11/03/2025

Número: **7005500-84.2024.8.22.0005**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **Ji-Paraná - 1ª Vara Cível**
Última distribuição : **30/04/2024**
Valor da causa: **R$ 125.976,08**
Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**
Juízo 100% Digital? **SIM**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
BANCO DA AMAZONIA SA (EXEQUENTE)	MICHEL FERNANDES BARROS (ADVOGADO) MARCELLI REBOUCAS DE QUEIROZ JUCA BARROS (ADVOGADO)
W. E. COMERCIO DE ETIQUETAS E BOBINAS LTDA (EXECUTADO)	
FRANCIELE FERREIRA VIEIRA (EXECUTADO)	
MARTA SIMONE SHIOKAWA (PERITO)	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
115666526	15/01/2025 08:47	Auto de Penhora e Avaliação	DILIGÊNCIA

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA
COMARCA DE JIPARANA/RO

PROCESSO: 7005500-84.2024.8.22.0005
EXEQUENTE: BANCO DA AMAZONIA S/A
EXECUTADOS: FRANCIELE FERREIRA VIEIRA e W. E. COMERCIO DE ETIQUETAS E BOBINAS LTDA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em cumprimento ao r. **MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**, anexo, extraído dos Autos **7005500-84.2024.8.22.0005**(Id.: 111488125), retro, aos 27(vinte e sete) dias do mês de novembro de 2024, no endereço mencionado, após as formalidades necessárias efetivada a **PENHORA** do imóvel, determinada no r. Mandado, objeto do r. Mandado, em comento, em seguida foi realizada a inspeção pertinente e ao final efetivada a **AVALIAÇÃO** mercadológica determinada do imóvel avaliando, conforme se segue.

1 – OBJETO DA PENHORA E AVALIAÇÃO:

Um **Lote de Terras Urbano nº 18, da quadra 30, no Lote Urbano denominado Lucimar, com dimensões de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), localizado na Comarca de Ji-Paraná/RO, Matrícula R-8-18.078, 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de JiParaná/RO**, conforme decrito no r. Mandado(Id.: 111488125), mencionados nos Autos.

2 – CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO do IMÓVEL, objeto da PENHORA E AVALIAÇÃO:

O **IMÓVEL**, avaliando, objeto da **PENHORA**, **AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO**(fotos anexas), denominado: Lote de Terras Urbano nº 18, da quadra 30, no Lote Urbano denominado Lucimar, localizado na Comarca de Ji-Paraná/RO, Matrícula R-8-18.078, 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Ji-Paraná/RO(ID: 111488125 e 104997297 – fl. 02 da Petição), Localizado na Avenida Monte Castelo, 1187, Jardim dos Migrantes, Ji-Paraná/RO.

O imóvel avaliando localizado na Avenida Monte Castelo, 1187, subesquina com a Rua Rio Negro, possui dimensões de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), desta 316,12m² de área edificada em alvenaria, tipo edificação tipo galpão industrial/comercial, com dois corredores ambos na lateral direita e esquerda(destinado a manutenção do prédio/estruturas), com paredes laterais em alvenaria e paredes internas com diversas divisões predominante com divisórias tipo Eucatex(painéis com fibras de madeira de média densidade – MDF), com perfil metálico, sendo parte das divisórias com vidro transparente, com portas internas de madeira e/ou feita com divisórias Eucatex(placas de MDF). Parte frontal da edificação com área destinada a venda e atendimento ao público, com porta de acesso aos funcionários e clientes envidraçadas, com divisões internas mais aos centro para Escritório(sala de Administração e informática), copa, banheiros. Mais aos

Franciele Ferreira Vieira

ZlV4V0Q5Q0VWdWpFalVJNEtvMktsK1IFNEh0YmkyT1B4V3hPR0J6OVVaTTFUOENhNHVYRmJjektCWGlJZXhobG90OG0wdTgzS09vPQ==
Assinado eletronicamente por: CLAUDINEI GONCALVES - 15/01/2025 08:47:21
https://pjepg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011508472143700000110967238
Número do documento: 25011508472143700000110967238

fundos: vestiário, setor de produção, deposito e oficina industrial.

O terreno onde foi edificado a empresa **W. E. COMERCIO DE ETIQUETAS E BOBINAS LTDA**, objeto da avaliação esta localizado na Avenida Monte Castelo, 1187, no Bairro Jardim dos Migrantes, nesta urbe, área plana, possui as seguintes medidas. **FRENTE**: com a Avenida Monte Castelo, medindo 12.00 metros. **FUNDO**: com o lote 20 medindo 12.00 metros. **LADO DIREITO** com o lote 19 , medindo 30,00 metros e **LADO ESQUERDO** com o lote 17, medindo 30,00 metros.

O perímetro do terreno é todo cercado(paredes laterais e dos fundos servindo de muro), parede frontal com portão metálico e porta envidraçadas, limítrofe a avenida Avenida Monte Castelo, utilizada para acesso ao prédio pelos funcionários e clientes. O prédio, objeto da presente Avaliação onde esta instalada a empresa **W. E. COMERCIO DE ETIQUETAS E BOBINAS LTDA**, esta situada em zona urbana com bom potencial de valorização imobiliária a médio prazo, vez que possui boa localização urbana, próximo a área Central do primeiro Distrito do município, divisando como os bairros: **2 de Abril**, **Jardim Presidencial**, **Novo Ji-Paraná**, **Novo Urupá** e **Urupá**.

O Imóvel, avaliando possui *bom acesso viário* por intermédio do Avenida Monte Castelo, (via com pavimentação asfáltica e pista dupla), localizado nas proximidades de dois Centros **Educacionais Federais(UNIR/RO** e **IFRO/RO)**, praça pública, comercio, oficinas diversas, escola estadual, municipal, Ministério do Trabalho, distribuidoras de bebidas, bares diversos, etc.

3 - VISTORIA:

O **IMÓVEL**, avaliando, objeto da **PENHORA**, **AVALIAÇÃO** (fotos anexas), localizado na Avenida Monte Castelo, 1187, foi vistoriado no dia 27/11/2024, na presença da Sra. **FRANCIELE FERREIRA VIEIRA**, as 17h30min., a qual franqueou o acesso e solicitou que o seu esposo acompanhasse o subscritor por ocasião da vistoria e coleta do material fotográfico(anexo), em cujas fotografias constata-se ser um terreno plano, em cuja edificação(térreo), evidencia-se a predominância da alvenaria nas paredes da edificação, sendo as divisões internas com predominância no uso de divisórias tipo Eucatex(MDF). Forro em PVC, Cobertura com telha de fibrocimento ondulada de 6mm, piso com revestimento cerâmico. Com instalações elétricas, eletrônicas para monitoramento por intermédio de câmara ativa, hidrossanitárias, revestimentos de paredes, forros, pisos, esquadrias de portas e janelas, no todo em regular funcionamento e bem conservados, apresentando um bom estado de conservação/manutenção com os desgastes naturais do tempo e decorrente da utilização cotidiana.

4 – DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

A Metodologia aplicada para a avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, vez que é o método mais utilizada e está prevista na NBR 14653:1, sendo dado o devido tratamento técnico aos atributos dos imóveis comparados, procurando estabelecer o valor de mercado do bem mediante comparações com seus similares, em especial terreno e/ou terrenos e edificações, situados na mesma Avenida/Quadras adjacentes, no âmbito do mesmo bairro de localização do imóvel, ora avaliando colocados à venda por imobiliárias, corretores e particulares que possuem imóveis a serem comercializados na Avenida Monte Castelo, nesta urbe, com a aplicação da depreciação atinente conforme a Tabela de Heidecke.

ZlV4V0Q5Q0VWdWpFalVJNEtvMktsK1lFNEh0YmkyT1B4V3hPR0J6OVVaTTFUOENhNHVYRmJjektCWGlJZXhobG90OG0wdTgzS09vPQ==
Assinado eletronicamente por: CLAUDINEI GONCALVES - 15/01/2025 08:47:21
https://pjepg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011508472143700000110967238
Número do documento: 25011508472143700000110967238

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	Valor: M² do Terreno
- Escriturado.	- Avenida Monte Castelo, ao lado do domicilio de número: 1365, Bairro Jardim dos Migrantes. Telefone: (69) 9 9317 2221.	- valor médio atribuído de CR$ 566,83 para o m²(metro quadrado).
- Escriturado.	- Avenida Monte Castelo, 1094, Bairro Jardim dos Migrantes. Telefone: (69) 9 9302 2826.	- valor médio atribuído de CR$ 533,31 para o m²(metro quadrado).
- Escriturado.	- Avenida Monte Castelo, 924, Bairro Jardim dos Migrantes. Telefone: (69) 9 8479 7709 e (69) 3423 0577, Porto Real - Imóveis - https://www.porto-real.com.br	- valor médio atribuído de CR$ 1.245,47 para o m²(metro quadrado).
- *Não escriturado.*	- Avenida Monte Castelo, ao lado do domicilio de número: 871, esquina com a Rua Vista Alegre, Bairro Jardim dos Migrantes. realizado contato direto com o proprietário e via site https://www.arrimoimoveis.com.br, Telefone: (69) 3422 1147 (69) 9 9325 8277	- valor médio atribuído de CR$ 1.666,66 para o m²(metro quadrado).
- *Não escriturado.*	Avenida Monte Castelo, 855, contraesquina com a Rua Vista Alegre, Jardim dos Migrantes. Contato realizado direto com o proprietário e via site: Arrimo Imóveis, https://www.arrimoimoveis.com.br, Telefone: (69) 3422 1147 (69) 9 9325 8277	- valor médio atribuído de CR$ 1.111,00 para o m²(metro quadrado).
- *Escriturado.*	Avenida Monte Castelo, ao lado da Sorveteria Frut Bom, 566, defronte a Praça dos Migrantes, subesquina com a Rua Antônio Lazaro de Moura, Bairro Jardim dos Migrantes. Telefone: (69) 9 9987 2823.	- valor médio atribuído de CR$ 2.777,77 para o m²(metro quadrado).

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com pesquisa de mercado imobiliário realizada na região Avenida Monte Castelo, onde se localiza o imóvel avaliando e nos bairros no âmbito desta urbe, diligencias realizadas e levando-se em consideração os fatores incidentes sobre o mesmo, inspeção(*in loco)*, fotografias, anexas, informações e documentos disponibilizados nos Autos e demais aspectos gerais como localização, estrutura, edificação dentre outros apsectos utilizando o método comparativo, cujo mercado imobiliria atual do municipio, *ora estavel* com *muita oferta* e *pouca venda*, ainda que exista variadas ofertas de financiamento junto aos bancos para pagamento parcelado a longo prazo a comercialização de imóveis no padrão imobiliario do imóvel avaliando em razão do valor e peculiaridades edilícias, ora demora razóvel tempo para ser comercializado.

Assim, considerando o momento mercadológico, diligencias e inspeção, *in loco* realizadas foi atribuído ao imóvel avaliando: **Lote de Terras Urbano nº 18, da quadra 30, no Lote Urbano denominado Lucimar, localizado na Comarca de Ji-Paraná/RO, Matrícula R-8-18.078, 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Ji-Paraná/RO**(Id.: 111488125), com área total de **360m²**, e respectiva área edificada em alvenaria, tipo galpão industrial/comercial com **316,12m²** de área edificada, em conjunto localizados na Avenida Monte Castelo, 1187, Bairro Jardim dos Migrantes, nesta urbe, objeto do presente Mandado de Penhora, a **AVALIAÇÃO** de **R$ 825,968,40**(Oitocentos e Vinte e Cinco Mil Novecentos e Sessenta e Oito Reais e Quarenta Centavos).

Na presente Avaliação não esta incluído as mercadorias, maquinas, equipamentos elétrico/eletrônicos e demais objetos moveis encontrados nas dependências do imóvel avaliando por ocasião da inspeção referenciada. Lido e achado conforme, segue assinado.

Ji-Parana/RO, 10 janeiro de 2025.

Claudinei Gonçalves
Oficial de Justiça

Francisco Ferreira Vieira

03/03

ZlV4V0Q5Q0VWdWpFalVJNEtvMktsK1lFNEh0YmkyT1B4V3hPR0J6OVVaTTFUOENhNHVYRmJjektCWGlJZXhobG90OG0wdTgzS09vPQ==
Assinado eletronicamente por: CLAUDINEI GONCALVES - 15/01/2025 08:47:21
https://pjepg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011508472143700000110967238
Número do documento: 25011508472143700000110967238