



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Lote 01 da Gleba 23, Gleba Conceição, Setor São Domingos do PF/Guajará-Mirim, localizado no município de Costa Marques, Rondônia (RO), Brasil.

RESUMO

Data da avaliação	24 de outubro de 2025.
Objeto	Imóvel Rural
Finalidade	Determinar valor de mercado.
Metodologia(s)	Método comparativo de dados de mercado. e acordo com a ABNT 14.653.
Localização	Lote 01 da Gleba 23, Gleba Conceição, Setor São Domingos do PF/Guajará-Mirim, localizado no município de Costa Marques, Rondônia (RO), Brasil.
Áreas	▪ Área Total: 48,4000 Ha (quarenta e oito hectares e quarenta ares) ▪ Área Consolidada: 28,6800 Ha (vinte e oito hectares e sessenta e oito ares) ▪ Área de preservação legal: 2,4400 (Dois hectares e quarenta e quatro ares)
Documentação	Matrícula nº 2.294
Avaliação	R\$ 1.642.772,31 (Um milhão seiscentos e quarenta e dois mil setecentos e setenta e dois reais e trinta e um centavos).

SUMÁRIO

RESUMO	1
SUMÁRIO	2
INTRODUÇÃO	3
SOLICITANTE	3
EQUIPE TÉCNICA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
AVALIAÇÃO	3
CONCLUSÃO	5
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	6
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO	11
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS	13
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	14

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 2.294, datada em 14 de dezembro de 2023, Comarca de Costa Marques - RO com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 21/10/2025

Data da Visita: 24/10/2025

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se localiza o imóvel rural apresenta relevo predominantemente plano, com altitudes entre 100 e 300 metros, favorecendo a mecanização agrícola. O solo é composto por Neossolos Litólicos distróficos e afloramentos rochosos, e o clima é equatorial úmido, com temperaturas médias de 26 °C e alta umidade relativa. A “friagem”, fenômeno climático típico da região norte, pode causar quedas bruscas de temperatura, chegando a 15 °C. A pluviometria anual alcança até 2.100 mm, com chuvas concentradas entre setembro e maio.

A infraestrutura pública urbana em Costa Marques é considerada boa, com acesso por estradas pavimentadas e não pavimentadas em ótimo estado de conservação, além de rede elétrica disponível. A economia local é baseada na pecuária de corte e leite, agricultura (arroz, soja, milho e café), piscicultura e extrativismo florestal. A estrutura fundiária é diversificada, abrangendo desde grandes propriedades até pequenos produtores familiares. O relevo e os recursos naturais da região oferecem boas perspectivas para o desenvolvimento agropecuário.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote Rural 01-A (um "a"), Gleba 23, Gleba Conceição, Setor São Domingos, PF Guajará Mirim, com área de 48.4000ha (quarenta e oito hectares e quarenta ares), localizado no município de Costa Marques-RO. DESCRIÇÃO DO PERIMETRO: inicia-se a descrição deste perímetro no marco M-01, definido pelas coordenadas E 378.695,50m e N 8.640.791,22m confrontando com as terras de domínio da união, separado pela linha-k com azimute 89°12'53'

e distância de 430,54m até o marco M-02, definido pelas coordenadas E 379.125,99m e N: 8.640.797.57m, confrontando com o Lote 03 da Gleba 23, com azimute de 178°34'40" e distância de 1.087,33m até o marco M-02A, definido pelas coordenadas E 379.152,98m e N: 8.639.710,58; confrontando com o lote 01-B da Gleba 23, com azimute 269°17'35" e distância de 460,21m até o marco M-01A, definido pelas coordenadas E: 378.692,81m e N 8.639.704,90m, confrontando com o lote 01 da gleba 24, separado pela linha-I com azimute 00°08'31" e distância de 1.086,33m até o marco M-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema

A atividade foco do proponente é bovinocultura na modalidade de corte com as fazes de Cria, Recria e Engorda. Utilizando o imóvel avaliando como auxílio para as atividades econômicas praticadas, além da pastagem formada por Brachiaria. A vegetação do imóvel é composta por pastagem plantada e por poucas árvores distribuídas dentro a propriedade, de acordo com informações obtidas in loco e por meio de geotecnologias. Sendo 28,6800Há composta por pastagem.

A propriedade conta com algumas nascentes que ajudam no fornecimento de água para os bovinos. Tendo como principal recurso hídrico o Rio São Domingos. Como observado in loco, o relevo do imóvel é constituído por planícies fluviais e planaltos de baixas altitudes, com poucos aforamentos rochosos. A propriedade conta com poucas benfeitorias, por ser uma propriedade nova que vem sendo desenvolvida pelo produtor, sendo estas: cercas com repartições, bebedouros e cocheiras. Contando com aproximadamente 11 quilômetros de cercas, contando com as repartições nela existente. O trabalho realizado na propriedade é o manejo do solo, para evitar a proliferação de insetos e pragas e a reforma de cerca quando necessário.

AVALIAÇÃO

A determinação da metodologia a ser adotada leva em conta diversos fatores intrinsecamente 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\$ 1.642.772,31 (Um milhão seiscientos e quarenta e dois mil setecentos e setenta e dois reais e trinta e um centavos).**

- Sendo uma média de **R\$ 33.746,35 (Trinta e três mil setecentos quarenta e seis reais e trinta e cinco centavos)** por cada Hectare (levando em conta as benfeitorias).

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\$ 1.478.495,08 (Um milhão quatrocentos e setenta e oito mil quatrocentos e noventa e cinco reais e oito centavos).**

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: 2025.10.24 09:35:35 -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: 2025.10.24 09:35:48
-03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I-DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE COSTA MARQUES – ESTADO DE RONDÔNIA
LUCAS GERASEEV PINHEIRO MACHADO – OFICIAL
Avenida Chianca, Nº. 1900, Centro - Costa Marques-RO CEP. 76.937-000 - Fone (69) 3651-3712



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
CNM: 096115.2.0002294-41

Lote Rural 01-A (um "a"), Gleba 23, Gleba Conceição, Setor São Domingos, PF Guajará Mirim, com área de 48,4000ha (quarenta e oito hectares e quarenta ares), localizado no município de Costa Marques-RO. DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: inicia-se a descrição deste perímetro no marco M-01, definido pelas coordenadas E: 378.695,50m e N 8.640.791,22m; confrontando com as terras de domínio da união, separado pela linha – k com azimuth 89°12'53" e distância de 430,54m até o marco M-02, definido pelas coordenadas E: 379.125,99m e N: 8.640.797,57m, confrontando com o Lote 03 da Gleba 23, com azimuth de 178°34'40" e distância de 1.087,33m até o marco M-02A, definido pelas coordenadas E: 379.152,98m e N: 8.639.710,58; confrontando com o lote 01-B da Gleba 23, com azimuth 269°17'35" e distância de 460,21m até o marco M-01A, definido pelas coordenadas E: 378.692,81m e N: 8.639.704,90m; confrontando com o lote 01 da gleba 24, separado pela linha-L com azimuth 00°08'31" e distância de 1.086,33m até o marco M-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico central 63 WGr, fuso 20S, tendo como datum o SIGAS 2000. CONDIÇÕES: **Fica fazendo parte integrante desta matrícula os termos de responsabilidade de Averbação de Reserva Legal (TRARL), e Termo de Responsabilidade de Manutenção de Florestal Manejada, constantes da R-2 e R-4 da matrícula 764.** ORIGEM: matrícula 764 Livro 02 ficha 01 desta serventia: PROPRIETÁRIOS: **CLAUDOMIRO BESAGIO LOPES**, brasileiro, divorciado, agricultor, nascido em 20/11/1961, filho de Benito Lopes e Idalina Besagio Lopes, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02375689050 DETRAN/RO, expedida em 30/01/2017, inscrito no CPF/MF sob nº 445.327.339-87, e-mail não informado, residente e domiciliado na Rua Ari Baldur Tortora, 3309, Porto Feliz, Machadinho D' Oeste e **SUELY COSTA LOPES**, brasileira, divorciada, autônoma, nascida em 05/10/1965, filho de Carlos Paulinho da Costa e Maria da Silva Costa, portador da CIRG mº 1147709 – SESDC/RO, expedida em 19/05/2009 e CPF/MF 648.680.879-91, e-mail não informado, residente e domiciliado na Avenida Baldur, 3309, Machadinho D' Oeste-RO. O imóvel encontra-se cadastrado no **INCRA Sob o CCIR Nº 001.090.145.475-8**, Nº Mód. Rurais: 0,00, módulo rural(ha) 0,0000 Nº Fração Mínima Parcelamento: 4,00 ha, Nº módulos Fiscais 1,5092; módulo Fiscal 60,0000 Área total: 90,5545ha, conforme Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2021, e na **Receita Federal Sob nº NIRF: 6.015.608-2** O referido é verdade, dou fé. Costa Marques, 03 de novembro de 2021. Eu, Jonhatan Melo de Brito - Registrador Interino

R-1-2.294. DATA: 03 de novembro de 2021. PROTOCOLO: 14.773, de 29/10/2021. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: CLAUDOMIRO BESAGIO LOPES, brasileiro, divorciado, agricultor, nascido em 20/11/1961, filho de Benito Lopes e Idalina Besagio Lopes, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02375689050 DETRAN/RO, expedida em 30/01/2017, inscrito no CPF/MF sob nº 445.327.339-87, e-mail não informado, residente e domiciliado na Rua Ari Baldur Tortora, 3309, Porto Feliz, Machadinho D' Oeste e **SUELY COSTA LOPES**, brasileira, divorciada, autônoma, nascida em 05/10/1965, filho de Carlos Paulinho da Costa e Maria da Silva Costa, portador da CIRG mº 1147709 – SESDC/RO, expedida em 19/05/2009 e CPF/MF 648.680.879-91, e-mail não informado, residente e domiciliado na Avenida

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE COSTA MARQUES – ESTADO DE RONDÔNIA

LUCAS GERASEEV PINHEIRO MACHADO – OFICIAL

Avenida Chianca, N°. 1900, Centro - Costa Marques-RO CEP. 76.937-000 - Fone (69) 3651-3712

Baldur, 3309, Machadinho D' Oeste-RO, neste ato representado por sua bastante procuradora por meio do e-notariado, plataforma remota a Srª **ANGELINE LUIZA BIZZO NOGUEIRA**, brasileira, solteira, autônoma, nascida em 12/12/1991, filha de Airson Rodrigues Nogueira e Evelin Bizzo, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 05141581568 DETRAN/RO, expedida em 03/06/2015 e CPF/MF nº 004.937.292-08, e-mail não informado, residente e domiciliada na rua Goiânia, 1731, Nova Brasília, Ji-Paraná-RO, conforme certidão emitida em 06/10/2021, da procuração lavrada em 24/01/2020, no Tabelionato de Notas de Machadinho D' Oeste, no Livro 123-p, FLS 034. **ADQUIRENTES: RODRIGO MIRANDA DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, pecuarista, nascido em 16/07/1988, filho de Artur Miranda Neto e Marizia Balbina Miranda, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04001673887 – DETRAN/RO, expedida em 16/09/2020, e inscrito no CPF/MF sob nº **931.345.762-87** residente e domiciliado na BR 429, KM 10, Linha 23, km 30, Costa Marques-RO. **IMÓVEL:** O todo descrito nesta matrícula. **ORIGEM:** A citada na matrícula. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda datada de 14 de outubro de 2021, lavrada no Tabelionato de Notas de São Francisco do Guaporé-RO, no livro 14-E, fls. 020/022. **VALOR: R\$ 144.179,72** (Cento e quarenta e quatro mil, cento e setenta e nove reais e setenta e dois centavos). **NOTA:** Foi Recolhido o ITBI nos cofres da prefeitura Municipal de Costa Marques-RO; o imóvel encontra-se cadastrado no **INCRA Sob o CCIR Nº 001.090.145.475-8**, Nº Mód. Rurais: 0,00, módulo rural(ha) 0,0000 Nº Fração Mínima Parcelamento: 4,00 ha, Nº módulos Fiscais 1,5092; módulo Fiscal 60,0000 Área total: 90,5545ha, conforme Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2021, e na **Receita Federal Sob nº NIRF: 6.015.608-2**; foi emitida a **DOI**. Emolumentos avaliados e calculados conforme valor de avaliação do imóvel que é de 212.029,26 (duzentos e doze mil, vinte e nove reais e vinte e seis centavos) conforme constou na referida Escritura Pública de Compra e Venda. O referido é verdade, dou fé. Costa Marques, 03 de novembro de 2021. Eu, Jonhatan Melo de Brito - Registrador Interino. Emol: R\$ 1.605,93, Custas: Fuju: R\$ 321,19, Fundep: R\$ 64,24. Fundimper: R\$ 120,44. Fumorpge: R\$ 48,18. Selo: R\$ 1,18 Total: R\$ 2.161,16. Selo Digital de Fiscalização nº H7AAC32038-E99E9.

R-2-2.294. DATA: 09 de dezembro de 2021. PROTOCOLO: 14.896, de 09/12/2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMITENTE/DEVEDOR/GARANTIDOR HIPOTECANTE: RODRIGO MIRANDA DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, pecuarista, portador da cédula de identidade RG nº 000968303-SESDC-RO, inscrito no CPF/MF nº 931.345.762-87, residente e domiciliado no Linha 02 B, Vitoria da União, na cidade de Corumbiara-RO. **FIDUCIÁRIO/CREDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DE UNIRONDÔNIA LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 01.664.968/0001-85, por sua agência de Ji-Paraná/RO. **ALIENAÇÃO: Em alienação fiduciária de 70% (setenta por cento) parte fracionada do imóvel Lote Rural 01-A (um "a"), Gleba 23, Gleba Conceição, Setor São Domingos, PF Guajará Mirim, com área de 48,4000ha (quarenta e oito hectares e quarenta ares), localizado no município de Costa Marques-RO, imóvel objeto desta matrícula, fica alienado 70 % (setenta por cento) do referido imóvel nos termos para efeitos dos artigos 22 e seguintes da lei 9.514/97. TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 217940**, emitida em 07 de Dezembro de 2021, em Ji-Paraná/RO, cuja via não negociável fica arquivada neste serviço e faz parte integrante deste registro. **VALOR DA**

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE COSTA MARQUES – ESTADO DE RONDÔNIA

LUCAS GERASEEV PINHEIRO MACHADO – OFICIAL

Avenida Chianca, Nº. 1900, Centro - Costa Marques-RO CEP. 76.937-000 - Fone (69) 3651-3712



OPERAÇÃO: R\$1.149.000,00 (um milhão e cento e quarenta e nove mil reais).
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: Para efeito do disposto do artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, fica avaliado o referido imóvel em R\$ 1.149.940,61 (um milhão e cento e quarenta e nove mil e novecentos quarenta reais e sessenta e um centavos).
VENCIMENTO FINAL: 13/11/2023. **PRAÇA DO PAGAMENTO:** no local da emissão da cédula. Certifico ainda que foi consultado no site www.indisponibilidade.org.br, tendo como resultado negativo, gerando os seguintes códigos hash: **e12c.70c6.6e2d.0303.f2b6. 2f18.24bd.9473.7e8b.d0d1.** **Notas:** Obrigam-se as partes pela demais cláusulas e condições, anexo do Instrumento ora registrado, sendo que fica uma via não negociável arquivada nesta Serventia, e que faz parte integrante do registro. (a.a) **RODRIGO MIRANDA DE ALMEIDA.** O referido é verdade, dou fé. Costa Marques, 09 de dezembro de 2021. Eu, Eva Lucia Ribeiro Piogê - Registradora Substituta. Emolumentos avaliados e calculados conforme código 302,"k", da Tabela III do provimento da CGJ/RO nº 007/2021, sendo o valor R\$1.149.000,00. Emol: R\$237,50, Custas: Fuju: R\$11,32, Selo: R\$1,18 Selo digital de Fiscalização nº H7AAC32374-75353. Total: R\$250,00.

Av-3-2.294. DATA: 14 de dezembro de 2023. PROTOCOLO: 16.582, de 14/12/2023. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pelo instrumento particular datado de 10/12/2023, a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS UNIRÔNDIA LTDA**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** constante do **R.2** desta matrícula. O referido é verdade, dou fé. Costa Marques, 14 de dezembro de 2023. Eu, Daiane de Almeida Gondim - Registradora Substituta. Emol: R\$ 47,72, Custas: Fuju: R\$ 9,54, Fundep: R\$ 1,91. Fundimper: R\$ 3,58. Fumorpge: R\$ 1,43. Selo: R\$ 1,39. Total: R\$ 65,57. Selo Digital de Fiscalização nº H7AAC37559-312B8.

R-4-2.294. DATA: 14 de dezembro de 2023. PROTOCOLO: 16.583, de 14/12/2023. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – Pela Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 319704, emitida em 13/12/2023, em Ji-Paraná/RO, **RODRIGO MIRANDA DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, produtor agropecuário, portador da carteira nacional de habilitação nº 04001673887 DETRAN/RO, inscrito no CPF/MF nº **931.345.762-87**, residente e domiciliado no Sítio Linha 23, Gleba 23, Setor Serra Reis, s/n, São Domingos, Costa Marques/RO, transmitiu por **ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** o imóvel objeto desta matrícula, à **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS UNIRONDÔNIA LTDA - SICOOB UNIRONDÔNIA**, com sede na avenida Calama, nº 2468, São João Bosco, Porto Velho/RO, inscrita no CNPJ sob nº 01.664.968/0001-85, para garantia do valor da operação (incluindo despesas financiadas, se houver) R\$1.190.215,51 (um milhão, cento e noventa mil, duzentos e quinze reais e cinquenta e um centavos), referente ao financiamento concedido pela credora, a ser amortizado em 03 parcelas, com vencimento da operação em 28/04/2025, compreendendo a prestação calculada segundo o sistema de amortização TABELA PRICE, com juros de mora 2,80% a.m., e praça e local de pagamento a de emissão da cédula, qual seja, Ji-Paraná/RO. As partes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos no título. A fração ideal do imóvel foi avaliada em R\$1.642.772,31 (um milhão, seiscentos e quarenta e dois mil, setecentos e setenta e dois reais e trinta e um centavos). O

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE COSTA MARQUES – ESTADO DE RONDÔNIA

LUCAS GERASEEV PINHEIRO MACHADO – OFICIAL

Avenida Chianca, N°. 1900, Centro - Costa Marques-RO CEP. 76.937-000 - Fone (69) 3651-3712

referido é verdade, dou fé. Costa Marques, 14 de dezembro de 2023. Eu, Daiane de Almeida Gondim - Registradora Substituta. Emol: R\$ 6.285,26, Custas: Fuju: R\$ 1.257,05, Fundep: R\$ 251,41. Fundimper: R\$ 471,39. Fumorpge: R\$ 188,56. Selo: R\$ 1,39. Total: R\$ 8.455,06. Selo Digital de Fiscalização nº H7AAC37560-0DCCB.

Av-5-2.294. DATA: 14 de dezembro de 2023. PROTOCOLO: 16.583, de 14/12/2023.

Nos termos do mesmo instrumento mencionado no R-04, procede-se a presente averbação para constar o **DESDOBRAMENTO DA POSSE**, tornando-se o fiduciante, possuidor direto, e a fiduciária, possuidora indireta da coisa imóvel, nos termos do artigo 1.045 das Diretrizes Gerais Extrajudiciais do Estado de Rondônia - Provimento N. 014/2019-CGJ. O referido é verdade, dou fé. Costa Marques, 14 de dezembro de 2023. Eu, Daiane de Almeida Gondim - Registradora Substituta. Emol: R\$ 47,72, Custas: Fuju: R\$ 9,54, Fundep: R\$ 1,91. Fundimper: R\$ 3,58. Fumorpge: R\$ 1,43. Selo: R\$ 1,39. Total: R\$ 65,57. Selo Digital de Fiscalização nº H7AAC37561-F707F.

Obs. A presente é válida por trinta (30) dias.

Costa Marques/RO, 14 de dezembro de 2023.

 ☐ Lucas Gerasseev Pinheiro Machado Oficial ☒ Daiane de Almeida Gondim Oficialia Substituta ☐ Eva Lucia Ribeiro Piogê Escrevente Autorizada ☐ Marta Maria Miranda de Almeida Escrevente Autorizada ☐ Patricia Duran Franco Escrevente Autorizada ☐ Grace Ellen Moraes Escrevente Autorizada	Emol. :R\$ 25,94 FUJU: R\$ 5,19 Fundep: R\$ 1,04 Fundimper: R\$ 1,95 Fumorpge: R\$ 0,78 Selo: R\$ 1,39 Total: R\$ 36,29	Poder Judiciário do Estado De Rondônia Selo Digital de Fiscalização H7AAC37562-85D66 Confira a validade em www.tjro.jus.br/consultaselo/	
---	---	--	---





Demonstrativo do imóvel
Data de emissão: 11/11/2021

Dados do Imóvel		Situação do cadastro: Ativo
Condição do cadastro:	Aguardando análise	
Condição do PRA:	-	
Registro no CAR:	RO-1100080-618889772C6B492E8B3E6044D23948E2	
Área do imóvel:	48,27 ha	
Módulos fiscais:	0,80	
Município / UF:	Costa Marques / RO	
Centróide:	Lat: 12°17'53" S, Long: 64°06'48,5" O	
Data de registro no SiCAR:	15/10/2021	
Data da análise do CAR:	-	
Data da última retificação:	-	
Cobertura do Solo		
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	-	
Área total de Uso Consolidado	-	
Área total de Servidão Administrativa	-	
Reserva Legal		
Situação da reserva legal:	Não Analisada	
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	-	
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada vetorizada	-	
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	-	
Total de Reserva Legal Declarada pelo proprietário/possuidor	-	
Áreas de Preservação Permanente (APP)		
Área de Preservação Permanente	-	
Áreas de Uso Restrito		
Área de Uso Restrito	-	
Restrições do IR		

Nenhuma restrição encontrada.

ANEXO II – LOCALIZAÇÃO

Saindo do município de Costa Marques - RO na BR - 429 sentindo ao Distrito de São domingos, a 9,15 km aproximadamente percorrendo a BR entrar a direita na Linha que se encontra antes de uma curva fechada pra direita. Seguir na mesma Linha por aproximadamente 16 km. A linha finaliza na Linha 23, pegando então a esquerda por 3km aproximadamente, finalizando na linha já com a propriedade as direitas da Linha.



-Formação de pastos e cercas:



-Recurso hídrico (Represa):



ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS

Chat
Notificações
Entrar
Anunciar grátis

Rondônia > Rondônia > Terrenos, sítios e fazendas > Outras Cidades
10/11 às 05:29

Sítio à Venda com 23 hectares

R\$ 770.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

Exibir telefone

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados aos anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

Fique ligado em nossas dicas para evitar golpes e fraudes

PROFISSIONAL
Terra Rica

Nível Básico

Na OLX desde janeiro de 2022

Costa Marques

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone

Venda de Excelente Sítio com 23 hectares em Costa Marques-RO!

Código do anúncio: SI0062

Venda de Excelente Sítio em Costa Marques-RO!

Não perca essa oportunidade! Sítio com 23 hectares, localizado a apenas 53 km da cidade, às margens da BR-429.

Características da Propriedade:

- Totalmente cercada
- 02 divisões
- Curral
- Terra roxa, ideal para cultivo
- Casa simples

Para mais informações, entre em contato:

Realize seu sonho de ter um espaço rural! -

[Venda de Excelente Sítio com 23 hectares em Costa Marques-RO! - Terrenos, sítios e fazendas - Costa Marques 1353399341 | OLX](#)

ANEXO IV – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, suposições 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.