



LAUDO DE AVALIAÇÃO 74/2026

Endereço:	Estrada do Aviário, n.º 1.002, Bosque, Rio Branco-AC
Finalidade:	Alienação por Venda
Solicitante:	SPU/AC
Objetivo:	Determinar o valor de mercado do imóvel.
Proprietário:	União Federal.
Normas utilizadas:	NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 98/2025.
Método utilizado:	Método Evolutivo, sendo utilizado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico para o terreno, e Método da Quantificação do Custo para as benfeitorias.
Responsáveis técnicos:	Abrão Ferreira Nery - Engenheiro Marilza Silva de Sena - Engenheira.
Data:	maio/2026
Processo	19739.158879/2023-86

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Enquadramento:	Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III para a inferência estatística. Grau de Fundamentação II para o Método da Quantificação do Custo. Grau de Fundamentação II para o Método Evolutivo.
Valor adotado:	R\$ 474.975,00 (quatrocentos e noventa e dois mil e trezentos reais)
Valor mínimo:	R\$ 474.974,39 (quatrocentos e setenta e quatro mil novecentos e setenta e quatro reais e trinta e nove centavos)
Valor médio:	R\$ 501.738,76 (quinhentos e um mil setecentos e trinta e oito reais e setenta e seis centavos)
Valor máximo:	R\$ 530.514,47 (quinhentos e trinta mil quinhentos e quatorze reais e quarenta e sete centavos)
Liquidez:	Baixa liquidez

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel:	Imóvel urbano.		
RIP SPUnet:	00078468		
Matrícula:	12.902, Livro 2, fls. 01 e 02F.	Cartório:	1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC
Endereço:	Estrada do Aviário, n.º 1.002.		
Bairro:	Bosque		
Município:	Rio Branco	UF:	Acre
CEP:	69900-854		

Posição geográfica:



CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO

Formato:	Retangular
-----------------	------------

Situação:	Meio de quadra
------------------	----------------

Superfície:	Seco
--------------------	------

		Y	Pavimentação	Y	Iluminação Pública
--	--	---	--------------	---	--------------------

	Usos predominantes		Residencial unifamiliar	X	Comercial
			Residencial Multifamiliar		Industrial
			Misto		
Outras informações:	Foi observado divergência na área do terreno descrita na Matrícula 12902 (46266646) e no Anexo Territorial_1-3-111-287 (1) (46266118); sendo, portanto, considerada as medidas e área descrita na Matrícula n.º 12.902.				
<u>CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS</u>					
Descrição Sintética:	Uma unidade com características residenciais em alvenaria com área de 163,60 m², piso cerâmica São Caetano na cor verde e piso de madeira sobre contrapiso de concreto, paredes revestidas com argamassa de cimento e areia, apenas uma sala possui revestimento cerâmico 15x15 cm até meia parede de altura, na cor verde; sem forro; cobertura com telha ondulada de fibrocimento com espessura de 4,00 mm sobre pernamancas de madeira e beirais de madeira; alguns vãos estão sem esquadrias; na fachada frontal da edificação as janelas são de madeira do tipo veneziana com vidros e basculantes de ferro com vidro nos banheiros; portas externas de madeira. As instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias foram removidas. Muro em alvenaria em uma lateral e nos fundos.				
Edificação:	Área coberta padrão (m²):	163,60	CUB:	R\$ 3.256,64	
	Área coberta de padrão diferente (m²):		Classificação:	Padrão baixo - R-1	
	Área descoberta (m²):		Fonte:	SINDUSCON/AC	
	Área equivalente de construção (m²):		Data:	março/2026 (sem desoneração)	
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):				
<u>PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</u>					
1. Arredondou-se o valor obedecendo-se o limite de 1%, tal qual se permite em norma. Os dados de mercado de terreno considerados no modelo foram obtidos de ofertas, dessa forma, aplicou-se fator de redução de 0,90.					
2. Não foi possível aferir as medidas do terreno devido a vegetação alta e da construção devido ao entulho do forro e grande quantidade de móveis guardados na edificação.					
3. Foi observado divergência na área do terreno descrita na Matrícula 12902 (46266646) e no Anexo Territorial_1-3-111-287 (1) (46266118); sendo, portanto, considerada as medidas e área descrita na Matrícula n.º 12.902.					
4. Considerando o atributo conferido a este avaliador de adotar qualquer valor dentro do campo de arbítrio - itens 3.8 NBR-14.653-1, considerando a declividade acentuada do terreno, foi adotado o valor mínimo resultante do modelo de inferência estatística.					
5. Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações e documentações que nos foram fornecidas, bem como os dados obtidos no mercado imobiliário local					
<u>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</u>					
Considerando tratar-se de imóvel em região comercial; considerando a conjuntura econômica nacional e local; considerando o mercado imobiliário local no tocante ao número de imóveis disponíveis e velocidade de venda; verifica-se indicativo de baixa liquidez para o imóvel avaliando.					
<u>MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO</u>					
Fora utilizado o Método Evolutivo, sendo utilizado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico para o terreno, com auxílio do software SISDEA e Método da Quantificação do Custo para as benfeitorias. Foram coletados dados de 56 imóveis em oferta no município de Rio Branco/AC, sendo efetivamente utilizados no modelo 25.					
<u>ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA</u>					
Parcela do terreno:	R\$ 357.860,00 (trezentos e cinquenta e sete mil oitocentos e sessenta reais)				

Parcela da benfeitoria:

R\$ 117.115,00 (cento e dezessete mil cento e quinze reais) , conforme parâmetros de cálculo abaixo demonstrados.

VALOR DA BENFEITORIA	
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO (NBR 14653-2)	
INSS - Estrada do Aviário	
Logradouro:	Estrada do Aviário, n.º 1.012
Bairro:	Bosque
Cidade/UF:	Rio Branco/AC
Classificação da Benfeitoria (Tabela 1):	RESIDENCIAL
Tipo da Benfeitoria (Tabela 1):	CASA
Padrão da Benfeitoria (Tabela 1):	MÉDIO
Área Construída [A] (m²):	163,60
Área Equivalente de Construção [Ae] (m²):	163,60
CUB Estado do Acre	R\$ 3.256,64
SINDUSCON SEM DESONERAÇÃO	
Data de Referência do CUB (MÊS/ANO):	Padrão Baixo R-1 - (março/2026)
CUB Adotado/Ajustado (Tabela 4)	R\$ 3.256,64
Idade Real/Aparente em anos:	35
Vida Útil em anos (Tabela 1):	60
Idade em Percentual:	58,33%
Valor Residual [R] (Tabela 1):	20%
Estado de Conservação (Quadro 1):	Edificação sem valor
Fator de Comercialização [Fc] (Tabela 3):	0,90
Elavadores [E]:	0,00%
Fundações [Fun]:	0,00%
Projetos [P]:	0,00%
Outros [O] (Especificar):	0,00%
Fator de Valor Pleno Kp [E + Fun + P + O]	0,00%
Fator de Depreciação Ross-Heideck [Fd] (Tabela 2):	0,0000
BDI Calculado:	22,12%
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
A quantificação do Custo da Benfeitoria se dá pela seguinte fórmula:	
$Vb = Ae \times (1-R) \times CUB \times Fd \times Kp \times BDI + Ae \times R \times CUB \times Kp \times BDI$	
Dessa forma, temos:	
Vb	R\$ 130.127,73
Valor total da Benfeitoria (Benfeitoria x fator de comercialização)	R\$117.114,96

ENCERRAMENTO

Segue em anexo:
Relatório Estatístico - Regressão Linear (61415626), Dados de Mercado (61416000), Anexo CUB - Acre - Março 2026 (61416035) e Anexo Graus_de_Fundamentacao (61416043)

RESPONSABILIDADE TÉCNICA					
Responsável 1:	Abrão Ferreira Nery	Cargo:	Engenheiro	Matrícula/CREA:	1029214/CREA 9.882 D AC
Responsável 2:	Marilza Silva de Sena	Cargo:	Engenheira	Matrícula/CREA:	1632073/CREA 8570 D AC

Documento assinado eletronicamente
ABRÃO FERREIRA NERY
Engenheiro

Documento assinado eletronicamente

MARILZA SILVA DE SENA

Engenheira



Documento assinado eletronicamente por **Abrão Ferreira Nery, Engenheiro(a)**, em 21/05/2026, às 10:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marilza Silva de Sena, Engenheiro(a)**, em 21/05/2026, às 11:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **61025634** e o código CRC **FC2706EB**.

Referência: Processo nº 19739.158879/2023-86.

SEI nº 61025634