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: 05.017.005.00, Lote: 005.00, Quadra: 17, Setor: 05, localizado na Rua Chico Mendes (frente), esquina com a Rua Sete de Setembro (lateral), com área total de 825 m², conforme ficha anexa.

O imóvel está cercado por muros em alvenaria e portões de ferro, possui edificação do tipo residencial ampla, de aproximadamente 190 m², construída predominantemente em madeira, banheiros e anexo em alvenaria, piso em cerâmica, forro de madeira e cobertura com telhas de barro.

Diante das características do imóvel, a avaliação deve ser realizada por pesquisas de preço médio de valor de mercado no tocante ao terreno, bem como arbitramento de valor no tocante a edificação, em razão de seu padrão construtivo e conservação.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada na data de 05 de abril de 2026.

5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel está localizado no bairro Cidade Alta, 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 nas proximidades, encontram-se pavimentadas. O imóvel é servido por rede de distribuição de água e energia elétrica, porém não dispõe de rede 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 conservação da edificação e as demais características verificadas *in loco*, tenho por bem avaliar o imóvel objeto do presente mandado em **R$ 194.875,00** (cento e noventa e quatro mil e oitocentos e setenta e cinco 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

Usuário: 850.***.***-53
Data: 02/03/2026 11:58
Sistema CECAM
Exercicio: 2026

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

ovel: 4003 **Inscrição Imóvel : 05.017.005.00**
Inscrição Anterior:

dereço : 16 - RUA - CHICO MENDES Nr.4191
dar : Apto/Sala :
mplemento :
irro : CIDADE ALTA
adra/Lote(Fiscal) :017 / 005.00 CEP : 76935-000
teamento : 1 - SAO FRANCISCO
adra/Lote (Loteamento) : 017 / 005.00
neamento : /
Total Sub-Lotes: 0
gistro Número : Cartório :
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 : RUA - CHICO MENDES Nr. 4191
dar : Apto/Sala :
mplemento :
irro : CIDADE ALTA CEP : 76935-000
: RO Cidade : SAO FRANCISCO DO GUAPORE

dos do Terreno

ea Terreno	: 825,00	Area Construida	: 132,00
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	: 132,00
tor Gleba	: 0,0000	Fator Obsolescencia	: 0,0000
tor Caract. Terreno	: 0,0000	Categoria	: SIMPLES
tor Testada	:	Edificação Secundaria	:
na	: 1 ZONA 1	Classe	: 1 - SIMPLES
tor	: 5 - SETOR 5	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 2 – Rua Chico Mendes, Esquina com Rua Sete de Setembro






5 de abr. de 2026 18:16:02
12°3'30,828"S 63°34'6,84"W
4354 Rua Chico Mendes
São Francisco do Guaporé
Rondônia


5 de abr. de 2026 18:16:21
12°3'31,134"S 63°34'7,08"W
4354 Rua Chico Mendes
São Francisco do Guaporé
Rondônia