total do Terreno (R\$)	59.415,5751
Fator de Correção	1,000
Valor do M² do Terreno (OFM)	2,380
Alíquota	2,00%
Valor Venal Excedente (R\$)	0,00
Valor Venal Total das Construções	66.214,62
Valor Venal do Imóvel (R\$)	155.630,20
Fração Ideal Excedente	0,00
Dados da Construção 1	
NÚMERO DO NABE-SE	DATA DO NABE-SE
QTD. FRENTES	1
DATA DO ALVARÁ	Nº DO ALVARÁ
FRAÇÃO IDEAL	225,252
ÁREA TOTAL (M²)	115,81
Descrição de Valores Calculados	
Valor Venal da Construção	66.214,62
Características da Construção	
1-Tipo de Imóvel	Sala ou Conjunto
3-Qualidade Construção	Médio
4-Utilização do Imóvel	Prestação de Serviço
8-Tipo de Construção	Alvenaria
14-Piscina	Não
15-Comercial	Comércio - PSPA
Dados Legais do Imóvel	
Nº DO DOCUMENTO	TIPO DO DOCUMENTO
DATA DO DOCUMENTO	FOLHA DO DOCUMENTO
LIVRO DO DOCUMENTO	
Testadas do Lote e Serviços	
CODIGO	LOGRADOURO
1092800060D	AVENIDA ANTONIO DA ROCHA VIANA Bairro: BOSQUE
LADO	LARGURA
DIREITO	0
Serviços	
01-EMPLACAMENTO	03-SARJETAS
05-REDE TELEFONICA	04-ILUMINACAO PUBLICA
11-REDE ELETRICA	07-REDE DE AGUA
	12-PAVIMENTACAO ASFALTICA
	13-COLETA DE LIXO DIARIO

DA LOCALIZAÇÃO

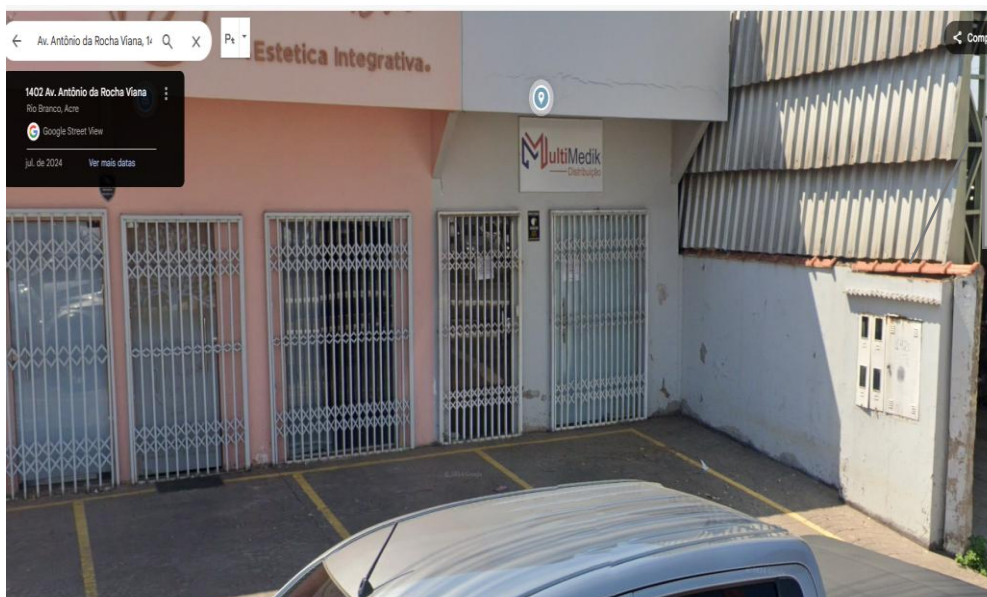
O outro Imóvel avaliado está localizado na Avenida Antônio da Rocha Viana, 1420, Bairro Bosque, nesta Cidade (antigamente, o logradouro ainda era chamado de Pernambuco, conforme consta do documento do Cartório de Imóveis).



Localização por mapa (Macro Região)



Localização por Satélite



nº 1.420

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- rede de água;
- esgoto;
- limpeza pública;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- TV a cabo e internet;
- pavimentação asfáltica;

- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

SERVIÇOS URBANOS

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- escola pública e particular, nas proximidades;
- possui pelo menos 02 (duas) academias de bom porte, postos de combustível, órgãos públicos, além de um supermercado (Mercalé) bem próximos;
- fica bem próximo ao Pronto Atendimento Adulto e Infantil da Unimed em também, do Laboratório da Unimed;
- vários comércios; e
- o acesso ao Centro da Cidade é bem facilitado.

FATORES A SEREM CONSIDERADOS

Há que se destacar que o imóvel avaliado é do tipo comercial, com 04 (quatro) salas de tamanho pequeno, sendo a edificação aparentemente nova, estando localizado numa área bem conceituada da Cidade, de crescente valorização, próximo a bairros como Village Wilde Maciel e Jardim Manoel Julião e nas proximidades de imóveis de bom padrão de construtivo.

FOTOS ATUAIS DO IMÓVEL:





ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)



[Terrenos e Lotes à Venda em Village Wilde Maciel, Rio Branco - AC](#)

Venda > ... > Rua Ubatuba

1 Lotes/Terrenos à venda na Rua Ubatuba - Village Wilde Maciel, Rio Branco - AC



Lote/Terreno para comprar

Village Wilde Maciel, Rio Branco
Rua Ubatuba

434 m²

R\$ 190.000

WhatsApp Contatar

[Lotes/Terrenos à venda na Rua Ubatuba - Village Wilde Maciel, Rio Branco - AC](#)



Conjunto comercial

Conjunto comercial à venda em Vila Ivonete
Avenida Antônio da Rocha Viana, 3152 - Vila Ivonete
Rio Branco - AC

360 m² Útil 0 Quarto 5 Banheiros

Venda R\$ 800.000

Disponível em: [Terrenos e Lotes à Venda em Village Wilde Maciel, Rio Branco - AC](#)

CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas, que o segundo imóvel urbano, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Avenida Antônio da Rocha Viana, 1420, Bairro Bosque, nesta Cidade (antigamente, o logradouro ainda era chamado de Pernambuco), pode ser AVALIADO pelo VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO), em: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Feita a avaliação dos imóveis acima; em seguida, lavrei o presente Auto, em 14 (quatorze) laudas digitadas, que lido, foi devidamente assinado digitalmente.

Luciana Maria Lima Martins

Oficiala de Justiça

(assinado digitalmente)