



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE COLORADO DO OESTE

Órgão Julgador: Colorado do Oeste - 1ª Vara

Processo: 7000714-83.2018.8.22.0012

Classe: EXECUÇÃO FISCAL

Parte Autora: ESTADO DO RONDÔNIA

Parte Ré: CEZAR ALVES FERREIRA, MERCANTIL TRIANGULO LTDA - ME

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 09 (nove) dias do mês de fevereiro do ano de 2026, nesta cidade e Comarca de Colorado do Oeste/RO, em cumprimento ao respeitável mandado expedido nos autos supramencionados, dirigi-me ao endereço indicado, situado na Zona Rural de Colorado do Oeste/RO, e procedi à **AVALIAÇÃO** dos bens abaixo descritos, considerando seu estado de conservação, localização e preços praticados no mercado local.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Denominação: Lote Rural n. 36/A, Setor PIC Paulo de Assis Ribeiro (PIC PAR).

Matrícula: 6.166 (Livro 2, Ficha 01, Registro Geral em 06/03/2008).

Área Total: 14,5200 ha (Quatorze hectares, cinquenta e dois ares).

Perímetro: 1.603,60m.

Código INCRA: 001.082.010.200-8.

Localização: BR 435, KM 5,5 – Colorado do Oeste/RO.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Rural: Imóvel rural 36A, da Gleba 31, do PIC-PAR, com área total de 14,52 há, registrado sob matrícula 6.166, do Livro 2, Registro Geral, Ficha 01, de 06/03/2008 - AV-03/12.573 de 15/01/2021.

3. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E RECURSOS

Relevo: Plano (predominante), facilitando o manejo e mecanização.

Solo: Misto, com alta predominância de **Terra Vermelha** (característica de alta fertilidade na região).

Recursos Hídricos: Propriedade beneficiada por um riacho que corta o terreno, garantindo disponibilidade de água.

Vegetação/Usos do Solo: Aproximadamente **50% de área de pastagem e 50% de área de preservação (mata)**.



YXFICtZYMtZ3TXp4NjBMU3VoY0FTN2FOVDU1U2h5SGJXbVhKcWtDZFA4NjZiVGMyc21oSkIwcUp3djEvNE1JUHDcb2hXUDRIMDNFPQ==

Assinado eletronicamente por: LEONARDO JOSE GOMES LOURENCO - 12/02/2026 14:08:35

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26021214083700000000126715441>

Número do documento: 26021214083700000000126715441



4. BENFEITORIAS E INFRAESTRUTURA

Pastagem: Formada em grama **Braquiária**.

Cercas: Divisórias em arame liso (seis fios).

Energia: Rede de energia elétrica disponível.

Logística: Localização privilegiada às margens da rodovia **BR 435 (asfaltada)**, a apenas 5,5 km do perímetro urbano de Colorado do Oeste, facilitando o escoamento de produção e acesso a serviços.

5. METODOLOGIA E VALORAÇÃO

A avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a qualidade do solo, a localização estratégica e as benfeitorias existentes, sendo apurado uma média de R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais) por hectares na área de pastagem e uma média de R\$ 29.600,00 (vinte e nove mil e seiscentos reais) por hectare área de mata/reserva. O valor atribuído reflete a privilegiada localização geográfica e a facilidade de escoamento, elevando o potencial imobiliário do bem para além do uso estritamente agropecuário.

- **Área de Pastagem (50% de 14,52 ha = 7,26 ha):**
7,26 ha ao preço de R\$37.000,00 (trinta e sete mil reais) por hectare = R\$268.620,00.
- **Área de Mata/Reserva (50% de 14,52 ha = 7,26 ha):**
7,26 ha ao preço de R\$29.600,00 (vinte e nove mil e seiscentos reais) por hectare = R\$214.896,00.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$483.516,00 (Quatrocentos e oitenta e três mil, quinhentos e dezesseis reais).

Colorado do Oeste/RO, 09 de fevereiro de 2026.

Leonardo José Gomes Lourenço
Oficial de Justiça
Matrícula 206941-5



YXFicTZYMTZ3TXp4NjBMU3VoY0FTN2FOVDU1U2h5SGJXbVhKcWlDZFA4NjZlVGMyc21oSkIwcUp3djEvNE1JUHDcb2hXUDRIMDNFPQ==

Assinado eletronicamente por: LEONARDO JOSE GOMES LOURENCO - 12/02/2026 14:08:35

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26021214083700000000126715441>

Número do documento: 26021214083700000000126715441