



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO**  
**ABNT- NBR 14.653-2**

**IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO AVALIATIVO: LOTE 41-H, QUADRA 41-A, SETOR 07-A**, com área total de **1.9896 há** (um hectare, noventa e oito ares e noventa e seis centiares) e equivalente a **19,896,72 m<sup>2</sup>** (dezenove mil, oitocentos e noventa e seis metros e setenta e dois centímetros quadrado) município de BURITIS – RONDÔNIA.

DATA DE REFERÊNCIA: novembro de 2023.

**LIZZI  
MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA**  
Digitally signed by  
LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA  
Date: 2023.11.28  
10:18:40 -04'00'  
**Lizzi Meikielli Kischener Oliveira**  
**CRECI/RO – 2225**  
**CNAI – 025649**

**LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA**  
Digitally signed by  
LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER OLIVEIRA  
LTDA:104765350001  
97  
Date: 2023.11.28  
10:18:53 -04'00'  
**LTDA:1047653  
5000197**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** RUA PROJETADA, nº 4387, Setor 07-A.

**REGISTRO:** 8.246, Folha 001, Livro 02– Cartório de Registro de Imóveis de Buritis/RO.

**REQUERENTE:** COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO OESTE DE RONDÔNIA, inscrita no **CNPJ: 05.203.605/0001-01**, estabelecida na Avenida Ayrton Senna n.º1109, Setor 01 na cidade de BURITIS - RONDÔNIA.

**PROPRIETÁRIO:** **CRISRIANI GOTARGO SERAFIM**, brasileiro, solteiro, portador do CPF sob o nº **680.543.192-15** e **CNH** sob o nº RG 8933987 SPRO, residente e domiciliado na Rua Travessa Silva Jardim, nº574, Aldeia, município de SANTARÉM/PR.

**RESPONSÁVEL PELA PESQUISA:** Lizzi Meikielli Kischener Oliveira, brasileira, união estável, Perito Avaliador, Corretora de Imóveis, portadora do **RG: 1120534 SESDEC/RO**, e **CPF: 012.017.282-82**, **CRECI – RO 2225 24ª Região RO/AC**, e registro junto ao **CNAI** sob N.º **025649**, residente à Rua Campo Novo de Rondônia, n.º 2239, Setor 03, Buritis – RO.

LIZZI  
MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA

Digitally signed  
by LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA  
Date: 2023.11.28  
10:19:07 -04'00'

## 1. OBJETIVO:

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado da propriedade objeto da presente avaliação após tratamento dos dados, para fins de venda.

## 2. MÉTODO:

Para a elaboração do presente laudo e a avaliação do valor de mercado do imóvel avaliando, foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, sendo analisados critérios quanto a sua topografia, as condições viárias para acesso, bem como a sua destinação e finalidade na qual é aplicada e explorada a área ora estudada. Respeitando assim a considerável variação dos valores de oferta de imóveis urbanos a venda, que sofrem variação devido às diferenças que vão desde sua topografia, testada, dimensão e também quanto à sua localização.

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de Lote Urbano, **denominado LOTE 41-H (quarenta e um H), da Gleba 03 (três) do projeto de Assentamento Buriti, com área de 1,9896 Há (um hectare, noventa e oito ares e noventa e seis centiares), equivalente a 19.896,72 (dezenove mil, oitocentos e noventa e seis metros e setenta e dois centímetros quadrado) localizado no município de Buritis – RO**, com as seguintes confrontações e Dimensões: FRENTE: Estrada Projetada, com 105,13 metros; FUNDO: 41-/Remanescente, com 186,91 metros; LATERAL DIREITA: Area Remanescente, com 124,48 metros; LATERAL ESQUERDA: Lote 41-B, com 192,59 metros.

O imóvel objeto desta avaliação encontra-se gravado de ônus e gravames denominado no texto da matrícula ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – R2 .

Localização confirmada conforme mapa de situação e de localização e visita in loco.

## 4. BENFEITORIAS

O imóvel objeto desta avaliação possui como benfeitoria:

**LIZZI  
MEIKIELLI  
KISCHENE  
R OLIVEIRA**  
Digitally signed  
by LIZZI  
MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA  
Date: 2023.11.28  
10:19:21 -04'00'

- a) 2 barracões cuja estrutura é de madeira, telha de fibrocimento, um medindo aproximadamente 480m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta metros quadrados) e outro medindo aproximadamente 480m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte metros quadrados);
- b) 01 escritório em madeira medindo 64m<sup>2</sup> (sessenta e quatro metros quadrados), piso em cerâmica, forro em PVC, cobertura em telha de fibrocimento (Eternit), subdividido em 2 salas, recepção, cozinha e banheiro.

## 5. AVALIAÇÃO DE VALORES

Tendo como base os dados colhidos na região bem como a aplicação do método escolhido, e ainda os critérios utilizados, tais como, dimensão de área do imóvel, topografia e finalidade para qual a propriedade é destinada, consideração a variação dos valores de imóveis em oferta na região e suas características, conclui-se que o valor aproximado do metro quadrado na região é de R\$ 178,00. Portanto, tendo o imóvel área total de **19.896,72 m<sup>2</sup> (dezenove mil, oitocentos e noventa e seis metros e setenta e dois centímetros quadrado)**, atinge a somatória de **R\$ 3.541.616,10 (três milhões quinhentos e quarenta e um mil seiscentos e dezesseis reais e dez centavos).**

## 4. DATA DE VISTORIA:

O imóvel objeto desta avaliação foi vistoriado no dia 27 de novembro de 2023. As pesquisas foram realizadas no mês de novembro de 2023 (entre os dias 27 e 28).

As informações utilizadas para comparação de dados foram colhidas em pesquisas na circunvizinhança do imóvel objeto desta avaliação, considerando características semelhantes entre eles e foram fornecidas por terceiros e proprietários de imóveis na região, sendo estas consideradas verdadeiras e prestadas de boa-fé.

## 5. TOPOGRAFIA:

O imóvel objeto desta avaliação possui relevo predominantemente plano.

## 6. OUTRAS INFORMAÇÕES:

LIZZI  
MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA

Digitally signed by  
LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER OLIVEIRA  
Date: 2023.11.28  
10:19:35 -04'00'

A região possui ocupação mista, caracterizada por propriedades residenciais e industriais com dimensões de áreas distintas. O mesmo está desfrutando dos serviços público tais como; rede de iluminação pública, coleta de lixo, serviço postal.

## 7. LOCALIZAÇÃO:



(Imagem Google Maps)

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Conforme pesquisa no mercado de imóveis no local onde se insere o avaliando, verificam-se poucos imóveis semelhantes ao avaliando disponibilizados a venda no mercado. Tendo em vista a análise do tempo de oferta e a efetivação da venda, pode-se concluir que a sua liquidez é baixa.

## 9. CONCLUSÃO:

Com base nos dados expostos neste laudo, levando em consideração todos os critérios estabelecidos na **ABNT- NBR 14.653-2**, conclui-se que o valor de mercado <sup>1</sup>do imóvel objeto da presente avaliação é de:

---

<sup>1</sup>É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA

Digitally signed by  
LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER OLIVEIRA  
Date: 2023.11.28  
10:19:48 -04'00'

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Valor médio do imóvel | <b><u>R\$ 3.541.616,10</u></b> |
|-----------------------|--------------------------------|

**VALOR TOTAL ESTIMADO: R\$ 3.541.616,10 (três milhões quinhentos e quarenta e um mil seiscientos e dezesseis reais e dez centavos).**

Margem de diferença; **5%** para maior ou menor.

Limite inferior = R\$ 3.364.535,30

Limite superior = R\$ 3.718.696,90

## **10. ENCERAMENTO**

E, tendo concluído o presente laudo em seis folhas digitadas em um só lado, em papel formato A4, seguido dos anexos de fotografias, inteiro teor do imóvel e planta de situação do lote.

O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeitos à alteração futura.

**Buritis/RO, 28 de novembro de 2023.**

**LIZZI  
MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA**  
Lizzi Meikielli Kischener Oliveira  
**CRECI/RO – 2225  
CNAI – 025649**

Digitally signed by  
LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA  
Date: 2023.11.28  
10:20:02 -04'00'

LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER  
OLIVEIRA  
LTDA:10476535  
000197

Digitally signed by LIZZI MEIKIELLI  
KISCHENER OLIVEIRA  
LTDA:10476535000197  
Date: 2023.11.28 10:20:12 -04'00'

# **LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**











