



Número: **7002275-09.2022.8.22.0011**

Classe: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

Órgão julgador: **Alvorada do Oeste - Vara Única**

Última distribuição : **08/12/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Atos executórios**

Juízo 100% Digital? **NÃO**

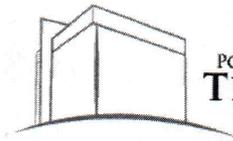
Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
COOPERATIVA DE CREDITO RURAL E DOS EMPRESARIOS DO CENTRO DO ESTADO DE RONDONIA - SICOOB CENTRO (DEPRECANTE)	RODRIGO TOTINO (ADVOGADO)
ELIVANA PEREIRA DE CRISTO VAZ (REU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
87655072	28/02/2023 18:45	<a href="#">Auto de penhora e avaliação (7002275-09.2022.8.22.0011).pdf</a>	DILIGÊNCIA



## AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Autos: 7002275-09.2022.8.22.0011  
Exequente: SICCOB CENTRO  
Executados: Elivana Pereira de Cristo Vaz  
Local da Diligência: Bairro Jardim Urupá, Urupá/RO.

No dia 27 de fevereiro de 2023, para garantia da execução, realizei a penhora e avaliação dos imóveis indicados no mandado, conforme segue:

### IMÓVEL I

Descrição – Lote Urbano nº 04, Quadra 03, do Setor 06, com área de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), localizado na Rua Eduardo Tressman, Bairro Jardim Urupá, na cidade de Urupá/RO, comarca de Alvorada do Oeste, de matrícula nº 5.120, do Livro 2 de Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Alvorada do Oeste/RO.

Benfeitorias – Uma casa em alvenaria, com aproximadamente 174 metros de construção (de acordo com informações do morador senhor Robinson de Queiroz).

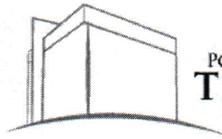
### Avaliação:

Metodologia - Para esta avaliação aplica-se o método evolutivo. No referido método o valor é definido pelo somatório dos valores do terreno e das benfeitorias existentes sobre ele. Para a definição do valor do terreno utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Quanto ao valor das benfeitorias, utiliza-se o método de custo, tendo como base a tabela do Sinduscon/RO, aplicando-se um desconto de 50%, conforme Decreto Municipal nº 300/2016 do Município de Urupá/RO.

Avaliação do terreno – com base nas premissas acima descritas avalio o terreno em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Avaliação da construção - Para determinar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB) conforme apurado pelo Sinduscon-RO para o mês janeiro/2023 no valor de R\$ 1.805,17 /m<sup>2</sup>, para construções residenciais de padrão baixo. Sobre o referido valor foi aplicado o desconto 50%, chegando-se ao valor de R\$ 902,58/m<sup>2</sup>. Desse modo, avalio a





construção em  $174 \times 902,58 = R\$ 157.048,92$  (cento e cinquenta e sete mil, quarenta e oito reais e noventa e dois centavos).

Por todo o exposto, avalio o bem imóvel em **R\$ 177.048,92 (cento e setenta e sete mil, quarenta e oito reais e noventa e dois centavos)**.

### IMÓVEL II

Descrição – Lote Urbano nº 06, Quadra 01, do Setor 06, com área de 321,97 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e um metros quadrados e noventa e sete decímetros quadrados), localizado na Linha C01, entre a Linha A-7 e Rua Joaquim Nunes de Lima, Bairro Jardim Urupá, na cidade de Urupá/RO, comarca de Alvorada do Oeste, de matrícula nº 5.086, do Livro 2 de Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Alvorada do Oeste/RO;

Benfeitorias – não há.

Avaliação – Para esta avaliação utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (pesquisa de preço na região do imóvel avaliado com base em negócios já consolidados, bem como, ofertas de vendas). Com base no exposto, avalio o imóvel em **R\$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais)**.

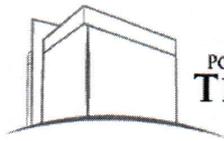
### IMÓVEL III

Descrição – Lote Urbano nº 08, Quadra 01, do Setor 06, com área de 320,85 (trezentos e vinte metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados), localizado Linha C01, entre a Linha A-7 e Rua Joaquim Nunes de Lima, Bairro Jardim Urupá, na cidade de Urupá/RO, comarca de Alvorada do Oeste, de matrícula nº 5.088, do Livro 2 de Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Alvorada do Oeste/RO.

Benfeitorias – não há.

Avaliação – Para esta avaliação utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (pesquisa de preço na região do imóvel avaliado com base em negócios já consolidados, bem como, ofertas de vendas). Com base no exposto, avalio o imóvel em **R\$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais)**.





#### IMÓVEL IV

Descrição – Lote Urbano nº 20, Quadra 03, do Setor 06, com área de 292,98 (duzentos e noventa e dois metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados), localizado na linha A-7 (Rua José Leopoldino de Paula), Bairro Jardim Urupá, na cidade de Urupá/RO, comarca de Alvorada do Oeste, de matrícula nº 5.136, do Livro 2 de Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Alvorada do Oeste/RO.

Benfeitorias – Muro nos fundos.

Avaliação – Para esta avaliação utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (pesquisa de preço na região do imóvel avaliado com base em negócios já consolidados, bem como, ofertas de vendas). Com base no exposto, avalio o imóvel em **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**.

#### IMÓVEL V

Descrição – Lote Urbano nº 01, Quadra 02, do Setor 06, com área de 281,54 (duzentos e oitenta e um metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), localizado na linha A-7 (Rua José Leopoldino de Paula), Bairro Jardim Urupá, na cidade de Urupá/RO, comarca de Alvorada do Oeste, de matrícula nº 5.098, do Livro 2 de Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Alvorada do Oeste/RO.

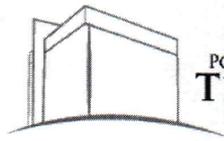
Benfeitorias – Muro em uma das laterais.

Avaliação – Para esta avaliação utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (pesquisa de preço na região do imóvel avaliado com base em negócios já consolidados, bem como, ofertas de vendas). Com base no exposto, avalio o imóvel em **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**.

#### IMÓVEL VI

Descrição – Lote Urbano nº 12, Quadra 02, do Setor 06, com área de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), localizado na Rua Eduardo Tressman, esquina com Rua Joaquim Nunes de Lima, Bairro Jardim Urupá, na cidade de Urupá/RO,





comarca de Alvorada do Oeste, de matrícula nº 5.109, do Livro 2 de Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Alvorada do Oeste/RO.

Benfeitorias – não há.

Avaliação – Para esta avaliação utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (pesquisa de preço na região do imóvel avaliado com base em negócios já consolidados, bem como, ofertas de vendas). Com base no exposto, avalio o imóvel em **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**.

### IMÓVEL VII

Descrição – Lote Urbano nº 16, Quadra 02, do Setor 06, com área de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), localizado na Rua Arnaldo Jansen, Bairro Jardim Urupá, na cidade de Urupá/RO, comarca de Alvorada do Oeste, de matrícula nº 5.113, do Livro 2 de Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Alvorada do Oeste/RO.

Benfeitorias – metade do muro nos fundos.

Avaliação – Para esta avaliação utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (pesquisa de preço na região do imóvel avaliado com base em negócios já consolidados, bem como, ofertas de vendas). Com base no exposto, avalio o imóvel em **R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais)**.

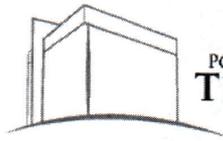
### IMÓVEL VIII

Descrição – Lote Urbano nº 18, Quadra 02, do Setor 06, com área de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), localizado na Rua Arnaldo Jansen, Bairro Jardim Urupá, na cidade de Urupá/RO, comarca de Alvorada do Oeste, de matrícula nº 5.115, do Livro 2 de Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Alvorada do Oeste/RO.

Benfeitorias – não há.

Avaliação – Para esta avaliação utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (pesquisa de preço na região do imóvel avaliado com base em negócios já consolidados, bem como, ofertas de vendas). Com base no exposto, avalio o imóvel em **R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais)**.





### IMÓVEL IX

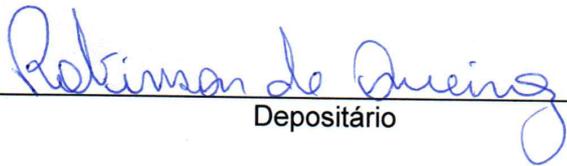
Descrição – Lote Urbano nº 02, Quadra 03, do Setor 06, com área de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), localizado na Rua Eduardo Tressman, Bairro Jardim Urupá, na cidade de Urupá/RO, comarca de Alvorada do Oeste, de matrícula nº 5.118, do Livro 2 de Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Alvorada do Oeste/RO.

Benfeitorias – muro nas duas laterais.

Avaliação – Para esta avaliação utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (pesquisa de preço na região do imóvel avaliado com base em negócios já consolidados, bem como, ofertas de vendas). Com base no exposto, avalio o imóvel em **R\$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais)**.

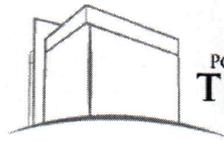
### DEPÓSITO

Após realizada a penhora, depusitei o IMÓVEL I (Lote 04, Quadra 03, Setor 06) nas mãos de Robinson de Queiroz (o qual se encontra na posse no imóvel), RG 820207/RO, CPF 793.577.762-49, residente na Rua Eduardo Tressman, Bairro Jardim Urupá, Urupá/RO, que se compromete a guardar e conservar o bem e a não abrir mão dele ou lhe agregar quaisquer ônus sem autorização judicial, sob as penas da lei.

  
\_\_\_\_\_  
Depositário

Quanto aos demais imóveis, por desconhecer os responsáveis atuais pela guarda e conservação, nomeio como depositária a executada Elivana Pereira de Cristo Vaz, CPF 639.397.112-68, contudo, nesse primeiro momento, deixo de intimá-la pois seu endereço pertence à comarca diversa. Em consulta aos autos, verifiquei que ela foi citada por edital, contudo, em consulta ao sistema PJE, verifiquei que, nos autos 7002012-45.2020.8.22.0011, ela foi intimada no dia 23/03/2022 no seguinte endereço: Rua Francisco Alves de Souza, n. 270, Bairro Nova Cidade, Município de Ipanema – MG.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**



Henrique Alves de Jesus  
Oficial de Justiça  
Cadastro 206.929-6



ANEXO  
Imagens dos Imóveis Penhorados

Imóvel I



Imóvel II



Imóvel III



Imóvel IV



Imóvel V



Imóvel VI



Imóvel VII



Imóvel VIII



Imóvel IX

