

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

<b>Imóvel Avaliando:</b>	Imóvel Comercial, situado na Rua Sizenando do Carmo Cavalcante, nº 1195, Bairro Jardim Floresta, Boa Vista, Roraima.
<b>Finalidade do Parecer:</b>	Determinação do valor mercadológico do imóvel.
<b>Solicitante:</b>	Massa Falida de WSK Empreendimentos e Serviços.



Vista do Imóvel Avaliando



## 1. SOLICITANTE

WSK Empreendimentos e Serviços, empresa privada inscrita no CNPJ nº 02.246.183/0001-55, com sede na Rua Lindolfo Bernardo Coutinho, nº 2410, Bairro Tancredo Neves, solicitou uma Avaliação Mercadológica em 25/03/2024.

## 2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor mercadológico do Imóvel Comercial, situado na Rua Sizenando do Carmo Cavalcante, nº 1195, Bairro Jardim Floresta, Boa Vista, Roraima.

## 3. NÚMERO DESTA PARECER (PTAM)

PTAM – 002/2024

## 4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.



## 5. INSTITUTOS NORMATIVOS

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

## 6. ABREVIATURAS

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

APP – Área de Preservação Permanente

CRECI AM/RR -Conselho Regional de Corretores de Imóveis

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m<sup>2</sup>-Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

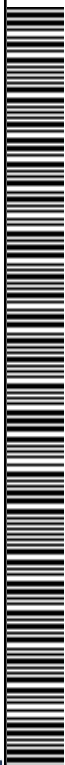
R – Referenciais

TG -Total Geral

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

VL -Valor Locatício



## 7. IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando objeto deste PTAM, é um Imóvel Comercial, que foi edificado sobre dois lotes em área residencial, situado na Rua Sizenando do Carmo Cavalcante, nº 1195, Bairro Jardim Floresta, Boa Vista, Roraima:

Domínio útil Lote de terras urbano, aforado do Patrimônio Municipal nº 65 (antigo Lote nº 02), da Quadra nº 327 (antiga Quadra G-2), zona nº 04, Bairro Jardim Floresta, nesta Cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente com a Rua P-8, medindo 15,00 metros; Fundos com parte da mesma quadra, medindo 15,00 metros; Lado Direito com o Lote nº 80, medindo 30,47 metros e Lado Esquerdo com o Lote nº 50, medindo 29,38 metros, ou seja, a área total de 448,87m<sup>2</sup>.

Domínio útil Lote de terras urbano, aforado do Patrimônio Municipal nº 80 (antigo Lote nº 03), da Quadra nº 327 (antiga Quadra G-2), zona nº 04, Bairro Jardim Floresta, nesta Cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente com a Rua P-8, medindo 15,00 metros; Fundos com parte da mesma quadra, medindo 15,00 metros; Lado Direito com o Lote nº 95, medindo 31,54 metros e Lado Esquerdo com o Lote nº 65, medindo 30,47 metros, ou seja, a área total de 465,07m<sup>2</sup>.

Neles foram edificados um escritório medindo 170,00 m<sup>2</sup>, um galpão com estrutura metálica e piso de cimento com parte de cerâmica medindo 680,00 m<sup>2</sup> e um depósito de 12m<sup>2</sup>.



## 8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor no dia **26/03/2024**, as **14h00**, previamente combinado com o representante legal da Administradora Judicial da Massa Falida, que também acompanhou os trabalhos avaliativos, iniciamos os trabalhos periciais às 14h05, os trabalhos foram realizados de forma escrupulosa e satisfatória para o levantamento de informações que pudessem embasar e sustentar a avaliação mercadológica, não houve nenhum tipo de interferência que pudessem prejudicar os trabalhos. Realizamos um estudo fotográfico do imóvel objeto desta avaliação, e logo em seguida fomos buscar amostras para sustentar o valor de avaliação deste imóvel pelas redondezas e adjacências do imóvel.



## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel é comercial, construído em área residencial com 182,00 m<sup>2</sup> de área construída em alvenaria e mais 680,00m<sup>2</sup> de um galpão construído em ferro treliçado, com telhado de zinco, parte no piso grosso e parte no piso cerâmico, a parte de alvenaria se divide em salas, com piso em cerâmica, forro de madeira e PVC, parte do piso feito em tabique, com banheiros revestidos de cerâmica na parede em meia barra, localiza-se em bairro consolidado, possui vias asfaltada, murado, possui cerâmica em todos os compartimentos do escritório, paredes pintadas, possui wc externo, em quase todo o terreno é de piso concreto, possui área para canil na parte dos fundos, imóvel fica a menos de 200m da principal avenida do bairro, terreno com valor consolidado e com poucas ofertas de mercado nas adjacências, imóvel comercial fica localizado em rua com pouco movimento propício a atividade de depósito, possui muro em todo seu perímetro.

### Sobre a unidade em avaliação.

#### Sobre os Lotes

Frente	30,00 m
Orientação Cardeal	Norte
Extensão	31,54 m
Topologia	Mesmo nível da estrada
Posição	Sub esquina

#### Sobre a Edificação Ponto Comercial 01

Posição em relação à rua	Mesmo nível
Idade	22 anos
Idade aparente	15 anos
Aspecto geral	Ruim
Revestimento da fachada	Cimento
Esquadria porta	Madeira
Esquadria janelas	Madeira
Piso	Cerâmica e Tabique
Forro	PVC e Tabique

### Sobre a unidade em avaliação

Orientação das portas principais	Norte e Sul
----------------------------------	-------------

Compartimentos	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Salas	Ambientes amplos.	Cerâmicas e Tabique	Alvenaria	Pintura pva latex em parede sem massa corrida	PVC e Tabique



Galpão	Ambiente aberto.	Cerâmica e Piso Grosso	aberto	Com ferragens pintadas	Telhado de zinco
Wc Externo	Ambiente com acabamento bom.	Cerâmica	Alvenaria	Cerâmica meia barra	PVC
Cozinha/Copa	Ambiente amplo.	Cerâmica	Alvenaria	Pintura pva latex em parede sem massa	PVC

### Características da Região

#### Sobre a Região

Zoneamento: ZR3A

Principais Avenidas próximas: Av. Carlos Pereira de Melo

#### Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 4mil metros)

Igrejas

Supermercados

Escolas Municipais e Estaduais

Centros Comerciais

Postos de Gasolina

Shopping

Farmácias

#### Infraestrutura e serviços públicos

Ruas e Avenidas pavimentadas

Rede de telefonia

Rede de eletricidade

Rede de Água

Transporte Público

### Sobre as unidades em avaliação.

**Pontos Positivos:** Apesar de ser um imóvel comercial, ele encontra-se em um bairro residencial consolidado e de valorização consolidada, situa-se em eixo residencial, e de fácil acesso.



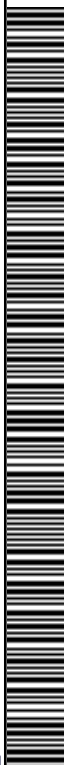
## 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Visão interna do imóvel



Visão da frente do Imóvel





## 11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 14723 e 14724 do Registro de Imóveis do município de Boa Vista - RR e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

## 12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Earth em 03/04/2024.

## 13. VISTA AÉREA



Fonte: Google Earth em 03/04/2024.

## 14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método comparativo direto de dados de mercado” para encontrarmos os valores referente ao Lote e para identificar valores das edificações usaremos o “Método Involutivo” para encontrarmos os valores das edificações.

Pelos métodos aplicados, foram levados em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação no caso para obter o valor do Lote de Terras. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

Para chegarmos aos valores das edificações foi necessário usar tabela oficial da construção nacional, que baseia e baliza os valores de construções e posterior da o devido tratamento pelo fator de idade de construção.

É nesse contexto que estes métodos se apresentam como os mais recomendados e utilizados para a avaliação de valor de imóveis nessas circunstâncias.

## 15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do Lote Urbano, será com base no Método comparativo direto de dados de mercado de outros 03 (três) Imóveis que possuem localização similar do próprio imóvel avaliando. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados apenas para servir de base de valor de mercado e consequentemente chegar no valor bruto do Lote do Imóvel em Avaliação.

### 15.1. R1 – Imóvel Referencial 1 – Terreno na Rua Sizenando Cavalcante, Bairro Jardim Floresta.



Terreno à venda Bairro Jardim Floresta

Código do anúncio: 3592

Este terreno residencial localizado no bairro Jardim Floresta está disponível para venda. Com uma dimensão de 10.00 metros de frente por ...

[Ver descrição completa](#)

**R\$ 260.000**

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(95) 98125-9 Exibir telefone

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.  
[Saiba mais](#)

**META** PROFISSIONAL  
Meta Negócios...

Na OLX desde setembro de 2023

Jardim Floresta, Boa Vista - RR

[Acessar perfil do anunciante](#)

Terreno medindo 400,00 m2, Valor R\$ 260.000,00. Contato (95) 98125-9745

## 15.2. R2 – Imóvel Referencial 2 – Imóvel na Av. João Alencar, Bairro Aeroporto.



R\$ 475.000

Aluguel

Aluguel

R\$ 475.000

Chat



PROFISSIONAL  
Hb Imobiliária  
online

Na OLX desde janeiro de 2022

Caçari, Boa Vista - RR

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Ótima oportunidade, terreno disponível no bairro Aeroporto.

Vende-se ótimo terreno localizado no bairro Aeroporto.

?R. João de Alencar, 55 - Aeroporto ...

[Ver descrição completa](#)

Terreno medindo 913,00m<sup>2</sup>, Valor R\$ 475.000,00. Contato HB Imobiliária

## 15.3. R3 – Imóvel Referencial 3 – Imóvel na Rua Mauro Pereira de Melo, Bairro Aeroporto.



R\$ 280.000

Venda

Chat



PROFISSIONAL  
Hb Imobiliária  
online

Na OLX desde janeiro de 2022

Caçari, Boa Vista - RR

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Vende-se terreno bem localizado no bairro aeroporto.

Vende-se terreno bem localizado no bairro Aeroporto.

?Rua Mauro Pereira de Melo (localizado a poucos metros do pátio Roraima Shopping e hotel ibi...

Terreno medindo 717,92m<sup>2</sup>, Valor R\$ 280.000,00. Contato HB Imobiliária



## 16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude de localização dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos e adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Será utilizado os valores dos imóveis como referência para formatar um preço de mercado para comercialização de qualquer tipo, tendo em vista que o Imóvel Avaliando, encontra-se em área urbana comercial.

Após encontrarmos um valor médio para cada imóvel, conseguiremos o resultado do valor total bruto de venda do imóvel, para podermos mensurar de forma comparativa e determinar valores de comercialização, o resultado do valor médio de liquidez para a venda do imóvel avaliando. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

### 16.1. Quanto aos preços do tipo oferta dos imóveis similares na região para comércio.

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores aos verdadeiros valores dos imóveis, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.5. (o qual versa que *“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que, em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”*), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m<sup>2</sup>” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área do terreno (m<sup>2</sup>)”, porém necessitaremos utilizar o fator redutor, pois os referenciais foram colhidos em situação de oferta no mercado e por esse motivo cabe usar o fator de negociação.



## Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

### DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: 02 Lotes de Terras, Rua Sizenando do Carmo Cavalcante, Jardim Floresta

Cidade/UF: Alto Alegre/RR

Terreno (m<sup>2</sup>): 913,94

### DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	10% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>
R1	Rua Sizenando Cavalcante	400	Anúncio	R\$ 260.000,00	R\$ (26.000,00)	R\$ 585,00
R2	Av. João Alencar	913	Anúncio	R\$ 475.000,00	R\$ (47.500,00)	R\$ 468,24
R3	Rua Mauro Pereira de Melo	717,92	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ (28.000,00)	R\$ 351,01
R4					R\$ -	
R5					R\$ -	
R6					R\$ -	
R7					R\$ -	
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
					<b>Total:</b>	R\$ 1.404,25
Média de m <sup>2</sup> corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						<b>R\$ 468,08</b>

**Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 427.800,27**

Considerando a metragem quadrada do Lote do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do Lote do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

**Valor Final Homogeneizado do Lote: R\$ 427.800,27**

## 17. VALOR DAS BENFEITORIAS

A determinação do valor das benfeitorias, será com base no **Método Involutivo**, a Tabela CUB será utilizada como referencial para se chegar ao montante total das benfeitorias considerando sua vida útil e sua idade será deduzida os valores com base da Tabela de Ross-Heidecke de um imóvel novo.



## 17.1 REFERENCIAL CONSIDERANDO IMÓVEL NOVO

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		<b>Custos Unitários Básicos de Construção</b>			
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2024</b>					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 <b>Fevereiro/2024</b>. "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".</p> <p>"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."</p>					
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>					
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>					
<b>PADRÃO BAIXO</b>		<b>PADRÃO NORMAL</b>		<b>PADRÃO ALTO</b>	
R-1	2.295,47	R-1	2.539,07	R-1	3.511,48
PP-4	2.161,53	PP-4	2.410,11	R-8	2.934,32
R-8	2.076,00	R-8	2.274,94	R-16	2.960,83
PIS	1.527,99	R-16	2.205,63		
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>					
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
CAL-8	2.766,38	CAL-8	2.976,23		
CSL-8	2.327,84	CSL-8	2.592,42		
CSL-16	3.116,01	CSL-16	3.457,33		
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>					
RP1Q	2.074,91				
GI	1.330,12				
<b>Número Índice: Projeto-padrão R1-N (Fevereiro/2024)</b>					
Número índice:	- (Base Fev/2007 = 100)				
Varição Global:	-				
Sinduscon-RR	Data de emissão: 03/04/2024 17:22				



## 17.2 VALORES DE CONSTRUÇÃO DO GALPÃO

São 680m<sup>2</sup> de área construída do Galpão com base na tabela CUB foi possível chegar ao valor descrito abaixo, com seu devido desconto por idade e depreciação de estado de conservação, baseada na Tabela de Ross-Heideck.

DADOS PARA CONVERSÃO	
Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA (CUB.ORG):	R\$ 1.330,12
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 904.481,60

DADOS PARA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	
Vida útil do IA (em anos):	80
Estado de Conservação do IA:	Regular
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	20,00
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 723.585,28

## 17.3 VALORES DE CONSTRUÇÃO DO ESCRITÓRIO

São 182m<sup>2</sup> de área construída da parte do escritório com base na tabela CUB foi possível chegar ao valor descrito abaixo, com seu devido desconto por idade e depreciação de estado de conservação, baseada na Tabela de Ross-Heideck.

DADOS PARA CONVERSÃO	
Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA (CUB.ORG):	R\$ 2.295,47
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 417.775,54

DADOS PARA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	
Vida útil do IA (em anos):	70
Estado de Conservação do IA:	Entre reparos simples e in
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	47,30
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 220.167,71



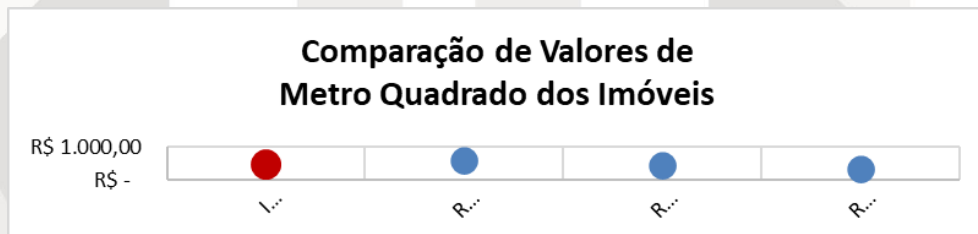
## 18 GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.





## 19 NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de áreas de preservação, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam no decréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos comerciais.

Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessários, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.



## 20 CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização e de cálculos, permitiram a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO**

**R\$ 1.400.000,00**  
**(um milhão e quatrocentos mil reais)**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando outros imóveis e com as mesmas características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a +10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

Boa Vista, Roraima, 04 de abril de 2024



**LUCINOR DE SOUZA BARROS JUNIOR**  
**CRECI 4753 AM/RR PF**  
**CNAI 33318**



## 21 ANEXOS

### 21.1 Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

#### Resumo Profissional

Sou Corretor de Imóveis formado pela UNI — União Nacional de Instrução em 2013 e em 2020 me graduei em Negócios Imobiliários pela Faculdade Estácio, mais atuo na área imobiliária desde ano de 2004, tenho formação superior em Comunicação Social com Habilitação em Publicidade e Propaganda, Cursei Direito, e estou cursando uma Pós Graduação em Direito Imobiliário, Registral e Notarial, sou Perito Avaliador cadastrado no Rol de Peritos do Tribunal de Justiça de Roraima, atuo em várias demandas judiciais envolvendo avaliações de imóveis, rurais, urbanos residenciais e comerciais, busco sempre a excelência, sou pontual. Tenho certificações na área de Perícia Judicial e Petições para Peritos Avaliadores de Imóveis, sou avaliador de imóveis credenciado pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis sob o número CNAI 33318.

#### Curso Técnico

Técnico em Transações Imobiliárias - TTI , UNI – União Nacional de Instrução.

#### Curso Técnico

Curso de Perícia Judicial com Ênfase em Avaliação de Imóveis e Petições, BETA – Cursos Profissionalizantes.

#### Curso Técnico

Curso de Perícia Judicial com Ênfase em Avaliação de Imóveis, CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

#### Graduação

- Comunicação Social com Habilitação em Publicidade e Propaganda, Estácio - ATUAL
- Negócios Imobiliários, Faculdade Estácio - ESTACIO
- Direito – Curso Trancado - ESTACIO

#### Pós-Graduação

- Direito Imobiliário, Notarial e Registral - FAMTERO
- Direito Imobiliário - UCB
- Perícia Judicial em Avaliação De Imóveis - FACUMINAS
- Avaliação de Imóveis – FACUMINAS
- Perícia Judicial e Extrajudicial - FACUMINAS



### CONTATOS PROFISSIONAIS

Nome: Lucinor de Souza Barros Júnior

Email: lucinorvendas@gmail.com

Email 2: lucinor@gmail.com

Telefone Celular: 95 - 99118-4466

Telefone Comercial: 95/ 3628-5762

Endereço Comercial: Av. Jose Tabira Alencar de Macedo, 631, Caranã, Em frente ao Fórum Criminal, Boa Vista, Roraima. Cep. 69313-595.



## 21.2 Matrículas e Escritura do Imóvel

### Lote 065

Pedido de Certidão nº 357.908



Valide aqui este documento

J. CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE RORAIMA  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 14723 FICHA 01

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHJZK-MYMW-NP3GA-BKD8Z>  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p><b>MATRÍCULA Nº 14723.</b>  <b>IMÓVEL:</b> Domínio útil do Lote de terras urbano, aforado do Patrimônio Municipal nº 65 (antigo Lote nº 02), da Quadra nº 327 (antiga Quadra G-2), zona nº 04, Bairro Jardim Floresta, nesta Cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente, com a rua P-8, medindo 15,00 metros; Fundos, com parte da mesma Quadra, medindo 15,00 metros; Lado Direito, com o Lote nº 80, medindo 30,47 metros e Lado Esquerdo, com o Lote nº 50, medindo 29,38 metros, ou seja, a área/de 448,87 m². <b>Titulares do domínio útil:</b> HENRIQUE LOPES DA SILVA FILHO, técnico em construção, CI nº 20.633-RR e CIC nº 063.348.082 20 e sua mulher LUIZETE ARAÚJO DA SILVA, funcionária pública, CI nº 61.169-RR e CIC nº 188.690.842-72, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Cidade. Registro anterior: Matrícula nº 3401, às fls. 01 do atual livro 2-Registro Geral, deste Cartório. Dou fé. / Boa Vista-RR, 17 de maio de 1995. <i>Aranete Ferreira Ramos</i>  <b>Aranete Ferreira Ramos</b>            Oficial Substituto</p> <p><b>R-1-14723.</b> COMPRA E VENDA. <b>Transmitentes:</b> HENRIQUE LOPES DA SILVA FILHO, e sua mulher LUIZETE ARAÚJO DA SILVA, já qualificados na Matrícula. <b>Adquirente:</b> CARLOS VITOR VILHENA, brasileiro, casado com EDNA MARIA PIMENTEL VILHENA, em 21.01.71, sob o regime da "Comunhão de Bens", comerciante, CIC nº 338.685.147-91 e CI nº 23.637-RR, residente e domiciliado nesta Cidade. <b>Título:</b> Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 12 de maio de 1995, às fls. 182/184 do Livro nº 185, do Cartório Deusedete Coelho local. Valor: R\$1.350,00 nele incluído outros imóveis. Consta do título que foram pagos o laudêmio ao senhorio e o imposto "inter-vivus", conforme recibos nos 304 e 298, datados de 10.5.95 e 053 datado de 05.5.95, e apresentada a Certidão Negativa de Débitos Municipais. Dou fé. Boa Vista-RR, 17 de maio de 1995. <i>Aranete Ferreira Ramos</i>  <b>Aranete Ferreira Ramos</b>            Oficial Substituto</p> <p><b>R-2-14723.</b> HIPOTECA CEDULAR. <b>Devedora:</b> MADEIRIC MADEIREIRA INDUSTRIAL E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ/MF nº 04.037.784/0001-83. <b>Dadores da garantia:</b> CARLOS VITOR VILHENA, brasileiro, comerciante, CI nº 23.637-SSP/RR, CPF nº 338.685.147-91, e sua mulher, EDNA MARIA PIMENTEL VILHENA, brasileira, empresária, CI nº 24.434-SSP/RR e CPF nº 030.699.662-68, residentes e domiciliados nesta Cidade. <b>Credor:</b> BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, e agência nesta Cidade, CNPJ/MF nº 00.000.000/4768-62. <b>Título:</b> Cédula de Crédito Industrial nº 2101297-0, emitida nesta Cidade, em 17 de outubro de 2003, da qual fica uma via arquivada nesta Serventia. Valor do débito: R\$47.304,00, garantido também por outros imóveis, pagáveis nesta praça, em 48 prestações mensais e sucessivas de valor nominal de R\$985,50, cada uma delas acrescida de encargos básicos</p>	<p><b>Vide Nova Nomenc. na AV-4.</b></p> <p><b>Vide Retificação na AV-5.</b></p> <p><b>Vide Cancelamento na AV-3.</b></p>

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

pag. 1  
Continua na página 02

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: PJLSF WQRQ3 UN8LE NDY6D



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/CHJZK-MYWMW-NP3GA-BKD8Z>

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>proporcionais aos valores nominais e encargos adicionais integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira parcela em 17.11.2004 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se a liquidar com a última, em 17.10.2008, todas as responsabilidades resultantes do título. Os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros básicos calculados com base na taxa de juros de longo prazo (TJLP). Sobre os valores acima citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à taxa nominal de 5,33% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 5,462% efetivos ao ano, debitados e capitalizados mensalmente, a cada data-base, inclusive durante o período de carência, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Em caso de inadimplência desta operação, sobre os saldos devedores diários incidirão, em substituição aos encargos de normalidade: a) comissão de permanência à taxa de mercado, conforme faculta a Resolução nº 1.129, de 15.5.86, do Conselho Monetário Nacional; b) juros moratórios à taxa efetiva de 1% ao ano e c) multa de 10%, calculados e exigível no último dia de cada mês, sobre os valores em atraso a serem parcialmente pagos, e na liquidação do saldo devedor, sobre o montante inadimplido, tudo mediante as cláusulas e condições do título. Hipoteca Censual feita em primeiro grau e sem concorrência. Anexo: Orçamento de Aplicação do Crédito. Dou fé. Boa Vista-RR, 20 de outubro de 2003.</p> <p style="text-align: right;"><i>Neri de Faria Albernaz</i> Oficial</p> <p><b>AV-3-14723. CANCELAMENTO DE HIPOTECA.</b> De acordo com petição de 22 de novembro de 2019, acompanhada de Autorização da Credora, expedida em 21 de novembro de 2019, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, a Hipoteca de que trata o R-2-14723 retro, fica cancelada para todos os fins e efeitos de direito, em virtude da liquidação do débito. Dou fé. Boa Vista-RR, 29 de novembro de 2019.</p> <p style="text-align: center;"><i>Stephanie Kraff F. Rodrigues Reis</i> Escrivente Substituta</p> <p>SELO Nº AVECANO96552XZ2U6XKU7JMYWS14, emitido em: 03/12/2019. Valor das custas: Emolumento: R\$ 80,60, FUNDEJURR: R\$8,05, FISCALIZAÇÃO: R\$ 4,05, FECOM: R\$ 4,05, ISSN: R\$ 4,05, Selo: R\$ 2,50, Valor total: R\$ 103,30. Consulte em: <a href="https://cidadao.portalselorr.com.br">https://cidadao.portalselorr.com.br</a>.</p> <p><b>AV-4-14723. NOVA NOMENCLATURA.</b> De acordo com Petição de 16 de março de 2020, acompanhada de Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Boa Vista-RR, em 19 de março de 2020, documentos esses que ficam aqui arquivados, o imóvel objeto desta Matrícula passou a ter a seguinte nomenclatura: Domínio útil do lote de terras urbano nº 65 (antigo lote nº 02), da Quadra nº 327 (antiga Quadra G-2), Rua Sizenando do Carmo Cavalcante, Bairro Jardim Floresta, Zona 04, nesta Cidade, conforme consta dos referidos documentos. Dou fé. Boa Vista-RR, 26 de março de 2020.</p> <p style="text-align: center;"><i>Deusete Ferreira de Almeida</i> Escrivente Substituta</p>	

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui este documento

FICH 02

14.723

MATRÍCULA N°

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHJZK-MYWMW-NP3GA-BKD8Z>

# JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA - RR  
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 14.723 FICHA 02

## MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

ANOTAÇÕES

SELO N° REASVD096552RD3K4YEM4LJJEI69, emitido em: 03/04/2020. Valor das custas: Emolumento: R\$ 46,39, FUNDEJURR: R\$4,64, FISCALIZAÇÃO: R\$ 2,32, FECOM: R\$ 2,32, ISSQN: R\$ 2,32, Selo: R\$ 1,50, Valor total: R\$ 59,49. Consulte em: <https://cidadao.portalselorr.com.br>.

**AV-5-14723. RETIFICAÇÃO.** De acordo com petição de 18 de dezembro de 2019, acompanhada de fotocópia autenticada de Planta contendo o ciente dos confrontantes, Memorial Descritivo, e da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Roraima - CREA/RR, datada de 18 de dezembro de 2019, documentos esses que ficam aqui arquivados, foram retificadas a área, limites e metragens do imóvel objeto desta Matrícula, passando a ser as seguintes: Domínio útil do lote de terras urbano n° 65 (antigo lote n° 02), da Quadra n° 327 (antiga Quadra G-2), Bairro Jardim Floresta, Zona 04, nesta Cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente com a Rua Sizenando do Carmo Cavalcante (antiga Rua P-8), medindo 19,60 metros; Fundos com parte dos lotes n°s 60 e 354 (com a parte da mesma quadra), medindo 22,51 metros; Lado Direito com o lote n° 80, medindo 30,47 metros e Lado Esquerdo com o lote n° 50, medindo 28,75 metros, ou seja, a área total de 628,83m². Dou fé. Boa Vista-RR, 26 de março de 2020.

*Densilete Ferreira de Almeida*  
Densilete Ferreira de Almeida  
Escrivente Substituta

SELO N° REASVD096552UVANECK2UDCWOK60, emitido em: 03/04/2020. Valor das custas: Emolumento: R\$ 44,40, FUNDEJURR: R\$4,45, FISCALIZAÇÃO: R\$ 2,20, FECOM: R\$ 2,20, ISSQN: R\$ 2,20, Selo: R\$ 1,50, Valor total: R\$ 56,95. Consulte em: <https://cidadao.portalselorr.com.br>.

**AV-6-14723. Protocolo n° 241.103 de 29/05/2023, livro 1-AB. ATO PRATICADO: AVERBAÇÃO DE DIVÓRCIO.** De acordo com petição de 29 de maio de 2023, acompanhada de Petição Inicial de 17 de março de 2005 e Termo de Ratificação de 17 de março de 2005, expedidos pela Justiça Especial Móvel desta Comarca, extraída dos Autos de Divórcio Direto Consensual n° 000589/05, requerida por CARLOS VITOR VILHENA, já qualificado e EDNA MARIA PIMENTEL VILHENA, brasileira, funcionária pública aposentada, residente e domiciliada à Rua Vitorino Pinto, n° 91, Bairro 31 de Março, nesta Cidade, CI n° 24434-SSP/RR e CPF n° 030.699.662-68, endereço eletrônico: Não declarado, foi alterado o estado civil dos mesmos, de casados para divorciados, conforme sentença proferida em 17 de março de 2005, pela MMª. Juíza de Direito da referida Justiça Especial Móvel, Drª Tânia Maria Vasconcelos Dias, publicada em audiência e intimadas as partes, sendo que a mulher voltou a usar o nome de solteira, ou seja, EDNA MARIA DE BARROS PIMENTEL, sendo que o imóvel retro matriculado não foi objeto de Partilha, permanecendo em condomínio, na proporção de 50% para cada um. Dou fé. Boa Vista-RR, 02 de junho de 2023.

*Margarida Lopes Nogueira*  
Margarida Lopes Nogueira  
Escrivente Júnior

SELO N° REASVD0965525N9JNAC7HP7FS710, emitido em: 05/06/2023. Valor das custas: Emolumento: R\$ 57,09, FUNDEJURR: R\$5,71, FISCALIZAÇÃO: R\$ 2,85,

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

pag. 3

Continua na página 04



**LUCINOR JR**  
CORRETOR DE IMÓVEIS | PERITO AVALIADOR

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: PJLSF WQRQ3 UN8LE NDY6D



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHJZK-MYWMW-NP3GA-BKD8Z>

02  
VERSO FICHA N°

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>FECOM: R\$ 2,85, ISSQN: R\$ 2,85, Selo: R\$ 1,50, Valor total: R\$ 72,85. Consulte em: <a href="https://cidadao.portalseicrr.com.br">https://cidadao.portalseicrr.com.br</a>.</p> <p>R-7-14723. Protocolo n° 242.016 de 22/06/2023, livro 1-AB. ATO PRATICADO: REGISTRO DE COMPRA E VENDA. <u>Transmitente</u>: CARLOS VITOR VILHENA, brasileiro, divorciado, conforme fotocópia da Certidão de Casamento com Averbação do Divórcio, extraída do Termo n° 03.308, livro n° 002, às fls. 111, da Serventia de Registro Civil da Comarca de Senador Guiomard-AC, declarando que não possui união estável, responsabilizando-se civil e criminalmente, marceneiro, CNH n° 00476625960-DETRAN/RR e CPF n° 338.685.147-91, residente e domiciliado à Rua Sizenando C. Carvalho, n° 1095, Bairro Jardim Floresta, nesta Cidade, endereço eletrônico: Não declarado e EDNA MARIA DE BARROS PIMENTEL, brasileira, divorciada, conforme fotocópia da Certidão de Casamento com Averbação do Divórcio, extraída do Termo n° 03.308, livro n° 002, às fls. 111, da Serventia de Registro Civil da Comarca de Senador Guiomard-AC, declarando que não possui união estável, responsabilizando-se civil e criminalmente, aposentada, CI n° 24434-SESP/RR e CPF n° 030.699.662-68, residente e domiciliada à Rua Vitorino Pinto, n° 91, Bairro 31 de Março, nesta Cidade, endereço eletrônico: não informado. <u>Adquirente</u>: WSK EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA, com sede à Rua Lindolfo Bernardo Coutinho, n° 2410, Bairro Tancredo Neves, nesta Cidade, CNPJ n° 02.246.183/0001-55, endereço eletrônico: não informado, representada por seu sócio administrador, LUIZ TOMAZ BENEVIDES DA COSTA, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Rua Francisco Loureiro, n° 185, Bairro Ponta Negra, na cidade de Manaus-AM, CI n° 1548015-1-SESP/AM e CPF n° 726.223.262-20, endereço eletrônico: não informado, conforme 18ª Transformação de Sociedade LTDA, datada de 14.06.2021, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Roraima sob n° 14600020781 em 21.06.2021, documento esse arquivado nesta Serventia. <u>Título</u>: Traslado de 16.06.2023, Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 02 de junho de 2023, às fls. 78/79, do livro n° 663, do 1° Ofício de Notas local. <u>Do valor</u>: Valor da transação declarado pelas partes R\$288.000,00, importância essa que os vendedores declararam haver recebido integralmente, através de transferência bancária, e cujo preço lhe dá plena, total e irrevogável quitação; Valor da avaliação fiscal R\$288.000,00, dado pela Prefeitura de de Boa Vista/RR; e Valor para fins de Emolumentos R\$288.000,00. Consta do título que as partes, de comum acordo, dispensaram a apresentação das Certidões de feitos ajuizados e Negativa de Débitos Trabalhistas, responsabilizando-se civil e criminalmente. Consta também que foi pago o imposto de transmissão sobre bens imóveis-ITBI. Fica aqui arquivada a Negativa de Débitos Municipais, válida até 24.09.2023. Certifico que foi consultada a Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB, com resultado negativo, conforme Código Hash: 1a86. 78d0. 0e61. 24d7. 3084. a6a9. b43e. 9d58. cf4e. 5b4d; 466c. 6304. 5e6a. d090. 5ed6. 716a. d8ae. 12c7. 1c18. fddf e 05b2. 1f3b. c970. e639. ed52. fd40. 082b. b07a. 5873. 41ca. Dou fé. Boa Vista-RR, 27 de junho de</p>	



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

pag. 4  
Continua na página 05

Página 24 de 38







Valide aqui este documento

### JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA - RR  
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO 2-REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

14.723

03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHJZK-MYWMW-NP3GA-BKD8Z>

FICHA 03

MATRÍCULA N° 14.723

MATRÍCULA N°

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

#### MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES

ANOTAÇÕES

2023. *Morgana*  
**Morgana Lopes Nogueira**  
Escrevente Junior

SELO N° REGIMV096552LN24E2U7MKTSPN81, emitido em: 28/06/2023. Valor das custas: Emolumento: R\$ 2.197,55, FUNDEJURR: R\$219,76, FISCALIZAÇÃO: R\$ 109,88, FECOM: R\$ 109,88, ISSQN: R\$ 109,88, Selo: R\$ 5,00, Valor total: R\$ 2.751,95. Consulte em: <https://cidadao.portalselorr.com.br>.

AV-8-14723. Protocolo n° 242.017 de 22/06/2023, livro 1-AB. ATO PRATICADO: AVERBAÇÃO DE INSERÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. De acordo com Petição de 22 de junho de 2023, acompanhada de Certidão Negativa de Débitos Municipais n° 003028/2023.E, expedida eletronicamente pela Prefeitura Municipal de Boa Vista-RR, em 26 de junho de 2023, documentos esses que ficam aqui arquivados, foi inserida na presente Matrícula a Inscrição Imobiliária n° 01.04.327.0065.001.4, conforme consta dos referidos documentos. Dou fé. Boa Vista-RR, 27 de junho de 2023.

*Morgana*  
**Morgana Lopes Nogueira**  
Escrevente Junior

SELO N° REASVD096552SBR7NH3SZU1PJP51, emitido em: 28/06/2023. Valor das custas: Emolumento: R\$ 57,09, FUNDEJURR: R\$5,71, FISCALIZAÇÃO: R\$ 2,85, FECOM: R\$ 2,85, ISSQN: R\$ 2,85, Selo: R\$ 1,50, Valor total: R\$ 72,85. Consulte em: <https://cidadao.portalselorr.com.br>.



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



pag. 5

Continua na página 06



**LUCINOR JR**  
CORRETOR DE IMÓVEIS | PERITO AVALIADOR





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHJZK-MYWMW-NP3GA-BKD8Z>

**VERSO FICHA Nº**

**MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES**

ANOTAÇÕES

**1º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOA VISTA-RR  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**CERTIFICO** que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **14723**, do Livro de registro desta Serventia, **até as 10:59h de hoje**, a qual foi extraída pelo processo reprográfico do artigo 19, §1, da lei 6.015/73, cujo teor, supra mencionado está conforme o original. Dou fê. Boa Vista-RR, 20 de março de 2024. Eu, ANA KAROLINY LIMA DA SILVA FREITAS, Escrevente de Plataforma Digital, a fiz digitar, conferi, a subscrevo e assino. A presente Certidão é parte complementar e inseparável da referida matrícula, objeto do Requerimento de Certidão nº 357908.

**ANA KAROLINY LIMA DA SILVA FREITAS**  
Escrevente de Plataforma Digital  
**LILIAN LIMA DE SOUZA NUNES**  
Escrevente Substituta

SELOS NºS 000009655202000869058E6, 00000965520100081003FC9 emitido em: 20/03/2024. Valor das custas: Emolumento: R\$ 28,53, FUNDEJURR: R\$ 2,85, FISCALIZAÇÃO: R\$ 1,43, FECOM: R\$ 1,43, ISSQN: R\$ 1,43, Selo: R\$ 5,00, Valor total: R\$ 40,67. Consulte em: <https://selororaima.com.br/autenticidade-no-user>.

VALIDADE: 30(TRINTA) DIAS. QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDA ESTA CERTIDÃO.



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# Lote 080

Pedido de Certidão nº 358.017



Valide aqui este documento

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

MATRÍCULA 14724 FICHA 01

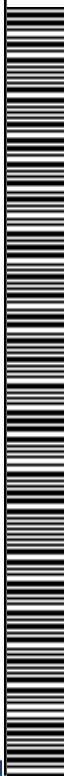
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P5EM-X8QGGB-DQVDP-64F22>  
MATRÍCULA N.º 14724

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p><b>MATRÍCULA Nº 14724.</b>  <b>IMÓVEL:</b> Domínio útil do Lote de terras urbano, aforado do Patrimônio Municipal nº 80 (antigo Lote nº 03), da Quadra nº 327 (antiga Quadra G-2), zona nº 04, Bairro Jardim Floresta, nesta Cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente, com a rua P-8, medindo 15,00 metros; Fundos, com parte da mesma Quadra, medindo 15,00 metros; Lado Direito, com o Lote nº 95, medindo 31,54 metros e Lado Esquerdo, com o Lote nº 65, medindo 30,47 metros, ou seja, a área de 465,07 m². <b>Titulares do domínio útil:</b> HENRIQUE LOPES DA SILVA / FILHO, técnico em construção, CI nº 20.633-RR e CIC nº 063.348.082 20 e sua mulher LUIZETE ARAÚJO DA SILVA, funcionária pública, CI nº 61.169-RR e CIC nº 188.690.842-72, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Cidade. Registro anterior: Matrícula nº 3401, às fls. 01 do atual livro 2-Registro Geral, deste Cartório. Dou fé. / Boa Vista-RR, 17 de maio de 1995. <i>Aranete Ferreira Ramos</i>  <b>Aranete Ferreira Ramos</b>  Oficial Substituto</p> <p><b>R-1-14724.</b> COMPRA E VENDA. <b>Transmitentes:</b> HENRIQUE LOPES DA SILVA FILHO, e sua mulher LUIZETE ARAÚJO DA SILVA, já qualificados na Matrícula. <b>Adquirente:</b> CARLOS VITOR VILHENA, brasileiro, casado com EDNA MARIA PIMENTEL VILHENA, em 21.01.71, sob o regime da "Comunhão de Bens", comerciante, CIC nº 338.685.147-91 e CI nº 23.637-RR, residente e domiciliado nesta Cidade. <b>Título:</b> Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 12 de maio de 1995, às fls. 182/184 do Livro nº 185, do Cartório Deusdete Coelho local. Valor: R\$1.350,00 nele incluído outros imóveis. Consta do título que foram pagos o laudêmio ao senhorio e o imposto "inter-vivus", conforme recibos nºs 304 e 298, datados de 10.5.95 e 053 datado de 05.5.95, e apresentada a Certidão Negativa de Débitos Municipais. Dou fé. Boa Vista-RR, 17 de maio de 1995. <i>Aranete Ferreira Ramos</i>  <b>Aranete Ferreira Ramos</b>  Oficial Substituto</p> <p><b>R-2-14724.</b> HIPOTECA CEDULAR. <b>Devedora:</b> MADEIRIC MADEIREIRA INDUSTRIAL E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ/MF nº 04.037.784/0001-83. <b>Dadores da garantia:</b> CARLOS VITOR VILHENA, brasileiro, comerciante, CI nº 23.637-SSP/RR, CPF nº 338.685.147-91, e sua mulher, EDNA MARIA PIMENTEL VILHENA, brasileira, empresária, CI nº 24.434-SSP/RR e CPF nº 030.699.662-68, residentes e domiciliados nesta Cidade. <b>Credor:</b> BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, e agência nesta Cidade, CNPJ/MF nº 00.000.000/4768-62. <b>Título:</b> Cédula de Crédito Industrial nº 2101297-0, emitida nesta Cidade, em 17 de outubro de 2003, da qual fica uma via arquivada nesta Serventia. Valor do débito: R\$47.304,00, garantido também por outros imóveis, pagáveis nesta praça, em 48 prestações mensais e sucessivas de valor nominal de</p>	<p>Vide Cancelamento na AV-3.</p>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
SAEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

pag. 1  
Continua na página 02

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: PJLSF WQRQ3 UN8LE NDY6D





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P5EM-X8QGB-DQVDP-64F22>

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>R\$985,50, cada uma delas acrescida de encargos básicos proporcionais aos valores nominais e encargos adicionais integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira parcela em 17.11.2004 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se a liquidar com a última, em 17.10.2008, todas as responsabilidades resultantes do título. Os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros básicos calculados com base na taxa de juros de longo prazo (TJLP). Sobre os valores acima citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à taxa nominal de 5,33% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 5,462% efetivos ao ano, debitados e capitalizados mensalmente, a cada data-base, inclusive durante o período de carência, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Em caso de inadimplência desta operação, sobre os saldos devedores diários incidirão, em substituição aos encargos de normalidade: a) comissão de permanência à taxa de mercado, conforme faculta a Resolução nº 1.129, de 15.5.86, do Conselho Monetário Nacional; b) juros moratórios à taxa efetiva de 1% ao ano e c) multa de 10%, calculados e exigível no último dia de cada mês, sobre os valores em atraso a serem parcialmente pagos, e na liquidação do saldo devedor, sobre o montante inadimplido, tudo mediante as cláusulas e condições do título. Hipoteca Cedular feita em primeiro grau e sem concorrência. Anexo: Orçamento de Aplicação do Crédito Dou f. Boa Vista-RR, 20 de outubro de 2003.</p> <p style="text-align: right;"><i>Neril de Faria Albernaz</i> Oficial</p> <p><b>AV-3-14724. CANCELAMENTO DE HIPOTECA.</b> De acordo com petição de 22 de novembro de 2019, acompanhada de Autorização da Credora, expedida em 21 de novembro de 2019, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, a Hipoteca de que trata o R-2-14724 retro, fica cancelada para todos os fins e efeitos de direito, em virtude da liquidação do débito. Dou fé. Boa Vista-RR, 29 de novembro de 2019.</p> <p style="text-align: center;"><i>Stephanie Kruff F. Rodrigues Reis</i> Stephanie Kruff F. Rodrigues Reis Escrevente Substituta</p> <p>SELO Nº AVECANO96552TFS4X9KJEMNJ3042, emitido em: 03/12/2019. Valor das custas: Emolumento: R\$ 80,60, FUNDEJURR: R\$8,05, FISCALIZAÇÃO: R\$ 4,05, FECOM: R\$ 4,05, ISSQN: R\$ 4,05, Selo: R\$ 2,50, Valor total: R\$ 103,30. Consulte em: <a href="https://cidadao.portalselorr.com.br">https://cidadao.portalselorr.com.br</a>.</p> <p><b>AV-4-14724. Protocolo nº 241.103 de 29/05/2023, livro 1-AB. ATO PRATICADO: AVERBAÇÃO DE DIVÓRCIO.</b> De acordo com petição de 29 de maio de 2023, acompanhada de Petição Inicial de 17 de março de 2005 e Termo de Ratificação de 17 de março de 2005, expedidos pela Justiça Especial Móvel desta Comarca, extraída dos Autos de Divórcio Direto Consensual nº 000589/05, requerida por CARLOS VITOR VILHENA, já qualificado e EDNA MARIA PIMENTEL VILHENA, brasileira, funcionária pública aposentada, residente e domiciliada à Rua Vitorino Pinto, nº 91, Bairro 31 de Março, nesta Cidade, CI nº 24434-SSP/RR e CPF nº 030.699.662-68, endereço eletrônico: Não declarado, foi alterado o estado civil</p>	

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

pag. 2  
Continua na página 03

Página 28 de 38





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P5EM-X8QGB-DQVDP-64F22>

FICHA 02  
MATRÍCULA N° 14.724

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

### JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA - RR  
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO 2-REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

14.724

02

#### MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES

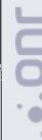
ANOTAÇÕES

dos mesmos, de casados para divorciados, conforme sentença proferida em 17 de março de 2005, pela MMª. Juíza de Direito da referida Justiça Especial Móvel, Drª Tânia Maria Vasconcelos Dias, publicada em audiência e intimadas as partes, sendo que a mulher voltou a usar o nome de solteira, ou seja, EDNA MARIA DE BARROS PIMENTEL, sendo que o imóvel retro matriculado não foi objeto de Partilha, permanecendo em condomínio, na proporção de 50% para cada um. Dou fé. Boa Vista-RR, 02 de junho de 2023.

*Morgana Lopes Nogueira*  
Escritor(a) Júnior

SELO N° REASVDO965527ESCM9L6MOV1QHE27, emitido em: 05/06/2023. Valor das custas: Emolumento: R\$ 57,09, FUNDEJURR: R\$5,71, FISCALIZAÇÃO: R\$ 2,85, FECOM: R\$ 2,85, ISSQN: R\$ 2,85, Selo: R\$ 1,50, Valor total: R\$ 72,85. Consulte em: <https://cidadao.portalselorr.com.br>.

R-5-14724. Protocolo n° 242.016 de 22/06/2023, livro 1-AB. ATO PRATICADO: REGISTRO DE COMPRA E VENDA. Transmitedores: CARLOS VITOR VILHENA, brasileiro, divorciado, conforme fotocópia da Certidão de Casamento com Averbação do Divórcio, extraída do Termo n° 03.308, livro n° 002, às fls. 111, da Serventia de Registro Civil da Comarca de Senador Guiomard-AC, declarando que não possui união estável, responsabilizando-se civil e criminalmente, marceneiro, CNH n° 00476625960-DETRAN/RR e CPF n° 338.685.147-91, residente e domiciliado à Rua Sizenando C. Carvalho, n° 1095, Bairro Jardim Floresta, nesta Cidade, endereço eletrônico: Não declarado e EDNA MARIA DE BARROS PIMENTEL, brasileira, divorciada, conforme fotocópia da Certidão de Casamento com Averbação do Divórcio, extraída do Termo n° 03.308, livro n° 002, às fls. 111, da Serventia de Registro Civil da Comarca de Senador Guiomard-AC, declarando que não possui união estável, responsabilizando-se civil e criminalmente, aposentada, CI n° 24434-SESP/RR e CPF n° 030.699.662-68, residente e domiciliada à Rua Vitorino Pinto, n° 91, Bairro 31 de Março, nesta Cidade, endereço eletrônico: não informado. Adquirente: WSK EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA, com sede à Rua Lindolfo Bernardo Coutinho, n° 2410, Bairro Tancredo Neves, nesta Cidade, CNPJ n° 02.246.183/0001-55, endereço eletrônico: não informado, representada por seu sócio administrador, LUIZ TOMAZ BENEVIDES DA COSTA, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Rua Francisco Loureiro, n° 185, Bairro Ponta Negra, na cidade de Manaus-AM, CI n° 1548015-1-SESP/AM e CPF n° 726.223.262-20, endereço eletrônico: não informado, conforme 18ª Transformação de Sociedade LTDA, datada de 14.06.2021, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Roraima sob n° 14600020781 em 21.06.2021, documento esse arquivado nesta Serventia. Título: Traslado de 16.06.2023, Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 02 de junho de 2023, às fls. 78/79, do livro n° 663, do 1º Ofício de Notas local. Do valor: Valor da transação declarado pelas partes R\$212.000,00, importância essa que os vendedores declararam haver recebido integralmente, através de transferência bancária, e cujo preço lhe dá plena, total e irrevocável quitação: Valor da avaliação fiscal R\$212.000,00.



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

pag. 3

Continua na página 04





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P5EM-X8QGB-DQVDP-64F22>

02  
VERSÃO FICHANº

**MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES**

ANOTAÇÕES

dado pela Prefeitura de de Boa Vista/RR; e Valor para fins de Emolumentos R\$212.000,00. Consta do título que as partes, de comum acordo, dispensaram a apresentação das Certidões de feitos ajuizados e Negativa de Débitos Trabalhistas, responsabilizando-se civil e criminalmente. Consta também que foi pago o imposto de transmissão sobre bens imóveis-ITBI. Fica aqui arquivada a Negativa de Débitos Municipais, válida até 25.07.2023. Certifico que foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com resultado negativo, conforme Código Hash: 1a86. 78d0. 0e61. 24d7. 3084. a6a9. b43e. 9d58. cf4e. 5b4d; 466c. 6304. 5e6a. d090. 5ed6. 716a. d8ae. 12c7. 1c18. fddf e 05b2. 1f3b. c970. e639. ed52. fd40. 082b. b07a. 5878. 41ca. Dou fé. Boa Vista-RR, 27 de junho de 2023.

Morgana Lopes Nogueira  
Escrivente Junior

SELO Nº REGIMV096552JE086ILT79BYWH06, emitido em: 28/06/2023. Valor das custas: Emolumento: R\$ 2.197,55, FUNDEJURR: R\$219,76, FISCALIZAÇÃO: R\$ 109,88, FECOM: R\$ 109,88, ISSQN: R\$ 109,88, Selo: R\$ 5,00, Valor total: R\$ 2.751,95. Consulte em: <https://cidadao.portalselorr.com.br>.

AV-6-14724. Protocolo nº 242.017 de 22/06/2023, livro 1-AB. ATO PRATICADO: AVERBAÇÃO DE INSERÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. De acordo com Petição de 22 de junho de 2023, acompanhada de Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 001776/2023.E, expedida eletronicamente pela Prefeitura Municipal de Boa Vista-RR, em 26 de abril de 2023, documentos esses que ficam aqui arquivados, foi inserida na presente Matrícula a Inscrição Imobiliária nº 01.04.327.0080.001.6, conforme consta dos referidos documentos. Dou fé. Boa Vista-RR, 27 de junho de 2023.

Morgana Lopes Nogueira  
Escrivente Junior

SELO Nº REASVD096552CYQY47CAZFLL5B70, emitido em: 28/06/2023. Valor das custas: Emolumento: R\$ 57,09, FUNDEJURR: R\$5,71, FISCALIZAÇÃO: R\$ 2,85, FECOM: R\$ 2,85, ISSQN: R\$ 2,85, Selo: R\$ 1,50, Valor total: R\$ 72,85. Consulte em: <https://cidadao.portalselorr.com.br>.



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

pag. 4  
Continua na página 05





Valide aqui  
este documento



Registro de Imóveis  
Boa Vista - Roraima



PODER JUDICIÁRIO

### 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOA VISTA-RR CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P5EM-X8QGB-DQVDP-64F22>

**CERTIFICO** que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **14724**, do Livro de registro desta Serventia, **até as 09:12h de hoje**, a qual foi extraída pelo processo reprográfico do artigo 19, §1, da lei 6.015/73, cujo teor, supra mencionado está conforme o original. Dou fê. Boa Vista-RR, 21 de março de 2024. Eu, ANA KAROLINY LIMA DA SILVA FREITAS, Escrevente de Plataforma Digital, a fiz digitar, conferi, a subscrevo e assino. A presente Certidão é parte complementar e inseparável da referida matrícula, objeto do Requerimento de Certidão nº 358017.

**ANA KAROLINY LIMA DA SILVA FREITAS**  
Escrevente de Plataforma Digital  
**LILIAN LIMA DE SOUZA NUNES**  
Escrevente Substituta

SELOS NºS 0000096552020009242594E, 000009655201000811050A9 emitido em: 21/03/2024. Valor das custas: Emolumento: R\$ 28,53, FUNDEJURR: R\$ 2,85, FISCALIZAÇÃO: R\$ 1,43, FECOM: R\$ 1,43, ISSQN: R\$ 1,43, Selo: R\$ 5,00, Valor total: R\$ 40,67. Consulte em: <https://selororaima.com.br/autenticidade-no-user>.

VALIDADE: 30(TRINTA) DIAS. QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDA ESTA CERTIDÃO.

Registro de Imóveis  
Boa Vista - Roraima

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Av. Brg. Eduardo Gomes, 3435 - Mecejana - CEP 69.304-015 - Boa Vista-Roraima  
Fone: (95) 3224-4874 / 3224-0756 CNPJ:05.956.636/0001-25

pag. 5

Página 31 de 38



**LUCINOR JR**  
CORRETOR DE IMÓVEIS | PERITO AVALIADOR

Av. José Tabirá Alencar de Macedo, 631, Caranã - Boa Vista/Roraima - Cep. 69313-595  
CRECI 4753 PF AM/RR | [lucinorvendas@gmail.com](mailto:lucinorvendas@gmail.com) | 95-99118-4466

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: PJLSF WQRQ3 UN8LE NDY6D



## ESCRITURA PÚBLICA DOS LOTES



### CARTÓRIO LOUREIRO

1º OFÍCIO DE NOTAS, PROTESTO E REGISTRO DE BOA VISTA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Av. Ville Roy, 5636, Centro - CEP 69.301-000  
TEL. (95) 3624-3050 - C.N.P.J.: 24.383.786/0001-31  
E-mail: loureironotas@gmail.com - Whatsapp: (95) 99961-6097  
BOA VISTA - RORAIMA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO: 0663 - FOLHA: 078 - PROTOCOLO: 090373

### TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ **CARLOS VITOR VILHENA** e outra, E DE OUTRO LADO **WSK EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CONFORME ABAIXO SE DECLARA.

Saibam quantos a presente Escritura Pública de Compra e Venda virem, que aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três (02/06/2023), nesta cidade de Boa Vista, Capital do Estado de Roraima, República Federativa do Brasil, neste Tabelionato perante mim Escrevente Autorizado, foi realizada Escritura Pública de Compra e Venda em observância ao Provimento nº 100/2020 que dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado e dá outras providências. Conforme determinam os artigos 3º e 4º da referida norma, foram realizados I - **videoconferência notarial** para captação do consentimento das partes sobre os termos do ato jurídico; II - **concordância expressada** pelas partes com os termos do ato notarial eletrônico; III - **assinatura digital** pelas partes, exclusivamente através do e-Notariado; IV - **assinatura do Tabelião** de Notas com a utilização de certificado digital ICP-Brasil; V - **uso de formatos de documentos** de longa duração com assinatura digital. A gravação da videoconferência notarial atendeu aos critérios normativos, do que dou fé. Ainda segundo o art. 30 do mesmo Provimento, fica autorizada a realização de ato **notarial híbrido**, com uma das partes assinando fisicamente o ato notarial e as outras, à distância, o que é o caso desta escritura que possui natureza híbrida. Com efeito, perante mim Escrevente Autorizado, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como **OUTORGANTES VENDEDORES CARLOS VITOR VILHENA**, brasileiro, filho de Vitor Vilhena Modesto e Carlota Modesto de Sousa, nascido no dia 20/09/1951, em Rio Branco-AC, divorciado e não possui relacionamento que configure união estável, de acordo com a Lei 9.278/96, marceneiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00476625960 DETRAN/RR e inscrito no CPF/MF sob o nº 338.685.147-91, residente e domiciliado na: Rua Sizenando C. Cavalcante, nº 1095, Bairro Jardim Floresta, nesta cidade de Boa Vista-RR, endereço eletrônico: não informado, e, **EDNA MARIA DE BARROS PIMENTEL**, brasileira, filha de Milton de Barros Pimentel e Maria de Oliveira Pimentel, nascida no dia 19/07/1950, em Boa Vista-RR, divorciada e não possui relacionamento que configure união estável, de acordo com a Lei 9.278/96, aposentada, portadora da Cédula de Identidade nº 24434 SESP/RR e inscrita no CPF/MF sob o nº 030.699.662-68, residente e domiciliada na Rua Vitorino Pinto, nº 91, Bairro 31 de Março, nesta cidade de Boa Vista-RR, endereço eletrônico: não informado, ambos declarando sob as penas da lei que o estado civil permanece inalterado e que não vivem em união estável, responsabilizando-se civil e criminalmente; e de outro lado como **OUTORGADA COMPRADORA WSK EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, pessoa jurídica com direito privado, com sede na Rua Lindolfo Bernardo Coutinho, nº 2410, Bairro: Tancredo Neves, CEP: 69.313-527, nesta Capital de Boa Vista/RR, inscrita no C.N.P.J. sob o número 02.246.183/0001-55, neste ato representada por seu sócio administrador **LUIZ TOMAZ BENEVIDES DA COSTA**, brasileiro, filho de Luiz da Costa e Sonia Maria Benevides da Costa, nascido no dia 14/07/1982, em Manaus-AM, casado e não possui relacionamento que configure união estável, de acordo com a Lei 9.278/96,

Avenida Ville Roy, Nº 5636, Centro - CEP: 69301-000 - Boa Vista - RR | atendimento@cartorioloureiro.com.br | 95-3624-3050

www.cartorioloureiro.com.br

cartorioloureiro

cartorioloureiro

cartorioloureiro

Rodrigo Andrade Valério  
Escrevente Autorizado  
Cartório Loureiro



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFÍCIO DE NOTAS, PROTESTO E REGISTRO DE BOA VISTA

TABELIÃO - Bel. Joziel Silva Wariss Loureiro

Av. Ville Roy, 5636, Centro - CEP 69.301-000  
TEL. (95) 3624-6097 - (95) 3224-9060 - C.N.P.J.: 24.383.786/0001-31  
E-mail: loureironotas@gmail.com - Whatsapp: (95) 99961-6097  
BOA VISTA - RORAIMA

LIVRO: 0663 - FOLHA: 078V - PROTOCOLO: 090373

empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1548015-1 SESP/AM e inscrito no CPF/MF sob o nº 726.223.262-20, residente e domiciliado na Rua Francisco Loureiro, nº 185, Bairro Ponta Negra, na cidade de Manaus-AM, endereço eletrônico: não informado, os presentes reconhecidos entre si e meus conhecidos a vista dos documentos acima citados, cuja capacidade dou fé e a seguir declararam inequivocadamente sua vontade conforme as cláusulas que se seguem: I) - **DOS IMÓVEIS:** por justo título os OUTORGANTES VENDEDORES são proprietários e legítimos possuidores dos seguintes imóveis: **a)** domínio útil do lote de terras urbano, aforado do Patrimônio Municipal nº 80 (antigo lote nº 03), da Quadra nº 327 (antiga Quadra G-2), Zona 04, Bairro Jardim Floresta, nesta cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente com a Rua P-8, medindo 15,00 metros; Fundos com parte da mesma Quadra, medindo 15,00 metros; Lado Direito com o lote nº 95, medindo 31,34 metros, e Lado Esquerdo com o lote nº 65, medindo 30,47 metros, com a área total de 465,07 m², devidamente registrado no Serviço do Registro de Imóveis desta Comarca no livro nº 2/Registro Geral, às fls. 01 - **Matrícula 14724**; com avaliação fiscal no valor de **R\$ 120.736,63** (cento e vinte mil e setecentos e trinta e seis reais e sessenta e três centavos); **b)** domínio útil do lote de terras urbano nº 65 (antigo lote nº 02), da Quadra nº 327 (antiga Quadra G-2), Bairro Jardim Floresta, Zona 04, nesta cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente com a Rua Sizenando do Carmo Cavalcante (antiga Rua P-8), medindo 19,60 metros; Fundos com parte dos lotes nºs 60 e 354, (com parte da mesma quadra), medindo 22,51 metros; Lado Direito com o lote nº 80, medindo 30,47 metros, e Lado Esquerdo com o lote nº 50, medindo 28,75 metros, com a área total de 628,83 m², devidamente registrado no Serviço do Registro de Imóveis desta Comarca no livro nº 2/Registro Geral, às fls. 01 - **Matrícula 14723**; com avaliação fiscal no valor de **R\$ 94.544,10** (noventa e quatro mil e quinhentos e quarenta e quatro reais e dez centavos); II) - **DA LEGITIMIDADE PARA VENDER:** Os outorgantes vendedores adquiriram os imóveis através dos R-1 das respectivas matrículas; III) - **DO PREÇO e FORMA DE PAGAMENTO:** Que a venda dos referidos imóveis se deu pelo preço certo e ajustado de **R\$ 212.000,00** (duzentos e doze mil reais) e **R\$ 288.000,00** (duzentos e oitenta e oito mil reais), respectivamente, totalizando **R\$ 500.000,00** (quinhentos mil reais), que os Outorgantes Vendedores confessam e declaram haverem recebido de Outorgada Compradora, em transferência bancária, em moeda corrente nacional e cujo preço lhes dá plena e geral quitação para nada mais exigirem, de presente e de futuro, por si, herdeiros e sucessores, com relação a esta transação; IV) - **DA TRANSMISSÃO DE DIREITOS:** Então, os outorgantes vendedores, vendem à outorgada compradora, como de fato vendido têm, os descritos bens, obrigando-se eles outorgantes vendedores a fazerem a presente transação sempre boa, firme e valiosa e responder pela evicção quando chamados à autoria, podendo o outorgado comprador empossar-se desde já do bem vendido, pois à ele transferem, neste ato, todo o direito, ação e posse que sobre o mesmo vinham exercendo, efetivando-se o domínio com o registro desta Escritura na Serventia de Registro de Imóveis Competente; V) - **DA AUTORIZAÇÃO PARA REGISTRO:** Pelas partes contratantes me foi dito que requerem e autorizavam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros, averbações, cancelamentos, prenotações se necessárias, tudo à perfeita regularização desta, independentemente de quaisquer solicitações ou petições a serem assinadas; Isento do pagamento do Laudêmio, conforme Lei Municipal nº 428, de 10.07.97. VI) - **DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI:** Foram recolhidos os impostos devidos, no valor de **R\$ 3.180,00** (três mil e cento e oitenta reais), com recibo do Banco Santander, pago no dia 18/04/2022; e, no valor de **R\$ 4.320,00** (quatro mil e trezentos e vinte reais), com recibo do Banco Santander, pago no dia 18/04/2022; que fica

Rodrigo Andrade Valério  
Escritor Autorizado  
Cartório Loureiro





# CARTÓRIO LOUREIRO

1º OFÍCIO DE NOTAS, PROTESTO E REGISTRO DE BOA VISTA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Av. Ville Roy, 5636, Centro - CEP 69.301-000  
TEL. (95) 3624-3050 - C.N.P.J.: 24.383.786/0001-31  
E-mail: loureironotas@gmail.com - Whatsapp: (95) 99961-6097  
BOA VISTA - RORAIMA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO: 0663 - FOLHA: 079 - PROTOCOLO: 090373

arquivado neste Tabelionato. **VII) DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES:** Que foi apresentado: Certidões de Inteiro Teor. As partes dispensam, a apresentação das certidões de feitos ajuizados, municipais e débitos trabalhistas, responsabilizando-se civil e criminalmente. **VIII) - DAS DECLARAÇÕES:** Os outorgantes vendedores declaram, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra eles nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais que envolva o imóvel acima citado e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, conforme o disposto no parágrafo 3º do artigo 1º do Decreto n.º 93.240/86, bem como foram orientados pelo Escrevente Autorizado a possibilidade de obtenção da Certidão Negativa de débitos trabalhistas, Recomendação do CNJ nº 03, bem como, declaram sob as penas da Lei e para fins do Provimento nº 83/2019 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que: a) não se enquadra como pessoa politicamente exposta (PPE), bem como familiar ou estreito colaborador de PPE, nos termos da Resolução nº 29/2017 do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF); b) não se enquadra e não mantém relação profissional ou pessoal com pessoa investigada ou acusada de terrorismo e/ou sancionada pelo Conselho de Segurança da Organização das Nações Unidas (ONU); **IX) - DA ACEITAÇÃO:** Pela OUTORGADA COMPRADORA me foi dito que aceita esta Escritura em todos os seus expressos termos, por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado entre ele e os outorgantes vendedores, bem como aceita as declarações dos outorgantes vendedores contidas no item VIII. Certifico que foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens CNIB, com resultado negativo, conforme código HASH: 720f.fc01.7b18.beb6.361f.8234.b8ae.3347.1154.7cf7, referente ao CPF: 338.685.147-91; HASH: ef82.4c31.f45b.0756.304b.a1d6.df49.2d73.6b12.fa12, referente ao CPF: 030.699.662-68. Assim o disseram perante mim que esta escritura ouviram, leram e assinam. **DA ASSINATURA PELO E-NOTARIADO:** A assinatura do Sr. **LUIZ TOMAZ BENEVIDES DA COSTA**, foi aposta na presente escritura perante este Escrevente de forma digital, em procedimento de videoconferência. Dispensadas as testemunhas nos termos da Lei nº 6.952, de 06.11.81, publicada no D.O.U, de 10.11.81. Dou fé. Emitida DOI - Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da SRF Dou fé. Eu, (Juliana Andrade Valério), Auxiliar de Serviço Notarial, que a digitei, lavrei, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. Eu, Sharnayta dos Santos Cavalcante, Escrevente Autorizado, dou fé e assino. (a.a.) **CARLOS VITOR VILHENA, EDNA MARIA PIMENTEL VILHENA, LUIZ TOMAZ BENEVIDES DA COSTA.**Nada mais. Traslada em seguida. Eu, \_\_\_\_\_ a subscrevo e assino em público e raso. Valor das custas: Emolumentos: 4.247,14, FUNDEJURR: R\$ 424,72, FISCALIZAÇÃO: R\$ 212,36, FECOM: R\$ 212,36, ISS: R\$ 212,36, SELO: 10,00, Total: R\$ 5.318,94.

O referido é verdade e dou fé.  
Boa Vista/RR, 16 de junho de 2023

Número do selo: ESCPUB15834574V1EBUGD1TLZJ51, ESCPUB158345DSTLUILW13JWXP84  
Consulte seu selo em: <https://cidadao.portalselorr.com.br>



Avenida Ville Roy, Nº 5636, Centro - CEP: 69301-000 - Boa Vista - RR | atendimento@cartorioloureiro.com.br | 95 3624.3050

[www.cartorioloureiro.com.br](http://www.cartorioloureiro.com.br)

[cartorioloureiro](https://www.facebook.com/cartorioloureiro)

[cartorioloureiro](https://www.instagram.com/cartorioloureiro)

[cartorioloureiro](https://www.youtube.com/channel/UC...)

Rodrigo Andrade Valério  
Escrevente Autorizado  
Cartório Loureiro



Av. José Tabirá Alencar de Macedo, 631, Caraná - Boa Vista/Roraima - Cep. 69313-595  
CRECI 041 F RR | [lucinorvendas@gmail.com](mailto:lucinorvendas@gmail.com) | 95-99118-4466

## 21.3 Declaração de Avaliação COFECI

Anexo V

**COFECI**  
**27ª Região - Roraima**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

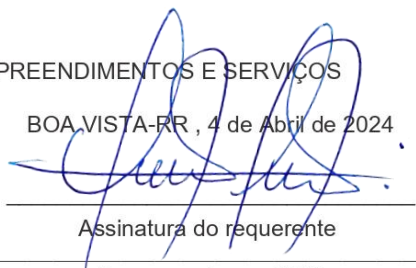
Nome do Corretor de Imóveis: Lucinor de Souza Barros Junior, CPF nº 74979418287, RG nº 203422 SSP/RR, CRECI nº 41, Endereço: Av Emília da Silava Lavor 1691 Carana, Boa Vista-RR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: WSK EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS

BOA VISTA-RR, 4 de Abril de 2024



Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 067741



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 067741, 4 de Abril de 2024



## 21.4 Tabela de Vida Útil de Imóveis

### Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50



## 21.5 Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

### Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

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



## 21.6 Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80

