



ROBERTA ZOGHBI

Corretora de Imóveis Creci 0941
Perita Avaliadora CNAI 30345
(69) 9 9256-8684
robertazoghbi@remax.com.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

RUA BARÃO RIO BRANCO, 213 BAIRRO ALVORADA CEP. 76.920-000
OURO PRETO DO OESTE /RONDÔNIA



LISTA DE ABREVIações

ABNT - NBR = Associação Brasileira de Normas Técnicas

Aprox. = Aproximado(a)

Área Constr. = Área Construída

ART = Anotação de responsabilidade técnica

Av. = Avenida

CRECI= Conselho Regional De Corretores de Imóveis 24ª Região/RO

CUB = Custo Unitário Básico

Dpad = Desvio Padrão

F.C = Fator Comercialização

F.Ofert. = Fator Oferta

F.Topog. = Fator Topográfico

F.Conserv. = Fator Conservação

F.Testada = Fator Testada

ha = Hectare

Idade Ap. = Idade Aparente

Km = Quilômetro

M = Média Aritmética Metro

m² = Metro quadrado

Nº = Número

Padrão Constr. = Padrão Construtivo

PU/m² = Preço unitário por metro quadrado

R\$/m² = Valor em reais por metro quadrado

RO = Rondônia

St. = Setor

V. Oferta = Valor oferta (valor estipulado de venda do imóvel)

Porto Velho, 16 de julho de 2024.

Rua Barão Rio Branco, 213 Bairro Alvorada Cep. 76.920-000 Ouro Preto Do Oeste /Rondônia

Ref.: Laudo de Avaliação Imobiliária Imóvel Urbano

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em entre as partes, tenho o prazer de apresentar o Laudo de Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de Mercado para venda e locação do imóvel em referência.

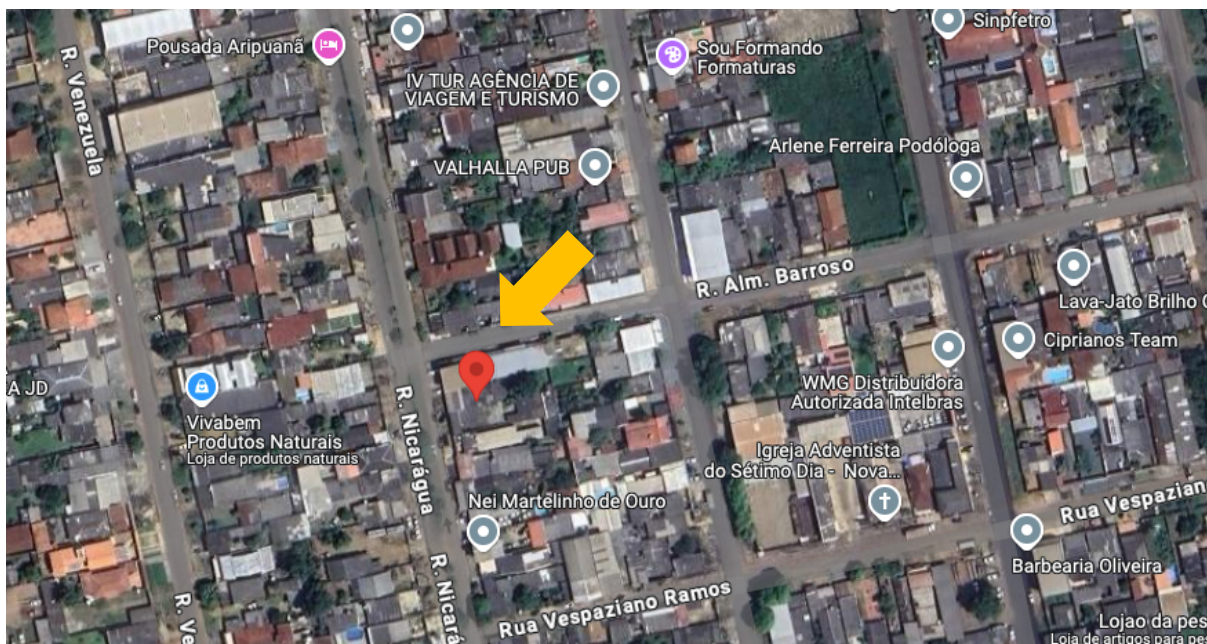
A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Da propriedade em estudo: trata-se de um imóvel residencial, localizado na Rua Barão Rio Branco, 213 Bairro Alvorada Cep. 76.920-000 Ouro Preto Do Oeste /Rondônia

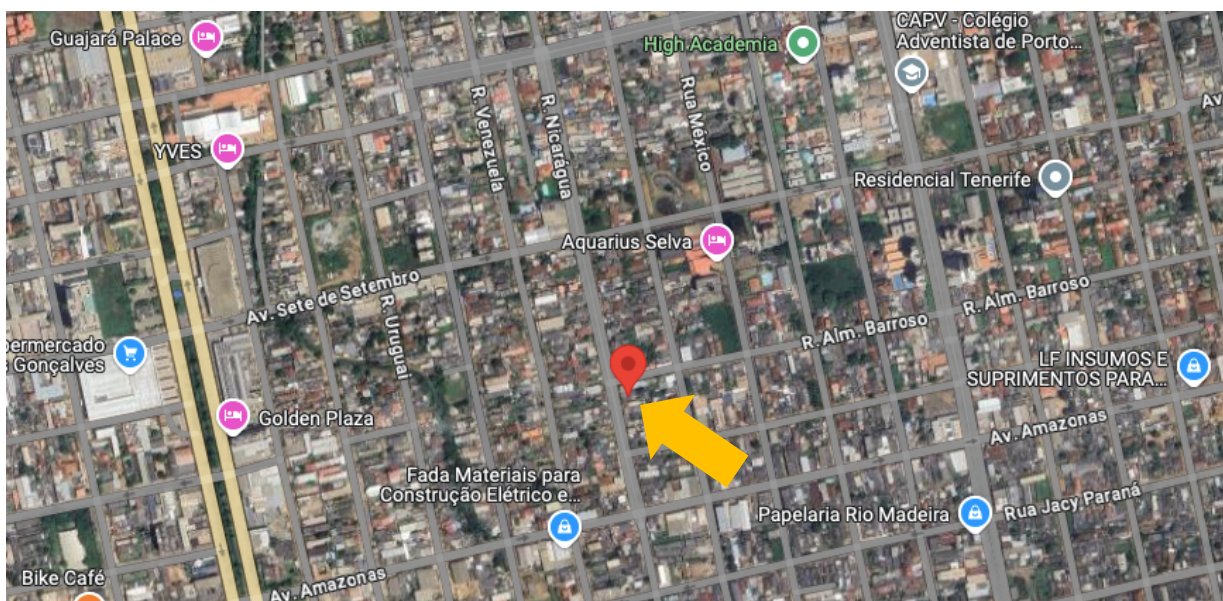
Conforme solicitado, segue Laudo de Avaliação Imobiliária, com tendências de mercado na região em que o imóvel está localizado, especificações e práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para a propriedade a partir de 16 de julho de 2024.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE EM ESTUDO

Rua Barão Rio Branco, 213 Bairro Alvorada Cep. 76.920-000 Ouro Preto Do Oeste /Rondônia



Fonte: Google Maps editado por Roberta Zoghbi



Fonte: Google Maps editado por Roberta Zoghbi

INTRODUÇÃO

OBJETIVO

Em atenção à solicitação de V.Sas., este Laudo de Avaliação Imobiliária, tem por objetivo identificar o valor de mercadológico de venda do imóvel.

IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

LOCALIZAÇÃO

Rua Barão Rio Branco, 213 Bairro Alvorada Cep. 76.920-000 Ouro Preto Do Oeste /Rondônia

Sobre Ouro Preto do Oeste:

Ouro Preto do Oeste é um município do estado de Rondônia. Localiza-se na região central do estado, na mesorregião do Vale do Mamoré-Guaporé e na microrregião de Ouro Preto do Oeste.

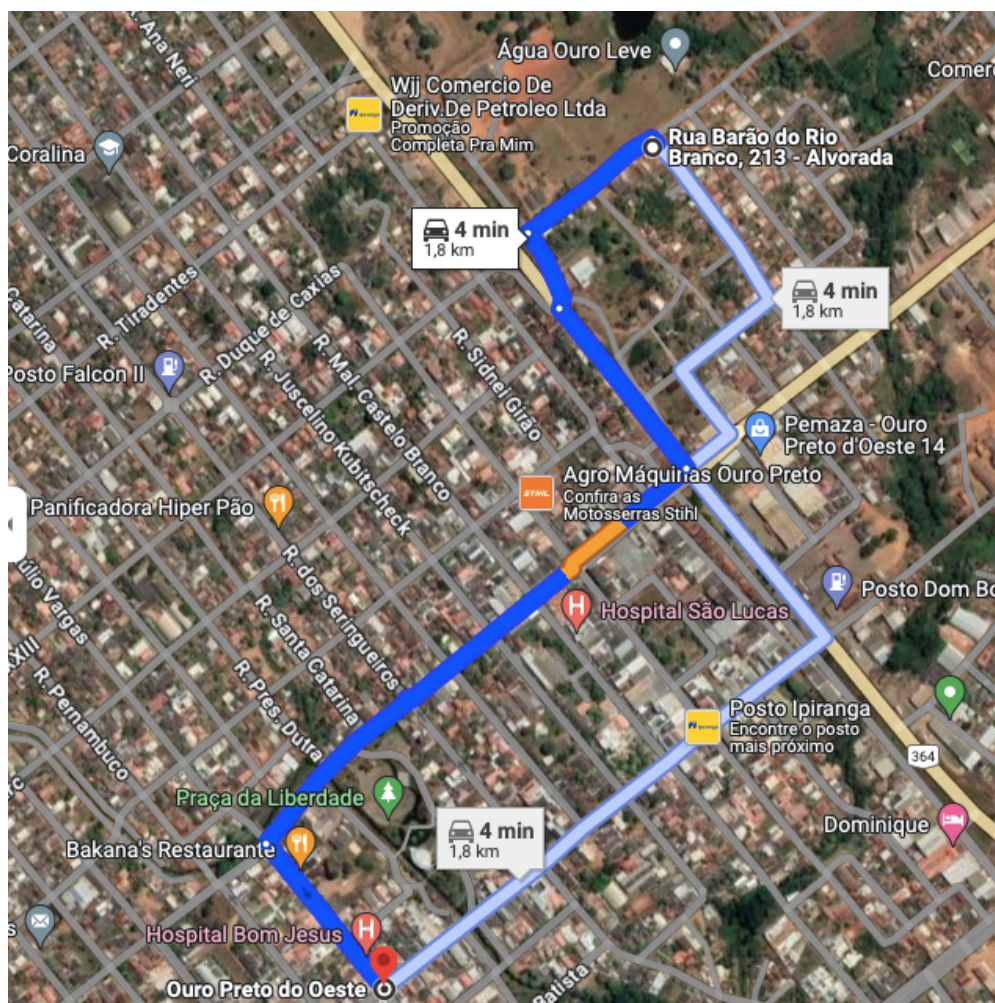
- **Agricultura:** A região possui um grande potencial agrícola, com destaque para a produção de soja, milho, café e cacau. O município também é conhecido pela pecuária, principalmente a criação de gado de corte.
- **Turismo:** A cidade fica numa região que é uma das mais belas e visitadas em Rondônia. Reúne numerosas atrações para todos os gostos: cachoeiras, resort, área para prática de voo livre e uma praça que traduz o maior sentimento de seus moradores: a Praça da Liberdade.
- **Energia:** O município possui um grande potencial para a geração de energia renovável, como a hidrelétrica e a solar.

Bairro Alvorada:

- **Localização:** O bairro Alvorada está localizado em uma área estratégica da cidade, próximo ao centro comercial e a diversos pontos de interesse.
- **Infraestrutura:** O bairro conta com boa infraestrutura, incluindo ruas pavimentadas, rede de água e esgoto, iluminação pública e coleta de lixo.
- **Comércio e serviços:** O Alvorada possui um bom comércio local, com padarias, mercados, farmácias e lojas de diversos segmentos.
- **Habitação:** O bairro oferece diversas opções de moradia, desde casas populares até apartamentos.
- **Segurança:** O Alvorada é um bairro relativamente seguro, com índices de criminalidade baixos.

Considerações finais:

Ouro Preto do Oeste e o bairro Alvorada possuem um grande potencial para o desenvolvimento futuro. A cidade tem uma economia diversificada e um bom potencial para o crescimento em diversos setores. O Alvorada, por sua vez, é um bairro bem localizado e com boa infraestrutura, o que o torna um local atraente para quem busca moradia ou para investir em um negócio.



Fonte: Google Maps editado por Roberta Zoghbi
Distância do Cento da Cidade: 4 minutos de carro.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Uma residência em alvenaria contendo um terreno medindo: 297,00m (duzentos e noventa e sete metros quadrados) e uma área construída de 68,00m (sessenta e oito metros quadrados).

Casa contendo: sala de estar, 02 quartos, banheiro social, cozinha em estilo americano, área de serviço, área nos fundos, lavanderia. garagem para 02 carros.

Rua Barão Rio Branco, 213 Bairro Alvorada Cep. 76.920-000 Ouro Preto Do Oeste /Rondônia

Inscrição Municipal: 001.0002.0371

Certidão de Inteiro Teor 13.946 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE OURO PRETO DO OESTE-RO Estado De Rondônia - Município E Comarca De Ouro Preto Do Oeste

Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:

<i>Água potável</i>	X
<i>Coleta de resíduos</i>	<i>X</i>
<i>Correios</i>	<i>X</i>
<i>Energia elétrica</i>	<i>X</i>
<i>Escoamento de água pluviais</i>	<i>X</i>
<i>Iluminação pública</i>	<i>X</i>
<i>Rede de esgoto</i>	<i>X</i>
<i>Telefone</i>	<i>X</i>
<i>Telefone e internet</i>	<i>X</i>
<i>Transporte coletivo</i>	<i>X</i>
<i>TV a cabo</i>	X

FOTOGRAFIA:







AVALIAÇÃO - PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR. 14.653- 1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos de avaliação descritos em a referida regra visam identificar o valor de uma propriedade, seus frutos e direitos, o custo da propriedade, até para determinar indicadores de viabilidade.

METODOLOGIA

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma: **MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS**

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

MÉTODO INVOLUTIVO

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previsto), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

MÉTODO EVOLUTIVO

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

PESQUISA

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto a fundamentação e precisão. A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de

informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pela Conciliação de Valores entre o Método do Fluxo de Caixa Descontado e o Método Evolutivo para determinação do Valor De Mercado Para Venda; e pelo Método Comparativo Direto: para determinação do Valor De Mercado Para Venda.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem-informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou

especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

A depreciação é a diferença entre o custo de um novo item e seu valor atual.

A depreciação inclui perda de valor em três categorias básicas: deterioração física; obsolescência funcional e obsolescência externa.

- A deterioração física é resultado do uso do meio ambiente atuando na estrutura, reduzindo seu valor.

- A obsolescência funcional é o efeito da depreciação no valor devido à sua relevância arquitetural que afeta seu presente.

Isso pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam certos aspectos da estrutura, edifícios ou arquitetura obsoletos pelos padrões atuais.

- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si.

Isso inclui mudanças no uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para contabilizar a depreciação física em função da idade e condição do edifício.

Na prática, a idade do edifício é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de edifício.

Então, o estado de preservação é julgado de acordo com a tabela:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS- HEIDECKE

a	Novo		<i>Reparos simples</i>
		e	
b	Entre novo e regular	f	<i>Entre reparos simples e reparos importantes</i>
c	Regular	g	<i>Reparos importantes</i>
d	Entre regular e reparos simples	h	<i>Entre reparos importantes e sem valor</i>

Condições Observadas: Não utilizaremos a tabela de depreciação, pois o imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda de terrenos na região.

AMOSTRAS:



VENDA

R\$ 300.000

Bela Floresta, Ouro Preto do Oeste / RO

Ref: 552 - Casa

2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga

282,50 m² Área

DESCRIÇÃO FOTOS

ENVIAR MENSAGEM



VENDA

R\$ 300.000

Bela Floresta, Ouro Preto do Oeste / RO

Ref: 653 - Casa

3 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga

330,00 m² Área

DESCRIÇÃO FOTOS

ENVIAR MENSAGEM



VENDA

Bela Floresta, Ouro Preto do Oeste / RO

Ref: 490 - Casa

2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga

450,45 m² Área

DESCRIÇÃO FOTOS

R\$ 320.000

ENVIAR MENSAGEM



VENDA

Bela Floresta, Ouro Preto do Oeste / RO

Ref: 694 - Casa

2 Dormitórios 1 Banheiro

140,00 m² Área

DESCRIÇÃO FOTOS

R\$ 330.000

ENVIAR MENSAGEM

Fonte: <https://www.brunosilveriocorretor.com.br/>

CÁLCULOS DOS VALORES:

Analisando as amostras localizadas na mesma região da área avaliada, apresento a média de valores a ser considerado na pesquisa:

LOCALIZAÇÃO	METRAGEM	VALOR DE VENDA	VALOR DO METRO QUADRADO
Bairro Alvorada	282,50m	R\$ 300.000,00	R\$ 1.061,95
Bairro Alvorada	330,00m	R\$ 300.000,00	R\$ 909,09
Bairro Alvorada	450,45m	R\$ 320.000,00	R\$ 710,40
Bairro Alvorada	140,00m	R\$ 330.000,00	R\$ 2.357,14

Média do Valor do Metro Quadrado: R\$ 5.038,58/ 4 = **R\$ 1.259,65**

VALOR DO IMÓVEL

$$\text{R\$ } 1.259,65 \times 297,00\text{m} = \text{R\$ } 374.114,78$$

(Trezentos e Setenta e Quatro Mil Cento e Quatorze Reais e Setenta e Oito Centavos)

Limite Superior (+ 10%): R\$ 411.526,26

Limite Inferior (- 10%): R\$ 336.703,30

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme definido no artigo 8.2.2. da ABNT NBR 24653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo e etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel e etc
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Este trabalho foi preparado assumindo as seguintes condições:

As informações contidas ou baseadas no relatório foram obtidas de terceiros, que o especialista acredita serem confiáveis e precisas.

Foram apresentados documentos do imóvel: Certidão de Inteiro Teor.

Da mesma forma, não testamos e/ou medimos equipamentos existentes e instalações na propriedade, relevantes para a operação, mas assumimos que eles estão todos em perfeitas condições.

As condições físicas das benfeitorias do imóvel foram baseadas na inspeção visual realizada pelo avaliador.

Para fins de cálculo do valor, não consideramos que o imóvel possua título alienado e traço de encargo ou resultado de ação sob sua responsabilidade

A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;

Este relatório só pode ser utilizado na íntegra, não sendo em caso algum autorizado o seu uso parcial.

Nenhuma parte deste relatório pode ser usada com qualquer outra análise.

A publicação ou divulgação deste relatório ou parte dele não será permitida sem permissão formal.

CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de Avaliação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Documento redigido e composto em 22 (vinte e duas) páginas numeradas, datada e assinada na última página.

CONCLUSÃO

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

Porto Velho/RO, 16 de julho de 2024.



Documento assinado digitalmente
ROBERTA FERREIRA BRUNO ZOGHBI
Data: 16/07/2024 08:26:08-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

RE/MAX REDE FLECHA

CNPJ: 06.144.511/0001-63

Roberta F. Bruno Zoghbi

CPF 677.015.662-87

Corretora de Imóveis – F 0941

Perita Avaliadora – CNAI 30345