



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



Ofício nº 104/2026 - PGM

Vilhena, 9 de fevereiro de 2026.

Exm^a. Sr.

Celso Eduardo Machado

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

Nesta.

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Submete-se à elevada consideração dessa Casa o **Projeto de Lei nº 7.356/2026**, que "Autoriza o Poder Executivo a alienar, por meio de leilão público, imóveis integrantes do patrimônio do município de Vilhena e dá outras providências".

A proposição tem por objetivo regularizar e dar transparência ao processo de alienação de cinco imóveis públicos municipais, identificados como ociosos ou subutilizados, conforme instruído pelo Processo Administrativo nº 17031/2025.

Diante do exposto, pleiteia-se a aprovação deste projeto pelo **rito ordinário** previsto na Resolução nº 30, de 7 de fevereiro de 2020, garantindo a transparência, a eficiência administrativa e assegurando os trâmites legais necessários à eficácia da gestão patrimonial e à geração de recursos para investimentos em área prioritária.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR

Prefeito

CÂMARA MUNICIPAL DE VILHENA
DIRETORIA LEGISLATIVA
Data: 12 / 02 / 2026
Hora: 09:18
Paula Zampieri
Matrícula 400057



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



PROJETO DE LEI Nº 7.356 /2026

MENSAGEM

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores e Vereadoras,

Submete-se à elevada consideração desta Casa o Projeto de Lei nº 7.356 /2025, que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar, por meio de leilão público, imóveis integrantes do patrimônio do Município de Vilhena e dá outras providências", com fundamento nos artigos 37, XXI e 173, III da Constituição Federal e Art. 5º, V, c/c com o Art. 40, IX, da Lei Orgânica do Município de Vilhena.

A proposição tem por objetivo regularizar e dar transparência ao processo de alienação de cinco imóveis públicos municipais, identificados como ociosos ou subutilizados, conforme instruído pelo Processo Administrativo nº 17031/2025. A iniciativa visa à otimização da gestão patrimonial e à geração de recursos extraordinários para investimentos em área prioritária.

A identificação dos bens partiu de levantamento técnico realizado pela Secretaria Municipal de Administração, que constatou a viabilidade e a conveniência de sua alienação. A Secretaria Municipal de Planejamento – Semplan, por meio de profissional legalmente habilitado, realizou a avaliação mercadológica de cada imóvel, definindo seus valores venais com base em metodologia técnica e em rigorosa pesquisa de mercado, conforme normas da ABNT aplicáveis.

Ademais, a regularidade fiscal dos imóveis foi atestada pela Secretaria Municipal de Fazenda (SEMFAZ), que emitiu Certidões Negativas de Débitos vigentes, comprovando a inexistência de pendências tributárias constituídas sobre os cadastros imobiliários objetos desta alienação.

A medida, que atende aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, permitirá a conversão de patrimônio imobiliário atualmente sem destinação específica em investimentos diretos e urgentes.

Os recursos financeiros integralmente arrecadados serão preferencialmente destinados à Secretaria Municipal de Educação - SEMED, para aplicação em reformas estruturais, manutenção, ampliação de unidades escolares existentes e/ou construção de novas escolas, visando à melhoria concreta da



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



infraestrutura educacional do município, observado o previsto no Art. 167, III da CF/88, bem como o Art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Com vistas a assegurar maior efetividade e competitividade ao certame, o projeto admite que o edital do leilão possa estabelecer lance inicial em valor correspondente a até 10% (dez por cento) abaixo do valor da avaliação. Tal previsão não afasta o dever de avaliação prévia nem implica alienação por preço vil, constituindo técnica legítima para ampliar a participação de interessados e evitar a frustração do certame, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público e com a Lei Federal nº 14.133, de 2021.

Da mesma forma, autoriza-se que as condições de pagamento do preço da alienação, inclusive a possibilidade de parcelamento, sejam definidas em edital, nos termos de regulamento municipal, conferindo à Administração a flexibilidade necessária para adequar o procedimento às condições do mercado, sem prejuízo do controle normativo e fiscal.

Diante do exposto, e considerando os relevantes benefícios sociais, educacionais e de gestão que a medida proporcionará ao município, pleiteia-se a aprovação deste projeto pelo rito ordinário previsto na Resolução nº 30, de 7 de fevereiro de 2020, assegurando a eficácia da gestão patrimonial e a geração de recursos para investimentos em área prioritária.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR

Prefeito



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



PROJETO DE LEI Nº 7356

, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2026

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A
ALIENAR, POR MEIO DE LEILÃO
PÚBLICO, IMÓVEIS INTEGRANTES DO
PATRIMÔNIO DO MUNICÍPIO DE
VILHENA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, mediante leilão público, os imóveis integrantes do patrimônio municipal, identificados e descritos no Anexo Único que o compõe e que acompanha a presente Lei.

Parágrafo único. A alienação será realizada por meio de leilão público, observado o valor de avaliação prévia dos imóveis, apurado com base em critérios técnicos e mercadológicos, podendo o edital estabelecer lance inicial em valor correspondente a até 10% (dez por cento) abaixo do valor da avaliação, considerando-se que esta reflete o valor de mercado do bem, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 2º Os recursos financeiros provenientes da alienação autorizada no *caput* do Art. 1º desta Lei serão preferencialmente destinados a ações de reforma estrutural, manutenção, ampliação das unidades escolares existentes e/ou construção de novas escolas na rede pública municipal, observado o previsto no Art. 167, III, da Constituição Federal e o Art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 3º A gestão, a aplicação e a prestação de contas dos recursos de que trata o Art. 2º desta Lei observarão as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Art. 4º O Poder Executivo, no exercício de sua discricionariedade administrativa, adotará todas as providências necessárias à realização do certame, inclusive a elaboração de edital específico, no qual serão definidas as condições de pagamento, admitida a possibilidade de parcelamento, conforme critérios de conveniência e oportunidade a serem estabelecidos pelo Poder Executivo.

Paço Municipal, Gabinete do Prefeito.
Vilhena, 9 de fevereiro de 2026.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR
Prefeito



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



PROJETO DE LEI Nº **7.356**, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2026

ANEXO ÚNICO

Relação dos Imóveis Públicos a serem Alienados

Nº	Localização (Lote/Quadra/Setor)	Inscrição Imobiliária / Matrícula	Área total (m²)
1	Lote 01-R, Quadra 54, Setor 19	Matrícula nº 37.609	1.956,50
2	Lote 01, Quadra 27, Setor 103	Matrícula nº 27.702	11.522,77
3	Lote 02, Quadra 05, Setor Green Ville	Matrícula nº 12.858	318,75
4	Lote 03, Quadra 05, Setor Green Ville	Matrícula nº 12.859	318,75
5	Lote 04, Quadra 05, Setor Green Ville	Matrícula nº 12.860	318,75

Paço Municipal, Gabinete do Prefeito.
Vilhena, 9 de fevereiro de 2026.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR
Prefeito



Assinado por: FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR 09/02/2026
13:59:58 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



MUNICIPIO DE VILHENA - RO

CNPJ:- 04.092.706/0001-81

RONI DE CASTRO PEREIRA, 4177 - JARDIM AMÉRICA

Exercício:- 2025



Excelentíssimo Senhor Prefeito,

PROCESSO Nº 17031 / 2025

DATA: 03/09/2025 - :11:24:39

TIPO: 1 - GERAL - INTERNO

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
CPF/CNPJ: 04.092.706/0001-81 **RG/Insc. Est.:**
Endereço: CONVERSAO RUA RONI DE CASTRO, S/Nº
Complemento: **Bairro:** JARDIM AMÉRICA
Cidade: VILHENA - RO **CEP:** 76980-000
Telefone: **Celular:**
Endereço Complementar: N/A

ASSUNTO/MOTIVO: OFICIO

avaliação mercadológica, com emissão de laudo, bem como a obtenção das certidões negativas referentes aos lotes públicos em anexo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA, supra qualificado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer para que determine à repartição competente desta Prefeitura que lhe expeça:

avaliação mercadológica, com emissão de laudo, bem como a obtenção das certidões negativas referentes aos lotes públicos em anexo.

Observação:

End. Correspondência: RUA RONI DE CASTRO - Nº: S/Nº

Bairro: JARDIM AMÉRICA

Cidade: VILHENA - RO

CEP: 76980000

Complemento:

Telefone: - **Celular:** - **Email:**



MUNICIPIO DE VILHENA - RO

CNPJ:- 04.092.706/0001-81

RONI DE CASTRO PEREIRA, 4177 - JARDIM AMÉRICA

Exercício:- 2025



Arquivos Vinculados				
Data	Usuário	Descrição	Documento	
03/09/2025 11:24:39	04314164271	ofício 822 (3).pdf		
03/09/2025 11:33:52	00805918256	imóvel 06.pdf		
03/09/2025 11:33:52	00805918256	imóvel 07.pdf		
03/09/2025 11:33:52	00805918256	Imóvel 05.pdf		
03/09/2025 11:33:52	00805918256	imóvel 08.pdf		
03/09/2025 11:33:52	00805918256	IMOVÉL 01.pdf		
06/11/2025 11:37:59	06402173460	Laudo Técnico de Avaliação - Lote Setor 19.pdf		
06/11/2025 11:38:07	06402173460	Laudo Técnico de Avaliação - Lote Barão 3.pdf		
06/11/2025 11:38:16	06402173460	Laudo Técnico de Avaliação - Lote 02 Jardim Green Ville.pdf		
06/11/2025 11:38:39	06402173460	Laudo Técnico de Avaliação - Lote 03 Jardim Green Ville.pdf		
06/11/2025 11:38:45	06402173460	Laudo Técnico de Avaliação - Lote 04 Jardim Green Ville.pdf		
06/11/2025 16:23:21	00805918256	Despacho para emissão de certidão.pdf		
07/11/2025 08:36:08	23904917234	CND Lote 01-R, Quadra 54, Setor 19.pdf		
07/11/2025 08:36:17	23904917234	CND Lote 01, Quadra 27, Setor 103.pdf		
07/11/2025 08:36:22	23904917234	CND Lote 02, Quadra 05, Jardim Green Ville. pdf		
07/11/2025 08:36:29	23904917234	CND Lote 03, Quadra 05, Jardim Green Ville. pdf		
07/11/2025 08:36:42	23904917234	CND Lote 04, Quadra 05, Jardim Green Ville. pdf		
11/11/2025 09:07:55	23904917234	CND Lote 01, Quadra 27, Setor 103 substituir documeto de ordem 1337583.pdf		
11/11/2025 09:09:14	23904917234	cadastro imobiliario completo lote 01 quadra 27 setor 103.pdf		
17/11/2025 15:57:17	00805918256	Despacho para o Gabinete.pdf		
18/12/2025 17:49:37	98764039153	templateProcesso.html		
18/12/2025 17:50:18	98764039153	Despacho Prefeito.pdf		
Zona:	Quadra:	Data	Cadastro	Lote:

Nestes termos,
Pede deferimento.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Requerente

THIAGO ROBERTO GRACI ESTEVANATO
Funcionário



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
ESTADO DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Ofício nº 822/2025/SEMAD

Vilhena-RO, 3 de setembro de 2025.

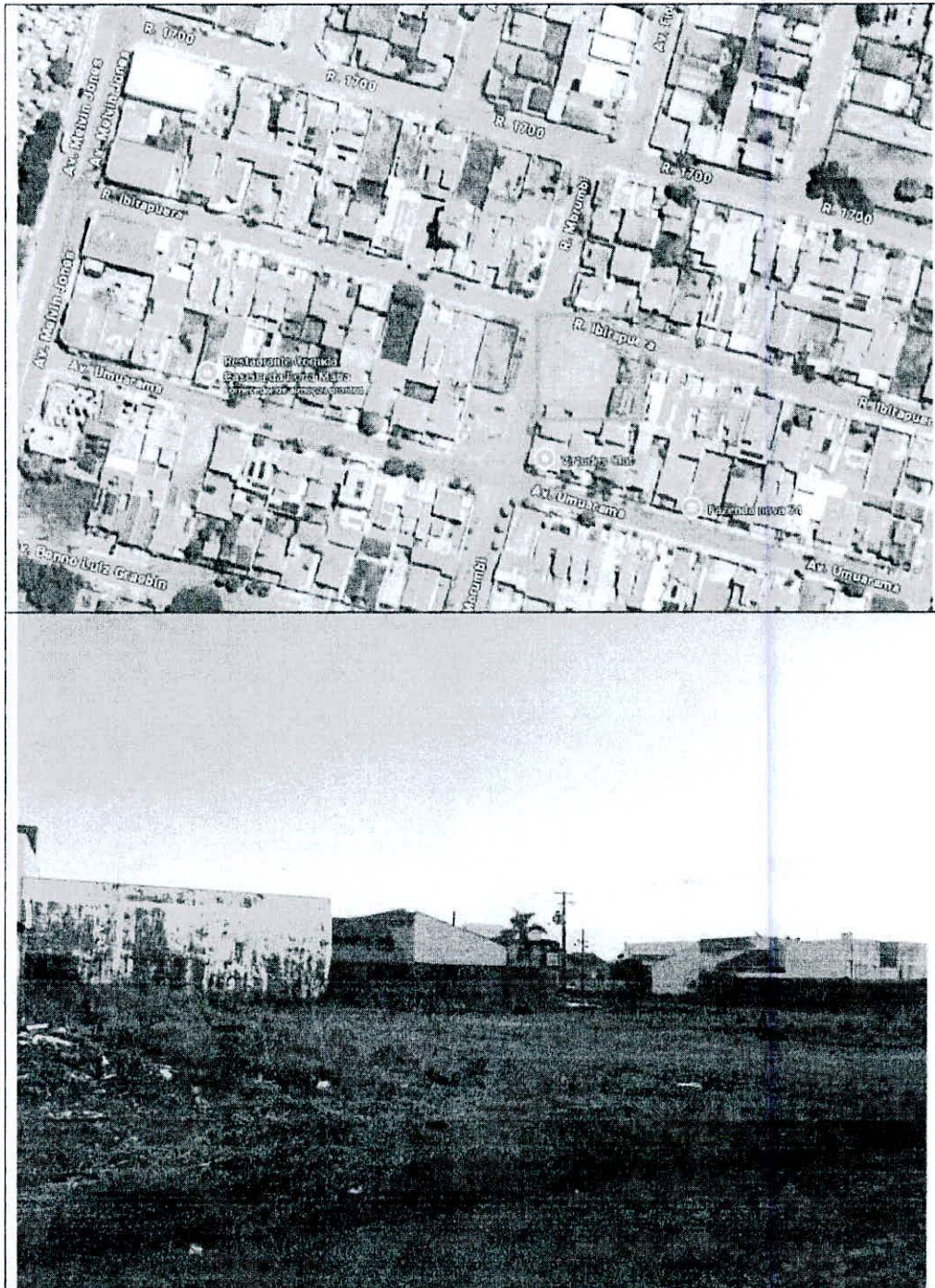
Solicito a abertura de processo para a avaliação mercadológica, com emissão de laudo, bem como a obtenção das certidões negativas referentes aos lotes públicos em anexo.

Valentin Gabriel
Secretário Municipal de Administração
Dec. nº 63.890/2025
(assinado eletronicamente)



Assinado por: VALENTIN GABRIEL 03/09/2025 11:34:43 DOCUMENTO
ASSINADO DIGITALMENTE

- Lote 04, Quadra 05, Jardim Green Ville
- Matrícula nº 12.860
- Área: 378,75 m²
- **Valor: R\$ 120.000,00**



Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 12.860

Data: 08 de janeiro de 2007

Ficha nº: 1

Imóvel: Lote Urbano nº 04 (quatro) - Equipamento Público da Quadra 05 (cinco) do Loteamento JARDIM GREEN VILLE, localizado no Município de Vilhena - Estado de Rondônia com as seguintes características, limites e confrontações: área: 318,75 m² (trezentos e dezoito metros e setenta e cinco centímetros quadrados); Perímetro: 76,00 m. Distância da esquina mais próxima: 25,00 m; Lado: Par. Ao NORTE (frente) com a Av. Itaipuera - (12,50m); ao SUL (fundo) com o Lote 23 - (12,50m); a LESTE (direita) com o Lote 06 - (25,50m) e a OESTE (esquerda) com o Lote 03 - (25,50m) Proprietária: **CONSTRUTORA MS & WZ - LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 04.719.875/0001-07, com seu contrato social datado de 10/10/2001 e devidamente arquivado na JUCERPAR 41204679048, em data de 17/10/2001 e Alteração e Consolidação do Contrato Social nº 02 na JUCER 11200440801, em data de 20/10/2005, sediada à Av. Presidente Castelo Branco nº 3815, Centro, na cidade de Umuarama-PR. Registro Anterior sob nº 3329, no Livro "2", do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vilhena/RO. Protocolo nº 29.750, em 08.11.2006, no Livro 1-A. Matriculada por M. C. Gomes Maria Paula Gimenes. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

AV-1-12.860, em 02 de julho de 2009. **MUDANÇA DE NOME EMPRESARIAL**. Protocolo nº 38103, em 02/07/2009, no Livro 1-A. Pelo requerimento em forma legal, datado de 02 de Julho de 2009, a proprietária requereu a mudança do Nome Empresarial de **CONSTRUTORA MS & WZ**, já qualificada, passando a denominar-se **CONSTRUTORA MORENA SUL LTDA**, em conformidade com a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Rondônia, datada de 29 de Junho de 2009, emitida em Porto Velho/RO, da qual fica arquivada cópia nesta Serventia. Emolumentos: R\$ 54,20; Custas: R\$ 10,84; Selo: R\$ 0,62. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

R-2-12.860, em 24 de agosto de 2009. **TRANSMISSÃO DO DOMÍNIO**. Nos termos do Artigo 22 da Lei 6.766/79, o imóvel objeto da presente matrícula com o Registro do Loteamento ocorrido em 08/01/2007, conforme R-15-3329, passou a pertencer ao domínio do **MUNICÍPIO DE VILHENA-RO**, inscrito no CNPJ sob nº 04.092.706/0001-81. A Oficial Substituta Ana Carolina Yokota dos Santos.



MUNICIPIO DE VILHENA
Rondônia
Exercício: 2025



Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 20700 Tipo Imóvel: Territorial Cadastro Anterior: 1-00020700
Distrito: 01 Setor: 0JG.000 Quadra: 0005 Lote: 000004 Unidade: 001

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 01-0JG.000-0005-00000400-1

Logradouro: [918] RUA IBIRAPUERA, Nº 0
Complemento: -
Bairro: [109] JARDIM GREEN VILLE CEP: 76980-887
Condomínio: [187] SEM CONDOMÍNIO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva: 0
Data de Inclusão:
Data de Alteração: 20/08/2013
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 318,75 m²
Área Útil do Lote: 318,75 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial RS: 25.362,94 Valor Venal Predial RS: 0,00 Valor Venal Imóvel RS: 25.362,94

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [30766] MUNICIPIO DE VILHENA
CPF/CNPJ: 04.092.706/0001-81 RG: 0 /
Endereço: R. RONY DE CASTRO PEREIRA, Nº 4177
Complemento:
Cidade: Vilhena/RO
Contato: Sem nome
Telefone Residencial:

Tipo de Pessoa: Jurídica

Bairro: JARDIM AMÉRICA
CEP: 76980-970
E-mail: issqn@vilhena.ro.gov.br
Telefone Comercial:

Telefone Celular:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
06	12.50	RUA IBIRAPUERA	Sim	
	25.50	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	25.50	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	12.50	Rua NÃO CADASTRADO	Não	

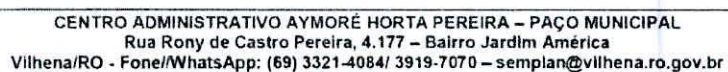
INFORMAÇÕES DO TERRENO

Topografia	24 - Normal	Nível	29 - Ao Nível
Pedologia	33 - Normal	Situacao	40 - 1 Frente
Benfeitorias	46 - Sem	Iluminacao	57 - Sim
Coleta de Lixo	60 - Sim	Pavimentacao	68 - Asf. Guia Sarg.
Ocupacao	70 - Terreno Vago	Impostos	83 - Isento
Taxas	87 - Isento	Unidade	205 - 001
Allq. Progressiva	217 - 1	Calc. Allq. Progressiva	229 - Sim

ISENÇÕES

Código Isenção
3 ISENÇÃO TOTAL

- Lote 03, Quadra 05, Jardim Green Ville
- Matrícula nº 12.859
- Área: 378,75 m²
- **Valor: R\$ 120.000,00**



Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 12.859

Data: 08 de janeiro de 2007

Ficha nº: 1

Imóvel: Lote Urbano nº 03 (três) - Equipamento Público, da Quadra 05 (cinco), do Loteamento JARDIM GREEN VILLE, localizado no Município de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: área: 318,75 m² (trezentos e dezoito metros e setenta e cinco centímetros quadrados); Perímetro: 76,00 m. Distância da esquina mais próxima: 12,50 m; Lado: Par. Ao NORTE (frente) com a Av. Ibirapuera (12,50m); ao SUL (fundo) com o Lote 24 - (12,50m); a LESTE (direita) com o Lote 04 - (25,50m) e a OESTE (esquerda) com o Lote 02 - (25,50m) Proprietária: **CONSTRUTORA MS & WZ LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 04.719.875/0001-07, com seu contrato social datado de 18/10/2001 e devidamente arquivado na JUCERPAR 41204679048, em data de 17/10/2001 e Alteração e Consolidação do Contrato Social nº 02 na JUCER 11200440801, em data de 20/10/2005, sediada à Av. Presidente Castelo Branco nº 3815, Centro, na cidade de Umuarama-PR. Registro Anterior sob nº 3329, no Livro "2", do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vilhena-RO, Protocolo nº 29.750, em 08.11.2006, no Livro 1-A. Matriculada por Maria Paula Gimenes. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

AV-1-12.859, em 02 de julho de 2009, **MUDANÇA DE NOME EMPRESARIAL**. Protocolo nº 38.102, em 02/07/2009, no Livro 1-A. Pelo requerimento em forma legal, datado de 02 de Julho de 2009, a proprietária requereu a mudança do Nome Empresarial de **CONSTRUTORA MS & WZ LTDA**, já qualificada, passando a denominar-se **CONSTRUTORA MORENA SUL LTDA**, em conformidade com a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Rondônia, datada de 29 de Junho de 2009, emitida em Porto Velho/RO, da qual fica arquivada cópia nesta Serventia. Emolumentos: R\$ 54,20; Custas: R\$ 10,84; Selo: R\$ 0,62. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

R-2-12.859, em 13 de julho de 2012, **TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO**. Nos termos do Artigo 22 da Lei 6.766/79, o imóvel objeto da presente matrícula, com o registro do loteamento ocorrido em 08/01/2007, conforme R-15-3329, Livro "2" desta Serventia, passou a pertencer ao domínio do **MUNICÍPIO DE VILHENA-RO**, inscrito no CNPJ sob nº 04.092.706/0001-81. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.



MUNICIPIO DE VILHENA
Rondônia
Exercício: 2025



Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 20699 Tipo Imóvel: Territorial Cadastro Anterior: 1-00020699
Distrito: 01 Setor: 0JG.000 Quadra: 0005 Lote: 000003 Unidade: 001

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 01-0JG.000-0005-00000300-1

Logradouro: [9/8] RUA IBIRAPUERA, Nº 0
Complemento:
Bairro: [109] JARDIM GREEN VILLE CEP: 76980-887
Condomínio: [187] SEM CONDOMÍNIO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Alíquota Progressiva: 0
Data de Inclusão:
Data de Alteração: 09/12/2021
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 318,75 m²
Área Útil do Lote: 318,75 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial RS: 25.362,94 Valor Venal Predial RS: 0,00 Valor Venal Imóvel RS: 25.362,94

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [30766] MUNICIPIO DE VILHENA
CPF/CNPJ: 04.092.706/0001-81 RG: 0/
Endereço: R. RONY DE CASTRO PEREIRA, Nº 4177
Complemento:
Cidade: Vilhena/RO
Contato: Sem nome
Telefone Residencial:

Tipo de Pessoa: Jurídica

Bairro: JARDIM AMÉRICA
CEP: 76980-970
E-mail: issqn@vilhena.ro.gov.br
Telefone Comercial:

Telefone Celular:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
06	12.50	RUA IBIRAPUERA	Sim	
	25.50	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	25.50	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	12.50	Rua NÃO CADASTRADO	Não	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Topografia	24 - Normal	Nível	29 - Ao Nível
Pedologia	33 - Normal	Situação	40 - 1 Frente
Beneficiárias	46 - Sem	Iluminação	57 - Sim
Coleta de Lixo	60 - Sim	Pavimentação	68 - Asf. Guia Sarg.
Ocupação	70 - Terreno Vago	Impostos	83 - Isento
Taxas	87 - Isento	Unidade	205 - 001
Alq. Progressiva	217 - I	Calc. Alq. Progressiva	229 - Sim

ISENÇÕES

Código Isenção
3 ISENÇÃO TOTAL

Imóvel 06:

- Lote 02, Quadra 05, Jardim Green Ville
- Matrícula nº 12.858
- Área: 378,75 m²
- **Valor: R\$ 120.000,00**



CENTRO ADMINISTRATIVO AYMORÉ HORTA PEREIRA – PAÇO MUNICIPAL
Rua Rony de Castro Pereira, 4.177 – Bairro Jardim América
Vilhena/RO - Fone/WhatsApp: (69) 3321-4084/ 3919-7070 – sempian@vilhena.ro.gov.br

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 12.858

Data: 08 de janeiro de 2007

Ficha nº: 1

Imóvel: Lote Urbano nº 02 (dois) - Equipamento Público, da Quadra 05 (cinco) do Loteamento JARDIM GREEN VILLE, localizado no Município de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: área: 318,75 m² (trezentos e dez oitometros e setenta e cinco centímetros quadrados); Perímetro: 76,00 m; Lote de esquina; Lado: Par. Ao NORTE (frente) com a Av. Ibirapuera - (12,50m); ao SUL (fundo) com o Lote 01 - (12,50m); a LESTE (direita) com o Lote 03 - (25,50m) e a OESTE (esquerda) com a Rua Morumbi - (25,50m). Proprietária: CONSTRUTORA MS & WZ - LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.719.875/0001-07, com seu contrato social datado de 10/10/2001 e devidamente arquivado na JUCERPAR 41204679048, em data de 17/10/2001 e Alteração e Consolidação do Contrato Social nº 02 na JUCERPAR 11200440801, em data de 20/10/2005, sediada à Av. Presidente Castelo Branco nº 3815, Centro, na cidade de Umuarama-PR. Registro Anterior sob nº 3329, no Livro "2", do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vilhena/RO. Protocolo nº 29.750, em 08.11.2006, no Livro 1-A. Matriculada por Maria Paula Gimenes. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

AV-1-12.858, em 02 de julho de 2009. **MUDANÇA DE NOME EMPRESARIAL.** Protocolo nº 38104, em 02/07/2009, no Livro 1-A. Pelo requerimento em forma legal, datado de 02 de Julho de 2009, a proprietária requereu a mudança do Nome Empresarial de CONSTRUTORA MS & WZ, já qualificada, passando a denominar-se CONSTRUTORA MORENA SUL LTDA, em conformidade com a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Rondônia, datada de 29 de Junho de 2009, emitida em Porto Velho/RO, da qual fica arquivada cópia nesta Serventia. Emolumentos: R\$ 54,20; Custas: R\$ 10,84; Selo: R\$ 0,62. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

R-2-12.858, em 13 de julho de 2012. **TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO.** Nos termos do Artigo 22 da Lei 6.766/79, o imóvel objeto da presente matrícula, com o registro do loteamento ocorrido em 08/01/2007, conforme R-15-3329, Livro "2" desta Serventia, passou a pertencer ao domínio do **MUNICÍPIO DE VILHENA-RO**, inscrito no CNPJ sob nº 04.092.706/0001-81. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.



MUNICIPIO DE VILHENA
Rondônia
Exercício: 2025



Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 20698 Tipo Imóvel: Territorial Cadastro Anterior: 1-00020698
Distrito: 01 Setor: 0JG.000 Quadra: 0005 Lote: 000002 Unidade: 001

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 01-0JG.000-0005-00000200-1

Logradouro: [918] RUA IBIRAPUERA, Nº 0
Complemento: -
Bairro: [109] JARDIM GREEN VILLE CEP: 76980-887
Condomínio: [187] SEM CONDOMÍNIO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva: 0
Data de Inclusão:
Data de Alteração: 20/08/2013
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 318,75 m²
Área Útil do Lote: 318,75 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial RS: 27.899,23 Valor Venal Predial RS: 0,00 Valor Venal Imóvel RS: 27.899,23

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [30766] MUNICIPIO DE VILHENA
CPF/CNPJ: 04.092.706/0001-81 RG: 0/
Endereço: R. RONY DE CASTRO PEREIRA, Nº 4177
Complemento:
Cidade: Vilhena/RO
Contato: Sem nome
Telefone Residencial:

Tipo de Pessoa: Jurídica

Bairro: JARDIM AMÉRICA
CEP: 76980-970
E-mail: issqn@vilhena.ro.gov.br
Telefone Comercial:

Telefone Celular:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
06	12,50	RUA IBIRAPUERA	Sim	
	25,50	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	25,50	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	12,50	Rua NÃO CADASTRADO	Não	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

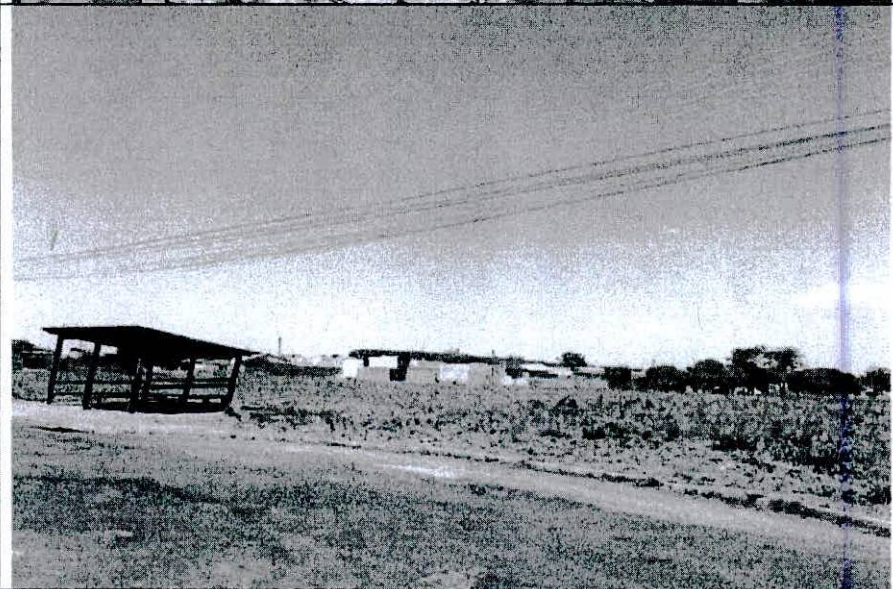
Topografia	24 - Normal	Nível	29 - Ao Nível
Pedologia	33 - Normal	Situação	41 - 2 Frentes
Beneficiários	46 - Sem	Iluminação	57 - Sim
Coleta de Lixo	60 - Sim	Pavimentação	68 - Asf. Guia Sarg.
Ocupação	70 - Terreno Vago	Impostos	83 - Isento
Taxas	87 - Isento	Unidade	205 - 001
Alq. Progressiva	217 - 1	Calc. Alq. Progressiva	229 - Sim

ISENÇÕES

Código Isenção
3 ISENÇÃO TOTAL

Imóvel 05:

- Lote 01, Quadra 27, Setor 103 – Residencial Barão do Melgaço 3
- Matrícula nº 27.702
- Área: 11.522,77 m²
- **Valor: R\$ 4.150.000,00**



CENTRO ADMINISTRATIVO AYMORÉ HORTA PEREIRA – PAÇO MUNICIPAL
Rua Rony de Castro Pereira, 4.177 – Bairro Jardim América
Vilhena/RO - Fone/WhatsApp: (69) 3321-4084/ 3919-7070 – semplan@vilhena.ro.gov.br

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 27.702

CNM: 096230.2.0027702-50

Data: 23 de novembro de 2010**Ficha nº: 1**

Imóvel: Lote Urbano nº 01 (um), da Quadra 27 (vinte e sete), do Setor 103 (cento e três) - Residencial Barão do Melgaço III, localizado na cidade de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: área: 11.522,77 m² (onze mil, quinhentos e vinte e dois metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados); Perímetro de 509,00 m; Lote de esquina; Lado: Par; Ao NORTE (frente): com a Avenida Wanderson Roberto Rosella (109,47 m); ao SUL (fundo): com a Rua 103-03 - (20,23 m) e a LESTE (direita): com a Rua 103-18 (204,54 m) e a OESTE (esquerda): com a Rua 103-15 - (74,76 m). Proprietária: **BARÃO DO MELGAÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, tendo como nome de fantasia **CASA & TERRA IMOBILIÁRIA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.481.147/0001-02, com seu Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Rondônia sob nº 11200500481 em 17/09/2008, sua Alteração e Consolidação Contratual nº 03, datada de 13 de julho de 2010, devidamente registrada na JUCER sob o nº 110366490, aos 16/08/2010, com sede na Avenida João Sato nº 143, Bairro Jardim América, nesta cidade de Vilhena/RO, representada por seu sócio o Sr. **FERNANDO AUGUSTO NUNES DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da CI.RG nº 298.700-SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 033.871.511-87. Matrícula Anterior sob o número 25215, no Livro "2", no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vilhena/RO. Protocolo nº 44.255, em 28/10/2010, no Livro 1-A. Selo de Fiscalização nº G7AA1814. Emolumentos: R\$ 56,48; Custas: R\$ 11,30; Selo: R\$ 0,65. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

AV-1-27.702, em 06 de maio de 2013. **CORREÇÃO**. Procede-se a presente averbação nos termos do § 1º, do artigo 213 da Lei 6.015/79 para constar a correção da denominação do imóvel objeto da presente matrícula, sendo: **Lote Urbano nº 01 (um) - EQUIPAMENTO PÚBLICO**, por tratar-se de erro evidente que desde já corrigido. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

R-2-27.702, em 06 de maio de 2013. **TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO**. Nos termos do Artigo 22 da Lei 6.766/79, o imóvel objeto da presente matrícula, com o registro do loteamento ocorrido em 23/11/2010, conforme R-4-25.215, Livro "2" desta Serventia, passou a pertencer ao domínio do **MUNICÍPIO DE VILHENA-RO**, inscrito no CNPJ sob nº 04.092.706/0001-81. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.



MUNICIPIO DE VILHENA
Rondônia
Exercício: 2025



Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 49051 Tipo Imóvel: Territorial
Distrito: 01 Setor: 103.000 Quadra: 0027 Lote: 0000001 Unidade: 001

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 01-103.000-0027-00000010-01

Logradouro: [1241] RUA WANDERSON ROBERTO ROSELLA, Nº S/N
Complemento: EQUIPAMENTO PÚBLICO - EQUIPAMENTO PÚBLICO
Bairro: [4228] RESIDENCIAL BARÃO DO MELGAÇO III CEP: 76980-000
Condomínio: [200] SEM CONDOMÍNIO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva:
Data de Inclusão: 06/10/2022
Data de Alteração: 06/10/2022
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 11.522,77 m²
Área Útil do Lote: 11.522,77 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial R\$: 1.403.749,93 Valor Venal Predial R\$: 0,00 Valor Venal Imóvel R\$: 1.403.749,93

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [32864] BARAO DO MELGACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF/CNPJ: 10.481.147/0001-02 RG: 0 / Tipo de Pessoa: Jurídica
Endereço: Av. ALDO HEIDMAN, Nº 4301
Complemento: QUADRA047 LOTE 005 SALA PARTE A Bairro: RESIDENCIAL BARÃO DO MELGAÇO
Cidade: Vilhena/RO CEP: 76984-104
Contato: BARAO DO MELGACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E-mail: contabilidade@casaterra.com
Telefone Residencial: Telefone Celular: (69) 99353-7165 Telefone Comercial:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
109.47		RUA WANDERSON ROBERTO ROSELLA	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Topografia	24 - Normal	Nível	29 - Ao Nível
Pedologia	33 - Normal	Situação	43 - 4 Frentes
Beneficiários	46 - Sem	Iluminação	57 - Sim
Coleta de Lixo	61 - Não	Pavimentação	67 - Asfalto
Ocupação	70 - Terreno Vago	Impostos	83 - Isento
Taxas	87 - Isento	Unidade	205 - 001
Alq. Progressiva	217 - 1	Calc. Alq. Progressiva	229 - Sim

ISENÇÕES

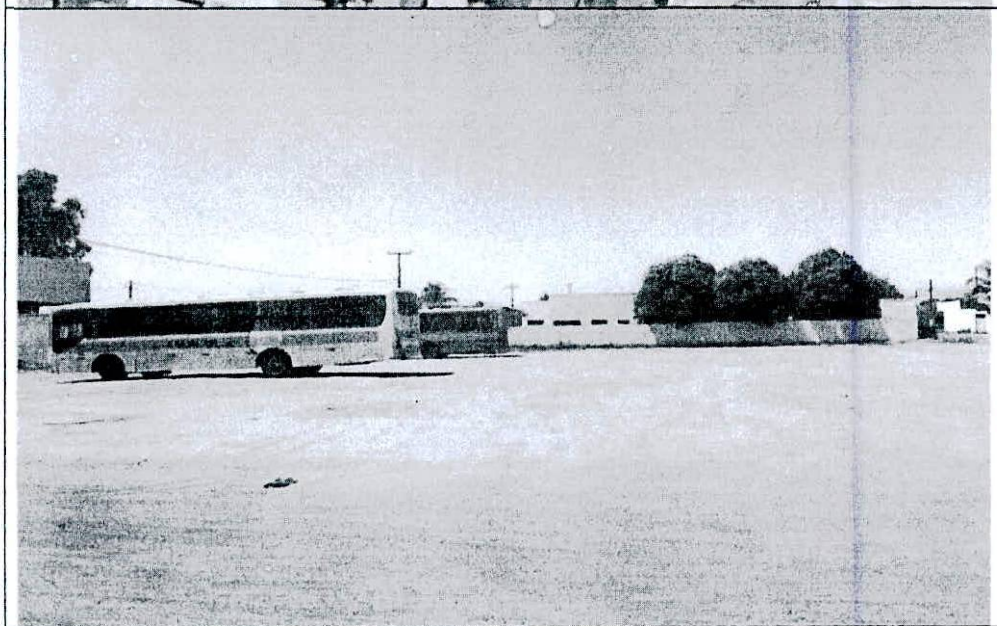
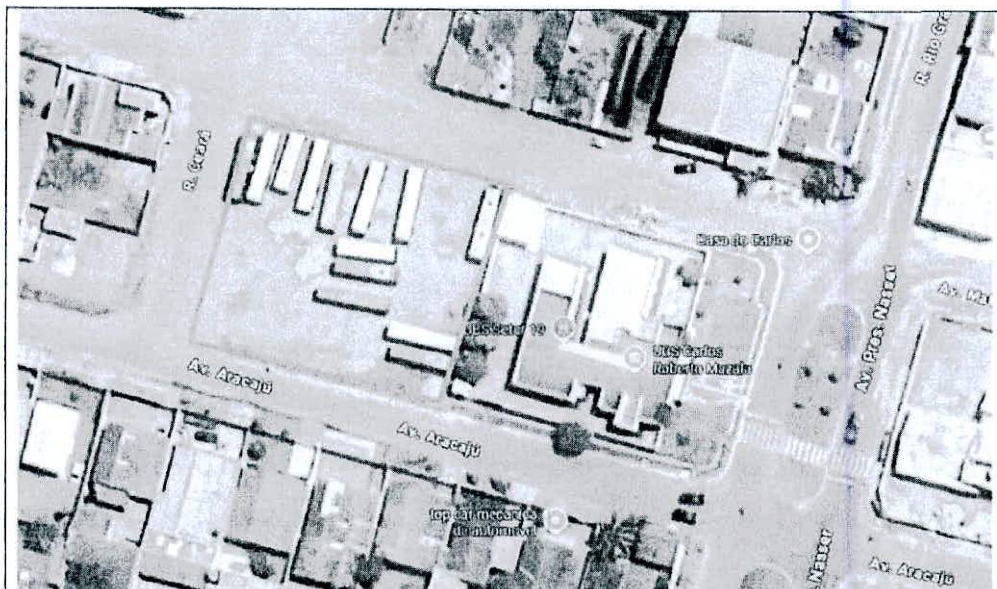
Código Isenção
9 NÃO INCIDE IPTU

Prévia de Avaliações de Imóveis Públicos

Responsável Técnico: Eng. Renan Vieira de Andrade
Data: 28/08/2025

Imóvel 01:

- Lote 01-R, Quadra 54, Setor 19
- Matrícula nº 37.609
- Área: 1.956,50 m²
- **Valor: R\$ 880.000,00**



CENTRO ADMINISTRATIVO AYMORE HORTA PEREIRA – PAÇO MUNICIPAL
Rua Rony de Castro Pereira, 4.177 – Bairro Jardim América
Vilhena/RO - Fone/WhatsApp: (69) 3321-4084/ 3919-7070 – semplan@vilhena.ro.gov.br

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 37.609

CNM: 096230.2.0037609-11

Data: 22 de julho de 2013

Ficha nº: 1

Imóvel: Lote Urbano nº 01-R (um "remanescente") - EQUIPAMENTO PÚBLICO, da Quadra 54 (cinquenta e quatro), do Setor 19 (dezenove), localizado na cidade de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: área: 1.956,50 m² (um mil novecentos e cinquenta e seis metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados). Perímetro de 181,80 m. Lote de Esquina. Lado: Par. Ao NORTE (direita): Com a Avenida Mato Grosso - (55,90 m); ao SUL (esquerda): Com a Avenida Aracaju - (55,90 m); a LESTE (fundo): Com o Lote 01-A (Equipamento Público) - (35,00 m) e a OESTE (frente): Com a Rua Ceará - (35,00 m). Proprietário: MUNICÍPIO DE VILHENA-RO, inscrito no CNPJ sob nº 04.692.706/0001-81. Matrícula Anterior sob o número 36167, no Livro "2", no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vilhena/RO. Protocolo nº 57.755, em 12/07/2013, no Livro 2-A - A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

visualizar em

em www.roraima.gov.br



MUNICIPIO DE VILHENA
Rondônia
Exercício: 2025



Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 37852	Tipo Imóvel: Territorial	Cadastro Anterior: 1-00037852
Distrito: 01 Setor: 019.000 Quadra: 0054 Lote: 00001R Unidade: 001		

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 01-019.000-0054-00001R00-1

Logradouro: [600] RUA ARACAJÚ, N° 0
Complemento: -
Bairro: [29] PARQUE INDUSTRIAL NOVO TEMPO CEP: 76980-000
Condomínio: [92] SEM CONDOMÍNIO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva: 0
Data de Inclusão: 25/07/2013
Data de Alteração: 29/03/2023
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 1.956,50 m²
Área Útil do Lote: 1.956,50 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial RS: 172.213,09 Valor Venal Predial RS: 0,00 Valor Venal Imóvel RS: 172.213,09

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [30766] MUNICIPIO DE VILHENA
CPF/CNPJ: 04.092.706/0001-81 RG: 0/
Endereço: R. RONY DE CASTRO PEREIRA, N° 4177
Complemento:
Cidade: Vilhena/RO
Contato: Sem nome
Telefone Residencial:

Tipo de Pessoa: Jurídica

Bairro: JARDIM AMÉRICA
CEP: 76980-970
E-mail: issqn@vilhena.ro.gov.br
Telefone Comercial:

Telefone Celular:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Gulas Rebaixadas/Tamanho
02	35.00	RUA ARACAJÚ	Sim	
	55.90	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	55.90	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	35.00	Rua NÃO CADASTRADO	Não	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Topografia	24 - Normal	Nível	29 - Ao Nível
Pedologia	33 - Normal	Situação	42 - 3 Frentes
Benfeitorias	46 - Sem	Iluminação	57 - Sim
Coleta de Lixo	60 - Sim	Pavimentação	63 - Sem
Ocupação	70 - Terreno Vago	Impostos	83 - Isento
Taxas	87 - Isento	Unidade	205 - 001
Aliq. Progressiva	217 - 1	Calc. Aliq. Progressiva	229 - Sim

ISENÇÕES

Código Isenção
3 ISENÇÃO TOTAL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Endereço do Imóvel RUA ARACAJU, S/N, PARQUE INDUSTRIAL NOVO TEMPO (LOTE 01-R, QUADRA 54, SETOR 19)			
Cidade VILHENA	UF RO		
Objetivo da Avaliação DETERMINAR VALOR VENAL DE MERCADO			
Finalidade da Avaliação LEILÃO DE IMÓVEL PÚBLICO			
Solicitante e/ou Interessado MUNICÍPIO DE VILHENA			
Proprietário MUNICÍPIO DE VILHENA			
Tipo de Imóvel TERRENO URBANO		Áreas do imóvel (m²) Área Construída: 00,00m² Área do Terreno: 1.956,50 m²	
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação (fundamentação/precisão) FUNDAMENTAÇÃO: II / PRECISÃO: III	
Pressupostos e Ressalvas a) Foi fornecida cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 37852 . Por fugir à finalidade deste trabalho, não foram efetuadas verificações específicas quanto à regularidade destas cópias de Certidões; b) Foi considerada a premissa de que o imóvel está livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer outros ônus ou impedimentos que prejudiquem o seu completo uso ou comercialização imediata; e c) Este Laudo de Avaliação é de uso restrito do Município de Vilhena, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do valor do imóvel: SIM			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 880.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel MÉDIA	
Nome do Responsável Técnico RENAN VIEIRA DE ANDRADE		Formação do RT ENG CIVIL	CREA do RT 6996-D/AL
Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO			



Assinado por:
MUNICÍPIO DE VILHENA
RENAN VIEIRA DE ANDRADE

06/11/2025 11:40:13

Vilhena, 05 de novembro de 2025

Renan Vieira de Andrade
Engenheiro Civil
Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 6996-D/AL Visto 9627 RO



01. **IMÓVEL**

Terreno urbano, vago, designado pelo LOTE 01-R, QUADRA 54, SETOR 19, do Município de Vilhena/RO.

Coordenadas Geográficas: "S" – 12°43'30.1"/ "W" - 60°08'10.7"

Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO

02. **FINALIDADE**

Valor para leilão de imóvel público.

03. **OBJETIVO**

Determinar o Valor Venal de mercado do imóvel, sendo considerado como terreno urbano vago, para fins desta avaliação.

04. **INTERESSADO**

Município de Vilhena, CNPJ: 04.092.706/0001-81.

05. **PROPRIETÁRIO**

Município de Vilhena, conforme cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 37852 e anexadas ao **Processo Administrativo nº 17031/2025**.

06. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 37852 e Matrícula nº 37.609 no 1º cartório de imóveis de Vilhena/RO.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Utilizaram-se informações para pesquisa de mercado de valores de Venda de Terrenos, localizados em bairros próximos na cidade de Vilhena/RO.
- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas.



07. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

A região possui características de ocupação mista, com predominância de comércios de pequeno e médio porte e residências. Possui infraestrutura urbana tais como: energia elétrica, telefonia, ruas não pavimentadas com revestimento; serviços públicos como: segurança e coleta de lixo; equipamentos comunitários como: praças, escolas e unidades de saúde nas proximidades. Topografia plana, superfície seca e acessos diretos. A densidade ocupacional é média.

08. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

LOTE 01-R, QUADRA 54, SETOR 19 do Município de Vilhena – Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: Área: 1.956,50 m² e Perímetro: 181,80 m.

As medidas do terreno foram obtidas através de mapa oficial da Prefeitura Municipal de Vilhena, com livre acesso no site do mesmo, documentação no processo administrativo e levantamento em vistoria *in loco*.

09. **CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas *in loco* verificou-se que existem poucas amostras de imóveis de mesmo cunho comercial em oferta na referida região, devido ser bairro consolidado. O imóvel localiza-se nas proximidades de loteamentos planejados, misto e voltados predominantemente para residências e comércios de pequeno e médio porte, mesmo apresentando escolas, posto de saúde, supermercados e postos de gasolina. Sendo assim, o mercado apresenta desempenho geral de mercado aquecido. O imóvel citado ocasiona liquidez média e velocidade de negociação razoável.

10. **METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS**

METODOLOGIA

O procedimento de avaliação para o referido imóvel consistiu na escolha do método comparativo direto de dados inseridos no mercado para valor do terreno, aplicadas o fator de comercialização, levando-se em consideração os preços correntes do mercado imobiliário local e tabelas oficiais, usando-se a mesma região, o mesmo tipo de atividade e o crescimento residencial estatístico da região para os futuros anos.

PESQUISAS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 11 (onze) dados de imóveis, considerados 09 (nove) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis da mesma região na cidade de Vilhena/RO, contemplando o período de novembro/2023 a novembro/2025, número este que atende a NBR 14653-2.



CÁLCULOS

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

11. TRATAMENTO DE DADOS / DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Na determinação do valor venal de mercado do imóvel, a validação dos resultados procedeu-se através do processo estatístico inferencial, permitindo o cálculo de estimativas não tendenciosas de valores, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo-as a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam às exigências da NBR 14.653.

Após os tratamentos e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área do Terreno: Variável Quantitativa, Independente, que informa a área total do imóvel, em metros quadrados.

Setor Urbano: Variável Qualitativa, Independente, que informa a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município.

Valor Unitário (R\$/ha): Variável Dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE VAGO:

Área Total do Terreno	1.956,50 m ²
-----------------------	-------------------------

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo (-15,00%)	Unitário Médio (R\$/m ²)	Máximo (+15,00%)
382,50	450,00	517,50

Resultados para o Campo de Arbóreo:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	416,25	814.393,12	-7,50%
Médio	450,00	880.425,00	---
Máximo	486,90	952.619,85	+8,20%
Valor lote vago adotado: R\$ 880.425,00			



12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor do imóvel através de metodologia científica.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:
Grau II.

GRAU DE PRECISÃO - Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, designado pela LOTE 01-R, QUADRA 54, SETOR 19, do Município de Vilhena/RO, o valor de mercado abaixo:

Conforme determina as normas de avaliação, o avaliador poderá utilizar o acréscimo ou decréscimo de até 1% para fins de arredondamento, não prejudicando a validade do laudo, sendo assim, neste caso:

Valor de avaliação: R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais).

Vilhena, 05 de novembro de 2025.

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL / TÉCNICA DO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Responsável técnico:

(assinado digitalmente)

RENAN VIEIRA DE ANDRADE

Engenheiro Civil

Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias

6996-D/AL Visto 9627 RO

15. ANEXOS

Anexo I: Croqui de localização do imóvel;

Anexo II: Imagem geográfica do imóvel;

Anexo III: Documentação Fotográfica;

Anexo IV: Cálculos – Modelos de Regressão e Tabela de Dados Amostrais

Anexo V: Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão



ANEXO I

Croqui de localização do imóvel



Foto – Croqui de Localização – Mapa Oficial do Município



ANEXO II

IMAGEM GEOGRÁFICA DO IMÓVEL

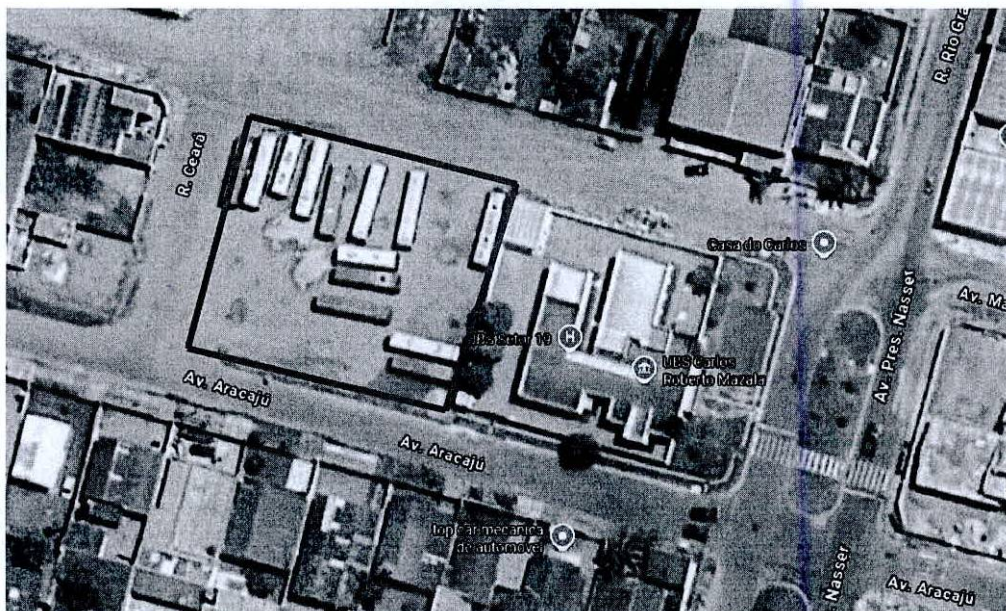
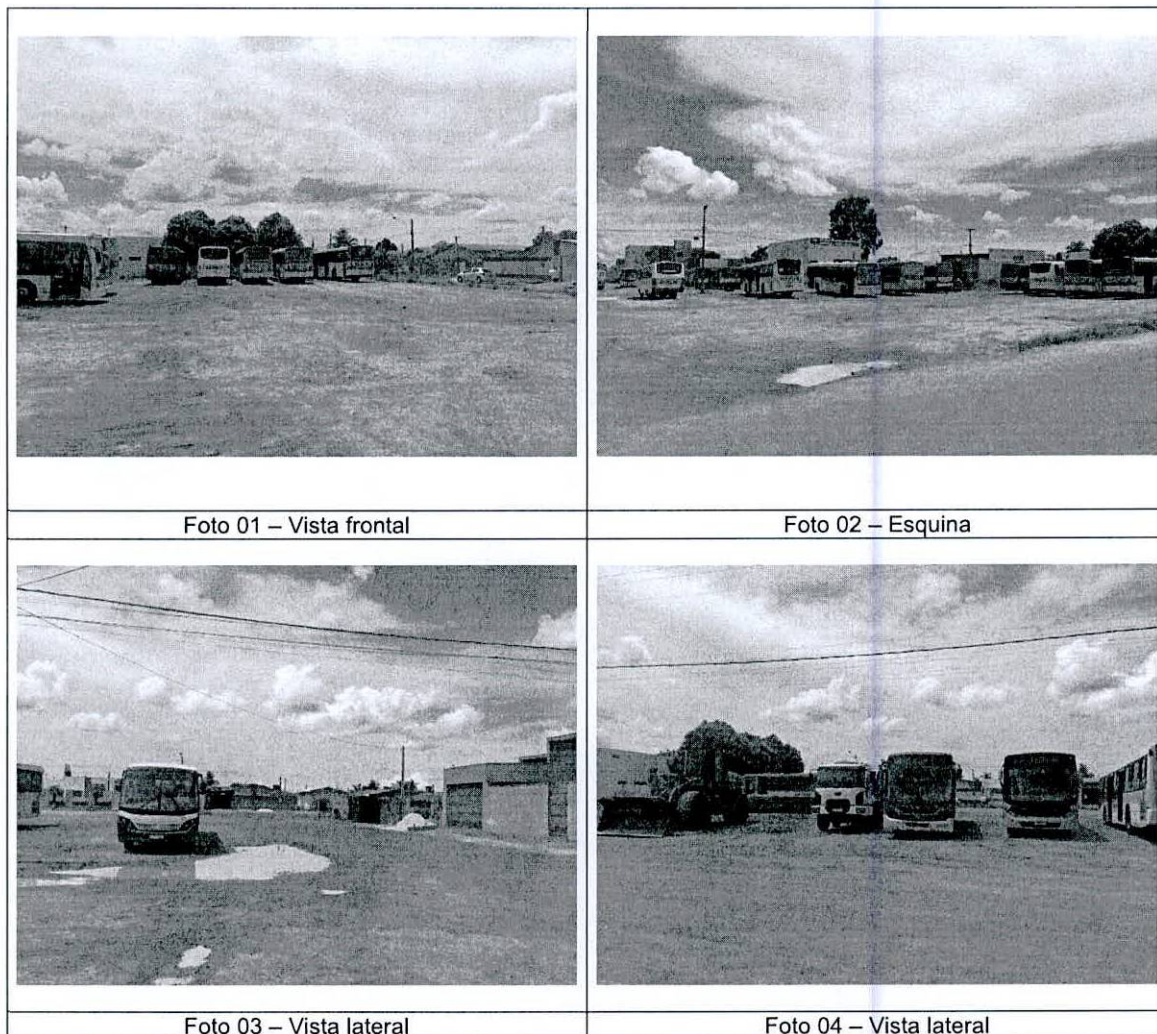


Foto – Imagem Google Earth 2025



ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



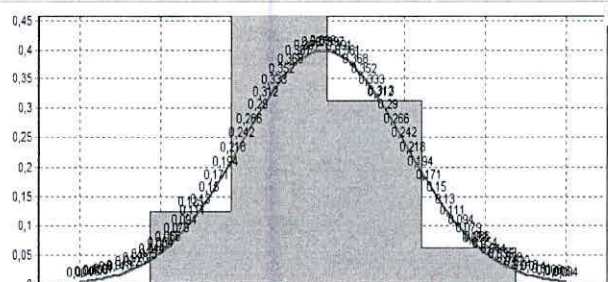
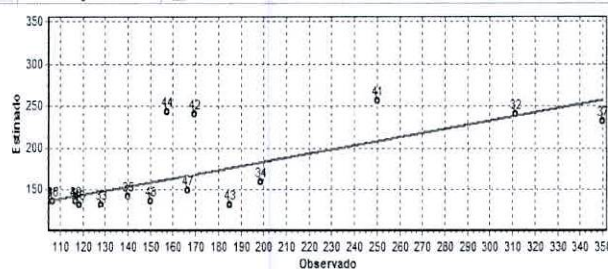
ANEXO IV

**CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO
E
TABELA DE DADOS AMOSTRAIS**

Dados	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Data	Sector Urbano	Área Total	Valor Unitário
1	Av. Capitão Castro, nº 3410	Centro	Valdir Vacari	99995-1434	182	3	360,39	1.470,63
2	Av. Marechal Rondon, S/N (Lote 01, Quadra 14)	Centro	Leonir	98403-2353	182	3	462,16	1.774,28
3	Av. José Ludwig, S/N	Jardim América	Diego	3322-1645	182	2	800,00	1.062,50
4	Av. Wilson M. de Araújo, S/N	Jardim das Oliveiras	Lucas	98455-1036	182	2	600,00	1.033,33
5	Rua Costa e Silva, nº 360	Centro	Lucas	98455-1036	182	3	603,56	1.474,58
6	BR-174, Cidade Verde I, S/N	Cidade Verde	Areval Imoveis	3322-1571	182	1	919,25	870,27
7	Av. Celso Mazutti, S/N	Parque São Paulo	Will Cartacho	3322-4676	182	1	1.400,00	642,86
8	Av. Luiz A. Maziero, S/N	Jardim América	Areval Imoveis	3322-1571	182	2	800,00	1.187,50
9	Av. João Arrigo, S/N	Jardim Eldorado	João Paulo	3321-5886	182	1	450,00	555,56
10	Av. João Demétrio, S/N	Jardim das Oliveiras	Carlos Depiné	98472-3772	182	2	772,60	750,71
11	Av. Celso Mazutti, S/N	Jardim América	Remax	3322-3684	182	2	900,00	1.022,22

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	1.470,63	1.484,70	-14,07	-0,96%	-0,08	-0,08
2	1.774,28	1.486,88	287,40	16,20%	1,58	1,58
3	1.062,50	1.078,78	-16,28	-1,53%	-0,09	-0,09
4	1.033,33	1.072,58	-39,25	-3,80%	-0,22	-0,22
5	1.474,58	1.490,80	-16,22	-1,10%	-0,09	-0,09
6	870,27	638,99	231,28	26,58%	1,27	1,27
7	642,86	658,15	-15,29	-2,38%	-0,08	-0,08
8	1.187,50	1.078,78	108,72	9,16%	0,60	0,60
9	555,56	628,07	-72,51	-13,05%	-0,40	-0,40
10	750,71	1.077,83	-327,12	-43,57%	-1,79	-1,79
11	1.022,22	1.082,56	-60,34	-5,90%	-0,33	-0,33

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Rel...	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
32	311,11	239,66	71,45	22,97%	1,30	1,15
33	128,21	130,68	-2,47	-1,93%	-0,04	-0,06
34	198,80	158,09	40,71	20,48%	0,74	0,81
35	140,00	141,53	-1,53	-1,09%	-0,03	-0,03
37	350,00	230,53	119,47	34,13%	2,17	1,88
38	106,67	135,42	-28,75	-26,95%	-0,52	-0,70
39	116,67	135,42	-18,75	-16,07%	-0,34	-0,45
40	116,67	135,42	-18,75	-16,07%	-0,34	-0,45
41	250,00	255,36	-5,36	-2,14%	-0,10	-0,09
42	169,49	240,24	-70,75	-41,74%	-1,28	-1,32
43	185,19	130,68	54,51	29,43%	0,99	1,16
44	157,38	242,68	-85,30	-54,20%	-1,55	-1,62
45	106,67	135,42	-28,75	-26,95%	-0,52	-0,70
46	118,52	131,62	-13,30	-11,22%	-0,24	-0,32
47	166,67	148,06	18,61	11,17%	0,34	0,40
48	150,00	135,42	14,58	9,72%	0,26	0,33



ANEXO V

Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação				
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau III - Completa quanto a todas as variáveis analisadas			3	Grau III
	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	6 (k+1)	17	número de variáveis independentes consideradas no modelo 2	Grau II
		para Grau II	4 (k+1)	12	k = nº de variáveis independentes	
		para Grau I	3 (k+1)	9	nº de dados considerados no modelo 12	
3	Identificação dos dados de mercado	Grau III - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo			3	Grau III
4	Extrapolação para o Grau III = Não admitida, para os demais segundo critério ao lado	Qtde de Variáveis extrapoladas		1		Grau II
		a) as medidas do avaliado atende a:		> 100% Lim. Amostral Superior < 50% Lim. Amostral Inferior	sim	
		b) vlr. estimado atende a:		>15% do Vlr Fronteira para a variável	sim	
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) para o Grau III = < 10% para o Grau II = < 20% para o Grau I = < 30%	nome da variável	signif	nome da variável	signif	Grau II
		Área Construída	0,00%	Variável 11	0,00%	
		Setor Urbano	2,51%	Variável 12	0,00%	
		Área do Terreno	14,78%	Variável 13	0,00%	
		Custo de Reedição	0,01%	Variável 14	0,00%	
		Variável 5	0,00%	Variável 15	0,00%	
		Variável 6	0,00%	Variável 16	0,00%	
		Variável 7	0,00%	Variável 17	0,00%	
		Variável 8	0,00%	Variável 18	0,00%	
		Variável 9	0,00%	Variável 19	0,00%	
		Variável 10	0,00%	Variável 20	0,00%	
		Máximo Obtido 14,78%				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	para o Grau III = < 1% para o Grau II = < 2% para o Grau I = < 5%			Nível de Significância Obtido no Modelo 0,01 %	3

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
Assinatura eletrônica - Verifique pelo QRCode ou pelo link
https://uijilena.gov.br/portal/consultas/autenticidade - Identificador: 90383270-3861-434f-ab46-8b2c6581



ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2			
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2	pts	Grau Possível	
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	15	Grau Possível = II
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	dema is	Grau Possível = II
Pontos Mínimos	12	8	6	III	9	6	
dema is itens	grau II	grau I		II	9	6	
Pontos Mínimos	4	2		I	15		
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		15	Grau II

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

9.2.1.1 - Para atingir o **Grau III**, são obrigatórias:

a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens);	atendeu	Grau III
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado,	atendeu	
	bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo ,	atendeu	
	bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO	Grau II
---	----------------

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

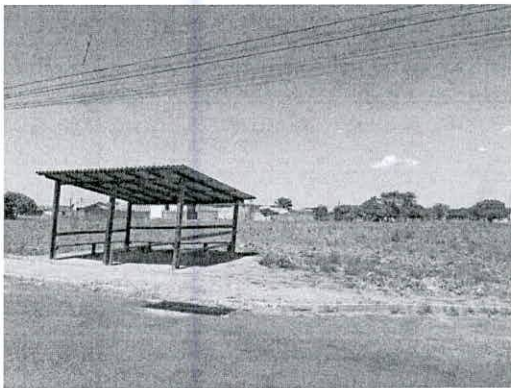
Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<= (menor ou igual)			IC - Mínimo	416,25	7,50%
	30%	40%	50%	Médio	450,00	15,0%
				IC - Máximo	486,90	8,20%

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL	Grau III
-------------------------------	-----------------

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Endereço do Imóvel AV. WANDERSON ROBERTO ROSELLA, S/N, RESIDENCIAL BARÃO DO MELGAÇO 3 (LOTE 01, QUADRA 27, SETOR 103)			
Cidade VILHENA	UF RO		
Objetivo da Avaliação DETERMINAR VALOR VENAL DE MERCADO			
Finalidade da Avaliação LEILÃO DE IMÓVEL PÚBLICO			
Solicitante e/ou Interessado MUNICÍPIO DE VILHENA			
Proprietário MUNICÍPIO DE VILHENA			
Tipo de Imóvel TERRENO URBANO	Áreas do imóvel (m²) Área Construída: 00,00m² Área do Terreno: 11.522,77 m²		
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação (fundamentação/precisão) FUNDAMENTAÇÃO: II / PRECISÃO: III		
Pressupostos e Ressalvas a) Foi fornecida cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 49051 . Por fugir à finalidade deste trabalho, não foram efetuadas verificações específicas quanto à regularidade destas cópias de Certidões; b) Foi considerada a premissa de que o imóvel está livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer outros ônus ou impedimentos que prejudiquem o seu completo uso ou comercialização imediata; e c) Este Laudo de Avaliação é de uso restrito do Município de Vilhena, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do valor do imóvel: SIM			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 4.150.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel MÉDIA		
Nome do Responsável Técnico RENAN VIEIRA DE ANDRADE	Formação do RT ENG CIVIL	CREA do RT 6996-D/AL	
Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO			



Assinado por:
MUNICÍPIO DE VILHENA
RENAN VIEIRA DE ANDRADE
06/11/2025 11:41:19

Vilhena, 05 de novembro de 2025



Renan Vieira de Andrade
Engenheiro Civil
Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 6996-D/AL Visto 9627 RO

01. IMÓVEL

Terreno urbano, vago, designado pelo LOTE 01, QUADRA 27, SETOR 103 – Residencial Barão do Melgaço 3, do Município de Vilhena/RO.

Coordenadas Geográficas: "S" – 12°41'47.0"/ "W" - 60°07'09.1"

Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO

02. FINALIDADE

Valor para leilão de imóvel público.

03. OBJETIVO

Determinar o Valor Venal de mercado do imóvel, sendo considerado como terreno urbano vago, para fins desta avaliação.

04. INTERESSADO

Município de Vilhena, CNPJ: 04.092.706/0001-81.

05. PROPRIETÁRIO

Município de Vilhena, conforme cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro **49051** e anexadas ao **Processo Administrativo nº 17031/2025**.

06. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 49051 e Matrícula nº 27.702 no 1º cartório de imóveis de Vilhena/RO.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Utilizaram-se informações para pesquisa de mercado de valores de Venda de Terrenos, localizados em bairros próximos na cidade de Vilhena/RO.
- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas.



07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região possui características de ocupação mista, com predominância de comércios de pequeno e e residências. Possui infraestrutura urbana tais como: energia elétrica, telefonia, ruas pavimentadas com revestimento; serviços públicos como: segurança e coleta de lixo; equipamentos comunitários como: praças, escolas e unidades de saúde nas proximidades. Topografia plana, superfície seca e acessos diretos. A densidade ocupacional é média.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE 01, QUADRA 27, SETOR 103 – Residencial Barão do Melgaço 3 do Município de Vilhena – Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: Área: 11.522,77 m² e Perímetro: 181,80 m.

As medidas do terreno foram obtidas através de mapa oficial da Prefeitura Municipal de Vilhena, com livre acesso no site do mesmo, documentação no processo administrativo e levantamento em vistoria *in loco*.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas *in loco* verificou-se que existem poucas amostras de imóveis de mesmo cunho comercial em oferta na referida região, devido ser bairro consolidado. O imóvel localiza-se em loteamento planejado, misto e voltados predominantemente para residências e comércios de pequeno porte, mesmo apresentando lojas de material de construção, padarias, mercados, igrejas, lava jatos, sorveterias nas proximidades. Sendo assim, o mercado apresenta desempenho geral de mercado aquecido. O imóvel citado ocasiona liquidez média e velocidade de negociação razoável.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

METODOLOGIA

O procedimento de avaliação para o referido imóvel consistiu na escolha do método comparativo direto de dados inseridos no mercado para valor do terreno, aplicadas o fator de comercialização, levando-se em consideração os preços correntes do mercado imobiliário local e tabelas oficiais, usando-se a mesma região, o mesmo tipo de atividade e o crescimento residencial estatístico da região para os futuros anos.

PESQUISAS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 10 (dez) dados de imóveis, considerados 09 (nove) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis da mesma região na cidade de Vilhena/RO, contemplando o período de novembro/2023 a novembro/2025, número este que atende a NBR 14653-2.



CÁLCULOS

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

11. TRATAMENTO DE DADOS / DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Na determinação do valor venal de mercado do imóvel, a validação dos resultados procedeu-se através do processo estatístico inferencial, permitindo o cálculo de estimativas não tendenciosas de valores, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo-as a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam às exigências da NBR 14.653.

Após os tratamentos e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área do Terreno: Variável Quantitativa, Independente, que informa a área total do imóvel, em metros quadrados.

Setor Urbano: Variável Qualitativa, Independente, que informa a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município.

Valor Unitário (R\$/ha): Variável Dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE VAGO:

Área Total do Terreno	11.522,77 m ²
-----------------------	--------------------------

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo (-15,00%)	Unitário Médio (R\$/m ²)	Máximo (+15,00%)
306,00	360,00	414,00

Resultados para o Campo de Arbóreo:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	333,00	3.837.082,41	-7,50%
Médio	360,00	4.148.197,20	---
Máximo	389,52	4.488.349,37	+8,20%
Valor lote vago adotado: R\$ 4.148.197,20			



12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor do imóvel através de metodologia científica.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:
Grau II.

GRAU DE PRECISÃO - Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, designado pela LOTE 01, QUADRA 27, SETOR 103 – Residencial Barão do Melgaço 3, do Município de Vilhena/RO, o valor de mercado abaixo:

Conforme determina as normas de avaliação, o avaliador poderá utilizar o acréscimo ou decréscimo de até 1% para fins de arredondamento, não prejudicando a validade do laudo, sendo assim, neste caso:

Valor de avaliação: R\$ 4.150.000,00 (quatro milhões e cento e cinquenta mil reais).

Vilhena, 05 de novembro de 2025.

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL / TÉCNICA DO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Responsável técnico:

(assinado digitalmente)

RENAN VIEIRA DE ANDRADE

Engenheiro Civil

Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias

6996-D/AL Visto 9627 RO

15. ANEXOS

Anexo I: Croqui de localização do imóvel;

Anexo II: Imagem geográfica do imóvel;

Anexo III: Documentação Fotográfica;

Anexo IV: Cálculos – Modelos de Regressão e Tabela de Dados Amostrais

Anexo V: Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão



ANEXO I

Croqui de localização do imóvel

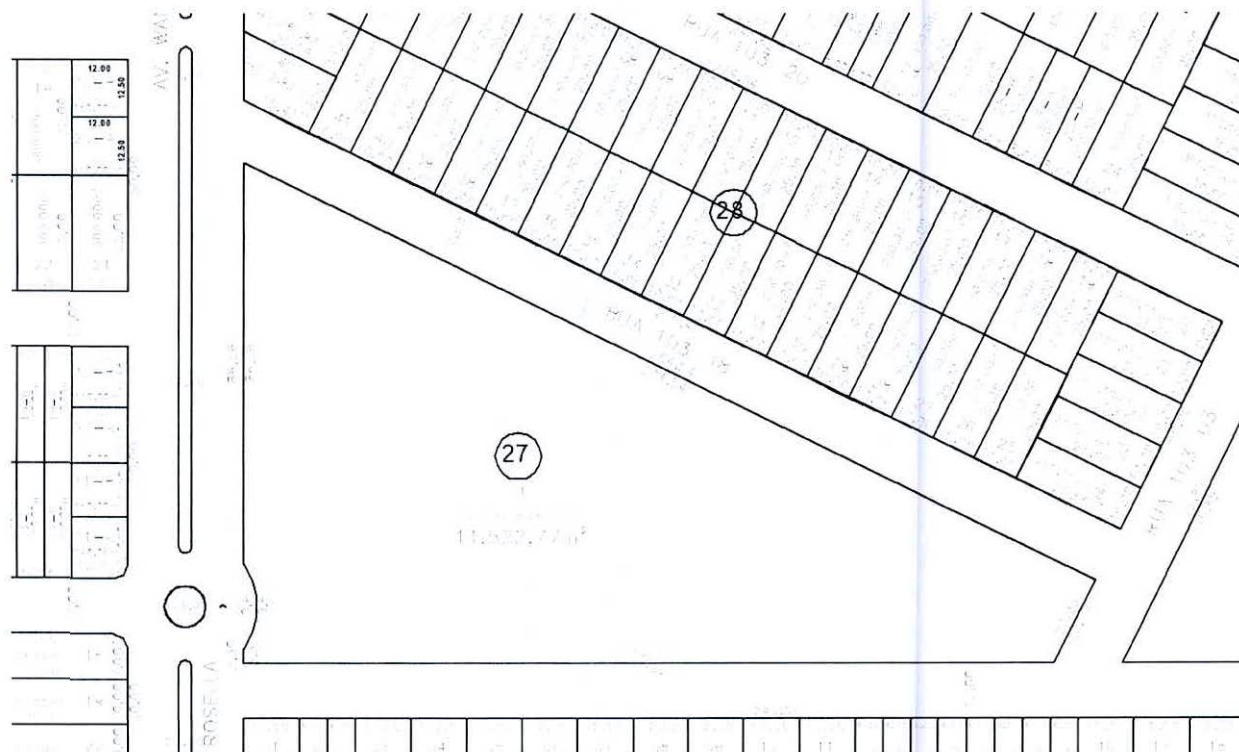


Foto – Croqui de Localização – Mapa Oficial do Município



ANEXO II

IMAGEM GEOGRÁFICA DO IMÓVEL

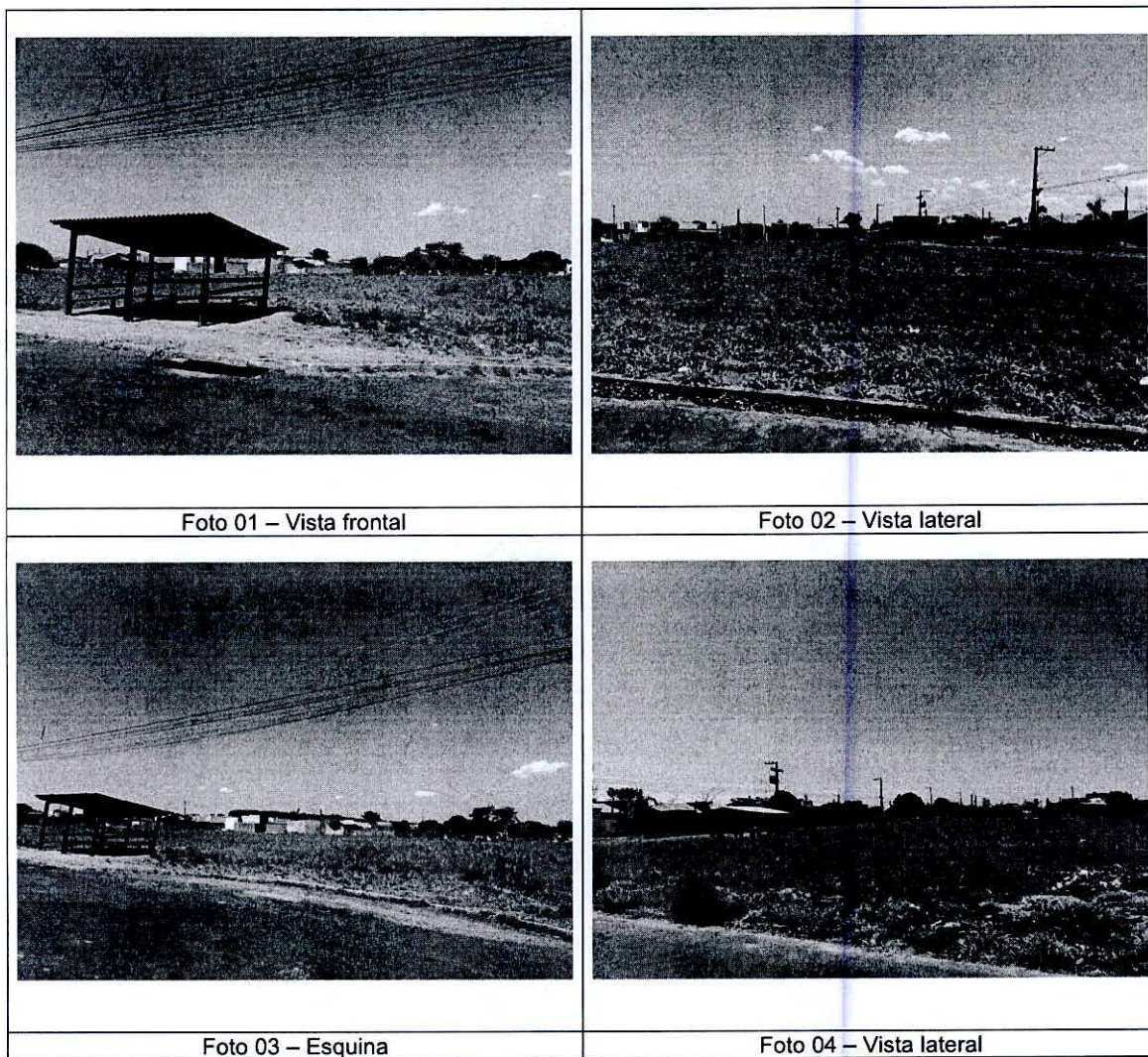


Foto – Imagem Google Earth 2025



ANEXO III

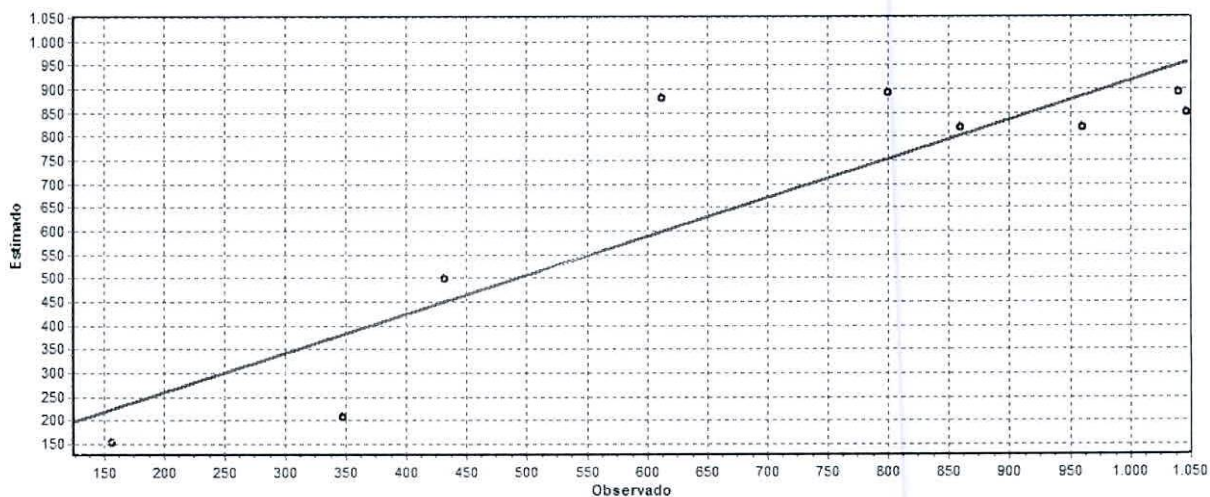
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ANEXO IV

**CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO
E
TABELA DE DADOS AMOSTRAIS**

Dados	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Setor Urbano	Área Total	* Frente	Valor Unitário
1	Av. Pres. Tancredo Neves, S/N	Setor 06	Pq. São Paulo	Yuri	98492-6598	2	2.500,00	50	1.040,00
2	Av. Sabino B. de Queiroz, S/N	Setor 06	Pq. São Paulo	Yuri	98492-6598	2	4.060,00	58	1.046,80
3	Av. Paulo Cesar Monteiro, S/N	Setor 06	Pq. São Paulo	Yuri	98492-6598	2	5.000,00	100	960,00
4	Av. Celso Mazutti, 6643	Frente BR-364	Pq. São Paulo	Fábio	98111-9344	2	5.000,00	50	860,00
5	Lote Urbano 65-R	Frente BR-364	Setor D	Anderson	98493-1060	1	19.741,00	170	157,03
6	Av. Paulo C. Monteiro, S/N	Setor 06	Parque Industrial Tancredo Neves	Maria Eich	98404-9980	1	18.000,00	200	121,67
7	Av. Sabino B. de Queiroz, S/N	Ao lado Cerâmica Santo Augusto	Parque Industrial Tancredo Neves	Caio	3322-4676	1	18.000,00	115	347,83
8	Av. Marechal Rondon, S/N	Setor 06	Pq. São Paulo	Caio	3322-4676	1	11.500,00	56	431,46
9	Rua Devanir Tirapelli, S/N	Setor 02	5° BEC	Caio	3322-4676	2	3.013,00	40,08	612,24
10	Av. Marechal Rondon, 6294	Setor 03	Parque Industrial	Vitória Imóveis	3322-8618	3	2.450,00	100	800,00



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	1.040,00	1.026,77	13,23	1,27%	0,07	
2	1.046,80	860,87	185,93	17,76%	1,02	
3	960,00	774,14	185,86	19,36%	1,02	
4	860,00	774,14	85,86	9,98%	0,47	
5	157,03	168,00	-10,97	-6,99%	-0,06	
6	121,67	204,51	-82,84	-68,09%	-0,46	
7	347,83	204,51	143,32	41,20%	0,79	
8	431,46	426,21	5,25	1,22%	0,03	
9	612,24	968,95	-356,71	-58,26%	-1,96	
10	800,00	821,16	-21,16	-2,65%	-0,12	



ANEXO V

Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação				
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau III - Completa quanto a todas as variáveis analisadas			3	Grau III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	6 (k+1)	17	número de variáveis independentes consideradas no modelo 2	2
		para Grau II	4 (k+1)	12	k = nº de variáveis independentes	
		para Grau I	3 (k+1)	9	nº de dados considerados no modelo 12	
3	Identificação dos dados de mercado	Grau III - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo			3	Grau III
4	Extrapolação para o Grau III = Não admitida, para os demais segundo critério ao lado	Qtde de Variáveis extrapoladas		1		2
		a) as medidas do avaliado atende a:	> 100% Lim. Amostral Superior 50% Lim. Amostral Inferior		sim	
		b) vlr. estimado atende a:	>15% do Vlr Fronteira para a variável		sim	
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	nome da variável	signif	nome da variável	signif	2
	para o Grau III = < 10%	Área Construída	0,00%	Variável 11	0,00%	
	para o Grau II = < 20%	Setor Urbano	2,51%	Variável 12	0,00%	
	para o Grau I = < 30%	Área do Terreno	14,78%	Variável 13	0,00%	
		Custo de Reedição	0,01%	Variável 14	0,00%	2
		Variável 5	0,00%	Variável 15	0,00%	
		Variável 6	0,00%	Variável 16	0,00%	
		Variável 7	0,00%	Variável 17	0,00%	
		Variável 8	0,00%	Variável 18	0,00%	
		Variável 9	0,00%	Variável 19	0,00%	
		Variável 10	0,00%	Variável 20	0,00%	
					14,78%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	para o Grau III = < 1%	Nível de Significância Obtido no Modelo		0,01%	3
		para o Grau II = < 2%				
		para o Grau I = < 5%				



ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2			
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2	pts	Grau Possível	
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	15	Grau Possível = II
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	dema is	Grau Possível = II
Pontos Mínimos	12	8	6	III	9	6	
dema is itens	grau II	grau I		II	9	6	
Pontos Mínimos	4	2		I	15		
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		15	Grau II

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

9.2.1.1 - Para atingir o **Grau III**, são obrigatórias:

a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens);	atendeu	Grau III
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	atendeu	
		atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO	Grau II
---	----------------

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

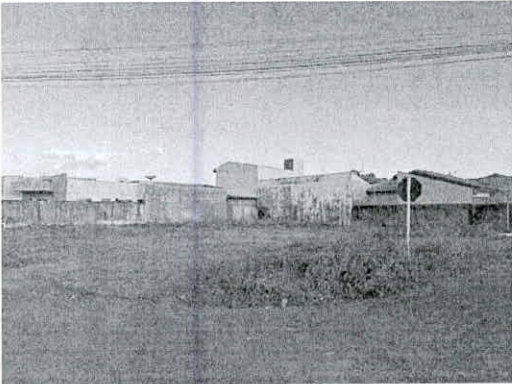
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores				Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central			
Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<= (menor ou igual)			IC - Mínimo	333,00	7,50%	15,0%
	30%	40%	50%	Médio	360,00		
				IC - Máximo	389,52	8,20%	

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL	Grau III
-------------------------------	-----------------

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Endereço do Imóvel AV. IBIRAPUERA, S/N, JARDIM GREEN VILLE (LOTE 02, QUADRA 05)			
Cidade VILHENA	UF RO		
Objetivo da Avaliação DETERMINAR VALOR VENAL DE MERCADO			
Finalidade da Avaliação LEILÃO DE IMÓVEL PÚBLICO			
Solicitante e/ou Interessado MUNICÍPIO DE VILHENA			
Proprietário MUNICÍPIO DE VILHENA			
Tipo de Imóvel TERRENO URBANO		Áreas do imóvel (m²) Área Construída: 00,00m² Área do Terreno: 318,75 m²	
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação (fundamentação/precisão) FUNDAMENTAÇÃO: II / PRECISÃO: III	
Pressupostos e Ressalvas a) Foi fornecida cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 20698 . Por fugir à finalidade deste trabalho, não foram efetuadas verificações específicas quanto à regularidade destas cópias de Certidões; b) Foi considerada a premissa de que o imóvel está livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer outros ônus ou impedimentos que prejudiquem o seu completo uso ou comercialização imediata; e c) Este Laudo de Avaliação é de uso restrito do Município de Vilhena, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do valor do imóvel: SIM			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 120.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel MÉDIA	
Nome do Responsável Técnico RENAN VIEIRA DE ANDRADE	Formação do RT ENG CIVIL	CREA do RT 6996-D/AL	
Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO			



Assinado por:
MUNICÍPIO DE VILHENA
RENAN VIEIRA DE ANDRADE
06/11/2025 11:42:46

Vilhena, 05 de novembro de 2025

Renan Vieira de Andrade
Engenheiro Civil
Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 6996-D/AL Visto 9627 RO



01. **IMÓVEL**

Terreno urbano, vago, designado pelo LOTE 02, QUADRA 05, JARDIM GREEN VILLE, do Município de Vilhena/RO.

Coordenadas Geográficas: "S" – 12°43'41.8"/ "W" - 60°08'43.1"

Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO

02. **FINALIDADE**

Valor para leilão de imóvel público.

03. **OBJETIVO**

Determinar o Valor Venal de mercado do imóvel, sendo considerado como terreno urbano vago, para fins desta avaliação.

04. **INTERESSADO**

Município de Vilhena, CNPJ: 04.092.706/0001-81.

05. **PROPRIETÁRIO**

Município de Vilhena, conforme cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 20698 e anexadas ao **Processo Administrativo nº 17031/2025**.

06. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 20698 e Matrícula nº 12.858 no 1º cartório de imóveis de Vilhena/RO.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Utilizaram-se informações para pesquisa de mercado de valores de Venda de Terrenos, localizados em bairros próximos na cidade de Vilhena/RO.
- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas.



07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região possui características de ocupação mista, com predominância de comércios de pequeno e médio porte e residências. Possui infraestrutura urbana tais como: energia elétrica, telefonia, ruas pavimentadas com revestimento; serviços públicos como: segurança e coleta de lixo; equipamentos comunitários como: praças, escolas e unidades de saúde nas proximidades. Topografia plana, superfície seca e acessos diretos. A densidade ocupacional é média.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE 02, QUADRA 05, JARDIM GREEN VILLE do Município de Vilhena – Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: Área: 318,75 m² e Perímetro: 76,00 m.

As medidas do terreno foram obtidas através de mapa oficial da Prefeitura Municipal de Vilhena, com livre acesso no site do mesmo, documentação no processo administrativo e levantamento em vistoria *in loco*.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas *in loco* verificou-se que existem poucas amostras de imóveis de mesmo cunho comercial/residencial em oferta na referida região, devido ser bairro consolidado. O imóvel localiza-se nas proximidades de loteamentos planejados, misto e voltados predominantemente para residências e comércios de pequeno porte, mesmo apresentando escolas, padarias, posto de saúde, supermercados e postos de gasolina. Sendo assim, o mercado apresenta desempenho geral de mercado aquecido. O imóvel citado ocasiona liquidez média e velocidade de negociação razoável.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

METODOLOGIA

O procedimento de avaliação para o referido imóvel consistiu na escolha do método comparativo direto de dados inseridos no mercado para valor do terreno, aplicadas o fator de comercialização, levando-se em consideração os preços correntes do mercado imobiliário local e tabelas oficiais, usando-se a mesma região, o mesmo tipo de atividade e o crescimento residencial estatístico da região para os futuros anos.

PESQUISAS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 11 (onze) dados de imóveis, considerados 09 (nove) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis da mesma região na cidade de Vilhena/RO, contemplando o período de novembro/2023 a novembro/2025, número este que atende a NBR 14653-2.



CÁLCULOS

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

11. TRATAMENTO DE DADOS / DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Na determinação do valor venal de mercado do imóvel, a validação dos resultados procedeu-se através do processo estatístico inferencial, permitindo o cálculo de estimativas não tendenciosas de valores, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo-as a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam às exigências da NBR 14.653.

Após os tratamentos e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área do Terreno: Variável Quantitativa, Independente, que informa a área total do imóvel, em metros quadrados.

Sector Urbano: Variável Qualitativa, Independente, que informa a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município.

Valor Unitário (R\$/ha): Variável Dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE VAGO:

Área Total do Terreno	318,75 m ²
-----------------------	-----------------------

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo (-15,00%)	Unitário Médio (R\$/m ²)	Máximo (+15,00%)
319,60	376,00	432,40

Resultados para o Campo de Arbóreo:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	347,80	110.861,25	-7,50%
Médio	376,00	119.850,00	---
Máximo	406,83	129.677,06	+8,20%
Valor lote vago adotado: R\$ 119.850,00			



12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor do imóvel através de metodologia científica.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:
Grau II.

GRAU DE PRECISÃO - Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, designado pela LOTE 02, QUADRA 05, JARDIM GREEN VILLE, do Município de Vilhena/RO, o valor de mercado abaixo:

Conforme determina as normas de avaliação, o avaliador poderá utilizar o acréscimo ou decréscimo de até 1% para fins de arredondamento, não prejudicando a validade do laudo, sendo assim, neste caso:

Valor de avaliação: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Vilhena, 05 de novembro de 2025.

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL / TÉCNICA DO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Responsável técnico:

(assinado digitalmente)

RENAN VIEIRA DE ANDRADE

Engenheiro Civil

Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias

6996-D/AL Visto 9627 RO

15. ANEXOS

Anexo I: Croqui de localização do imóvel;

Anexo II: Imagem geográfica do imóvel;

Anexo III: Documentação Fotográfica;

Anexo IV: Cálculos – Modelos de Regressão e Tabela de Dados Amostrais

Anexo V: Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão



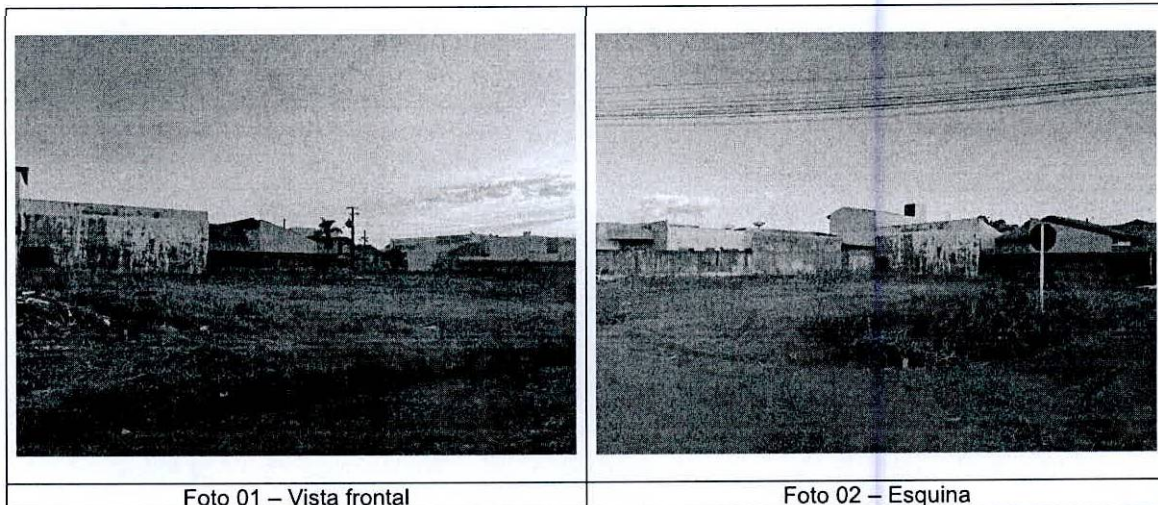
ANEXO II
IMAGEM GEOGRÁFICA DO IMÓVEL



Foto – Imagem Google Earth 2025



ANEXO III
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

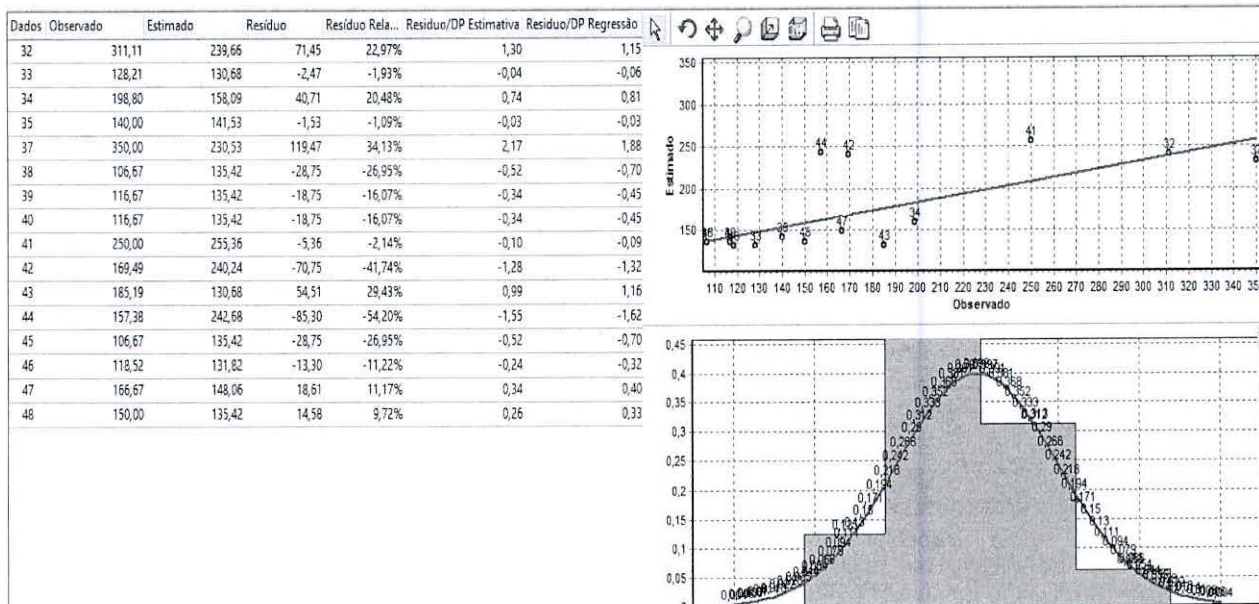


ANEXO IV

**CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO
E
TABELA DE DADOS AMOSTRAIS**

Dados	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Data	Setor Urbano	Área Total	Valor Unitário
1	Av. Capitão Castro, n° 3410	Centro	Valdir Vacari	99995-1434	182	3	360,39	1.470,63
2	Av. Marechal Rondon, S/N (Lote 01, Quadra 14)	Centro	Leonir	98403-2353	182	3	462,16	1.774,28
3	Av. José Ludwig, S/N	Jardim América	Diego	3322-1645	182	2	800,00	1.062,50
4	Av. Wilson M. de Araújo, S/N	Jardim das Oliveiras	Lucas	98455-1036	182	2	600,00	1.033,33
5	Rua Costa e Silva, n° 360	Centro	Lucas	98455-1036	182	3	603,56	1.474,58
6	BR-174, Cidade Verde I, S/N	Cidade Verde	Areval Imóveis	3322-1571	182	1	919,25	870,27
7	Av. Celso Mazutti, S/N	Parque São Paulo	Will Cartacho	3322-4676	182	1	1.400,00	642,86
8	Av. Luiz A. Maziero, S/N	Jardim América	Areval Imóveis	3322-1571	182	2	800,00	1.187,50
9	Av. João Arrigo, S/N	Jardim Eldorado	João Paulo	3321-5886	182	1	450,00	555,56
10	Av. João Demétrio, S/N	Jardim das Oliveiras	Carlos Depiné	98472-3772	182	2	772,60	750,71
11	Av. Celso Mazutti, S/N	Jardim América	Remax	3322-3684	182	2	900,00	1.022,22

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1		1.470,63	1.484,70	-14,07	-0,96%	-0,08
2		1.774,28	1.486,88	287,40	16,20%	1,58
3		1.062,50	1.078,78	-16,28	-1,53%	-0,09
4		1.033,33	1.072,58	-39,25	-3,80%	-0,22
5		1.474,58	1.490,80	-16,22	-1,10%	-0,09
6		870,27	638,99	231,28	26,58%	1,27
7		642,86	658,15	-15,29	-2,38%	-0,08
8		1.187,50	1.078,78	108,72	9,16%	0,60
9		555,56	628,07	-72,51	-13,05%	-0,40
10		750,71	1.077,83	-327,12	-43,57%	-1,79
11		1.022,22	1.082,56	-60,34	-5,90%	-0,33



ANEXO V

Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação						
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau III - Completa quanto a todas as variáveis analisadas			3	Grau III		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	6 (k+1)	17	número de variáveis independentes consideradas no modelo	2	2	Grau II
		para Grau II	4 (k+1)	12	k = nº de variáveis independentes			
		para Grau I	3 (k+1)	9	nº de dados considerados no modelo	12		
3	Identificação dos dados de mercado	Grau III - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo			3	Grau III		
4	Extrapolação para o Grau III = Não admitida, para os demais segundo critério ao lado	Qtde de Variáveis extrapoladas		1		2	Grau II	
		a) as medidas do avaliado atende a:		> 100% Lim. Amostral Superior < 50% Lim. Amostral Inferior				sim
		b) vlr. estimado atende a:		>15% do Vlr Fronteira para a variável				sim
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) para o Grau III = < 10% para o Grau II = < 20% para o Grau I = < 30%	nome da variável	signif	nome da variável	signif	Máximo Obtido	2	Grau II
		Área Construída	0,00%	Variável 11	0,00%			
		Setor Urbano	2,51%	Variável 12	0,00%			
		Área do Terreno	14,78%	Variável 13	0,00%			
		Custo de Reedição	0,01%	Variável 14	0,00%			
		Variável 5	0,00%	Variável 15	0,00%			
		Variável 6	0,00%	Variável 16	0,00%			
		Variável 7	0,00%	Variável 17	0,00%			
		Variável 8	0,00%	Variável 18	0,00%			
		Variável 9	0,00%	Variável 19	0,00%			
		Variável 10	0,00%	Variável 20	0,00%			
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	para o Grau III = < 1% para o Grau II = < 2% para o Grau I = < 5%	Nível de Significância Obtido no Modelo		0,01 %	3	Grau	

10/11
Identificador: 14b5428a-c510-4da6-ad7c-ac788f6db0 - Página
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
Assinatura eletrônica - Verifique pelo QRCode ou pelo link: https://vilhena.oxi.eletoch.com.br/protobcol/consulta-autenticidade

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2		
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2	pts	Grau Possível
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	15
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	dema is
Pontos Mínimos	12	8	6	III	9	6
dema is itens	grau II	grau I		II	9	6
Pontos Mínimos	4	2		I	15	
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		15
						Grau II

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

9.2.1.1 - Para atingir o **Grau III**, são obrigatórias:

a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens);	atendeu	Grau III
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO

Grau II

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

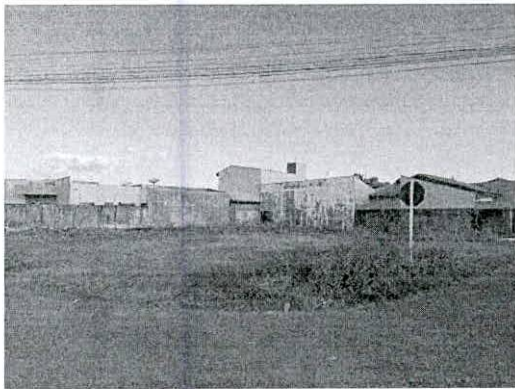
Descrição	III	II	I	Valores unitários	Amplitude Obtida
	<= (menor ou igual)				
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	30%	40%	50%	IC - Mínimo 347,80	7,50%
				Médio 376,00	
				IC - Máximo 406,83	8,20%

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL

Grau III

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Endereço do Imóvel AV. IBIRAPUERA, S/N, JARDIM GREEN VILLE (LOTE 03, QUADRA 05)			
Cidade VILHENA	UF RO		
Objetivo da Avaliação DETERMINAR VALOR VENAL DE MERCADO			
Finalidade da Avaliação LEILÃO DE IMÓVEL PÚBLICO			
Solicitante e/ou Interessado MUNICÍPIO DE VILHENA			
Proprietário MUNICÍPIO DE VILHENA			
Tipo de Imóvel TERRENO URBANO		Áreas do imóvel (m²) Área Construída: 00,00m² Área do Terreno: 318,75 m²	
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação (fundamentação/precisão) FUNDAMENTAÇÃO: II / PRECISÃO: III	
Pressupostos e Ressalvas a) Foi fornecida cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 20699 . Por fugir à finalidade deste trabalho, não foram efetuadas verificações específicas quanto à regularidade destas cópias de Certidões; b) Foi considerada a premissa de que o imóvel está livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer outros ônus ou impedimentos que prejudiquem o seu completo uso ou comercialização imediata; e c) Este Laudo de Avaliação é de uso restrito do Município de Vilhena, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do valor do imóvel: SIM			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 120.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel MÉDIA	
Nome do Responsável Técnico RENAN VIEIRA DE ANDRADE		Formação do RT ENG CIVIL	CREA do RT 6996-D/AL
Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO			



Assinado por:
MUNICÍPIO DE VILHENA
RENAN VIEIRA DE ANDRADE

06/11/2025 11:43:06

Vilhena, 05 de novembro de 2025



Renan Vieira de Andrade
Engenheiro Civil
Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 6996-D/AL Visto 9627 RO

01. **IMÓVEL**

Terreno urbano, vago, designado pelo LOTE 03, QUADRA 05, JARDIM GREEN VILLE, do Município de Vilhena/RO.

Coordenadas Geográficas: "S" – 12°43'41.8"/ "W" - 60°08'43.1"

Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO

02. **FINALIDADE**

Valor para leilão de imóvel público.

03. **OBJETIVO**

Determinar o Valor Venal de mercado do imóvel, sendo considerado como terreno urbano vago, para fins desta avaliação.

04. **INTERESSADO**

Município de Vilhena, CNPJ: 04.092.706/0001-81.

05. **PROPRIETÁRIO**

Município de Vilhena, conforme cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 20699 e anexadas ao **Processo Administrativo nº 17031/2025**.

06. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 20699 e Matrícula nº 12.859 no 1º cartório de imóveis de Vilhena/RO.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Utilizaram-se informações para pesquisa de mercado de valores de Venda de Terrenos, localizados em bairros próximos na cidade de Vilhena/RO.
- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas.



07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região possui características de ocupação mista, com predominância de comércios de pequeno e médio porte e residências. Possui infraestrutura urbana tais como: energia elétrica, telefonia, ruas pavimentadas com revestimento; serviços públicos como: segurança e coleta de lixo; equipamentos comunitários como: praças, escolas e unidades de saúde nas proximidades. Topografia plana, superfície seca e acessos diretos. A densidade ocupacional é média.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE 03, QUADRA 05, JARDIM GREEN VILLE do Município de Vilhena – Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: Área: 318,75 m² e Perímetro: 76,00 m.

As medidas do terreno foram obtidas através de mapa oficial da Prefeitura Municipal de Vilhena, com livre acesso no site do mesmo, documentação no processo administrativo e levantamento em vistoria *in loco*.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas *in loco* verificou-se que existem poucas amostras de imóveis de mesmo cunho comercial/residencial em oferta na referida região, devido ser bairro consolidado. O imóvel localiza-se nas proximidades de loteamentos planejados, misto e voltados predominantemente para residências e comércios de pequeno porte, mesmo apresentando escolas, padarias, posto de saúde, supermercados e postos de gasolina. Sendo assim, o mercado apresenta desempenho geral de mercado aquecido. O imóvel citado ocasiona liquidez média e velocidade de negociação razoável.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

METODOLOGIA

O procedimento de avaliação para o referido imóvel consistiu na escolha do método comparativo direto de dados inseridos no mercado para valor do terreno, aplicadas o fator de comercialização, levando-se em consideração os preços correntes do mercado imobiliário local e tabelas oficiais, usando-se a mesma região, o mesmo tipo de atividade e o crescimento residencial estatístico da região para os futuros anos.

PESQUISAS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 11 (onze) dados de imóveis, considerados 09 (nove) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis da mesma região na cidade de Vilhena/RO, contemplando o período de novembro/2023 a novembro/2025, número este que atende a NBR 14653-2.



CÁLCULOS

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

11. TRATAMENTO DE DADOS / DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Na determinação do valor venal de mercado do imóvel, a validação dos resultados procedeu-se através do processo estatístico inferencial, permitindo o cálculo de estimativas não tendenciosas de valores, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo-as a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam às exigências da NBR 14.653.

Após os tratamentos e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área do Terreno: Variável Quantitativa, Independente, que informa a área total do imóvel, em metros quadrados.

Setor Urbano: Variável Qualitativa, Independente, que informa a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município.

Valor Unitário (R\$/ha): Variável Dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE VAGO:

Área Total do Terreno	318,75 m ²
-----------------------	-----------------------

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo (-15,00%)	Unitário Médio (R\$/m ²)	Máximo (+15,00%)
319,60	376,00	432,40

Resultados para o Campo de Arbóreo:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	347,80	110.861,25	-7,50%
Médio	376,00	119.850,00	---
Máximo	406,83	129.677,06	+8,20%
Valor lote vago adotado: R\$ 119.850,00			



12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor do imóvel através de metodologia científica.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II.

GRAU DE PRECISÃO - Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, designado pela LOTE 03, QUADRA 05, JARDIM GREEN VILLE, do Município de Vilhena/RO, o valor de mercado abaixo:

Conforme determina as normas de avaliação, o avaliador poderá utilizar o acréscimo ou decréscimo de até 1% para fins de arredondamento, não prejudicando a validade do laudo, sendo assim, neste caso:

Valor de avaliação: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Vilhena, 05 de novembro de 2025.

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL / TÉCNICA DO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Responsável técnico:

(assinado digitalmente)

RENAN VIEIRA DE ANDRADE

Engenheiro Civil

Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias

6996-D/AL Visto 9627 RO

15. ANEXOS

Anexo I: Croqui de localização do imóvel;

Anexo II: Imagem geográfica do imóvel;

Anexo III: Documentação Fotográfica;

Anexo IV: Cálculos – Modelos de Regressão e Tabela de Dados Amostrais

Anexo V: Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão



ANEXO I

Croqui de localização do imóvel

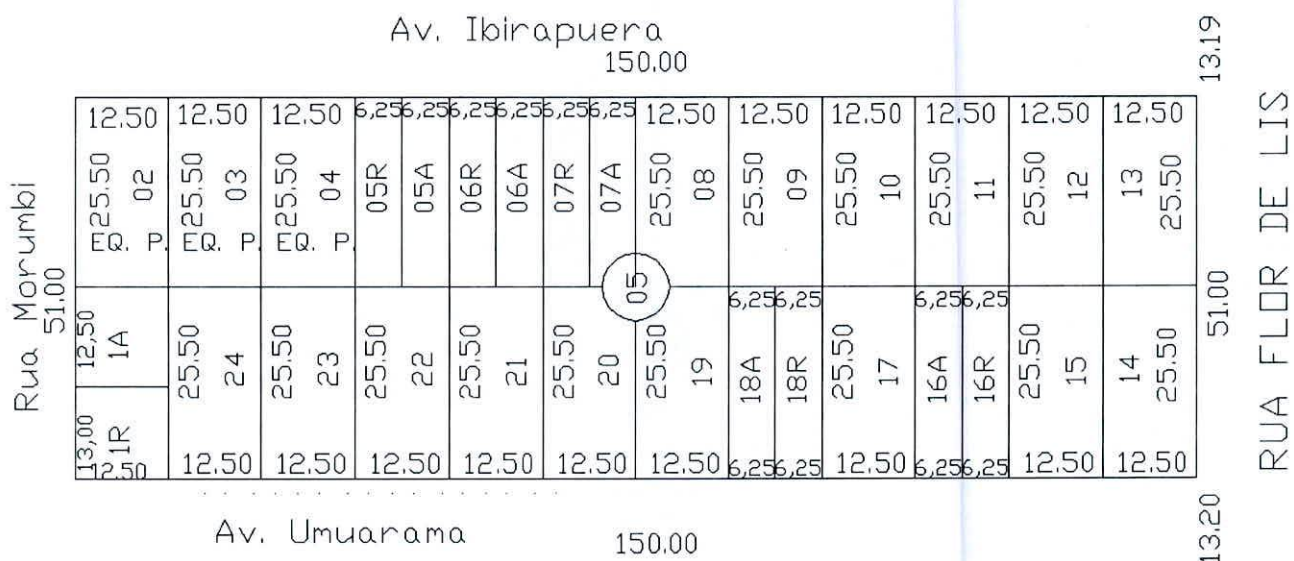


Foto – Croqui de Localização – Mapa Oficial do Município



ANEXO II
IMAGEM GEOGRÁFICA DO IMÓVEL

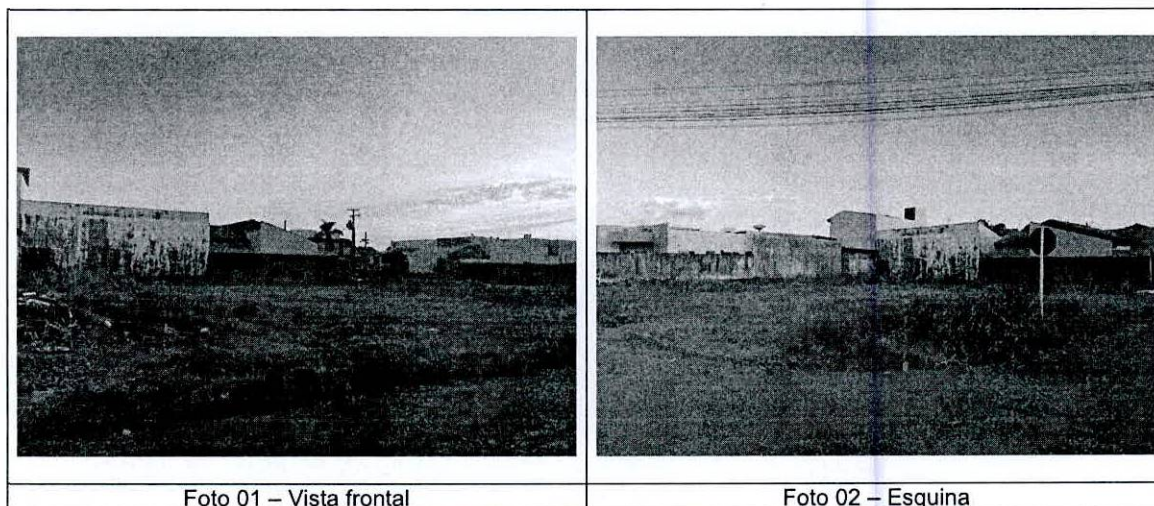


Foto – Imagem Google Earth 2025



ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



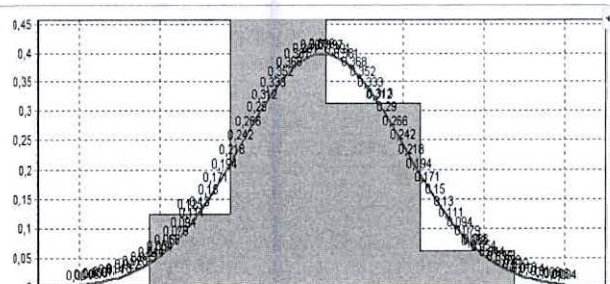
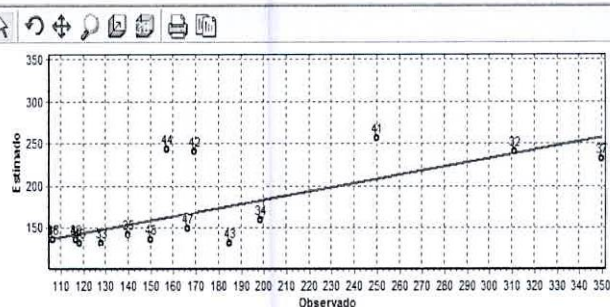
ANEXO IV

**CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO
E
TABELA DE DADOS AMOSTRAIS**

Dados	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Data	Setor Urbano	Área Total	Valor Unitário
1	Av. Capitão Castro, nº 3410	Centro	Valdir Vacari	99995-1434	182	3	360,39	1.470,63
2	Av. Marechal Rondon, S/N (Lote 01, Quadra 14)	Centro	Leonir	98403-2353	182	3	462,16	1.774,28
3	Av. José Ludwig, S/N	Jardim América	Diego	3322-1645	182	2	800,00	1.062,50
4	Av. Wilson M. de Araújo, S/N	Jardim das Oliveiras	Lucas	98455-1036	182	2	600,00	1.033,33
5	Rua Costa e Silva, nº 360	Centro	Lucas	98455-1036	182	3	603,56	1.474,58
6	BR-174, Cidade Verde I, S/N	Cidade Verde	Areval Imoveis	3322-1571	182	1	919,25	870,27
7	Av. Celso Mazutti, S/N	Parque São Paulo	Will Cartacho	3322-4676	182	1	1.400,00	642,86
8	Av. Luiz A. Maziero, S/N	Jardim América	Areval Imoveis	3322-1571	182	2	800,00	1.187,50
9	Av. João Arrigo, S/N	Jardim Eldorado	João Paulo	3321-5886	182	1	450,00	555,56
10	Av. João Demétrio, S/N	Jardim das Oliveiras	Carlos Depiné	98472-3772	182	2	772,60	750,71
11	Av. Celso Mazutti, S/N	Jardim América	Remax	3322-3684	182	2	900,00	1.022,22

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	1.470,63	1.484,70	-14,07	-0,96%	-0,08	-0,08
2	1.774,28	1.486,88	287,40	16,20%	1,58	1,58
3	1.062,50	1.078,78	-16,28	-1,53%	-0,09	-0,09
4	1.033,33	1.072,58	-39,25	-3,80%	-0,22	-0,22
5	1.474,58	1.490,80	-16,22	-1,10%	-0,09	-0,09
6	870,27	638,99	231,28	26,58%	1,27	1,27
7	642,86	658,15	-15,29	-2,38%	-0,08	-0,08
8	1.187,50	1.078,78	108,72	9,16%	0,60	0,60
9	555,56	628,07	-72,51	-13,05%	-0,40	-0,40
10	750,71	1.077,83	-327,12	-43,57%	-1,79	-1,79
11	1.022,22	1.082,56	-60,34	-5,90%	-0,33	-0,33

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Rel...	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
32	311,11	239,66	71,45	22,97%	1,30	1,15
33	128,21	130,68	-2,47	-1,93%	-0,04	-0,06
34	198,80	158,09	40,71	20,48%	0,74	0,81
35	140,00	141,53	-1,53	-1,09%	-0,03	-0,03
37	350,00	230,53	119,47	34,13%	2,17	1,88
38	106,67	135,42	-28,75	-26,95%	-0,52	-0,70
39	116,67	135,42	-18,75	-16,07%	-0,34	-0,45
40	116,67	135,42	-18,75	-16,07%	-0,34	-0,45
41	250,00	255,36	-5,36	-2,14%	-0,10	-0,09
42	169,49	240,24	-70,75	-41,74%	-1,28	-1,32
43	185,19	130,68	54,51	29,43%	0,99	1,16
44	157,38	242,68	-85,30	-54,20%	-1,55	-1,62
45	106,67	135,42	-28,75	-26,95%	-0,52	-0,70
46	118,52	131,82	-13,30	-11,22%	-0,24	-0,32
47	166,67	148,06	18,61	11,17%	0,34	0,40
48	150,00	135,42	14,58	9,72%	0,26	0,33



ANEXO V

Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação				
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau III - Completa quanto a todas as variáveis analisadas			3	Grau III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	6 (k+1)	17	número de variáveis independentes consideradas no modelo 2	Grau II
		para Grau II	4 (k+1)	12	k = nº de variáveis independentes	
		para Grau I	3 (k+1)	9	nº de dados considerados no modelo 12	
3	Identificação dos dados de mercado	Grau III - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo			3	Grau III
4	Extrapolação para o Grau III = Não admitida, para os demais segundo critério ao lado	Qtde de Variáveis extrapoladas		1		Grau II
		a) as medidas do avaliado atende a:		> 100% Lim. Amostral Superior 50% Lim. Amostral Inferior	sim	
		b) vlr. estimado atende a:		>15% do Vlr Fronteira para a variável	sim	
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) para o Grau III = < 10% para o Grau II = < 20% para o Grau I = < 30%	nome da variável	signif	nome da variável	signif	Grau II
		Área Construída	0,00%	Variável 11	0,00%	
		Setor Urbano	2,51%	Variável 12	0,00%	
		Área do Terreno	14,78%	Variável 13	0,00%	
		Custo de Reedição	0,01%	Variável 14	0,00%	
		Variável 5	0,00%	Variável 15	0,00%	
		Variável 6	0,00%	Variável 16	0,00%	
		Variável 7	0,00%	Variável 17	0,00%	
		Variável 8	0,00%	Variável 18	0,00%	
		Variável 9	0,00%	Variável 19	0,00%	
		Variável 10	0,00%	Variável 20	0,00%	
					Máximo Obtido 14,78%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	para o Grau III = < 1% para o Grau II = < 2% para o Grau I = < 5%	Nível de Significância Obtido no Modelo		0,01%	Grau II

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2			
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2	pts	Grau Possível	
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	15	Grau Possível = II
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	dema is	Grau Possível = II
Pontos Mínimos	12	8	6	III	9	6	
dema is itens	grau II	grau I		II	9	6	
Pontos Mínimos	4	2		I	15		
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		15	Grau II

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

9.2.1.1 - Para atingir o **Grau III**, são obrigatórias:

a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens);	atendeu	Grau III
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo , bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO	Grau II
---	----------------

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

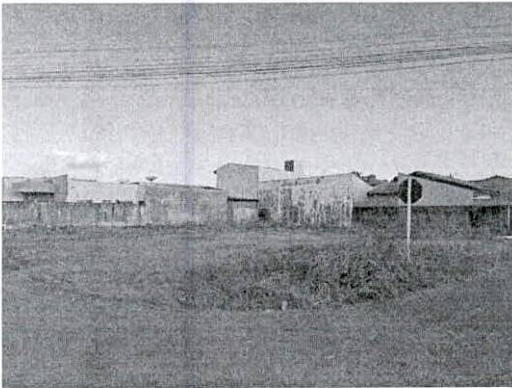
Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<= (menor ou igual)			IC - Mínimo	347,80	7,50%
	30%	40%	50%	Médio	376,00	15,0%
				IC - Máximo	406,83	8,20%

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL	Grau III
-------------------------------	-----------------

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Endereço do Imóvel AV. IBIRAPUERA, S/N, JARDIM GREEN VILLE (LOTE 04, QUADRA 05)			
Cidade VILHENA	UF RO		
Objetivo da Avaliação DETERMINAR VALOR VENAL DE MERCADO			
Finalidade da Avaliação LEILÃO DE IMÓVEL PÚBLICO			
Solicitante e/ou Interessado MUNICÍPIO DE VILHENA			
Proprietário MUNICÍPIO DE VILHENA			
Tipo de Imóvel TERRENO URBANO	Áreas do imóvel (m²) Área Construída: 00,00m² Área do Terreno: 318,75 m²		
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação (fundamentação/precisão) FUNDAMENTAÇÃO: II / PRECISÃO: III		
Pressupostos e Ressalvas a) Foi fornecida cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 20700 . Por fugir à finalidade deste trabalho, não foram efetuadas verificações específicas quanto à regularidade destas cópias de Certidões; b) Foi considerada a premissa de que o imóvel está livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer outros ônus ou impedimentos que prejudiquem o seu completo uso ou comercialização imediata; e c) Este Laudo de Avaliação é de uso restrito do Município de Vilhena, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do valor do imóvel: SIM			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 120.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel MÉDIA		
Nome do Responsável Técnico RENAN VIEIRA DE ANDRADE	Formação do RT ENG CIVIL	CREA do RT 6996-D/AL	
Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO			



Assinado por:
MUNICÍPIO DE VILHENA
RENAN VIEIRA DE ANDRADE
06/11/2025 11:43:23

Vilhena, 05 de novembro de 2025



Renan Vieira de Andrade
Engenheiro Civil
Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 6996-D/AL Visto 9627 RO

01. IMÓVEL

Terreno urbano, vago, designado pelo LOTE 04, QUADRA 05, JARDIM GREEN VILLE, do Município de Vilhena/RO.

Coordenadas Geográficas: "S" – 12°43'41.8"/ "W" - 60°08'43.1"

Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO

02. FINALIDADE

Valor para leilão de imóvel público.

03. OBJETIVO

Determinar o Valor Venal de mercado do imóvel, sendo considerado como terreno urbano vago, para fins desta avaliação.

04. INTERESSADO

Município de Vilhena, CNPJ: 04.092.706/0001-81.

05. PROPRIETÁRIO

Município de Vilhena, conforme cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 20700 e anexadas ao **Processo Administrativo nº 17031/2025**.

06. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela cópia do Cadastro Imobiliário Completo do Município, com o número de cadastro 20700 e Matrícula nº 12.860 no 1º cartório de imóveis de Vilhena/RO.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Utilizaram-se informações para pesquisa de mercado de valores de Venda de Terrenos, localizados em bairros próximos na cidade de Vilhena/RO.
- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas.



07. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

A região possui características de ocupação mista, com predominância de comércios de pequeno e médio porte e residências. Possui infraestrutura urbana tais como: energia elétrica, telefonia, ruas pavimentadas com revestimento; serviços públicos como: segurança e coleta de lixo; equipamentos comunitários como: praças, escolas e unidades de saúde nas proximidades. Topografia plana, superfície seca e acessos diretos. A densidade ocupacional é média.

08. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

LOTE 04, QUADRA 05, JARDIM GREEN VILLE do Município de Vilhena – Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: Área: 318,75 m² e Perímetro: 76,00 m.

As medidas do terreno foram obtidas através de mapa oficial da Prefeitura Municipal de Vilhena, com livre acesso no site do mesmo, documentação no processo administrativo e levantamento em vistoria *in loco*.

09. **CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas *in loco* verificou-se que existem poucas amostras de imóveis de mesmo cunho comercial/residencial em oferta na referida região, devido ser bairro consolidado. O imóvel localiza-se nas proximidades de loteamentos planejados, misto e voltados predominantemente para residências e comércios de pequeno porte, mesmo apresentando escolas, padarias, posto de saúde, supermercados e postos de gasolina. Sendo assim, o mercado apresenta desempenho geral de mercado aquecido. O imóvel citado ocasiona liquidez média e velocidade de negociação razoável.

10. **METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS**

METODOLOGIA

O procedimento de avaliação para o referido imóvel consistiu na escolha do método comparativo direto de dados inseridos no mercado para valor do terreno, aplicadas o fator de comercialização, levando-se em consideração os preços correntes do mercado imobiliário local e tabelas oficiais, usando-se a mesma região, o mesmo tipo de atividade e o crescimento residencial estatístico da região para os futuros anos.

PESQUISAS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 11 (onze) dados de imóveis, considerados 09 (nove) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis da mesma região na cidade de Vilhena/RO, contemplando o período de novembro/2023 a novembro/2025, número este que atende a NBR 14653-2.



CÁLCULOS

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

11. TRATAMENTO DE DADOS / DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Na determinação do valor venal de mercado do imóvel, a validação dos resultados procedeu-se através do processo estatístico inferencial, permitindo o cálculo de estimativas não tendenciosas de valores, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo-as a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam às exigências da NBR 14.653.

Após os tratamentos e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área do Terreno: Variável Quantitativa, Independente, que informa a área total do imóvel, em metros quadrados.

Setor Urbano: Variável Qualitativa, Independente, que informa a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município.

Valor Unitário (R\$/ha): Variável Dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE VAGO:

Área Total do Terreno	318,75 m ²
-----------------------	-----------------------

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo (-15,00%)	Unitário Médio (R\$/m ²)	Máximo (+15,00%)
319,60	376,00	432,40

Resultados para o Campo de Arbóreo:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	347,80	110.861,25	-7,50%
Médio	376,00	119.850,00	---
Máximo	406,83	129.677,06	+8,20%
Valor lote vago adotado: R\$ 119.850,00			



12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor do imóvel através de metodologia científica.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II.

GRAU DE PRECISÃO - Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, designado pela LOTE 04, QUADRA 05, JARDIM GREEN VILLE, do Município de Vilhena/RO, o valor de mercado abaixo:

Conforme determina as normas de avaliação, o avaliador poderá utilizar o acréscimo ou decréscimo de até 1% para fins de arredondamento, não prejudicando a validade do laudo, sendo assim, neste caso:

Valor de avaliação: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Vilhena, 05 de novembro de 2025.

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL / TÉCNICA DO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Responsável técnico:

(assinado digitalmente)

RENAN VIEIRA DE ANDRADE

Engenheiro Civil

Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias

6996-D/AL Visto 9627 RO

15. ANEXOS

Anexo I: Croqui de localização do imóvel;

Anexo II: Imagem geográfica do imóvel;

Anexo III: Documentação Fotográfica;

Anexo IV: Cálculos – Modelos de Regressão e Tabela de Dados Amostrais

Anexo V: Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão



ANEXO I

Croqui de localização do imóvel

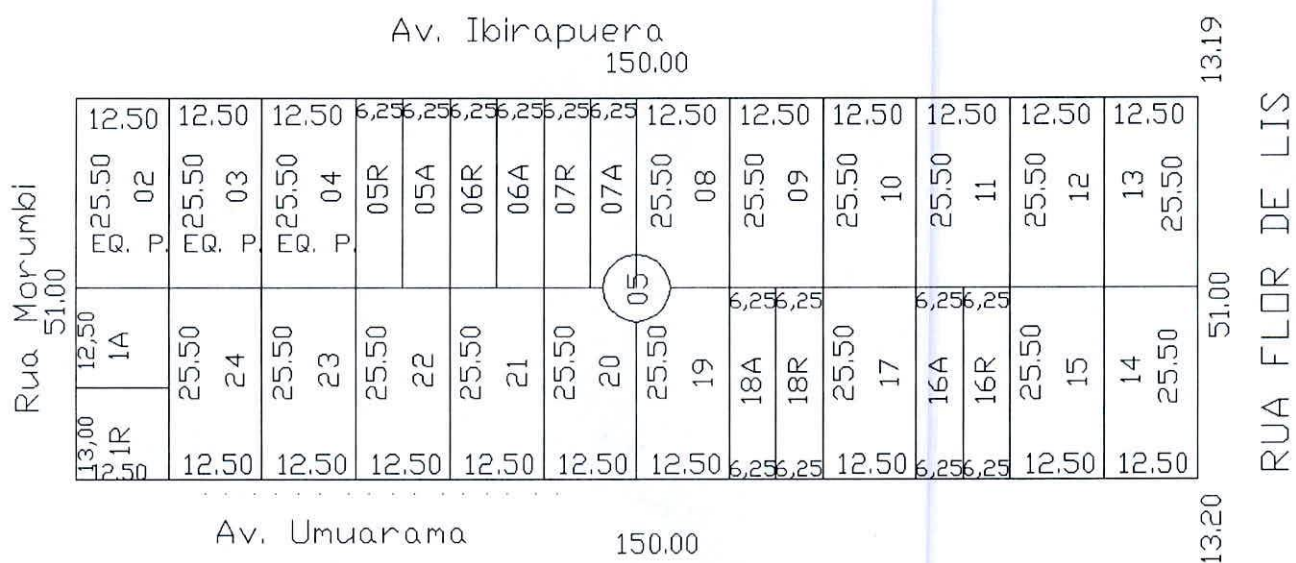


Foto – Croqui de Localização – Mapa Oficial do Município



ANEXO II

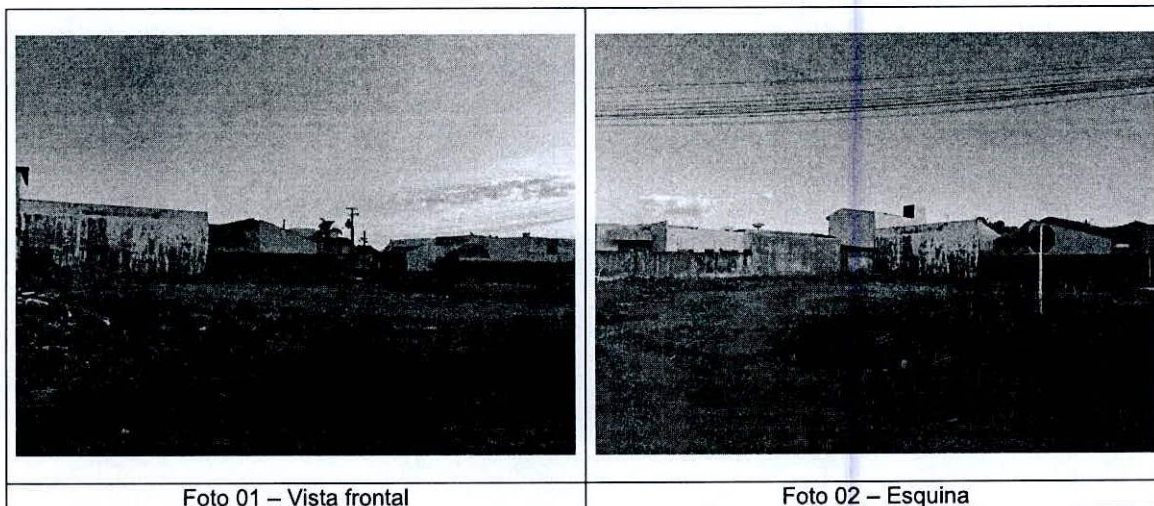
IMAGEM GEOGRÁFICA DO IMÓVEL



Foto – Imagem Google Earth 2025



ANEXO III
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



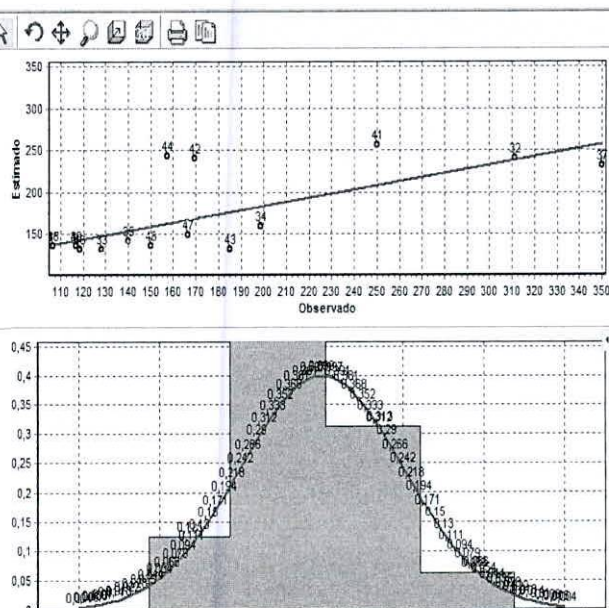
ANEXO IV

CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO
E
TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Dados	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Data	Setor Urbano	Área Total	Valor Unitário
1	Av. Capitão Castro, nº 3410	Centro	Valdir Vacari	99995-1434	182	3	360,39	1.470,69
2	Av. Marechal Rondon, S/N (Lote 01, Quadra 14)	Centro	Leonir	98403-2353	182	3	462,16	1.774,28
3	Av. José Ludwig, S/N	Jardim América	Diego	3322-1645	182	2	800,00	1.062,50
4	Av. Wilson M. de Araújo, S/N	Jardim das Oliveiras	Lucas	98455-1036	182	2	600,00	1.033,33
5	Rua Costa e Silva, nº 360	Centro	Lucas	98455-1036	182	3	603,56	1.474,58
6	BR-174, Cidade Verde I, S/N	Cidade Verde	Areval Imoveis	3322-1571	182	1	919,25	870,27
7	Av. Celso Mazutti, S/N	Parque São Paulo	Will Cartacho	3322-4676	182	1	1.400,00	642,86
8	Av. Luiz A. Maziero, S/N	Jardim América	Areval Imoveis	3322-1571	182	2	800,00	1.187,50
9	Av. João Arrigo, S/N	Jardim Eldorado	João Paulo	3321-5886	182	1	450,00	555,56
10	Av. João Demétrio, S/N	Jardim das Oliveiras	Carlos Depiné	98472-3772	182	2	772,60	750,71
11	Av. Celso Mazutti, S/N	Jardim América	Remax	3322-3684	182	2	900,00	1.022,22

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	1.470,63	1.484,70	-14,07	-0,96%	-0,08	-0,08
2	1.774,28	1.486,88	287,40	16,20%	1,58	1,58
3	1.062,50	1.078,78	-16,28	-1,53%	-0,09	-0,09
4	1.033,33	1.072,58	-39,25	-3,80%	-0,22	-0,22
5	1.474,58	1.490,80	-16,22	-1,10%	-0,09	-0,09
6	870,27	638,99	231,28	26,58%	1,27	1,27
7	642,86	658,15	-15,29	-2,38%	-0,08	-0,08
8	1.187,50	1.078,78	108,72	9,16%	0,60	0,60
9	555,56	628,07	-72,51	-13,05%	-0,40	-0,40
10	750,71	1.077,83	-327,12	-43,57%	-1,79	-1,79
11	1.022,22	1.082,56	-60,34	-5,90%	-0,33	-0,33

Dados Observado	Estimado	Residuo	Residuo Rela...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão	
32	311,11	239,66	71,45	22,97%	1,30	1,15
33	128,21	130,68	-2,47	-1,93%	-0,04	-0,06
34	198,80	158,09	40,71	20,48%	0,74	0,81
35	140,00	141,53	-1,53	-1,09%	-0,03	-0,03
37	350,00	230,53	119,47	34,13%	2,17	1,88
38	106,67	135,42	-28,75	-26,95%	-0,52	-0,70
39	116,67	135,42	-18,75	-16,07%	-0,34	-0,45
40	116,67	135,42	-18,75	-16,07%	-0,34	-0,45
41	250,00	255,36	-5,36	-2,14%	-0,10	-0,09
42	169,49	240,24	-70,75	-41,74%	-1,28	-1,32
43	185,19	130,68	54,51	29,43%	0,99	1,16
44	157,38	242,68	-85,30	-54,20%	-1,55	-1,62
45	106,67	135,42	-28,75	-26,95%	-0,52	-0,70
46	118,52	131,82	-13,30	-11,22%	-0,24	-0,32
47	166,67	148,06	18,61	11,17%	0,34	0,40
48	150,00	135,42	14,58	9,72%	0,26	0,33



ANEXO V

Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão

<

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2			
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2	pts	Grau Possível	
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	15	Grau Possível = II
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	dema is	Grau Possível = II
Pontos Mínimos	12	8	6	III	9	6	
dema is itens	grau II	grau I		II	9	6	
Pontos Mínimos	4	2		I	15		
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		15	Grau II

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

9.2.1.1 - Para atingir o **Grau III**, são obrigatórias:

a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens);	atendeu	Grau III
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado,	atendeu	
	bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo ,	atendeu	
	bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO	Grau II
---	----------------

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida	
	<= (menor ou igual)			IC - Mínimo			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	30%	40%	50%	Médio	376,00	7,50%	15,0
				IC - Máximo	406,83	8,20%	

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL	Grau III
-------------------------------	-----------------



MUNICÍPIO DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



DESPACHO

Assunto: Solicitação de Certidão de Nada Consta
Para: Secretaria Municipal de Fazenda - SEMFAZ

Considerando a necessidade de atualização e regularização das informações patrimoniais referentes as imóveis de interesse da Administração Municipal, **solicita-se à Secretaria Municipal de Fazenda (SEMFAZ) a emissão de Certidão de Nada Consta** dos seguintes lotes:

Lote 01-R, Quadra 54, Setor 19

Lote 01, Quadra 27, Setor 103

Lote 02, Quadra 05, Jardim Green Ville

Lote 03, Quadra 05, Jardim Green Ville

Lote 04, Quadra 05, Jardim Green Ville

Solicita-se que, após a emissão, as certidões sejam encaminhadas a esta Secretaria para prosseguimento dos trâmites administrativos.

Vilhena/RO, 6 novembro de 2025.

José Antônio Barroso
SECRETÁRIO ADJUNTO



Assinado por: José Antônio Barroso 06/11/2025 16:29:12
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



MUNICÍPIO DE VILHENA
ESTADO DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITAS



Certidão Negativa de Débitos N° 69356 / 2025

Cadastro Imobiliário

Contribuinte: **MUNICÍPIO DE VILHENA**

CPF/CNPJ: **04.092.706/0001-81**

Cadastro Municipal: **37852**

Área do Lote: **1956.50**

Área Total Construída: **0.00**

Setor: **019.000** Quadra: **0054** Lote: **00001R**

Logradouro: **R. ARACAJÚ, N° 0**

Bairro: **PARQUE INDUSTRIAL NOVO TEMPO**

Complemento:

Observação:

A Prefeitura do Município de Vilhena/RO, no uso da atribuição que lhe confere o Código Tributário Municipal e ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que até a presente data **NÃO CONSTAM** pendências relativas a **DÍVIDAS FISCAIS DECORRENTES DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS CONSTITUÍDOS**, referente ao cadastro acima mencionado.

A presente certidão foi emitida exclusivamente para fins de **VERIFICAÇÃO DE DÉBITOS**.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para qual foi emitida e à sua autenticidade é comprovada por esta Fazenda Municipal.

A presente certidão não isenta débitos vincendos a partir desta data.

Certidão Numero: **69356 / 2025**

Código de Autenticidade: **FCA0AFBD0B20EACE0CE89722EB7CC0B6**

Emitida em: **07/11/2025** Válida até: **05/02/2026**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Autentique esse documento no site:

<http://www.vilhena.ro.gov.br> clicando no banner **Tributos Web**.

VILHENA/RO, 07 novembro 2025.



MUNICÍPIO DE VILHENA
ESTADO DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITAS



Certidão Negativa de Débitos Nº 69357 / 2025

Cadastro Imobiliário

Contribuinte: **BARAO DO MELGACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CPF/CNPJ: **10.481.147/0001-02**

Cadastro Municipal: **49051**

Área do Lote: **11522.77**

Área Total Construída: **0.00**

Sector: **103.000** Quadra: **0027** Lote: **0000001**

Logradouro: **R. WANDERSON ROBERTO ROSELLA, Nº S/N**

Bairro: **RESIDENCIAL BARÃO DO MELGAÇO III**

Complemento: **EQUIPAMENTO PÚBLICO**

Observação:

A Prefeitura do Município de Vilhena/RO, no uso da atribuição que lhe confere o Código Tributário Municipal e ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que até a presente data **NÃO CONSTAM** pendências relativas a **DÍVIDAS FISCAIS DECORRENTES DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS CONSTITUÍDOS**, referente ao cadastro acima mencionado.

A presente certidão foi emitida exclusivamente para fins de **VERIFICAÇÃO DE DÉBITOS**.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para qual foi emitida e à sua autenticidade é comprovada por esta Fazenda Municipal.

A presente certidão não isenta débitos vincendos a partir desta data.

Certidão Numero: **69357 / 2025**

Código de Autenticidade: **C341522C02A6AD4BD6C21DA9162C6390**

Emitida em: **07/11/2025**

Válida até: **05/02/2026**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Autentique esse documento no site:

<http://www.vilhena.ro.gov.br> clicando no banner Tributos Web.

VILHENA/RO, 07 novembro 2025.



MUNICÍPIO DE VILHENA
ESTADO DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITAS



Certidão Negativa de Débitos Nº 69358 / 2025

Cadastro Imobiliário

Contribuinte: **MUNICÍPIO DE VILHENA**

CPF/CNPJ: **04.092.706/0001-81**

Cadastro Municipal: **20698**

Área do Lote: **318.75** Área Total Construída: **0.00**

Setor: **0JG.000** Quadra: **0005** Lote: **000002**

Logradouro: **R. IBIRAPUERA, Nº 0**

Bairro: **JARDIM GREEN VILLE**

Complemento:

Observação:

A Prefeitura do Município de Vilhena/RO, no uso da atribuição que lhe confere o Código Tributário Municipal e ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que até a presente data **NÃO CONSTAM** pendências relativas a **DÍVIDAS FISCAIS DECORRENTES DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS CONSTITUÍDOS**, referente ao cadastro acima mencionado.

A presente certidão foi emitida exclusivamente para fins de **VERIFICAÇÃO DE DÉBITOS**.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para qual foi emitida e à sua autenticidade é comprovada por esta Fazenda Municipal.

A presente certidão não isenta débitos vincendos a partir desta data.

Certidão Numero: **69358 / 2025**

Código de Autenticidade: **2A7CA6840EEE559009D7C8B317FC1837**

Emitida em: **07/11/2025** Válida até: **05/02/2026**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Autentique esse documento no site:

<http://www.vilhena.ro.gov.br> clicando no banner Tributos Web.

VILHENA/RO, 07 novembro 2025.



**MUNICIPIO DE VILHENA
ESTADO DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITAS**



Certidão Negativa de Débitos N° 69359 / 2025

Cadastro Imobiliário

Contribuinte: **MUNICIPIO DE VILHENA**

CPF/CNPJ: **04.092.706/0001-81**

Cadastro Municipal: **20699** Área do Lote: **318.75** Área Total Construída: **0.00**

Setor: **0JG.000** Quadra: **0005** Lote: **000003**

Logradouro: **R. IBIRAPUERA, N° 0**

Bairro: **JARDIM GREEN VILLE**

Complemento:

Observação:

A Prefeitura do Município de Vilhena/RO, no uso da atribuição que lhe confere o Código Tributário Municipal e ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que até a presente data **NÃO CONSTAM** pendências relativas a **DÍVIDAS FISCAIS DECORRENTES DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS CONSTITUÍDOS**, referente ao cadastro acima mencionado.

A presente certidão foi emitida exclusivamente para fins de **VERIFICAÇÃO DE DÉBITOS**.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para qual foi emitida e à sua autenticidade é comprovada por esta Fazenda Municipal.

A presente certidão não isenta débitos vincendos a partir desta data.

Certidão Numero: **69359 / 2025**

Código de Autenticidade: **F346FE4A884DFAF46D3752649C7A7076**

Emitida em: **07/11/2025** Válida até: **05/02/2026**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Autentique esse documento no site:

<http://www.vilhena.ro.gov.br> clicando no banner **Tributos Web**.

VILHENA/RO, 07 novembro 2025.



MUNICÍPIO DE VILHENA
ESTADO DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITAS



Certidão Negativa de Débitos Nº 69360 / 2025

Cadastro Imobiliário

Contribuinte: **MUNICÍPIO DE VILHENA**

CPF/CNPJ: **04.092.706/0001-81**

Cadastro Municipal: **20700**

Área do Lote: **318.75** Área Total Construída: **0.00**

Setor: **0JG.000** Quadra: **0005** Lote: **000004**

Logradouro: **R. IBIRAPUERA, Nº 0**

Bairro: **JARDIM GREEN VILLE**

Complemento:

Observação:

A Prefeitura do Município de Vilhena/RO, no uso da atribuição que lhe confere o Código Tributário Municipal e ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que até a presente data **NÃO CONSTAM** pendências relativas a **DÍVIDAS FISCAIS DECORRENTES DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS CONSTITUÍDOS**, referente ao cadastro acima mencionado.

A presente certidão foi emitida exclusivamente para fins de **VERIFICAÇÃO DE DÉBITOS**.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para qual foi emitida e à sua autenticidade é comprovada por esta Fazenda Municipal.

A presente certidão não isenta débitos vincendos a partir desta data.

Certidão Numero: **69360 / 2025**

Código de Autenticidade: **C19184C2A296C18D529C352228E23432**

Emitida em: **07/11/2025** Válida até: **05/02/2026**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Autentique esse documento no site:

<http://www.vilhena.ro.gov.br> clicando no banner Tributos Web.

VILHENA/RO, 07 novembro 2025.



MUNICÍPIO DE VILHENA
ESTADO DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RECEITAS



Certidão Negativa de Débitos Nº 70034 / 2025

Cadastro Imobiliário

Contribuinte: **MUNICÍPIO DE VILHENA**

CPF/CNPJ: **04.875.618/0001-56**

Cadastro Municipal: **49051**

Área do Lote: **11522.77**

Área Total Construída: **0.00**

Setor: **103.000** Quadra: **0027** Lote: **0000001**

Logradouro: **R. WANDERSON ROBERTO ROSELLA, Nº S/N**

Bairro: **RESIDENCIAL BARÃO DO MELGAÇO III**

Complemento: **EQUIPAMENTO PÚBLICO**

Observação:

A Prefeitura do Município de Vilhena/RO, no uso da atribuição que lhe confere o Código Tributário Municipal e ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que até a presente data **NÃO CONSTAM** pendências relativas a **DÍVIDAS FISCAIS DECORRENTES DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS CONSTITUÍDOS**, referente ao cadastro acima mencionado.

A presente certidão foi emitida exclusivamente para fins de **VERIFICAÇÃO DE DÉBITOS**.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para qual foi emitida e à sua autenticidade é comprovada por esta Fazenda Municipal.

A presente certidão não isenta débitos vincendos a partir desta data.

Certidão Numero: **70034 / 2025**

Código de Autenticidade: **27ACABF725E907A7D602532AC6C0892C**

Emitida em: **11/11/2025** Válida até: **09/02/2026**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Autentique esse documento no site:

<http://www.vilhena.ro.gov.br> clicando no banner Tributos Web.

VILHENA/RO, 11 novembro 2025.



MUNICÍPIO DE VILHENA
Rondônia
Exercício: 2025



Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 49051 Tipo Imóvel: Territorial
Distrito: 01 Setor: 103.000 Quadra: 0027 Lote: 0000001 Unidade: 001

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 00-1103.00-0002-70000000-001001

Logradouro: [1241] RUA WANDERSON ROBERTO ROSELLA, Nº S/N
Complemento EQUIPAMENTO PÚBLICO - EQUIPAMENTO PÚBLICO
Bairro: [4228] RESIDENCIAL BARÃO DO MELGAÇO III CEP: 76980-000
Condomínio: [200] SEM CONDOMÍNIO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Alíquota Progressiva:
Data de Inclusão: 06/10/2022
Data de Alteração: 11/11/2025
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 11.522,77 m²
Área Útil do Lote: 11.522,77 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial R\$: 1.403.749,93 Valor Venal Predial R\$: 0,00 Valor Venal Imóvel R\$: 1.403.749,93

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [105356] MUNICÍPIO DE VILHENA
CPF/CNPJ: 04.875.618/0001-56 RG: 0 /
Endereço: , Nº
Complemento:
Cidade: /
Contato:
Telefone Residencial: Telefone Celular:

Tipo de Pessoa: Jurídica

Bairro:
CEP:
E-mail:
Telefone Comercial:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho Testada Logradouro
109.47 RUA WANDERSON ROBERTO ROSELLA

Principal Guias Rebaixadas/Tamanho
Sim

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Topografia	24 - Normal	Nível	29 - Ao Nível
Pedologia	33 - Normal	Situacao	43 - 4 Frentes
Benfeitorias	46 - Sem	Iluminacao	57 - Sim
Coleta de Lixo	61 - Nao	Pavimentacao	67 - Asfalto
Ocupacao	70 - Terreno Vago	Impostos	83 - Isento
Taxas	87 - Isento	Unidade	205 - 001
Aliq. Progressiva	217 - l	Calc. Aliq. Progressiva	229 - Sim

ISENÇÕES

Código Isenção
9 NÃO INCIDE IPTU



MUNICÍPIO DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



DESPACHO

A Secretaria Municipal de Administração está realizando o levantamento de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Vilhena, com a finalidade de avaliar a possibilidade de alienação por meio de leilão público, nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021** e demais normas correlatas.

- **Lote 01-R, Quadra 54, Setor 19 – Bairro Parque Industrial Novo Tempo**
Área: 1.956,50 m² – CND nº 69356/2025
- **Lote 02, Quadra 05 – Bairro Jardim Green Ville**
Área: 318,75 m² – CND nº 69358/2025
- **Lote 03, Quadra 05 – Bairro Jardim Green Ville**
Área: 318,75 m² – CND nº 69359/2025
- **Lote 04, Quadra 05 – Bairro Jardim Green Ville**
Área: 318,75 m² – CND nº 69360/2025
- **Lote 01, Quadra 27, Setor 103 – Bairro Residencial Barão do Melgaço III**

Considerando que a presente iniciativa do poder executivo tem por finalidade contribuir para a melhoria da infraestrutura educacional do Município, uma vez que os recursos eventualmente arrecadados com a alienação dos referidos imóveis serão destinados à SEMED – Secretaria Municipal de Educação, para aplicação em reformas estruturais, manutenção, ampliação das unidades escolares já existentes e/ou construção de novas escolas, garantindo-se, assim, a adequada e específica destinação pública dos valores obtidos.

Diante do exposto, encaminha-se o presente processo para análise desse Gabinete, visando à deliberação acerca da viabilidade administrativa de prosseguimento dos trâmites referentes à possível alienação/leilão dos terrenos mencionados.

Vilhena/RO, 17 de novembro de 2025.

Valentin Gabriel
Secretário Municipal de Administração
Decreto nº 63.890/2025
(Documento assinado eletronicamente)



Assinado por: VALENTIN GABRIEL 17/11/2025 16:01:33 DOCUMENTO
ASSINADO DIGITALMENTE



DESPACHO

Considerando a determinação anteriormente exarada para que a Secretaria Municipal de Administração procedesse à identificação de imóveis públicos passíveis de alienação;

Considerando que a Secretaria Municipal de Administração identificou **cinco imóveis públicos** aptos à alienação, conforme documentação constante dos autos;

Considerando que as **avaliações dos imóveis encontram-se regularmente acostadas ao processo administrativo**, atendendo aos requisitos legais;

Considerando a necessidade de observância aos princípios da legalidade, eficiência, planejamento e interesse público, **AUTORIZO** o prosseguimento das providências administrativas necessárias à realização de **leilão público para alienação dos imóveis identificados**, a ser operacionalizado por meio da plataforma **LicitaNet**, observada a legislação vigente.

DETERMINO :

I - À **Procuradoria-Geral do Município - PGM** que proceda à elaboração de **parecer jurídico** acerca da possibilidade de alienação dos imóveis públicos em questão, bem como à **elaboração do respectivo Projeto de Lei autorizativa**, nos termos legais;

II - Concluída a manifestação jurídica e formalizado o Projeto de Lei, que se dê seguimento à **regular instrução do processo administrativo**, com a adoção das providências preparatórias necessárias à realização do certame, **enquanto tramita o Projeto de Lei** no âmbito do Poder Legislativo.

Flori Cordeiro de Miranda Junior
Prefeito



MUNICIPIO DE VILHENA
VILHENA/RO
RONI DE CASTRO PEREIRA - Nº 4177



Despacho

Concluída as providências a cargo desta Diretoria de Normas e Processo Legislativo envio o processo com a juntada da minuta que autoriza a alienação dos imóveis.

Marcia Helena Firmino

Procuradora



Assinado por:
MUNICIPIO DE VILHENA
MARCIA HELENA FIRMINO



08/01/2026 11:59:10

<https://vilhena.oxxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=1877b3ed-5e5f-423b-b1d1-745a8f3b36a2>
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
Assinatura eletrônica - Verifique pelo QRCode ou pelo link <https://vilhena.oxxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade> - Identificador: 1877b3ed-5e5f-423b-b1d1-745a8f3b36a2 - Página 1/1





**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



PARECER JURÍDICO Nº 014/2026-PGM

PROCESSO Nº 17031/2025

ASSUNTO: Alienação de imóveis públicos – modalidade leilão

DE: Procuradoria-Geral do Município

PARA: Gabinete do Prefeito

I. RELATÓRIO

A PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE VILHENA, instada a se manifestar nos autos do Processo Administrativo nº 17031/2025, emite o presente parecer jurídico.

Trata-se de procedimento administrativo instaurado a partir de solicitação da Secretaria Municipal de Administração, com a finalidade de promover a **avaliação mercadológica e a adoção das providências necessárias à futura alienação, mediante licitação na modalidade leilão, de imóveis públicos pertencentes ao patrimônio municipal.**

Constam dos autos, dentre outros documentos relevantes:

- Ofício nº 822/2025/SEMAD;
- Despachos administrativos determinando a instauração e instrução do feito;
- Laudos técnicos de avaliação imobiliária;
- Matrículas atualizadas dos imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- Cadastros imobiliários completos;
- Certidões negativas relativas aos imóveis;
- Relatórios técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento;
- Despacho do Gabinete do Prefeito determinando o encaminhamento dos autos à Procuradoria-Geral do Município para análise jurídica.

É a síntese do necessário. Passa-se à análise.

Centro Administrativo Senador Doutor Teotônio Vilela, s/nº - Jardim América. Paço Municipal
Whats: (069) 3919-7065
Email: procuradoria@vilhena.ro.gov.br



PREFEITURA DE VILHENA PROCURADORIA



II. FUNDAMENTOS

A presente manifestação jurídica tem por finalidade **assistir a autoridade administrativa no exercício do controle prévio de legalidade**, nos termos do art. 53, incisos I e II, da Lei Federal nº 14.133/2021, não se estendendo à análise de mérito administrativo, tampouco aos aspectos de conveniência, oportunidade, economicidade ou juízo técnico quanto à avaliação dos bens.

O parecer jurídico possui natureza **opinativa e técnica**, destinando-se a verificar a conformidade do procedimento com o ordenamento jurídico vigente, cabendo à autoridade competente a decisão final e a responsabilidade pelo ato administrativo.

2.1 Fundamento constitucional da alienação de bens públicos

A Constituição da República, em seu art. 37, caput e inciso XXI, impõe à Administração Pública a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, determinando que as **alienações de bens públicos sejam precedidas de procedimento licitatório**, ressalvadas as hipóteses legalmente previstas.

A alienação de bens integrantes do patrimônio público não constitui faculdade discricionária irrestrita, mas ato administrativo **subordinado ao atendimento do interesse público e à estrita legalidade**, sendo vedada qualquer forma de disposição arbitrária ou desvinculada de finalidade pública.

2.2 Regime jurídico da alienação de bens imóveis públicos

No âmbito infraconstitucional, a Lei Federal nº 14.133/2021 disciplina expressamente a alienação de bens da Administração Pública, dispondo em seu art. 76 que:

A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:
I – tratando-se de bens imóveis (...) exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão.

Do referido dispositivo extraem-se **requisitos cumulativos e essenciais** para a validade da alienação de bens imóveis públicos:

- a) demonstração do interesse público;
- b) avaliação prévia do bem;
- c) autorização legislativa específica;
- d) licitação na modalidade leilão.



PREFEITURA DE VILHENA PROCURADORIA



A inobservância de qualquer desses requisitos compromete a legalidade do procedimento.

2.3 Interesse público e gestão eficiente do patrimônio municipal

No caso concreto, o interesse público evidencia-se na **gestão racional e eficiente do patrimônio imobiliário municipal**, especialmente no que se refere a imóveis que não possuem destinação pública específica ou que se encontram ociosos.

A alienação desses bens, desde que observados os requisitos legais, atende aos princípios da **eficiência, economicidade e razoabilidade**, permitindo a conversão de patrimônio improdutivo em receita pública, a ser revertida em benefício da coletividade por meio de políticas públicas e investimentos prioritários.

A motivação do interesse público deverá ser formalizada, de modo claro e objetivo, na exposição de motivos do projeto de lei autorizativa e nos atos administrativos que instruem o procedimento.

2.4 Avaliação prévia e proteção ao erário

Os autos encontram-se devidamente instruídos com **laudos técnicos de avaliação mercadológica**, elaborados por profissional legalmente habilitado, observando metodologia reconhecida, normas técnicas aplicáveis e parâmetros compatíveis com o mercado local.

A avaliação prévia constitui requisito essencial de **proteção ao erário**, pois impede a alienação por preço vil, assegura transparência ao procedimento e subsidia a fixação do valor mínimo de venda, em consonância com o princípio da indisponibilidade do patrimônio público.

A análise jurídica limita-se à verificação da existência e regularidade formal da avaliação, não adentrando o mérito técnico do laudo.

2.5 Autorização legislativa

A exigência de autorização legislativa para a alienação de bens imóveis públicos decorre da Lei nº 14.133/2021 e do princípio do controle político exercido pelo Poder Legislativo sobre a gestão patrimonial do Executivo.

A autorização deve ser concedida por lei, precedida de regular processo legislativo, assegurando transparência, legitimidade democrática e controle institucional sobre a disposição do patrimônio público.



PREFEITURA DE VILHENA PROCURADORIA



Mostra-se, portanto, juridicamente adequada a determinação para que a Procuradoria-Geral do Município promova a **elaboração de projeto de lei autorizativa**, como condição prévia ao prosseguimento do procedimento de alienação.

2.6 Modalidade licitatória

Uma vez atendida a exigência de autorização legislativa, a alienação deverá ocorrer mediante **licitação na modalidade leilão**, nos termos do art. 31 da Lei nº 14.133/2021, observando-se, especialmente:

- descrição completa dos imóveis, com remissão às respectivas matrículas;
- indicação do valor de avaliação e do preço mínimo;
- condições de pagamento;
- ampla publicidade e competitividade;
- inexistência de ônus impeditivos à alienação.

O leilão poderá ser realizado por meio eletrônico, desde que observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

III. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A ALIENAÇÃO

Da análise dos autos, verifica-se:

- a) existência de avaliações prévias dos imóveis;
- b) regularidade dominial comprovada pelas matrículas imobiliárias;
- c) necessidade de edição de **lei autorizativa específica**, ainda pendente;
- d) posterior instauração de procedimento licitatório na modalidade leilão, após o atendimento do requisito legislativo.

IV. CONCLUSÃO

Diante do exposto, **nos estritos limites da análise jurídica e afastado qualquer juízo de conveniência ou oportunidade administrativa**, esta Procuradoria-Geral opina pela **possibilidade jurídica do prosseguimento do Processo Administrativo nº 17031/2025**, condicionando-se a alienação dos imóveis:

1. à prévia aprovação de **lei autorizativa específica pelo Poder Legislativo Municipal**;

Centro Administrativo Senador Doutor Teotônio Vilela, s/nº - Jardim América. Paço Municipal
Whats: (069) 3919-7065
Email: procuradoria@vilhena.ro.gov.br



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



2. à regular instrução do procedimento licitatório na modalidade leilão, nos termos da Lei nº 14.133/2021, com nova análise jurídica sobre o procedimento licitatório

Atendidas as exigências legais, poderá a Administração dar regular seguimento ao feito, salvo alteração relevante do quadro fático ou jurídico.

É o parecer, S.M.J.

Vilhena/RO, 08 de janeiro de 2026.

Tiago Cavalcanti Lima de Holanda Fuzari
Subprocurador Geral do Município
OAB/RO 3699



Assinado por: TIAGO CAVALCANTI LIMA DE HOLANDA 08/01/2026
15:07:54 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



Assinado por: FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR 20/01/2026
10:28:17 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE