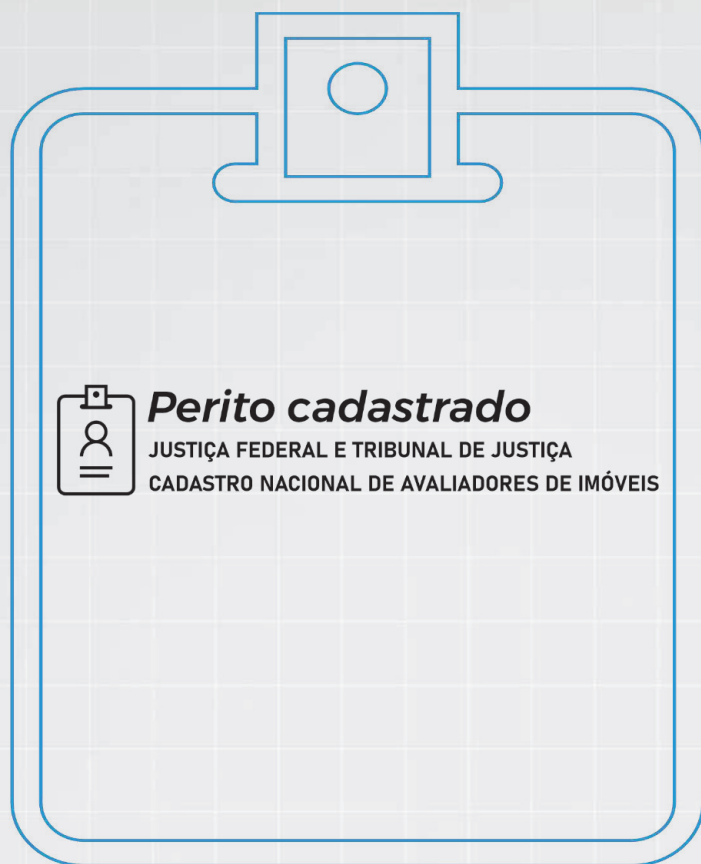


FAB10[®] ANOS

FAB10[®]
AVALIAÇÃO & PERÍCIA JUDICIAL | CORRETOR
CNAI 24.256 | CRECI/RO 1989-F
ANOS





■ “Aplicação da Avaliação de Imobiliária”

- Compra e Venda de Imóveis
- Reajuste de Aluguéis
- Financiamentos e Hipotecas
- Partilhas de Bens (Inventário)
- Execuções de Dívidas (leilões e penhoras)
- Processos Judiciais (também com assistente técnico)
- Planejamento Tributário
- Contestação de ITBI e IPTU
- Desapropriações e Servidões
- Fusões, Aquisições e Cisões de Empresas, etc.



Nº FB 06.03/25

Atte.

Prezado(a)

Excelentíssimo(A) Senhor(A) Doutor(A) Juiz(A) de Direito da 4ª Vara Civil da Comarca Vilhena – Estado De Rondônia.

Assunto: Parecer de Avaliação Mercadológica

Em atenção à sua solicitação, tenho a satisfação de apresentar o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** (PTAM) referente ao imóvel avaliado (IA), localizado no município de Vilhena, estado de Rondônia.

Este trabalho foi conduzido com base nas melhores práticas da avaliação imobiliária, em conformidade com as normas técnicas e legais aplicáveis. Sou profissional devidamente inscrito no **CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários)** sob o nº 24.256, qualificado e com experiência comprovada na análise de mercado e na interpretação de dados relevantes para o setor imobiliário.

A elaboração deste parecer considerou informações obtidas diretamente no mercado, complementadas por minha expertise na área, assegurando a precisão e a imparcialidade necessárias. Todo o processo seguiu as diretrizes previstas nas Normas Brasileiras de Avaliação de Imóveis (NBR 14.653), bem como os princípios estabelecidos pela Lei nº 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis.

Agradeço a confiança depositada em meus serviços e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais ou necessidades futuras relacionadas a este trabalho.

Cordialmente,

Fábio Araújo Miranda

Avaliação de Imóveis & Perícia Judicial CNAI 24.256
Corretor de Imóveis CRECI/RO 24ª Região 1989-F

Pag. 03





1- RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	 2025	▪ Abril de 2025
DATA DA VISITA TÉCNICA	 09 de abril	▪ 09 de abril
OBJETO	 Imóvel Urbano	▪ Imóvel Urbano
FINALIDADE	 Levantamento Referencial do Valor de Mercado	▪ Levantamento Referencial do Valor de Mercado
METODOLOGIA	 Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, metodologia empregada está em conformidade com as normas da Lei nº 6.530, de 12/05/78 em seu art. 3º.	▪ Método Evolutivo
LOCALIZAÇÃO	 Imóvel Urbano, Lote nº 2-5, da Quadra 73-A, do Setor 06, Rua nº 6565, Parque São Paulo, "Vila Marcol", situado no Município de Vilhena no Estado de Rondônia.	▪ Imóvel Urbano, Lote nº 2-5, da Quadra 73-A, do Setor 06, Rua nº 6565, Parque São Paulo, "Vila Marcol", situado no Município de Vilhena no Estado de Rondônia.
ÁREA DO LOTE	 350,00 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).	▪ 350,00 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).
EDIFICAÇÃO PREDIAL	 177,00 m² (cento e setenta e sete metros quadrados)	▪ 177,00 m² (cento e setenta e sete metros quadrados)
DOCUMENTAÇÃO	 Certidão de Inteiro Teor Matrícula nº 12.106	▪ Certidão de Inteiro Teor Matrícula nº 12.106
MERCADO	 O mercado imobiliário no Brasil vem se mantendo em recessão, porém com tímida melhora do PIB de 2023 e 2024;	▪ O mercado imobiliário no Brasil vem se mantendo em recessão, porém com tímida melhora do PIB de 2023 e 2024;
	 O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso, o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.	▪ O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso, o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.
CONCLUSÃO	 Valor Médio Estimado:	▪ Valor Médio Estimado: R\$ 820.000,00 (OITOCENTOS E VINTE MIL REAIS);

PARTE EM BRANCO





2- ÍNDICE

1-	RESUMO EXECUTIVO.....	4
2-	ÍNDICE	5
3-	INTRODUÇÃO.....	6
	3.1 CONCEITO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:	6
4-	ABREVIATURAS.....	7
5-	IDENTIFICAÇÃO	7
	5.1 SOLICITANTE:	7
6-	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	7
7-	OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	8
	7.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS:	8
	7.2 DESCRIÇÕES COMPLEMENTARES:.....	8
	ROTEIRO DE ACESSO:.....	9
	CROQUI:.....	10
8-	MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E NORMATIVAS	12
9-	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
	9.1 AVALIAÇÃO DO LOTE:	12
	9.2 AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E/OU BENFEITORIAS:.....	13
	RESULTADO:	15
	DIAGNÓSTICO DO MERCADO:	16
10-	ENCERRAMENTO E CONSIDERAÇÕES FINAIS	17
	ANÁLISE SWOT.....	17
11-	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	19
12-	DOCUMENTOS APRESENTADOS	21
13-	ANEXOS.....	23
14-	BIOGRAFIA E FONTES DE PESQUISA	27
15-	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	28
16-	DA COMPETÊNCIA	29
17-	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	30
18-	TERMO DE ENCERRAMENTO	31
19-	CREDENCIAIS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	32
20-	MISSÃO, VISÃO E VALORES.....	33
21-	ALGUNS CLIENTES	34





3- INTRODUÇÃO

3.1 CONCEITO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:

A avaliação de imóveis é uma atividade que exige do corretor de imóveis, na função de perito avaliador, **conhecimento técnico, atualização constante e dedicação integral**. Diferente do trabalho tradicional de intermediação, a avaliação de imóveis é um ofício que demanda grande responsabilidade, uma vez que envolve a determinação de valores que podem impactar diretamente decisões financeiras, comerciais e até judiciais.

Na **captação de um imóvel**, é comum que os corretores costumam estimar valores de imóveis com base em sua experiência e histórico de intermediações e vendas. Porém, a Avaliação Imobiliária é um processo técnico e rigoroso, fundamentado em normas e critérios específicos, como RESOLUÇÃO Nº 1.066, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2007, e ABNT (NBR 14.653), indo além da mera opinião de mercado.

Esse trabalho é executado por **peritos avaliadores** devidamente habilitados em seus respectivos Conselhos e registrados no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI).

É importante ressaltar que o papel do perito avaliador é **apresentar o valor de mercado** do imóvel com base em dados técnicos e análises criteriosas.

No entanto, a **definição do preço final** é uma decisão do contratante, que pode levar em conta outros fatores subjetivos ou estratégicos.

A avaliação imobiliária não é apenas uma etapa do mercado imobiliário; é uma ferramenta essencial para dar segurança e transparência às transações, garantindo justiça para todas as partes envolvidas.

A avaliação imobiliária tem uma ampla gama de aplicações e pode ser utilizada em diversos contextos e finalidades, tanto na área extrajudicial como judicial.

Veja abaixo alguns dos principais assuntos em que ela pode ser empregada:

- ✓ Compra e Venda;
- ✓ Reajuste de Aluguéis;
- ✓ Financiamentos e Hipotecas;
- ✓ Partilhas de Bens (Inventário);
- ✓ Processos Judiciais (também com assistente técnico);
- ✓ Planejamento Tributário;
- ✓ Contestação de ITBI e IPTU;
- ✓ Desapropriações e Servidões;
- ✓ Levantamento Patrimonial;
- ✓ Execuções de Dívidas (leilões e penhoras);
- ✓ Fusões, Aquisições e Cisões de Empresas etc.





4- ABREVIATURAS

Possivelmente veremos algumas delas nesse Parecer/Laudo.

A. T. T - Área Total do Terreno

A. T. C - Área Total construída

Art. - Artigo

AT - Área do terreno

R. F. D - Resultado do fator de depreciação

IR - Imóvel Referencia

IA - Imóvel Avaliando

VL - Valor do Lote

HA - Hectare

ALQ - Alqueire

M² - Metro quadrado

VB - Valor benfeitoria

NBR - Normas Brasileiras

VTN - Valor de Terra Nua

VTI - Valor Total do Imóvel

V. G. V ou **V. G. L** - Valor global da venda ou locação

V. L - Valor do Lote

V. M - Valor médio

V. V - Valor de venda

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imóveis

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Obs.: os termos sublinhados são os mais utilizados.

5- IDENTIFICAÇÃO

5.1 SOLICITANTE:

Sr. Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Vilhena, com sua sede na Av. Luís Maziero nº 4432, Jardim América, localizado no Município de Vilhena Estado de Rondônia.

6- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este parecer tem por objetivo atender à solicitação do interessado e apresentar, com base na **data de referência deste documento**, os elementos técnicos e mercadológicos necessários para a determinação do valor de mercado do Imóvel Avaliado (IA).

A análise contempla o **levantamento referencial de valores praticados no mercado imobiliário local**, considerando as características específicas do bem e as condições vigentes, com a finalidade de **subsidiar a tomada de decisão e instruir os autos do processo judicial nº 7002939-02.2020.8.22.0014**.

PARTE EM BRANCO





7- OBJETO DA AVALIAÇÃO

7.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

A visita técnica para análise do IA foi realizada in loco no dia **09/04/2025**, no período matutino, com o acompanhamento do requerido. Durante essa inspeção, foram coletadas informações relevantes e elaborado um relatório fotográfico, respeitando as limitações apresentadas para esta avaliação.

Nessa oportunidade, procedi à verificação e observação detalhada dos aspectos relacionados à aparência e ao estado de conservação do objeto da perícia incluindo suas medidas, características quantitativas e qualitativas, bem como demais detalhes pertinentes. Todo o processo foi conduzido com o objetivo de oferecer um resultado que se aproxime o máximo possível da realidade, garantindo que este parecer seja digno de representar a expressão da verdade.

7.2 DESCRIÇÕES COMPLEMENTARES:

O levantamento das informações pertinentes ao objeto da perícia, imóvel urbano localizado no imóvel urbano, Lote nº 2-5, da Quadra 73-A, do Setor 06, Rua nº 6565, Parque São Paulo, "Vila Marcol", situado no Município de Vilhena no Estado de Rondônia, foi realizado com base em dados obtidos in loco.

O imóvel possui uma área total de **350,00 m²** (trezentos e cinquenta metros quadrados), possui benfeitorias e edificações com área de **177,00 m²** (cento e setenta e sete metros quadrados), aproximadamente, com uma taxa de ocupação de **51%** (cinquenta e um), todas descritas no parecer. Todas as informações foram verificadas por meio de aferições realizadas presencialmente, complementadas de acordo com relatório fotográfico em anexo, todas imagens georreferenciadas no qual melhor demonstra a realidade dos fatos, juntamente com mapas da prefeitura, Google Maps, e Earth, (página 09), confirmam as condições do imóvel. Constatei que o imóvel se encontra ocupado.

A região é predominantemente residencial e possui grande apelo devido à sua localização e características. É razoavelmente dotada de infraestrutura básica, rede de abastecimento de água, coleta regular de lixo, arborização que contribui para o bem-estar ambiental e acesso à internet de alta velocidade por fibra ótica.

O imóvel avaliado está situado em uma região que dispõe de uma diversidade de estabelecimentos comerciais e serviços de alcance local, Av. Paraná avenida principal e pequeno centro comercial do setor, proporcionando maior comodidade aos moradores e contribuindo para a valorização da área. Entre os destaques, encontram-se mercados, escolas, postos de combustíveis, lojas de conveniência, clínicas, lanchonetes e outros serviços essenciais que atendem às necessidades diárias da comunidade.





Por fim, segue abaixo mapas detalhados de localização e informações gerais sobre o tamanho e as confrontações do imóvel, que reforçam a análise e fundamentam a avaliação apresentada.

Segue abaixo mapas de localização e informações genéricas de tamanho e confrontações.

ROTEIRO DE ACESSO:

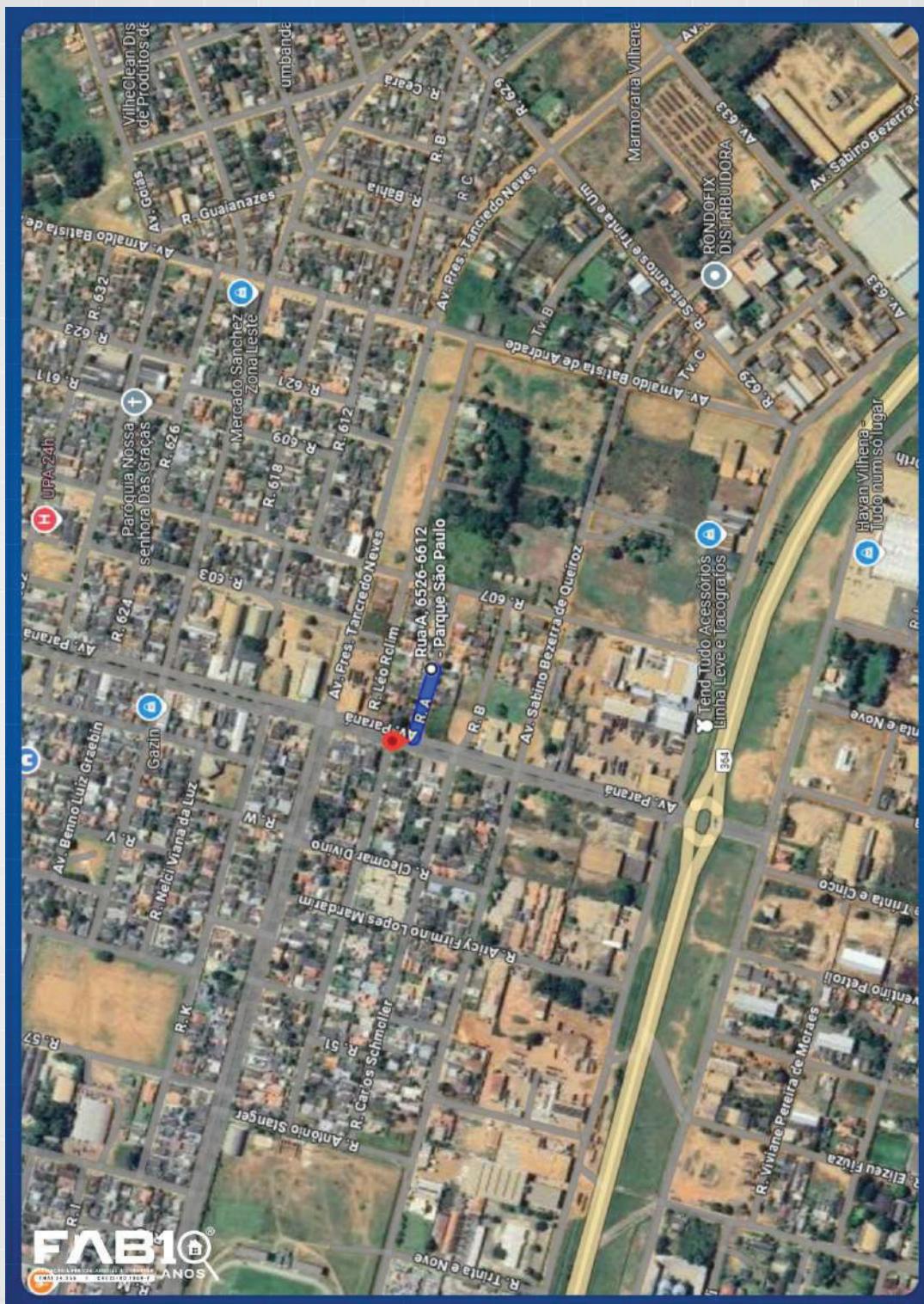
- I. Av. Paraná e Rua A;
- II. Link de acesso ao IA <https://maps.app.goo.gl/tb6DPp31qNki4oQ28>



Fonte: Google Maps



CROQUI:



Fonte: Google Maps

Pag. 010



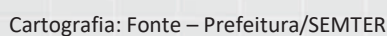
RIIYMkRROENpVGNIa1p0d3A5QkYwakxEM05pSFQ5U2p5TkFQTTThiRUdRc2h6ZTRVdlhyem5aeUZia1dVczl4ZH01ajA2cmt4L0hrPQ==

Assinado eletronicamente por: FABIO ARAUJO MIRANDA - 10/06/2025 18:54:29

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061018542884800000116901321>

Número do documento: 25061018542884800000116901321

Num. 121909743 - Pág. 10



8- MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E NORMATIVAS

A metodologia foi definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados. Assim, desde a publicação da Lei nº 6.530/1978 o Corretor de Imóveis pode emitir a sua opinião quanto ao valor de um determinado imóvel, com vistas à sua comercialização. A este documento dá-se o nome de “Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária”.

Método Evolutivo consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel (valor do lote + custo médio da edificação predial).

Muitas vezes torna-se necessária a correção, em decorrência das diferenças de metragem e a localização. Deve-se adotar um critério para estabelecer a variação de valor e consultar uma tabela, ou mapa, que forneça a relação entre os valores comparados.

- A localização geoeconômica do imóvel avaliando;
- Valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região;
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

9- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 AVALIAÇÃO DO LOTE:

O objeto da perícia encontra-se em um terreno com relevo considerado plano facilitando a utilização e ocupação, o que facilita sua utilização para diversas finalidades. A determinação do valor do imóvel foi realizada por meio do **método comparativo direto de dados de mercado**, utilizando a análise do valor médio do metro quadrado (m²) dentro do setor em que está localizado.

Nas proximidades, destacam-se o centro comercial localizado na **Av. Paraná** e **Brigadeiro Eduardo Gomes** etc., que oferecem uma ampla variedade de serviços e estabelecimentos de âmbito local, essa diversidade de serviços, associada à infraestrutura já mencionada, reforça a atratividade da área e contribui para sua valorização comercial.

Como de praxe nesse tipo de avaliação, realizei uma busca criteriosa por informações relacionadas a valores de imóveis à venda, através de anúncios na região.

Para superar essa limitação, realizei uma pesquisa detalhada no mercado imobiliário local, que incluiu visitas a imobiliárias, conversas com corretores e proprietários, bem como observações in loco.

É importante destacar que o valor final do lote é influenciado por diversos fatores, como:

- ✓ **Localização:** A proximidade com serviços essenciais e o acesso à infraestrutura urbana aumentam a atratividade do imóvel.



- ✓ **Tamanho:** Lotes maiores podem ser menos líquidos no mercado, mas oferecem potencial para projetos específicos, como áreas industriais ou comerciais.
- ✓ **Topografia:** A condição plana do terreno facilita a execução de obras e reduz custos de nivelamento, o que é uma vantagem.
- ✓ **Infraestrutura disponível:** A presença de redes de água, energia, iluminação pública, coleta de lixo e acesso à internet é determinante no processo de valorização.

Os dados coletados durante a pesquisa foram organizados e apresentados em um quadro comparativo, que reúne os valores e características dos imóveis analisados. Esse quadro oferece um embasamento técnico sólido para a composição do valor estimado do IA e considera imóveis localizados no mesmo setor, garantindo maior precisão e qualificação na pesquisa de campo. O objetivo dessa análise é assegurar que as informações apresentadas reflitam as condições reais do mercado. Segue abaixo, o quadro comparativo dos imóveis de referência.

Nº	Situação	Responsável	Cod.	Área m²	Valor	Vlr/M²
A1	A Venda	Gama		210,00	R\$ 240.000,00	R\$ 452,38
A2	A Venda	Gama		375,00	R\$ 120.000,00	R\$ 320,00
*A3	A Venda	Gama		313,00	R\$ 160.000,00	R\$ 511,18

■ Média Aritmética
 $MA = \frac{1.283.560}{3} = R\$ 427,85/m^2$

■ Média Final:
 Média Final = R\$ 427,85/m²
 $MF = 350,00 m^2 \times R\$ 427,85/m^2$
 Valor do Lote = **R\$ 149.750,00**

9.2 AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E/OU BENFEITORIAS:

O valor do imóvel avaliado foi calculado considerando diversos fatores essenciais, como o **tempo de construção**, o **estado de conservação atual** e o **padrão construtivo**. Esses elementos foram observados cuidadosamente, garantindo a precisão do valor final. O detalhamento do cálculo segue abaixo.

A metodologia utilizada já mencionada, baseia-se no **Método Evolutivo**, conforme estabelecido pela **Norma Avaliatória da ABNT – NBR 14.653-2**. Esse método consiste na determinação do valor do metro quadrado da edificação, levando em conta:

- ✓ **Custos diretos:** materiais e mão de obra.
- ✓ **Custos indiretos:** despesas administrativas e operacionais.
- ✓ **Custos financeiros:** encargos relacionados ao financiamento e à execução do empreendimento.





- ✓ **Despesas de venda:** custos com comercialização, honorários de corretores, marketing e outros encargos para viabilizar a negociação.
- ✓ **Lucro do empreendedor:** margem de retorno prevista para o investimento.

O cálculo do valor das benfeitorias foi realizado com base nos dados do **SINDUSCON-RO** (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia), utilizando o **Custo Unitário Básico de Construção (CUB-RO/M²)**, referente ao mês 05/2025, para edificações de Padrão Normal R-1, estabelecido em **R\$ 2.417,42/m²**.

Todo o procedimento seguiu as diretrizes estabelecidas pela **Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964**, e pela **Norma Técnica NBR 12.721:2006**, garantindo a fundamentação técnica e normativa do parecer.

Para mais detalhes, consulte o índice na (*vide página 023*), onde estão descritas as etapas e informações complementares do cálculo.

Art. 54: Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

Conforme já mencionado, o cálculo foi realizado com base na **Norma Técnica NBR 12.721:2006**, que orienta os critérios de avaliação de edificações. Além disso, foram realizadas conversas informais com construtores e mestres de obras, a fim de obter informações práticas e atualizadas sobre custos e condições de mercado.

O valor foi ajustado considerando a **depreciação** do imóvel, de acordo com seu estado de conservação e padrão construtivo, utilizando como referência a **Tabela Ross-Heidecke**, amplamente reconhecida na área de avaliações imobiliárias. Para detalhes específicos sobre a aplicação da tabela, consulte a (*vide página 025*), neste parecer.

Realizei uma vistoria detalhada no imóvel, registrando e fotografando todas as características observáveis, dentro do possível. Além disso, o contratante forneceu informações adicionais de caráter quantitativo e qualitativo, especialmente relacionadas à parte interna do imóvel, que não pôde ser integralmente acessada durante a vistoria.

Essas informações foram analisadas em conjunto com os dados coletados in loco, permitindo uma avaliação mais precisa e fundamentada para a determinação do valor aproximado do imóvel.

A seguir, estão listadas todas as benfeitorias e edificações presentes na propriedade, discriminadas separadamente para melhor compreensão e análise.

Classe:	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Baixo



Estrutura	Alvenaria (paredes tijolos maciços)
Forro	PVC
Piso	Cerâmica
Revestimento Intrínseco	Reboco, massa corrida e pintura acrílica
Revestimento Extrínseco	Reboco, massa corrida e pintura acrílica
Portas	Madeira Maciça / Vidro Temperado
Tipo de Cobertura	Telha de cimento "techron"
Pé Direito	2,8 mt alt
Esquadilha	Vidro temperado
Compartilhamentos	01 suíte, 02 dormitórios, 01 banheiro social, sala, 01 cozinha ampla, 01 área gourmet e varanda
Área Construída	177,00 m ²
Idade da Construção	2005, 20 anos (aproximadamente)

Benfeitoria: CUB/RO – Padrão R-1 x M²

R\$ 2.417,42/m² x 177,00 m²

Total= R\$ 427.883,34

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	% Vida Útil	Depreciação
E	Reparo Simples	30%	21,50%

- (Valor encontrado – percentual de depreciação) = Resultado

R\$ 427.883,34 x 21,5% = R\$ 91.994,92

R\$ 427.883,34 - R\$ 91.994,92 = R\$ 335.888,42 (valor médio R\$ 1.897,67/m²)

RESULTADO:

■ Lote	R\$ 149.750,00	Pag. 12
■ Edificação e Benfeitorias	R\$ 335.888,00	Pag. 14
Total	R\$ 485.638,00	Pag. 15

PARTE EM BRANCO





DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O imóvel avaliado apresenta condições favoráveis de mercado, conforme se observa nos seguintes aspectos:

a) Localização e Inserção Urbana

- ✓ Situado em região urbana consolidada do município de Vilhena/RO.
- ✓ Proximidade com a Avenida Paraná, principal via do setor, que agrega valor ao imóvel e facilita o acesso a serviços e comércios.

b) Infraestrutura Urbana Disponível

- ✓ Rede de abastecimento de água, coleta regular de lixo e rede elétrica.
- ✓ Pavimentação e arborização adequadas.
- ✓ Acesso à internet de alta velocidade por fibra ótica.

c) Benfeitorias Existentes

- ✓ Área total de 350,00 m² com edificação de aproximadamente 177,00 m².
- ✓ Taxa de ocupação de 51%, compatível com a utilização predominante da área.
- ✓ Imóvel ocupado e em uso, condição que favorece a liquidez.

d) Acessibilidade e Comércio Local

- ✓ Região com variedade de estabelecimentos essenciais: escolas, mercados, clínicas, postos de combustíveis, lojas de conveniência, entre outros.
- ✓ Boa integração à malha viária urbana, facilitando a mobilidade.
- ✓ Bom acesso ao centro da cidade e BR 364.

e) Valorização e Liquidez

- ✓ Região com histórico de valorização constante e com rotatividade favorável no mercado.
- ✓ Imóveis com características semelhantes apresentam boa aceitação e demanda.

f) Considerações Finais

- ✓ O imóvel está inserido em contexto mercadológico positivo.
- ✓ As condições observadas indicam valorização compatível com o mercado local e potencial de liquidez adequado.
- ✓ Tais fatores foram considerados na definição do valor de mercado apresentado neste parecer.

PARTE EM BRANCO





10- ENCERRAMENTO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Valor de Mercado é o preço estimado pelo qual uma propriedade pode ser negociada em um mercado aberto, dentro de um prazo razoável, considerando que comprador e vendedor estejam motivados e em condições de agir de maneira voluntária e equilibrada. Ambas as partes devem estar plenamente informadas sobre os aspectos relevantes da transação, sem pressão indevida, necessidade urgente ou constrangimentos que possam influenciar o processo.

Além disso, é importante observar que o valor de mercado pode ser impactado por fatores externos, como urgência do vendedor ou comprador, condições econômicas locais, forma de pagamento, oferta e demanda, e a inexistência de um mercado livre. Esses elementos podem fazer com que o preço final negociado seja maior ou menor do que o valor estimado. Assim, o preço acordado reflete as circunstâncias específicas da negociação, enquanto o valor de mercado se baseia em condições técnicas e teóricas consideradas ideais.

ANÁLISE SWOT

Pontos Fortes (Strength) ▪ Bom acesso ao setor; ▪ Imóvel com boa distribuição e ajardinamento; ▪ Espaço para ampliação, até mesmo um pequeno ponto comercial na frente.	Pontos Fracos (Weakness) ▪ Rua sem pavimentação.
Oportunidades (Opportunities) ▪ Venda; ▪ Aluguel.	Ameaças (Threats) ▪ Atual conjuntura política, e cenário talvez incerto, no que diz respeito a investimentos, principalmente no que diz a respeito ao agronegócio.

Este **Parecer Técnico** constitui um documento oficial com validade técnica, material e legal, sendo elaborado com base em normas e metodologias amplamente reconhecidas no campo da avaliação imobiliária. Ele destina-se a fundamentar a matéria em questão e somente poderá ser contestado por profissional legalmente habilitado e devidamente registrado em seus respectivos conselhos de classe, como **CRECI**, **CREA** ou **CAU**.





Para que haja uma possível contestação e seja válida, é indispensável que o profissional contestante possua formação específica na área de avaliação imobiliária, comprovação de competências por meio de acervo técnico em perícias similares e capacidade técnica devidamente comprovada. Além disso, é necessário que o perito produza pareceres ou laudos de igual teor e complexidade, assegurando a conformidade com as normas técnicas exigidas, como a **NBR 14.653**.

Observação: Engenheiros Civis e Arquitetos têm atribuições específicas no campo da avaliação de imóveis urbanos, estando habilitados para atuar exclusivamente nesse segmento. Avaliações que envolvem outras especialidades, como imóveis rurais, industriais ou avaliações mais complexas, exigem competências específicas que devem ser respaldadas por habilitação e acervo técnico.

Com base no levantamento detalhado realizado in loco e na avaliação minuciosa do estado de conservação e das características do imóvel avaliado, foi possível determinar seu preço de mercado atual. Essa análise foi embasada em consultas a imobiliárias, corretores, portais especializados no setor e demais fontes complementares, garantindo maior precisão na definição do valor estimado e assim refletindo de forma justa e condizente a realidade atual.

Considerando todos os elementos relatados e discriminados neste parecer, o IA, de natureza **urbana** e bom potencial de valorização, apresenta os seguintes valores de mercado.

Após a aplicação dos critérios técnicos e normativas da avaliação imobiliária, concluiu-se que o valor de mercado do imóvel avaliado (IA) é de R\$ 485.638,00 (quatrocentos e seiscentos e trinta e oito reais). Entretanto, em virtude das oscilações permitidas pela norma em até 1% (um por cento), o valor médio estimado para efeito prático é de aproximadamente **R\$ 490.000,00 (QUATROCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**.

Adicionalmente, em razão da complexidade inerente ao trabalho e das possíveis variações do mercado, admite-se uma margem de ajuste de aproximadamente 5% (cinco por cento), tanto para mais quanto para menos, em caso de uma eventual negociação de venda e compra.

Os métodos aplicados e os fatores avaliados foram cuidadosamente selecionados para assegurar que o valor estimado reflita de forma justa as condições reais do mercado, bem como o potencial do imóvel avaliado.

Por fim, agradeço a confiança depositada na execução deste trabalho e coloco-me inteiramente à disposição para fornecer quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.





11- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



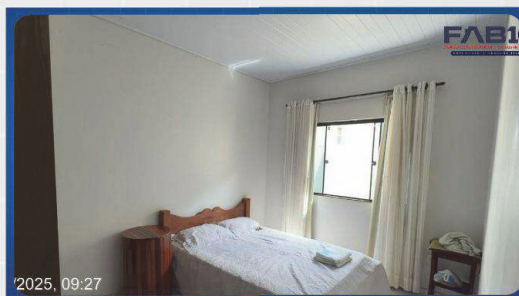
VISTA FRENTA AO IMÓVEL AVALIANDO (IA)



VISTA DENTRO AO IA



SAIA



DORMITÓRIO A



SUÍTE



DORMITÓRIO B



VISTA DA VARANDA/GARAGEM PARA PORTÃO DE ACESSO



VISTA DA PORTA DA COZINHA PARA STANDAL





COZINHA



BANHEIRO DA SUÍTE



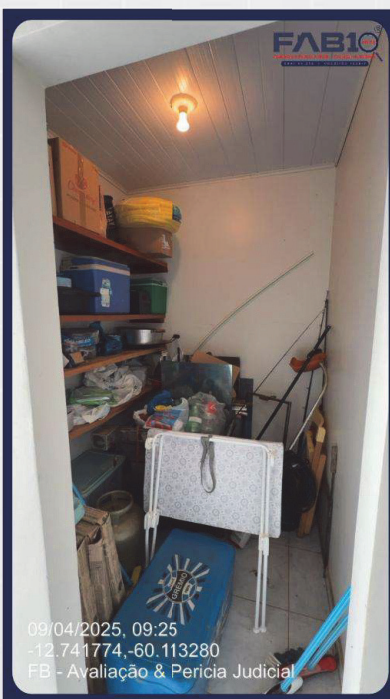
VISTA FOÇO DE LUZ E STANDAL



VISTA DO STANDAL PARA ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL



DISPENSA



12- DOCUMENTOS APRESENTADOS



2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE VILHENA/RO

Cleonice Ribeiro da Silva Lara
Oficiala Interina

Validade atual a certidão. Partições do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente pela plataforma: <https://www.registrodeimoveis.org.br>

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Matrícula n.º 12.106

Data: 26 de outubro de 2022

Ficha n.º 01

Livro 2 de Registro Geral

Imóvel: Lote urbano nº 2-5 (dois - cinco), da Quadra 73-A (setenta e três "a"), do Setor 06 (seis) - VILA MARCOL, localizado na cidade de Vilhena/RO, com as seguintes características, limites e confrontações: área: 350,00 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados). Perímetro: 81,00 m. Ao NORTE (fundo): Com o Lote 2-4 da mesma quadra - (12,50 m); ao SUL (frente): Com a Rua A - (12,50 m); a LESTE (esquerda): Com o Lote 3-8 da mesma quadra - (28,00 m) e a OESTE (direita): Com o Lote 2-6 da mesma quadra - (28,00 m). PROPRIETÁRIO: GILMAR JOSE MILESKE, brasileiro, solteiro, administrador, portador da C.I.R.G nº 1.859.533-SESPDC/SC, inscrito no CPF/MF nº 758.476.129-15, residente e domiciliado na Rua A, s/nº, Quadra 00073 A, Lote 0002-5, Bairro Parque Industrial São Paulo, na cidade de Vilhena/RO. **REGISTRO ANTERIOR:** M-11.207, do livro 2 do 1º Registro Imobiliário de Vilhena/RO. Oficiala Interina: Cleonice Ribeiro da Silva Lara.

Av-01/12.106. Em 26/outubro/2022. Procede-se o transporte da **CONSTRUÇÃO** constante na AV-03/11.207, em 26 de agosto de 2011, Livro "2" do 1º Registro Imobiliário de Vilhena/RO, para constar o seguinte: Pelo requerimento em forma legal datado de 12 de agosto de 2011, procede-se a presente averbação para constar que no imóvel objeto da presente matrícula foi **EDIFICADA** uma construção em alvenaria de **130,70 m² (cento e trinta metros quadrados e setenta decímetros quadrados)**, para uso residencial, conforme prova o **Habite-se nº 177/2011**, datado de 09 de junho de 2011, expedido pela Prefeitura Municipal de Vilhena, estando a mesma obra regular perante o INSS, cadastrada no CEI sob o nº 70.006.48694/69, **consoante CND 057212011-26002030**, datada de 13 de julho de 2011. Oficiala Interina: Cleonice Ribeiro da Silva Lara.

Av-02/12.106. Em 26/outubro/2022. Procede-se o transporte da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** constante do R-05/11.207, em 28 de novembro de 2011, Livro "2" do 1º Registro Imobiliário de Vilhena/RO, para constar o seguinte: Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento nas Normas do Sistema Financeiro da Habitação com Garantia do imóvel por Alienação Fiduciária e outras avenças, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30/12/2004, que deu nova redação ao artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, artigo 26 do Decreto Lei nº 70, de 21/11/1966, Lei nº 9.514 de 20/11/1997 e ainda pela Resolução do Banco Central do Brasil nº 3932 de 16/12/2010 e Lei nº 9.514/97, contrato nº **0000000875790**, datado de 14 de novembro de 2011, emitido em Curitiba/PR, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o **DEVEDOR FIDUCIANTE GILMAR JOSE MILESKE**, já qualificado, **ALIENA** ao **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Bello, nº 34, 4º Andar, Centro, na cidade de Curitiba/PR. EM

- continua no verso -

Av. Major Amarante, nº. 4119, 2º Andar, Sala 205/206. CEP 76980-075. Tel. (69)3322-9213 Vilhena-RO







colide aqui
a certidão.

CARÁTER FIDUCIÁRIO, no valor de R\$ 149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais), o imóvel objeto da presente matrícula, para a garantia da dívida inicial de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), que será paga em 60 meses, Taxa Anual de Juros: Nominal 7,7022%; Efetiva 7,9800%, correspondendo a primeira prestação a R\$ 2.007,68 (dois mil, sete reais e sessenta e oito centavos), vencendo-se a primeira prestação em 10 de janeiro de 2012 e as demais na respectiva data nos meses subsequentes, acrescida de juros e amortização. Ficando constituída a propriedade fiduciária em nome do HSBC BANK BRASIL S/A. – BANCO MÚLTIPLO, efetivando-se o desdobramento da posse tornando o DEVEDOR FIDUCIANTE possuidor direto e o HSBC BANK BRASIL S/A. – BANCO MÚLTIPLO possuidor indireto do imóvel. **Demais Condições:** As constantes no referido Contrato. **Oficiala Interina,** ~~Adriana Ribeiro da Silva Lara~~ **Cleonice Ribeiro da Silva Lara.**

R-03/12.106. Em 26/outubro/2022. Protocolo: 20.358, em 04/10/2022, no Livro 1-C. **PENHORA**. Através do Termo de Penhora, emitido e assinado eletronicamente em 13/09/2022, por Angela Cristiane Huther Zambao – Chefe de Cartório e Despacho/Decisão emitido e assinado eletronicamente em 25/10/2022, pela MMª Juíza de Direito Flavia Carneiro de Paris, expedidos pela 1ª Vara da comarca de Capinzal/SC, extraído do Processo nº 0003041-98.2011.8.24.0016/SC – Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos, em que figura com EXEQUENTE: **GIULIANA CRISTINA SEHNEM MILESKE** e EXECUTADO: **GILMAR JOSE MILESKE**, fica PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$ 290.035,40 (duzentos e noventa mil, trinta e cinco reais e quarenta centavos). Prenotado sob nº 176, em 28/09/2022, Selo Digital de Fiscalização: K7AAG36941-DB116. Emolumentos, Custas e Fundos já deduzidos do valor total. Selo digital nº K7AAG38159-809EE. Custas: FUJU R\$ 75,68. FUNDEP: R\$ 15,14. FUNDIMPER: R\$ 28,39. FUMORPGE: R\$ 11,35. Emolumentos: R\$ 378,44. Selo: R\$ 1,31. Total: R\$ 510,31. **Oficiala Interina,** ~~Adriana Ribeiro da Silva Lara~~ **Cleonice Ribeiro da Silva Lara.**

Certifico e dou fé, que conforme o artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, esta cópia digitalizada, por mim rubricada, objeto da **MATRÍCULA nº 12.106**, confere com os dados arquivados neste Serviço Registral e que o imóvel encontra-se gravado com os seguintes ônus: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA na AV-02 e PENHORA no R-03**, Vilhena-RO, vinte e sete de outubro de dois mil e vinte e dois (27/10/2022). Pago Emolumentos R\$ 24,48, Fuju R\$ 4,90, Fundep R\$ 0,98, Fundimper R\$ 1,84, Fumorpge R\$ 0,73 e Selo R\$ 1,31. Total R\$ 34,24. Certidão válida por 30 dias. **Cleonice Ribeiro da Silva Lara - Oficiala Interina.**

Poder Judiciário - TJRO
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Digital de Fiscalização
K7AAG38233-8E3DF
Confira a validade em
www.tjro.jus.br/consultaselo/



onr

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

saec
Serviço de Atendimento



13- ANEXOS



SINDUSCON-RO

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

MÊS: 05 ANO: 2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **MAIO DE 2025**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Tabela do CUB/m² DESONERADO

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 que trata, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil.

Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0.

Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários).

A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes à previdência social, assim como as suas reincidências.

Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.190,19
PP-4	2.192,92
R-8	2.117,05
PIS	1.530,09

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.417,42
PP-4	2.461,18
R-8	2.163,15
R-16	2.143,35

PADRÃO ALTO	
R-1	3.253,63
R-8	2.691,17
R-16	2.863,63

ART/CREA/RO Nº 8207637925 ENG. CIVIL FERNANDA MELO LUCENA DE CARVALHO



Rua José Camacho, 257 - Liberdade - Fone: (069) 3222718 / 3222417 - CEP 76.803-880 Porto Velho - RO.
sindusconro@btrturbo.com.br





SINDUSCON-RO

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL - 8	2.800,43
CSL - 8	2.208,01
CSL - 16	2.967,85

PADRÃO ALTO	
CAL - 8	3.066,49
CSL - 8	2.428,55
CSL - 16	3.238,07

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	2.022,33
GI	1.211,77

**RICARDO MOREIRA DOS SANTOS
SINDUSCON-RO**



ART/CREA/RO Nº 8207637925 ENG. CIVIL FERNANDA MELO LUCENA DE CARVALHO

Rua José Camacho, 2574 Liberdade- Fone: (069) 3222718 / 3222417-CEP 76.803-880 Porto Velho- RO.
sindusconro@brturbo.com.br



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**.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de **2% a 100%**, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50





48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

- Como utilizamos a tabela?

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

- ✓ APARTAMENTOS – 60 anos
- ✓ BANCOS – 70 anos
- ✓ CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
- ✓ CASAS DE MADEIRA – 45 anos
- ✓ HOTÉIS – 50 anos
- ✓ LOJAS – 70 anos
- ✓ TEATROS – 50 anos
- ✓ ARMAZÉNS – 75 anos
- ✓ FÁBRICAS – 50 anos
- ✓ CONST. RURAIS – 60 anos
- ✓ GARAGENS – 60 anos
- ✓ EDIFÍCIOS E ESCRITÓRIOS – 70 anos
- ✓ GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
- ✓ SILOS – 75 anos

PARTE EM BRANCO





14- BIOGRAFIA E FONTES DE PESQUISA

- OLX

<https://ro.olx.com.br>

- Gama Imobiliária

<https://www.gamavilhena.com.br>

- Concretize Imobiliária

<https://www.concretizevha.com.br/>

- Contato dos responsáveis pelas amostras coletadas:

Amostra 02: Wesley (Corretor de Imóveis) – Tel.: (69) 9 9963 2604

Amostra 03: Glauber (Gama Imóveis) – Tel.: (69) 9 8492 6598

Amostra 04: Thiago (Corretor de Imóveis) – Tel.: (69) 9 8122 0039

- Cálculo Exato

<https://calculoexato.com.br>

- CZSEE (Zoneamento Socioeconômico-Ecológico do Estado de Rondônia)

https://sapl.al.ro.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2000/366/366_texto_integral.pdf

- Google Earth

<https://earth.google.com>

- SINDUSCON/RO

<http://sindusconro.com.br>

- Normas

<https://www.normas.com.br>

- RESOLUÇÃO- Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI N° 1.066/2007

<https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis>

- Livro: Avaliações e Perícias Imobiliária, Teoria e Prática Profissional - Gilberto Britto 3ª

edição Revista e Atualizada – Editora D'PLÁCIDO

PARTE EM BRANCO





15- PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Trago à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições que acompanham o parecer:

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos efetuados por minha pessoa, admitindo-se, como verdadeiras as informações a nós prestadas por terceiros;
- Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade. Não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade do Corretor Avaliador para detectar fraudes nos documentos, invasões de divisa, superposição, então presume-se que as medidas constantes na documentação utilizada estejam corretas;
- Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel *não possui comprometimentos de nenhuma natureza* (técnicos, documentais, licenças etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Me reservo o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel;
- O avaliador declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no (s) imóvel (s) avaliando (s);
- Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e o Corretor Avaliador não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado;
- Não é responsabilidade da Corretor Avaliador e/ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e/ou legais;
- O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base;
- Lembrando, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios técnicos e opinativo de avaliação e não representam um número exato, mas o *valor mais provável* pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- Declaro que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.

PARTE EM BRANCO





16- DA COMPETÊNCIA

Os **Corretores de Imóveis**, conforme a **Resolução nº 1.066, de 22 de novembro de 2007**, possuem regulamentação específica para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (**CNAI**), bem como para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (**PTAM**). Essa regulamentação é respaldada pelo **Recurso Especial nº 277.443 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)** e pelo **Agravo de Recurso Especial nº 88.459-DF/STJ**.

Informo que sou cadastrado no **CNAI sob o nº 24.256** – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (www.cofeci.gov.br), bem como no **Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia (TJRO)**, estando plenamente habilitado para realizar avaliações dentro das especificações mercadológicas estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

CURSOS e APERFEIÇOAMENTOS:

- **Seminário Empretec:** Seminário onde se estuda os Comportamentos Empreendedores; Iniciativa e Busca de Oportunidades, Estabelecimento de Metas, Planejamento e Monitoramento, Persuasão e Rede de Contatos, Comprometimento, Busca de Informações etc.: SEBRAE – Vilhena
- **Técnico em Transações Imobiliárias:** Legislação Imobiliária, Captação, Marketing Imobiliário, Gestão Imobiliária, Venda, Compra e Comportamento de Mercado etc.: Instituto Universal Brasileiro – São Paulo
- **Curso de Perito Judicial:** Legislação Imobiliária, Normas da NBRs, Imóveis Rurais, Urbanos e Industriais, Procedimentos Éticos do Perito Avaliador, Avaliações de Aluguéis, Depreciações e Valorizações etc.: CRECI – Vilhena/RO
- **Curso de Perito Imobiliário:** Normas da NBRs, CUB, Avaliação de Imóveis Rurais, Urbanos e Industriais: CRECI/RO – online
- **Pós-Graduação Perícia e Avaliações Mercadológicas:** Fundamentos de Direito, Aspectos Jurídicos da Perícia Imobiliária, Perícias Judiciais, Elaboração de Laudos e Pareceres Técnicos, Principais Métodos de Avaliação Imobiliária, Avaliação Mercadológica de Imóveis Extrajudiciais e Judiciais etc. Grupo Prime de Ensino
- **ENACI - 2023 (Encontro Nacional de Avaliadores e Corretores Internacionais):** Avaliações Rurais e suas Peculiaridades, As Melhorias do CNAI, Avaliação Judicial e Extrajudiciais tem Diferença? Métodos de Avaliação etc. Belo Horizonte/MG
- **Curso de Extensão:** Métodos Avaliatórios, Imóveis Rurais e Urbanos, ABNT 14.653-2 e 3, Conteúdo do PTAM, Normas Leis e Resoluções etc. **APTAM** - Avaliações e Perícias
- Mato Grosso – Cuiabá/MT
- **Conselheiro CRECI/RO:** Vilhena/Rondônia





17- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653: Esta parte da NBR apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional. Esta parte da NBR 14653 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de avaliações mercadológicas.

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

- **Opinativo de Comercialização Imobiliária:**

Grau de Fundamentação: Grau III;

Grau de Precisão: Grau II.

- **Método Evolutivo:**

Grau de Fundamentação: Grau III;

Grau de Precisão: Grau III.

PARTE EM BRANCO



18- TERMO DE ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente relatório em 36 (trinta e seis), laudas numeradas, em papel formato A4, tudo assinado e firmado pelo perito na penúltima página, e juntada neste parecer.

ABNT NBR 14653-2:2004

9 Especificação das avaliações

9.1 Generalidades

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado 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*.

- Obs.: Esse parecer não possui prazo de validade, pois representa a situação mercadológica observada na data da avaliação a qual merecera revisões periódicas, conforme a lei de mercado "OFERTA/PROCURA".

É de responsabilidade do(a) CONTRATANTE, o zelo por esse PARECER, e será de pura e total cuidado e responsabilidade caso esse documento seja utilizado para outra finalidade do qual foi contratado. As informações contidas nesse relatório são para uso restrito e exclusivo do(a) contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito do perito responsável, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.





19- CREDENCIAIS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 24ª REGIÃO / RO

CRECI 24ª REGIÃO / RO

CNAI - CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS

RESOLUÇÃO 1066 DE 2007 (INCLUI ATOS NORMATIVOS Nº 001/2011) Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

[<< Página Anterior](#) [Próxima Página >>](#)



Nome: FABIO ARAUJO MIRANDA

CNAI: 024256

CRECI 24ª Região/RO

Inscrição no CRECI: 001989

Contatos:

Endereço: Av. Barão do Rio Branco, 3231 Sala 03

Bairro: Centro

CEP: 76980142

Celular: +55 69 98403-2921

E-mail: fb.corretor.periciajudicial@gmail.com



CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: SMUEHK

[<< Página Anterior](#) [Próxima Página >>](#)



Conselho Federal de Corretores de Imóveis

SDS Edifício Boulevard Center, 44 Bloco A Sala 201/210

Brasília-DF CEP 70.091-900

Telefone: (61) 3321-2828

Fax: (61) 3321-0765



CELO CERTIFICADOR



20- MISSÃO, VISÃO E VALORES



MISSÃO Prestar serviços de avaliação de imóveis com excelência técnica, precisão e imparcialidade, oferecendo aos clientes informações confiáveis que contribuam para decisões seguras em processos judiciais, negociações, regularizações e valorização patrimonial.



VISÃO Ser referência em avaliações imobiliárias na região Norte do Brasil, reconhecido pela seriedade, credibilidade e compromisso com a justiça, transparência e desenvolvimento do setor imobiliário.



- VALORES**
- ✓ Ética profissional – Atuação íntegra, independente e responsável em todos os trabalhos realizados.
 - ✓ Transparência – Clareza na comunicação e fundamentação técnica em cada parecer emitido.
 - ✓ Excelência Técnica – Adoção de normas e metodologias atualizadas, com constante aperfeiçoamento profissional.
 - ✓ Comprometimento com o cliente – Foco em entregar avaliações justas, personalizadas e dentro dos prazos acordados.
 - ✓ Respeito e confiança – Relacionamento pautado na confiança mútua, no sigilo e no respeito às necessidades de cada cliente.



Acompanhe tudo sobre o assunto nas minhas redes sociais.



69 9.8403-2921

1.000 like
Fábio Araújo Miranda Corretor de Imóveis
#Avaliação Imobiliária #Compra e venda #Negócios Fiermap

Clique no ícone abaixo, e siga-me nas redes sociais e whatsapp.



21- ALGUNS CLIENTES



A **10 anos** fazendo parte
da história de **grandes marcas**

