

Autos n. 7005905-69.2019.8.22.0014

Classe: Execução Fiscal

Protocolado em: 06/09/2019

Valor da causa: R\$ 861,32

EXEQUENTE: MUNICIPIO DE VILHENA

ADVOGADO DO EXEQUENTE: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VILHENA

EXECUTADO: CLEDSON ALVES MIRANDA, RUA V-SETE 21, CASA ARIPUANÃ - 76985-502 - VILHENA - RONDÔNIA

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. Identificação

Endereço do bem: Rua V-7, nº 21, Bairro Aripuanã (COHAB), Vilhena/RO.

Imóvel: Lote 21, Quadra 04, Setor 41.

Área do lote: 300,00 m².

Data-base da avaliação: dezembro/2025 (vistoria e registros fotográficos com geolocalização informada pelo requerente).

2. Objeto da avaliação

Avaliar o **valor de mercado** do imóvel urbano acima descrito (terreno + benfeitorias), para fins judiciais, considerando:

- **CUB/RO (Sinduscon Rondônia)** como base técnica de custo de reprodução;
 - **pesquisa de mercado** em portais e imobiliárias locais (anúncios comparáveis) para aferição do valor do terreno e calibração do resultado.
-

3. Caracterização do imóvel (vistoria/registro)

Trata-se de **imóvel urbano (Lote 21, Quadra 04, Setor 41), na Rua V-7, nº 21, COHAB, medindo 300,00 m², com construção de tipologia comercial (bar), em razoável estado de conservação.**

Pelos registros fotográficos apresentados, verifica-se edificação com uso **comercial** (estabelecimento tipo mercearia/bar), com características de acabamento **simples** (piso cimentado, cobertura aparente, prateleiras/expositores, balcões/vitrines), compatível com **padrão comercial básico/normal**.



4. Metodologia adotada

Empregou-se metodologia **mista**, com predominância do **método do custo** (para benfeitorias) e **método comparativo direto de dados de mercado** (para o terreno), em linha com práticas usuais de avaliação de imóveis urbanos:

1. **Terreno:** apuração de valor unitário (R\$/m²) por pesquisa de anúncios, com ajustes por localização/padrão do entorno;
2. **Benfeitorias (edificação):** estimativa de custo de reprodução pela referência **CUB/RO – padrão comercial (CSL-8)** e aplicação de fator de depreciação pelo estado de conservação (razoável) e padrão construtivo simples.

Observação técnica sobre o CUB: o Sinduscon/RO ressalva que o CUB não contempla, dentre outros, fundações especiais, instalações/equipamentos específicos, urbanização/obras complementares, impostos/taxas, projetos e remunerações, devendo tais itens ser ponderados caso existam no caso concreto.

5. Pesquisa de mercado (síntese dos dados)

5.1. Terrenos (referenciais externos para formar faixa de R\$/m²)

Foram observados anúncios em Vilhena/RO (lotes de ordem de grandeza semelhante):

- **300 m² por R\$ 140.000** (≈ R\$ 466,67/m²).
- **300 m² por R\$ 115.000** (≈ R\$ 383,33/m²).
- **318 m² por R\$ 150.000** (≈ R\$ 471,70/m²).

Média dos três referenciais: ≈ **R\$ 440,57/m²**. Considerando que o imóvel avaliando situa-se em bairro COHAB (Aripuanã) e que os anúncios de referência abrangem bairros/condições diversas, aplicou-se **ajuste redutor de 15%** (correção por localização e padrão do entorno), resultando em ≈ **R\$ 374,48/m²**.

Valor estimado do terreno: 300,00 m² × R\$ 374,48/m² = **R\$ 112.344,34** (arred.).

5.2. Imóveis no bairro/entorno (calibração)

Como calibração, verificaram-se anúncios em **Jardim Aripuanã** envolvendo lotes de **300 m²** com edificações residenciais:

- Casa em Jardim Aripuanã: **terreno 300 m², área construída 180 m², R\$ 220.000**
- Casa na **Rua V-sete, Aripuanã: área total 300 m², R\$ 240.000.**

E, como referência de **imóveis comerciais** (faixas superiores por localização/porte), há anúncios em bairros distintos:

- Imóvel com ponto comercial + residência, **375 m², R\$ 550.000.**
- Imóvel com ponto comercial + residência, **425 m², R\$ 780.000.**



Esses dados auxiliam a situar o imóvel avaliando (COHAB, porte menor e padrão simples) em patamar inferior aos pontos comerciais maiores e melhor localizados, e superior às residências simples do bairro, compatível com uso comercial existente.

6. Avaliação pelo método do custo (benfeitorias) – CUB/RO

6.1. CUB/RO adotado

Adotou-se o CUB/RO – padrão comercial CSL-8 (padrão normal), do Sinduscon Rondônia, novembro/2025: R\$ 2.358,72/m².

(Registro histórico: em maio/2024, CSL-8 normal era R\$ 1.991,59/m², evidenciando variação do custo no período.)

6.2. Área construída e padrão

A área construída de aproximadamente 180 m² (padrão simples/normal), coerente com a tipologia observada e com anúncios locais de 300 m² de terreno e edificações de ordem semelhante no bairro.

6.3. Cálculo do custo de reprodução e depreciação

- **Custo de reprodução (referencial):** 180 m² × R\$ 2.358,72/m² = R\$ 424.569,60.
- **Depreciação/estado de conservação:** aplicado fator 0,60 (depreciação de 40%), considerando padrão simples e estado **razoável** informado no auto anterior.

➔ **Valor das benfeitorias (depreciado):** R\$ 424.569,60 × 0,60 = R\$ 254.741,76.

7. Consolidação do valor do imóvel (terreno + benfeitorias)

- **Terreno:** R\$ 112.344,34
- **Benfeitorias (edificação, depreciada):** R\$ 254.741,76

Valor total estimado (mercado, data-base dez/2025):
➔ R\$ 367.086,10, arredondado para R\$ 367.000,00 (trezentos e sessenta e sete mil reais).

Como controle de coerência, registra-se que o auto de penhora e avaliação anterior (maio/2024) consignou avaliação de R\$ 310.000,00.

A atualização do custo via CUB (CSL-8 normal, maio/2024 → nov/2025) mostra crescimento compatível com a ordem de grandeza do valor ora apurado.

8. Conclusão

Avalio o imóvel urbano **Lote 21, Quadra 04, Setor 41, Rua V-7, n° 21, Bairro Aripuanã (COHAB), Vilhena/RO**, com área de **300,00 m²**, contendo edificação comercial em estado razoável, no valor de:



R\$ 367.000,00 (trezentos e sessenta e sete mil reais), para a data-base dezembro/2025.

9. Observações/limitações relevantes

1. O valor corresponde a **estimativa de mercado** para venda à vista, **não** abrangendo mercadorias, equipamentos móveis, fundo de comércio ou clientela.
 2. A área construída foi **estimada** para aplicação do método do custo; havendo planta, medição formal ou cadastro municipal com área edificada, recomenda-se ajustar o cálculo.
 3. O CUB é referência padronizada e, conforme ressalva do Sinduscon/RO, não contempla diversos itens que podem existir conforme o projeto (ex.: obras complementares, projetos e taxas), devendo ser ponderados caso sejam identificados.
-

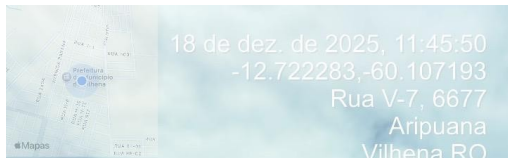
Vilhena/RO, 19 de dezembro de 2025.

THAIS COSTA MARQUES NINOMIYA GAIGA

Oficiala de Justiça

Assinatura digital





18 de dez. de 2025, 11:45:50
-12.722283,-60.107193
Rua V-7, 6677
Aripuana
Vilhena RO
76985-502
Brasil

