

Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano

JOHNY PATRICK GENUÍNO DA SILVA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 18062-D

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS - CRECI 1639 – 12714

Preliminares

Visa o presente Parecer, atendendo a necessidade do solicitante abaixo qualificado, Lote **15** da Quadra **12**, parte integrante do Loteamento Cidade Alta II, localizado no perímetro urbano desta Cidade de Rolim de Moura, Estado de Rondônia.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da lei **6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e a resolução **1.066/2007 do COFECI** – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira a ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbano.

Prestador de Serviço – Avaliador

J.P. GENUINO DA SILVA & CIA LTDA - ME., inscrita no CNPJ/MF N.º 19.275.582/0001-47, com nome de fantasia **Imobly Empreendimento Imobiliário**, com sede a Rua Corumbiara, 4247, Centro de Rolim de Moura/RO., com telefone para contato (69) 9-8400-6167, representado por seu socio administrador Sr. **Johny Patrick Genuíno Da Silva**, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob o n. 770.718.672-91, Engenheiro Civil com Carteira profissional CREA nº 18062D, E-mail: johny.engenheiro@gmail.com, com endereço profissional na Rua Corumbiara nº 4247, Bairro Centro, nesta Cidade de Rolim de Moura, Estado Rondônia.

Solicitante

CREDISIS SUDOESTE/RO - COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO DO SUDOESTE DE RONDONIA LTDA, pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.985.375/0001-46, com sede Av. BARÃO DO MELGAÇO N. 4799, Centro, nesta Cidade de Rolim de Moura, Estado de Rondônia.

Proprietário

CREDISIS SUDOESTE/RO - COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO DO SUDOESTE DE RONDONIA LTDA, pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.985.375/0001-46, com sede Av. BARÃO DO MELGAÇO N. 4799, Centro, nesta Cidade de Rolim de Moura, Estado de Rondônia.

Finalidade da Avaliação

Por solicitação do proprietário, a presente avaliação tem por objetivo a atualização de valor de mercado.

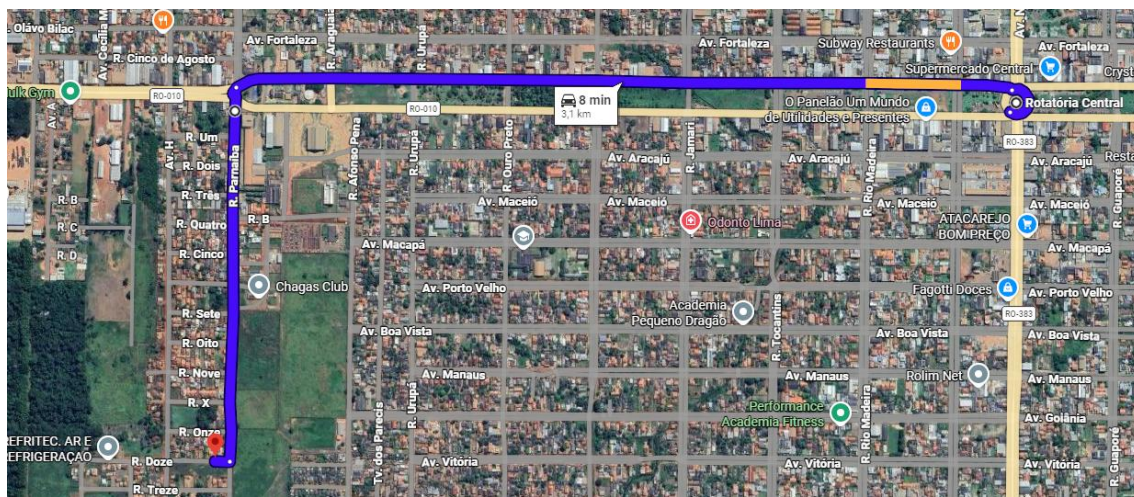
Data da vistoria:

Período da vistoria, na tarde do dia 23 de janeiro de 2026.



Localização - Roteiro de Acesso

Roteiro de Acesso: Partindo da rotatória no centro da cidade de Rolim de Moura, seguindo pela Avenida 25 de agosto, na rotatória da saída águas de rolim vire a esquerda sentido a faculdade (Rua Parnaíba), segue até a rua R Doze, vire a direita, o imóvel está distante da esquina 38 metros, e certa de 3100 metros do centro da cidade.



Coordenadas de Localização do imóvel:

➤ Latitude: 11°44'1.80"S - Longitude: 61°47'48.63"O.

Método Avaliativo e Nível de Precisão:

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: O Perito Avaliador entende que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - Norma Brasileira Avaliatória - NBR -14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor de mercado conforme NBR – 14.653.



No método utilizado, determina-se o valor de mercado do imóvel avaliado a partir de comparações com imóveis similares, o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características ao imóvel avaliando.

“A absorção no mercado imobiliário, também conhecida como taxa de absorção, refere-se à taxa a que os imóveis são vendidos ou alugados em um determinado mercado durante um período específico. É um indicador crucial para entender a demanda e a dinâmica do mercado imobiliário”.

Liquidez: **rápido;**

Desempenho de mercado: **Estável;**

Absorção pelo mercado: **Alta Absorção;**

Características do Imóvel:

Lote 15 da Quadra 12, parte integrante do Loteamento denominado "CIDADE ALTA II", localizado no perímetro urbano desta Cidade de Rolim de Moura, Estado de Rondônia, com área de 360,00m² (Trezentos e sessenta metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: FRENTE - SUL: 12,00m, para a Rua Projetada 12; LATERAL DIREITA - LESTE: 30,00m, com o Lote 14; LATERAL ESQUERDA - OESTE: 30,00m, com o Lote 16; FUNDOS - NORTE: 12,00m, com o Lote 10. Devidamente registrado no Serviço Registral de Imóveis desta Cidade e Comarca, as demais constantes na Certidão de Inteiro Teor – Matrícula n.º 9.320;

Situação do Imóvel: **ÔNUS NEGATIVA**

Caracterização do Imóvel e Benfeitorias:

O imóvel avaliado está localizado no perímetro da Cidade de Rolim de Moura, com bom relevo, região **RESIDENCIAL**, com BOM acesso, não confrontando com reservas ambientais de grande ou pequeno porte, ou porte significativo, ou qualquer equipamento público que crie ressalva à sua utilização.

Sobre a referida ÁREA não há edificação existente.

Resultado da Avaliação para liquidez imediata:

Considerando o valor local, outras avaliações constantes na região, vendas que ocorreram nas proximidades onde se encontra o imóvel, observando ainda a localização do imóvel e suas características, vez que o mesmo se encontra vazio, avalio o mesmo em **R\$ 38.700,00 (trinta e oito mil e setecentos reais).**

Quanto ao “Valor de Liquidez imediata”, valor normalmente utilizado pelas instituições financeiras, quando da aceitação do bem como garantia de operações, mediante da aplicação de um índice redutor ao “Valor de Mercado” do bem, visando assegurar margem para eventuais despesas financeiras ou tornar o valor atraente no caso de liquidação do mesmo.



Data de Referência

Referência da aferição dos valores em 27 de janeiro de 2026.

Fotos do Imóvel:



Resultado da Avaliação

Conclui-se que **VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL PARA LIQUIDEZ IMEDIATA R\$ 38.700,00 (trinta e oito mil e setecentos reais).**

ROLIM DE MOURA/RO, 27 de janeiro de 2026.

JOHNY PATRICK
GENUINO DA
SILVA:77071867291

Assinado de forma digital por JOHNY
PATRICK GENUINO DA SILVA:77071867291
Dados: 2026.01.27 15:40:25 -04'00'

Johnny Patrick Genuíno da Silva
Engenheiro Civil – CREA 18062D
Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECI 1639



SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 122662