

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Cujubim - RO

02/08/2024

SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO	3
2.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
3.	FINALIDADE	3
4.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
4.1.	Vistoria.....	3
4.2.	Descrição sumária do imóvel.....	4
4.3.	Roteiro de acesso e plantas esquemática de localização	4
4.4.	Tipo de uso do imóvel	5
4.5.	Descrição da infraestrutura urbana.....	5
4.6.	Características específicas do imóvel	5
4.7.	Topografia do terreno.....	5
4.8.	Estilo arquitetônico.....	5
4.9.	Padrão de construção.....	6
4.10.	Instalações elétricas e hidráulicas	6
4.11.	Condições gerais das edificações.....	6
4.12.	Benfeitorias	7
5.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
6.	METODOLOGIA.....	7
7.	CONCLUSÃO.....	9
8.	RESPONSÁVEL TÉCNICO	10
9.	ANEXOS	10
9.1.	Documentação fotográfica.....	10
9.2.	Documentação do imóvel.....	12
9.3.	Documentação de responsabilidade técnica.....	15

ELIEZER DE OLIVEIRA
MARTINHO: 771430272
00

Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Dados: 2024.08.14 00:00:14 -03'00'

1. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

LAZARO BATISTA FARIAS

CPF: 336.588.899-34

C.I.: 1691675 - SSP/RO

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação dos valores: Para fim de determinar o valor do bem, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado e a disponibilidade de dados, optamos pela utilização de comparação de pesquisa de mercado do setor imobiliário, onde selecionamos as ofertas e as vendas de imóveis do mesmo segmento com características semelhantes na região;

De mercado: Comparativo de preço de mercado, que é a comparação direta com outros imóveis do mesmo segmento, cujas informações ou dados de mercado são obtidas através de informações de corretores, anúncios de jornais, classificados, informações através de documentos de transferência de imóveis, bem como anúncios divulgados em sites de vendas e compras;

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1)

Liquidação forçada: *“Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”*. Em caso de liquidez imediata, com pagamento a vista, com todas as suas benfeitorias e instalações, um valor de oportunidade. Para determinação do valor de liquidação forçada, foram adotados os seguintes parâmetros: O Valor atual menos 20%.

3. FINALIDADE

LPA levantamento patrimonial com fins de avaliação de bens para *solicitação de financiamento/empréstimo junto a instituições financeiras*.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. Vistoria

Data: 01/08/2024.

Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:7143027200
7143027200
Dados: 2024.08.14 00:00:26 -03'00'

4.2. Descrição sumária do imóvel

Imóvel urbano, Matrícula 13.565 no 2º Ofício de registro de imóveis, Ariquemes – RO, Oficiala Drª Dinalva Alves de Souza. Em nome de **LAZARO BATISTA FARIAS**, CPF: 336.588.899-34, C.I.: 1691675 - SSP/RO e Maria Aparecida Lourenço Farias, CPF: 024.147.749-24, C.I.: 1689149 - SSP/RO, com 585,14 m² (quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados e quatorze decímetros quadrados) área total terreno.

- Área total do terreno (m²): 585,14
- Área construída averbada (m²): 0,00
- Área construída não averbada (m²): 150,00
- Área total construída (m²): 150,00
- Endereço: Avenida Cujubim, 1607, Setor 04 - Cujubim/RO.

Descrição conforme certidão inteiro teor:

Imóvel; Lote 22, Quadra 05, Loteamento denominado "Setor 04". Limites: Frente: Avenida Cujubim, com 13,96 metros; Fundos: com lote 21, com 14,82 metros; Lateral direita: lote 24, com 40,81; Lateral Esquerdo: Lote 20, com 40,54 metros.

Inscrição cadastral municipal: 001004005022001

4.3. Roteiro de acesso e plantas esquemática de localização



ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:7143027200

Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Dados: 2024.08.14 00:00:38 -03'00'



Ponto Partida, saindo RO 205, acessando Avenida Cujubim por aproximadamente 1.230,00 metros, chegando imóvel avaliando (esquerda).

4.4. Tipo de uso do imóvel

Na vistoria in-loco constatamos que o bairro é de uso comercial e residencial, sendo o imóvel vistoriado comercial.

4.5. Descrição da infraestrutura urbana

O imóvel tem ótima localização, é atendido por rede de energia elétrica, rede de iluminação pública, rede telefônica, internet, pavimentação asfáltica e serviços de limpeza e coleta pública. Situa em uma das principais avenidas da cidade, próxima Postos Combustíveis, comercio e distribuidoras e Escola pública.

4.6. Características específicas do imóvel

Situa em uma das principais avenidas da cidade, próxima Postos Combustíveis, comercio e distribuidoras e Escola pública.

4.7. Topografia do terreno

Pequeno declínio;

4.8. Estilo arquitetônico

Arquitetura Moderna

Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA DE OLIVEIRA
MARTINHO:7143027200
7143027200
Dados: 2024.08.14 00:00:51 -03'00'

4.9. Padrão de construção

Normal;

4.10. Instalações elétricas e hidráulicas

Seguindo Norma Técnica Brasileira NBR-5410 (Instalações elétricas em baixa tensão) e NR – 10 (Segurança em instalações e segurança em eletricidade). O procedimento utilizado na elaboração deste Parecer Técnico foi o de registrar através de vistoria in-loco o sistema, não efetuando medições. Foram constadas na vistoria o funcionamento das luminárias não contemplando medições e somente o bom funcionamento

4.11. Condições gerais das edificações

- Averbadas (m²): 0,00
 - Não averbadas (m²): 120,00

- Apresentam estabilidade e solidez?
(x) Sim
() Não (descrever)

- Apresentam vícios de construção aparentes?
() Sim, Pequenas infiltrações.
(x) Não

- O imóvel aparenta condições de habitabilidade?
(x) Sim
() Não (descrever)

- É afetado por algum fator valorizantes?
() Sim (descrever)
(x) Não

- Apresenta algum fator depreciantes?
() Sim (descrever)
(x) Não

ELIEZER DE
OLIVEIRA
MARTINHO:7
7143027200

Assinado de forma
digital por ELIEZER
DE OLIVEIRA
MARTINHO:771430
27200
Dados: 2024.08.14
00:01:05 -03'00'

4.12. Benfeitorias

Item	Descrição	Área/m ² edificada	Estado de conservação
A	Edificação residencial	150,00	Bom

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao imóvel, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário, e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade, determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metros quadrados de terreno.

Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização:

- Fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos.
- A fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e os imóveis em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metros quadrado.

- a) Liquidez: Baixa;
- b) Desempenho de mercado: Normal;
- c) Número de ofertas: Baixo;
- d) Absorção pelo mercado: Demorada;
- e) Público alvo para absorção do bem; Pessoas interessadas para aluguel e ou Moradia.

Facilitadores para negociação do bem. Ótima localização, facilidade de acesso, benfeitorias e corretores de imóveis.

6. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO: é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitadas as especificações definidas nas normas de avaliações pertinentes da ABNT.

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira

ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:7 7143027200
Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Dados: 2024.08.14 00:01:18 -03'00'

de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

FATOR OFERTA: Transação e oferta.

FATOR ÁREA: Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS): FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO): Utilizando Tabela de Ross - Heidecke e Múltiplas Frentes.

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO: Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atingem ou excedam estes limites, considerado o Critério da Média Saneada.

SANEAMENTO AMOSTRAL: Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados.

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA (27,96%): O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO (Grau III): O grau de precisão é dado a partir da amplitude do intervalo de confiança.

6.1 Especificações das avaliações:

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

a) **Fundamentação** – Tratamento por fatores, caracterização imóvel avaliado completa quanto aos fatores utilizados no tratamento, com 3 amostras

ELIEZER DE
OLIVEIRA
MARTINHO:7
7143027200

Assinado de forma
digital por ELIEZER
DE OLIVEIRA
MARTINHO:771430
27200

Dados: 2024.08.14
00:01:31 -03'00'

8

efetivamente utilizadas, com informações relativas a todas as características dos dados analisados em um intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (0,50 a 2,00, obtendo 8 pontos com grau de fundamentação GRAU II.

- b) **Precisão** – Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatísticas com amplitude de 27,96% e grau de precisão obtido GRAU III.

7. CONCLUSÃO

Conforme a metodologia e o tratamento de dados utilizados conclui-se que o valor do imóvel objeto desta avaliação:

Resumo do cálculo:

$$VT = \text{Área total Construção em m}^2 \times \text{Valor unitário por m}^2$$

$$VCI = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.047,77 \text{ (-20\%)}$$

$$VCI = \text{R\$ } 245.732,40$$

$$VT = \text{Área total do terreno em m}^2 \times \text{Valor unitário por m}^2$$

$$VT = 585,14 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 729,32$$

$$VT = \text{R\$ } 426.754,30$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 676.486,70

(Seiscentos e setenta e seis mil quatrocentos e oitenta e seis reais e setenta centavos)

Valor Mínimo R\$ 537.989,36

Data da avaliação: 02/08/2024

ELIEZER DE
OLIVEIRA
MARTINHO:7
7143027200

Assinado de forma
digital por ELIEZER
DE OLIVEIRA
MARTINHO:77143
027200
Dados: 2024.08.14
00:01:45 -03'00'

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO

ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:7143027200

Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Dados: 2024.08.14 00:01:57 -03'00'

Eliezer de Oliveira Martinho

Corretor de Imóveis (CRECI 1733)

Perito Avaliador (CNAI 34.751)

9. ANEXOS

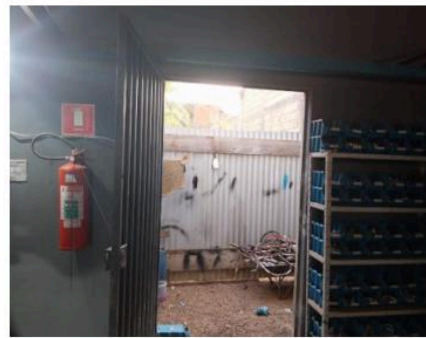
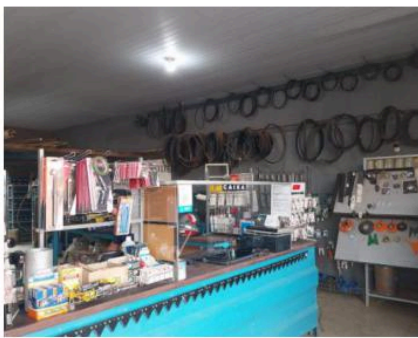
9.1. Documentação fotográfica



ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200

Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Dados: 2024.08.14 00:02:09 -03'00'

CNPJ: 46.137.130/0001-71
Eliezer de Oliveira Martinho
CRECI 1733
CNAI 34.751



ELIEZER DE
OLIVEIRA
MARTINHO:7
7143027200

Assinado de forma
digital por ELIEZER
DE OLIVEIRA
MARTINHO:771430 11
27200
Dados: 2024.08.14
00:02:24 -03'00'

9.2. Documentação do imóvel

Inteiro teor atualizado;

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARIQUEMES
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIALA TITULAR: DRª DINALVA ALVES DE SOUZA REZENDE

Página: 1

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Livro 2 – Registro Geral

Matricula nº: 13.565
CNM nº: 157511.2.0013565-35
Data: 23 de novembro de 2022

IMÓVEL: Lote 22, Quadra 05, loteamento denominado "Setor 04", situado na cidade de Cujubim-RO, com área de 585,14 m² (quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados e quatorze decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **FRENTE:** Avenida Cujubim, com 13,96 metros; **FUNDOS:** Lote 21, com 14,82 metros; **LATERAL DIREITA:** Lote 24, com 40,81 metros; **LATERAL ESQUERDA:** Lote 20, com 40,54 metros. O imóvel situa-se no lado par, sub-esquina entre a Rua Y-01 e Avenida Cujubim. Inscrição Cadastral: 001004005022001. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CUJUBIM, inscrito no CNPJ 84.736.941/0001-88, estabelecido na Avenida Condor, nº 2588, Bairro Centro, na cidade de Cujubim-RO. REGISTRO ANTERIOR: Matricula nº 8,646, às fls. 1 do Livro 2, deste Cartório. Eu, Amilkar Silva Guedes, Escrevente, digitei. Eu, Ane Luiza Amaral da Silva, Escrevente, conferi. Eu, Diego Fernandes Silva, Escrevente Autorizado, subscrevo e assino. Selo digital de Prenotação nº. K5AAK39876-07581 Guia 30.048. Protocolo 31.082.

R-1-13.565. 23 de novembro de 2022. **TÍTULO DE DOMÍNIO.** Pelo Título de Domínio de Propriedade nº 298/2021, datado de 24 de agosto de 2022 o proprietário **MUNICÍPIO DE CUJUBIM**, representado por seu Prefeito Municipal, transmitiu o domínio do imóvel objeto da presente matricula, a **LAZARO BATISTA FARIAS**, filho de JOSÉ BATISTA FARIAS e SERGIA VALERIA FARIAS, portador da C.I. 1.691.675-SSP/RO, inscrito no CPF 336.588.899-34, casado com **MARIA APARECIDA LOURENÇO FARIAS**, filha de PEDRO LOURENÇO e SANTINA DENOBI LOURENÇO, C.I. 1.689.149-SSDC/RO, CPF 024.147.749-24, sob o regime de Comunhão Universal de Bens, Certidão de Casamento nº 266, fls. 60-V, Livro B-2 no município de Tupassi, Comarca de Assis Chateaubriand, registrada em 23 de março de 1993, ambos brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Avenida Gaivota, nº 1788, Setor 02, na cidade de Cujubim-RO. Sendo atribuído ao imóvel o valor de R\$ 19.565,33 (dezenove mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e três centavos). Recolhido o IMTBI no valor de R\$ 404,02 (quatrocentos e quatro reais e dois centavos) em 18 de agosto de 2022, sendo o valor venal de R\$ 19.565,33 (dezenove mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e três centavos). Emolumentos: R\$ 150,08, Custas: R\$ 30,02, Fundep: R\$ 6,00, Fundimper: R\$ 11,26, Fumorpge: R\$ 4,50 e Selo: R\$ 1,31. Total: R\$ 203,17. Eu, Amilkar Silva Guedes, Escrevente, digitei. Eu, Ane Luiza Amaral da Silva, Escrevente, conferi. Eu, Diego Fernandes Silva, Escrevente Autorizado, subscrevo e assino. Selo digital de fiscalização nº K5AAL30902-BD41D. Selo de Prenotação K5AAK39876-07581 Guia 30.048. Protocolo 31.082.

Certifico e dou fé que o imóvel objeto da presente matricula, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, bem como de ações reais, pessoais e hipotecárias.

ARIQUEMES (RO), 31 de julho de 2024.

Continua na página 1 verso

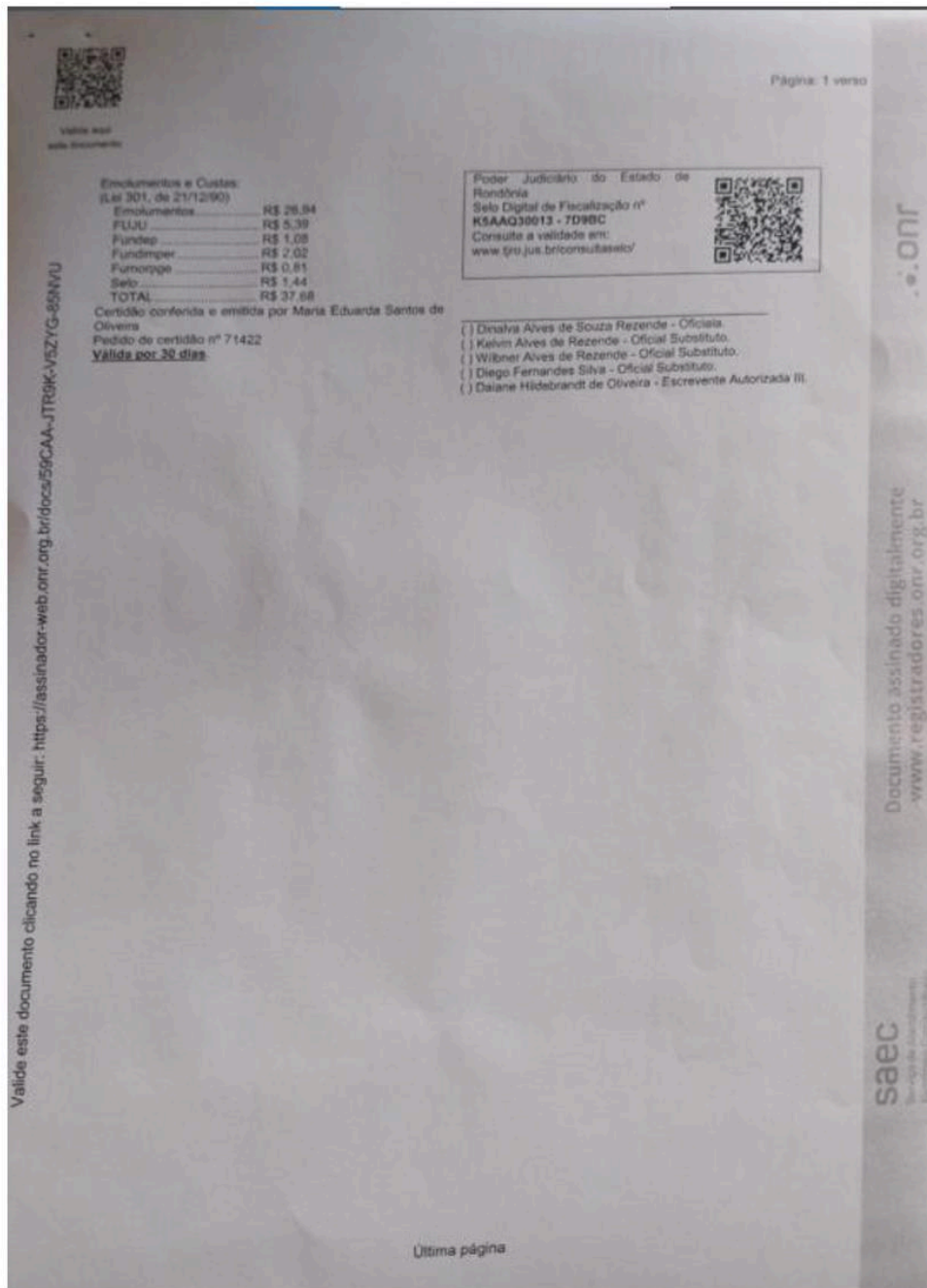
Avenida Tubaquá, nº 2447, Setor 03, Ariqueemes/RO, CEP: 76.870-363, Tel.: (69) 3538-5694 ou (69) 2103-2501
Site Registradores: www.registradores.onr.org.br E-mail: imoveis2ro@gmail.com

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Assinatura
Eletrônica Compulsada


ELIEZER DE
OLIVEIRA
MARTINHO:7
7143027200


Assinado de forma
digital por ELIEZER
DE OLIVEIRA
MARTINHO:771430
27200
Dados: 2024.08.14
00:02:38 -03'00'



ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO: 77143027200
Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Dados: 2024.08.14 00:02:52 -03'00'

CND - Prefeitura;

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUJUBIM**
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUJUBIM
AV. CONDOR, 2588 - CENTRO - CUJUBIM
CNPJ: 84.736.941/0001-88



Certidão Negativa
Certidão Negativa

Cadastro	Inscrição	Exercício
000001063	001004009022001	2024
Proprietário		CPF/CNPJ
LAZARO BATISTA FARIA		336.688.899-34
Comprossário		CPF/CNPJ
LAZARO BATISTA FARIA		336.688.899-34
Logradouro		
Avenida - CUJUBIM		
Bairro		
SETOR 04		
Lotamento		

Numero	Lado	Complemento		
1607				
Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
76864-000	004	005	022	001
Senor (tot.)	Quadra	Lote (tot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção

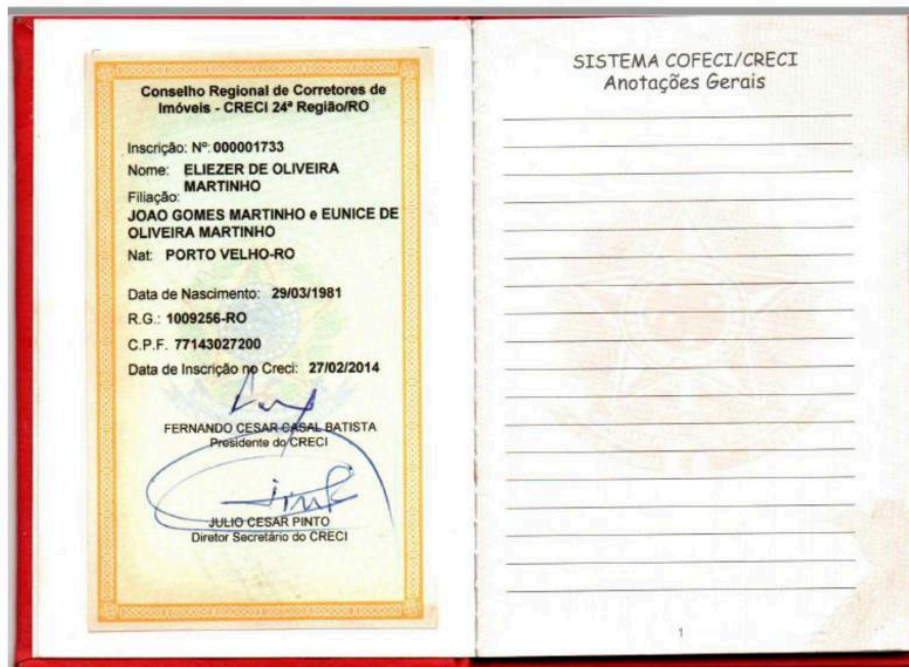
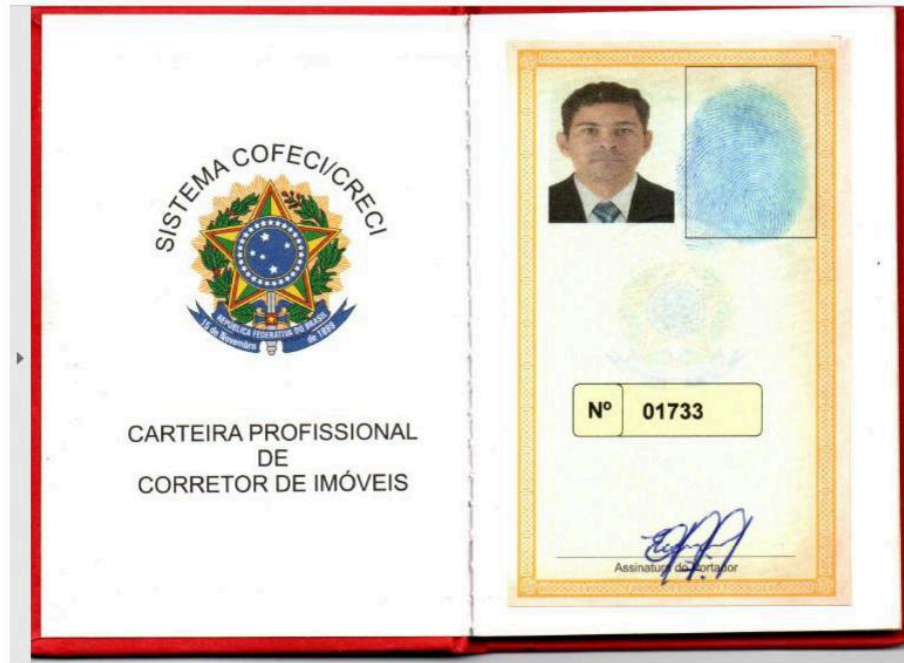
Áreas				Valores Venais		
Terreno	Edificado	Excedente	Textada	Territorial	Predial	Imóvel
885,14m²	95,00m²	0,00m²	16,00m	R\$ 35.781,31	R\$ 3.629,96	R\$ 39.411,26

CERTIFICO, para os devidos fins, a pedido via internet, que revendo os assentamentos existentes nesta Seção, deles verifiquei constar que o imóvel acima descrito, encontra-se quite com o Erário Municipal até a presente data, relativamente ao Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas. ATENÇÃO: Fica ressalvado o direito de a Fazenda Municipal exigir a qualquer tempo, créditos tributários que venham a ser apurados. Certidão emitida em conformidade com o CTM.

Emitida às 16:02:55 do dia 30/07/2024
Válida até 29/08/2024
Código de Controle da Certidão/Número 904E1C46BC8E4F73
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Dados: 2024.08.14 00:03:28 -03'00'

9.3. Documentação de responsabilidade técnica



ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:7143027200
Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Dados: 2024.08.14 00:03:42 -03'00'

Anexo V

COFECI

24ª Região - Rondônia

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Eliezer de Oliveira Martinho, CPF nº 77143027200, RG nº 1009256 SSP/RO, CRECI nº 1733, Endereço: Avenida Canaã, Nº 3150 - Setor 01, Ariquemes-RO. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: LAZARO BATISTA FARIAS

ARIQUEMES-RO , 5 de Agosto de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 077547



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 077547, 5 de Agosto de 2024

ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200 Assinado de forma digital por ELIEZER DE OLIVEIRA MARTINHO:77143027200
Dados: 2024.08.14 00:03:57 -03'00'