PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ/RO

AUTO DE PENHORA/ AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇAO

Visa o presente, dar cumprimento a ordem judicial constante no **MANDADO DE PENHORA/ AVALIAÇÃO**, extraído dos Autos n. 7002335-43.2022.8.22.0023, em figura como partes: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO SUL RONDONIENSE - SICOOB CREDIP X CARLOS ALVES DOS SANTOS E OUTROS.

2. OBJETIVO

O objetivo do presente é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

3. DESCRIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Imóvel urbano, registrado no Cartório de registro de Imóveis de São Francisco do Guaporé-RO, identificado no Setor de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal sob o número de inscrição: 03.014.009.00, Lote: 009.00, Quadra: 14, Setor: 03, localizado na Avenida Paraná, esquina com a Rua Ronaldo Aragão, com área total de 1.200,00 m², conforme ficha anexa.

O imóvel avaliado está Localizado na Avenida Paraná, esquina com a Rua Ronaldo Aragão, com área total de 1.200,00 m², sendo a frente (30 m) para a Avenida Paraná e lateral (40 m) junto a Rua Ronaldo Aragão, Cidade Baixa.

O imóvel não possui edificação ou outras benfeitorias e encontra-se livre de qualquer ocupação.

Diante das características do imóvel, a avaliação deve ser realizada por pesquisas de preço médio de valor de mercado no tocante ao terreno.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada na data de 30 de março de 2026.

5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel está localizado no bairro Cidade Baixa, em região próxima a central, região de maior padrão construtivo e consequentemente de maior valor mercadológico. Constatou-se que as vias que passam a frente e lateral do imóvel, bem como em toda a região, encontram-se pavimentadas. É servido por rede de energia elétrica, porém não dispõe de rede distribuição de água e de captação de dejetos (rede de esgoto sanitário).

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E CONCLUSÃO

Por todo o exposto, considerando os valores médios de mercado por m² observados na região, a diversidade potencial de utilização e as demais características verificadas *in loco*, tenho por bem avaliar o imóvel objeto do presente mandado em **R$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais).

São Francisco do Guaporé, 05 de abril de 2026

Elias da Silva Teodoro
Oficial de Justiça/ Avaliador

WkkxaVo5TllkTVZzeTJ4SHJ4OTRqMURLTmtKSlZHYkJ3aDNIMXNRMGJPQTE3aDJ2NmxJT241NGpHcXVtdGR3Wg==
Assinado eletronicamente por: ELIAS DA SILVA TEODORO - 05/04/2026 23:27:12
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26040523271400000000128813818
Número do documento: 26040523271400000000128813818

:ha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2026]
.O FRANCISCO DO GUAPORE
uário: 850.*.***-53**

---

ovel: 76 **Inscrição Imóvel : 03.014.009.00**
Inscrição Anterior:

dereço : 5 - AV. - PARANA Nr.3855
dar : Apto/Sala :
mplemento :
irro : CENTRO
adra/Lote(Fiscal) :014 / 009.00 CEP : 76935-000
teamento : 1 - SAO FRANCISCO
adra/Lote (Loteamento) : 014 / 009.00
neamento : /
Total Sub-Lotes: 0
gistro Número : 0 Cartório : 0
trícula :
mero do Habite-Se : Data de Emissão Habite-Se:

oprietário : 9560 - ANA CLAUDIA ZIELASKO SANTOS
PJ/CPF : 876.940.859-91 RG : 644087638 SP
dereço : Av. BRASIL Nr.2377
dar : Apto/Sala :
mplemento :
irro : ALTO ALEGRE CEP : 76935-000
: RO Cidade : SAO FRANCISCO DO GUAPORE Telefone : 69 98444-3057 98492-5035 (ADV. OZA
ail:

mpromissario : 9560 - ANA CLAUDIA ZIELASKO SANTOS
PJ/CPF : 876.940.859-91 RG : 644087638 SP
dereço : Av. BRASIL Nr.2377
dar : Apto/Sala :
mplemento :
irro : ALTO ALEGRE CEP : 76935-000
: RO Cidade : SAO FRANCISCO DO GUAPORE Telefone : 69 98444-3057 98492-5035 (ADV. OZA
ail:

d. Entrega : AV. - PARANA Nr. 3855
dar : Apto/Sala :
mplemento :
irro : CENTRO CEP : 76935-000
: RO Cidade : SAO FRANCISCO DO GUAPORE

dos do Terreno

ea Terreno	: 1.200,00	Area Construida	: 130,00
ação Area Comum Terreno	: 0,00	Fração Area Comum Constr.	: 0,00
lor M2 Terreno	: 0,00	Valor M2 Construido	: 0,00
lor Venal Territ.	: 0,00	Valor Venal Edific.	: 0,00
eficiente VVT	: 0,00	Coeficiente VVE	: 0,00
ação Ideal	: 0,00	Ano Construção	: 0
tor Fração Área	: 0,0000000000	Area Total Construida	: 130,00
tor Gleba	: 0,0000	Fator Obsolescencia	: 0,0000
tor Caract. Terreno	: 0,0000	Categoria	:
tor Testada	:	Edificação Secundaria	:
na	: 1 ZONA 1	Classe	: -
tor	: 3 - SETOR 3	Pontuação	:
		Fator Caract. Construção	:
po Construção	: 1 - RESIDENCIAL		
po Cobrança	**: 1 - Calculo IPTU/TAXAS**		

formações Adicionais

stada Principal	: 30,00	Zona1	: 1,00
stada 2	: 0,00	Zona2	:
stada 3	: 0,00	Zona3	:
stada 4	: 0,00	Zona4	:
stada 5	: 0,00	Zona5	:

mpos Auxiliares (Descrição e Valor)

XAS COBRADAS
02 - ILUMINACAO PUBLICA -> 0,00
03 - TAXA DE COLETA DE LIXO -> 0,00
04 - PROGRAMA EU RECICLO -> 0,00

xa de Expediente -> 0,00

íquota	: 0,00	Valor Imposto/Taxa	: 0,00
lor Venal Imovel	: 0,00	Imposto Parcelas	: 0,00
lor Imposto	: 0,00	Parcela Única	: 0,00
lor Taxas	: 0,00	Taxas Parcelas	: 0,00

WkkxaVo5TllkTVZzeTJ4SHJ4OTRqMURLTmtKSlZHYkJ3aDNIMXNRMGJPQTE3aDJ2NmxJT241NGpHcXVtdGR3Wg==
Assinado eletronicamente por: ELIAS DA SILVA TEODORO - 05/04/2026 23:27:12
https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26040523271400000000128813818
Número do documento: 26040523271400000000128813818

Imóvel 1 – Av: Paraná, Esquina com Rua Ronaldo Aragão



