



PARECER TÉCNICO DE

AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

RUA INTEGRAÇÃO NACIONAL N°2062 BAIRRO ALTO ALEGRE , SÃO FRANCISCO DO
GUAPORÉ-RO CEP;76.935.000 WHATSAPP:69.98458.2502 CEL.69.99318.7991

ÍNDICE

01 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL	01/03
02 - LAUDO DE AVALIAÇÃO E CROQUI	04/05
03 - CALCULO DA BENFEITORIA	06
04 - COORDENADAS E FOTOS	07
05 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO	08
06 - CERTIDÃO DE REGURALIDADE, CRECI-RO	09

01

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE COMPRA E VENDA**

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Compra e Venda de um lado o Sr. **DARCI FERREIRA DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 474480 SSP/RO e Inscrito no CPF sob nº 422.619.452-72 e a Srª. **ELMA PEREIRA FUZARI DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, devidamente inscrita no RG nº 000908788 SEDDC/RO e CPF nº 857.315.792-53, residentes e domiciliados na Rua Manaus, nº 2741, Bairro Alto Alegre, Ponto Comercial (Comercial Oliveira) em São Francisco do Guaporé estado de Rondônia de ora em diante denominado simplesmente de **"VENDEDORES"**, e de outro lado o Sr. **GIVANILDO DE PAULA COSTA**, brasileiro, solteiro, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG nº 530773 - SSP/RO e Inscrito no CPF sob nº 632.561.182-91, residente e domiciliado na Rua Jaguaribe, nº 4121, Bairro Centro em Rolim de Moura estado de Rondônia, de ora em diante denominado simplesmente de **"COMPRADOR"** tem, entre si justo e contratado o que se expõe nas seguintes cláusulas e condições que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: Os signatários é legítimos possuidores de fato e de direito de posse sobre uma área urbana de terras como abaixo citamos:

01 IMÓVEL URBANO LOTE 003, QUADRA 002, SETOR 01 - COM MEDIDA 15 X 40 MTS (QUINZE METROS DE FRENTE E FUNDO POR QUARENTA METROS NAS LATERAIS), LOCALIZADO NA RUA RONDÔNIA, LATERAL COM A RUA MANAUS Nº 3632, BAIRRO ALTO ALEGRE EM SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ - RO

BENFEITORIAS: 01 (Uma) casa de madeira com medida 06X08 (Seis por Oito Metros).

CLAUSULA SEGUNDA: O preço ora ajustado e no valor de **R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais)**, sendo pago à vista em moeda corrente neste país.

CLAUSULA TERCEIRA: Em razão do presente contrato o comprador desde já, entra na posse definitiva do bem objetivado, podendo o mesmo usufruir na melhor forma que entender e for conveniente.

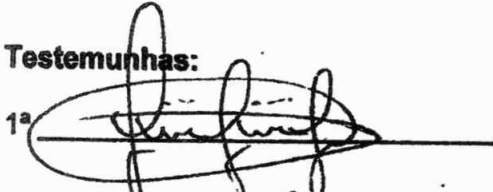
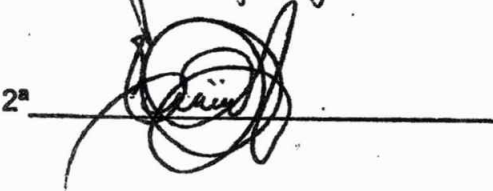
CLAUSULA QUARTA: O presente contrato; para todos os fins e efeitos de direito, é feito em caráter **IRREVOGAVEL e IRRETRATAVEL**, não se admitindo arrependimento de qualquer das partes, seus herdeiros ou sucessores, sob qualquer pretexto ou alegação.

Para qualquer ação fundada as partes aceitam e elegem o foro da comarca de São Francisco do Guaporé - RO, rejeitando-se quaisquer outros por mais privilegiados que sejam.

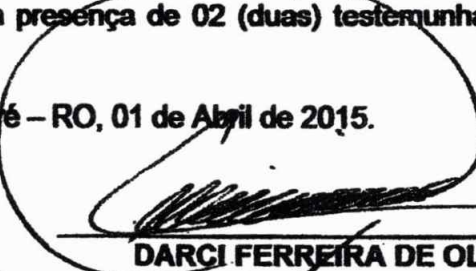
E, por se acharem justas e contratadas, ambas as partes, firmam o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas maiores e capazes para que o mesmo tenha valor legal.

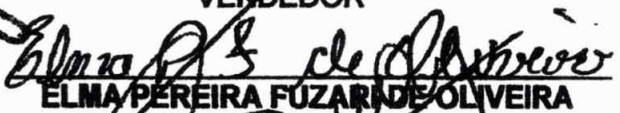
São Francisco do Guaporé - RO, 01 de Abril de 2015.

Testemunhas:

1ª 
2ª 




DARCI FERREIRA DE OLIVEIRA
VENDEDOR


ELMA PEREIRA FUZARI DE OLIVEIRA
VENDEDORA


GIVANILDO DE PAULA COSTA
COMPRADOR

 TABELIONATO
FERNANDES

 TABELIONATO
FERNANDES

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO FRANCISCO DO GUAPORE

(Página: 1 / 1)

Data: 20/07/2020 10:45

Sistema CECAM

Exercício: 2020

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2020]

SAO FRANCISCO DO GUAPORE

Usuário: eliezio

Imovel: 2086 Inscrição Imóvel : 01.002.003.00
Inscrição Anterior:

Endereço : 20 - RUA - RONDÔNIA Nr.3632

Andar : Apto :

Complemento :

Bairro : CENTRO

Quadra/Lote(Fiscal) : 002 / 003

CEP : 76935-000

Loteamento : 1 - SAO FRANCISCO

Quadra/Lote (Loteamento) : / REG. FUND. URBANA

Zoneamento : /

1º Total Sub-Lotes: 0

Proprietário : 7140 - GIVANILDO DE PAULA COSTA

NPJ/CPF : 632.561.182-91

RG : 530773

Endereço : Av. GUAPORÉ Nr.S/N

Andar : Apto :

Complemento :

Bairro : CENTRO

CEP : 76935-000

F: RO Cidade : SAO FRANCISCO DO GUAPORE

Telefone : 84659370

mail:

Compromissário : 7140 - GIVANILDO DE PAULA COSTA

NPJ/CPF : 632.561.182-91

RG : 530773

Endereço : Av. GUAPORÉ Nr.S/N

Andar : Apto :

Complemento :

Bairro : CENTRO

CEP : 76935-000

F: RO Cidade : SAO FRANCISCO DO GUAPORE

Telefone : 84659370

mail:

Ind. Entrega : RUA - RONDÔNIA Nr. 3632

Andar : Apto :

Complemento :

Bairro : CENTRO

CEP : 76935-000

F: RO Cidade : SAO FRANCISCO DO GUAPORE

Dados do Terreno

Área Terreno : 600,00

Fração Área Comum Terreno: 0,00

Valor M2 Terreno : 5,18

Valor Venal Territ. : 6.216,00

Deficiente VVT : 5,85

Fração Ideal : 0,00

Índice Fração Área : 0,0000000000

Índice Gleba : 0,0000

Índice Caract. Terreno : 2,0000

Índice Testada : 0,0000

Índice Zona : 2 ZONA 2

Índice Setor : 1 - SETOR 1

Dados da Edificação Principal

Área Construída : 85,28

Fração Área Comum Constr.: 0,00

Valor M2 Construído : 34,56

Valor Venal Edific. : 2.947,27

Coefficiente VVE : 5,85

Ano Construção : 0

Área Total Construída : 85,28

Fator Obsolescência : 0,0000

Categoria : -

Edificação Secundária : -

Classe : -

Pontuação : -

Fator Caract. Construção : 1,0000

Índice Construção : 1 - RESIDENCIAL

Índice Cobrança : 1 - Cálculo IPTU/TAXAS

Informações Adicionais

Índice Principal : 15,00

Índice 2 : 0,00

Índice 3 : 0,00

Índice 4 : 0,00

Índice 5 : 0,00

Zona1 : 2,00

Zona2 : -

Zona3 : -

Zona4 : -

Zona5 : -

Impostos Auxiliares (Descrição e Valor)

Índice Número : 017/2013

Índice Matrícula : -

Cartório : 1

TAXAS COBRADAS

02 - ILUMINACAO PUBLICA -> 0,00

03 - TAXA DE COLETA DE LIXO -> 207,36

04 - PROGRAMA EU RECICLO -> 0,00

Índice de Expediente -> 17,28

Índice Quota : 1,00

Índice Valor Venal Imóvel : 9.163,27

Índice Valor Imposto : 91,63

Índice Valor Taxas : 224,64

Índice Valor Excedente : 0,00

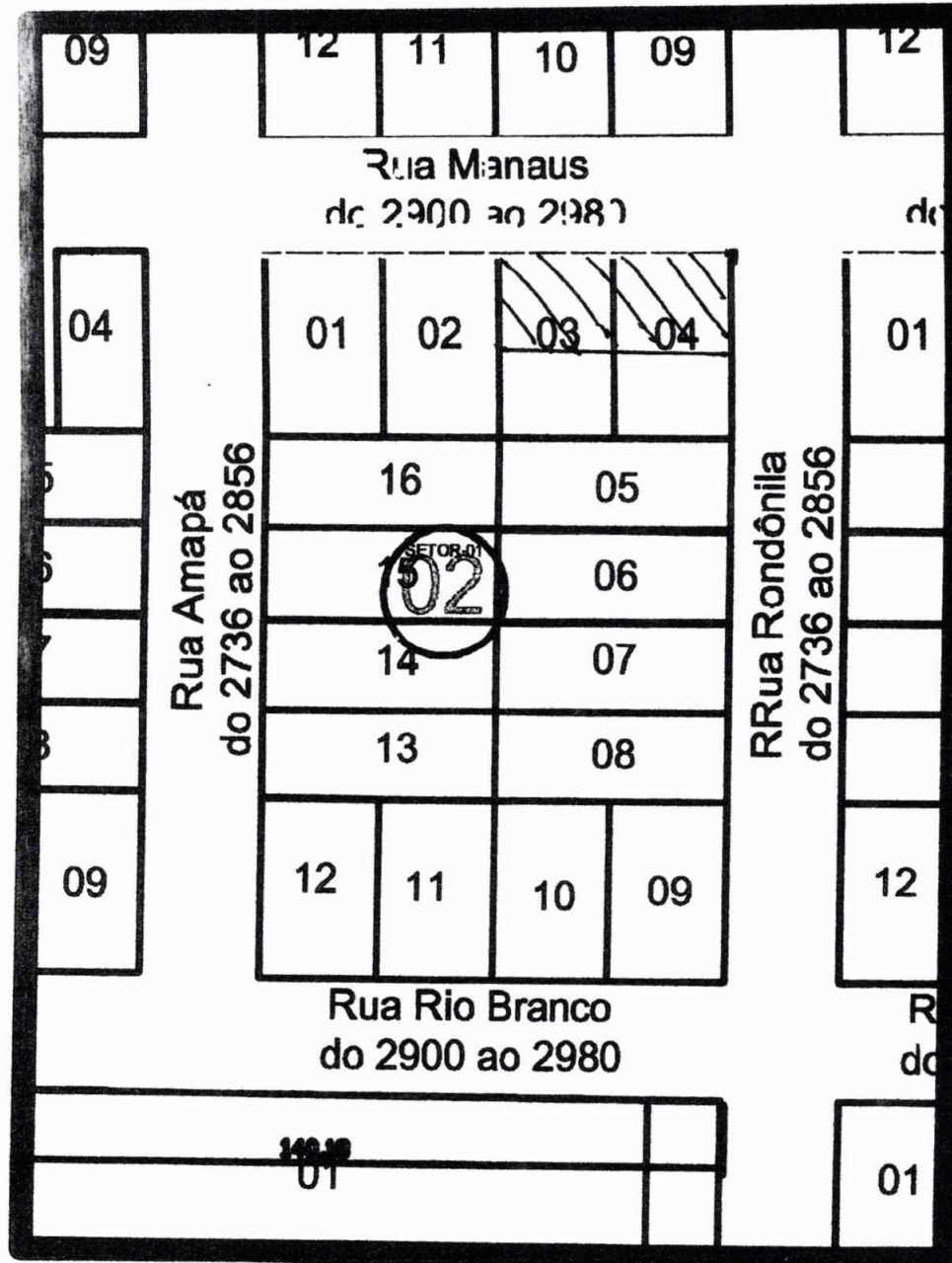
Valor Imposto/Taxa : 316,27

Imposto Parcelas : 0,00

Parcela Única : 283,60

Taxas Parcelas : 20,79

Valor Venal Exced. : 0,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADÓLOGICA DE IMÓVEL

PROPONENTE:

Nome/Razão Social: Givanildo de Paula Costa

CPF: 632.561.182-91

Endereço: Rua Jaguaribe N°4121 Bairro Centro

Município/UF: Rolim de Moura – RO

PROPRIETÁRIO: Givanildo de Paula Costa

CPF: 632.561.182-91

Endereço: Rua Jaguaribe N° 4121 Bairro Centro

Município/UF: Rolim de Moura – RO.

**FINALIDADE: Levantamento Patrimonial (LPA) com fins de avaliação
Mercadológico de imóvel urbano para perspectiva de vendas - em São
Francisco do Guaporé-RO.**

DATA DA VISTORIA: 20/07/2020 AS 09.00 HORAS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: Rua Rondônia esquina com a Rua Manaus.

Número: 3632

Bairro: Alto Alegre

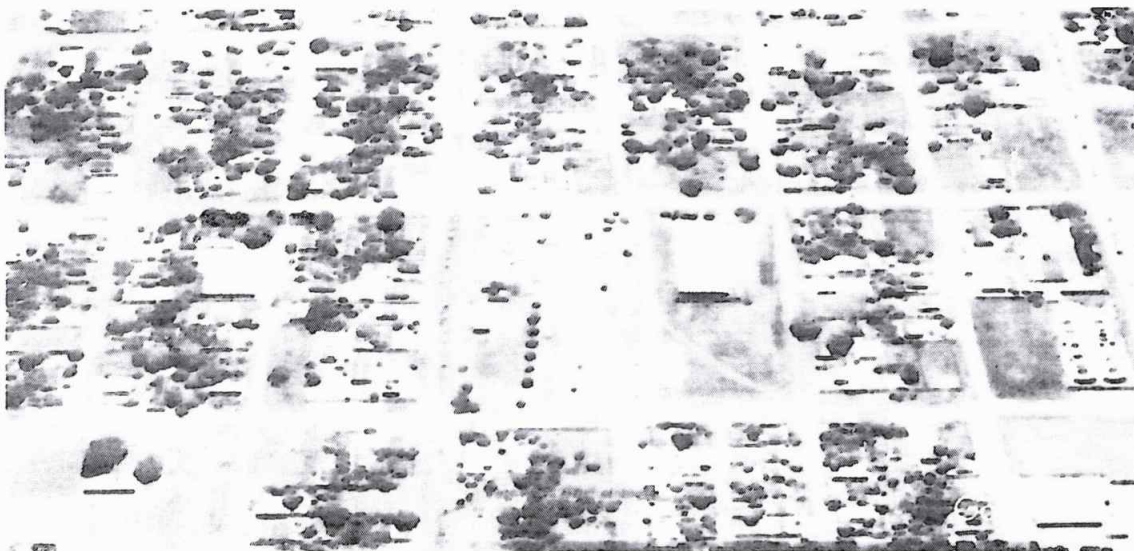
LOTE; N°003, Quadra N°002.

Setor: N°01

Complemento: Ao lado da Câmara Municipal.

Município; SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ - RO.

CROQUI OU ROTEIRO DE ACESSO: O imóvel se encontra localizado no Município de São Francisco do Guaporé, saindo do centro da cidade pela Avenida Tancredo Neves em direção para Costa Marques percorrendo até a rua Rondônia virando as esquerdas em direção ao bairro Alto alegre lado direito está localizado na esquina o imóvel, nas imagens adicionadas , imóvel urbano residencial e comercial, encontra-se o imóvel.



MÉTODO AVALIATIVO: Este Parecer de Avaliação atende todos requisitos da LEI N°6.530/78, c/c o Decreto Lei 81.871/78 ,que regulamenta a profissão do corretores de imóveis e a Resolução 1.066/2007 do COFECI –Conselho Federal dos Corretores de imóveis .A Avaliação obedece ,Mercadológicos, norma Brasileira da ABNT-2 Avaliação de imóveis urbano, a associação Brasileira de normas Técnicas. Atualizada conforme tabela SINDUSCON-RO, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia. (NBR 12.721:2006-CUB 2006) MÊS:03 DE 2020

NÍVEL DE PRECISÃO: O nível 2 atende a ABNT-2, NBR 14653-2 2005.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO ☒ IMÓVEL RURAL ☐
☐ Terreno ☒ Residencial ☒ Comercial ☐ Rural

Denominação: Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda.

Inscrição do Imóvel: 01.002.003.00

Comarca: São Francisco do Guaporé -.RO

Área Total: 600 m²

Área Utilizada: 80 M²

CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS:

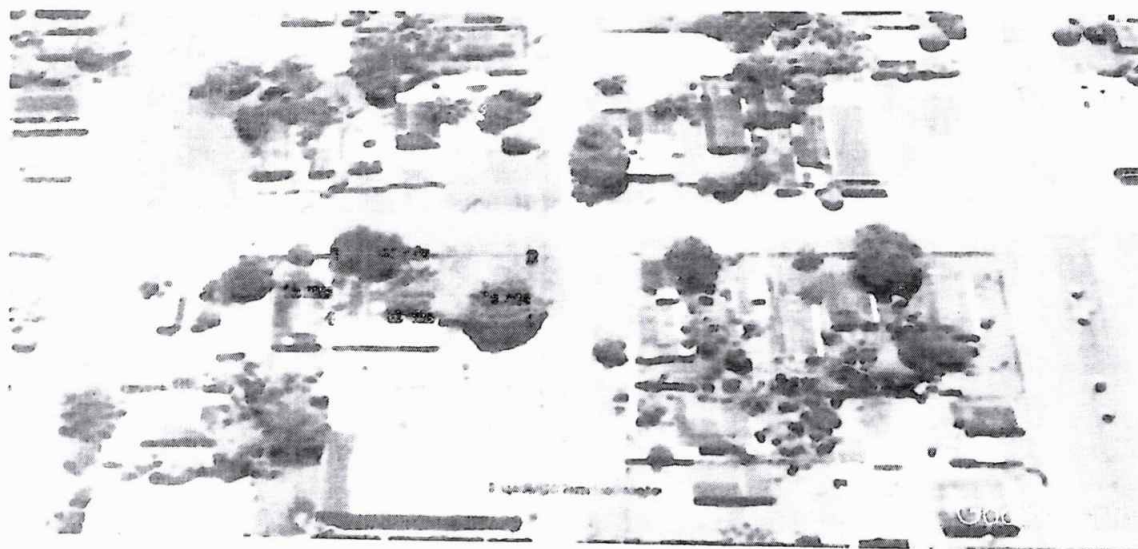
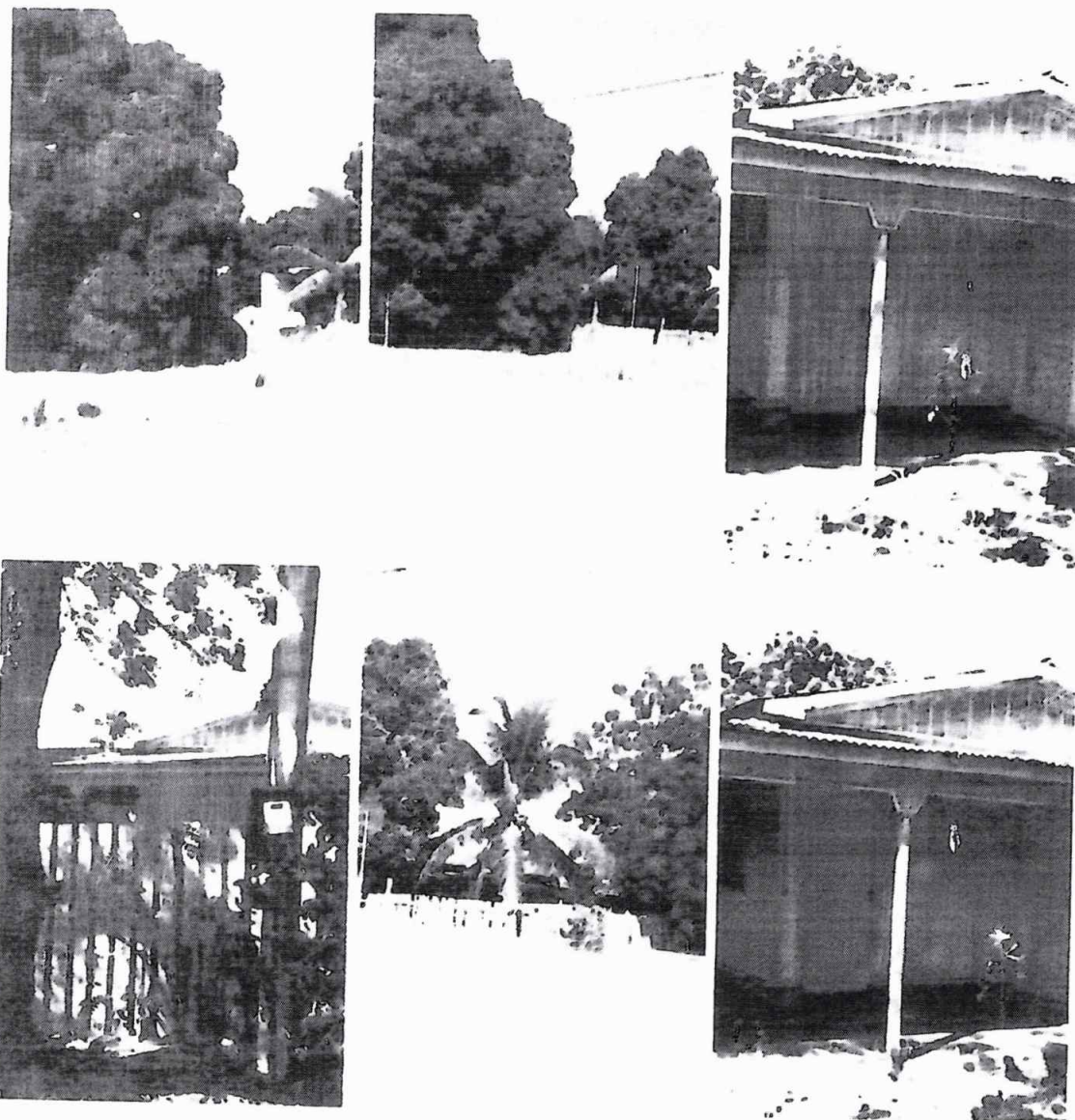
Característica: TEM ELEVAÇÃO MEDIO PORTE.

Benfeitoria 01: O Terreno possui medida de 600 m², plano, cascalho, forma regular, orientação Oeste, Situação lote de esquina com uma parede de 40 metros murada e chapisco e 40 metro em cerca de madeira restante encontra-se aberto e com melhoramento público, possui rede de energia elétrica bifásica, coleta de resíduo, toda frente pavimentada, iluminação pública e linha telefônica.

Benfeitoria 02: Uma casa de madeira de primeira, pintada, de 80 m² com área L, coberta com Eternit no piso de cimento com um banheiro simples, com 02 quartos, 01 sala com a cozinha e 01 despensa. Poço com água potável com tampa.

COORDENADAS:

COORDENADAS DO PERIMETRO		
Pontos	Latitude	Longitude
1	12°4'17.20'' S	63°34'23.56'' O
2	12°4'16.72'' S	63°34'23.59'' O
3	12°4'16.78'' S	63°34'24.95'' O
4	12°4'17.27'' S	63°34'24.90'' O

IMAGEM DOS PONTOS DAS COORDENADAS:**FOTO DO IMÓVEL:**

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Descrever a situação atual do imóvel: Objeto com Inscrição do imóvel 001.002.003.00, O imóvel objeto desta Certidão encontra -se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais e convencionais, com data até 20/07/2020. o referido e verdade e dou fé.

Valor do terreno: R\$ 105.100,00 (cento e cinco mil e cem reais)

Valor da(s) Benfeitoria(s): R\$ 40.800,00 (Quarenta mil e oitocentos reais)

Valor total do Imóvel: R\$ 145.900,00 (cento e quarenta e cinco mil e novecentos reais)

Local :São Francisco do Guaporé-RO. Data: 22 de julho de 2020.

Nome: MARTISAELO AUGUSTO LOPES

CPF: 623.460.752-72

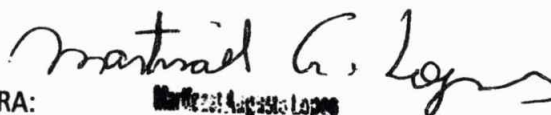
ENDEREÇO: Rua Integração Nacional nº2062

CEP: 76.935-000 São Francisco do Guaporé – RO

Formação: Técnico em Transações Imobiliárias.

Registro Creci – RO N° 2559

ASSINATURA:



Martisael Augusto Lopes
Corretor de Imóveis
CRECI-RO 2559



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 24ª REGIÃO / RO
CRECI 24ª REGIÃO / RO
CERTIDÃO DE REGULARIDADE

[IMPRIMIR](#)

CERTIDÃO EMITIDA EM: 13/07/2020 ÀS
15:06:01

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: JZR6CJ



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 12/08/2020

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis/Empresa Imobiliária **MARTISAELO AUGUSTO LOPES**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **2559**, desde **30/05/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO RONDÔNIA conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78 e as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI.

Fica ressalvado o direito do **CRECI 24ª REGIÃO / RO** de suspender ou cancelar qualquer inscrição, por requerimento do(a) interessado(a), por falecimento, por débito ou em decorrência de aplicação penalidade administrativa.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do corretor(a) de imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (69)3224-1008 ou pelo nosso site <http://www.creciro.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 24ª REGIÃO / RO.

SEDE:

RUA ABUNÃ NÚMERO 1.713 - SÃO JOÃO BOSCO - PORTO VELHO - RO - CEP: 76803749

Telefone: (69)3224-1008 Fax: (69)3224-1008