

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Rural, com área de 208,1606 hectares.

**Matrícula nº 24.568 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de
Porto Velho/RO**

Autos Nº 5008338-75.2014.4.04.7003/PR

5ª Vara Federal de Maringá



Google Earth 2026

RESUMO do LAUDO DE AVALIAÇÃO

NBR 14.653 – 3: Avaliação de Bens Imóveis Rurais

Solicitante

LUCIANO MARANGONI LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

1 Identificação - Imóvel 1

Finalidade

Rural

Nome do executado

MSA INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA

Localização

Lote de terra nº50, Gleba 18, Setor Manoa, Gleba Rio Preto, Porto Velho RO

Descrição

Imóvel rural com área de 208,1606 hectares, situado em Porto Velho - RO. Matrícula nº 24.568 registrado ao Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho RO

Coordenadas UTM

Long. 553611.00 m E

Lat. 9061555.00 m S

2 Características do Imóvel

Uso da terra

☒

Agricultura

☒

Pastagem

☒

Silvicultura

☒

Preservação

Acesso

☐

Excelente- Pavimentado

☐

Bom – Sem pavimento

☐

Ruim – Sem pavimento

☒

Péssimo – Dificil acesso

3 Terreno

Formato

Regular

Topografia

Plano

Reserva Legal

Sim

Área total

208,1606

Sem benfeitorias

Acesso ao Local.

Saindo da cidade de Porto Velho em direção à São Pedro pela RO 364, em São Pedro entra RO 205 e vai a Cujubim, a partir deste local vai por estradas de chão em condições ruins.

Sumário

1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE	6
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	7
2.1 Definição.....	7
2.2 Considerações iniciais.....	7
2.2.1 Imprecisões na matrícula	7
3. OBJETO.....	9
3.1 Tipo do bem: Imóvel Rural	9
3.2 Descrição sumária do bem	9
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	10
4.1 Distribuição Territorial	11
5. FINALIDADE DO OBJETO	12
5.1 Finalidade	12
5.2 Objetivo	12
5.2.1 Venda em Leilão.....	12
5.3 Transcrições da NBR 14653-1:2019	12
5.3.1 Introdução	12
0.3 Abordagens de Valor:.....	12
0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado:	13
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	14
6.1 Matrícula	14
6.2 Descrição Técnica.....	15
6.2.1 Localização do Imóvel e explicações das confrontações da matrícula	15
6.2.2 Vocação do Imóvel.....	15
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
7.1 Liquidez: Baixa	16
7.2 Desempenho de mercado: Baixo.....	16
7.3 Absorção pelo mercado: Baixo	16
7.4 Público-alvo para absorção do bem: Agricultores.....	16
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Valor de venda em 2ª oferta se houver redução do valor	16
7.6 Entraves para a comercialização: Sem entraves, imóvel sem georreferenciamento, com localização.	16
7.7 Transcrição da NBR 14653-1:2019.....	16
8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	17

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	21
11. ENCERRAMENTO.....	21

Anexos

Memória de Cálculo

Pesquisa de Mercado

Matrícula

1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação

Imóvel rural com área de 208,1606 hectares, situado em Porto Velho - RO. Matrícula nº 24.568 registrado ao Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho RO

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo direto de dados de mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Maio de 2026

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais).

¹ **Alienação Judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 Definição

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação², em conformidade com a ABNT 14653 e anexos.

2.2 Considerações iniciais

2.2.1 Imprecisões na matrícula

A matrícula não possui certificação no SIGEF. Não possui inscrição no CAR. Não existem sobreposição de outras áreas certificadas no SIGEF ou CAR.

² **Engenharia de avaliações:** conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados, além dos elencados neste trabalho.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações obtidas nas matrículas, nos autos, CAR e SIGEF, MapBiomas não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e Lei 6530/78, Resolução COFECI 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº001/11.

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

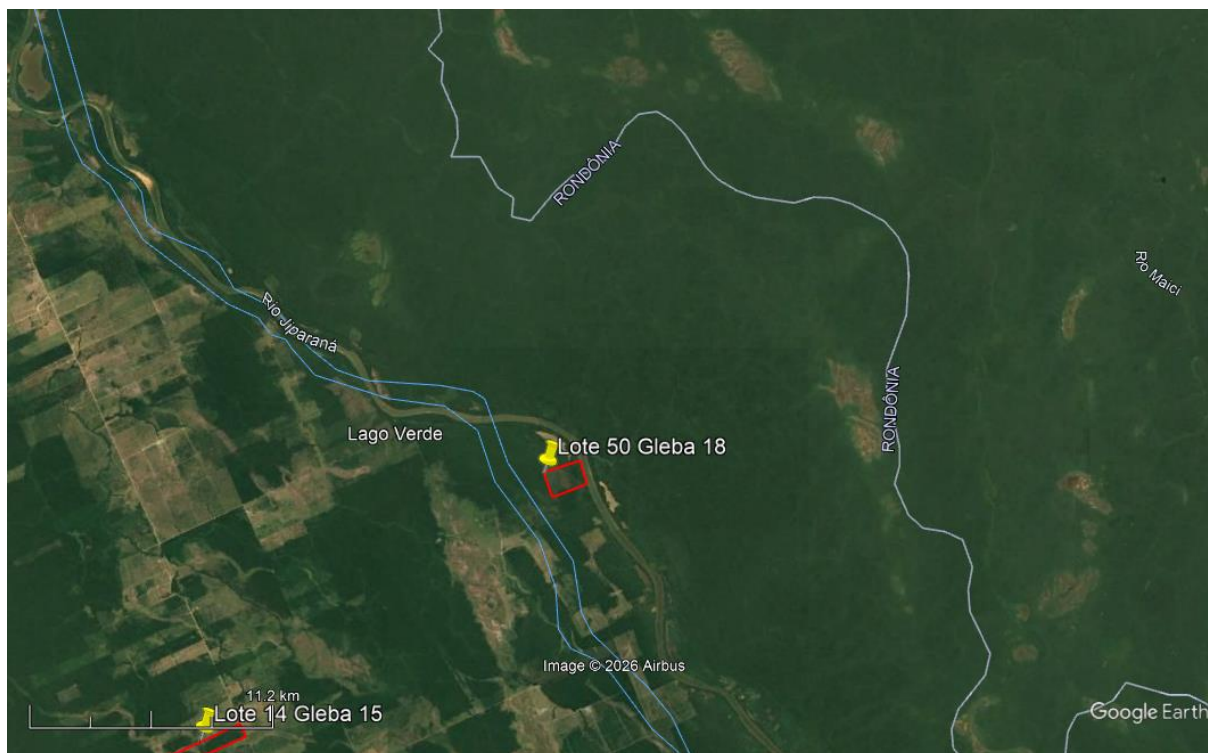
Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

3. OBJETO

3.1 Tipo do bem: Imóvel Rural

3.2 Descrição sumária do bem

Imóvel rural com área de 208,1606 hectares, situado em Porto Velho - RO. Projeto Fundiário Alto Madeira, Gleba Jacundá, Setor Manoa, Lote de Terra 50, Gleba 18. Matrícula nº 24.568 registrado ao Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho RO



Google Earth 2026

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Porto Velho é um município brasileiro e a capital do estado de Rondônia. Com uma população de 460 434 habitantes, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística coletados durante o Censo 2022, é o município mais populoso de Rondônia e o quarto mais populoso da Região Norte, atrás apenas de Manaus, Belém e Ananindeua. Entre todos os municípios brasileiros é o 49º mais populoso, figurando no mesmo ano como a 22ª capital estadual do país com mais habitantes.

Com uma área de 34 090,95 km², Porto Velho é a mais extensa capital estadual do país, sendo maior até mesmo que dois estados brasileiros (Alagoas e Sergipe), além de superar países inteiros como Bélgica e Israel. É também o mais populoso município fronteiriço do Brasil e a única capital estadual cujo território faz fronteira com outro país, sendo este a Bolívia.

Situado na margem à leste do Rio Madeira, na Região Norte do Brasil, Porto Velho foi fundado pela empresa americana Madeira Mamoré Railway Company em 4 de julho de 1907, durante a construção da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré, comandada pelo magnata norte-americano Percival Farquhar. Em 2 de outubro de

1914, foi legalmente criado como um município do Amazonas, transformando-se em capital do estado de Rondônia em 1943, quando se criou o Território Federal do Guaporé. Em 1956 o território passou a ser denominado Rondônia, vindo a ser elevado à categoria de estado (subdivisão) em 4 de janeiro de 1982.

Em termos econômicos, a cidade detém o quinto maior PIB da Região Norte, depois de Manaus, Belém, Parauapebas e Canaã dos Carajás, além de ter sido a capital estadual que mais cresceu economicamente no país, com o crescimento do PIB em 30,2% em 2009. Em 2018, o PIB de Porto Velho foi estimado em R\$ 16,6 bilhões. Entretanto, a cidade enfrenta diversos problemas de criminalidade e desigualdades sociais, sendo que apenas 41% da população tem acesso a água potável e somente 9,9% da população tem coleta de esgoto, enquanto trata somente 1,7% do esgoto gerado. Diante dessas condições extremamente precárias de saneamento básico, a capital de Rondônia se encontra na última posição do ranking do saneamento de 2024 e 2025, completando, assim, pelo menos 10 anos que ocupa essa posição. Porto Velho é a pior capital para se morar do Brasil.[16][17]

4.1 Distribuição Territorial

Os dados públicos registram, no município de Porto Velho RO, nenhum quilombo certificado pela Fundação Cultural Palmares. Possui áreas de assentamentos de reforma agrária. Contudo, é possível que haja outras terras quilombolas ou indígenas não demarcadas, o imóvel em questão não é atingido por sobreposições por nenhum destes. É atingida por Unidades de Conservação

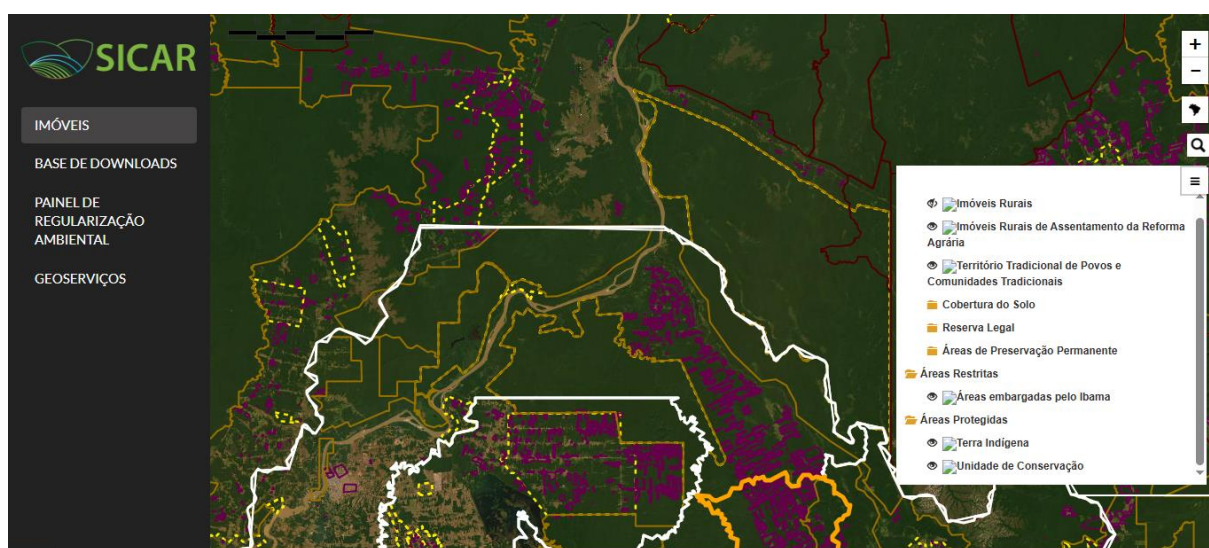


Imagem SICAR

5. FINALIDADE DO OBJETO

5.1 Finalidade

Valoração de imóvel alienado judicialmente para venda em leilão.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais³.

5.2.1 Venda em Leilão

5.2.2 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

5.3 Transcrições da NBR 14653-1:2019

5.3.1 Introdução

0.3 Abordagens de Valor:

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

³ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁴, desconsideradas na identificação do valor de mercado.

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado:

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;

e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estão o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

⁴ **Comprador especial:** adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

Imóvel rural com área de 208,1606 hectares, situado em Porto Velho - RO. Projeto Fundiário Alto Madeira, Gleba Jacundá, Setor Manoa, Lote de Terra 50, Gleba 18. Matrícula nº 24.568 registrado ao Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho RO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA N.º	024568
DATA:	21 de maio de 1987
	FICHA N.º 1

I M O V E L:	Lote de terras nº 50, Gleba 18, Setor Manoa, do Projeto Fundiário Alto Madeira, Gleba Rio Preto, localizado no Município de Porto Velho-RO, tendo uma área de 208,1606ha (duzentos e oito hectares, dezesseis ares e seis centiares), com os limites e confrontações seguintes: Norte: lote 51 da gleba 18; Este: Rio Machado; Sul: lote 49 da gleba 18; Oeste: lotes 28 e 30 da gleba 17; imóvel este cadastrado no INCRA sob o nº 001023/092932. (Registro Anterior: 12.303, as folhas 231/238v do livro 2-AS) Proprietário(s): UNIAO FEDERAL. O Oficial.
R-0001-024568. Em 21 de maio de 1987. Transmitedor(s): UNIAO FEDERAL. Adquirente(s): OSVALDEMUNDO ALVES DA PAIXAO, Brasileiro, Casado(a), Ex-solda.Da Borracha, CPF 006.351.112-68, residente e domiciliado em Porto Velho-RO. Título: Título Definitivo. Registro numero 232.201/1.919, emitido em 1/11/1982, pelo Instituto Nacional de Colonizacao e Reforma Agraria - INCRA, no valor de Cr\$ 279.783,50 (duzentos e setenta e nove mil e setecentos e oitenta e tres cruzeiro(s) e cinquenta centavos). E termo Aditivo expedido na mesma data. Condições: as constantes do referido Título. O Oficial.	R-0002-024568. Em 3 de janeiro de 2000. Transmitedor(s): OSVALDEMUNDO ALVES DA PAIXAO, Brasileiro, Casado(a), Ex-solda.Da Borracha, CPF 006.351.112-68, residente e domiciliado em Porto Velho-RO. Adquirente(s): M.S.A - INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, CGC 00.135.779/0001-52, estabelecido(a) na Av. Marcelo Messias Bussiquila, Nº53, Maringa-PR. Título: Escritura Publica de Compra e Venda lavrada no Cartorio do 1º Oficio, na cidade de Goioere-PR, nas Notas do(a) Tabeliao(a) Alvaro R. Neiverth Scheidt, no livro nº 30/E, a(s) fls. nº 059/060, em 29/08/1997. Valor: R\$ 9.000,00 (nove mil reais). Os transmittente foram representados na lavratura por seu bastante procurador substabelecido, Srº Orivaldo Ferrari de Oliveira, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado a Av. Manoel Ribas, nº 707, Aptº 151-B, em Curitiba-PR, portador da CI-RG nº 1.013.539-SSP/PR, e CPF nº 175.653.409-87; E a adquirente por seus sócios gerentes, Srºs Waldir Zacaroni Thom, brasileiro, casado, industrial e comerciante, portador da CI-RG nº 3.007.149-2-PR e CPF nº 517.491.860-49, residente e domiciliado a

6.2 Descrição Técnica

6.2.1 Localização do Imóvel e explicações das confrontações da matrícula

Imóvel sem benfeitorias.

Localizado pela localização da Gleba 18 e pesquisa de Lotes confrontantes.

Acesso por Imagem de Satélite e investigação histórica.

6.2.2 Vocação do Imóvel

A vocação do imóvel é Preservação, com abertura da área, pecuária.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 Liquidez: Baixa

7.2 Desempenho de mercado: Baixo

7.3 Absorção pelo mercado: Baixo

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Agricultores.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Valor de venda em 2ª oferta se houver redução do valor

7.6 Entraves para a comercialização: Sem entraves, imóvel sem georreferenciamento, com localização.

7.7 Transcrição da NBR 14653-1:2019

7.7.1 Introdução

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;

b) Monopólio: é constituído por um único vendedor

c) Monopsônio: é constituído por um único comprador

d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores

e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

8.1 Fatores de homogeneização

8.1.1 Localização: Imóvel localizado.

8.1.2 Área

8.1.3 Fator Oferta: 90% –no caso de arrematação judicial, é paga pelo arrematante 10%, desconto médio praticado sobre os valores de anúncio.

9. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado com outros 4 (quatro) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

Atualização de Valores – Imóveis Referenciais

9.1 R1 Imóvel Referencial 1



Fazenda/Sítio/Chácara para comprar com 10000000 m² em
Área Rural de Porto Velho, Porto Velho

10000000 m²

R\$ 3.500.000
Cond. não informado • IPTU não informado

Valor: R\$3.500.000,00

Área: 1.000,00 há

Valor/há: R\$3.500,00

Porto Velho RO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-area-rural-de-porto-velho-porto-velho-ro-10000000m2-id-2704505282/>

9.2 R2 Imóvel Referencial 2



Visualizado

120 hectares

Fazenda/Sítio/Chácara para comprar com 1200000 m² em
Área Rural de Porto Velho, Porto Velho

1200000 m²

R\$ 350.000
Cond. não informado • IPTU não informado

Valor: R\$350.000,00

Área: 120,00 há

Valor/há: R\$2.917,00

Porto Velho RO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-area-rural-de-porto-velho-porto-velho-ro-1200000m2-id-2635062134/>

9.3 R3 Imóvel Referencial 3



Fazenda/Sítio/Chácara para comprar com 4312730 m² em
Três Marias, Porto Velho

4312730 m²

R\$ 2.000.000
Cond. não informado • IPTU não informado

Valor: R\$2.000.000,00

Área:431,27 há

Valor/há: R\$4.640,37

Porto Velho RO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-tres-marias-porto-velho-ro-4312730m2-id-2653894527/>

9.4 R4 Imóvel Referencial 4



FA0052-SOI

Fazenda
Canutama - Porto Velho - RO
200 hectares

Venda
R\$ 900.000

Valor: R\$900.000,00

Área:200,00 há

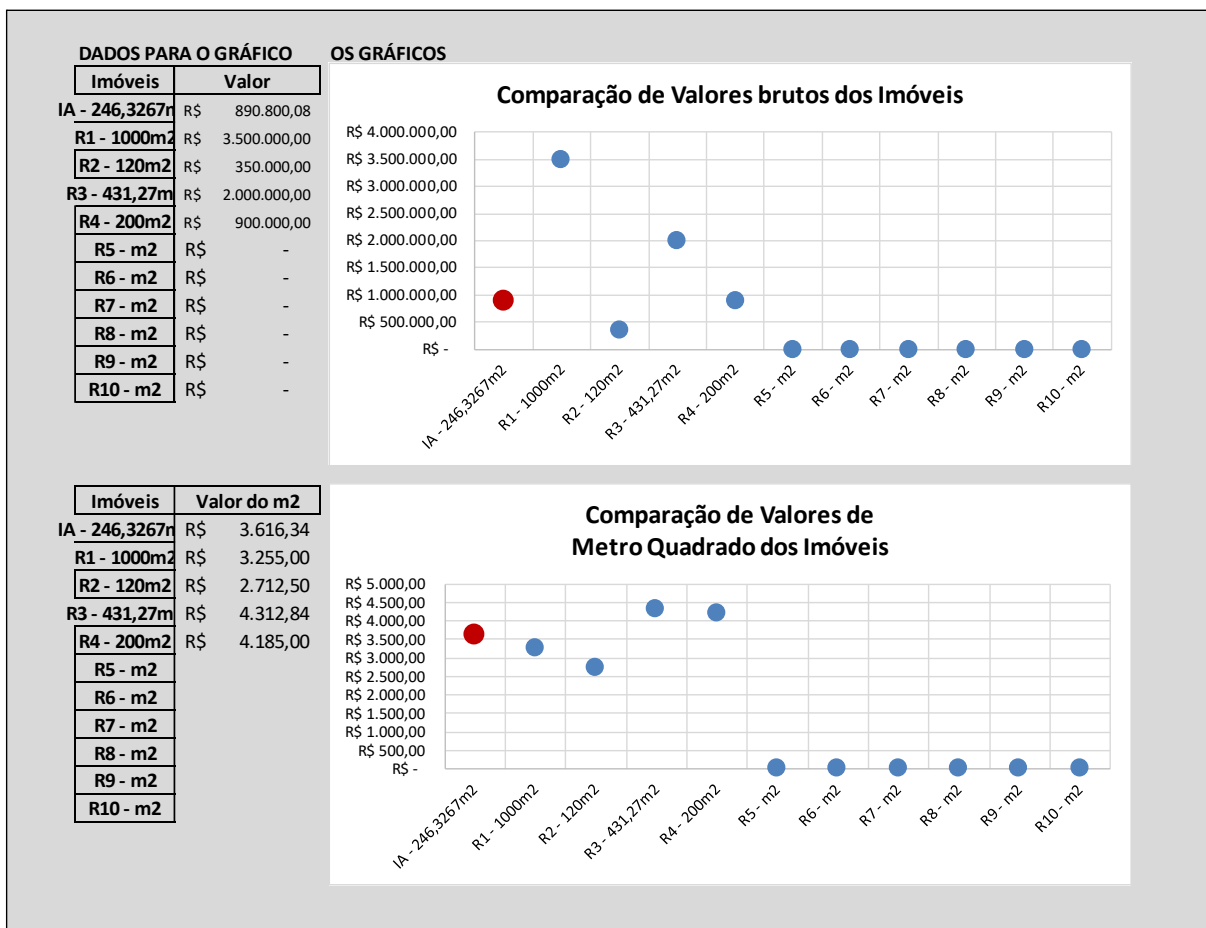
Valor/há: R\$4.500,00

Roncador-PR

<https://www.socialimoveis.com.br/imovel/fazenda-porto-velho-200-hectares/FA0052-SOI?from=sale>

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO TERRENO								
Area total do imóvel 208,1606m²								
		208,1606		Fatores de Homogeneização				
Amostra	Valor	Área	R\$/m²	Localização	Área	Oferta		Valor do m²
								Homogeneizado
1	3.500.000,00	1000,00	3.500,00	0,95	1,48	0,9		R\$ 4.430,31
2	350.000,00	120,00	2.916,67	0,95	0,87	0,9		R\$ 2.172,94
3	2.000.000,00	431,27	4.637,47	0,95	1,20	0,9		R\$ 4.757,02
4	900.000,00	200,00	4.500,00	1	0,99	0,9		R\$ 4.009,71
5								
6								
Médias	1.950.000,00	517,09	3.684,71	3.786,76				
VALOR DE TERRENO DO							R\$	788.253,80

Valor Máximo (+15%)	R\$	906.491,87
Valor Médio	R\$	788.253,80
Valor Mínimo (-15%)	R\$	670.015,73



10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 788.253,80

VALOR ARRENDONDADO DO IMÓVEL: R\$ 790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais).

11. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas só de um lado.

Curitiba 15 de maio de 2026.



Rosemary Eisenberg

ROSEMARY EISENBERG

Engº Florestal e Engº Agrônoma

CREA-PR 62.263/D

CRECI-PR 15.368

CNAI PR 54485

ANEXOS
Matrícula

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA N.º	024568
DATA:	21 de maio de 1987
	FICHA N.º 1

I M O V E L: Lote de terras nº 50, Gleba 18, Setor Manão, do Projeto Fundiário Alto Madeira, Gleba Rio Preto, localizado no Município de Porto Velho-Ro, tendo uma área de 208,1606ha (duzentos e oito hectares, dezesseis ares e seis centiares), com os limites e confrontações seguintes: Norte: lote 51 da gleba 18; Este: Rio Machado; Sul: lote 49 da gleba 18; Oeste: lotes 28 e 30 da gleba 17, imóvel este cadastrado no INCRA sob o nº 001023/092332. (Registro Anterior: 12.303, as folhas 231/238v do livro 2-AS) Proprietário(s): UNIAO FEDERAL. O Oficial.

R-0001-024568. Em 21 de maio de 1987. Transmittente(s): UNIAO FEDERAL/ Adquirente(s): OSVALDEMUNDO ALVES DA PAIXAO, Brasileiro, Casado(a), Ex-solda.Da Borracha, CPF 006.351.112-68, residente e domiciliado em Porto Velho-Ro, Título: Título Definitivo. Registro numero 232.201/1.919, expedido em 1/11/1982, pelo Instituto Nacional de Colonizacao e Reforma Agraria - INCRA, no valor de Cr\$ 279.125,50 (duzentos e setenta e nove mil e setecentos e oitenta e tres cruzeiros) e cinquenta centavos). Termo Aditivo expedido na mesma data. Condições: as constantes do referido Título. O Oficial.

R-0002-024568. Em 3 de janeiro de 2000. Transmittente(s): OSVALDEMUNDO ALVES DA PAIXAO, Brasileiro, Casado(a), Ex-solda.Da Borracha, CPF 006.351.112-68, residente e domiciliado em Porto Velho-Ro. Adquirente(s): M.S.A - INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, CGC 00.135.779/0001-52, estabelecida na Av. Marcelo Messias Bussiquia, nº 53, Maringá-PR. Título: Escritura Publica de Compra e Venda lavrada no Cartorio do 1º Ofício, na cidade de Goioere-PR, nas Notas do(a) Tabelião(a) Alvaro R. Neiverth Scheidt, no livro nº 30/E, a(s) fls. nº 059/060, em 29/08/1997. Valor: R\$ 9.000,00 (nove mil reais). Os transmittente foram representados na lavratura por seu bastante procurador substabelecido, Srº Orivaldo Ferrari de Oliveira, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado à Av. Manoel Ribas, nº 707, Aptº 151-B, em Curitiba-PR, portador da CI-RG nº 1.013.539-SSP/PR, e CPF nº 176.853.409-87; E a adquirente por seus sócios gerentes, Srºs Waldir Zacaroni Thom, brasileiro, casado, industrial e comerciante, portador da CI-RG nº 3.007.149-2-PR, e CPF nº 517.491.069-49, residente e domiciliado à Avenida Luiz Teixeira Mendes, 638, Aptº 203, Maringá-PR; e, Vandyr Zacaroni Thom, brasileiro, casado, industrial e comerciante, portador da CI-RG nº 1.362.781-PR, e CPF nº 206.352.449-04, residente e domiciliado à Rua José Clemente, 136, Aptº 604, Maringá-PR. Foram apresentadas por ocasião da lavratura as seguintes certidões: 1º) C.N.D. do INSS sob o nº 700110, Série G, PCND. 00312/97, expedida em 02/05/1.997, expedida em 02/05/1.997; e 2º) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela SRF, sob o nº 0.724.676, expedida em 05/03/97; Que a adquirente dispensou na lavratura a apresentação das certidões negativas referidas no Decreto-Lei nº 93.240, de 09/09/1.986, assumindo, entretanto, os débitos fiscais porventura existentes, dispensando ainda na lavratura as demais certidões, inclusive e de feitos ajuizados, de ações reais e pessoas reipersecutórias. Que nos foram apresentados os seguintes documentos: 1º) - Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural nº MI 0078880, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, em 03/11/99; 2º) - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 1998/1999, expedido pelo INCRA, em 19/11/99; 3º) - Certidão Negativa de Débito-CDN, expedida em 30/12/99, pelo IBAMA; e, guia de recolhimento do ITR, recolhida aos cofres da Empresa de Correios e Telegrafos, a favor da Prefeitura Municipal desta Capital, conforme Documento de Arrecadação Municipal-DAM, com o valor base de cálculo de R\$ 9.000,00, expedido juntamente com o laudo de avaliação fiscal nº 060822, extraído do processo nº 05.387500/99 da Prefeitura Municipal desta Capital, em 29/12/99. Condições: Responder pela evicção de direito. Emolumentos: R\$ 112,51 - Custas: R\$ 11,25. Protocolado sob nº 72926, em 30/12/1999. O Escrevente, Jaime Cesar Q. De Souza. O Oficial Sub., Decio Da Silva Bueno.

AV-03-24.568. Em 23 de junho de 2009. **INDISPONIBILIDADE.** De acordo com a Portaria 003/09 de 10/06/2009, oriunda da 2ª Vara de Execuções Fiscais, Registros Públicos, devidamente assinada pelo Excelentíssimo Sr. Amauri Lemes, Juiz de Direito, fica bloqueado o imóvel objeto da presente Matrícula. O Escrevente, Wellington Melo Regis. O Oficial Sub., Guilherme Silva Bueno.

R-04-24.568. Em 18 de maio de 2011. **Penhora.** Devedor: M.S.A - INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, CNPJ 00.135.779/0001-52, estabelecido na Avenida Marcelo Messias Bussiquia, nº 53, na cidade de Maringá-PR; VALDEMAR ZACARONI THOM, brasileiro, CPF 075.335.199-49, residente e domiciliado na Estrada São José, Chácara Santo Antônio, na cidade de Maringá-PR. Credores: UNIAO FEDERAL, FAZENDA NACIONAL. Título: Mandado de Registro de Penhora nº 622/2011, extraído do Processo nº 3908-36.2011.4.01.4100, Classe 6103 - Carta Precatória / Fiscal, expedido pela 2ª Vara da Justiça Federal da Comarca de Porto Velho/RO em 15 de Abril de 2011, devidamente assinado por ordem do MM. Juiz de Direito pelo Sr. Benafraim Oliveira Gomes - Diretor de Secretaria da 2ª Vara Federal e de acordo a Carta Precatória nº 5094737, extraída do Processo nº 2000.70.03.002307-7/PR de Execução Fiscal pela Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Maringá/PR, devidamente assinada pela Exma. Srª. Drª. Karen Elzer, MMª Juíza Federal Substituta. Valor: R\$ 2.900.357,60 (dois milhões, oitocentos mil, trezentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos). Data do Auto: 23/03/2011. Depositário: Valdemar Zacaroni Thom, CPF 075.335.199-49. Selo de Fiscalização: A8AB9856. Protocolado sob nº 112941, em 02/05/2011. O Escrevente, Roberto R. Holanda. O Oficial Sub., Guilherme Silva Bueno.

MOD. 109

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ndigital.org.br)-Visualizado em: 13/03/2026 14:27:52

R-05-24.568. Em 23 de dezembro de 2014. **Penhora.** Devedor: M.S.A - INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, CNPJ 00.135.779/0001-52, estabelecido na Avenida Marcelo Messias Bussiquia nº 53, na cidade de Maringá-PR; VANDYR ZACARONI THOM, brasileiro, CPF 206.392.449-04; WALDIR ZACARONI THOM, brasileiro, CPF 517.491.069-49. Credores: UNIÃO FEDERAL; FAZENDA NACIONAL. Título: Ofício nº 700000202339 - Despacho/Decisão servindo como Mandado de Registro de Penhora, extraído do Processo nº 5006534-09.2013.404.7003/PR (Carta Precatória nº 8145-11.2014.4.01.4100) de Execução Fiscal pela 5ª Vara da Justiça Federal de Maringá - Seção Judiciária do Paraná em 15/12/2014, devidamente assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Emanuel Alberto Sperandio Garcia Gimenes, MM. Juiz Federal Substituto. Valor: R\$ 613.539,52 (seiscentos e treze mil, quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e dois centavos). Data do Auto: 31/07/2014. Depositário: Valdemar Zacaroni Thom - CPF 075.335.199-49. Valor da Avaliação: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Emolumentos: Isento; FUJU: Isento; Selo: Isento; Total: R\$ 0,00. Protocolado sob nº 140868, em 18/12/2014. Selo Isento Digital de Fiscalização nº A8AAA34915-3A82F. O Escrevente, Roberto R. Holanda. O Oficial Sub., Guilherme Silva Bueno.

R-06-24.568. Em 13 de março de 2015. **Penhora.** Devedores: M.S.A - INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, CNPJ 00.135.779/0001-52, CLAUDIO ROGERIO DA SILVA, CPF nº 043.987.269-34, VANDYR ZACARONI THOM, CPF nº 206.392.449-04, WALDIR ZACARONI THOM, CPF nº 517.491.069-49, e, MARCO ANTONIO THOM DA ROCHA, CPF nº 527.016.209-10. Credores: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. Título: Despacho/Decisão, extraído do Processo de Execução Fiscal nº 5014201-46.2013.4.04.7003/PR pelo Poder Judiciário - Justiça Federal - Seção Judiciária do Paraná - 5ª Vara Federal de Maringá, datado de 03 de março de 2015, devidamente assinado eletronicamente pelo Excelentíssimo Sr. Dr. Emanuel Alberto Sperandio Garcia Gimenes - MM. Juiz Federal Substituto. Valor da dívida: R\$ 2.346.373,21 (dois milhões, trezentos e quarenta e seis mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e um centavos). Data do Auto: 03/10/2013. Depositário: Valdemar Zacaroni Thom, CPF nº 075.335.199-49. Valor da Avaliação: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Emolumentos: Isento; FUJU: Isento; Selo: Isento; Total: Isento. Protocolado sob nº 142043, em 11/03/2015. Selo Isento Digital de Fiscalização nº A8AAA35194-71945. O Escrevente, Jaime César Queiroz de Souza. O Oficial Sub., Guilherme Silva Bueno.

R-07-24.568. Em 24 de fevereiro de 2016. **Penhora.** Devedores: M.S.A - INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, CNPJ 00.135.779/0001-52, VANDYR ZACARONI THOM, CPF nº 206.392.449-04, e WALDIR ZACARONI THOM, CPF nº 517.491.069-49. Credores: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. Título: Despacho/Decisão, extraído do Processo de Execução Fiscal nº 5006534-09.2013.4.04.7003/PR pelo Poder Judiciário - Justiça Federal - Seção Judiciária do Paraná - 5ª Vara Federal de Maringá, datado de 15 de dezembro de 2014, devidamente assinado eletronicamente pelo Excelentíssimo Sr. Dr. Emanuel Alberto Sperandio Garcia Gimenes - MM. Juiz Federal Substituto. Valor da dívida: R\$ 613.539,52 (seiscentos e treze mil, quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e dois centavos). Data do Auto: 03/10/2013. Depositário: Valdemar Zacaroni Thom, CPF nº 075.335.199-49. Valor da Avaliação: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Depositário: Valdemar Zacaroni Thom, CPF nº 075.335.199-49, administrador de fato da empresa executada, consoante reconhecido em sentença preferida nos autos de embargos à Execução nº 5001548-80.2011.404.7003. Emolumentos: Isento; FUJU: Isento; Selo: Isento; Total: Isento. Protocolado sob nº 147088, em 23/02/2016. Selo Isento Digital de Fiscalização nº A8AAA37412-9BA19. O Escrevente, Jaime César Queiroz de Souza. O Oficial, Décio José de Lima Bueno.

R-08-24.568. Em 01 de setembro de 2017. **Penhora.** Devedora: M.S.A - INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, CNPJ 00.135.779/0001-52, estabelecido na Avenida Marcelo Messias Bussiquia nº 53, na cidade de Maringá-PR. Credora: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. Título: Penhora - Carta Precatória nº 700001950167, extraída do Processo nº 5008338-75.2014.4.04.7003/PR de Ação de Execução Fiscal pela 5ª Vara da Justiça Federal de Maringá - Seção Judiciária do Paraná em 19/05/2016, devidamente assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Emanuel Alberto Sperandio Garcia Gimenes, MM. Juiz Federal. Valor: R\$ 346.430,60 (trezentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e trinta reais e sessenta centavos). Data do Auto: 03/02/2015. Depositário: Valdemar Zacaroni Thom, brasileiro, casado, CPF 075.335.199-49, residente e domiciliado à Estrada São José nº 046, Jardim São Clemente, na cidade de Maringá/PR. Valor da Avaliação: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Emolumentos: Isento; FUJU: Isento; FUNDEP: Isento; FUNDIMPER: Isento; FUMORPGE: Isento; Selo: Isento; Total: Isento. Protocolado sob nº 156141, em 01/09/2017. Selo Isento Digital de Fiscalização nº A8AAB32161-F8CB7. O Escrevente, Roberto R. Holanda. O Oficial Registrador, Décio José de Lima Bueno.

R-09-24.568. Em 04 de setembro de 2017. **Penhora.** Devedor: M.S.A - INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, CNPJ 00.135.779/0001-52, VANDYR ZACARONI THOM,

*** Continua na Ficha 2 ***

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO VELHO - RO
MATRÍCULA Nº 24.568
Livro Nº 2 - Registro Geral
FICHA Nº

CPF nº 206.392.449-04, e **WALDIR ZACARONI THOM**, CPF nº 517.491.069-49. Credores: **UNIAO - FAZENDA NACIONAL**. Título: De acordo com Ofício/SEXEC/Nº315, datado em 15/08/2017, assinado pelo Diretor de Secretaria Substituto da 1ª Vara e **Despacho/Decisão**, extraído do **Processo de Execução Fiscal nº 5002955-19.2014.4.04.7003/PR, Classe Execução Fiscal pelo Poder Judiciário - Justiça Federal - Seção Judiciária do Paraná - 5ª Vara Federal de Maringá, datado de 23/02/2016, devidamente assinado eletronicamente pelo Excelentíssimo Sr. Dr. Grace Anny de Souza Monteiro, MM. Juíza de Direito. Valor da Dívida: R\$ 2.320,89. Data do Auto: 03/10/2013. Depositário: Valdemar Zacaroni Thom. Valor da Avaliação: R\$ 60.000,00. Emolumentos: Isento; FUJU: Isento; FUNDEP: Isento; FUNDIMPER: Isento; FUMORPGE: Isento; Selo: Isento; Total: Isento. Protocolado sob nº 156032, em 25/08/2017. Selo Isento Digital de Fiscalização nº A8AAB33207-254D9. A Escrevente, Naiane de Oliveira. O Oficial Registrador, Décio José de Lima Bueno.**

AV-10-24.568. Em 03 de outubro de 2019. **Indisponibilidade**. De acordo com a Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade nº 201910.0115.00949446-IA-370, emitido eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 01/10/2019 às 15:26:17h, extraído do Processo: 0002682220018160017 por ordem do Superior Tribunal de Justiça - 1ª Vara Cível de Maringá/PR - Carlos Eduardo Ponciano, fica indisponível o imóvel objeto da presente matrícula. Emolumentos: Isento; Fuju: Isento; Fundep: Isento; Fundimper: Isento; Fumorpge: Isento; Selo: Isento; Total: Isento. Protocolado sob nº 169148, em 03/10/2019. Selo Isento Digital de Fiscalização nº A8AAB37127-3EE46. O Escrevente, Roberto R. Holanda. A Oficial Substituta, Caroline Braga de Almeida.

R-11-24.568. Em 10 de maio de 2022. **Penhora. Executada: M.S.A - INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA**, CNPJ 00.135.779/0001-52, estabelecido na Avenida MARCELO MESSIAS BUSSIQUIA nº 53, na cidade de MARINGÁ-PR; **Exequente: COPEL DISTRIBUICAO S.A. (COPEL-DIS)**, CNPJ 04.368.898/0001-06, estabelecida. **Título: Termo de Registro de Penhora, extraído do Processo nº 0008673-32.2008.8.16.0017, pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Maringá - PROJUDI, Poder Judiciário do Estado do Paraná, em 07/03/2022, devidamente assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Frederico Mendes Junior, MM. Juiz de Direito. Valor da Dívida: R\$ 79.289,53. Data do Auto/Termo: 07/03/2022. Depositário: A parte executada. Emolumentos: R\$ 140,91; Fuju: R\$ 28,18; Fundep: R\$ 5,64; Fundimper: R\$ 10,57; Fumorpge: R\$ 4,23; Selo: R\$ 1,31; Total: R\$ 190,84. Protocolado sob nº 188118, em 29/04/2022. Selo Digital de Fiscalização nº A8ABC30912-17EA2. O Oficial Substituto, Guilherme Oliveira de Carvalho. O Registrador Interino, Bel. Luciano Moraes Alves.**

AV-12-24.568. Em 08 de junho de 2022. **Indisponibilidade**. De acordo com a Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade nº 202206.0715.02185708-IA009, emitida eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 07/06/2022 às 15:39:56, extraída do Processo nº 00095841520068160017 por ordem do STJ - Superior Tribunal de Justiça - 5ª Vara Cível Maringá/PR - Marlene Marquesini Losacco, fica indisponível o imóvel objeto da presente matrícula. **De acordo com o Art.1.014, §7º e 9º das Diretrizes Gerais Extrajudiciais do Estado de Rondônia (Provimento Corregedoria nº 014/2019), as custas e emolumentos objeto do presente ato serão pagas por ocasião do seu cancelamento, de acordo com a tabela vigente.** Emolumentos, Fuju, Fundep, Fundimper, Fumorpge, Selo - "POSTERGADAS. Protocolado sob nº 188655, em 08/06/2022. Selo Digital de Fiscalização nº A8ABC33708-8EDE6. O Oficial Substituto, Guilherme Oliveira de Carvalho. O Registrador Interino, Bel. Luciano Moraes Alves.

*** Continua no Voto ***

Visualização gerada em 13/03/2025 13:27:51. Não vale como certidão.

CNM: 095679.2.0024568-76

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO VELHO - RO

MATRÍCULA Nº 24.568

Livro Nº 2 - Registro Geral

FICHA Nº 2

PARA SIMPLES CONSULTA

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:13/03/2026 14:27:52