



Ércio F. Nunes
Corretor de Imóveis
Creci 005/26ªRgª-AC
Perito Avaliador Imobiliário
Cofeci/CNAI nº 00524

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO
DE VALOR DE IMÓVEL

Visa o presente Parecer, atender solicitação do Sr. Silvio Carlos dos Santos, brasileiro, solteiro, professor universitário, portador do CPF-MF nº 090.164.718-71 e CIRG 13.913.941-SSP/AC, residente e domiciliado nessa cidade de Rio Branco – AC sito Rua Salgueiro, 148 – Conjunto Bela Vista, para proceder a **Avaliação Técnica Imobiliária**, em atendimento de seu interesse particular.

Este Parecer de Avaliação atende aos requisitos pertinentes ao mercado imobiliário bem como direcionamentos da ABNT, e ainda da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 957/2006 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

1 – Localização

Imóvel Urbano localizado na Avenida Norte s/n – Distrito Industrial em rio Branco – Acre



2 – Objetivo

Objetiva o presente Parecer a Avaliação Mercadológica de Imóvel, de propriedade do solicitante, para fins exclusivamente de seu interesse particular.

[Handwritten signature]

3 – Identificação do imóvel

01 (um) lote de terras urbano, localizado na Avenida Norte s/n – Distrito Industrial, no município de Rio Branco – AC.





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula	Folha
4.037	01

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEL: Um lote de terra urbano situado à Rua Major Jenor, Distrito Industrial, neste Município e Comarca, perfazendo uma área total de 2.640,00m² com os seguintes limites e confrontações: Confinando pela frente com a Rua Major Jenor, medindo 63,00 metros; pelo lado direito com as referências cadastrais sob n.º 1.004.0561.0851.001 e 1.004.0561.0808.001, medindo 80,00 metros; pelo lado esquerdo com a referência cadastral n.º 1.004.0561.0112.001 medindo 80,00 metros; e pelos fundos com a Avenida Norte, medindo 33,00 metros. *** **CADASTRO:** 1.004.0561.0809.001. ***

PROPRIETÁRIOS: SHYRLIANE DE MORAIS FERREIRA MELO, brasileira, autônoma, portadora do RG nº 235391 SSP/AC, inscrita no CPF nº 685.556.742-68, casada, neste ato com a anuência do seu esposo JONAS PINTO DE MELO JÚNIOR, brasileiro, portador do RG nº 337533 SSP/AC, inscrito no CPF nº 687.959.402-25, residentes e domiciliados em Rio Branco-AC, na razão de 1/8 do imóvel; WILLIAMES DE MORAIS FERREIRA, brasileiro, do lar, portadora do RG nº 270640 SSP/AC, inscrita no CPF nº 465.462.002-87, neste ato com a anuência de seu esposo CARLOS LEALDINO FIGUEIREDO DE SOUZA, brasileiro, autônomo, portador do RG nº 00357A CRTR/AC, inscrito no CPF nº 673.523.322-00, residentes e domiciliados em Rio Branco-AC, na razão de 1/8 do imóvel; SHEYLA SIMONE DE MORAIS FERREIRA, brasileira, do lar, portadora do RG nº 1070974-6 SSP/AC, inscrita no CPF nº 011.083.837-85, neste ato com a anuência do seu esposo EDUARDO FERREIRA FILHO, autônomo, portador do RG nº 184.088 SSP/AC, inscrito no CPF nº 308.187.932-04, residentes e domiciliados em Rio Branco-AC, na razão 1/8; WILLINGTON DE MORAIS FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior capaz, autônomo, portador do RG nº 230378 SSP/AC, inscrito no CPF nº 587.223.622-72, residente e domiciliado em Rio Branco-AC, na razão de 1/8; WILSON VICENTE FERREIRA JÚNIOR, brasileiro, solteiro, maior capaz, portador do RG nº 234367 SSP/AC, inscrito no CPF nº 731.152.232-34, residente e domiciliado em Rio Branco-AC, na razão de 1/8; WILSIANE DE MORAES FERREIRA SOUZA, brasileira, autônoma, portadora do RG nº 211520 SSP/AC, inscrita no CPF nº 478.159.482-15, neste ato com anuência do seu esposo, JEAN MARCOS LUNIER DE SOUZA, brasileiro, radiologista, portador do RG nº 269022 SSP/AC, inscrito no CPF nº 44.058.712-72, residentes e domiciliados em Rio Branco-AC, na razão de 1/8. *** **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 24.335, de 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC. *** Rio Branco-AC, 13 de fevereiro de 2015. *** Eu, Gabriela Guerreiro Felosa, Substituta, o digital e assino. Eu, Oficial de Registro Substituto.

AV-01/4.037 - Em 13 de fevereiro de 2015, **INDISPONIBILIDADE.** Por requerimento datado em 09/02/2015, procede-se a esta averbação para fazer constar a restrição de indisponibilidade sobre o imóvel da presente matrícula, conforme decisão proferida nos autos n.º 0700007-22.2015.8.01.0001, exarada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Marcelo Coelho de Carvalho, figurando como Autor Silvio Carlos dos Santos e Réus Shyrliane de Moraes Ferreira Melo e outros. Precatório nº 12.535, de 02/02/2015. Rio Branco-AC. Emola: R\$ 31,79; Fecom: R\$ 1,87; Funfe: R\$ 3,74; ISSQN: R\$ 1,59; Total: R\$ 38,99. Selo de Fiscalização Digital (AB888488-04) Código de Segurança (658D-6873-A312-8C52). Eu, Gabriela Guerreiro Felosa, Substituta, o digital e assino. Eu, Oficial de Registro Substituto.

Dr. Felipe Belchior
Substituto

Registro de Imóveis

Tribunal de Justiça do Estado do Acre
2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco
Selo: A7000148B6 - Chave: 7FAFF - 1H1A
Data/Hora: 04/03/2022 10:38:21
Elias Gomes de Lima Junior
Valor Total: R\$ 31,40
Fecom: R\$1,56 - Funfe: R\$3,14
Consulte a autenticidade:
selo.tjac.jus.br

www.segundori.com.br - cartorio@segundori.com.br - Tel: (68) 2102-3453 / (68) 2102-3454
Rua Manoel Rodrigues de Souza, nº 238 - Bosque - Rio Branco/AC - CEP: 69.900-451

Página 1



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

INSCRIÇÃO Nº: 100405610800001
Data de Referência: 12/05/2022

Dados Gerais		NÚMERO		COMPLEMENTO	
Loteamento		00000		00000000000000000000	
AVENIDA ROCHA		00000		00000000000000000000	
BARRIO		00000		00000000000000000000	
DISTRITO (MUNICÍPIO)		00000		00000000000000000000	
NOME DO LOTEAMENTO		00000		00000000000000000000	
NOME		00000		00000000000000000000	
Proprietário		NÚMERO		COMPLEMENTO	
CONTRATANTE		00000		00000000000000000000	
M. H. FILHO E M. M. FILHA		00000		00000000000000000000	
Domicílio Fiscal		NÚMERO		COMPLEMENTO	
Loteamento		00000		00000000000000000000	
BARRIO		00000		00000000000000000000	
DISTRITO (MUNICÍPIO)		00000		00000000000000000000	
NOME DO LOTEAMENTO		00000		00000000000000000000	
NOME		00000		00000000000000000000	
Permissão e Compromisso		NÚMERO		COMPLEMENTO	
CONTRATANTE		00000		00000000000000000000	
M. H. FILHO E M. M. FILHA		00000		00000000000000000000	
Situação Cadastral		NÚMERO		COMPLEMENTO	
DATA DE CADASTRO		00000		00000000000000000000	
DATA E USUÁRIO DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO		00000		00000000000000000000	
01/01/2022 10:10:10 M. H. FILHO		00000		00000000000000000000	
01/01/2022 10:10:10 M. H. FILHO		00000		00000000000000000000	
SITUAÇÃO FISCAL		00000		00000000000000000000	
INTEGRALIZANTE		00000		00000000000000000000	
Dados do Terreno		NÚMERO		COMPLEMENTO	
Loteamento		00000		00000000000000000000	
BARRIO		00000		00000000000000000000	
DISTRITO (MUNICÍPIO)		00000		00000000000000000000	
NOME DO LOTEAMENTO		00000		00000000000000000000	
NOME		00000		00000000000000000000	
Dados da Construção 1		NÚMERO		COMPLEMENTO	
Loteamento		00000		00000000000000000000	
BARRIO		00000		00000000000000000000	
DISTRITO (MUNICÍPIO)		00000		00000000000000000000	
NOME DO LOTEAMENTO		00000		00000000000000000000	
NOME		00000		00000000000000000000	
Dados Legais do Imóvel		NÚMERO		COMPLEMENTO	
Loteamento		00000		00000000000000000000	
BARRIO		00000		00000000000000000000	
DISTRITO (MUNICÍPIO)		00000		00000000000000000000	
NOME DO LOTEAMENTO		00000		00000000000000000000	
NOME		00000		00000000000000000000	
Testadas do Lote e Serviços		NÚMERO		COMPLEMENTO	
Loteamento		00000		00000000000000000000	
BARRIO		00000		00000000000000000000	
DISTRITO (MUNICÍPIO)		00000		00000000000000000000	
NOME DO LOTEAMENTO		00000		00000000000000000000	
NOME		00000		00000000000000000000	
Outras Informações		NÚMERO		COMPLEMENTO	
Loteamento		00000		00000000000000000000	
BARRIO		00000		00000000000000000000	
DISTRITO (MUNICÍPIO)		00000		00000000000000000000	
NOME DO LOTEAMENTO		00000		00000000000000000000	
NOME		00000		00000000000000000000	

Chave de Autenticidade

7FFC.3231.FEC9.818F.46B3.D103.3864.1C6D.

Para validação, faça a leitura do QR Code ao lado, ou acesse o seguinte endereço:

<http://contribuinte.nobranco.ac.gov.br/autenticidade-de-documentos/> e informe a chave de autenticidade.



Assinatura

4 – Descrição do Imóvel

Terreno medindo 63,00 metros de frente para Rua Major Jenor, 80,00 metros pelo lado direito, 80,00 metros pelo lado esquerdo, e 33,00 metros no lado fundiário com Avenida Norte, totalizando 2.640,00m², localizado em área residencial/comercial/industrial, com empreendimentos comerciais de pequeno a grande porte em seu entorno, terreno em rua pavimentada com asfalto, dispõe de rede de água, esgoto, conta com rede de energia elétrica, e linhas de ônibus regular em vias principais, contando ainda em seu entorno com presença do poder público em suas diversas áreas de atuação (saúde, educação, segurança, lazer, esportes).

5 – Metodologia Avaliatória

Para avaliar o imóvel objeto deste, buscamos informações (além das que dispomos no exercício diário de nossa profissão) de imóveis comercializados ou de possível comercialização no entorno, para ponderar e identificar o potencial de desenvolvimento e expansão valorativa do aludido.

Considero diante de tal que, na área em que se encontra localizado, é uma região de média/regular expansão. Utiliza-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, pois esse é o que melhor define o valor através da comparação de assemelhados no que diz respeito às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

6 – Análise Mercadológica

Localizado em uma área que conta com alguns imóveis disponíveis para comercialização e principalmente buscamos identificar assemelhados com as características do aludido, inferimos nossa análise diretamente na comparação de mercado e ofertas inseridas na região e ainda em informações colhidas junto a outros colegas profissionais atuantes no mercado com os quais trocamos informações mercadológicas no dia a dia.

7 – Vistoria ao Imóvel

Realizada no dia 14 de junho de 2022, por indicação do Sr. Silvio Carlos dos Santos.

8 – Avaliação Ponderada do Imóvel

Para efeito de cálculo do valor venal do imóvel utilizei-me de pesquisa de valores (por comparativo em m²), praticados na região, em imóveis disponíveis a negociação.

Valor do terreno	2.640,00m ² X R\$ 285,00	R\$ 752.000,00
Valor total de avaliação		R\$ 752.000,00

Obs: a presente avaliação ateve-se especificamente a precificação de terreno sem benfeitorias e/ou construções de qualquer natureza.

É prática usual em Parecer Avaliatório, e para ser coerente com a descrição e relação do imóvel com o mercado, aplicarmos uma variação da ordem de 10% (dez) por cento, para maior ou para menor no valor total, como possível margem de negociação.

CONCLUSÃO:

É conclusivo no entender desse Avaliador que, o valor médio atribuído ao imóvel é de: **R\$ 752.000,00 (setecentos e cinquenta e dois mil reais).**

Variável de 10% para maior/menor

Limite inferior = R\$ 677.160,00

Limite superior = R\$ 827.640,00

* Valor de m² considerando somente valor de terra nua, desprezando possíveis construções fincadas na área, conforme solicitado.

Rio Branco (AC), 22 de junho de 2022.



Ércio Ferreira Nunes
Corretor de Imóveis
CRECI 005/26^aRg^a-AC
Perito Avaliador Imobiliário
COFECI/CNAI 00524-DF
Bel. em Geografia

Rua Aluizio de Azevedo, 79 – Conj. Esperança
Conj. Bela Vista Q-36, C-39
Fones: (68) 99211-8911
e-mail: efncorretor@gmail.com
69975-174-Rio Branco – Acre