



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE COLORADO DO OESTE

Órgão Julgador: Colorado do Oeste - 1ª Vara
Processo: 7002638-56.2023.8.22.0012
Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Parte Autora: BANCO BRADESCO - CNPJ: 60.746.948/0001-12
Parte Ré: OLAIR NUNES - CPF: 340.631.962-91

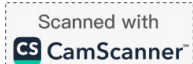
**AUTO DE PENHORA - LAUDO DE AVALIAÇÃO E
DEPÓSITO**

Aos 04/ dez/ 2023 dias do mês de DEZEMBRO do ano de 2023 (dois mil e vinte e cinco), no município de, comarca de Colorado do Oeste, Estado de Rondônia, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao respeitável mandado expedido nos autos devidamente qualificados, em diligência, após as formalidades legais procedi a **PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO** do Lote Rural n. 05RE-05RF/A, Gleba n. 42, Projeto Integrado de Colonização Paulo de Assis Ribeiro, com área total de 4,9167 ha, localizado no município de Colorado do Oeste/RO, matrícula n. 10.464/2016, Cartório de Registro de Imóveis de Colorado do Oeste/RO, **AVALIADO em R\$ 489.803,31 (quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentos e três reais e trinta e um centavos)**, conforme laudo de avaliação abaixo explicitado.

Feita a Penhora e a Avaliação, **DEPOSITEI** o bem penhorado em poder e guarda do(a) Sr(a) Olair Nunes, CPF 340.631.962-91, Av. São Francisco
chacara 15, município de
_____, residente e domiciliado na _____, o (a) qual aceitou o encargo, prometendo não abrir mão do bem que lhe é depositado sem a prévia autorização do MM. Juiz do feito, sob as penas da lei. Do que para constar, lavrei o presente auto, que lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim.

Leonardo José Gomes Lourenço
Oficial de Justiça

Depositário



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Órgão Julgador: Colorado do Oeste - 1ª Vara

Processo: 7002638-56.2023.8.22.0012

Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Parte Autora: BANCO BRADESCO - CNPJ: 60.746.948/0001-12

Parte Ré: OLAIR NUNES - CPF: 340.631.962-91

Data da avaliação: 04/12/2025.

1. IDENTIFICAÇÃO DO BEM.

Lote Rural n. 05RE-05RF/A, Gleba n. 42, Projeto Integrado de Colonização Paulo de Assis Ribeiro, com área total de 4,9167 ha, localizado no município de Colorado do Oeste/RO, matrícula n. 10.464/2016, Cartório de Registro de Imóveis de Colorado do Oeste/RO.

2. BENFEITORIAS CONSTATADAS.

- Poço artesiano em funcionamento;
- Cercas delimitando parte do perímetro, com necessidade de remanejamento em razão de alteração de marcos após o georreferenciamento;
- Barracão Suinícola (estrutura metálica em alvenaria) com aproximadamente 54m x 12,5m e 18 baias.

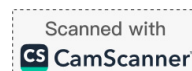
3. METODOLOGIA E CRITÉRIOS.

Foram adotados valores praticados por imobiliárias locais para terra nua e referências fornecidas por metalúrgicas e construtores locais para precificação das benfeitorias. Considerou-se o estado de conservação observado *in loco* e a localização do imóvel.

4. VALORES UNITÁRIOS ADOTADOS.

- Valor da terra por hectare: R\$49.586,78 (quarenta e nove mil, quinhentos e oitenta e seis reais e setenta e oito centavos), equivalente à R\$120.000 (cento e vinte mil reais) por Alqueire paulista.

- Área avaliada: 4,9167 hectares.



UTkwU1A1cktOUSiTiT1FtWm1LeHZsNFVQZzAwUjFtN0g3UnVzQ3dXbTZFMm45QU9RQjZzc09iUFJkaU9QVnRiMFE2bC8xVDNXVU40PQ==

Assinado eletronicamente por: LEONARDO JOSE GOMES LOURENCO - 06/12/2025 19:28:17

<https://pje.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120619282100000000124513406>

Número do documento: 25120619282100000000124513406

5. COMPOSIÇÃO DA AVALIAÇÃO.

Item	Base de cálculo	Valor (R\$)
Terra Nua	4,9167 ha x R\$ 49.586,78/ha	R\$ 243.803,31
Barracão Sunícola	Valor estimado	R\$ 230.000,00
Poço artesiano	Valor estimado	R\$ 16.000,00
Cercas	Sem valoração - Necessidade de remanejamento	R\$ 0,00
Total	-	R\$ 489.803,31

6. OBSERVAÇÕES.

Não se procedeu à avaliação das cercas, uma vez que as mesmas deverão ser reposicionadas mediante a correção do georreferenciamento.

7. CONCLUSÃO.

Ante todo o exposto, fixo o valor do imóvel rural (terra nua + benfeitorias avaliadas) em R\$ 489.803,31 (quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentos e três reais e trinta e um centavos), nos exatos termos deste laudo.

CERTIDÃO

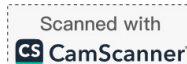
Certifico e dou fé que efetivada a penhora e avaliação, dei ciência aos(às) executados(as) Olair Nunes Junior, Av. São Francisco,
chacara 15, ocasião em que os intimei, para que, querendo, ofereça impugnação/embargos no prazo legal, nos exatos termos do mandado/decisão.

Data: _____

Oficial de Justiça: _____

→ Executado: _____

• Cônjuge: _____





4 de dez. de 2025 14:54:32
S 13° 6' 4.824", W 60° 32' 18.953"





4 de dez. de 2025 14:54:32
S 13° 6' 4.824", W 60° 32' 18.953"









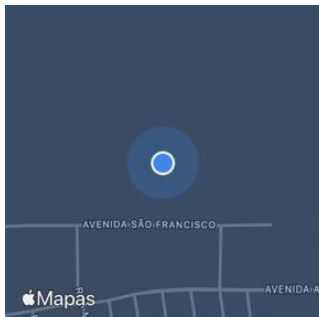
4 de dez. de 2025 14:54:40
S 13° 6' 4.824", W 60° 32' 19.021"





4 de dez. de 2025 14:54:50
S 13° 6' 4.741", W 60° 32' 19.111"





4 de dez. de 2025 14:54:59
S 13° 6' 4.852", W 60° 32' 19.230"







UTkwU1A1cktOUSiTiT1FtWm1LeHZsNFVQZzAwUjFtN0g3UnVzQ3dXbTZFMm45QU9RQjZzc09iUFJkaU9QVnRiMFE2bC8xVDNXVU40PQ==

Assinado eletronicamente por: LEONARDO JOSE GOMES LOURENCO - 06/12/2025 19:28:18

<https://pje.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120619282100000000124513407>

Número do documento: 25120619282100000000124513407



