

10/2015 - 1

Por solicitação do MM. Dr. **LUIZ FERNANDO CASTANHEIRA MALLET**, Juiz TITULAR DA 1ª VARA DE FAMÍLIA, SUCESSÕES, ÓRFÃOS, INTERDITOS E AUSENTES DA COMARCA DE BOA VISTA - RR,

08 193243-5



GABRIEL ALESSANDER, Corretor Avaliador de Imóveis, CRECI 1090-pf/18ª Região, em atenção à sua expressa solicitação para então fazer um Trabalho de **AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO** de um Imóvel Residencial sito à Rua Jair da Silva Mota, nº 825A, Bairro Asa Branca, Boa Vista/RR, descrito a seguir neste documento, após realizar os necessários estudos, levantamentos, vistorias e pesquisas, vem mui atenciosamente apresentar o resultado do trabalho, consubstanciado no seguinte:

1ª Vara de Família e Sucessões
RECEBIDO EM CARTÓRIO
Boa Vista/RR, 14/10/15
Às 14:53

Jose Henrique
2015054

BOA VISTA/RR, OUTUBRO DE 2015.

Gabriel Alessandro

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-pf/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072

10/2015 - 2

ÍNDICE



	Pág.
1. Informações básicas do Processo	3
2. Proprietário	4
3. Endereço do imóvel em avaliação	4
4. Apresentação	5
5. Perspectiva de Mercado	5
6. Objetivo	5
7. Número do Parecer (PTAM)	5
8. Regras da ABNT	6
9. Condições Gerais	6
10. Metodologia	6
11. Vistoria	7
12. Descrição do Imóvel	7
13. Características da Região do Imóvel	8
14. Confrontações	8
15. Melhorias Públicas	8
16. Fotos Via Satélite (do Imóvel e Localização)	9
17. Fotos do Imóvel em Avaliação	10
18. Fontes de Pesquisa (Referências ou Amostras)	14
19. Homogeneização e Cálculo do Valor Real do Imóvel	18
20. Nota de Esclarecimento	20
21. Conclusão	21
22. Dados do Escritório e Currículo do Profissional	22
23. Anexos	23

Gabriel Alessandro

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 3

AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL URBANO



INTERESSADO NA AVALIAÇÃO E REQUERENTE:

BANCO DA AMAZÔNIA S/A e MELO E TAVARES LTDA. E OUTROS, por determinação do MM. Dr. **LUIZ FERNANDO CASTANHEIRA MALLET**, Juiz Titular da 1ª VARA DE FAMÍLIA, SUCESSÕES, ÓRFÃOS, INTERDITOS E AUSENTES DA COMARCA DE BOA VISTA - RR.

DOCUMENTAÇÃO:

Cópia das folhas nº 20 a 22 do processo judicial acima informado e Matrícula nº 12121, com registro na Serventia do Registro de Imóveis de Boa Vista/RR em nome de Mário Cesar Tavares.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um terreno com uma construção residencial tipo vila.

ÁREA DO IMÓVEL

O lote tem as medidas de: 12,00m X 40,00m, em um total de 480,00m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados). A edificação é térrea, com 125,00m² de área construída.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado do bem imóvel em questão.

COMPOSIÇÃO DESTE LAUDO

Esta Avaliação é composta de 21 páginas enumeradas, digitadas de um só lado e rubricadas pelo avaliador, cópia de matrícula atualizada do imóvel, mapa de localização do imóvel (Fonte: departamento de cadastro imobiliário da Prefeitura de Boa Vista).

Gabriel Alessandro

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 4

2 - PROPRIETÁRIO

MÁRIO CESAR TAVARES, CPF N° 294.330.292-91.



3 - ENDEREÇO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

RUA JAIR DA SILVA MOTA, 825ª, ASA BRANCA, BOA VISTA/RR.



Vista frontal do imóvel em Avaliação

Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072





09/2015 - 5

4 - APRESENTAÇÃO

Este é um trabalho de Avaliação de Valor Mercado de um imóvel tipo Residencial Urbano, que está localizado na Zona Oeste, na ZR3, a qual é a região mais populosa da Capital.

Especificamente na região onde está este imóvel houveram poucas evoluções nas qualidades das obras.

No entanto, o bairro tem um grande crescimento em obras e moradores.

5 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

No presente momento o mercado de compra e venda de imóveis em Boa Vista tem também sofrido como nos grandes centros e capitais brasileiras.

As condições atuais do mercado imobiliário para aquisição de imóveis na região é razoável, mas poderia estar melhor. Devido às novas regras para aquisição de imóveis por financiamentos habitacionais instituídas pelo Governo Federal, houve uma certa retração no avanço de novas construções e na aquisição de imóveis usados. Mas, o mercado, no atual momento está voltando a reagir, e a tendência e "expectativa" é de uma grande melhoria para os próximos meses.

6 - OBJETIVO

O presente Parecer Técnico tem por objetivo identificar o valor de mercado para VENDA de um imóvel residencial sito à Rua Jair da Silva Mota, nº 825A, Bairro Caimbé, tendo como proprietário o Sr. Mario Cesar Tavares, conforme descrito e registrado na Serventia do Registro de Imóveis de Boa Vista, estado de Roraima, sob a Matrícula nº 12121 - R-1.

7 - NÚMERO DESTA PARECER TÉCNICO - "PTAM"

PTAM - GA 005 * 09/2015

Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 6

8 - REGRAS DA ABNT/NBR

No título geral "AVALIAÇÕES DE BENS", a ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes:

1. Procedimentos gerais
2. Imóveis urbanos
3. Imóveis rurais
4. Empreendimentos
5. Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral
6. Recursos naturais e ambientais
7. Patrimônio histórico



A NBR 14653 - 1, desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

9 - CONDIÇÕES GERAIS

O Presente Laudo, particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O profissional, inspecionou pessoalmente o imóvel, inclusive adentrado ao mesmo;
- O Avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro interesse algum no bem deste Laudo;

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos efetuados pelo Avaliador que vista todas as páginas e assina este Documento.

10 - METODOLOGIA

A metodologia aplicada conforme a NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, para um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando cálculos matemáticos e de estado

Gabriel Alessandro

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 7

de conservação das benfeitorias dos imóveis através de uma tabela criada pelo critério de **Ross - Heideck**.

Será, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis à venda nas imediações ao imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderado os atributos por homogeneização para formação do preço.

A presente avaliação atende também as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.



11 - VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "IN LOCO" por este profissional, no dia 23.09.2015. Essa vistoria foi acompanhada pela Senhora **Sueli Ribeiro dos Santos**, moradora do local.

No local foi conferido o tamanho do terreno e a metragem da construção, verificada a idade aparente, estado de conservação, as possíveis e visíveis avarias, os ambientes, as mobílias e a qualidade da obra.

12 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel foi edificado em um terreno plano, meio de quadra, em forma retangular com leve declive para dentro do terreno, ou seja, em período chuvoso, o terreno deve sofrer um pouco com o escoamento da água.

O imóvel está em estado de conservação Grau 4,5 conforme critério Ross-Heideck, com avarias em vários os quesitos de relevância: paredes com infiltrações; pinturas extremamente avariada; piso deteriorado; esquadrias deterioradas; louças e peças de banheiros e cozinha bem desgastadas; etc.

A construção foi edificada em cima do muro, numa extensão de 25,80m, ou seja, sem o devido recuo de 1,50m conforme código de postura do município de Boa Vista. Tem uma largura de 4,10m, sem contar com uma varanda anexada de 3,10 por 6,05m.

Gabriel Alessandro

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 8

Há 06 (seis) cômodos e 03 (três) banheiros. Praticamente 70% da casa tem o piso em cimento queimado; somente um cômodo tem forro de PVC. A cobertura é em fibrocimento e precisa de reparos.

O muro que faz a divisa do terreno está totalmente sem reboco. Sua estrutura (colunas) está necessitando de reforço.



13 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

É uma região populosa, e fica entre avenidas bem conhecidas de acesso aos bairros vizinhos, como é o caso das Avenidas Ataíde Teive e Avenida Manoel Felipe.

É uma região de construções antigas e simples. Local de pouca evolução na qualidade das obras.

No entanto, é uma região que contempla os mais diversos tipos de comércios, além de Escolas, praças, SENAI, e outros

14 - CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL

Todas as informações corretas e as devidas averbações existentes estão melhor caracterizadas e explicitadas na matrícula do imóvel a qual está nos anexos deste trabalho.

15 - MELHORIAS PÚBLICAS

O logradouro público, à qual o imóvel se encontra, está asfaltado, no entanto, não tem meio fio e sarjeta. Com outras melhorias públicas já implantadas como: rede de água potável, energia de alta e baixa tensão, iluminação pública, coletas de lixo, internet banda larga, transportes coletivo e alternativos.

Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



16 - FOTO VIA SATÉLITE (GOOGLE) E LOCALIZAÇÃO VIA SATÉLITE

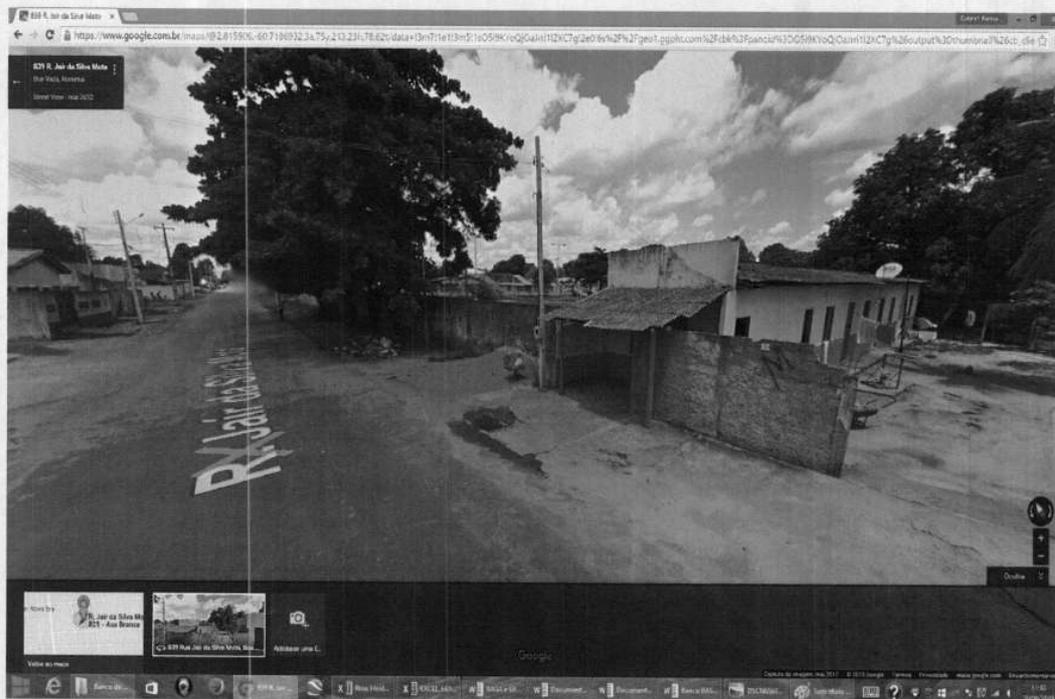


Foto via Google da imagem do imóvel



Foto via Google da localização do imóvel

Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 10

17 - FOTOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO



Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 11



Gabriel Alessandro

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

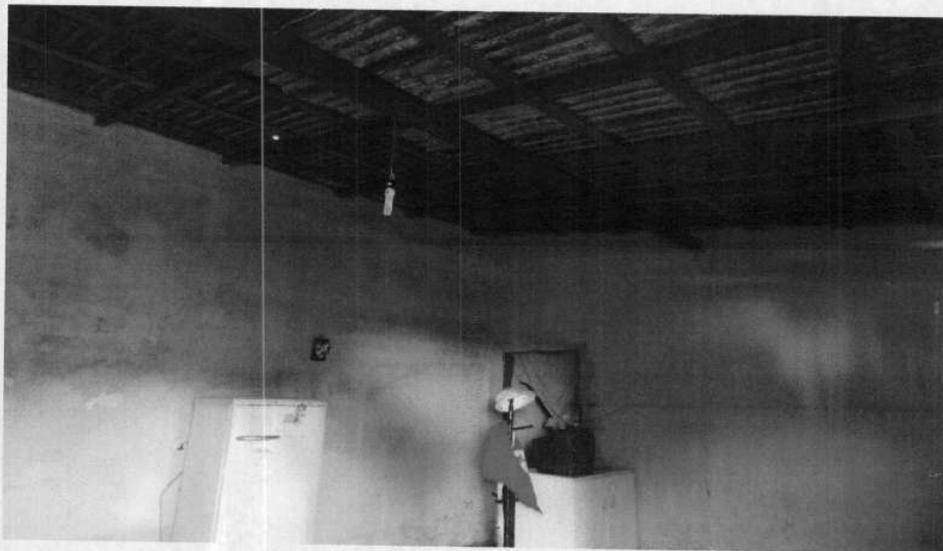
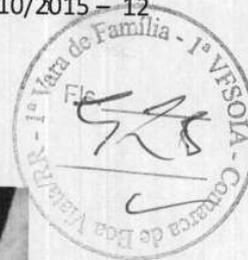
E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 12



Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

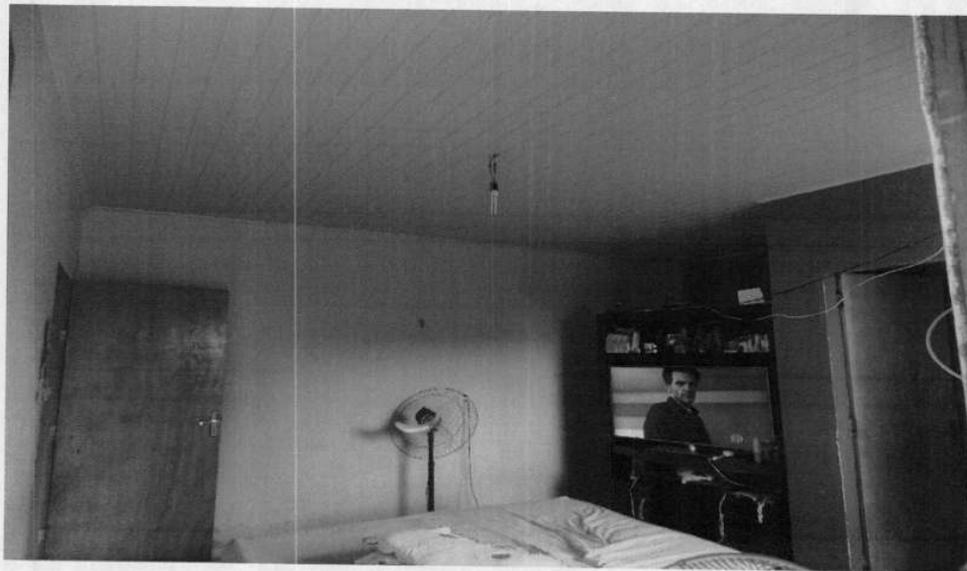
Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072





Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 14



18 – FONTES DE PESQUISAS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (OU DADOS AMOSTRAIS)

Tudo foi realizado com base em informações de imóveis que se encontram a venda por ofertas em anúncios de jornais e/ou placas de venda de empresas imobiliárias, escritórios imobiliários e proprietários.

Todos os imóveis tidos como referenciais são do mesmo bairro, tem as características semelhantes ao imóvel em avaliação e são identificados como "R1 a R6".

Após a coleta dos dados, foram devidamente descritos e identificados por fotos, para então, realizar a Homogeneização dos dados e obter os cálculos matemáticos, os quais permitiram a conclusão do valor de VENDA do imóvel em avaliação ao final deste trabalho.

Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 15

18.1 - FOTOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (AMOSTRAS)



Rua Francisco Inácio de Souza, 129, Asa Branca
R\$ 150.000,00



Rua Juvêncio J. De Albuquerque, 141, Asa Branca
R\$ 100.000,00



Gabriel Alessandro

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

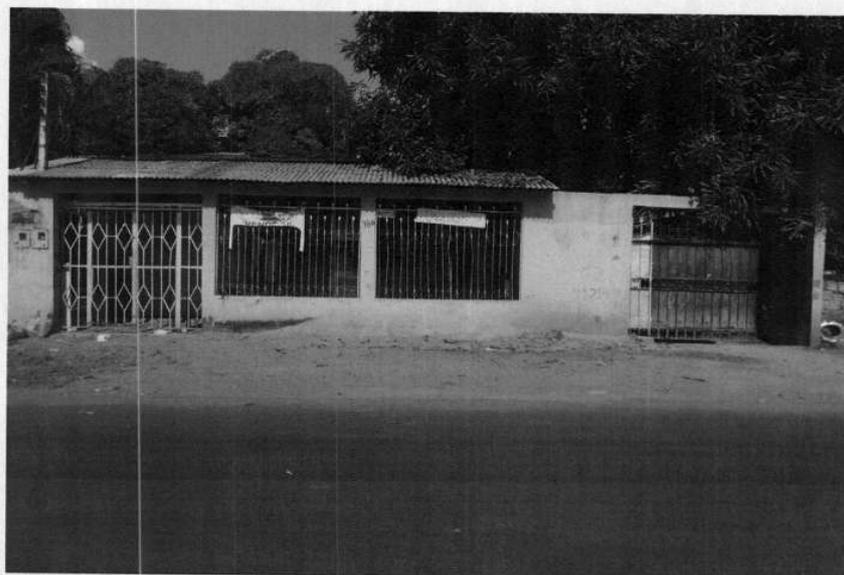
E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 16



R3 - Rua Francisco Inácio de Souza, 780, Asa Branca
R\$ 200.000,00



R4 - Rua Aramando Nogueira com Francisco Inácio de Souza, Asa Branca
R\$ 150.000,00

Gabriel Alessandro

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

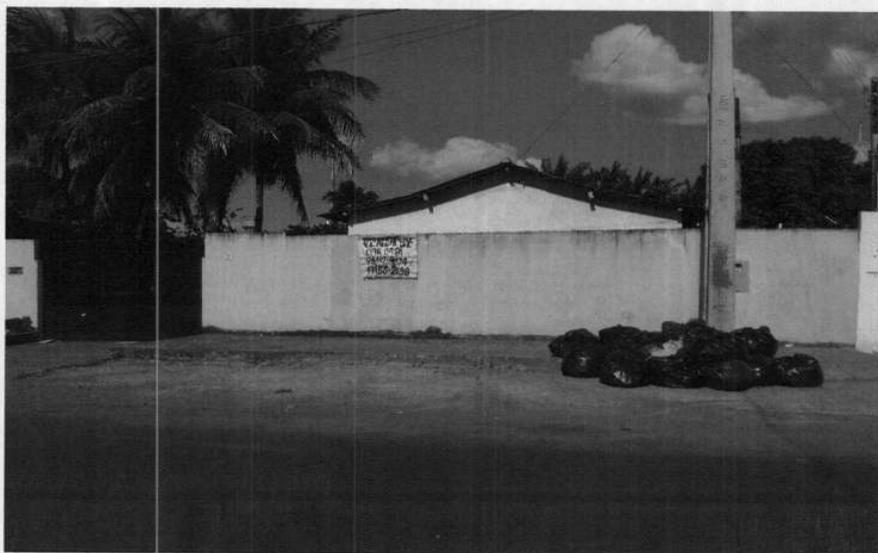
CEP: 69301-072



10/2015 - 17



R5 - Rua Francisco Inácio de Souza, 876, Asa Branca
R\$ 130.000,00



R6 - Rua Francisco Inácio, 130, Asa Branca
R\$ 130.000,00

Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



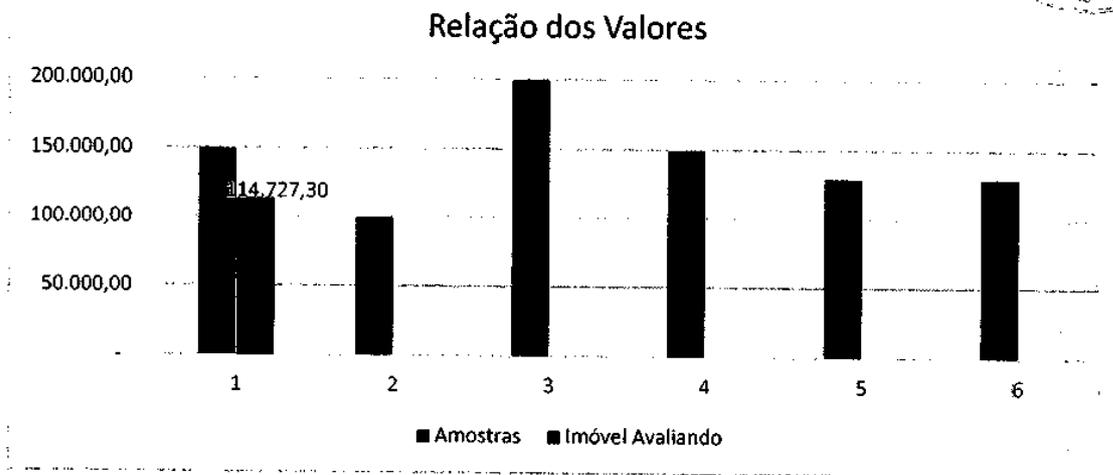
10/2015 - 18

19 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS ATRAVÉS DOS CÁLCULOS

$$IA = \frac{\text{(valores referenciais (01 a 06)) X (m}^2\text{IA)} - \text{(valor de DPC)}}{6}$$



GRÁFICO DE DEMONSTRAÇÃO DO VALOR DE VENDA



Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



**PESQUISA DE PREÇO
 PARA AVALIAÇÃO
 E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS**

End.: Rua Jair da Silva Mota, 508, Asa Branca
 Prop.: MÁRIO CESAR TAVARES

TIPO	ENDEREÇO	Área m²	VALOR VENDA R\$	VALOR COND.	VALOR LOCAÇÃO=(0,7%) R\$	VALOR Médio VENDA m²	VALOR Médio LOCAÇÃO m²	Telefone Contato	Imobiliária ou Responsável
R1	ASA BRANCA	480	150.000,00	-	1.050,00	312,50	2,19	99166 6296	Terezinha
R2	ASA BRANCA	504	100.000,00	-	700,00	198,41	1,39	99141 8081	
R3	ASA BRANCA	600	200.000,00	-	1.400,00	333,33	2,33	99146 7188	Sandra
R4	ASA BRANCA	450	150.000,00	-	1.050,00	333,33	2,33		Armandu Nogueira
R5	ASA BRANCA	480	130.000,00	-	910,00	270,83	1,90	99133 6008	
R6	ASA BRANCA	540	130.000,00	-	910,00	240,74	1,69	99150 2938	Assunção

509 TOTAL P/ MÉDIA - 6.020,00 1.689,15 11,82

VENDA Condom. VM - R\$ - VENDA - VM R\$ 281,53 VM R\$ 1,97

VL=(TG*VM)
 R\$ 883,40

IMÓVEL AVALIANDO ATC 480,0 Valor Apurado VGV 135.132,28

Valor Apurado VGV	TEMPO CONSTRUÇÃO IAC	Depreciação por Tempo R\$	Valor %	VALOR FINAL C/ DEPRECIÇÃO R\$
480,0 135.132,28	5 anos	8.932,24	6,61	126.200,03
480,0 135.132,28	10 anos	11.986,23	8,87	123.146,04
480,0 135.132,28	20 anos	20.404,97	15,10	114.727,30
480,0 135.132,28	30 anos	30.175,04	22,33	104.957,24
480,0 135.132,28	40 anos	41.661,28	30,83	93.470,99

TG



10/2015 - 19

Gabriel Alessandro
 Avaliador de Imóveis
 CRECI 1090/f/18ª Reg. AM/RR
 CRI/AM-RR 0332-D

Tel: (95) 8114-5232 / 3224-1356
 Email: gabrielalexsander@falc.com.br
 End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR
 CEP: 69301-072



10/2015 - 20

20 - NOTA

O imóvel foi avaliado levando em consideração somente ao:

- Valor de Venda para o momento.

Outro ponto a ser tomando em conta é que a Senhora **SUELI RIBEIRO DOS SANTOS**, CPF nº **382.214.542-49**, que permitiu o acesso ao imóvel, afirma ser moradora do imóvel há mais de 25 (vinte e cinco) anos.



Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

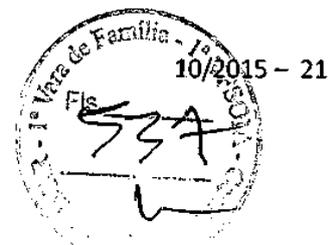
Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072





21 - CONCLUSÃO

Após realizar todos os estudos e vistorias conforme as regras supramencionadas neste trabalho através da NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, demonstramos convicção no valor encontrado para a Venda do Imóvel em questão.

Portanto, conclui-se que para a venda, no presente momento de mercado, o imóvel tem o seu valor de venda consubstanciado e calculado, aferindo todos os dados e referências à ordem de **R\$ 114.727,30 (cento e catorze mil, setecentos e vinte e sete reais, e trinta centavos)**.

Como há possibilidades de acréscimos ou decréscimos do valor do imóvel, há de se ressaltar que pode ocorrer uma variação aceitável no preço do imóvel à razão de 5% para mais ou para menos, diante dos interesses inerentes ao mercado e ao proprietário.

Para quaisquer questões relacionadas ao presente trabalho, estamos à disposição para o que se faça necessário.

Boa Vista/RR, Outubro de 2015.

Atenciosamente,


Gabriel Alessander Coelho Maranhão.
CRECI nº 1090-f 18ª. Região AM/RR

Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bof.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 22

22 - DADOS DO ESCRITÓRIO E CURRÍCULO DO PERITO AVALIADOR

GABRIEL ALESSANDER IMÓVEIS
Avenida Benjamin Constant, 1987, Centro.
Boa Vista/RR - CEP 69.301-072
Tel.: (95) 3224 1356 e (95) 98114 5230
E-mail: www.gaalessander@gmail.com



Currículo do Corretor de Imóveis Perito Avaliador

Gabriel Alessandro Coelho Maranhão
Brasileiro, casado, 41 anos
Endereço: o mesmo comercial
Contatos: (95) 98114 5232 ou 99165 3649
e-mail: gabriel.alessander@bol.com.br
gabriel@gabrielalessanderimoveis.com.br

Experiência Profissional

- ✓ Corretor de Imóveis desde Setembro de 1.999
- ✓ Avaliador de Imóveis para Empresas e instituições como FIAT, SEBRAE, SENAI, SENAC, UNIMED. Além de trabalhos de perícias à Justiça do Estado de Roraima.

Formação Acadêmica

- ✓ Superior: Engenheiro Agrônomo formado pela UFRR (2.000)
- ✓ Pós graduado em Consultoria de Micro e Pequenas Empresas pela UFRR, FACULDADE ATUAL DA AMAZÔNIA e FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (2002)
- ✓ Avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais pelo IBAPE e CONFEA/CREA/RR (2003)
- ✓ Avaliações Mercadológicas, CRECI AM/RR (2009)
- ✓ Inferência Estatística Aplicada à Avaliação Imobiliária por Pelli Sistemas Engenharia (2010)
- ✓ Avaliações Mercadológicas, CRECI AM/RR e CRECISP (2015)

Gabriel Alessandro

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18ª Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



10/2015 - 23

23 - ANEXOS

- Matrícula atualizada do Imóvel
- Mapa de Lote e Quadra, afirmando a Localização conforme DCI - DEPARTAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



Gabriel Alessander

Avaliador de Imóveis

CRECI 1090-f/18º Reg. AM/RR

CREA-RR 0332-D

Tel.: (95) 8114-5232 / 3224-1356

E-mail: Gabriel.alessander@bol.com.br

End.: Av. Benjamin Constant, 1987, Centro, Boa Vista-RR

CEP: 69301-072



74575
1ª CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE RORAIMA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
12121

FICHA
01

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

ANOTAÇÕES

MATRÍCULA Nº 12121.

IMÓVEL: Domínio útil do lote de terras aforado do Patrimônio Municipal nº 422, da Quadra nº 29, zona 10, Bairro Asa Branca, nesta Cidade, medindo 12,00 metros pela frente e fundos, e 40,00 / metros pelos lados direito e esquerdo, ou seja, a área total de 480,00m², limitando-se: Frente com a Rua Jair da Silva Mota, Fundos com o lote nº 78; lado Direito com o lote nº 434, e lado Esquerdo com o lote nº 410. **Proprietário:** MUNICÍPIO DE BOA VISTA-RR, CGC/MF Nº 05.943.030/0001-55. Registro anterior: Matrícula nº 2101 e R-168, ficha 14, do Livro 2-Registro Geral, deste Cartório. Dou fé. Boa Vista-RR, 30 de agosto de 1991.

Nerli de Faria Albernaz
Nerli de Faria Albernaz
Oficial em Exercício



R-1-12121. ENFITEUSE. Senhorio Direto: MUNICÍPIO DE BOA VISTA - RR, já qualificado na Matrícula. **Enfiteuta:** MÁRIO CESAR TAVARES, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado nesta Cidade, CI nº 62684-SSP-RR e CIC nº 294.330.292-91. **Título:** Certidão datada de 29 de agosto de 1991, acompanhada de fotocópia autenticada de Título de Aforamento nº 19, feito às fls. 19 do Livro nº 001, datado de 05 de junho de 1991, expedidos pela Prefeitura Municipal de Boa Vista-RR, que ficam arquivados neste Cartório. Valor: Cr\$381.600,00, dado para efeitos fiscais. - Fica também aqui arquivada a guia relativa ao pagamento do imposto "inter-vivus". Dou fé. Boa Vista-RR, 30 de agosto de 1991.

Nerli de Faria Albernaz
Nerli de Faria Albernaz
Oficial em Exercício

R-2-12121. HIPOTECA CEDULAR. Devedora: MELO E TAVARES LTDA-ME, com sede nesta Cidade, CGC/MF Nº 34.810.754/0001-29. **Credor:** BANCO DA AMAZÔNIA S.A., com sede em Belém-PA e agência nesta Cidade, CGC/MF nº 04.902.979/0001-09. **Dador da garantia:** MÁRIO CESAR TAVARES, já qualificado no R-1-12121 acima. **Título:** Cédula de Crédito Industrial nº FMI-P-91/001, emitida nesta Cidade, em 11 de outubro de 1991, da qual fica uma via arquivada neste Cartório. Valor do débito: Cr\$40.135.643,00, garantido também por outro imóvel, pagáveis nesta praça, em 75 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10.02.93, sujeitando-se a operação à atualização monetária mensal com base na variação / mensal da Taxa Referencial, na forma do título. Os juros são de 7% ao ano, incidente sobre 90% do crédito efetivamente liberado. No caso de inadimplência, passará a incidir a taxa de juros aplicável aos empréstimos em conta corrente (CAPGIRO) - pessoa ju

Vide Re-Ratificação / AV-3.

FICHA

01

12121

MATRÍCULA Nº

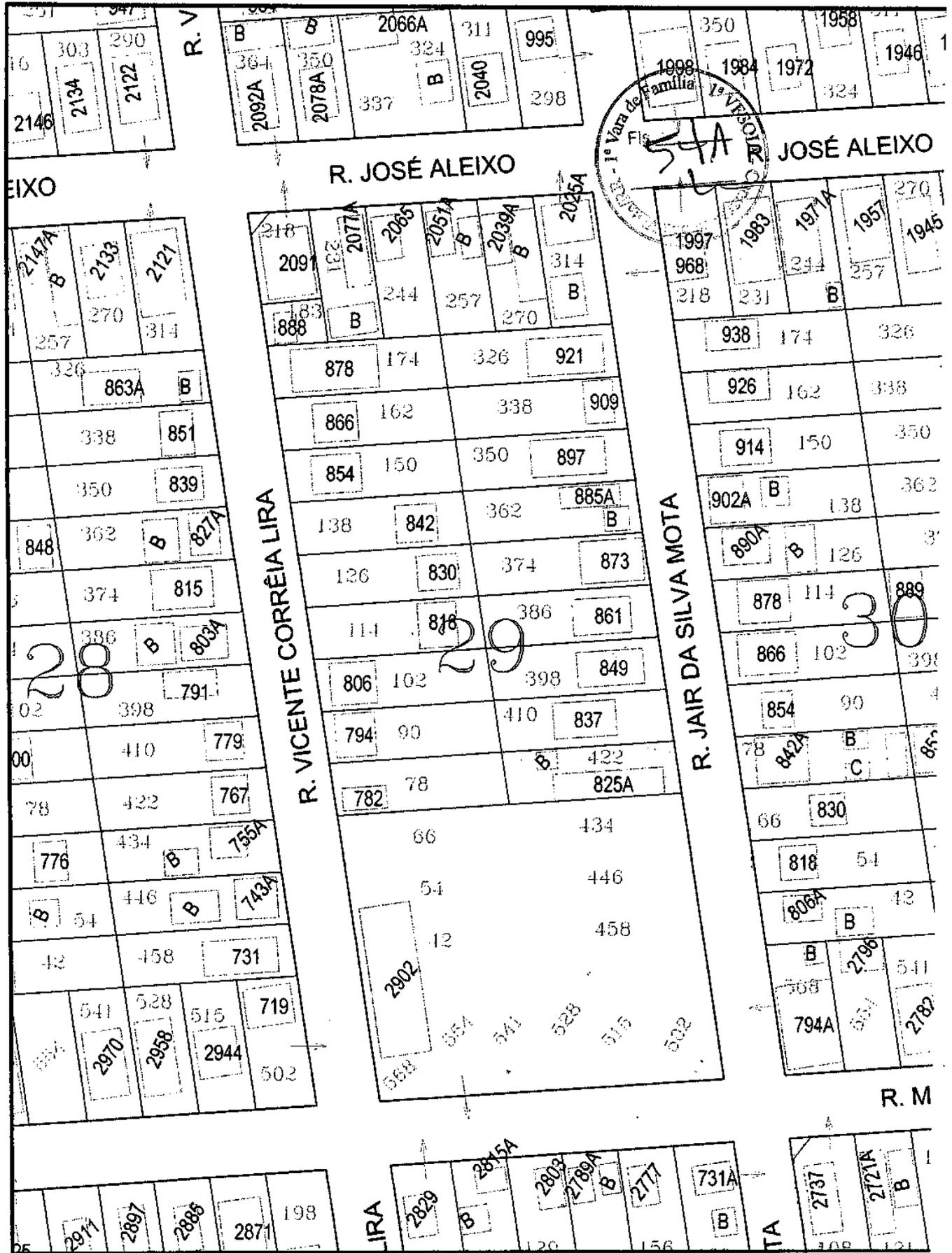
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>jurídica, sem prejuízo dos juros de mora de 1% ao ano e da penalidade de 10%, tudo mediante as cláusulas e condições do título Hipoteca Cédular feita em primeiro grau e sem concorrência. Anexos: Especificação e Descrição dos bens dados em garantia. Dou fé. Boa Vista-RR, 14 de outubro de 1991.</p> <p><i>Nerli de Faria Albernaz</i> Nerli de Faria Albernaz Oficial em Exercício</p>	
<p>AV-3-12121. RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO. De acordo com Instrumento Particular de 28 de dezembro de 1993, celebrado entre as partes contratantes, do qual fica uma via arquivada neste Cartório, foi retificada a Cédula de Crédito Industrial objeto do R-2-12121 retro, nas seguintes partes: o saldo devedor vencido passou a incorporar o saldo vincendo; o reembolso dar-se-á mensalmente inclusive os juros em 46 parcelas, iguais e sucessivas, iniciando-se em 10.4.94, com vencimento final para 10.01.98. Foram ratificados todos os demais termos e condições da referida Cédula de Crédito Industrial. Dou fé. Boa Vista-RR, 08 de março de 1995.</p> <p><i>Nerli de Faria Albernaz</i> Nerli de Faria Albernaz Oficial</p>	
<p>R-5-12121. PENHORA. Devedores: MELO E TAVARES LTDA.-ME, com sede nesta Cidade, CGC/MF n° 34.810.754/0001-29; GEORGE DA SILVA MELO, brasileiro, solteiro, comerciante; residente e domiciliado nesta Cidade e MÁRIO CÉSAR TAVARES, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado nesta Cidade, CI n° 62684-SSP/RR e CIC n° 294.330.292-91. Credor: BANCO DA AMAZÔNIA S/A, com sede em Belém-PA, e agência nesta Cidade, CGC/MF n° 04.902.979/0009-04. Título: Certidão expedida em 15 de janeiro de 1998, pela Escrivã da 4ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos Autos da ação de execução n° 184/95, movida pelo Credor contra os Devedores. Valor da dívida: R\$86942,57. A penhora foi feita por determinação do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, tendo ficado o bem depositado em mãos do fiel depositário, George da Silva de Melo. Dou fé. Boa Vista-RR, 16 de março de 1998.</p> <p><i>Aranete Ferreira Ramos</i> Aranete Ferreira Ramos Oficial Substituta</p>	
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOA VISTA-RR CERTIDÃO	
<p>CERTIFICO, não constar dos livros de registros desta Serventia, quaisquer OUTROS ônus, hipoteca ou registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel retro Matriculado, além dos R-2, AV-3 e R-5-12121 retro, pertencente a MÁRIO CESAR TAVARES. Dou fé. Boa Vista-RR, 23 de setembro de 2015. Eu, WESLEY DE MELO FERNANDES (WESLEY DE MELO FERNANDES), Auxiliar a digitei, e conferi, e Eu, DEUSILETE FERREIRA DE ALMEIDA, Escrevente Substituta, a fiz digitar, conferi, a subscrevo e assino. (Certidão extraída pelo processo reprográfico de conformidade com o parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei n° 6015, de 31.12.73). X</p> <p><i>Nerli de Faria Albernaz</i> NERLI DE FÁRIA ALBERNAZ OFICIAL</p> <p>DEUSILETE FERREIRA DE ALMEIDA Escrevente Substituta</p>	

VALIDADE: 30 (TRINTA) DIAS.
EMOLUMENTOS: R\$10,33.
QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDA ESTA CERTIDÃO.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
 SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA, PLANEJAMENTO E FINANÇAS

DCI - DEPART. DE CADASTRO IMOBILIÁRIO DTPO: Aline Silvano Lopes **FOLH. 01**
 Data, Desenho: Bairro: Asa Branca

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006
 Validação deste em https://projudi.tjrr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJY8C Z2QXP FVLD6 SG5VR

