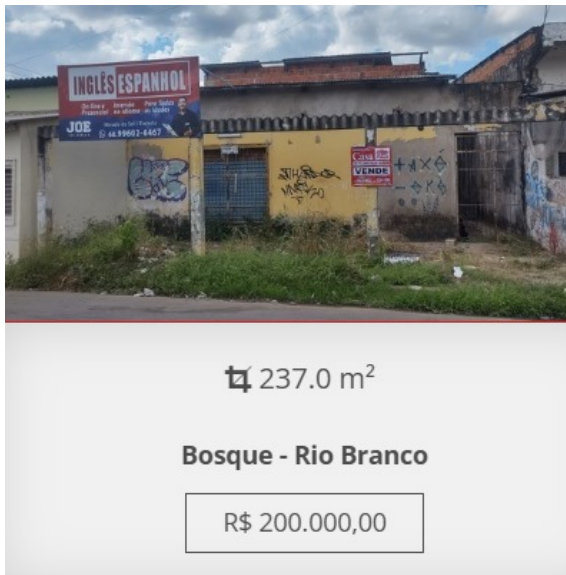


ANEXO 01 - Descrição da Amostra

Amostra - pesquisa realizada na internet no dia
14/11/2024

1¹- Terreno à venda com destinação residencial ou comercial, localizado no bairro Bosque, com área de 237m².

Valor total: R\$ 200.000,00



1
https://www.imobiliariacasa.com.br/re-search?code=&min_value=&max_value=&home_type=7&business_type=3®ion=AC&city=Rio+Branco&suites=&total_area_min=&total_area_max=&built_area_min=&built_area_max=&metric=&rooms=&garage=&restrooms=&request=search

ANEXO 01 - Descrição da Amostra

2²- Terreno à venda com destinação residencial ou comercial, localizado no bairro, Bosque, com área de 480m².

Valor total: R\$ 220.000,00

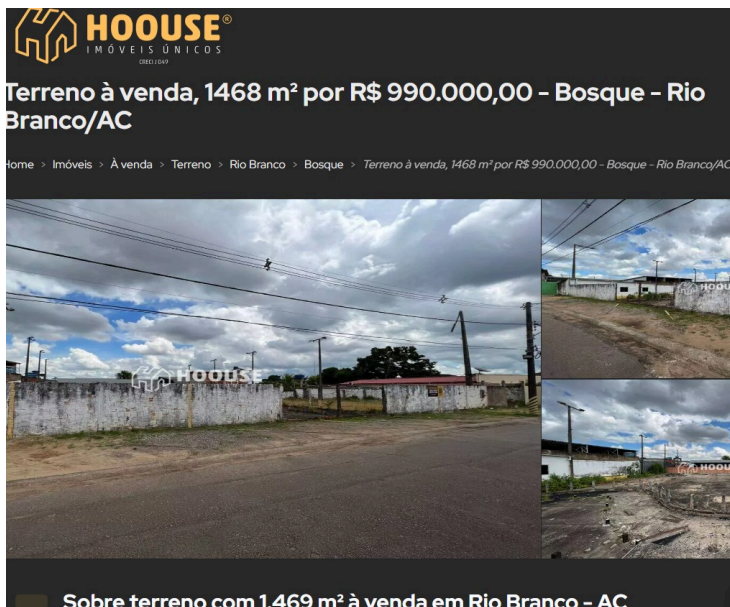


² <https://if.com.br/imovel/4677/terreno-bosque-rio-branco/>

ANEXO 01 - Descrição da Amostra

4⁴- Terreno à venda com destinação comercial ou residencial, localizado na Rua Maranhão, sub esquina com a Rua Isaura, antiga Maria Farinha, com 1468 m².

Valor total: R\$ 990.000,00



4

<https://www.hoouse.com.br/imovel/terreno-de-1-469-m-bosque-rio-branco/TE0060-HOOV?from=sale>

ANEXO 01 - Descrição da Amostra

5⁵- Terreno à venda com destinação residencial ou comercial, localizado no bairro Bosque, com área de 904,10m².

Valor total: R\$ 440.000,00

5

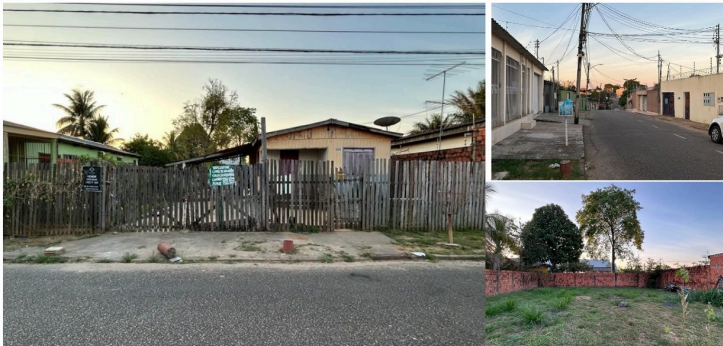
<https://aiimoveis.com/imovel/106985/terreno-venda-904-10-m-por-r-440-000-bosque-rio-branco-ac>

ANEXO 01 - Descrição da Amostra

TERRENO À VENDA, 904,10 M² POR R\$ 440.000 - BOSQUE - RIO
BRANCO/AC

(COD: 106985)

📍 Bosque, Rio Branco/AC



2.1- DADOS DA AMOSTRA

Amostra	Valor	area	valor m²
1-	R\$ 200.000,00	237	843,88
2-	R\$ 220.000,00	480	458,33
3-	R\$ 320.000,00	300	1066,67
4-	R\$ 990.000,00	1468	674,39
5-	R\$ 440.000,00	904,1	486,67
VALOR MEDIO DO METRO QUADRADO SEM TRATAMENTO DA AMOSTRA			
R\$ 705,99			

2.2- TRATAMENTO DA AMOSTRA POR FATORES

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os lementos amostrais mais semelhantes possiveis ao avaliando, em todas as suas caracteristicas, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, sao levadas em conta. O conjunto dos fatores aplicados a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. (ABNT NBR 14653-2, 8.2.1.4.2)

2.1.1- Fator de oferta aplicável

Também conhecido como coeficiente de fonte ou de euforia do mercado imobiliário, trata da elasticidade de informação da fonte e da flexibilidade em uma negociação. (ABNT NBR 14653-2, 8.2.1.3.5)
A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)¹.
No caso desta avaliação, ocorrerá o abatimento de -10% (dez por cento negativos) do preço pedido pelas amostras que ainda se encontram à venda; por consequência, o coeficiente multiplicador será 0,90 (noventa centésimos).

1- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Norma para avaliação de imóveis urbanos. IBAPE/SP: 2011. Item 10.1.

	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4	Amostra 5
Valor do metro quadrado de cada amostra	R\$ 843,88	R\$ 458,33	R\$ 1.066,67	R\$ 674,39	R\$ 486,67
Coeficiente do fator de oferta	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Valor m² aplicado o fator oferta	R\$ 759,49	R\$ 412,50	R\$ 960,00	R\$ 606,95	R\$ 438,00

2.2.2 - Homogeneização da amostra feita a partir dos coeficientes de avaliação

COEFICIENTES DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS					
Item	Melhoramento	Coeficiente mínimo	Coeficiente máximo	Fator mínimo	Fator máximo
1.	Rede de água potável	15%	20%	1,15	1,2
2.	Rede de esgoto sanitário	10%	15%	1,1	1,15
3.	Galerias de águas pluviais	5%	5%	1,05	1,05
4.	Rede de energia elétrica	15%	20%	1,15	1,2
5.	Iluminação pública	5%	5%	1,05	1,05
6.	Guias e sarjetas	5%	10%	1,05	1,1
7.	Pavimentação	10%	30%	1,1	1,3
8.	Arborização e ajardinamento	1%	5%	1,01	1,05
9.	Rede telefônica	5%	5%	1,05	1,05
10.	Transporte coletivo	10%	10%	1,1	1,1

Fonte:
PELLEGRINO, José Carlos; CAIRES, Hélio. Avaliação de glebas suscetíveis de urbanização. In: INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. Avaliações para garantias. São Paulo:Piní, 1983, p.108.

TOPOGRAFIA E SALUBRIDADE		
TOPOGRAFIA		
Terreno plano		1
Caimento para o fundo (lote em declive)		
	Até 5%	0,9
	De 5% a 10%	0,8
	Acima de 10%	0,7
Caimento para a frente (lote em aclave)		
	suave	0,9
	acentuado	0,7
SALUBRIDADE		
Terreno seco		1
Arenoso		0,9
Úmido		0,8
Alagadiço		0,6
Brejoso		0,5
Permanentemente alagado		0,4
Fonte: DEI VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim. Avaliação de imóveis urbanos e rurais: método prático e moderno. 4. ed. rev., melhorada e atualizada. São Paulo: Pini, 1979, p. 9.		

HOMOGENEIZAÇÃO FEITA A PARTIR DOS COEFICIENTES DE AVALIAÇÃO						
Item	Fator de ponderação	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4	Amostra 5
1	Rede de água potável	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
2	Rede de esgoto sanitário	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	0,00%
3	Galerias de águas pluviais	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
4	Rede de energia elétrica	20,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%
5	Iluminação pública	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
6	Guias e sarjetas	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
7	Pavimentação	30,00%	20,00%	30,00%	30,00%	10,00%
8	Arborização e ajardinamento	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Rede telefônica	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
10	Transporte coletivo	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
11	Fator testada	1,00%	1,00%	10,00%	1,00%	1,00%
12	Fator declive	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
13	Fator consistência	1,00%	1,00%	10,00%	1,00%	1,00%
14	Fator profundidade	1,00%	1,00%	10,00%	1,00%	1,00%
15	Fator esquina	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
16	Fator frentes múltiplas	1,00%	1,00%	10,00%	1,00%	1,00%
COEFICIENTE FINAL DE HOMOGENEIZAÇÃO		113%	88%	149%	113%	68%
Valor do metro quadrado homogeneizado		R\$ 759,49	R\$ 467,35	R\$ 821,20	R\$ 606,95	R\$ 555,33

Imóvel avaliando
20%
15%
5%
20%
5%
1%
30%
0%
1%
10%
1%
1%
1%
1%
1%
113%

2.3- SANEAMENTO DA MÉDIA = +/- 30%

Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30% para mais ou para menos, do respectivo valor médio². Caso todos os elementos estiverem contidos nesse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado. Caso contrário, procura-se o elemento que esteja mais afastado da média que será excluído da amostra até que todos os dados atendam o intervalo de +/-30%.

2- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Norma para avaliação de imóveis urbanos. IBAPE/SP: 2011. Item 10.6.7.'b'.

Amostra	Valor m² homogeneizado	
1	R\$ 759,49	Valor máximo admitido Valor mínimo admitido Desvio padrão intervalo de confiança R\$ 834,69 R\$ 449,45 145,911969 16,53186531
2	R\$ 467,35	
3	R\$ 821,20	
4	R\$ 606,95	
5	R\$ 555,33	
R\$ 642,07 Valor médio da amostra, após a homogeneização		

Logo, observa-se que todas as amostras estão no intervalo admitido.

2.4 - CAMPO DE ARBITRIO = +/- 15%

O campo de arbitrio definido pela ABNT NBR 14.653-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação. Pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis, desde que a amplitude de 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Assim, considerando-se que a localização do imóvel avaliando para fins comerciais é melhor que as amostras, aumentar-se-á o valor médio em 15%.

CONCLUSÃO

Assim, realizada a homogeneização, o saneamento da amostra e o arbitramento, o valor do metro quadrado é

R\$ 738,38

Portanto, considerando-se que o terreno avaliando mede, com base na matrícula **152,75** m²
(a medição não foi confirmada por este oficial) a avaliação do terreno resulta em **R\$ 112.786,84**

Avaliação das benfeitorias

Custo Unitário Básico

Nessa fase, como já mencionado, utilizar-se-á o método comparativo direto de custos, mais utilizado para identificar o custo de reedificação de benfeitorias. No presente caso, será utilizado o custo unitário básico - CUB, divulgado pelo site <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=resultados>, uma vez que o site <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AC/> não vem publicando. O Custo Unitário Básico, amplamente utilizado pelo setor da Construção Civil em todo o País, é calculado e divulgado com base na Lei Federal 4.591/64 e na Norma Técnica ABNT NBR 12721:2006, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). A norma brasileira ABNT NBR 12721:2006 (item 3.9) assim conceitua o Custo Unitário Básico: “Custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida em 8.3, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei nº 4.591/64 e que serve de base para avaliação de parte dos custos de construção das edificações.” Isso significa que o Custo Unitário Básico é o custo por metro quadrado do projeto-padrão, calculado de acordo com a metodologia estabelecida pela ABNT NBR 12721:2006.

A vistoria foi realizada com o objetivo de estimar o a área construída, o padrão construtivo, o tipo, o estado de conservação e a idade aparente da construção.

Assim, com base na matrícula e, considerando que a área do imóvel está toda edificada, será adotado como área construída a mesma área do imóvel. Ressalta-se, medidas não confirmadas por este oficial.

Área construída	152,75
Padrão	médio
Tipo	comercial
Estado de conservação	regular
Idade aparente	20

Conforme divulgado pelo site <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=resultados>, o custo médio da construção civil no Estado do Acre em outubro / 2024 é

R\$ 1.956,10

Logo, o custo para reprodução das benfeitorias é R\$ 298.794,28

Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento detalhado do necessário para a recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Nesta avaliação, adotar-se-á o coeficiente de depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke, mais utilizado para a avaliação de imóveis.

Assim, considerando a idade aparente da construção e seu estado de conservação, deve-se aplicar um índice de depreciação de (linha 20, coluna C)

	14,20%
Valor da reprodução	R\$ 298.794,28
Valor da depreciação	R\$ 42.428,79
Valor atual da construção	R\$ 256.365,49

Valor total das benfeitorias	R\$ 256.365,49
------------------------------	----------------

1
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLES MICHEL RESSEL, liberado nos autos em 14/11/2024 às 10:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015209-32.2005.8.01.0001 e código 25AedoGQ.

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

- Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

**Tabela de Ross-Heidecke
para depreciação de imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos	H	Entre reparos importantes e s/

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26	34,1	46,2	61,8	80
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,6	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44	50,5	59,6	71,3	85
54	41,6	41,6	43	46,3	52,1	61	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,4
72	62,2	62,2	62,9	65	68,8	74,6	81,9	90,9
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	80,6	85,5	92,4
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,5	89,2	94,4
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96	97,2	98,5
98	97	97	97,1	97,3	97,6	98	98	99,8
100	100	100	100	100	100	100	100	100



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO

Secretaria Municipal de Finanças

B.C.I. - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

fls. 271

INSCRIÇÃO Nº: 100300400407001

Data de Referência: 06/11/2024

Dados Gerais

LOGRADOURO		NÚMERO	COMPLEMENTO
AVENIDA GETULIO VARGAS		01726	0000
BAIRRO	CEP	CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO	
BOSQUE	69900610		
NOME DO LOTEAMENTO			TIPO DO IMÓVEL
Nome: BOSQUE			PREDIAL
			QUADRA
			Q:

Proprietário

CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ
SOLANGE LIENA ARAUJO SOUZA	21660689287

Domicílio Fiscal

LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO
MILTON MATOS	567	BOSQUE
MUNICÍPIO	COMPLEMENTO	CEP
RIO BRANCO	CASA;	69900634

Permissãoário / Compromissário

CONTRIBUINTE	CPF/CNPJ

Situação Cadastral

DATA DE CADASTRO	DATA E USUÁRIO DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL	SITUAÇÃO CADASTRAL
07/02/2023 07:59:35	Integração com o SIT	INADIMPLENTE	ativo
23/01/2018 08:27:47	fabricio.souza		
04/05/2016 11:14:46	WebPúblico (Manipulação Interna)		
08/02/2015 10:41:30	WebPúblico (Manipulação Interna)		
01/01/1980 00:00:00	WebPúblico (Migração de Dados)		

Dados do Terreno

QUADRA	LOTE	TESTADA (Metros)	TRECHO LOGRADOURO	ÁREA DO TERRENO	QTDE DE CONSTRUÇÕES	QTDE DE FRENTE	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA
0040	0407	7,46	1010600340D	118,00	1	1	118,00
CARACTERÍSTICA DO TERRENO		TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO		FAZENDA			
1-Topografia		Plano		1,00			
2-Pedologia		Alagado		0,00			
4-Situação		Meio da Quadra		1,00			
6-Patrimônio		Particular					
7-Natureza Jurídica		Propriedade					
Valor Venal Excedente (R\$)		0,00 UFMRB		169,22			
Valor Venal Total do Terreno (R\$)		18.461,30 Área Excedente (M²)		0,00			
Fator de Correção		0,300 Valor Venal Total das Construções		74.245,88			
Valor do M² do Terreno (UFM)		3,080 Valor Venal do Imóvel (R\$)		92.707,99			
Alíquota		2,00% Fração Ideal Excedente		0,00			

Dados da Construção 1

NÚMERO DO HABITE-SE	DATA DO HABITE-SE	QTDE. PAVIMENTOS	DATA DO ALVARÁ	Nº DO ALVARÁ	FRAÇÃO IDEAL	ÁREA TOTAL (M²)
		1			118,000	118,00
DESCRIÇÃO DE VALORES CALCULADOS		VALOR				
Valor Venal da Construção		74245.887				
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO		TIPO CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	FATOR/PES			
1-Tipo de Imóvel		Sala ou Conjunto				
3-Qualidade Construção		Médio	1,7570			
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 DE DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	FOLHA DO DOCUMENTO	LIVRO DO DOCUMENTO

Testadas do Lote e Serviços

CÓDIGO	LOGRADOURO	LADO	LARGURA
1010600340D	AVENIDA GETULIO VARGAS Bairro: BOSQUE	DIREITO	0
Serviços		Serviços	
01-EMPLACAMENTO		03-SARJETAS	
05-REDE TELEFONICA		04-LIMPEZA PUBLICA	
11-REDE ELETRICA		07-REDE DE AGUA	
		12-PAVIMENTACAO ASFALTICA	
		13-COLETA DE LIXO DIARIO	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLES MICHEL REESSE, e gerado nos autos em 14/11/2024 às 10:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015209-32.2005.8.01.0001 e código 7x0Nen4.



[illegible]

ANEXO 05 - Resumo do Zoneamento Urbano de Rio Branco

ZONA		USOS ADMITIDOS	TO	CA	TP	GABARITO
Zona Consolidada - ZC		R1, R2, R3, R4, R5 e CSI 2, CSI 1 (vias locais principais) PGT1, GRD e GRN (BR 364) PGT2 e PGT 3, GRD (vias Arteriais e Coletoras) AGF (Com exceção do uso piscicultura e aquicultura)	70%	6	20%	20
Zona em Consolidação - ZEC		R1, R2, R3, R4, R5 e CSI 2 CSI 1 (vias locais principais) PGT1, GRD e GRN (BR 364, e Via Verde) PGT2 e PGT 3, GRD e GRN (Vias Arteriais e Coletoras) AGF	70%	6	20%	16
Zona de Qualificação Urbana - ZQU		R1, R2, R3, R4, R5 e CSI 2 CSI 1 (vias locais principais) PGT1, GRD e GRN (AC 10) PGT2 e PGT 3, GRD e GRN (Vias Arteriais e Coletoras) AGF	70%	4	20%	4
Zona de Ordenamento Territorial - ZOT		R1, R2, R3, R4, R5 e CSI 2 CSI 1 (vias locais principais) PGT1, GRD e GRN (BR 364, e AC 40) PGT2 e PGT 3, GRD e GRN (Vias Arteriais e Coletoras) AGF	60%	4	30%	4
Zona de Vulnerabilidade Ambiental - ZVA	Alta vulnerabilidade	-	-	-	-	-
	Média vulnerabilidade	R1, R2, CSI 2 CSI 1, nas vias locais principais AGF	50%	4	40%	4
	Baixa vulnerabilidade	R1, R2, R4 e R5 e CSI 2 CSI 1 (Vias locais principais e superiores) PGTs 2 e 3, GRD e GRN (Vias Coletoras, Arteriais, BR364 e AC40) PGT1 (BR364 e AC40). AGF	60%	6	30%	6
Zona de Interesse Histórico Cultural - ZIHC	Primeiro arruamento/ Plano Acauã Ribeiro	R1, R2, CSI 1. PGT 2 e 3, GRD e GRN nas Vias Coletoras.	50%	4	40%	4
	Plano Penápolis: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico	R1, R2, R3, R4, R5, CSI 1, CSI 2, PGT 2 e 3, GRD e GRN.	80%	3	10%	3
	Plano Penápolis: Traçado Urbanístico e paisagístico	R1, R2, R3, R4, R5, CSI. PGT 2 e 3, UTL e GRN nas vias Arterial e Coletora	70%	6	20%	20

Conforme descrito nos Arts. 55 e 56 da Lei Municipal n. 2222/2016, os diversos usos urbanos são classificados, sendo instituídas as seguintes categorias:

I - **UPE - Usos Perigosos**, compreendendo exercício de atividades que representem grandes riscos provocados por explosão, incêndio ou outro sinistro, a exemplo de: a) estabelecimentos de exploração mineral, que utilizem explosivos em seu processo produtivo; b) fabricação e grandes

ANEXO 05 - Resumo do Zoneamento Urbano de Rio Branco

depósitos de fogos de artifício; c) campos de tiro e congêneres; d) depósitos de explosivos, inflamáveis ou radioativos; e) postos de revenda e pontos de abastecimento de combustíveis.

II - UES - Usos Especiais, compreendendo estabelecimentos potencialmente incômodos ou de risco ambiental, cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas, estando sujeitos a licenciamento, na forma da Lei e segundo critérios fixados pelos órgãos ambientais competentes, a exemplo de: a) estação de tratamento de esgoto; b) cemitérios; c) antenas de radiodifusão e rádio-base e congêneres; d) estabelecimentos de exploração mineral sem utilização de explosivos.

III – AERO – Uso Aeroportuário, compreendendo aqueles espaços destinados a instalação de atividades relacionadas à aeroportos, aeródromos e congêneres.

IV – IND 1 - Uso Industrial com Risco Ambiental Relevante, compreendendo estabelecimentos que representam risco ambiental oriundo de atividades voltadas para industrialização de produtos, estando sujeitos a licenciamento, na forma da Lei e segundo critérios fixados pelos órgãos Ambientais competentes, a exemplo de: a) aterros sanitários e outros estabelecimentos para processamento de detritos; b) beneficiamento de borracha; c) fabricação de tijolos, telhas e artefatos de barro cozido; d) marmoraria.

V – IND 2 - Uso Industrial sem Risco Ambiental Relevante, compreendendo os demais estabelecimentos de atividades voltadas para industrialização de produtos, em que o órgão ambiental ateste ausência ou quantidade desprezível de poluentes de ar, água e do solo, não produtores de ruídos expressivos.

VI - PGT – Os Pólos Geradores de Tráfego são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens, causando impacto na circulação viária do seu entorno imediato e, por vezes, com prejuízos à acessibilidade de toda a região. Os PGT's são classificados de acordo com a característica de trânsito predominante de cada empreendimento:

a) **PGT 1 – Estabelecimentos com trânsito predominante de cargas pesadas** como as indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, companhias de mudanças e congêneres, entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materias como sucata, materiais de construção, e insumos para agricultura que operem com frota de caminhões, madeireira, ferro velho, entulhos; garagens para caminhões e frota de caminhões e ônibus, dentre outros.

b) **PGT 2 – Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte** que por sua característica atraem um grande número de veículos e pedestres como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, mercados, varejões, academias de ginástica, shoppings centers, dentre outros.

c) **PGT 3 – Estabelecimentos com grande concentração de pessoas**, em especial estádios esportivos, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto, escolas e congêneres, instituições de ensino superior, hospitais, prontos-socorros, pavilhões para feiras ou exposições, terminais aeroviários, rodoviários, ferroviários, dentre outros.

VI - GRN - Geradores de Ruído Noturno, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram movimento externo, sons ou ruídos no horário compreendido entre 22 e 6 horas, a exemplo de: a) salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres; b) campos ou edifícios para esportes e espetáculos; c) locais de culto que utilizem equipamento eletrônico ou de som em cerimônias noturnas.

VIII - GRD - Geradores de Ruído Diurno, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente indústria e oficina que operam máquinas ruidosas.

ANEXO 05 - Resumo do Zoneamento Urbano de Rio Branco

IX - CSI 1 - Estabelecimentos de comércio, serviços e instituições com caráter de maior atratividade de público e relevância quanto ao uso para o contexto da localidade em que se verifica inserido.

X - CSI 2 - Estabelecimentos de comércio, serviços e instituições, não enquadrados nas categorias anteriores.

XI- AGRO IND – AGRO INDUSTRIAL - Atividades relacionadas ao uso rural, especialmente aquelas voltadas para produção e industrialização dos produtos da agricultura e criação de rebanhos, permitidos somente na macrozona rural. Ex: Fabricação de farinha, abate de reses etc.

XII - AGF – AGRO FLORESTAL - Atividades voltadas ao cultivo da terra, possíveis de serem desenvolvidas no interior da macrozona urbana. Ex: Cultivo de flores e plantas ornamentais, horticultura, etc.

XIII - PAPE – PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA E EXTRATIVISTA - Atividades voltadas à criação de rebanhos de animais, agricultura e extrativismo florestal, possíveis somente na macrozona rural. Ex: Cultivo de cereais, criação de bovinos etc.

XIV - RES - Residencial, correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem: residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas, edifícios de apartamentos, e conjuntos residenciais implantados em lotes.

I - **R1**: 1 (uma) unidade habitacional unifamiliar por lote; II - **R2**: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontal ou verticalmente, com no máximo 2 (dois) pavimentos, em lote único, todas com entrada independente, com acesso direto à edificação ou ao lote, por via oficial existente (quarteirões, casas geminadas ou casas sobrepostas); III - **R3**: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais em lote, agrupadas horizontal ou verticalmente, com no máximo 2 (dois) pavimentos, em condomínio, e todas com entrada independente com frente para a via interna de pedestre ou de veículos; IV - **R4**: 1 (uma) unidade habitacional multifamiliar vertical, com mais de 2 (dois) pavimentos, por lote; V - **R5**: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais multifamiliares verticais por lote.

CERTIDÃO

Mandado n.º 001.2024/039166-8
Oficial de Justiça CHARLES MICHEL RESSEL (1697)

Unidade 1ª Vara da Fazenda Pública
Autos n.º 0015209-32.2005.8.01.0001
Classe Execução Fiscal
Credor Estado do Acre
Devedor Jean B. da Silva

CERTIFICO em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo epigrafado, no dia 06/11/2024, às 09h30min, a fim de obter mais dados do imóvel avaliando, bem como a sua localização precisa, dirigi-me ao setor de cadastro de imóveis da prefeitura de Rio Branco, sito à Rua Rio Barbosa, Centro. De posse dessas informações, no dia 11/11/2024, às 11h30min, com a finalidade de **vistoriar o objeto da avaliação**, dirigi-me a Av Getúlio Vargas, 1726, Bosque, Rio Branco-AC. Nesse local encontrei a pessoa que apresentou-se como Adalberto, representante comercial da empresa Difrinorte Distribuidora de Alimentos Ltda, o qual declarou: não conhecer o devedor; o imóvel é locado pela empresa de uma imobiliária. Assim e, após as formalidades legais, **AVALIEI** os imóvel, conforme auto anexo.

Preliminarmente:

1- Anoto que há divergência entre os dados da matrícula e do boletim de cadastro imobiliário da prefeitura, tanto quanto ao nome do proprietário, quanto à medida do imóvel.

2- Consigno que as medidas não foram conferidas por este oficial, sendo adotadas como corretas aquelas que constam na matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Rio Branco-AC, 14 de novembro de 2024

CHARLES MICHEL RESSEL
Oficial de Justiça

Autos n.º 0015209-32.2005.8.01.0001

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que, em cumprimento ao Provimento nº.13/2016, da COGER, ato ordinatório: abro vista ao credor para tomar ciência e manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias, acerca da certidão do oficial de justiça.

Rio Branco-AC, 14 de novembro de 2024.

Walkirie Moura de Azevedo Sena
Técnico Judiciário