



Número: **7003016-89.2017.8.22.0022**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **São Miguel do Guaporé - 1ª Vara Genérica**

Última distribuição : **22/11/2017**

Valor da causa: **R\$ 640.000,00**

Assuntos: **Evicção ou Vício Redibitório**

Juízo 100% Digital? **NÃO**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MARCIO PEREIRA BARBOSA (REQUERENTE)	LUCIANO DA SILVEIRA VIEIRA (ADVOGADO) DENISE JORDANIA LINO DIAS (ADVOGADO)
ANILUCI DE ARAUJO ABRANTES (REQUERENTE)	LUCIANO DA SILVEIRA VIEIRA (ADVOGADO) DENISE JORDANIA LINO DIAS (ADVOGADO)
ELENIR SIPRIANO DE NOVAES SILVA (REPRESENTADO)	CLAUDIA DOS SANTOS CARDOSO MACEDO registrado(a) civilmente como CLAUDIA DOS SANTOS CARDOSO MACEDO (ADVOGADO) MANOEL DENYS CARVALHO RIBEIRO REINALDO registrado(a) civilmente como MANOEL DENYS CARVALHO RIBEIRO REINALDO (ADVOGADO) SUELLEN SANTANA DE JESUS (ADVOGADO)
BENVINO SANTOS DA SILVA (REPRESENTADO)	CLAUDIA DOS SANTOS CARDOSO MACEDO registrado(a) civilmente como CLAUDIA DOS SANTOS CARDOSO MACEDO (ADVOGADO) MANOEL DENYS CARVALHO RIBEIRO REINALDO registrado(a) civilmente como MANOEL DENYS CARVALHO RIBEIRO REINALDO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
11696 3833	13/02/2025 23:05	Laudo de Avaliação Econômica de Imóvel Rural.pdf	CERTIDÃO



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA
COMARCA DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

- Imóvel rural, lote 46, Gleba 11, Setor São Miguel, Gleba Rio Branco, localizado na RO BR 429, KM 07, sentido Seringueiras, Município de São Miguel do Guaporé.



Ky90YzZpOVJOY2dnR2NUeIVzM015OGZoREhBK3Z4MUYzZzBILzJjWfNsOEhzL1pSULdTMmZIMWFQYVdNaINnenFnZHNVTjRhTnBVPQ==
Assinado eletronicamente por: MARCELO DE SOUZA NETO - 13/02/2025 23:05:13
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25021323051600000000112180303>
Número do documento: 25021323051600000000112180303



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA
COMARCA DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL
RURAL**

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente dar cumprimento a ordem judicial constante do mandado de penhora e avaliação (Id. 114884604), extraído dos autos 7003016-89.2017.8.22.0022, em que figura como requerentes Márcio Pereira Barbosa e Aniluci de Araújo Abrantes, e como requeridos Elenir Sipriano de Novaes Silva e Benvino Santos da Silva.

Este laudo atende aos requisitos da NBR 14653-3 que trata da avaliação de imóveis rurais.

2. OBJETIVO

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

3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 DO IMÓVEL RURAL

Um imóvel rural, medindo 50 metros (testada), por 602,47 metros (nas laterais) e 103 metros (na fundiária), totalizando 49.201,91 m² ou 2,03 alqueires/paulista (unidade de medida mais utilizada na região).

3.2 DOCUMENTAÇÃO

Em relação a documentação necessária ao cumprimento do r. mandado, registre-se que, fora utilizado como parâmetro para identificação e delimitação do imóvel, apenas as informações contidas no mandado de penhora e avaliação, não sendo localizado nos autos o memorial descritivo, croqui, cadastro ambiental rural e/ou quaisquer outros documentos com o georreferenciamento do imóvel em questão.

Não obstante, em pese este subscritor tenha realizado vistoria in loco, fora apenas utilizado como parâmetros de medição e delimitação da propriedade, àquelas





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ

informações contidas junto ao mandado de penhora e avaliação, haja vista que, os Oficiais de Justiça não dispõe de aparelho gps e/ou treinamento para utilização de qualquer instrumento de topografia, a fim de determinar a distância exata entre os marcos, traçando assim, por conseguinte, o formato (croqui) da área avaliada, bem como, registre-se que para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

4. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel está localizado na RO BR 429, km 07, lote 46, setor São Miguel Gleba Rio Branco, o qual, trata-se de uma área rural localizada acerca de 07 km de distância do Município de São Miguel do Guaporé, constituído por inúmeras propriedades rurais, em sua grande maioria pequenas chácaras, sendo todas com sua testada voltada para a Br. 429, sendo esta a principal via de acesso em relação aos imóveis da região.

Em todas as diligências realizadas, pode-se constatar que a propriedade avaliada encontra-se em uma área de fácil acesso, sem nenhuma restrição mesmo em épocas de chuvas, bem como, ao acessar o imóvel, percorri as suas adjacências, onde, verifiquei que a área aberta/desmatada do imóvel, corresponde acerca de 60% do tamanho total da propriedade, sendo que a outra parte é constituída por área de reserva ambiental.

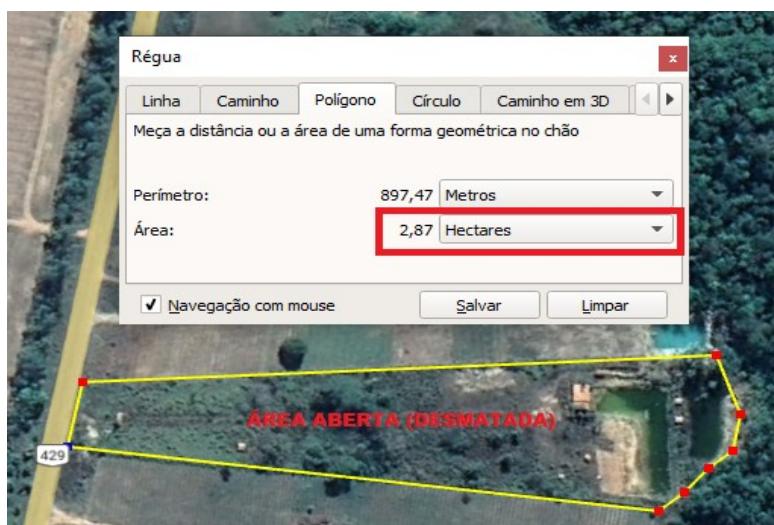


Figura 01 – Cálculo aproximado da área aberta/desmatada – 2,87 ha.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ

Nesse passo, na ocasião, constatei que a referida área aberta, encontra-se dividida em apenas 01 (uma) repartição, a qual, estende-se da Br. 429 até a fundiária do imóvel, deparando-se com a área de reserva legal, local, onde, existem duas represas escavadas. No tocante as características do terreno, constatei que a topografia da propriedade é irregular, possuindo relevo parcialmente acidentado (sentido norte-sul), onde, na parte frontal é composto por solo de superfície seca/alta, e na fundiária possui sua superfície úmida/alagada.

Desta feita, em continuidade a diligência, a fim de verificar as benfeitorias existentes, margeei as cercas limítrofes com os imóveis lindeiros, sendo que, de um modo geral, observei que o emadeiramento das referidas cercas encontram-se em razoável estado de conservação (necessitando de substituição de palanques), sendo todas constituídas por arame liso. Não obstante, em relação as demais benfeitorias, constatei a existência de 01 (uma) edificação construída em alvenaria no interior do imóvel, medindo aproximadamente 190 m², a qual, encontra-se inacabada, estando situada próximo a represa.

Ademais, de uma maneira geral, na ocasião das diligências, fora possível constatar que o imóvel encontra-se em más condições de uso/conservação, estando em estado de abandono, fato este que evidencia-se pelas vasta vegetação que cresceu e tomou toda a extensão da propriedade, dificultando inclusive o acesso aos diversos pontos pretendidos para fins de avaliação.

Consoante o exposto, considerando as características e peculiaridades verificadas junto ao imóvel rural, bem como, levando-se em consideração a destinação comercial dos demais imóveis existentes na região (agricultura/pecuária), posso citar como o principal fator de depreciação do imóvel:

- No mercado atual, tratado-se especialmente das propriedades voltadas para a prática da pecuária/agricultura, pode-se concluir que um dos principais fatores de valorização de uma propriedade está primeiramente ligado a quantidade e a qualidade da área produtiva (área aberta/desmatada), ou seja, quanto maior for a proporção da área destinada a pastagem em relação a área de reserva legal (mata virgem), maior será o valor atribuído ao imóvel, regra esta que se aplicada ao imóvel em questão,*





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ

concluimos pela sua depreciação em partes, haja vista que, consoante acima esclarecido, a área produtiva do imóvel avaliado, corresponde há cerca de 60% (sessenta por cento) do tamanho total do imóvel, sendo que, a área restante 40% (quarenta por cento), é constituída por floresta/reserva legal, bem como, somado a este fato, conforme já acima mencionado, registro que mesmo a área aberta (produtiva) do imóvel encontra-se em más condições.

Por fim, sopesando em relação aos fatores de desvalorização acima elencados, concluo pela depreciação do imóvel no percentual de 20% (vinte por cento) a ser considerada na soma total atribuída à propriedade, bem como, registre-se que o imóvel possui rede de energia elétrica acessível.

5. VISTORIA

A vistoria foi realizada na manhã do dia 30 de Janeiro de 2025.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando-se a particularidade do imóvel e do mercado imobiliário de São Francisco do Guaporé – RO, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado. No referenciado método define-se o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

7. AVALIAÇÃO

7.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

A pesquisa de mercado focou-se nos imóveis com mesmo padrão construtivo, estado de conservação, idade e localizados no mesmo setor do imóvel avaliado, onde, todas as amostras (modelos) foram extraídas de outros imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliado, fato este que determinou qualidade para o quadro amostral abaixo colacionado, tomando-se por base o valor praticado por imobiliárias e particulares da localidade.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ

Destarte, em que pese todas as pesquisas e esforços despendidos no cumprimento do mandado, concluí que não existe muita oferta de imóveis na região, uma vez o imóvel objeto da amostra, trata-se de pequena propriedade rural (chácara), a qual, possui condições muito características, dado o seu tamanho, facilidade de acesso (Br. 429) e proximidade com o Município de São Miguel do Guaporé.

QUADRO AMOSTRAL

Nº	Endereço	Setor	Área do Imóvel	Valor do Imóvel	Valor do Alqueire
01	Br. 429	São Miguel	2,5 alqueires	450.000,00	180.000,00
02	Br. 429	São Miguel	2 alqueires	400.000,00	200.000,00
03	Br. 429	São Miguel	1,5 alqueires	240.000,00	160.000,00
04	Br. 429	São Miguel	2 alqueires	320.000,00	160.000,00

7.1.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALQUEIRE

- Cálculo de Média Aritmética do Valor do Alqueire

- MA = Total do R\$/m² das (04) amostras, dividido por (04) amostras.

- MA = R\$ 700.000,00 / (04 amostras)

- MA = R\$ 175.000,00 alqueire

- Média Final = Média Aritmética

- + 20% - R\$ 46.800,00 – Limite Superior
- 20% - R\$ 31.200,00 – Limite Inferior

- Média Final = R\$ 175.000,00 alqueire

7.1.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

- Valor do imóvel = Área do Imóvel/alqueire X Média Final (considerando o índice de desvalorização – 20% (vinte por cento).

- VT = (2,03 alqueires) x R\$ 175.000,00

- VT = 355.250,00 - 20% (ID – Índice de Desvalorização)

- Valor Total do Imóvel = R\$ 285.000,00 (valor arredondado a critério do avaliador)

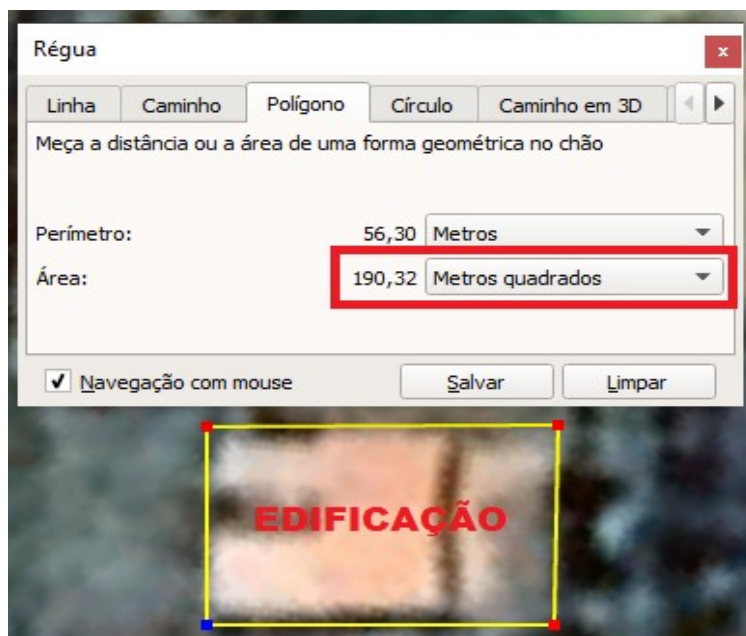




PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ

7.1.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

- Em relação as edificações/benfeitorias, constatei a existência de 01 (uma) edificação construída em alvenaria medindo aproximadamente 190 m² (medição aproximada feita via satélite), a qual, encontra-se inacabada, estando as paredes ainda rebocadas, sem qualquer espécie de acabamento interno/externo, onde, considerando o estado de conservação do imóvel, **atribuo o valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**.



08. CONCLUSÃO

É do entender do Oficial de Justiça Avaliador subscritor do presente que o valor correspondente ao imóvel objeto da avaliação é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais)
Limite inferior: R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)
Limite superior: R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA
COMARCA DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ**

São Miguel do Guaporé - RO, 13 de Fevereiro de 2025

Marcelo de Souza Neto
Oficial de Justiça/Avaliador

