



PARECER TÉCNICO SIMPLIFICADO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO.

Parecer nº 432/2020

1. SOLICITANTE:

MA Leilões (Marcus Allain de Oliveira Barbosa Silva)
Rua Rafael Vaz e Silva, 1000, Bairro Nossa Senhora das Graças, Porto Velho (RO).

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Prefeitura do Município de Presidente Médici (RO)
CNPJ 04632212/0001-42

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem: IMÓVEL URBANO (terreno).

3.2 Documentos apresentados:

- Relatório sucinto de vistoria com descrição, foto e mapa do Imóvel.
- Memorial Técnico do imóvel.

3.3 Descrição Sumária do Bem:

LOTE URBANO Nº 11, QUADRA 14, Setor 01, situado na Rua Ricardo Somenzari, s/n, Bairro Lino Alves Teixeira, Presidente Médici (RO), com área de 277,65 m² (duzentos e setenta e sete metros e sessenta e cinco centímetros quadrados).

3.3.1 Medidas e confrontações:

Frente: 8,70 metros com a Rua Ricardo Somenzari; **Fundo:** 8,69 metros com os Lotes 02 e 03; **Lado direito:** 32,15 metros com o Lote 12; **Lado esquerdo:** 31,70 metros com o Lote 10.

3.3.2 Benfeitorias:

- **MUROS** - 30,00 metros na lateral direita, 04,00 metros na frente e 30 metros inacabados na lateral esquerda;

Francisco F. Diamante
Bolsista Avaliador
CNAI 14058



3.3.3 Estado de conservação das benfeitorias:

() ÓTIMO () BOM () REGULAR (X) RUIM

4. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

ATUALIZAÇÃO DE VALOR PATRIMONIAL PARA FINS DE LEILÃO.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis urbanos, constantes na NBR 14653 e NBR 14.653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1. Grau de fundamentação e precisão: “Grau II”, conforme Tabela ABNT.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
(com homogeneização por fatores)

6.1 Data de visita de vistoria: 12/03/2020.

6.2 Pesquisa de valores: 09 a 16/03/2020.

6.3 Tratamento dos dados:

Estatística matemática comparativa sobre os preços de **06 (SEIS) IMÓVEIS**, de padrões semelhantes, comercializados, ofertados ou avaliados na região, ponderado com a variável dependente (preço) e mais 03 (três) variáveis independentes (características físicas) dos imóveis selecionados.

6.4 Fatores comparativos utilizados:

f1) Localização f2) Benfeitorias f3) Urbanização

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO do LOTE 11, QUADRA 14, SETOR 01:

Valor por m² x Área Total m² = Valor do Imóvel
R\$ 73,14 x 277,65m² = R\$ 20.307,32

VALOR FINAL MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 20.300,00

(vinte mil e trezentos reais)

-Limite Inferior: R\$ 18.300,00

-Limite Superior: R\$ 22.300,00

Francisco E. D. Diniz
Perito Avaliador
NCHA 14653



8. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

- 8.1 O imóvel está localizado em área com predominância residencial;
- 8.2 As amostras e memórias de cálculo estão sob a guarda do avaliador e à disposição para consulta pelas partes interessadas.

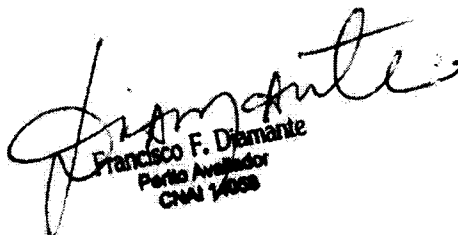
9. REFERÊNCIAS:

- ABNT/NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.
- MARCELLO, JOÃO DINIZ - Avaliação Mercadológica de Imóveis. Porto Alegre: Grafiset, 2012.
- Tabela de depreciação Ross Heidecke;
- Sites: <http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvaliaImov>
http://sindusconro.com.br/home/?page_id=41
- Consultas diretas com proprietários
- Avaliações Anteriores na região do imóvel.

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Francisco Flávio DIAMANTE, CPF 442.619.349-49
Corretor de Imóveis – Conselho Regional de Corretores de Imóveis-CRECI-RO 1636
Perito Avaliador - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis-CNAI 14058

Presidente Médici (RO), 16 de março de 2.020.



Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058



DIAMANTE

CORRETOR DE IMÓVEIS

VENDAS, AVALIAÇÕES & SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

PARECER TÉCNICO SIMPLIFICADO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO.

Parecer nº 433/2020

1. SOLICITANTE:

MA Leilões (Marcus Allain de Oliveira Barbosa Silva)

Rua Rafael Vaz e Silva, 1000, Bairro Nossa Senhora das Graças, Porto Velho (RO).

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Prefeitura do Município de Presidente Médici (RO)

CNPJ 04632212/0001-42

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem: IMÓVEL URBANO (terreno).

3.2 Documentos apresentados:

- Relatório sucinto de vistoria com descrição, foto e mapa do Imóvel.
- Memorial Técnico do Imóvel

3.3 Descrição Sumária do Bem:

LOTE URBANO Nº 10, QUADRA 22, Setor 01, situado na Rua Otávio Rodrigues de Matos, s/n, Bairro Lino Alves Teixeira, Presidente Médici (RO), com área de 1.253,72 m² (mil, duzentos e cinquenta e três metros e setenta e dois centímetros quadrados).

3.3.1 Medidas e confrontações:

Frente: 32,11 metros com a Rua Otávio Rodrigues de Matos;

Fundo: 31,13 metros com os Lotes 03, 04 e 13;

Lado direito: 50,50 metros com os Lotes 11A, 13 E 14;

Lado esquerdo: 50,84 metros com os Lotes 09 E 09B.

CRECI/RO 1636 – CNAI 14058
(69) 3471-4216 - DIAMANTECORRETOR.COM.BR

Página 1 de 3

Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058



3.3.2 Benfeitorias:

- **MUROS** - 118,00 metros no perímetro do lote, exceto na testada, com média de 2,0 m de altura e picos de até 4 metros;

3.3.3 Estado de conservação das benfeitorias:

() ÓTIMO () BOM (X) REGULAR () RUIM

4. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

ATUALIZAÇÃO DE VALOR PATRIMONIAL PARA FINS DE LEILÃO.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis urbanos, constantes na NBR 14653 e NBR 14.653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1. Grau de fundamentação e precisão: “Grau II”, conforme Tabela ABNT.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
(com homogeneização por fatores)

6.1 Data de visita de vistoria: 12/03/2020.

6.2 Pesquisa de valores: 09 a 16/03/2020.

6.3 Tratamento dos dados:

Estatística matemática comparativa sobre os preços de **06 (SEIS) IMÓVEIS**, de padrões semelhantes, comercializados, ofertados ou avaliados na região, ponderado com a variável dependente (preço) e mais 03 (três) variáveis independentes (características físicas) dos imóveis selecionados.

6.4 Fatores comparativos utilizados:

f1) Localização f2) Benfeitorias f3) Urbanização

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO do LOTE 10, QUADRA 22, SETOR 01:

$$\begin{aligned} \text{Valor por m}^2 \times \text{Área Total m}^2 &= \text{Valor do Imóvel} \\ \text{R\$ 85,88} \times 1.253,72\text{m}^2 &= \text{R\$ 107.669,47} \end{aligned}$$

VALOR FINAL MÉDIO ESTIMADO:
R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais)

-Limite Inferior: R\$ 97.200,00

-Limite Superior: R\$ 118.800,00

Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAJ 14653



8. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

7.1 O imóvel está localizado em área com perfil residencial e comercial;

7.2 As amostras e memórias de cálculo estão sob a guarda do avaliador e à disposição para consulta pelas partes interessadas.

9. REFERÊNCIAS:

-ABNT/NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

-MARCELLO, JOÃO DINIZ - Avaliação Mercadológica de Imóveis. Porto Alegre: Grafiset, 2012.

-Tabela de depreciação Ross Heidecke;

-Sites: <http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvalialmov>

http://sindusconro.com.br/home/?page_id=41

-Consultas diretas com proprietários

-Avaliações Anteriores na região do imóvel.

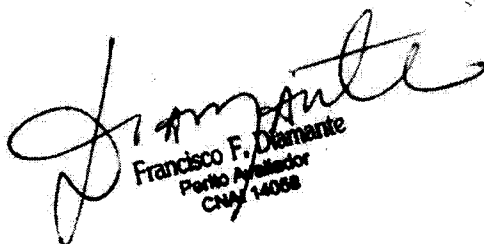
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Francisco Flávio DIAMANTE, CPF 442.619.349-49

Corretor de Imóveis - Conselho Regional de Corretores de Imóveis-CRECI-RO 1636

Perito Avaliador - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis-CNAI 14058

Presidente Médici (RO), 16 de março de 2.020.



Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058



DIAMANTE

CORRETOR DE IMÓVEIS

VENDAS, AVALIAÇÕES & SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

PARECER TÉCNICO SIMPLIFICADO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO.

Parecer nº 434/2020

1. SOLICITANTE:

MA Leilões (Marcus Allain de Oliveira Barbosa Silva)

Rua Rafael Vaz e Silva, 1000, Bairro Nossa Sra. das Graças, Porto Velho (RO)

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Prefeitura do Município de Presidente Médici (RO)

CNPJ 04632212/0001-42

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem: IMÓVEL URBANO (terreno).

3.2 Documentos apresentados:

- Relatório sucinto de vistoria com descrição, foto e mapa do Imóvel.
- Memorial Técnico do imóvel

3.3 Descrição Sumária do Bem:

LOTE URBANO Nº 06A, QUADRA 23, Setor 01, situado na Avenida Marechal Deodoro, s/n, Bairro Lino Alves Teixeira, Presidente Médici (RO), com área de 325,47 m² (trezentos e vinte e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados).

3.3.1 Medidas e confrontações:

FRENTE: 12,53 metros com a Avenida Marechal Deodoro;

FUNDO: 11,80 metros com o Lote 05;

LADO DIREITO: 27,36 metros com o Lote 07;

LADO ESQUERDO: 26,24 metros com o Lote 06.

Francisco E. Diamante
Pelo Avaliador
CNAI 14058

CRECI/RO 1636 – CNAI 14058
(69) 3471-4216 - DIAMANTECORRETOR.COM.BR

Página 1 de 3



3.3.2 Benfeitorias:

- MUROS – 11,80 metros no fundo, com altura de 1,50m.

3.3.3 Estado de conservação das benfeitorias:

() ÓTIMO () BOM (X) REGULAR () RUIM

4. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

ATUALIZAÇÃO DE VALOR PATRIMONIAL PARA FINS DE LEILÃO.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis urbanos, constantes na NBR 14653 e NBR 14.653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1. Grau de fundamentação e precisão: “Grau II”, conforme Tabela ABNT.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
(com homogeneização por fatores)

6.1 Data de visita de vistoria: 12/03/2020.

6.2 Pesquisa de valores: 09 a 16/03/2020.

6.3 Tratamento dos dados:

Estatística matemática comparativa sobre os preços de 06 (SEIS) IMÓVEIS, de padrões semelhantes, comercializados, ofertados ou avaliados na região, ponderado com a variável dependente (preço) e mais 03 (três) variáveis independentes (características físicas) dos imóveis selecionados.

6.4 Fatores comparativos utilizados:

f1) Localização f2) Benfeitorias f3) Urbanização

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO do LOTE 06A, QUADRA 23, SETOR 01:

Valor por m² x Área Total m² = Valor do Imóvel
R\$ 53,67 x 325,47m² = R\$ 17.467,97

VALOR FINAL MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 17.500,00

(dezessete mil e quinhentos reais)

-Limite Inferior: R\$ 15.750,00

-Limite Superior: R\$ 19.250,00

Francisco F. Damasceno
Perito Avaliador
CMAI 14058



7. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

- 7.1 O imóvel está localizado em área com predominância residencial;
- 7.2 As amostras e memórias de cálculo estão sob a guarda do avaliador e à disposição para consulta pelas partes interessadas.

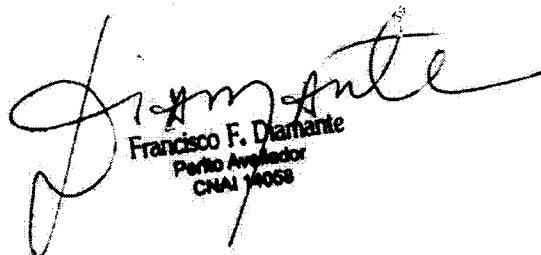
8. REFERÊNCIAS:

- ABNT/NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.
- MARCELLO, JOÃO DINIZ - Avaliação Mercadológica de Imóveis. Porto Alegre: Grafiset, 2012.
- Tabela de depreciação Ross Heidecke;
- Sites: <http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvaliaImov>
http://sindusconro.com.br/home/?page_id=41
- Consultas diretas com proprietários
- Avaliações Anteriores na região do imóvel.

9. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Francisco Flávio DIAMANTE, CPF 442.619.349-49
Corretor de Imóveis – Conselho Regional de Corretores de Imóveis-CRECI-RO 1636
Perito Avaliador - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis-CNAI 14058

Presidente Médici (RO), 16 de março de 2.020.



Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058



DIAMANTE

CORRETOR DE IMÓVEIS

VENDAS, AVALIAÇÕES & SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

PARECER TÉCNICO SIMPLIFICADO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO.

Parecer nº 435/2020

1. SOLICITANTE:

MA Leilões (Marcus Allain de Oliveira Barbosa Silva)

Rua Rafael Vaz e Silva, 1000, Bairro Nossa Senhora das Graças, Porto Velho (RO).

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Prefeitura do Município de Presidente Médici (RO)

CNPJ 04632212/0001-42

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem: IMÓVEL URBANO (terreno).

3.2 Documentos apresentados:

- Relatório sucinto de vistoria com descrição, foto e mapa do Imóvel.
- Memorial Técnico do Imóvel

3.3 Descrição Sumária do Bem:

LOTE URBANO Nº 07, QUADRA 23, Setor 01, situado na Avenida Marechal Deodoro, s/n, Bairro Lino Alves Teixeira, Presidente Médici (RO), com área de 341,74 m² (trezentos e quarenta e um metros e setenta quatro centímetros quadrados).

3.3.1 Medidas e confrontações:

Frente: 12,00 metros com a Avenida Marechal Deodoro;

Fundo: 12,52 metros com o Lote 05;

Lado direito: 28,46 metros com o Lote 08;

Lado esquerdo: 27,36 metros com o Lote 06A.

Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058

CRECI/RO 1636 – CNAI 14058
(69) 3471-4216 - DIAMANTECORRETOR.COM.BR



3.3.2 Benfeitorias:

- MUROS – 28,5 metros na lateral direita e 12,5 metros no fundo.

3.3.3 Estado de conservação das benfeitorias:

() ÓTIMO () BOM (X) REGULAR () RUIM

4. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

ATUALIZAÇÃO DE VALOR PATRIMONIAL PARA FINS DE LEILÃO.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis urbanos, constantes na NBR 14653 e NBR 14.653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1. Grau de fundamentação e precisão: “Grau II”, conforme Tabela ABNT.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
(com homogeneização por fatores)

6.1 Data de visita de vistoria: 12/03/2020.

6.2 Pesquisa de valores: 09 a 16/03/2020.

6.3 Tratamento dos dados:

Estatística matemática comparativa sobre os preços de 06 (SEIS) IMÓVEIS, de padrões semelhantes, comercializados, ofertados ou avaliados na região, ponderado com a variável dependente (preço) e mais 03 (três) variáveis independentes (características físicas) dos imóveis selecionados.

6.4 Fatores comparativos utilizados:

f1) Localização f2) Benfeitorias f3) Urbanização

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO do LOTE 07, QUADRA 23, SETOR 01:

Valor por m² x Área Total m² = Valor do Imóvel
R\$ 55,82 x 341,74m² = R\$ 19.076,61

VALOR FINAL MÉDIO ESTIMADO:
R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais)

-Limite Inferior: R\$ 17.100,00

-Limite Superior: R\$ 20.900,00

Francisco F. L. Almeida
Pereira Almeida
04/03/2020



8. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

- 8.1 O imóvel está localizado em área com predominância residencial;
- 8.2 As amostras e memórias de cálculo estão sob a guarda do avaliador e à disposição para consulta pelas partes interessadas.

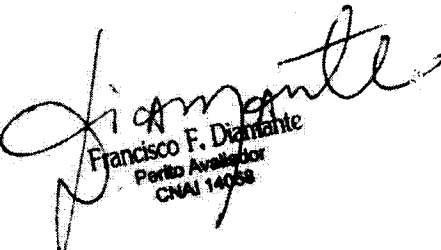
9. REFERÊNCIAS:

- ABNT/NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.
- MARCELLO, JOÃO DINIZ - Avaliação Mercadológica de Imóveis. Porto Alegre: Grafiset, 2012.
- Tabela de depreciação Ross Heidecke;
- Sites: <http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvalialmov>
http://sindusconro.com.br/home/?page_id=41
- Consultas diretas com proprietários
- Avaliações Anteriores na região do imóvel.

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Francisco Flávio DIAMANTE, CPF 442.619.349-49
Corretor de Imóveis – Conselho Regional de Corretores de Imóveis-CRECI-RO 1636
Perito Avaliador - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis-CNAI 14058

Presidente Médici (RO), 16 de março de 2.020.



Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058



PARECER TÉCNICO SIMPLIFICADO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO.

Parecer nº 436/2020

1. SOLICITANTE:

MA Leilões (Marcus Allain de Oliveira Barbosa Silva)
Rua Rafael Vaz e Silva, 1000, Bairro Nossa Senhora das Graças,
Porto Velho (RO)

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Prefeitura do Município de Presidente Médici (RO)
CNPJ 04632212/0001-42

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem: IMÓVEL URBANO COMERCIAL.

3.2 Documentos apresentados:

- Relatório sucinto de vistoria com descrição, foto e mapa do imóvel.
- Memorial Técnico do imóvel

3.3 Descrição Sumária do Bem:

LOTE URBANO Nº 02, QUADRA 11, Setor 02, situado na Rua Valdemar Fernandes da Silva, 3064, Centro, Presidente Médici (RO), com área de 369,54 m² (trezentos e sessenta e nove metros e cinquenta e quatro centímetros quadrados).

3.3.1 Medidas e confrontações:

Frente: 10,00 metros com a Rua Valdemar Fernandes da Silva;

Fundo: 8,94 metros com o Lote 23;

Lado direito: 38,31 metros com o Lote 03;

Lado esquerdo: 38,57 (31,68 metros com os Lotes 01, 26 e 25 e 0,80/6,09 metros com o lote 25A).

Francisco E. Diamante
Porto Velho
CNAI 14058



3.3.2 Benfeitorias:

- **01 PRÉDIO COMERCIAL DE ALVENARIA, COM 03 PAVIMENTOS**, medindo aproximadamente 700,00m² de área construída, contendo 23 apartamentos com banheiro, recepção, sala de TV/leitura, despensa, cozinha, refeitório, lavanderia, terraço e sacadas;
- **MUROS** – no fundo e laterais, com picos de até 3,00 metros.

3.3.3 Estado de conservação das benfeitorias:

() ÓTIMO () BOM () REGULAR (X) RUIM*

*(vide observações no item 08)

4. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

ATUALIZAÇÃO DE VALOR PATRIMONIAL PARA FINS DE LEILÃO.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis urbanos, constantes na NBR 14653 e NBR 14.653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1. Grau de fundamentação e precisão: “Grau II”, conforme Tabela ABNT.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
(com homogeneização por fatores)

6.1 Data de visita de vistoria: 12/03/2020.

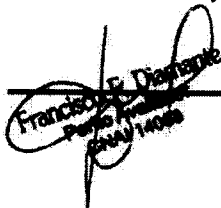
6.2 Pesquisa de valores: 09 a 16/03/2020.

6.3 Tratamento dos dados:

Estatística matemática comparativa sobre os preços de **06 (SEIS) IMÓVEIS**, de padrões semelhantes, comercializados, ofertados ou avaliados na região, ponderado com a variável dependente (preço) e mais 03 (três) variáveis independentes (características físicas) dos imóveis selecionados.

6.4 Fatores comparativos utilizados:

f1) Localização f2) Benfeitorias f3) Urbanização


Francisco E. Diamante
Parecer Técnico
02/04/2020



7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO do LOTE 02, QUADRA 11, SETOR 02:

Valor por m² x Área Total m² = Valor do Imóvel
R\$ 229,17 x 369,54m² = R\$ 84.687,48

VALOR FINAL MÉDIO ESTIMADO:
R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)

-Limite Inferior: R\$ 76.500,00

-Limite Superior: R\$ 93.500,00

8. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

8.1 O prédio encontra-se em estado de abandono, com infiltrações significativas nas lajes e colunas estruturais;

8.2 Há necessidade de Vistoria Pericial de Engenheiro Civil para determinar viabilidade de aproveitamento parcial da área edificada;

8.3 No entendimento deste avaliador o prédio NÃO TEM valor comercial;

8.4 Não foi considerado na avaliação o custo com eventual demolição do prédio;

8.5 O imóvel está localizado em área com predominância de atividade comercial;

8.6 As amostras e memórias de cálculo estão sob a guarda do avaliador e à disposição para consulta pelas partes interessadas.

9. REFERÊNCIAS:

-ABNT/NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

-MARCELLO, JOÃO DINIZ - Avaliação Mercadológica de Imóveis. Porto Alegre: Grafiset, 2012.

-Tabela de depreciação Ross Heidecke;

-Sites: <http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvaliaImov>

http://sindusconro.com.br/home/?page_id=41

-Consultas diretas com proprietários

-Avaliações Anteriores na região do imóvel.

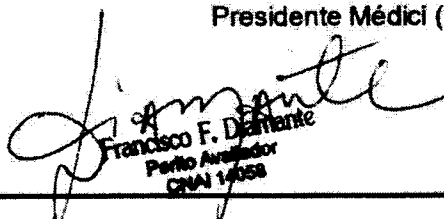
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Francisco Flávio DIAMANTE, CPF 442.619.349-49

Corretor de Imóveis – Conselho Regional de Corretores de Imóveis-CRECI-RO 1636

Perito Avaliador - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis-CNAI 14058

Presidente Médici (RO), 16 de março de 2.020.


Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058



DIAMANTE

CORRETOR DE IMÓVEIS

VENDAS, AVALIAÇÕES & SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

PARECER TÉCNICO SIMPLIFICADO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO.

Parecer nº 439/2020

1. SOLICITANTE:

MA Leilões (Marcus Allain de Oliveira Barbosa Silva)
Rua Rafael Vaz e Silva, 1000, Bairro Nossa Senhora das Graças,
Porto Velho (RO)

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Prefeitura do Município de Presidente Médici (RO)
CNPJ 04632212/0001-42

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem: IMÓVEL URBANO COMERCIAL.

3.2 Documentos apresentados:

- Relatório sucinto de vistoria com descrição, foto e mapa do Imóvel.
- Memorial Técnico do imóvel

3.3 Descrição Sumária do Bem:

LOTE URBANO Nº 08, QUADRA 37, Setor 03, situado na Rua Independência, 1819, esquina com a Avenida Macapá, Bairro Emandes Gonçalves, Presidente Médici (RO), com área de 470,42 m² (quatrocentos e setenta metros e quarenta e dois centímetros quadrados).

3.3.1 Medidas e confrontações:

Frente: 10,00 metros com a Rua Valdemar Fernandes da Silva; **Fundo:** 8,94 metros com o Lote 23; **Lado direito:** 38,31 metros com o Lote 03; **Lado esquerdo:** 38,57 (31,68 metros com os Lotes 01, 26 e 25 e 0,80/6,09 metros com o lote 25A).

Francisco F. Diamante
Porto Velho
CNAI 14058

CRECI/RO 1636 – CNAI 14058
(69) 3471-4216 - DIAMANTECORRETOR.COM.BR



3.3.2 Benfeitorias:

- **01 PRÉDIO COMERCIAL DE ALVENARIA**, medindo aproximadamente 08,00m de largura x 25m de comprimento, equivalente a 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída, contendo salas e repartições onde funcionava um posto de saúde; piso cerâmico, forro de PVC e telhas de barro;
- **MUROS** – no fundo e lateral direita, com média de 1,70 metros de altura.

3.3.3 Estado de conservação das benfeitorias:

() ÓTIMO (X) BOM (muros) () REGULAR (X) RUIM*

* (prédio comercial - vide observações no item 08)

4. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

ATUALIZAÇÃO DE VALOR PATRIMONIAL PARA FINS DE LEILÃO.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis urbanos, constantes na NBR 14853 e NBR 14.653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1. Grau de fundamentação e precisão: "Grau II", conforme Tabela ABNT.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
(com homogeneização por fatores)

6.1 Data de visita de vistoria: 12/03/2020.

6.2 Pesquisa de valores: 09 a 16/03/2020.

6.3 Tratamento dos dados:

Estatística matemática comparativa sobre os preços de **06 (SEIS) IMÓVEIS**, de padrões semelhantes, comercializados, ofertados ou avaliados na região, ponderado com a variável dependente (preço) e mais 03 (três) variáveis independentes (características físicas) dos imóveis selecionados.

6.4 Fatores comparativos utilizados:

f1) Localização f2) Benfeitorias f3) Urbanização

Francisco A. Diniz
Perito Avaliador
CRAI 4008



7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO do LOTE 08, QUADRA 37, SETOR 03:

$$\begin{aligned} \text{Valor por m}^2 &\times \text{Área Total m}^2 = \text{Valor do Imóvel} \\ \text{R\$ 408,47} &\times 470,42\text{m}^2 = \text{R\$ 192.152,45} \end{aligned}$$

VALOR FINAL MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 192.000,00

(cento e noventa e dois mil reais)

-Limite Inferior: R\$ 172.800,00

-Limite Superior: R\$ 211.200,00

8. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

8.1 O prédio encontra-se desativado, com necessidade tanto de reparos simples como reparos importantes para sua reutilização;

8.2 Não aparenta existência de danos estruturais;

8.3 O imóvel está localizado em área com ocupação mista residencial/comercial;

8.4 As amostras e memórias de cálculo estão sob a guarda do avaliador e à disposição para consulta pelas partes interessadas.

9. REFERÊNCIAS:

- ABNT/NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.
- MARCELLO, JOÃO DINIZ - Avaliação Mercadológica de Imóveis. Porto Alegre: Grafiset, 2012.
- Tabela de depreciação Ross Heldecke;
- Sites: <http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvaliaImov>
http://sindusconro.com.br/home/?page_id=41
- Consultas diretas com proprietários
- Avaliações Anteriores na região do imóvel.

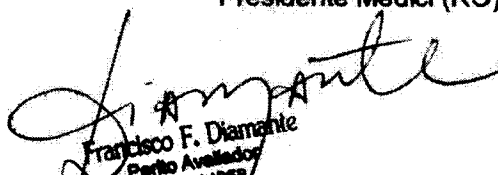
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Francisco Flávio DIAMANTE, CPF 442.619.349-49

Corretor de Imóveis – Conselho Regional de Corretores de Imóveis-CRECI-RO 1636

Perito Avaliador - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis-CNAI 14058

Presidente Médici (RO), 16 de março de 2.020.


Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058



DIAMANTE

CORRETOR DE IMÓVEIS

VENDAS, AVALIAÇÕES & SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

PARECER TÉCNICO SIMPLIFICADO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO.

Parecer nº 441/2020

1. SOLICITANTE:

MA Leilões (Marcus Allain de Oliveira Barbosa Silva)

Rua Rafael Vaz e Silva, 1000, Bairro Nossa Senhora das Graças, Porto Velho (RO).

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Prefeitura do Município de Presidente Médici (RO)

CNPJ 04632212/0001-42

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem: IMÓVEL URBANO (terreno).

3.2 Documentos apresentados:

- Relatório sucinto de vistoria com descrição, foto e mapa do imóvel.
- Memorial Técnico do imóvel.

3.3 Descrição Sumária do Bem:

LOTE URBANO Nº 01-B. QUADRA 97. Setor 03, situado na Avenida Macapá, s/n, esquina com a Rua Padre Anchieta, Bairro Ernandes Gonçalves, Presidente Médici (RO), com área de 440,45 m² (quatrocentos e quarenta metros e quarenta e cinco centímetros quadrados).

3.3.1 Medidas e confrontações:

Frete: 14,75 metros com a Avenida Macapá; **Fundo:** 14,78 metros com o Lote 01A; **Lado direito:** 29,98 metros com o Lote 01C; **Lado esquerdo:** 29,69 metros com a Rua Padre Anchieta.

3.3.2 Benfeitoria:

- **MURO:** 30 metros na lateral direita, com altura de 1,70 metros.

Francisco E. Diamante
Porto Velho
CNAI 14058

CRECI/RO 1636 – CNAI 14058
(69) 3471-4216 - DIAMANTECORRETOR.COM.BR



3.3.3 Estado de conservação da benfeitoria:

() ÓTIMO (X) BOM () REGULAR () RUIM

4. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

ATUALIZAÇÃO DE VALOR PATRIMONIAL PARA FINS DE LEILÃO.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis urbanos, constantes na NBR 14653 e NBR 14.653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1. Grau de fundamentação e precisão: "Grau II", conforme Tabela ABNT.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
(com homogeneização por fatores)

6.1 Data de visita de vistoria: 12/03/2020.

6.2 Pesquisa de valores: 09 a 16/03/2020.

6.3 Tratamento dos dados:

Estatística matemática comparativa sobre os preços de **06 (SEIS) IMÓVEIS**, de padrões semelhantes, comercializados, ofertados ou avaliados na região, ponderado com a variável dependente (preço) e mais 03 (três) variáveis independentes (características físicas) dos imóveis selecionados.

6.4 Fatores comparativos utilizados:

f1) Localização f2) Benfeitorias f3) Urbanização

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO do LOTE 01-B, QUADRA 97, SETOR 03:

Valor por m² x Área Total m² = Valor do Imóvel
R\$ 58,90 x 440,45m² = R\$ 25.942,50

VALOR FINAL MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 26.000,00

(vinte e seis mil reais)

-Limite Inferior: R\$ 23.400,00

-Limite Superior: R\$ 28.600,00

Francisco de Oliveira
Perito Avaliador
CNPJ 14653



8. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

- 7.1 O imóvel está localizado em área com predominância residencial;
- 7.2 As amostras e memórias de cálculo estão sob a guarda do avaliador e à disposição para consulta pelas partes interessadas.

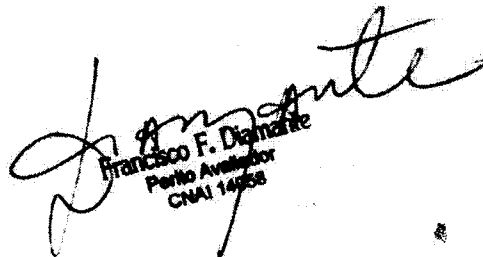
9. REFERÊNCIAS:

- ABNT/NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.
- MARCELLO, JOÃO DINIZ - Avaliação Mercadológica de Imóveis. Porto Alegre: Grafiset, 2012.
- Tabela de depreciação Ross Heidecke;
- Sites: <http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvalialmov>
http://sindusconro.com.br/home/?page_id=41
- Consultas diretas com proprietários
- Avaliações Anteriores na região do imóvel.

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Francisco Flávio DIAMANTE, CPF 442.619.349-49
Corretor de Imóveis – Conselho Regional de Corretores de Imóveis-CRECI-RO 1636
Perito Avaliador - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis-CNAI 14058

Presidente Médici (RO), 16 de março de 2.020.



Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058



PARECER TÉCNICO SIMPLIFICADO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO.

Parecer nº 437/2020

1. SOLICITANTE:

MA Leilões (Marcus Allain de Oliveira Barbosa Silva)
Rua Rafael Vaz e Silva, 1000, Bairro Nossa Senhora das Graças, Porto Velho (RO).

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Prefeitura do Município de Presidente Médici (RO)
CNPJ 04632212/0001-42

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem: IMÓVEL URBANO (terreno).

3.2 Documentos apresentados:

- Relatório sucinto de vistoria com descrição, foto e mapa do Imóvel.
- Memorial Técnico do imóvel.

3.3 Descrição Sumária do Bem:

LOTE URBANO Nº 28, QUADRA 20, Setor 03, situado na Rua Castelo Branco, s/n, Bairro Cunha e Silva, Presidente Médici (RO), com área de 337,03 m² (trezentos e trinta e sete metros e três centímetros quadrados).

3.3.1 Medidas e confrontações:

Frente: 15,00 metros com a Rua Castelo Branco; **Fundo:** 15,00 metros com os Lotes 20 e 21; **Lado direito:** 22,43 metros com o Lote 29; **Lado esquerdo:** 22,51 metros com o Lote 27.

3.3.2 Benfeitorias: Inexistentes

Francisco E. Diamante
Porto Velho
CNAI 14058



4. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

ATUALIZAÇÃO DE VALOR PATRIMONIAL PARA FINS DE LEILÃO.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis urbanos, constantes na NBR 14653 e NBR 14.653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1. Grau de fundamentação e precisão: “Grau II”, conforme Tabela ABNT.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
(com homogeneização por fatores)

6.1 Data de visita de vistoria: 12/03/2020.

6.2 Pesquisa de valores: 09 a 16/03/2020.

6.3 Tratamento dos dados:

Estatística matemática comparativa sobre os preços de 06 (SEIS) IMÓVEIS, de padrões semelhantes, comercializados, ofertados ou avaliados na região, ponderado com a variável dependente (preço) e mais 03 (três) variáveis independentes (características físicas) dos imóveis selecionados.

6.4 Fatores comparativos utilizados:

f1) Localização f2) Benfeitorias f3) Urbanização

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO do LOTE 28, QUADRA 20, SETOR 03:

Valor por m² x Área Total m² = Valor do Imóvel
R\$ 99,98 x 337,03m² = R\$ 33.696,26

VALOR FINAL MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 33.700,00

(trinta e três mil e setecentos reais)

-Limite Inferior: R\$ 30.400,00

-Limite Superior: R\$ 37.000,00

Francisco F. Damasceno
Perito Avaliador
CRA 14088



8. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

- 8.1 O imóvel está localizado em área com predominância residencial;
- 8.2 As amostras e memórias de cálculo estão sob a guarda do avaliador e à disposição para consulta pelas partes interessadas.

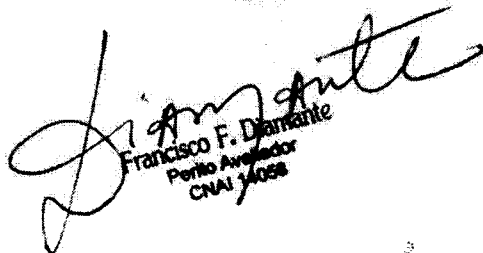
9. REFERÊNCIAS:

- ABNT/NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.
- MARCELLO, JOÃO DINIZ - Avaliação Mercadológica de Imóveis. Porto Alegre: Grafiset, 2012.
- Tabela de depreciação Ross Heidecke;
- Sites: <http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvaliaImov>
http://sindusconro.com.br/home/?page_id=41
- Consultas diretas com proprietários
- Avaliações Anteriores na região do imóvel.

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Francisco Flávio DIAMANTE, CPF 442.619.349-49
Corretor de Imóveis – Conselho Regional de Corretores de Imóveis-CRECI-RO 1636
Perito Avaliador - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis-CNAI 14058

Presidente Médici (RO), 16 de março de 2.020.



Francisco F. Diamante
Perito Avaliador
CNAI 14058