T&S
ENGENHARIA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Rua Natanael Aguiar, 1515, L285, Q88, S12, Bairro: Agenor Martins de Carvalho; Porto Velho, Rondônia.

RESUMO

Data da avaliação	11 de agosto de 2026.
Objeto	Imóvel Urbano
Finalidade	Determinar valor de mercado.
Metodologia(s)	Método comparativo de dados de mercado. e acordo com a ABNT 14.653.
Localização	Rua Natanael Aguiar, 1515, L285, Q88, S12, Bairro: Agenor Martins de Carvalho; Porto Velho, Rondônia.
Áreas	- Área total do terreno: 475,00 m²; - Área Construída: 127,82 (averbados na certidão de inteiro teor);
Documentação	Matrícula nº 33.760
Avaliação	R$ 580.000,00 (Quinhentos e Oitenta Mil Reais).

SUMÁRIO

RESUMO 1
SUMÁRIO 2
INTRODUÇÃO 3
SOLICITANTE 3
EQUIPE TÉCNICA 3
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 4
AVALIAÇÃO 4
CONCLUSÃO 5
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 6
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO 12
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS 13
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES 13

INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel é elaborado pela T&S Engenharia, especializada em fornecer análises precisas e abrangentes para propriedades imobiliárias. Este documento tem como objetivo fornecer uma avaliação técnica e imparcial do imóvel identificado através da CÓPIA DA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, MATRÍCULA CARTORIAL DE REGISTRO SOB Nº 33.760 no Cartório de Registro de Imóveis COMARCA de Porto Velho - RO, com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 04/08/2026

Data da Visita: 11/08/2026

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Porto Velho, capital do estado de Rondônia, tem passado por importantes transformações em sua infraestrutura urbana nos últimos anos. A criação da Secretaria Municipal de Infraestrutura (Seinfra) marcou um novo modelo de gestão, unificando serviços antes dispersos entre diferentes secretarias e ampliando a capacidade de resposta da prefeitura. A cidade tem investido em obras de drenagem profunda, pavimentação, limpeza urbana e manutenção de vias, especialmente durante o verão amazônico, período ideal para execução desses serviços. Com apoio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e da bancada federal, a administração busca enfrentar problemas históricos como alagamentos e saneamento precário, promovendo melhorias que impactam diretamente a qualidade de vida dos moradores.

Dentro desse contexto de modernização, o bairro Agenor Martins de Carvalho se destaca como uma área residencial consolidada e bem estruturada. Localizado em uma região estratégica da capital, o bairro conta com vias pavimentadas, boa topografia e padrão urbanístico considerado satisfatório, segundo laudos técnicos recentes. A presença de importantes avenidas como José Vieira Caúla e Sete de Setembro facilita o acesso a outras partes da cidade, enquanto a infraestrutura local – incluindo serviços básicos, comércio e equipamentos públicos – contribui para a valorização imobiliária da região. O bairro reflete o esforço da gestão municipal em levar

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma edificação residencial unifamiliar, construída em alvenaria com estrutura em concreto, cobertura em fibrocimento, esquadrias em madeira, revestimento em reboco e pintura PVA. A área construída, devidamente averbada na certidão de inteiro teor, é de 127,82 m², implantada em terreno plano com área total de 475,00 m². O imóvel apresenta padrão construtivo classificado como “normal”, estado de conservação “regular” e está inserido em logradouro com pavimentação e padrão urbanístico considerado “bom”.

A edificação possui destinação exclusivamente residencial, com instalações elétricas e hidráulicas embutidas, piso cerâmico e forro em madeira. O entorno imediato é caracterizado por uso predominantemente residencial, com presença de infraestrutura urbana consolidada, o que contribui para a valorização do bem.

AVALIAÇÃO

A determinação da metodologia a ser adotada leva em conta diversos fatores intrinsicamente vinculados ao valor final a ser atribuído ao imóvel. Esses fatores incluem a finalidade para a qual o trabalho foi contratado, a natureza específica do imóvel em análise e a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências obtidas junto ao mercado.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-1(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 1: Imóveis Urbanos, **Item 7.5 - Escolha da metodologia**, A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1 e na NBR 14653-2(ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas e Técnicas – Parte 2 Imóveis Urbanos, **Item 8.3.2 – Método Comparativo Direto de Custo.**

Com base nessas informações, a metodologia é cuidadosamente selecionada com o objetivo de representar de forma precisa o comportamento do mercado, utilizando meios que sustentem os valores calculados. No contexto deste trabalho, para estabelecer o Valor de Mercado para Venda, a opção foi pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram identificados no campo elementos comparáveis ao imóvel avaliado, aos quais foram aplicados diversos fatores de equivalência, tais como:

- Situação: Priorizando amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.

- Tempo: Dando preferência a elementos contemporâneos à avaliação em curso.

- Características: Buscando, dentro das possibilidades de mercado, semelhanças em relação ao imóvel em estudo quanto as questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Paralelamente ao tratamento estatístico, foram conduzidas análises de mercado considerando as características específicas do imóvel em análise, sua situação e a conjuntura de mercado

CONCLUSÃO

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado.

- Nos elementos no local da vistoria do bem periciado

- Dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliário, todos tomados de boa fé e confiáveis.

- Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal do bem periciado em

R$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais).

Para VENDA FORÇADA, adota-se um desconto de 10% (DEZ POR CENTO).

Considerando o valor venal para VENDA FORÇADA, sobre o valor do bem periciado e suas benfeitorias, e aplicando o desconto pode-se atribuir o valor venal de R$ R$ 522.000,00 (Quinhentos e vinte e dois mil reais)

Destacamos que este estudo foi conduzido de forma imparcial e independente, completamente isento de qualquer influência por parte dos profissionais envolvidos, assegurando completa neutralidade. Sem mais considerações a relatar ou reportar, firmo e assino o presente laudo.

Guilherme Teixeira de Oliveira

Assinado de forma digital por Guilherme Teixeira de Oliveira
Dados: 2026.08.24 12:13:18 -03'00'

Guilherme Teixeira de Oliveira
Eng. Civil
1022077147D-G

T&S Engenharia e Soluções

Assinado de forma digital por T&S Engenharia e Soluções
Dados: 2026.08.24 12:13:37 -03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I–DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

1º Serviço Registral de Porto Velho - RO

Registrador Interino: Luciano Moraes Alves
Oficial Substituto: Stefanny Fernanda dos S. Kotti

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

Página: 1

Matrícula nº: **33.760**

Data: 03 de fevereiro de 1997

I M Ó V E L: Lote de terras urbano nº 398, Quadra 22. Loteamento Jardim Das Mangueiras I. Area 450,000 m2 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados). Titulo: Carta de Aforamento nº 1522/Desmembrado, expedida pela Prefeitura Municipal. Situado na Cidade de Porto Velho-RO. Limitando-se: Pela Frente, Rua 19; Pelos Fundos, Lote 429; Pelo Lado Direito, Lote 397; Pelo Lado Esquerdo, Lote 399. Medindo o lote 15,00m de frente e fundos por 30,00m do lado direito e esquerdo. Proprietario(s): EMPREENDIMENTOS DA AMAZONIA LTDA., CGC 04.073.698/0001-26, estabelecido(a) na Rua Alvaro Maia, Nº 001, Porto Velho-RO, CEP 78.900-000. Registro anterior: 30-5756 do Cartorio do 1º Oficio de Registro de Imoveis desta Capital, Livro 2-U, fls. 204. O Escrevente, Cesar. O Oficial Sub., Decio Da Silva Bueno.

R-0001-033760. Em 3 de fevereiro de 1997. Transmitente(s): EMPREENDIMENTOS DA AMAZONIA LTDA., CGC 04.073.698/0001-26, estabelecido(a) na Rua Alvaro Maia, Nº 001, Porto Velho-RO, CEP 78.900-000. Adquirentes(s): MARIA VALDECY CAMINHA BENICASA, Brasileira, Viuvo(a), Economista, C.I. 189.222/SSP/RO, CPF 149.375.492-00, residente e domiciliado na(o) Rua D. Pedro "II", Nº 128, Centro, Porto Velho-RO, CEP 78.900-000. Titulo: Escritura Publica de Compra e Venda lavrada no Cartorio do 2º Oficio, na cidade de Porto Velho-RO, nas Notas do(a) Tabeliao(a) Helena Soares O. Carvajal, no livro nº 0021-E, a(s) fls. nº 079/080, em 28/01/1997. Valor: R$ 10.000,00 (dez mil reais). Que a guia de recolhimento do ITBI devidos pelo presente registro com o valor base de calculo de R$ 12.954,87 foi apresentada por ocasiao da lavratura. Condicoes: responder pela eviccao de direito. Custas: R$ 140,11. Protocolado sob nº 67545, em 3/02/1997. O Escrevente, Cesar. O Oficial Sub., Decio Da Silva Bueno.

AV-0002-033760. Em 28 de fevereiro de 1997. Edificacao. Certifico e dou fe que a requerimento do proprietario e instruido com a Carta de Habite-se, 2¦. Via, nº 009/97, extraida do Processo nº 4192/97, em 6/02/1997, expedida em 20/02/1997, pela Prefeitura Municipal desta Capital e Certidao Negativa de Debito-CND nº 994595 serie G, do I.N.S.S., expedida em 24/02/1997, pelo Departamento Estadual em Porto Velho-RO, fica constando que foi edificado na presente matricula um imovel com as seguintes caracteristicas: Destinacao: residencial; Area construida: 127.82 m2; Estrutura: concreto; Paredes: alvenaria; Cobertura: f-cimento; Esquadrias: madeira; Revestimento: reboco; Pintura: PVA; Piso: ceramica; Forro: madeira; Instalacao eletrica: embutida; Instalacao hidraulica: embutida; Urbanismo: calçada. Protocolado sob nº 67591, em 27/02/1997. O Escrevente, Roberto. O Oficial Sub., Decio Da Silva Bueno.

R-0003-033760. Em 15 de abril de 1997. Transmitente(s): MARIA VALDECY CAMINHA BENICASA, Brasileira, Viuvo(a), Economista, C.I. 189.222/SSP/RO, CPF 149.375.492-00, residente e domiciliado na(o) Rua D. Pedro "II", Nº 128, Centro, Porto Velho-RO, CEP 78.900-000. Adquirente(s): JULIO GOMES SARDINHA NETO, Brasileira, Casado(a), Analista, C.I. 273908/RO, CPF 277.284.202-91, residente e domiciliado na(o) R.Uruguai,853 Ap.04,, Nova Porto Velho, Porto Velho-RO, e seu conjuge ROSANE SANCHEZ SARDINHA. Titulo: Compra e Venda atraves de contrato particular, com forca de escritura publica, celebrado na forma do Art. 61 e seus paragrafos da Lei 4.380/64 alterada pela Lei 5.049/66 e Art. 26 do Dec. Lei 70/66, datado de 3/04/1997, no valor de R$ 16.000,00 (desesseis mil reais). Valor da Compra e Venda e Forma de pagamento: O valor da compra e venda , de R$ 22.000,00, sendo R$ 6.000,00 referente a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, R$ 16.000,00 referente ao valor do financiamento ora concedido, e o restante pago diretamente aos

Continua na Página 1 Verso

Documento valido somente com Selo Digital (Provimento 002/2013). Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MA8V2-394UE-UFWQC-P9CGT.

1º Serviço Registral de Porto Velho - RO

Registrador Interino: Luciano Moraes Alves
Oficial Substituto: Stefanny Fernanda dos S. Kotti

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

vendedores, a título de sinal e princípio de pagamento, que por este instrumento renova a quitação irrevogavel ja conferida em favor dos compradores. Que a guia de recolhimento do ITBI devidos pelo presente registro foi recolhida aos cofres do Banco do Estado de São Paulo-Banespa, conforme Documento de Arrecadação Municipal-DAM, com o valor base de calculo de R$ 22.000,00. Condições: responder pela evicção de direito. Custas: R$ 258,75 . Protocolado sob nº 67755, em 15/04/1997. O Escrevente, Cesar. O Oficial Sub., Decio Da Silva Bueno.

R-0004-033760. Em 15 de abril de 1997. Onus. Hipoteca. Devedor(es): JULIO GOMES SARDINHA NETO, Brasileira, Casado(a), Analista, C.I. 273908/RO, CPF 277.284.202-91, residente e domiciliado na(o) R.Uruguai,853 Ap.04,, Nova Porto Velho, Porto Velho-RO, e seu conjuge ROSANE SANCHEZ SARDINHA, Brasileira, RG 4.524.756-2-PR, Func.Publica, CPF 738.953.859-72. Credor: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CGC 00.360.305/0001-04, com sede em Porto Velho-RO. Titulo: Contrato por Instrumento Particular, com forca de Escritura Publica celebrado na forma do Art. 61 e seus paragrafos da Lei 4.380/64 alterada pela Lei 5.049/66 e Art. 26 do Dec. Lei 70/66, datado de 3/04/1997; Valor da divida: R$ 16.000,00 (desesseis mil reais); Prazo: 240m; Taxa de juros: Nominal 7,0000% e Efetiva 7,2290%; Valor de avaliacao da garantia: R$ 22.328,74 (vinte e dois mil e trezentos e vinte e oito reais e setenta e quatro centavos); Plano de reajuste/sistema de amortizacao: PES/SFA; Epoca de reajuste das prestacoes: Conf. Clausulas; Prestacao inicial total: R$ 183,74; Vencimento da primeira prestacao: 03/05/1.997. Condições: responder pela evicção de direito . Protocolado sob nº 67755, em 15/04/1997. O Escrevente, Cesar. O Oficial Sub., Decio Da Silva Bueno.

AV-0005-033760. Em 7 de maio de 2004. AQUISI€AO DE CREDITOS. De acordo com a Escritura Pública de Aquisição de Cr,ditos decorrentes de operações com recursos do FGTS lavrada no Cartório do 1º Ofício, na cidade de Brasília-DF, nas Notas do Tabelião Jos, Eduardo Guimarães Alves, no livro 2418-E, ...s fls. 001/003, em 24/07/2003, onde compareceram como outorgantes e reciprocamente outorgadas, a saber: de um lado, a União, representada pela Procuradora da Fazenda Nacional Adriana Queiroz de Carvalho, nos termos da delegação de competência que lhe confere a portaria nº 453, de 16 de outubro de 2002, do Procurador Geral da Fazenda Nacional e Caixa Econômica Federal, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante designada simplesmente Caixa, representada pelo seu Presidente, Jorge Eduardo Levi Mattoso, brasileiro, casado, economista, portador da C,dula de Identidade RG nº 19.979.609-SSP/SP, e CPF nº 010.118.868-47, residente e domiciliado na cidade de Brasília-DF; considerando a necessidade de promover a averbação de cr,ditos perante os Serviços de Imóveis nos quais encontram-se registrados os imóveis garantidores dos cr,ditos, resolvem lavrada a referida escritura nos termos e condições pactuados no Contrato Particular de Aquisição de Cr,ditos Decorrentes de Operações com Recursos do FGTS celebrado em 29/06/2001 com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Temo Aditivo celebrado em 04/03/2002, passando a operação de cessão de cr,ditos a reger-se pelas cláusulas, termos e condições constantes da referida escritura. Emolumentos: R$ 45,37; FUJU: R$ 4,53; Total: R$ 49,90. Protocolado sob o nº 82.591, em 05/04/04. O Escrevente, Jaime Cesar Q. de Souza. O Oficial Sub., Decio da Silva Bueno. O Oficial.

AV-0006-033760. Em 7 de maio de 2004. CESSAO DE CREDITOS. De acordo com a Escritura Pública de Cessão de Cr,ditos lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília-DF, nas Notas do Tabelião Jos, Eduardo Guimarães Alves, no livro nº 2419-E, ...s fls. 001/002, em 24/07/2003, onde compareceram como outorgantes e reciprocamente outorgados, a saber: de um lado, a União, representada por ocasião da lavratura, pela Procuradora da Fazenda Nacional, Adriana Queiroz de Carvalho, no uso da competência que lhe confere a Portaria nº 453, de 16 de outubro de 2002, do Senhor Procurador Geral da Fazenda Nacional, e Empresa Gestora de Ativos-EMGEA, empresa pública vinculada ao Minist,rio da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco "B", lote 18, 1¦ Subloja, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13, doravante designada,

Continua na Página 2

Documento válido somente com Selo Digital (Provimento 002/2013). Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MA8V2-394UE-UFWQC-P9CGT.

1º Serviço Registral de Porto Velho - RO

Registrador Interino: Luciano Moraes Alves
Oficial Substituto: Stefanny Fernanda dos S. Kotti

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

simplesmente, EMGEA, no ato da lavratura representada, nos termos do inciso I, do Artigo 10, do seu Estatuto Social, aprovado pelo Decreto nº 3.848, de 26 de julho de 2001, publicado no DOU de 27 de junho de 2001, e alterado pelo Decreto nº 4.114, de 06 de fevereiro de 2002, por seu Diretor Presidente, Gilton Pacheco de Lacerda, brasileiro, casado, bancário, portador da c,dula de identidade nº 963.308-SSP/DF, e CPF nº 020.449.941-00, residente e domiciliado na cidade de Brasília-DF, e a Caixa Econômica Federal-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada na lavratura por seu Presidente, Jorge Eduardo Levi Mattoso, brasileiro, casado, economista, portador da C,dula de Identidade RG nº 19.979.609-SSP/SP, e CPF/MF nº 010.118.868-47, residente e domiciliado na Cidade de Brasília-DF, onde tem escritório no SBS, quadra 04, lotes 3/4, Ed. Sede da Caixa, nº 21º andar, resolvem lavrar a referida escritura nos termos e condições pactuados no contrato de cessão de cr,ditos celebrados entre a União e a Emgea, com a interveniência da Caixa, em 18/01/2002, fica desta forma cedido a EMGEA os direitos da hipoteca registrada sob o nº 04 (quatro) desta matrícula. Demais cláusulas e condições: As constantes da referida escritura. Emolumentos: R$ 45,37; FUJU: R$ 4,53; Total: R$ 49,90. Protocolado sob o nº 82.592, em 06/05/04. O Escrevente, Jaime Cesar Q. de Souza. O Oficial Sub., Decio da Silva Bueno. O Oficial.

AV-07-33760. Em 30 de janeiro de 2008. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. De acordo com a Autorização para Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças Emgea - Instrumento Particular, expedida pela Empresa Gestora de Ativos - Emgea, agência desta Capital, datada de 28 de janeiro de 2008 e assinada pelo Sr. Edson Oscar Corrêa Xavier, Gerente de Relacionamento, fica cancelada a hipoteca registrada sob o nº 04 (quatro) nesta matricula. Emolumentos: R$ 50,55; FUJU: R$ 5,05; Total: R$ 55,60. Protocolado sob nº 93771, em 28/01/2008. O Escrevente, Jaime Cesar Q. De Souza. O Oficial Sub., Guilherme Silva Bueno.

AV-08-33.760. Em 18 de agosto de 2008. **REMISSÃO DE FOROS**. De acordo com a Lei Complementar nº 152 de 26 de dezembro de 2002 e conforme Certidão de Remissão nº 168/DIRF/2008, extraída do Processo nº 18-0778/2008 da Prefeitura Municipal desta Capital - Secretaria Municipal de Regularização Fundiária - SEMUR em 28 de março de 2008, assinada pelas Srªs Maria do Rosário Brito - Chefe de Divisão de Registro Fundiário e Mônica C. Pereira Silva - Diretora do Departamento de Regularização Fundiária, fica o imóvel objeto da presente matrícula "REMIDO" ao detentor do domínio útil do mesmo Sr. Júlio Gomes Sardinha Neto . Emolumentos: R$ 50,56; FUJU: R$ 5,06; Total: R$ 55,62. Protocolado sob nº 97051, em 14/08/2008. O Escrevente, Jaime César Queiroz de Souza. O Oficial Sub., Guilherme Silva Bueno.

R-09-33.760. Em 18 de agosto de 2008. Transmitente: JULIO GOMES SARDINHA NETO, analista de sistema, C.I. 273908-SSP-RO, CPF 277.284.202-91 e seu cônjuge ROSANE SANCHEZ SARDINHA, funcionária pública, C.I. 4.524.756-2 -SSP-PR, CPF 738.953.859-72, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 19, n° 1.515, Bairro Jardim das Mangueiras I, na cidade de Porto Velho-RO, sendo representado na lavratura por sua bastante procuradora Roseane Sanchez Sardinha, acima qualificada. Adquirentes: VERONICA FERNANDES RAMALHO TEIXEIRA, representante comercial, C.I. 712284-SSP-RO, CPF 687.495.702-34, casada com o Sr. MARCELO REIS TEIXEIRA, sob o regime de comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Capitão Natanael Aguiar, n° 1515, Bairro Agenor de Carvalho, na cidade de Porto Velho -RO. Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício, na cidade de Porto Velho/RO, nas Notas da Tabeliã Helena Soares Oliveira Carvajal, no Livro nº 0085-E, às fls. 031, em 14/07/2008. Valor: R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais). Foram apresentados por ocasião da lavratura os seguintes documentos: Imposto de Transmissão "Inter Vivos" autenticado mecanicamente pela Caixa Econômica Federal, agência desta Capital, aos 28/03/2008, a favor da Prefeitura do Município de Porto Velho/RO, sobre valor base de cálculo de R$ 35.096,67, conforme Documento de Arrecadação Municipal-DAM

Continua na Página 2 Verso

Documento válido somente com Selo Digital (Provimento 002/2013). Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MA8V2-394UE-UFWQC-P9CGT.

1º Serviço Registral de Porto Velho - RO

Registrador Interino: Luciano Moraes Alves
Oficial Substituto: Stefanny Fernanda dos S. Kotti

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

guia nº 20460434, expedida aos 28/03/2008; Certidões expedidas aos 10/07/2008, pelo Distribuidor Estadual; Certidões nºs 26011-1 e 26012-1, expedidas aos 10/07/2008, pela Justiça Federal; Certidão de Remissão de Foros, expedida aos 28/03/2008, pela SEMMUR. Dispensada na lavratura a CND da Caerd, tendo as partes declarado que o imóvel objeto da presente matrícula não tem fornecimento de água da mesma. A outorgada compradora dispensou na lavratura a Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Urbano, expedida pela Prefeitura desta Municipalidade. Pelos outorgantes ainda foi dito na lavratura que individualmente como empregadores não são nem nunca foram contribuintes obrigatórios da Previdência Social. **Foi emitida por ocasião da lavratura a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI.** Condições: responder pela evicção de direito. Emolumentos: R$ 263,48; FUJU: R$ 26,35; Total: R$ 289,83. Protocolado sob nº 97052, em 14/08/2008. O Escrevente, Jaime César Queiroz de Souza. O Oficial Sub., Guilherme Silva Bueno.

AV-10-33.760. Em 18 de agosto de 2008. Atualização da Inscrição Cadastral. A requerimento de parte interessada datado de 23 de junho de 2008, instruído com a Certidão Narrativa nº 351/DIRF/2008, extraída do Processo nº 18-0778/2008 da Prefeitura Municipal desta Capital - Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e Habitação - SEMUR em 28 de março de 2008, assinada pelas Srªs Maria do Rosário Brito - Chefe de Div. de Reg. Fundiário e Mônica C. Pereira Silva - Diret. de Deptº de Regularização Fundiária, fica constando que a Inscrição Cadastral do Imóvel objeto da presente matricula que era a de nº 000-022-398, passa a ser atualmente a seguinte: 01.12.088.0285.001. Lote nº 0285, Quadra nº 088, setor 12; Situado na Rua Capitão Natanael Aguiar nº 1.515, Bairro Agenor Martins de Carvalho; E que os limites que eram: Frente, com a Rua 19; Fundos, com o lote nº 429; Lado direito, com o lote nº 397; e Lado esquerdo, com o lote nº 399, passam a ser atualmente os seguintes: ao Norte, com o lote nº 0270; ao Sul, com o lote nº 0300; a Leste, com a Rua Capitão Natanael Aguiar; e a Oeste, com o lote nº 0450. Emolumentos: R$ 50,56; FUJU: R$ 5,06; Total: R$ 55,62. Protocolado sob nº 97051, em 14/08/2008. O Escrevente, Jaime César Queiroz de Souza. O Oficial Sub., Guilherme Silva Bueno.

AV-11-33.760. Em 09 de março de 2018. **Indisponibilidade**. De acordo com a Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade nº 201803.0911.00462503-IA-820, expedido eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 09/03/2018 às 11:07:42h, extraído do Processo nº 00004597020175140008 por ordem do Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 14ª Região - 8ª Vara do Trabalho de Porto Velho/RO - Ivanete Felício dos Santos Souza, 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 158958, em 09/03/2018. Selo Isento Digital de Fiscalização nº A8AAB34634-8950B. O Escrevente, Roberto R. Holanda. O Oficial Registrador, Décio José de Lima Bueno.

AV-12-33.760. Em 27 de maio de 2019. **Cancelamento de Indisponibilidade**. De acordo com a Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade - Protocolo de Cancelamento nº 201810.1110.00619231-TA-610, expedido eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 11/10/2018 às 10:50:12h, extraído do Processo nº 00004597020175140008 por ordem do Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 14ª Região - 8ª Vara do Trabalho de Porto Velho/RO - Ivanete Felício dos Santos Souza, fica cancelada a indisponibilidade averbada sob o nº **11** da presente matrícula. Emolumentos: R$ 37,31; FUJU: R$ 7,46; FUNDEP: R$ 2,80; FUNDIMPER: R$ 2,80; FUMORPGE: R$ 2,80; Selo: R$ 1,08; Total: R$ 54,25. Protocolado sob nº 166191, em 13/05/2019. Selo Digital de Fiscalização nº A8AAS34618-9EB1B. O Escrevente, Roberto R. Holanda. O Oficial Registrador, Décio José de Lima Bueno.

Continua na Página 3

Documento válido somente com Selo Digital (Provimento 002/2013). Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MA8V2-394UE-UFWQC-P9CGT.

1º Serviço Registral de Porto Velho - RO

Registrador Interino: Luciano Moraes Alves
Oficial Substituto: Stefanny Fernanda dos S. Kotti

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

AV-13-33.760. Em 27 de maio de 2019. **Averbação de Alteração de Estado Civil**. A requerimento da proprietária datado de 10 de Maio de 2019, instruído com a Certidão de Casamento - Matricula nº 096040 01 55 2005 2 00001 135 0000135 17 emitida em 03/05/2019 pelo 4º Oficio de Notas e Registro Civil da Comarca de Porto Velho/RO, onde consta na mesma a seguinte averbação: Averbação nº 01 - Conforme Mandado Judicial expedido nos autos nº 1101136-89.2014.8.22.0601, arquivado sob o nº 2699, procedo à margem do termo de casamento proferida pela Exma. Srª. Drª. Sandra Aparecida de Frias Torres, Juíza de Direito dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais da Comarca de Porto Velho/RO, transitada em julgado em 26/06/2014, foi decretado o Divórcio do casal, o cônjuge virago voltará a usar o nome de solteira: **Verônica Fernandes Ramalho**. Nada mais. Porto Velho/RO, 30/09/2014. Passando desta forma o estado civil da Srª. **VERÔNICA FERNANDES RAMALHO** e do Sr. **MARCELO REIS TEIXEIRA** a ser "**Divorciados**". Emolumentos: R$ 37,31; FUJU: R$ 7,46; FUNDEP: R$ 2,80; FUNDIMPER: R$ 2,80; FUMORPGE: R$ 2,80; Selo: R$ 1,08; Total: R$ 54,25. Protocolado sob nº 166191, em 13/05/2019. Selo Digital de Fiscalização nº A8AAS34620-AA362. O Escrevente, Roberto R. Holanda. O Oficial Registrador, Décio José de Lima Bueno.

R-14-33.760. Em 07 de junho de 2019. **Partilha**. **Transmitente**: **MARCELO REIS TEIXEIRA**, brasileiro, divorciado, filho de Luis Carlos Teixeira e Agrolandina Reis Teixeira, nascido em 07/05/1962, CPF 260.429.911-91, residente e domiciliado na cidade de Porto Velho-RO. **Adquirente**: **VERÔNICA FERNANDES RAMALHO**, brasileira, divorciada, representante comercial, filha de Manoel Aparecido Ramalho e Maria Zeli Fernandes Ramalho, nascida em 26/02/1981, C.I. 712.284-SSP-RO, CPF 687.495.702-34, residente e domiciliada na cidade de Porto Velho-RO. **Título**: **Carta de Sentença - Ata de Audiência datada de 26/06/2014, extraída do Processo nº 1101136-89.2014.8.22.0601, Classe Divórcio Imediato pelo Juizado Especial - Poder Judiciário do Estado de Rondônia, assinado pela Exma. Srª. Drª. Sandra Aparecida Silvestre de Frias Torres, MMª. Juíza de Direito**. **Valor: R$ 33.135,19 (trinta e três mil, cento e trinta e cinco reais e dezenove centavos)**. Foi recolhido o Imposto de Transmissão Causa Mortis Doação - ITCMD em favor do Estado de Rondônia - Secretaria de Estado de Finanças - Coordenadoria da Receita Estadual em 09/05/2019, sendo 01 Guia no valor de R$ 662,70 autenticada pela Caixa Econômica Federal - CEF, agência desta Capital, sob o valor base de cálculo de R$ 33.135,19; Declaração de Informações Econômico Fiscais - DIEF / ITCMD, Número do Protocolo: 20194200102921; Código de autenticidade: XSRH48; Fato Gerador: Doação; Data de Envio: 09/05/2019; bem como apresentada às certidões exigidas por Lei. De acordo com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça de 25/07/2014, foi consultada por ocasião do **Registro** a base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB e na consulta realizada em 07/06/2019 foi verificado que não consta indisponibilidade em nome do transmitente, no qual foi gerado o Relatório de Consulta de Indisponibilidade com o código HASH nº d386. b133. 380f. 4a11. 0823. e7ae. 66d2. d987. f385. 5923. **Foi emitida por ocasião do registro a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI.** Condições: as constantes do referido Formal. Emolumentos: R$ 293,69; FUJU: R$ 58,74; FUNDEP: R$ 22,03; FUNDIMPER: R$ 22,03; FUMORPGE: R$ 22,03; Selo: R$ 1,08; Total: R$ 419,60. Protocolado sob nº 166190, em 13/05/2019. Selo Digital de Fiscalização nº A8AAS35484-D21A2. O Escrevente, Roberto R. Holanda. O Oficial Registrador, Décio José de Lima Bueno.

R-15-33.760. Em 28 de junho de 2019. **Venda e Compra**. Pela **Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 3º Ofício, na cidade de Porto Velho/RO, nas Notas do Tabelião José Gentil da Silva, no Livro nº 112-N às fls. 134/135 em 12/06/2019**, **a proprietária VERONICA FERNANDES RAMALHO**, brasileira, divorciada, autônoma, filho de Manoel Aparecido Ramalho e Maria Zeli Fernandes Ramalho, nascido em 26 de fevereiro de 1981, C.I. 712284-SSP-RO, CPF 687.495.702-34, residente e domiciliada na Rua Festejos n° 3513, Bairro Costa e Silva, na cidade de Porto Velho -RO, **vendeu** o imóvel objeto da presente matricula, a **CARLA FERREIRA GOMES**, brasileira, solteira, enfermeira, filha de Jose Ferreira Gomes Filho e Idelda Gomes Ferreira, nascida em 11 de novembro de 1980, C.I. 356899-SSP-AC, C.I. Profissional nº 223.643-COREN/RO, CPF

Continua na Página 3 Verso

Documento valido somente com Selo Digital (Provimento 002/2013). Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MA8V2-394UE-UFWQC-P9CGT.

1º Serviço Registral de Porto Velho - RO

Registrador Interino: Luciano Moraes Alves
Oficial Substituto: Stefanny Fernanda dos S. Kotti

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

677.284.562-53, residente e domiciliada na Rua Natanael Aguiar n° 1515, Bairro Agenor Martins de Carvalho, na cidade de Porto Velho-RO, pelo valor de **R$ 70.000,00 (setenta mil reais)**. Foi recolhido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em 11/06/2019, conforme Documento de Arrecadação Municipal / DAM - Guia nº 29900231 no valor de R$ 1.512,77 sobre o valor base de cálculo de R$ 70.000,00; bem como apresentada às certidões exigidas por Lei. De acordo com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça de 25/07/2014, foi consultada por ocasião do **Registro** a base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB e na consulta realizada foi verificado que não consta indisponibilidade em nome da transmitente, no qual foi gerado o Relatório de Consulta de Indisponibilidade com o código HASH nº c7be. c9e6. 10b2. d776. f659. 969d. a581. d203. 9cbd.df4f. **Foi emitida na lavratura a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI. Demais condições, às constantes na referida escritura**. Emolumentos: R$ 684,56; FUJU: R$ 136,91; FUNDEP: R$ 51,34; FUNDIMPER: R$ 51,34; FUMORPGE: R$ 51,34; Selo: R$ 1,08; Total: R$ 976,57. Protocolado sob nº 166776, em 12/06/2019. Selo Digital de Fiscalização nº A8AAS36819-B23C1. A Escrevente, Alcineide Mendes Brito. A Oficiala Substituta, Caroline Braga de Almeida.

"Certifico que o imóvel objeto desta certidão encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, conferindo o teor do presente documento com os dados arquivados eletronicamente neste Serviço Registral." Conforme, Decreto 93240, Art. 1º, IV, de 09/09/86, válida por 30 dias. Porto Velho-RO, 23 de setembro de 2021.

Bel. LUCIANO MORAES ALVES
Registrador Interino
Portaria nº 045/2021-CGJ

Emolumentos e Custas:
(Lei 301, de 21/12/90)

Guia número	149909
Emolumentos	R$ 22,06
Custas	R$ 4,41
FUNDEP	R$ 0,88
FUNDIMPER	R$ 1,65
FUMORPGE	R$ 0,66
Selo	R$ 1,18
TOTAL	R$ 30,84

Certidão conferida e emitida em 23/09/2021 14:22 por Matheus de Morais Braga

Poder Judiciário do Estado de Rondônia
Selo Digital de Fiscalização nº
A8AAZ38309-F0AF2
Consulte a Validade em:
www.tjro.jus.br/consultaselo/

CERTIDÃO EMITIDA ELETRÔNICAMENTE - CÓPIA ELETRÔNICA

Documento válido somente com Selo Digital (Provimento 002/2013). Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MA8V2-394UE-UFWOC-P9CGT.

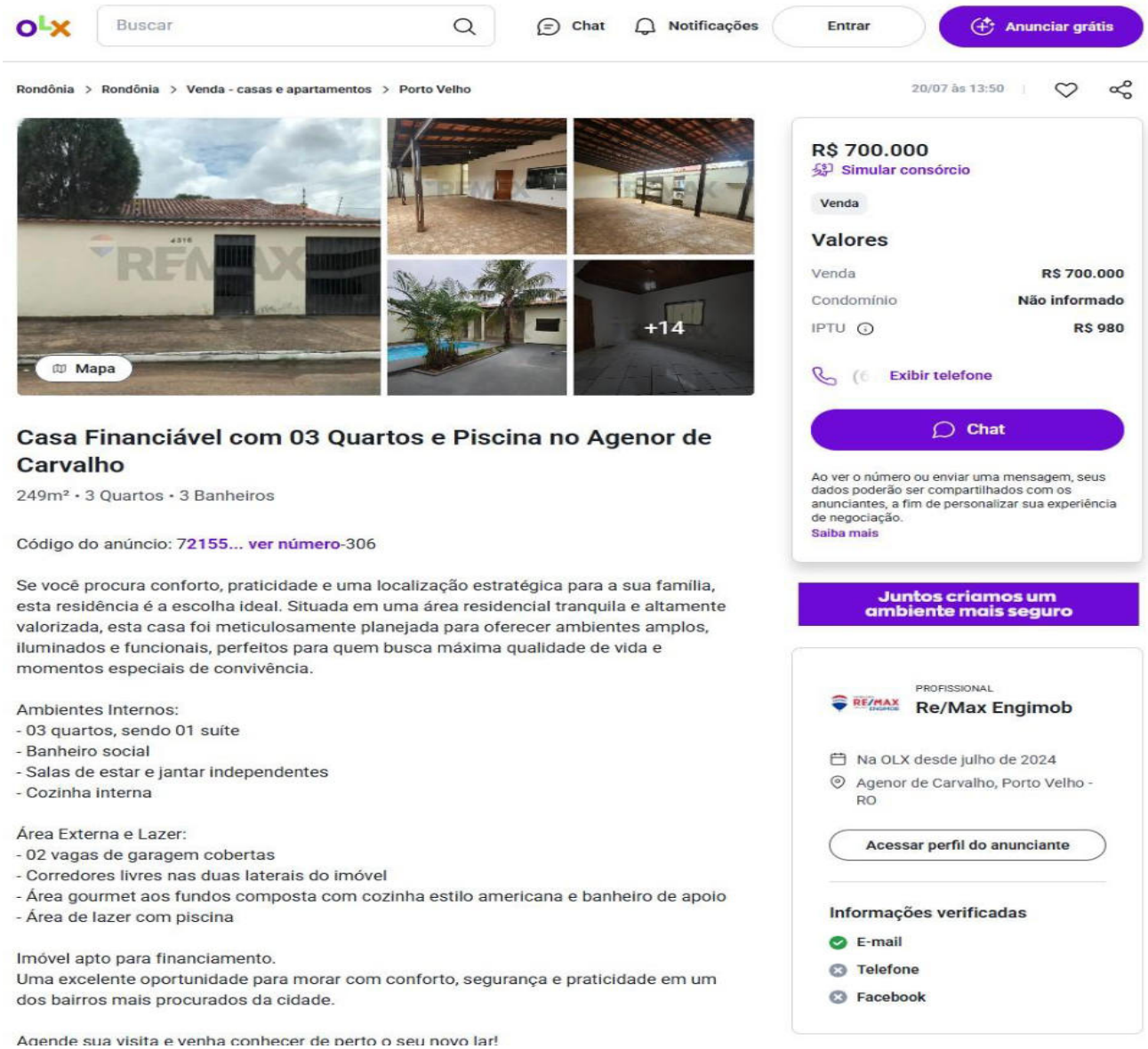
ANEXO II –LOCALIZAÇÃO







ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS



ANEXO IV – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

I. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.

II. Não foram tomadas medidas nos imóveis e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza.

III. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da T&S Engenharia. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a T&S Engenharia não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.

IV. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação dos imóveis.

V. A T&S Engenharia reserva-se o direito de rever o laudo caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização dos imóveis.

VI. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a T&S Engenharia não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

VII. Os avaliadores da T&S Engenharia declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.

VIII. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A T&S Engenharia não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.

IX. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

X. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

XI. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

XII. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.