



Konstit

Laudo de Avaliação

Sicredi Univales MT/RO

Protocolo:

17304618

Nº:

17

Seq.: 001



Grupo:

Cota:

Proponente: DANIEL HENRIQUE MARTINS PEREIRA

Data da Solicitação: 01/04/2026

Endereço: Rua 103-25

Nº:

SN

Andar:

Complemento: Lote 23 Quadra 52

Bairro: Cidade Verde IV

Condomínio:

Cidade: Vilhena

CEP: 76980-148

UF: RO

GARANTIA

Matrícula Imóvel: 53.370

Cartório do registro de imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis de Vilhena

Tipo Imóvel: terreno

Regime de Ocupação: desocupado

Idade Aparente:

Idade Real:

Imóvel residencial com uso comercial?

não

Qtde. Banheiros:

Qtde. Dormitórios:

Fechamento das Paredes:

não se aplica

QUADRO DE ÁREAS (m²)

Matrícula		IPTU		Total de Vagas:	0	Cobertas:	0
Terreno:	160,00	Terreno:	0,00	Cond. Possui Vagas?		Descobertas:	0
Construída/Privativa:	0,00	Construída:	0,00	Vagas Autônomas			
Comum:	0,00	Estimada		Matrícula(s):			
Garagem:	0,00	Terreno:	160,00	Nº(s) Vaga(s):			
Depósito:	0,00	Construída:	0,00	Área (Matrícula) (m²)			
Total:	0,00	Áreas sem Averbação (m²)		Área (IPTU) (m²)			
Fração Ideal (%):	100,00		0,00	Valor da(s) Vaga(s)			

VALOR DE MERCADO

R\$ 80.000,00

oitenta mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 69.700,00

sessenta e nove mil e setecentos reais

Diagnóstico de mercado:

Uso Predominante:	residencial unifamiliar	Nível de Oferta Semelhante:	médio/alto
Desempenho de Mercado:	equilibrado	Nível de Demanda Semelhante:	médio
Absorção pelo Mercado:	normal	Fator Valorizante/Desvalorizante:	não

Manifestação sobre a garantia:

Comercialização:	regular	Condições de Habitabilidade:	sim
Localização:	regular	Vício de Construção Aparente:	não
Estabilidade/Solidez:	sim	Imóvel multifamiliar?	não
Imóvel encravado:	não	Pode ser aceito como garantia?	sim

Comentários:

Este trabalho técnico está de acordo com as especificações da NBR 14.653-2. Para aferir o valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, indicado quando há disponibilidade de amostras de mercado, semelhantes e comparáveis ao avaliando, em quantidade suficiente. Para o cálculo do 'Valor de Liquidação Forçada', foi considerada uma 'taxa de desconto' por um determinado 'período de exposição (em meses)' para que o imóvel seja absorvido à vista. Tais critérios foram considerados relevantes na data do presente trabalho. Considerou-se o imóvel livre de qualquer embaraço judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo. A localização do imóvel se deu por: planta de quadra e lote.

Local: São Paulo - SP

Data da Avaliação: 13/04/2026

Responsável: Mariah Santos Barcellos

Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.

Doc. Responsável: CAU-ES A258231-7

Doc. Empresa Avaliadora: CREA 2274448/SP

gn eb8eb5ed-5724-470e-875e-ab9a9fab5ad6



RmFRVW9Rd2duRE1UU3ZiUmK5R0MxdIR2bk9xWXBaYVFUaC9zR0pXRUlycEZuT1hEeGhneFZHS28rMUVHeDBoRw==

Assinado eletronicamente por: BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI - 20/05/2026 15:59:28

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052015592722200000130852162>

Número do documento: 26052015592722200000130852162

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância	
Coleta de Lixo:	X			novo	residencial unifamiliar	
Transp. Coletivo (Ônibus):	X					
Transp. Coletivo (Metrô):				Tráfego	Padrão das Construções	
Aeroporto:			X	reduzido	normal/alto	
Comércio:		X				
Rede Bancária:		X		Tipo de Pavimentação	Localização	
Escola:			X	asfalto	urbana	
Saúde:			X			
Parque:			X			
Segurança:	X			Área Urbanizada		
Shopping:		X		entre 25% e 75%		
Lazer:			X			

TERRENO

Infraestrutura Urbana		Área (m²)	Dimensões (m)	
X	Água	160,00	Frente:	8,00
X	Esgoto sanitário	Zoneamento	Fundos:	8,00
X	Energia Elétrica	urbano	L. Direito:	20,00
X	Telefone	Topografia	L. Esquerdo:	20,00
X	Pavimentação	plano	Coordenadas Geográficas	
	Arborização	Formato	-12.70195880, -60.12664951	
X	Esgoto Pluvial	regular		
	Gás Canalizado	Tendência de Uso		
X	Iluminação Pública	residencial		
	Fossa			
	Poço			

EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

TIPO	ESTRUTURA
misto	não se aplica
SITUAÇÃO DA UNIDADE	FECHAMENTO PAREDES
isolada	não se aplica
PADRÃO CONSTRUTIVO	ESQUADRIAS
	não se aplica
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	USO DO IMÓVEL
	misto
IDADE APARENTE	Nº DE PAVIMENTOS
	0

[illegible]

gn eb8eb5ed-5724-470e-875e-ab9a9fab5ad6



RmFRVW9Rd2duRE1UU3ZiUmK5R0MxdIR2bk9xWXBaYVFUaC9zR0pXRUlycEZU2t1HeeGhneFZHS28rMUVHeDBoRw==
Assinado eletronicamente por: BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI - 20/05/2026 15:59:28
<https://pjeppg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052015592722200000130852162>
Número do documento: 26052015592722200000130852162

Adendo ao Laudo de Avaliação					
Considerações sobre o mercado:					
- fator valorizante:					
- fator desvalorizante:					
Considerações sobre a garantia:					
- estabilidade e solidez:					
- habitabilidade:					
- vícios de construção:					
- visualmente foi identificado risco ambiental? não					
- a edificação avança o limite do lote? não					
- imóvel em construção? não Caso positivo, % atual da obra:					
CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE					
Uso Predominante:	NÃO SE APLICA	Qtde. Pavimentos:			
		Qtde. Subsolos:			
Estado de Conservação:		Qtde. Unidades por Andar:			
		Qtde. Elevadores:			
CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE					
Estado de Conservação:		Piscina:		Depósito Individual:	
		Playground:		TV a Cabo:	
Padrão Construtivo:		Salão de Festas:		TV Via Satélite:	
		Quadra:		Loja de Conveniência:	
Valor:		Churrasqueira:		Pista de Cooper:	
		Gerador:		Sauna:	
Total de Unidades:		Sala de Jogos:		Jardins:	
		Academia:		Lavanderia Coletiva:	
		Interfone:		Vigilância Eletrônica:	

gn eb8eb5ed-5724-470e-875e-ab9a9fab5ad6



RmFRVW9Rd2duRE1UU3ZiUmk5R0MxdIR2bk9xWXBaYVFUaC9zR0pXRUlycEZuT1hEeGhneFZHS28rMUVHeDBoRw==
 Assinado eletronicamente por: BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI - 20/05/2026 15:59:28
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052015592722200000130852162>
 Número do documento: 26052015592722200000130852162

Pesquisa de Mercado - Amostra

Dado 1

Endereço:	Rua 102-67				
Bairro:	Cidade Verde IV		Cidade:	Vilhena	
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	160,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const):
Fonte:	Gama Imóveis		Telefone: gamavilhena@gmail.com		
Valor:	R\$ 80.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.gamavilhena.com.br/imovel/ote-terreno-cidade-verde-4-vilhena-code-6914

Dado 2

Endereço:	Rua 103-26					
Bairro:	Cidade Verde IV			Cidade:	Vilhena	
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0	
Área do Terreno:	160,00	Conservação:		Dormitórios:	0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Gama Imóveis			Telefone:	gamavilhena@gmail.com	
Valor:	R\$ 90.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.gamavilhena.com.br/imovel/ote-terreno-cidade-verde-4-vilhena-code-6485	

Dado 3

Endereço:	Rua 103-28				
Bairro:	Cidade Verde IV		Cidade:	Vilhena	
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	220,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):
Fonte:	0			Telefone:	0
Valor:	R\$ 120.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.gamavilhena.com.br/imovel/ote-terreno-cidade-verde-4-vilhena-code-7784

Dado 4

Endereço:	Rua 103-25					
Bairro:	Cidade Verde IV		Cidade:	Vilhena		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0	
Área do Terreno:	240,00	Conservação:		Dormitórios:	0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Gama Imóveis			Telefone:	gamavilhena@gmail.com	
Valor:	R\$ 120.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.gamavilhena.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-verde-4-vilhena-code-7706	

Dado 5

Endereço:	Rua Cerejeiras					
Bairro:	Cidade Verde IV			Cidade:	Vilhena	
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra	
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0	
Área do Terreno:	240,00	Conservação:		Dormitórios:	0	
Topografia:	terreno plano	Idade:	0	anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Alpha Imóveis			Telefone:	69984210010	
Valor:	R\$ 150.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://alphavilhena.com.br/imoveis/ver/169	

MEMÓRIA DE CÁLCULOS	
---------------------	--

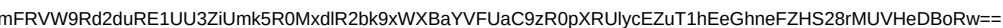
Dado	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	450,00	1	1	1,0526	1			1,0526	473,68
2	506,25	1	1	1	1			1	506,25
3	490,91	1,0406	1	1	1			1,0406	510,84
4	450,00	1,052	1	1	1			1,052	473,40
5	562,50	1,052	1	0,9091	1			0,9611	540,61

Média (R\$/m ²)	491,93	Média (R\$/m ²)	500,96
Desvio Padrão	46,64	Desvio Padrão	28,29
Coefficiente Variação (%)	9,48%	Coefficiente Variação (%)	5,65%

Grau Fundamentação:	II	Valor Mínimo (R\$/m²)	479,27
Grau Precisão (8,66%):	III	Valor Médio (R\$/m²)	500,96
		Valor Máximo (R\$/m²)	522,64

Liquidação Forçada						
Período de Exposição (meses)		12			Valor Calculado Adotado	R\$ 80.153,02
Taxa de Desconto (%)		14,75%			Valor de Mercado Adotado	R\$ 80.000,00
Valor de Liquidação Forçada:	R\$	69.700,00				

gn eb8eb5ed-5724-470e-875e-ab9a9fab5ad6



assinado eletronicamente por: BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI - 20/05/2026 15:59:28

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052015592722200000130852162>

Número do documento: 26052015592722200000130852162

Autos nº: 7014674-56.2025.8.22.0014

Classe: Carta Precatória

Exequente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Juruena SICREDI UNIVALES MT

Executados: Daniel Henrique Martins Pereira e Maura Lucia Martins Pereira

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos **vinte** dias do mês de **janeiro** de **dois mil e vinte e seis**, na cidade e Comarca de Vilhena-RO, em cumprimento ao mandado judicial expedido nos autos em epígrafe, após o devido cumprimento das diligências e formalidades legais, **PROCEDI À AVALIAÇÃO** do bem descrito a seguir:

- Lote Urbano nº 23, Quadra 52, Setor Cidade Verde IV, com área de 160m² (cento e sessenta metros quadrados), localizado em Vilhena/RO, registrado sob a Matrícula nº 53.370 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vilhena/RO.

Da avaliação: A presente avaliação foi realizada pelo método comparativo de mercado, fundamentando-se em pesquisas atualizadas e consulta junto a imobiliárias locais acerca do valor de imóveis de características similares, o que possibilitou a apuração do valor correto e atualizado do bem.

Valor atribuído ao imóvel: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

E para constar, lavrei o presente auto, que vai devidamente datado e assinado eletronicamente.

Uálace Guerson Nascimento
Oficial de Justiça



TkdteUR5cW5rcXpnM243N1ItaE1DMjZ0R1h3aWxSUKQ2VjUyRENyaG94aIF0djVPNGk3cVpjNzh1em1YNTdKSg==
Assinado eletronicamente por: UALACE GUERSON NASCIMENTO - 21/01/2026 08:40:55
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601210842560000000125681443>
Número do documento: 2601210842560000000125681443

Num. 131211732 - Pág. 1



RmFRVW9Rd2duRE1UU3ZiUmk5R0Mxa01iNTZJazFsUGFCNHIBdVJ0ZCtkZ2ZTL3d1aWZOYUFYZkw0NUtUdkREbw==
Assinado eletronicamente por: ALISSON SILVA LEITE - 04/02/2026 09:43:43
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26020409434321500000126298384>
Número do documento: 26020409434321500000126298384

Num. 131867014 - Pág. 10