



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos nº 0712392-84.2024.8.01.0001

Classe: Cumprimento de Sentença

Credor: Condomínio Residencial Vitoria Regia

Devedor: Residencial Sports Gardens da Amazonia Spe
Ltda

Rio Branco-AC
2026

Índice

1 OBJETO.....	3
2 FINALIDADE	3
2.1 SOLICITANTE	3
2.2 PARTES	3
2.3 QUESITOS	3
3 DATAS	3
4 RESUMO	3
5 IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO. ZONA, DESCRIÇÃO E REGISTRO FOTOGRÁFICO ..	4
5.1 DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
5.1.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO	5
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
7. DESCRIÇÃO DO ENTORNO	7
7.1 INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
8. MÉTODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO	8
9. PRESSUPOSTOS OU CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO	8
10. AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE	8
REFERÊNCIAS	11
ANEXO I	12


 Rudson Duarte de A. Amaral
 Oficial de Justiça
 Mat. 7001642 TJ - AC

1 OBJETO

O objeto deste Laudo é avaliar o imóvel urbano descrito da seguinte forma: Um imóvel de matrícula nº 11.797, fls. 01, Livro 02, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco, conforme mandado (determinação) judicial de fls. 145 dos autos nº 0712392-84.2024.8.01.0001 da 4ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco-AC.

2 FINALIDADE

A finalidade é verificar o valor do bem indicado às fls. 50/52 do processo supra e o estado de conservação para fins de Praça/Leilão Judicial e/ou Solução Processual.

2.1 SOLICITANTE

4ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco, Estado do Acre.

2.2 PARTES

Credor: Condomínio Residencial Vitoria Regia e Devedor: Residencial Sports Gardens da Amazonia Spe Ltda

2.3 QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

3 DATAS

A tentativa de vistoria fora realizada no dia 04 de março de 2026.

4 RESUMO

Esse estudo foi conduzido em concordância com as normas aplicáveis aos Laudos de Avaliação nos moldes da ABNT¹ e elaborado para fins de solução processual.

Para fundamentação e suporte do Laudo este Oficial de Justiça valeu-se da análise da documentação a si distribuída, do Registro do Imóvel (fls. 50/52) dos Autos 0712392-84.2024.8.01.0001 da 4ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco-AC, vistoria “in loco”, imagens de satélite e fotos.

¹ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 1453-1: Avaliação de Bens Imóveis: Parte Geral**. Rio de Janeiro, 2002. 11p. Disponível em: <
<http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-1.pdf>>. Acesso em: 31 mai. 2021.

Rudson Duarte de A. Amaral
Oficial de Justiça
Mat. 7001642 TJ - AC

É importante salientar que o referido Laudo, ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins determinados na Ordem Judicial, conforme escopo definido no processo supramencionado, não podendo, portanto, o Laudo, definições e recomendações nele contidas ser utilizados para finalidades diversas daquelas previstas no regramento processual, a fim de se evitar impactos de maneira direta ou indireta nos imóveis vistoriados, posto que esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas processuais.

Destaque-se que o Oficial de Justiça é completamente isento, imparcial e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes e não tem nenhum tipo de interesse que envolvem o objeto desta.

5 IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO. ZONA, DESCRIÇÃO E REGISTRO FOTOGRAFICO

5.1 DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel urbano objeto desta avaliação é **uma unidade habitacional**, denominada Apartamento nº 1303, localizado no 13º Pavimento, do Bloco C, do Condomínio Vitória Régia, com área privativa total de 49,74m², área comum de 45,3982m² (sendo 21,1466m² de área coberta e 23,2516m² de área descoberta) já incluindo o direito de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, área total edificada de 71,8866m², perfazendo a área total de 95,1382m², situado na Avenida das Flores, do Loteamento Sports Gardens da Amazonia, no bairro Floresta Sul, na cidade de Rio Branco-AC, matriculado sob nº 11.359, do 2º Cartório/Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco, podendo ser facilmente localizado nas coordenadas GPS 10° 00'02.1"S 67° 51'17.7"W da ferramenta Google Maps, conforme imagens abaixo:



Imagem 1 - Via Satélite da localização do Imóvel Avaliando - Fonte: Google Maps

Rudson Duarte de A. Amâral
Oficial de Justiça
Mat. 7601642 TJ - AC

5.1.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo, segue as imagens da entrada do Bloco C e da porta da unidade habitacional 1303, ainda com porta padrão.



Imagem 3 - Entrada do Bloco C - Fonte: Autor

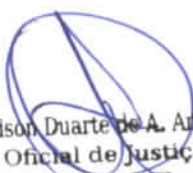


Imagem 2 - entrada/porta da unidade habitacional 1303 - com portão padrão - Fonte: Autor

Na entrada unidade habitacional pude observar pelas frestas que encontra-se sem revestimento de piso/cerâmica e segundo relatado pelo síndico Sr. Max, o imóvel encontra-se desocupado (sem moradores) e acredita que nunca houve morador (imóvel novo – cru)!

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário em Rio Branco-AC, encontra-se resiliente havendo um certo equilíbrio entre a oferta e a procura, principalmente em relação a imóveis de médio e alto padrão, no qual há uma busca crescente por imóveis que ofereçam qualidade de vida, conectividade tecnológica e espaços adaptáveis (home office) com leve tendência de alta nos preços. Em consulta em sites de


Rudson Duarte de A. Anaral
Oficial de Justiça
Mat. 7001642 TJ - AC

vendas e corretores locais, constatamos que há imóveis nas circunvizinhanças que aguardam venda, por período superior a doze meses.

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel avaliando, destaca-se positivamente sua infraestrutura, comodidade e localização (cerca de 900 metros até acesso a Via Verde – BR 364).

7. DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região vizinha ao imóvel é ocupada em grande parte por imóveis residenciais e rural.

7.1 INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A infraestrutura do imóvel é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), iluminação pública, telefonia, internet, transmissão de dados, a rua de acesso é asfaltada, possui guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

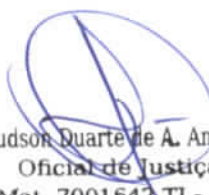
8. MÉTODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO²

O valor do terreno, será determinado pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e/ou características próximas do imóvel avaliando, na mesma região, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços.

9. PRESSUPOSTOS OU CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

Na avaliação não foram levantadas informações quanto estrutura interna do imóvel, devido a falta de acesso a local, sendo que, somente foram levadas em consideração aquilo que visualmente foi possível verificar “in loco” na parte externa e nas ferramentas Google Maps. Ademais, as partes interessadas não apresentaram outros documentos, que pudessem compor o presente laudo, principalmente com relação a benfeitorias novas e ou reformas.

² NBR 14653-1, item 7.5


Rudson Duarte de A. Amaral
Oficial de Justiça
Mat. 7001642 TJ - AC

10. AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE

TABELA AMOSTRAL				
Número da amostra	Bairro do Imóvel	Área do Imóvel (m²)	Valor pedido para venda / Vendido	Valor do M²
1	Floresta Sul	58,00	R\$ 280.000,00	R\$ 4.827,59
2	Floresta Sul	49,00	R\$280.000,00	R\$ 5.714,29
3	Floresta Sul	49,00	R\$ 290.000,00	R\$ 5.918,37
4	Floresta Sul	64,00	R\$ 379.000,00	R\$ 5.921,88
5	Floresta Sul	64,00	R\$ 360.000,00	R\$ 5.625,00

Item	Fator de ponderação	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
1	Fator de Oferta	10%	10%	10%	10%	10%
2	Profundidade do terreno					
3	Fator de esquina					%
4	Melhoramentos Públicos Diversos:					
4.1	Rede de água					
4.2	Rede de esgoto					
4.3	Rede de energia elétrica					
4.4	Galerias pluviais					
4.5	Rede telefônica					
4.6	Iluminação pública					
4.7	Pavimentação					
4.8	Guias e sarjetas					
4.9	Transporte coletivo					
4.10	Gás de rua					
11	Fator topografia					
TOTAL DE FATOR DE MODERAÇÃO		10%	10%	10%	10%	10%
VALOR DO M² DO IMÓVEL		R\$ 4.827,59	R\$ 5.714,29	R\$ 5.918,37	R\$ 5.921,88	R\$ 5.625,00


 Rudson Duarte de A. Amaral
 Oficial de Justiça
 Mat. 7001642 TJ - AC

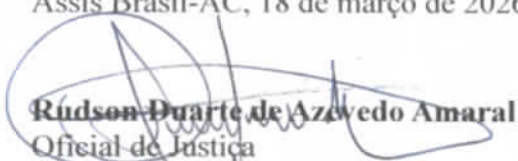
VALOR DO M ²					
HOMOGENEIZADO	R\$ 4.344,83	R\$ 5.142,86	R\$ 5.326,53	R\$ 5.329,69	R\$ 5.062,50
Calculo da Média Inicial do M ² (Somatório ÷ 05) =				R\$ 5.041,28	
Calculo para exclusão dos elementos discrepantes de 20% acima e 20% abaixo da média – Excluir valores em vermelho				R\$ 6.049,54 (+20%)	-R\$ 4.033,02 (-20%)
Calculo da média das amostras 01, 02,03,04 e 05				R\$ 5.041,28	
Preço médio do metro quadrado homogeinizado			R\$	5.041,28	

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	
Tamanho do imóvel avaliando (M ²)	49,74
Valor do imóvel avaliando	R\$ 250.753,30
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 250.000,00
Valor final arredondado do imóvel avaliando	R\$ 250.000,00
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 275.000,00
Limite do interlavo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 225.000,00

Assim sendo **AVALIO O IMÓVEL objeto desta avaliação, em R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).** Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais) e R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais). ³

Em seguida, lavrei este auto, composto por 10 (dez) páginas rubricadas, que é assinado por mim, Oficial de Justiça.

O referido é verdade e dou fé.
Assis Brasil-AC, 18 de março de 2026.


Rudson Duarte de Azevedo Amaral
Oficial de Justiça
Mat. 7001642 / TJ-AC

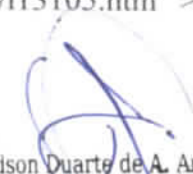
³ NBR 14653-1, item 7.7.1

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 1453-1: Avaliação de Bens Imóveis: Parte Geral**. Rio de Janeiro, 2002. 11p. Disponível em: < <http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-1.pdf> >. Acesso em: 31 mai. 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de Bens Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro, 2002. 11p. Disponível em: < <http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Imoveis-Urbanos-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-2.pdf> >. Acesso em: 31 mai. 2021.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. 2015. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm >. Acesso em: 31 mai. 2021.


Rudson Duarte de A. Amaral
Oficial de Justiça
Mat. 7001642 TJ - AC

ANEXO I

AMOSTRAS

01	Anúncio: Apartamento 2 Quartos Condomínio Sports Gardens Da Amazônia 58m² <i>Estrada Da Floresta Torre A, Condomínio Sports Gardens Da Amazônia - Rio Branco/AC</i> VALOR DE OFERTA: R\$ 280.000,00 Disponível em: < https://if.com.br/imovel/5395/apartamento-2-quartos-sports-gardens-da-amazonia-condominio-sports-gardens-da-amazonia-rio-branco/>.
02	Anúncio: Apartamento com 2 dormitórios à venda, 49 m² por R\$ 280.000,00 - Sports Gardens da Amazônia - Rio Branco/AC VALOR DE OFERTA: R\$ 280.000,00 Disponível em: <https://www.rajuimoveis.com/imovel/apartamento-rio-branco-2-quartos-49-m/AP0031-COXR?from=sale>.
03	Anúncio: Apartamento 2 Quartos Condomínio Sports Gardens Da Amazônia 49m² <u>Floresta Sul, Rio Branco - AC</u> VALOR DE OFERTA: R\$ 290.000,00 Disponível em: < https://ac.mgfimoveis.com.br/apartamento-2-quartos-condominio-sports-gardens-amazonia-49m-venda-ac-rio-309613787>.
04	Anúncio: Vendo apartamento no Sports Gardens Amazônia 3 quartos - 1 suíte – 2 banheiro – 2 vagas – 64 m² área construída. VALOR DE OFERTA: R\$ 379.000,00 Disponível em: <https://habitarimobiliariaac.com.br/imovel/123097/vendo-apartamento-no-sports-gardens-amaznia>.
05	Anúncio: Apartamento 3 Quartos Condomínio Sports Gardens Da Amazônia 64m² <i>Avenida Das Flores, Condomínio Sports Gardens Da Amazônia - Rio Branco/AC</i> VALOR DE OFERTA: R\$ 360.000,00 Disponível em: < https://if.com.br/imovel/5798/apartamento-3-quartos-condominio-sports-gardens-da-amazonia-rio-branco/>.

Rudson Duarte de A. Amara.
 Oficial de Justiça
 Mat. 7001642 TJ - AC