



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



Fórum Geral de Porto Velho César Montenegro
Av. Pinheiro Machado, 777 - Olaria, Porto Velho - RO, 76820-838

Número do processo: 7051873-69.2016.8.22.0001

Classe: CumSen

Assunto: [Compra e Venda]

Autor: GUSTAVO GEROLA MARZOLLA

Réu: BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Mandado de Penhora e Avaliação doc. id. 126579809

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 22 de outubro do ano de 2025, na cidade e comarca de Porto Velho, em cumprimento ao r. mandado acima mencionado, em diligência ao local indicado, após as formalidades legais, procedi a vistoria, penhora e avaliação do(s) bem(ns) a seguir discriminado(s):

- IMÓVEL

Bem:	Parte a ser desmembrada do lote 1213, Quadra 517, Setor 29, matrícula 6.278, consistindo em 300m², sendo 15x20metros.																				
Localização e Vistoria:	O imóvel foi vistoriado aos 21/10/2025 (18h14min). Encontra-se nas proximidades das coordenadas 8°48'59.5"S 63°48'39.6"W. trata-se de imóvel localizado na R. Jardins, Bairro Novo, estando mais elevado do que o nível da rua, cerca de arama liso, mourão de concreto e superfície em mato, sem mais benfeitorias. Não possui comércio próximo e fica localizado distante do centro da capital. O acesso é por via pavimentada.																				
Confrontações	Embora tratar-se de dados técnicos, observando a matrícula 6.278, bem como a localização em coordenadas do imóvel já vistoriado que já consta nos autos (doc. id. 108102572), percebi que o lote penhorado possui as seguintes confrontações: 15metros de na lateral direita, confrontando-se com o Lote 1024 (Condomínio Lírio); 15metros na lateral esquerda, confrontando-se com remanescente do lote 1213; fundo com 20metros confrontando-se com remanescente do lote 1213; frente com 20metros confrontando-se com a Rua Jardins.																				
Média	Em pesquisa, obtive as ofertas dos imóveis que seguem anexas, sendo que obtive por média aritmética conforme tabela abaixo: <table border="1"><thead><tr><th>Amostra</th><th>Área m²</th><th>Valor</th><th>R\$ (Valor por m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Anexo 1</td><td>367</td><td>R\$ 130.000,00</td><td>R\$ 354,22</td></tr><tr><td>Anexo 2</td><td>304,95</td><td>R\$ 110.000,00</td><td>R\$ 360,71</td></tr><tr><td>Anexo 3</td><td>450</td><td>R\$ 100.000,00</td><td>R\$ 222,22</td></tr><tr><td colspan="3">MÉDIA ARITMÉTICA</td><td>R\$ 312,39</td></tr></tbody></table>	Amostra	Área m ²	Valor	R\$ (Valor por m ²)	Anexo 1	367	R\$ 130.000,00	R\$ 354,22	Anexo 2	304,95	R\$ 110.000,00	R\$ 360,71	Anexo 3	450	R\$ 100.000,00	R\$ 222,22	MÉDIA ARITMÉTICA			R\$ 312,39
Amostra	Área m ²	Valor	R\$ (Valor por m ²)																		
Anexo 1	367	R\$ 130.000,00	R\$ 354,22																		
Anexo 2	304,95	R\$ 110.000,00	R\$ 360,71																		
Anexo 3	450	R\$ 100.000,00	R\$ 222,22																		
MÉDIA ARITMÉTICA			R\$ 312,39																		
Avaliação:	Procedi a pesquisa de imóveis poucos semelhantes, anúncios que seguem anexo. Levando em consideração a localização do imóvel, seu estado de conservação acima relatado, fixo em R\$ 312,00 (trezentos e doze reais) o m ² . Levando em consideração que o imóvel penhorado possui 300m ² , resulta em R\$ 93.600,00 (Noventa e três mil e seiscentos reais), considerando seu estado durante a vistoria.																				



Observação:	O valor obtido pode sofrer variações decorrentes dos parâmetros de preço de imóveis locais; da interferência da economia local; serviços e obras que modifiquem o bem; ou omissão na conservação necessária.
--------------------	--

Anúncios anexos:

<https://www.3anegocios.com.br/1032/imoveis/venda-terreno-tres-marias-porto-velho-ro>

<https://www.3anegocios.com.br/422/imoveis/venda-terreno-aponia-porto-velho-ro>

https://www.zoghmoveis.com.br/imovel/terreno/venda/porto-velho/ro/castanheira/TE0029_ZOGHBI

SAMIR HERIKON NASSER
Oficial de Justiça Avaliador

