

Por oportuno, tendo apresentado seu Parecer Técnico, pede a V.Exa. que seja determinada a liquidação do complemento dos seus **Honorários Periciais**, no valor de **R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)**, com os devidos acréscimos legais, através de Mandado de Pagamento / Transferência Eletrônica, que poderá ser efetuado para a conta de titularidade deste Perito Judicial no:

Banco do Brasil (001)
Agência 2865-7
Conta Corrente nº 11.398-0
CPF nº 725.262.387-49

Termos em que, espera deferimento.

Do Rio de Janeiro para Rio Branco, AC, 04 de setembro de 2025.

Geraldo Mercadante Simões
Perito Judicial



FINALIDADE

A **Perícia Judicial** se faz necessária para esclarecimentos de fatos difusos e relevantes para resolução do ponto controvertido identificado pelo juízo, relativo a apuração do justo valor da área do imóvel e ao fim do levantamento e análise de todas as informações relacionadas ao bem avaliando, deverá estar presente o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** do imóvel, instrumento de avaliação já consolidado, embasado cientificamente e balizado pela **NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**.

Por outro lado, o objeto do presente **PTAM** consiste na avaliação do imóvel de “um lote de terra urbano nº 03 da Quadra C, do Loteamento Jardim de Alah, neste município e Comarca”, conforme certidão imobiliária das fls. 112, desse processo.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI nº 957, de 22 de maio de 2006, e a Resolução 1.066/2007 – Ato Normativo nº 001/2011, que dispõe sobre a competência do Corretor e Avaliador de Imóveis para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e que também regulamentam a sua forma de elaboração.

Esclarece que tendo em vista a realização de outras perícias já efetuadas em Comarcas diferentes do Estado do Rio de Janeiro, também sob o beneplácito da **Gratuidade Judiciária**, além da dificuldade de localização de ofertas para melhor indicação dos valores para objeto desta ação, escusa-se este perito com a entrega do presente parecer técnico nesta data.

CREDENCIAL TÉCNICA PERITO JUDICIAL

Como **Perito Judicial**, o parecer sobre o tema é efetuado de forma idônea e totalmente condizente com a verdade dos fatos, sem comprometimento com nenhuma das partes e sim com o objetivo de emitir parecer técnico detalhado e o mais conclusivo possível, visando a melhor solução da controvérsia, já estando esse perito nomeado e com encargo aceito para realização de perícias nos seguintes Juízos com nomeações realizadas no **Ano Judiciário de 2024**:

**8ª. Vara da Fazenda Pública RJ
(Ação Desapropriação)
2ª. Vara de Família Resende – 4 nomeações
(Dissolução Condomínio)
Vara Única de Itatiaia – 3 nomeações
Dissolução Condomínio/Execução Extrajudicial
Vara Única de Paty do Alferes – 3 nomeações
(Ação Desapropriação)
3ª. Vara Cível de Nova Friburgo
(Ação Renovatória de Locação)**

1a. Vara Cível Itaboraí (2 nomeações)
(Ação Indenizatória)
Vara Única de Sumidouro
(Ação Demarcatória)
1ª. Vara de Família de Nova Friburgo
(Dissolução Condomínio)
31ª. Vara Cível do RJ
(Ação Renovatória de Locação)
2ª. Vara Cível de Saquarema
(Dissolução Condomínio)
Vara Única de Cordeiro- Macuco
(Dissolução Condomínio)
2ª. Vara Cível de Cabo Frio
(Dissolução Condomínio)
Vara Única de São Fidelis – 2 nomeações
(Dissolução Condomínio / Ação Demarcatória)
Vara Única de Arraial do Cabo
(Dissolução Condomínio)
1ª. Vara Cível Regional do Meier RJ
(Arbitramento Taxa Ocupação)
2ª. Vara Cível de Belfort Roxo
(Dissolução Condomínio)
Vara Única de Paracambi
(Ação Desapropriação)
Vara Única de Mangaratiba
(Ação Renovatória)
1a. Vara Cível Regional de Alcântara
(Ação Revisional Aluguel/Renovatória Locação)
1a. Vara de Família de Resende
(Ação Inventário Judicial)
2ª. Vara de Família de Teresópolis
(Ação Declaratória Danos Morais)
1ª. Vara de Família de Bangu – RJ
(Arbitramento Aluguel Ocupação Imóvel)
3ª. Vara Cível de Duque de Caxias
(Ação de Usucapião)
Vara Única de São Sebastião do Alto – RJ (2 nomeações)
(Ação Demarcatória Área Rural/ Arbitramento Aluguel)

E fora do Estado do Rio de Janeiro:

5a. Vara Cível Comarca de Rio Branco - Acre
(Ação Monitoria)
2a. Vara da Comarca de Araisos – Maranhão
(Ação Indenizatória Desapropriação Utilidade Pública)

Nesse ano de 2025, da mesma forma, estou nomeado e com encargo aceito nas

- 2ª. Vara de Família Resende**
(Divorcio com Divisão de Bens)
- 3ª. Vara Cível de Barra Mansa (2 nomeações)**
(nomeação como Advogado Consultor Técnico / Dissolução Condomínio
Ação de Prestação de Contas com Arbitramento)
- 6ª. Vara Cível Regional da Barra da Tijuca – RJ**
(4 nomeações para Avaliações Imobiliárias Distintas)
- 2ª. Vara Cível de São Gonçalo – RJ**
(3 nomeações para Avaliações Divisão de Condomínio)
- 1ª. Vara da Comarca de Miracema - RJ**
(Arbitramento Taxa de Ocupação Imóvel Comercial)
- 1ª. Vara Cível da Comarca de Três Rio – RJ (3 nomeações)**
(Ação Obrigação Fazer – Enfitese – Ação Renovatória)
- 1ª. Vara da Comarca de Vassouras**
(Arbitramento de Aluguel)
- Vara de Família da Comarca de Mesquita**
(Dissolução Condomínio)
- 5ª. Vara Cível Regional da Leopoldina**
(Ação Reintegração Posse)
- 2ª. Vara de Família Campos dos Goytacazes**
(Avaliação Imobiliária Dissolução União Estável)

Também como Advogado Perito Judicial, igualmente com cadastro no SEJUD-TJRJ, atuo como profissional com formação jurídica e técnica para avaliar e emitir pareceres em questões que exijam conhecimento jurídico específico.

As Perícias Judiciais Advocatícias e Imobiliárias se fazem necessárias para esclarecimentos de fatos difusos e relevantes para resolução de um processo e de se determinar a melhor solução jurídica como também o valor real de uma propriedade em disputa.

Na minha atuação como Perito Judicial emito meu parecer sobre o tema de forma idônea e totalmente condizente com a verdade dos fatos, sem comprometimento com nenhuma das partes e sim com o objetivo de emitir laudo técnico detalhado e o mais conclusivo possível para melhor solução da controvérsia.

Tanto na Avaliação Judicial Imobiliária; na Alienação de Imóveis, e também na Perícia Advocatícia, diversas questões podem ter sua solução facilitada em casos como Desapropriações Diretas e Indiretas; Servidões; Renovatórias e Revisionais de Aluguel; Indenizações; Arbitramentos; Ações Possessórias; Reintegração de Posse, Reivindicatória, Usucapião; Cautelares de Antecipação de Provas; Demarcatórias e Reivindicatórias, Separação Judicial, Divórcio, Divisão, Extinção de Condomínio, Doação, com a finalidade de dar forma isonômica entre os donatários e o respectivo valor de mercado do bem avaliado; dentre outras que possam envolver a Avaliação Imobiliária e o Parecer Jurídico correspondente.

Estou nomeado pelo Juízo da 5ª. Vara Cível do Foro Regional XII – Nossa Senhora do Ó, na Cidade de São Paulo, SP, para perícia em Ação Revisional de Aluguel em Locação de Imóvel com destinação Comercial, processo nº 1016762-14.2023.8.26.0020.

O subscritor do presente Parecer Técnico é Consultor Imobiliário Corretor de Imóveis há mais de 34 anos, formado pelo Curso de Técnico em Transações Imobiliárias, Resolução Creci-Cofeci 148/89, e, por igual, inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, 1ª. Região/RJ, sob o número 20.095

Por outro lado, sou Avaliador Imobiliário devidamente registrado no Conselho Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI/COFECI, inscrição nº 47.751, com aptidão técnica para avaliação de quaisquer tipologia de imóveis, sejam eles urbanos ou rurais, residenciais ou comerciais e industriais dentre outros.

Ademais, sou formado há 40 anos Bacharel pela Faculdade de Direito Cândido Mendes – Centro, e Inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional do Rio de Janeiro, desde 1986, sob o número 55.625.

Foi eleito em 25 de novembro de 2024 Conselheiro da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional da Barra da Tijuca – RJ, para o triênio de 2025 a 2027.

IMÓVEL AVALIANDO

O objeto do presente **Parecer Técnico** é relativo a “um lote de terra urbano nº 03 da quadra C, do Loteamento Jardim de Alah, neste Município e Comarca, medindo 15,00m na linha da frente, 22,00m do lado direito, 30,00m do lado esquerdo, e 17,00m na linha dos fundos correspondentes **390,00m²**, limitando-se pela frente com a Rua “C”, pelo lado direito com o lote 04, pelo lado esquerdo com o lote 02, e pelos fundos com o lote 6.




2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula	Ficha
8.809	01



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

DATA: 31 de agosto de 2016.***

IMÓVEL: Um lote de terra urbano nº 03 da Quadra C, do loteamento Jardim de Alah, neste Município e Comarca, medindo 15,00 metros na linha da frente; 22,00 metros do lado direito; 30,00 metros do lado esquerdo; e 17,00 metros na linha dos fundos, correspondentes a 390,00m², limitando-se: pela frente com a Rua “C”; pelo lado direito com o lote 04; pelo lado esquerdo com o lote 02; e pelos fundos com o lote 06.***

PROPRIETÁRIO: ROBERVAL GOMES DE ALMEIDA, brasileiro, viúvo, empresário, portador do RG nº 17615 SSP/AC, inscrito no CPF nº 013.011.102-30, na proporção de 50,00%; ANDREA CARUTA DE ALMEIDA, brasileira, solteira, contadora, portadora do RG nº 154630 SSP/AC, inscrita no CPF nº 360.174.262-49, na proporção de 16,33%; PAULINO DE ALMEIDA LIMA NETO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador do RG nº 31779 SSP/AC, inscrito no CPF nº 360.173.962-34, na proporção de 16,33%; SAMARA CARUTA DE ALMEIDA, brasileira, solteira, comerciante, portadora do RG nº 226027 SSP/AC, inscrita no CPF nº 412.233.572-87, na proporção de 16,33%.***

FORMA DE AQUISIÇÃO: Conforme registro sob nº 02, datado de 27/07/2011, da matrícula anterior nº 9.841 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por meio da Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada em 20/10/2010, às fls. 178, do Livro nº 06, pelo Tabelionato de Notas da Comarca de Bujari-AC.***

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.841, da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC.*** Rio Branco-AC, 31 de agosto de 2016.*** Eu, Gilson Fernando Carneiro Lameira Júnior, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, subscrevo.***

Gilson Fernando Carneiro Lameira Júnior
Oficial de Registro

VISITA TÉCNICA

A **Visita Técnica** ao imóvel avaliando foi realizada no dia **24 de julho de 2025**, uma **5ª. feira**, com início às **12 (doze) horas** da manhã e término às **13:00 horas** da tarde, na qual, nenhuma das partes estiveram presentes, sendo certo que a **Visita Técnica** contou, também, com o auxílio a este perito da Corretora e Avaliadora de Imóveis **Sra. Jaqueline Carvalho Simões**, inscrita no CRECI/RJ sob o nº 66.924, que a tudo assistiu e efetuou notas escritas sobre o imóvel periciado.

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando consiste integralmente como zona urbana, em um lote de terreno linear com 390 m² de frente para Rua C, separado dos demais imóveis, que em sua grande maioria encontram-se com edificações tipo casa de luxo, sendo algumas delas amplas e confortáveis com piscinas.

O Terreno encontra-se limpo e desembaraçado de coisas ou pessoas.

Acesso fácil e próximo ao comércio em geral.

O acesso é facilitado por pavimentação asfáltica, e a infraestrutura do bairro é completa, com serviços de água, energia e coleta de lixo.

CARACTERÍSTICA DA LOCALIDADE DO IMÓVEL AVALIANDO

Rio Branco é um município brasileiro, capital do estado do Acre, na região Norte, e principal centro financeiro, corporativo, político e cultural do estado. É a capital mais ocidental do Brasil, a 3 030 quilômetros de distância de Brasília, capital federal, e localiza-se às margens do Rio Acre.

Historicamente, a economia acreana baseou-se no extrativismo vegetal, sobretudo na exploração da borracha, que foi responsável pelo povoamento da região. Atualmente, a madeira é o principal produto de exportação do estado, que também é grande produtor de castanha-do-acre, carne, soja, açaí e óleo da copaíba

Os cultivos de mandioca, milho, arroz, feijão, frutas e cana-de-açúcar são a base da agricultura. A indústria, por sua vez, atua nos seguintes segmentos: alimentício, madeireiro, cerâmica, mobiliário e têxtil.

Já o mercado imobiliário é influenciado pelo mercado nacional. Que apresentou valorização de imóveis residenciais no 1ª semestre de 2025, com o crescimento alinhado a inflação.

O custo de vida considerado elevado também influencia nos valores de e bens imóveis. Um bairro que merece destaque é o Bosque e Portal da Amazônia como referência para moradia.

Os valores dos terrenos variam de acordo com a localização, tamanho e característica.

O que influencia diretamente no mercado imobiliário são os créditos, taxas de juros, (dificultando ou não no acesso ao financiamento do imóvel).

A Prefeitura vê uma oportunidade surgir com o papel positivo do agronegócio, para uma valorização de áreas urbanas, e com a revitalização da cidade surge um convite forte para atrair investidores nesse setor. Essa revitalização está utilizando recursos tecnológicos e sustentáveis, que buscam melhorar a qualidade de vida e promover o desenvolvimento econômico. A ideia é transformar a cidade em um polo de oportunidades tanto para os moradores quanto para investidores.

google ia

https://pt.wikipedia.org/wiki/Rio_Branco#Economia

ESTADO FISICO E HABITABILIDADE DO IMÓVEL

Como dito, o imóvel avaliando consiste integralmente como zona urbana, um lote linear, limpo, e com 100% de aproveitamento para construção seguindo o plano diretor da cidade e com área de 390m², de tamanho similares a outros na mesma rua, onde a vizinhança apresenta construções de casas de padrão luxuoso, com casas amplas, piscinas, trazendo um ar de bairro em pleno desenvolvimento

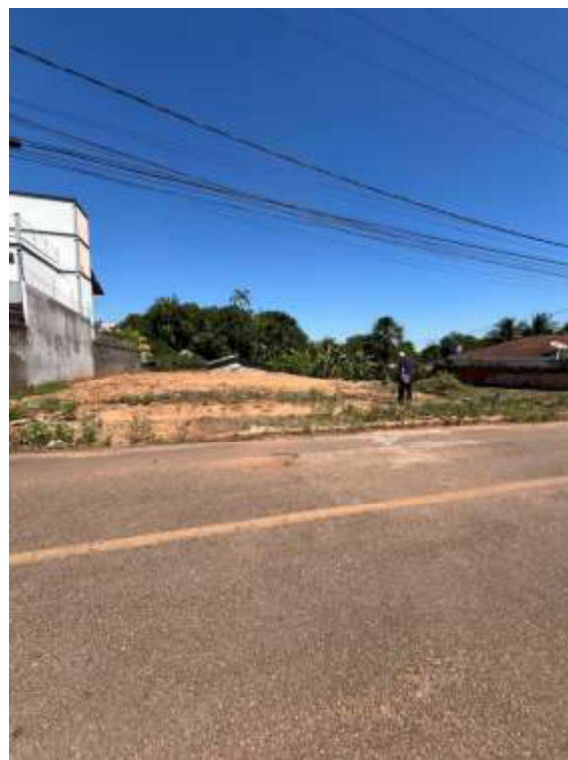
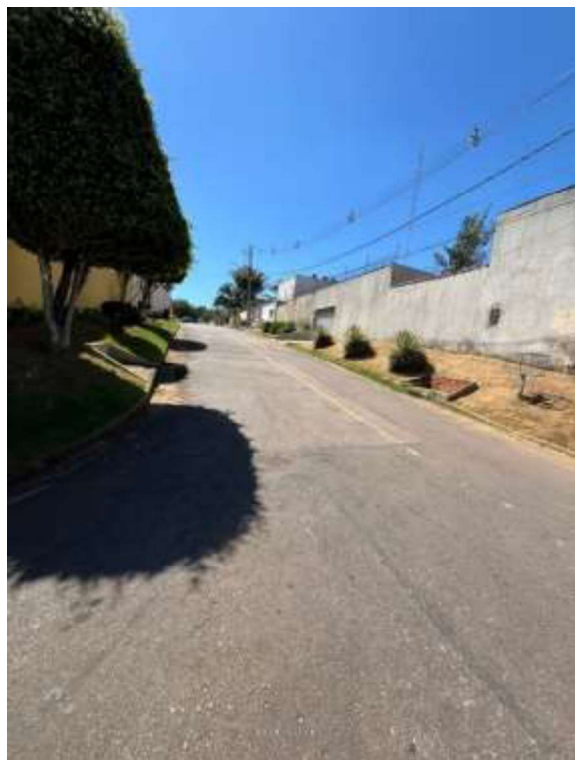
O imóvel possui infraestrutura regional de transporte rodoviário com acesso fácil de trafegabilidade por vias asfaltadas, rede de energia elétrica, e outros serviços adequados a região atendendo ao longo de todo o ano.

A região onde se encontra esse imóvel tem potencial econômico com destaque com comercialização de imóveis.

Este imóvel pode representar uma excelente oportunidade de investimento, considerando a valorização da região para quem busca um local para construir ou até mesmo para investidores que desejam revender após a valorização.

REGISTRO FOTOGRAFICO IMÓVEL AVALIANDO
Efetuosados na visita técnica

Rua de acesso ao imóvel por vias pavimentadas e sem calçadas ainda e abastecimento de energia elétrica e outros serviços públicos adequados.



Sr. o Perito Geraldo Mercadante e a sua auxiliar Sra. Jaqueline.



O Imóvel e os similares





**CONCLUSÃO
ESTADO FÍSICO
HABITABILIDADE DO IMÓVEL**

A área pode ser utilizada para construções com aproveitamento de 100% do imóvel, seguindo o Plano Diretor da Cidade.

Não há benfeitorias sobre o imóvel, somente a terra nua. Trata-se de terreno situado em bairro valorizado na cidade e de forte vocação residencial. Próximo a faculdades, posto de gasolina, restaurante, supermercados e escolas, o bairro é servido de água, energia, serviços telefônicos, coleta de lixo e acesso por pavimento asfáltico.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO BAIRRO

O Bairro Jardim de Alah está localizado na Cidade de Rio Branco, no Estado do Acre. Ele recebeu esse nome devido a uma antiga vala, que se tornou um nome literal para o local. Atualmente, a região abriga, entre outras instituições, a unidade da Defensoria Pública do Acre.

Origem do Nome:

- O nome "Jardim de Alah" faz referência a uma vala que foi construída para permitir a passagem da água de um antigo rio que existia no local.
- No início do século XX, essa vala foi "tamponada" ou coberta, e a Avenida JJ Seabra foi construída sobre ela.

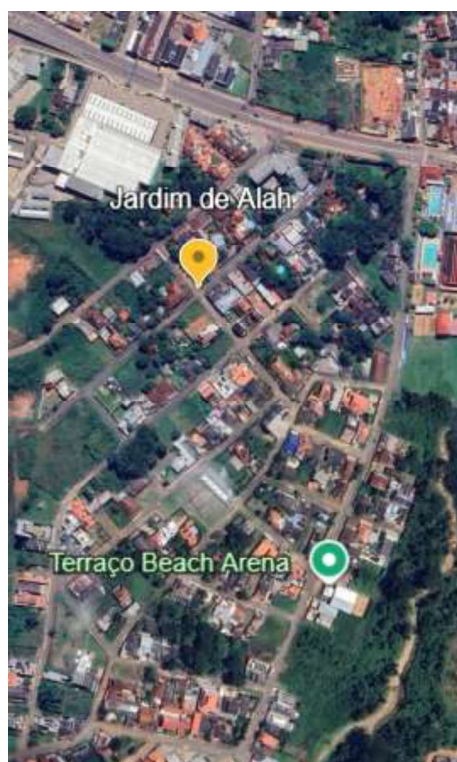
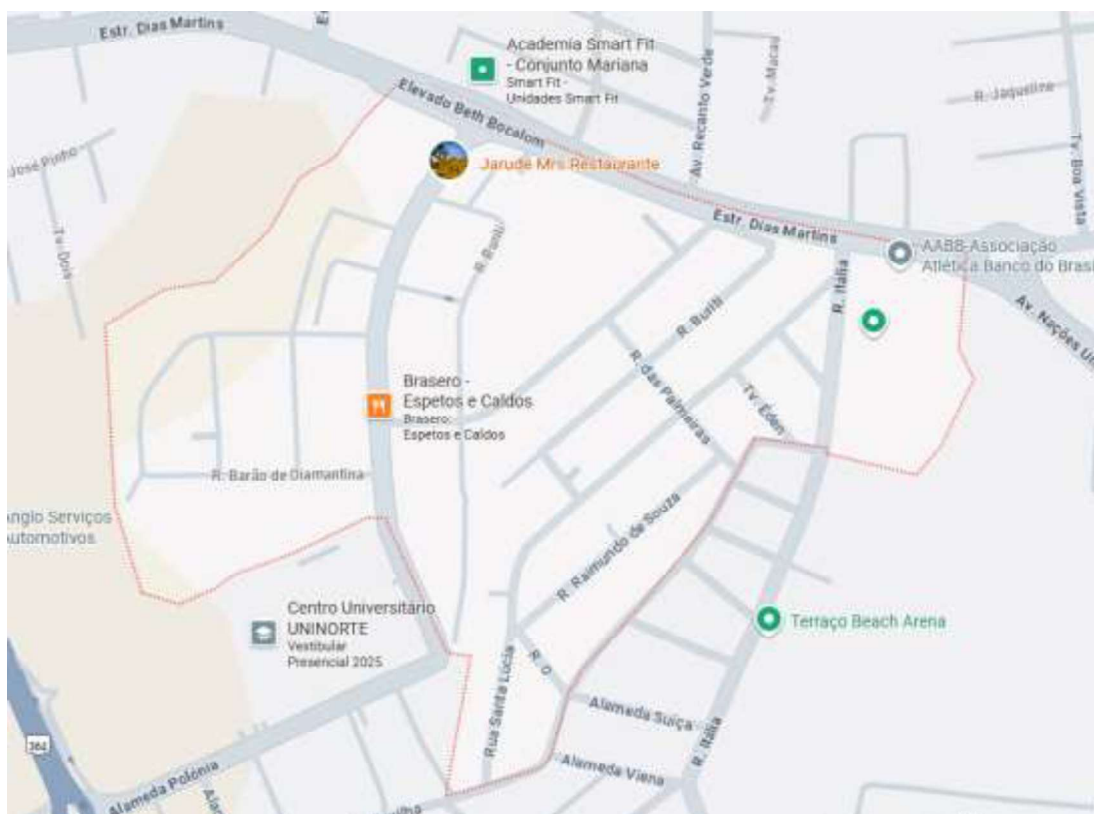
Importância e Localização:

- É uma região que abriga uma unidade de atendimento da Defensoria Pública do Acre (DPE/AC), que foi inaugurada em 2024 para servir às áreas de Execução Penal, Criminal, da Infância e Juventude, e dos Juizados Especiais Cível e Criminal.

A Rua C, segundo Google Maps, é uma via pavimentada que abriga diversas construções residenciais, com estacionamento comercial no bairro, Restaurantes, galeria, salão de beleza, templo, Ministério Público, Centro Universitário, Espaço para eventos.

A região urbanizada apresenta infraestrutura básica, pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio sem calçamento, rede de água, abastecimento de energia elétrica com iluminação pública satisfatória, arborização, entregas postais, saneamento básico; telecomunicação; o abastecimento de gás é através de botijão; coleta de lixo; hospitais e escola; estacionamento na rua, que atende bem aos moradores locais, oferecendo opções de alimentação e serviços diversos.

https://www.google.com/search?q=jardim+de+alah+rio+branco+acre&client=firefox-b-d&sca_esv=869b9cc3665700d3&sxsrf=AE3TifMcdcFzAv33LSAD3TZMqcPCsnP0VA%3A1756914209917&ei=IWK4aM3eN_3k1sQP-4iyMA&oq=loteamento+Jardim+de+Alah%2C+&gs_lp=Egxnd3Mtd2l6LXNlcnAiG2xvdGVhbWVudG8gSmFyZGltIGRIIEFsYWgsICoCCAeyBBAjGCcyCBAAGIAEGKIEmgUQABjvBTIIEAAYgAQYogQyCBAAGIAEGKIEmggQABiABBiiBEi0HICACVjsCnABeAGQAQCYAYUBoAH-AaoBAzAuMrgBACgBAPgBAZgCA6ACpgLCAgcQlxiwAxgnwgiKEAAYsAMY1gQYR5gDAIgGAZAGCZIHazEuMqAHhAqyBwMwLjK4B5UCwgcDMY0zyAcf&scient=gws-wiz-serp



<https://earth.google.com/web/search/Jardim+de+Alah,+Rio+Branco+-+Acre,+Brazil/@-9.96442494,-67.84763339,155.12575196a,941.03287721d,35y,0h,0t,0r/data=CiwiJgokCYdbDxu98zIAEcWNsotmaDhAGeXnBYbOiExA ITIQ4KFhwUpAQgIIAToDCgEwQgIIAEoICODR26ICEAA?hl=pt-BR>

ANALISE MERCADOLÓGICA METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Informações do Mercado Imobiliário** praticado na região, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do local e adjacências, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a melhor avaliação de imóveis.

Nesse método, a determinação do valor do imóvel objeto da ação resulta da comparação com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

Em consequência, o valor expresso ao final desse **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** representa, basicamente, a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário, que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado as ofertas da região de atuação profissional.

Ademais, ressalta-se que a metodologia utilizada neste parecer técnico, ou seja, **Método Comparativo Direto de Informações do Mercado Imobiliário**, é o preferencial para ser utilizado conforme determinado pela ABNT, contido na NBR-14.653.

Por fim, este parecer técnico está definido de acordo com a Resolução COFECI 1.066/2007, ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3 ambos de 2011, classificado na modalidade simplificada em atendimento aos requisitos mínimos de informações, como acima já explicitado.

CONJUNTO AMOSTRAL

A **pesquisa de mercado** permitiu a obtenção de **7 (sete) amostras** de lotes e terrenos urbanos em Rio Branco no Acre com características semelhantes aos imóveis objeto da avaliação, e **situadas próximo ao imóvel avaliando, veiculado nos Portais de Anúncios por operadores do mercado imobiliário, conforme a seguir demonstrado:**

Esclareça-se ao Juízo e aos patronos das partes que o conjunto amostral foi obtido através de buscas pessoais e através de dados disponíveis em sites especializados em transação imobiliária

 www.leiloesjudiciais.com.br/lote/28466/92957



Buscar por palavra-chave, ex: imóvel, veículos...



Leilão ID: 28466

Categoria(s) do leilao:

Venda Direta

Aberto para Lances

4 3 1042

Condições de venda

[← voltar para o leilão](#)

An aerial photograph of a residential neighborhood. A red rectangle highlights a specific plot of land, which is mostly covered by dense green trees. The plot is situated between 'R. Italia' (appearing twice) and 'Rus Santa Lucia'. To the right of the highlighted area is 'Alameda Polivagal'. Further right, there are more residential buildings and a 'Veranda'. The image also shows a large building with a blue roof and a swimming pool on the left side.



AUTO DE REAVALIAÇÃO na forma abaixo:

Aos 14 dias do mês de fevereiro do ano de 2024, na Cidade de Rio Branco/AC, na Rua Santa Lúcia, Quadra C – Lote 03, no Bairro Jardim de Alah, Eu, Oficial de Justiça Avaliador deste Juízo, em cumprimento ao mandado anexo, requerido pela **UNIÃO FEDERAL** contra **PAULINO DE ALMEIDA LIMA NETTO** procedi à **REAVALIÇÃO**, nos Autos **0000802-39.2009.4.01.3000**, do seguinte bem:

- 01 (UM) lote de terra urbano n. 03 da Quadra "C", localizado na Rua Santa Lúcia, do loteamento "JARDIM DE ALAH", neste município e Comarca, medindo 15,00 na linha de frente; 22,00m do lado direito; 30,00m do lado esquerdo, e 17,00m na linha dos fundos, correspondentes a 390,00m². Não há benfeitorias sobre o imóvel, somente a terra nua. Trata-se de terreno situado em bairro valorizado na cidade e de forte vocação residencial. Próximo a faculdades, posto de gasolina, restaurante, supermercado e escolas; o bairro é servido de água, energia, serviços telefônicos, coleta de lixo e acesso por pavimento asfáltico. O presente bem está matriculado sob o número 8.809 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco – AC.

REAVALIO em R\$ 200.000.00 (duzentos mil reais).

Marcos Vinícius Paschoa Da Silva Cunha
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Valor: R\$ 200.000,00 - Área 390 m²



Justiça Federal da 1ª Região
PJe - Processo Judicial Eletrônico

18/06/2025

Número: **0000802-39.2009.4.01.3000**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Federal Civil e Criminal da SJAC**

Última distribuição : **27/02/2009**

Valor da causa: **R\$ 21.781,92**

Processo referência: **0000802-39.2009.4.01.3000**

Assuntos: **Dano ao Erário**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
UNIÃO FEDERAL (EXEQUENTE)			
PAULINO DE ALMEIDA LIMA NETTO (EXECUTADO)			
DEONIZIA KIRATCH registrado(a) civilmente como DEONIZIA KIRATCH (LEILOEIRO)			
ROBERVAL GOMES DE ALMEIDA (TERCEIRO INTERESSADO)			
ANDREA CARUTA DE ALMEIDA (TERCEIRO INTERESSADO)			
SAMARA CARUTA DE ALMEIDA (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Polo
2191126171	17/06/2025 14:48	Edital	Interno

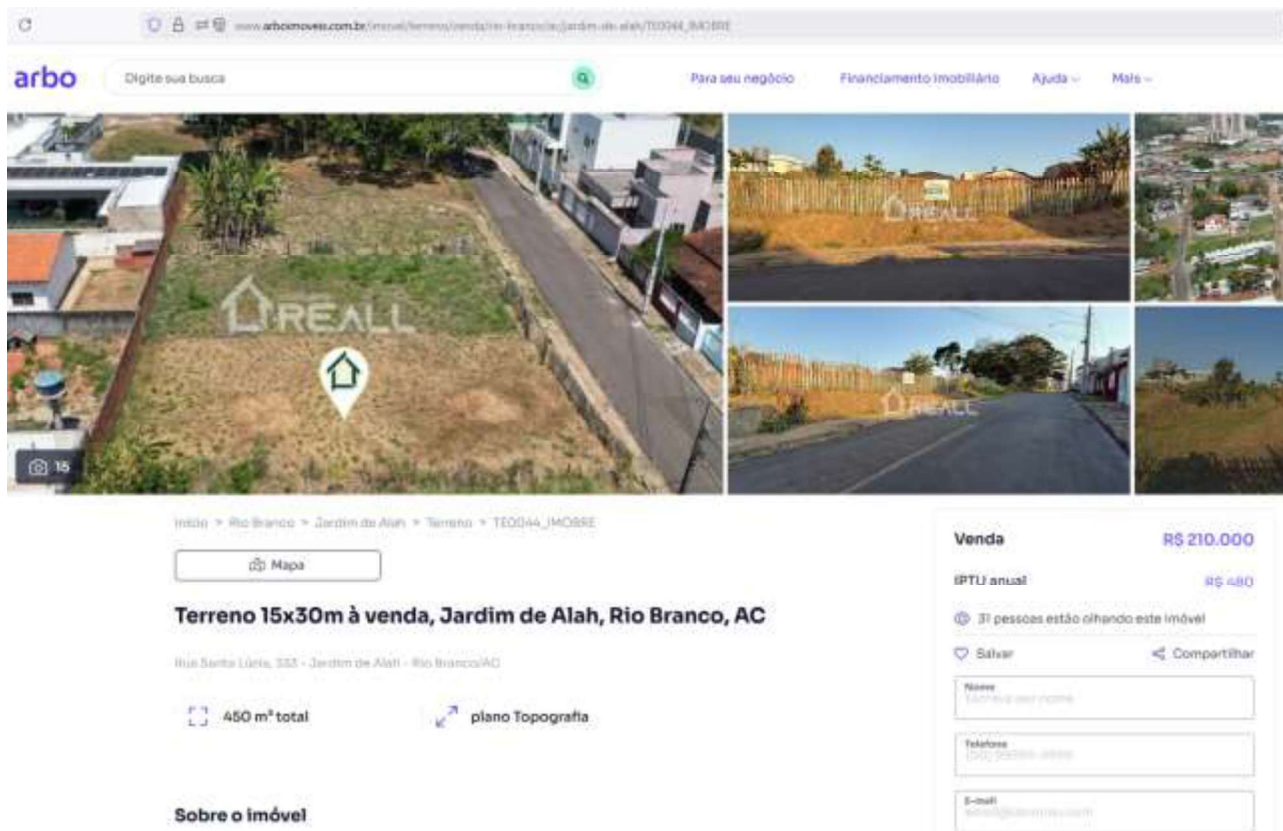
Anunciante: Leiloeira Deonizia Kiratch

Telefone: 0800707-9272

Site: <https://www.leiloesjudiciais.com.br/lote/28466/92957>



Amostra 2



arbo

Digite sua busca

Para seu negócio Financiamento imobiliário Ajuda Mais

Imóvel > Rio Branco > Jardim de Alah > Terreno > TE0044_IMOBRE

Mapa

Terreno 15x30m à venda, Jardim de Alah, Rio Branco, AC

Rua Santa Lúcia, 555 - Jardim de Alah - Rio Branco/AC

450 m² total plano Topografia

Sobre o imóvel

Venda **R\$ 210.000**

IPPU anual **R\$ 480**

31 pessoas estão olhando este imóvel

Salvar Compartilhar

Nome

Telefone

E-mail

https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/rio-branco/ac/jardim-de-alah/TE0044_IMOBRE

Valor: R\$ 210.000,00 - Área 450 m²

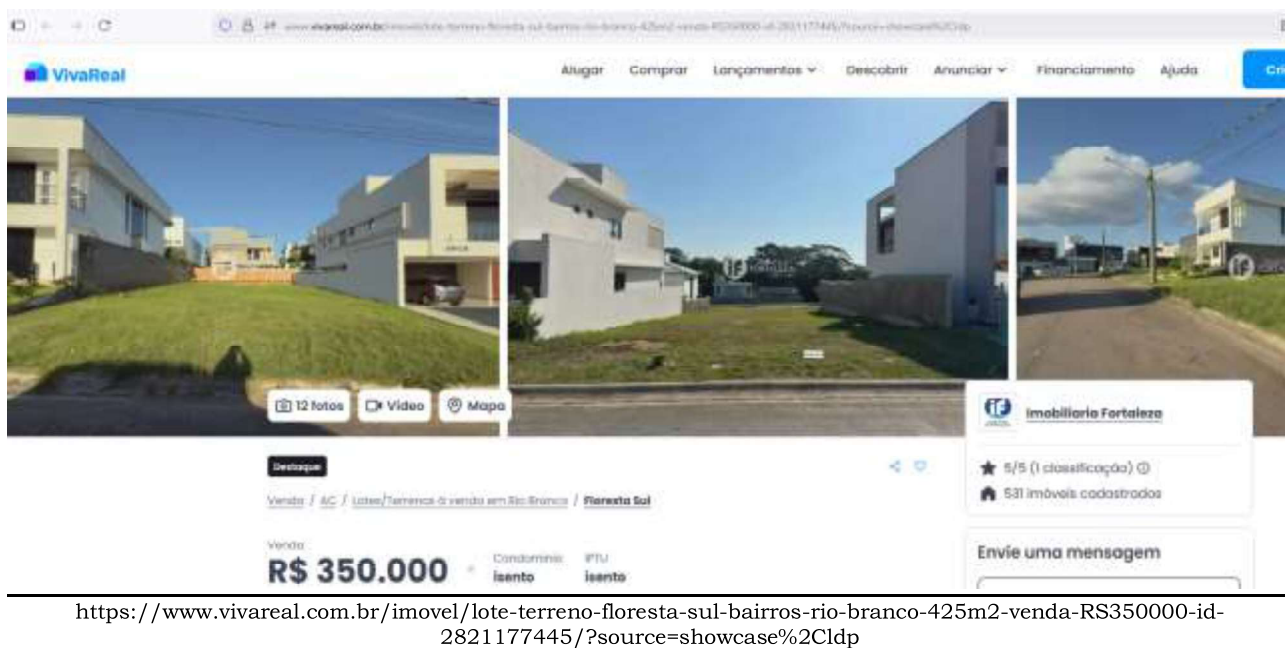
Anunciante: Imobiliária Real

Endereço: Rua Ceará nº 2588 – Bosque, Rio Branco, Acre

Telefone: 68 – 3223-7070

Site: www.ireall.com.br

Amostra 3



Valor: R\$ 350.000,00 - Área 425 m²

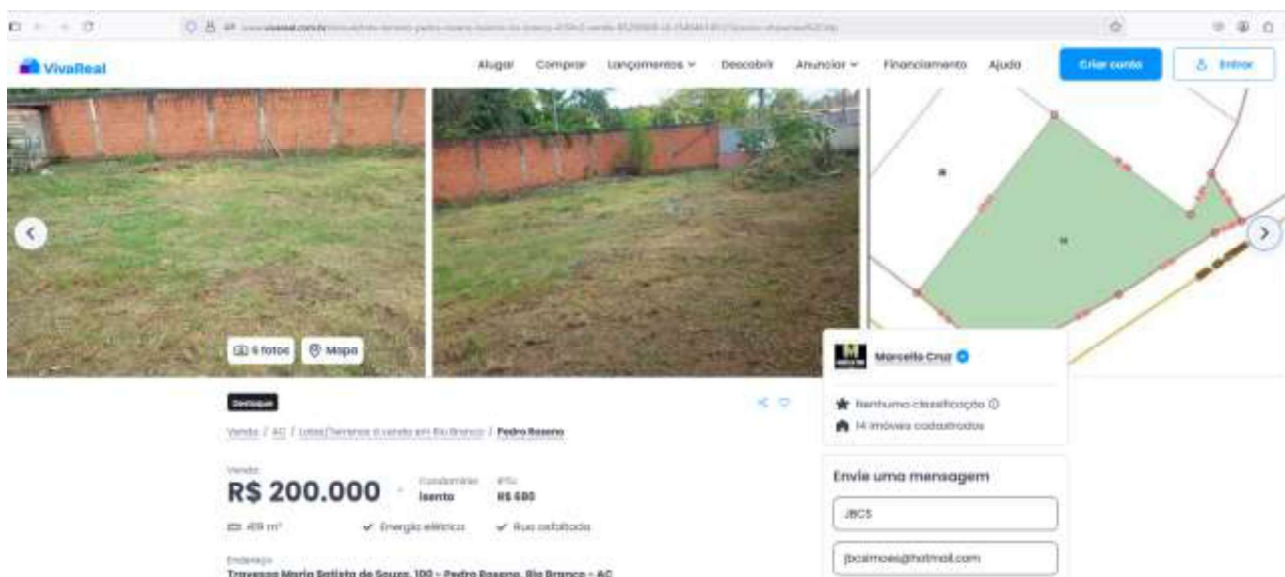
Anunciante: Imobiliária Fortaleza

Endereço: Av. Ceará nº 2373 – Dom Giocondo, Rio Branco, Acre

Telefone: (68) 98425-5776

Site: <https://if.com.br/>

Amostra 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pedro-rosono-bairros-rio-branco-419m2-venda-RS200000-id-2549461451/?source=showcase%2Cldp>

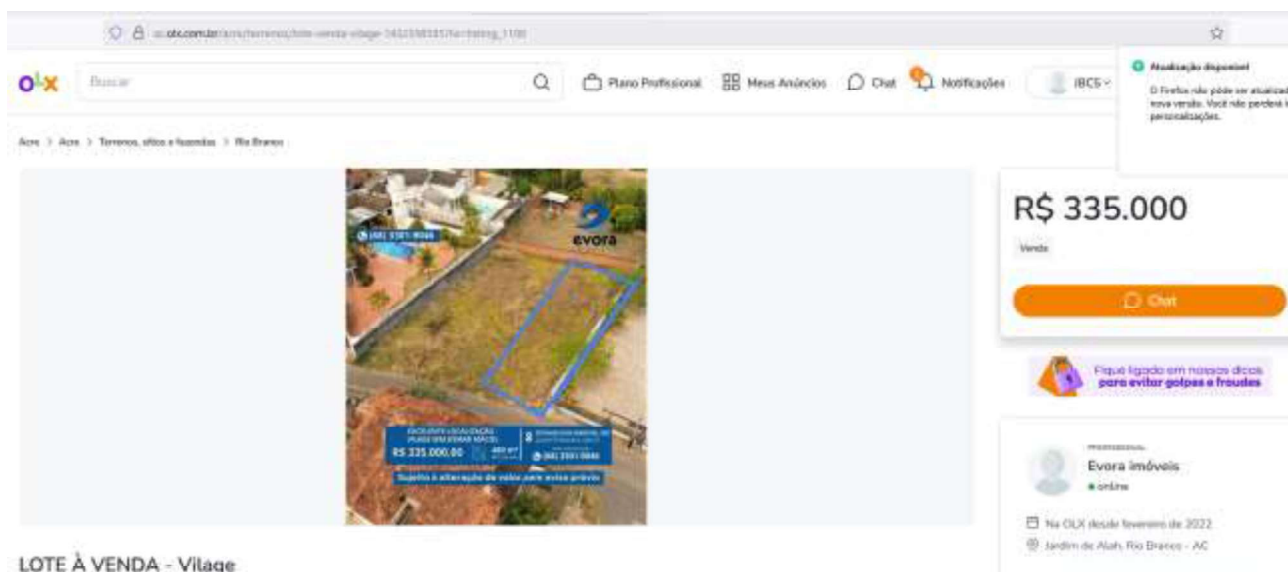
Valor: R\$ 200.000,00 - Área 419 m²

Anunciante: Marcello Cruz

Telefone: 68 – 99921-6957

Site: <https://meuimobi.com.br/imobiliaria/rio-branco-ac/marcello-cruz>

Amostra 5



https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/lotte-venda-vilage-1432598585?lis=listing_1100



Valor: R\$ 335.000,00 - Área 480 m²

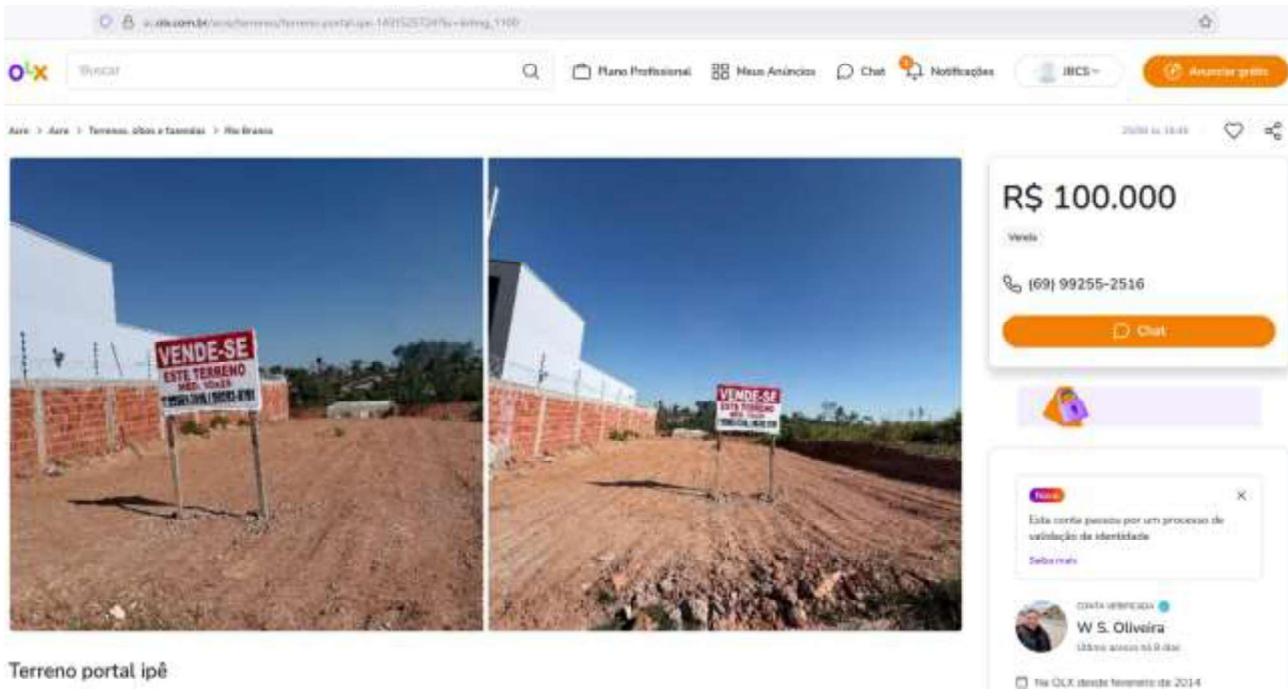
Anunciante: Évora Imóveis

Endereço: Estrada Dias Martins de 787 a 1485, Jardim Primavera, Galeria Verde, Sala 1, Rio Branco/ Acre

Telefone: 68- 3301-9046

Site: <https://imoveisevora.arboimoveis.com.br/>

Amostra 6



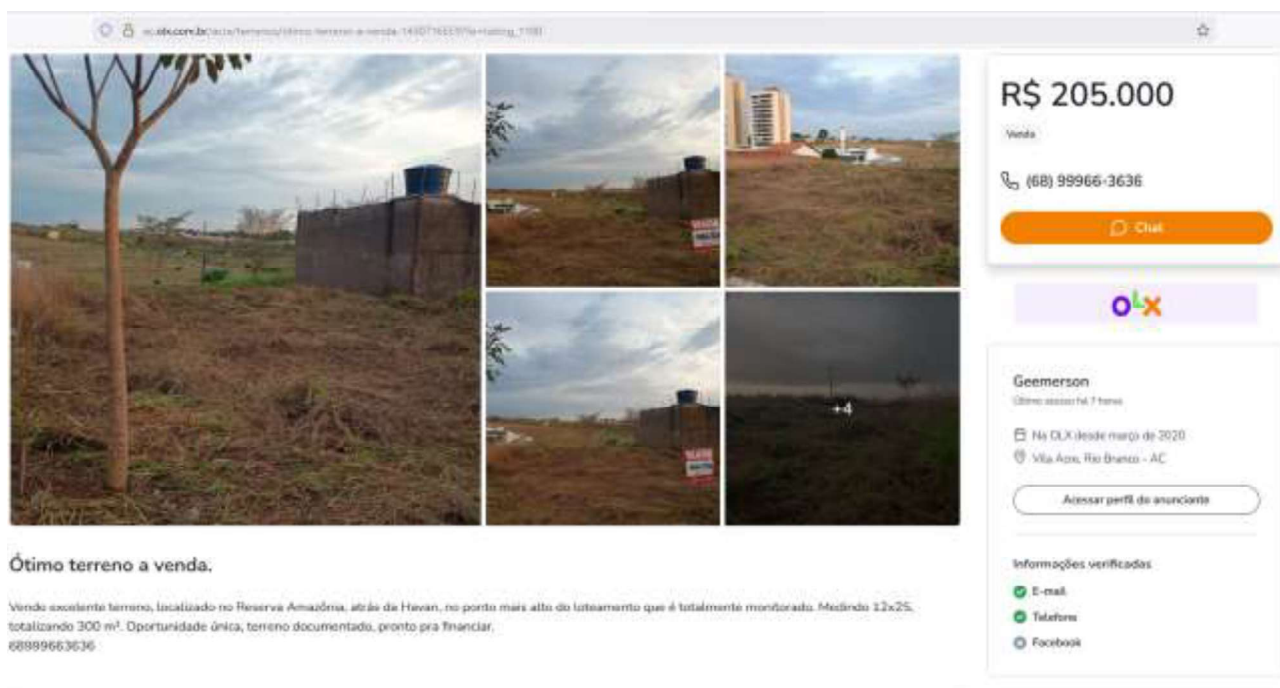
https://ac.olx.com.br/acre/terrenos/terreno-portal-ipe-1431525724?lis=listing_1100

Valor: R\$ 100.000,00 - Área 250 m²

Anunciante: W. S. Oliveira
 Telefone: 69-99255-2516



Amostra 7



R\$ 205.000

Venda

(68) 99966-3636

Chat

Geemerson
Último acesso há 7 horas

Na OLX desde março de 2020

Vila Acre, Rio Branco - AC

Acessar perfil do anunciante

Ótimo terreno a venda.

Vendo excelente terreno, localizado no Reserva Amazônia, atrás da Haven, no ponto mais alto do loteamento que é totalmente monitorado. Medindo 12x25, totalizando 300 m². Oportunidade única, terreno documentado, pronto pra financiar.

68999663636

Informações verificadas:

- ✓ E-mail
- ✓ Telefone
- ✗ Facebook

Valor: R\$ 205.000,00 - Área 300 m²

Anunciante: Geemerson
Telefone: 68- 99966-3636

Geemerson
Último acesso há 7 horas

Na OLX desde março de 2020

Vila Acre, Rio Branco - AC

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- ✓ E-mail
- ✓ Telefone
- ✗ Facebook

QUADRO AMOSTRAL PESQUISA DE MERCADO

Imóveis	Valor Ofertado	Área Total (m ²)	R\$/m ²
Amostra 1	R\$ 200.000,00	390 m ²	R\$ 512,82
Amostra 2	R\$ 210.000,00	450 m ²	R\$ 466,67
Amostra 3	R\$ 350.000,00	425 m ²	R\$ 823,53
Amostra 4	R\$ 200.000,00	419 m ²	R\$ 477,33
Amostra 5	R\$ 335.000,00	480 m ²	R\$ 697,92
Amostra 6	R\$ 100.000,00	250 m ²	R\$ 400,00
Amostra 7	R\$ 205.000,00	300 m ²	R\$ 683,33
Medias Totais	R\$1.600.000,00	2.714,00 m²	R\$ 4.061,59

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = soma dos valores dos m² das 7 amostras / n° de amostras =

MA = R\$ 4.061,59 / 7 =

MA = R\$ 580,23

O VALOR DA ÁREA (VA)

VA = área do imóvel x valor do MA

VA = 390 m² x R\$ 580,23

VA = R\$ 226.288,78

Com base nos valores obtidos pelas amostras constantes do quadro amostral temos que o m² da região se encontra no valor de **R\$ 580,23** e conseqüentemente, o valor da área objeto da perícia correspondente a **390 m²** sob análise, tem-se o valor de **R\$ 226.288,78 (duzentos e vinte e seis mil e duzentos e oitenta e oito reais e setenta e oito centavos)**.

HOMOGENIZAÇÃO

O processo de **homogeneização** consiste em se buscar percentual que normalmente é adotado pelo mercado imobiliário no patamar de **20%**, conforme determinado pela Normativa, **visando dito patamar se chegar ao mais próximo do grau 2 de fundamentação**, que incidirá sobre o valor da média do metro quadrado encontrado no quadro amostral, e, após, as amostras que estiverem acima do preço encontrado serão descartadas do universo em análise.

O mesmo procedimento ocorre para a subtração do valor percentual acima encontrado sob o metro quadrado e caso haja amostras com valores inferiores ao limite determinado serão descartados.

No caso concreto o **valor médio (MA)** do metro quadrado obtido é de **R\$ 580,23 (quinhentos e oitenta reais e vinte e três centavos)**, sendo **20% a razão de R\$ 116,05**:

Limite Superior

$$\text{R\$ } 580,23 + 20\% = \text{R\$ } 696,27$$

Limite Inferior:

$$\text{R\$ } 580,23 - 20\% = \text{R\$ } 464,18$$

Sendo assim, após efetuar a homogeneização das amostras, verifica-se que incidirá na **retirada das amostras 3, 5, e 6**; estando todos os outros imóveis em consonância aproximada com os valores dentro das bandas de limite inferior e superior acima estipuladas, assim, segue o quadro atualizado.

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENIZADO

Imóveis	Valor Ofertado	Área Total (m²)	R\$/m²
Amostra 1	R\$ 200.000,00	390 m²	R\$ 512,82
Amostra 2	R\$ 210.000,00	450 m²	R\$ 466,67
Amostra 4	R\$ 200.000,00	419 m²	R\$ 477,33
Amostra 7	R\$ 205.000,00	300 m²	R\$ 683,33
Medias Totais	R\$ 815.000,00	1.559,00 m²	R\$ 2.140,15

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA FINAL (MAF)

MAF = soma dos valores dos m² das 4 amostras / nº de amostras =

$$\text{MAF} = \text{R\$ } 2.140,15 \quad / \quad 4 \quad =$$

$$\text{MAF} = \text{R\$ } 535,04$$

Assim, com os valores homogeneizados, temos que o **Valor final do M²** da região para o imóvel avaliado de **R\$ 535,04 (quinhentos e trinta e cinco reais e quatro centavos)**.

Consecutivamente, o valor relativo é de

O VALOR DA ÁREA (VA)

VA = área do imóvel x valor do MA

VA = 390 m² x R\$ 535,04

VA = R\$ 208.664,38

R\$ 208.664,38

(duzentos e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais e trinta e oito centavos).

O presente **Parecer Técnico** e este **Avaliador Imobiliário** apurou que o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores, conforme determina a NBR 14.653, de até 5%, para mais ou para menos que resulta no valor do hectare de:

R\$ 208.664,38

(duzentos e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais e trinta e oito centavos).

Com seus limites superiores e inferiores na razão de **5%** teremos:

Limite Superior Máximo: R\$ 219.097,60

Limite Inferior Máximo: R\$ 198.231,16

CONCLUSÃO

Em consequência dos estudos acima realizados e com base na pesquisa de imóveis de natureza semelhantes ao imóvel avaliando, utilizado o **Método Comparativo Direto de Informações do Mercado**, ponderado com as características e atributos dos dados obtidos por meio de técnicas em consideração as diversas tendências nas flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferente de outros ramos da economia, conclui-se que **o valor de mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é de**

R\$ 208.664,38

(duzentos e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais e trinta e oito centavos).

Com seus limites superiores e inferiores na razão de **5%** teremos:

Limite Superior Máximo: R\$ 219.097,60

Limite Inferior Máximo: R\$ 198.231,16

LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

A **Lei Geral de Proteção de Dados** tem como objetivo padronizar regulamentos e práticas referentes a como os dados dos brasileiros devem ser coletados, tratados, armazenados e protegidos, ao estabelecer punições para descumprimento em casos de vazamentos ou outras irregularidades.

Este **Perito** atuou em conformidade com a legislação que dispõem sobre proteção de dados pessoais, bem como as determinações de órgãos regulatórios e/ou fiscalizatórios referentes a matéria, em especial a Lei 13.709/2018, além das demais normas e políticas, nacionais ou internacionais, que versarem sobre a proteção e tratamento de dados pessoais contidas no presente laudo.

QUESITAÇÃO

Os quesitos formulados por ambas as partes estão bem esclarecidos neste Parecer Técnico de Avaliação, que este perito ratifica seus termos e considera com respondidos as indagações realizadas pela autora e ré, ficando, ressalvado, porém, a apresentação de esclarecimentos adicionais.

FINAL

O persente **Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária** foi elaborado em **27 (vinte e sete) laudas**, que segue assinado digitalmente pelo subscritor, ressaltando que as informações foram revisadas pela **Sra. Jaqueline Berilla de Carvalho Simões**, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI/RJ sob o nº 066.924 estando, assim, todos, a disposição para prestarem quaisquer eventuais esclarecimentos que se façam necessários ao Juízo; aos advogados e partes autora e ré.

Do Rio de Janeiro para Rio Branco, AC, 04 de setembro de 2025.

Geraldo Mercadante Simões
Perito Judicial

Jaqueline Berilla de Carvalho Simões
Corretora e Avaliadora de Imóveis



GERALDO MERCADANTE SIMÕES

*** Avaliador Imobiliário * Corretor Alienação Imóveis ***
*** Advogado Consultor Técnico ***

PERITO AUXILIAR JUSTIÇA
CPF 725.262.387-49

SEJUD-TJRJ / COFECI-CNAI 047751
CRECI/RJ-COFECI 20.095 / SGAJ-TJSP 97011

gmsimoesperitojudicial@gmail.com

Tel.: (21) 2222.9457 / (21) 9.9863.5762 – somente whatsapp

Ao Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca
Rio Branco - Estado do Acre

Ref.: Processo: 0700268-16.2017.8.19.0001

EMENTA: Ação Monitória.
Cumprimento de Sentença.
Recebimento Honorários
Periciais

GERALDO MERCADANTE SIMÕES, Perito Judicial, regularmente cadastrado no Quadro de Auxiliares da Justiça do SEJUD-TJRJ e inscrito no CPF sob o nº 725.262.387-49, Corretor e Avaliador de Imóveis inscrito no CRECI/RJ-COFECI 20.095 e COFECI-CNAI 047751, bem como Advogado Consultor Técnico inscrito na OAB/RJ sob o nº 55.625, nos autos da **Ação Monitória** que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face de **POSTO AQUIRI LTDA**, representado por Roberval Gomes de Almeida, tendo sido apresentado o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, pede a V.Exa. que seja determinada a liquidação do complemento dos seus **Honorários Periciais**, no valor de **R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)**, com os devidos acréscimos legais, através de Mandado de Pagamento / Transferência Eletrônica, que poderá ser efetuado para a conta de titularidade deste Perito Judicial no: