



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Lote Rural N° 25, da Gleba 06, Gleba Vida Nova, do Projeto Fundiário Jaru Ouro Preto, aceso pela Linha 82, zona rural de JI-PARANÁ (RO).

RESUMO

Data da avaliação	29 de dezembro 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 Rural N° 25, da Gleba 06, Gleba Vida Nova, do Projeto Fundiário Jarú Ouro Preto, aceso pela Linha 82, zona rural de JI-PARANÁ (RO).
Áreas	▪ Área total: 92,1646 ha ▪ Área consolidada: 53,8986 ha ▪ Área de reserva legal: 37,6899 ha ▪ Área de preservação permanente: 3,7674 ha
Documentação	Matrícula nº 4.526
Avaliação	R\$ 2.307.900,00 (Dois milhões trezentos e sete mil e novecentos reais)

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	10
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS	14
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 4.526 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ji-Paraná, Rondônia com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 23/12/2025

Data da Visita: 29/12/2025

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde o imóvel está inserido, em Ji-Paraná (RO), caracteriza-se por relevo predominantemente plano a suavemente ondulado, com solos argilosos de boa fertilidade e abundância de recursos hídricos como igarapés e nascentes. O clima é equatorial úmido, com alta pluviosidade anual, favorecendo a formação de pastagens e a exploração pecuária. A infraestrutura pública inclui rede de energia elétrica, estradas asfaltadas e vicinais encascalhadas, além de transporte escolar, o que garante boas condições de acesso e circulação durante todo o ano.

A base econômica da região é fortemente voltada para a agropecuária, destacando-se a pecuária de corte e leiteira, apoiada por iniciativas locais como o Projeto Leite Rondônia, que introduz tecnologias de manejo reprodutivo e sanitário para pequenos produtores. Além disso, há atividades complementares como piscicultura e produção chacreira, que diversificam a renda rural. O avanço da ocupação urbana tem levado ao desmembramento de lotes menores, mas a vocação agrícola e pecuária permanece predominante, sustentada pela fertilidade das terras e pela presença de programas municipais de assistência ao produtor rural.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel rural avaliado pertence a Geraldo Ney Braga e possui área registrada de 92,1646 hectares. Está situado no Lote Rural 25, da Gleba 06, Gleba Vida Nova, do Projeto

Fundiário Jaru Ouro Preto, no município de Ji-Paraná, Rondônia, com acesso pela Linha 82, a 11 km do distrito de Nova Colina e a 50 km do centro urbano de Ji-Paraná. A classificação segundo a ABNT NBR 14653-3:2019 enquadra o imóvel como de pequena dimensão, destinado à exploração pecuária, em estágio de exploração consolidado com pastos cultivados. A região apresenta topografia suavemente ondulada, boa fertilidade dos solos e abundância de recursos hídricos, o que favorece a atividade agropecuária.

As benfeitorias existentes incluem 53,8986 hectares de pastagens de capim brachiária brizantha em bom estado, cercas perimetrais e divisórias em ótimo estado com extensão de 8 km, um barracão de 280 m² coberto com telhado e piso de cimento, além de um curral de 90 m² equipado com balança e tronco metálico, ambos em ótimo estado de conservação. O imóvel conta ainda com obras e trabalhos de melhoria das terras, implantados de forma tradicional, sem terraços, curvas de nível, irrigação ou drenagem. A vegetação predominante é composta por pastagens implantadas, com área de preservação permanente de aproximadamente 3,7674 hectares, o que demonstra equilíbrio entre uso produtivo e preservação ambiental.

Os recursos naturais são abundantes, com três igarapés perenes, dois tanques escavados abastecidos por nascentes e cinco nascentes internas, garantindo disponibilidade hídrica para a atividade pecuária. O relevo é plano a suavemente ondulado, com altitude média de 235 metros e inclinação máxima entre +1,5% e -4,1%. As coordenadas geográficas da entrada principal são latitude -10°47'08.16" S e longitude -61°36'28.48" O, com vértices variando entre -10°47'06,51" S e -10°48'28,02" S e longitudes entre -61°36'22,60" O e -61°36'34,65" O. Em síntese, trata-se de um imóvel rural de pequeno porte, com vocação consolidada para a pecuária bovina de corte, infraestrutura adequada e recursos naturais favoráveis, inserido em região de boa fertilidade e acesso viário satisfatório.

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\$ 2.307.900,00 (Dois milhões trezentos e sete mil e novecentos reais)**.
- Valor por hectare, considerando todas as benfeitorias: **R\$ 25.050,00 (Vinte e cinco mil e cinquenta 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\$ 2.077.110,00 (Dois milhões setenta e sete mil cento e dez 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: 2025.12.29 11:41:33 -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: 2025.12.29 11:41:47
-03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I-DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Município e Comarca de Ji-Paraná - Estado de Rondônia

Oficiala - Lucélia Pitombeira Barreto
Oficiala Substituta - Andréia Serafim Damasceno
Oficiala Substituta - Júlia Lanna da **CNM: 157545.2.0004526-72**

Livro 2 de Registro Geral

Matricula Nº: 4.526

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JI-PARANÁ - RONDÔNIA
Oficiala - Nethânia Sinya Santos Cavalcante

Data: 05 de outubro de 2017

Ficha Nº: 1

IMÓVEL: Lote de Terras Rural nº 25, da Gleba 06, Gleba Vida Nova do Projeto Fundiário Jaru Ouro Preto, (F.F.F), denominado Sítio Nossa Senhora Aparecida, localizado neste município de Ji-Paraná-RO, com uma área de **92,1646 ha** (noventa e dois hectares, dezesseis ares e quarenta e seis centiares), com os limites e confrontações seguintes: **NORTE:** Lote nº 26 da Gleba nº 07, separado por uma estrada vicinal; **LESTE:** Lotes nºs 27 e 31-A da Gleba nº 06; **SUL:** Lote nº 31-A da Gleba nº 06; **OESTE:** Lote nº 23-A da Gleba nº 06 e Lote nº 24 da Gleba nº 07, separado por uma estrada vicinal. **Proprietária:** **DINACYR MACHADO GOMES**, brasileira, viúva, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.222.817-SSP/MG, inscrita no CPF/MF nº 418.843.532-15, residente e domiciliada na rua 06 de Maio, nº 554, nesta cidade de Ji-Paraná-RO. **Registro Anterior:** Matrícula nº 11.435, da Ficha 1 do Livro 2, 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ji-Paraná/RO, de 14 de abril de 1992. Inscrição Cadastral nº 001.058.101.982-9. A Escrevente, Ana Carolina Siqueira Barros de Melo, digitou. O Oficial Substituto, Bel. Francisco Chagas Cavalcante Neto, subscreveu.

[Assinatura]

R-1-4.526 - Protocolo nº 4763, de 02 de outubro de 2017.

COMPRA E VENDA. Pela Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 23 de maio de 2017 (23/05/2017), às folhas nº 115/116 do livro 29-E, 2º Ofício de Registro de Civil e Tabelionato de Notas de Ji-Paraná/RO, desta cidade e comarca de Ji-Paraná-RO, a proprietária **DINACYR MACHADO GOMES**, retro qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula por venda feita à **JOÃO GILBERTO ASSIS MIRANDA** casado com **NATALIA COELHO AMORIM MIRANDA**, sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, ele comerciante e ela empresária, portadores, respectivamente, das Cédulas de Identidade sob nºs 11.190.311-SSP/MG e 1235322/SESDEC/RO, inscritos no CPF/MF sob os nºs 051.183.726-74 e 048.779.366-88, residentes e domiciliados na BR 364, Km 4, saída para Cuiabá, zona rural, nesta cidade de Ji-Paraná-RO, pelo valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). Condições: responder pela evicção de direito. **FUJU:** R\$ 551,94. **Emolumentos:** R\$ 2.759,71. **Selo de Fiscalização Digital** nº L1AAB36062-7425B: R\$ 1,02. **Fundep:** R\$ 206,98. **Fundimper:** R\$ 206,98. **Fumopge:** R\$ 206,98. **Total:** R\$ 3.933,61. Em 05 de outubro de 2017. A Escrevente, Ana Carolina Siqueira Barros de Melo, digitou. O Oficial Substituto, Francisco Chagas Cavalcante Neto, subscreveu.

[Assinatura]

AV-2-4.526 - Protocolo nº 15.405 de 23 de novembro de 2021.

ALTERAÇÃO CADASTRAL. - Pela Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel Rural, lavrada aos quinze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e um (15/10/2021), às folhas 068/070 do livro 000017-E, no Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Notas, do município de Teixerópolis, comarca de Ouro Preto do Oeste-RO, é feito a presente averbação para constar a alteração do número da **Inscrição Cadastral** do imóvel desta matrícula para nº **001.058.159.816-0**. Área Total: 230,5000 ha; Módulo Rural: 60,0526 ha;

AUTENTICAÇÃO

Esta folha é a 1ª de um Conjunto de 2 objeto de certidão lavrada na última.

Ji-Paraná-RO, 30 de outubro de 2023.

[Assinatura]

Andréia Serafim Damasceno
Oficiala Substituta

(segue no verso)

Matrícula nº: 4.526

Rua Presbítero Honorato Pereira, 1492 - CEP 76.908-414 - Bairro Nova Brasília - Ji-Paraná/RO - Tel.: (69) 3421-1285

Documento válido somente com o selo de fiscalização (Lei 984/2001). Qualquer emenda ou rasura será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

6

CNM: 157545.2.0004526-72

Módulo Fiscal 60,0000 ha; Fração Mínima de Parcelamento 3,00 ha, em porção maior. Custas: R\$ 8,12. Fundep: R\$ 1,62. Fundimper: R\$ 3,04. Fumorpge: R\$ 1,22. Emolumentos: R\$ 40,58. Selo de Fiscalização Digital nº L1AAF39468-44DB2: R\$ 1,18. Total: R\$ 55,76. Em 25 de novembro de 2021. A Escrevente, Melline dos Santos Rocha, digitou. A Oficiala Interina, Andréia Serafim Damasceno, subscreveu.

R-3-4.526 - Protocolo nº 15.405 de 23 de novembro de 2021.

COMPRA E VENDA - Pela Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel Rural, lavrada aos quinze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e um (15/10/2021), às folhas 068/070 do livro 000017-E, no Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Notas, do município de Teixerópolis, comarca de Ouro Preto do Oeste-RO, os proprietários **JOÃO GILBERTO ASSIS MIRANDA**, filho de Gilberto Assis Miranda e Shirley de Oliveira Miranda, e sua esposa **NATALIA COELHO AMORIM MIRANDA**, filha de Lorival Ribeiro Amorim e Maria Regina Coelho Raymundo Amorim, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, ambos brasileiros e empresários, portadores respectivamente das Cédulas de Identidade RG nºs 11.190.311-SSP/MG e 1235322-SESEDEC/RO, inscritos no CPF/MF sob os nºs 051.183.726-74 e 048.779.366-88, residentes e domiciliados na BR 364, Km 04, zona rural, saída para Cuiabá, nesta cidade de Ji-Paraná-RO, transmitiram o imóvel desta matrícula por venda feita à **GERALDO NEY BRAGA**, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, maior e capaz, produtor rural, filho de Bruno Benedito Alves e Maria do Carmo Alves, portador da Cédula de Identidade RG nº 267351-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 242.342.652-68, residente e domiciliado na rua Princesa Isabel, s/n, bairro Centro, na cidade de Alvorada D'Oeste-RO, pelo valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), sendo para efeito de custas, emolumentos, fundos e selo de fiscalização digital, atribuído o valor de R\$ 558.765,91 (quinhentos e cinquenta e oito mil, setecentos e sessenta e cinco reais e noventa e um centavos), conforme declaração ITR Exercício 2021 apresentada. Condições: responder pela evicção de direito. Custas: R\$ 705,35. Fundep: R\$ 141,07. Fundimper: R\$ 264,51. Fumorpge: R\$ 105,80. Emolumentos: R\$ 3.526,74. Selo de Fiscalização Digital nº L1AAF39470-D91B1: R\$ 1,18. Total: R\$ 4.744,65. Em 25 de outubro de 2021. A Escrevente, Melline dos Santos Rocha, digitou. A Oficiala Interina, Andréia Serafim Damasceno, subscreveu.

AV-4-4.526 - Protocolo nº 16.930 de 06 de junho de 2022.

ALTERAÇÃO CADASTRAL - Pelo requerimento, datado de 06 de junho de 2022 (06/06/2022), devidamente legalizado, o proprietário **GERALDO NEY BRAGA**, retro qualificado, requereu a presente averbação para constar a alteração do número da **Inscrição Cadastral** do imóvel desta matrícula para nº **951.145.848.816-6**. Área Total 92,1646 ha; Módulo Rural: 33,1507 ha; Módulo Fiscal 60,0000 ha. Fração Mínima de Parcelamento 3,00 ha. Custas: R\$ 9,01. Fundep: R\$ 1,80. Fundimper: R\$ 3,38. Fumorpge: R\$ 1,35. Emolumentos: R\$ 45,03. Selo de Fiscalização Digital nº L1AAG35540-FE6D2: R\$ 1,31. Total: R\$ 61,88. Em 07 de junho de 2022. A Escrevente, Melline dos Santos Rocha, digitou. A Oficiala Interina, Andréia Serafim Damasceno, subscreveu.

R-5-4.526 - Protocolo nº 16.931 de 06 de junho de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Cédula de Crédito Bancário - CCB Crédito Rural nº 246209, emitida em 06 de junho de 2022 (06/06/2022), a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS UNIRONDÔNIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.664.968/0001-85, com sede na avenida Calama, nº 2468, bairro São João Bosco, na cidade de Porto Velho-RO, financiou ao emitente **GERALDO NEY BRAGA**, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, maior e capaz, produtor agropecuário em geral, filho de Bruno Benedito Alves e Maria do Carmo Alves, portador da Carteira Nacional de Habilitação-CNH nº 04113879326-DETRAN/RO, inscrito no CPF/MF sob o nº 242.342.652-68,

(Segue na ficha 2)



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Município e Comarca de Ji-Paraná - Estado de Rondônia

Oficiala - Lucélia Pitombeira Barreto
Oficiala Substituta - Andréia Serafim Damasceno
Oficiala Substituta - Júlia Lanna da Silva CNM: 157545.2.0004526-72

Livro 2 de Registro Geral

Matricula Nº: 4.526

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JI-PARANÁ - RONDÔNIA

Data: 05 de outubro de 2017

Ficha Nº: 2

residente e domiciliado na rua dos Caripunas, nº 35, bairro Urupá, nesta cidade de Ji-Paraná-RO, a importância de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com vencimento final para 17 de abril 2024 (17/04/2024), cujo pagamento deverá ser efetuado nesta cidade de Ji-Paraná-RO, com forma de pagamento, taxas de juros e demais encargos, constantes da mesma, pela qual, em cumprimento das obrigações assumidas e para garantia do referido financiamento, o emitente, proprietário e garantidor fiduciante **GERALDO NEY BRAGA**, retro qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, a parte ideal de 38,5% (trinta e oito inteiros e cinco centésimos por cento), do imóvel desta matrícula. Para efeito de leilão foi atribuído a referida parte ideal do imóvel o valor de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais). Demais cláusulas e condições: as constantes da referida cédula. Valor Base de Cálculo: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Custas: R\$ 12,56. Emolumentos: R\$ 263,53. Selo de Fiscalização Digital nº L1AAG35542-79307: R\$ 1,31. Total: R\$ 277,40, cobradas em conformidade com o código 302-K-2, da Tabela III, da Lei Estadual nº 2.936/2012, e suas alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.986/20. Em 07 de junho de 2022. A Escrevente, Melline dos Santos Rocha, digitou. A Oficiala Interina, Andréia Serafim Damasceno, subscreveu.

AV-6-4.526 - Protocolo nº 20.714 de 25 de outubro de 2023.

CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento Particular de Liberação de Alienação Fiduciária, datado de 13 de outubro de 2023 (13/10/2023), assinado eletronicamente em 18 de outubro de 2023 (18/10/2023), a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS UNIRONDÔNIA LTDA**, retro qualificada, por sua agência da cidade e comarca de Porto Velho-RO, autorizou o **CANCELAMENTO** da propriedade fiduciária objeto do R-5 desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel desta matrícula ao regime normal de propriedade. Emolumentos: R\$ 47,72. Custas com Selo de Fiscalização Digital L1AAI33688-86752: R\$ 2,39. Total: R\$ 50,11, cobradas em conformidade com a 32ª Nota Explicativa, letra "b", da Tabela III da Lei Estadual nº 2.936/2012 e suas alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.986/20. Em 27 de outubro de 2023. A Escrevente, Cristiane Alves de Oliveira, digitou. A Oficiala, Lucélia Pitombeira Barreto, subscreveu.

R-7-4.526 - Protocolo nº 20.715 de 25 de outubro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo para Renegociação nº 309735 e seu Termo Aditivo em anexo, emitida em 13 de outubro de 2023 (13/10/2023), a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS UNIRONDÔNIA LTDA - SICOOB UNIRONDÔNIA**, retro qualificada, financiou ao emitente **GERALDO NEY BRAGA**, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, maior e capaz, produtor agropecuário em geral, filho de Bruno Benedito Alves e Maria do Carmo Alves, portador da Carteira Nacional de Habilitação-CNH nº 04113879326-DETRAN/RO, inscrito no CPF/MF sob o nº 242.342.652-68, residente e domiciliado na rua Dois Mil Quinhentos e Dois,

Matricula nº: 4.526

(segue no verso)

Rua Presbítero Honorato Pereira, 1492 - CEP 76.908-424 - Bairro Nova Brasília - Ji-Paraná/RO - Tel.: (69) 3421-1285

Documento válido somente com o selo de fiscalização (Lei 984/2001). Qualquer emenda ou rasura será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

DOCUMENTO VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE FISCALIZAÇÃO (Lei 984/2001) QUALQUER EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADO COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE.

CNM: 157545.2.0004526-72

DOCUMENTO VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE FISCALIZAÇÃO (LEI 984/2001) QUALQUER EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADO COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE.

nº 3905, bairro Jardim Universitário, na cidade de Vilhena-RO, a importância de R\$ 1.299.893,77 (hum milhão, duzentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e sete centavos), com vencimento final para 10 de outubro 2024 (10/10/2024), cujo pagamento deverá ser efetuado nesta cidade de Ji-Paraná-RO, com forma de pagamento, taxas de juros e demais encargos, constantes da mesma, pela qual, em cumprimento das obrigações assumidas e para garantia do referido financiamento, o emitente, proprietário e garantidor fiduciante **GERALDO NEY BRAGA**, retro qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula. Para efeito de leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais). Demais cláusulas e condições: as constantes da referida cédula. Valor Base de Cálculo: R\$ 1.299.893,77 (hum milhão, duzentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e sete centavos). Custas: R\$ 1.337,43. Fundep: R\$ 267,49. Fundimper: R\$ 501,54. Fumorpge: R\$ 200,62. Emolumentos: R\$ 6.687,17. Selo de Fiscalização Digital nº L1AAI33692-59827: R\$ 1,39. Total: R\$ 8.995,64. Em 27 de outubro de 2023. A Escrevente, Cristiane Alves de Oliveira, digitou. A Oficiala, Lucélia Pitombeira Barreto, subscreveu. *Lucélia Pitombeira Barreto*

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente fotocópia em 2 folha(s) por mim autenticadas, é reprodução fiel das fichas de matrículas a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/73.

Ji-Paraná, 30 de outubro de 2023.

Andréia Serafim Damasceno
Oficiala Substituta

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ji-PARANÁ - RONDÔNIA

CERTIDÃO

A presente Certidão, extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei 6015/73, estando de conformidade com o original constante da matrícula nº **4.526** desta Serventia. Válida por 30 dias, conforme Decreto 93240, Art. 1º, IV, de 09/09/1986.

Ji-Paraná-RO, 30 de outubro de 2023.

Andréia Serafim Damasceno
Oficiala Substituta

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente pela plataforma <https://www.registrodeimoveis.org.br>

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Emolumentos R\$ 25,94
Fuju R\$ 5,19
Fundep R\$ 1,04
Fundimper R\$ 1,95
Fumorpge R\$ 0,78
Selo de Fisc. Digital nº L1AAI337600A270 R\$ 1,39
TOTAL R\$ 36,29
Consulte a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/



Efetue a leitura do QR CODE impresso ou acesse <https://selo.tjro.jus.br>



ANEXO II – LOCALIZAÇÃO

Lote Rural N° 25, da Gleba 06, Gleba Vida Nova, do Projeto Fundiário Jaru Ouro Preto, aceso pela Linha 82, zona rural de JI-PARANÁ (RO).

Acesso:









ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS

Buskaza

Comprar

Alugar

Lançamentos

Anunciar

Entrar

Home > venda > RO > Ji-Paraná > Primavera > Fazenda > **Fazenda à venda com 2 quartos**

Compartilhar

Salvar



Fazenda à venda com 2 quartos

Primavera, Ji-Paraná - RO — Código: VDW610

Venda: R\$ 9.000.000

Venda

R\$ 9.000.000

Anunciante

Investt Imóveis

Telefone

(69) 34... Ver telefone

Fazenda à venda com 2 quartos, VDW610

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.