**PODER JUDICIÁRIO**
**JUSTIÇA DO TRABALHO**
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 14ª REGIÃO**
**JUÍZO AUXILIAR DE EXECUÇÃO**

**Processo:** ATOrd 0000047-67.2023.5.14.0061
**Reclamante:** NELSO BEBER E OUTROS (10)
**Reclamado:** INLARON INDÚSTRIAS DE LATICÍNIOS DE RONDÔNIA LTDA E OUTROS (3)

# AUTO DE REAVALIAÇÃO
# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

Em cumprimento ao Mandado de Reavaliação expedido em 06/10/2026 pelo Juízo Auxiliar de Execução deste Regional, estive no imóvel penhorado nos dias 12 e 15 de outubro de 2026, examinei a documentação dos autos e pesquisei o mercado imobiliário rural de Ji-Paraná/RO. Com base nesse trabalho, apresento a seguir a reavaliação do bem.

## QUADRO-SÍNTESE DA REAVALIAÇÃO

| | |
|---|---|
| **Imóvel** | Lote de Terras Rural nº 29-A/30, Secção "C", Gleba Pyrineos – BR-364, Km 6, Ji-Paraná/RO |
| **Matrícula** | nº 23.829 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ji-Paraná/RO (anterior nº 17.566) |
| **Área** | 26,7400 ha = 11,0496 alqueires paulistas |
| **Benfeitorias** | Pastagem formada e cercas; sem edificações |
| **Vistorias** | 12 e 15 de outubro de 2026 |
| **Método** | Comparativo direto de dados de mercado (ABNT NBR 14653-1 e 14653-3) |
| **Amostras** | 7 ofertas em Ji-Paraná/RO (6 utilizadas após o saneamento) |
| **Valor unitário** | R$ 142.634,80 por alqueire (R$ 58.940,00 por hectare) |
| **Avaliação anterior** | R$ 1.671.249,00, em 22/07/2024 |
| **VALOR DE MERCADO** | **R$ 1.576.000,00 (um milhão, quinhentos e setenta e seis mil reais)** |

## 1. OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo deste trabalho é determinar o **valor de mercado atualizado** do imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual ele seria negociado, de forma voluntária e consciente, na data de referência e nas condições atuais do mercado (ABNT NBR 14653-1).

A finalidade é atualizar o valor atribuído no Auto de Penhora/Laudo de Avaliação de 22/07/2024 (processo nº 0000031-16.2023.5.14.0061, ID 525e46e, juntado como anexo), para subsidiar os atos do Juízo.

## 2. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se do **Lote de Terras Rural nº 29-A/30, da Secção "C", da Gleba Pyrineos**, na zona rural de Ji-Paraná/RO, objeto da **Matrícula nº 23.829** do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ji-Paraná/RO (registro anterior: Matrícula nº 17.566).

O lote tem frente para a Rodovia BR-364, no Km 6, saída para Cuiabá, e fundos para o Rio Machado. Fica a cerca de 8 km do centro do 1º distrito e 5 km do centro do 2º distrito de Ji-Paraná, numa região de indústrias, loteamentos e empreendimentos comerciais, próxima ao perímetro urbano e ao Anel Viário. Coordenadas do centroide (CAR): 10°55'58,92" S e 61°56'07,83" O.

Pela matrícula, o imóvel confronta: ao NORTE, com os Lotes nºs 29 e 29-A; a LESTE, com a Rodovia BR-364; ao SUL, com o Lote nº 31; e a OESTE, com o Rio Machado. O perímetro mede 3.050,75 metros.




*Figura 1 – Imagem de satélite (Airbus, 2026) com o perímetro do imóvel em verde: frente para a BR-364, fundos para o Rio Machado e, no entorno, indústrias e empreendimentos próximos ao Anel Viário de Ji-Paraná.*

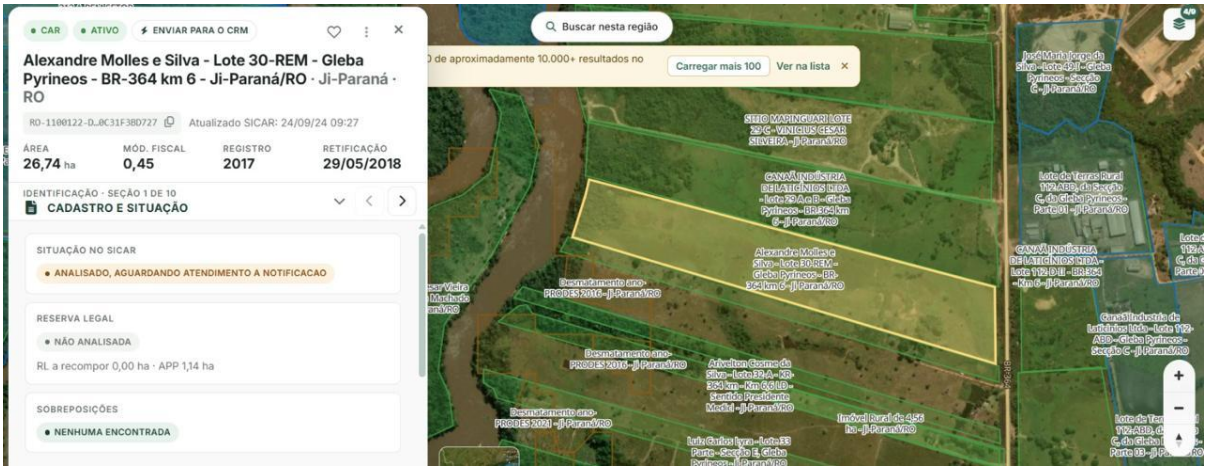



*Figura 2 – Polígono do imóvel (em amarelo) no Cadastro Ambiental Rural, entre a BR-364 (leste) e o Rio Machado (oeste).*

## 3. ÁREA DO IMÓVEL

A área registrada é de **26,7400 ha (vinte e seis hectares e setenta e quatro ares)**, o que corresponde a **11,0496 alqueires paulistas** (26,74 ha ÷ 2,42 ha). A mesma área consta no CAR.

Utilizei o alqueire paulista, de 2,42 ha, porque é a unidade usada nos anúncios pesquisados. Assim, o imóvel avaliando e as amostras são comparados na mesma medida.

## 4. SITUAÇÃO AMBIENTAL (CAR)

O imóvel está inscrito no Cadastro Ambiental Rural sob o nº RO-1100122-D51264A2EA5B4CF78A9EB0C31F3BD727, com cadastro "Ativo" e na condição "Analisado, aguardando atendimento a notificação". Segundo o demonstrativo gerado em 08/10/2026, toda a área (26,74 ha, ou 0,45 módulo fiscal) é rural consolidada, sem remanescente de vegetação nativa. Há 1,14 ha de APP, e o sistema indica passivo de reserva legal de 2,44 ha, mas com área de reserva legal a recompor e APP a recompor de 0,00 ha.

O relatório do imóvel na plataforma Registro Rural, emitido na mesma data, confirma esses dados e não aponta sobreposição com outras bases públicas. Os dois documentos estão anexados a este auto.

## 5. INFRAESTRUTURA E ACESSO

O acesso se dá diretamente pela Rodovia BR-364, pavimentada e em ótimas condições de tráfego. Há rede de energia elétrica ao longo da rodovia, e a proximidade com a cidade garante fácil acesso a comércio, serviços e indústrias de Ji-Paraná/RO.

## 6. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Realizei as vistorias nos dias 12 e 15 de outubro de 2026. Percorri a frente do imóvel pela BR-364 e observei a área até os fundos, junto ao Rio Machado.

Constatei que o imóvel mantém as mesmas características descritas no auto da colega em 2024. A área tem pastagem formada em toda a sua extensão até a divisa com o Rio Machado, com alguns pontos de banhado, e o perímetro é cercado. No momento da vistoria havia gado pastando no local.

**Não há edificações no lote (casa, galpão, curral ou similares).** As benfeitorias existentes são a pastagem formada e o cercamento do perímetro. Elas já estão consideradas no valor unitário adotado, pois os imóveis pesquisados também têm pastagem formada e cercas.




*Foto 01 – Vista geral do imóvel, com pastagem formada em toda a extensão e gado no pasto (12/10/2026, 15:02).*




*Foto 02 – Vista do imóvel a partir da BR-364, com a rede elétrica que margeia a rodovia (12/10/2026, 15:01).*




*Foto 03 – Rodovia BR-364, pavimentada e em ótimas condições de tráfego, que dá acesso direto ao imóvel (12/10/2026, 15:01).*

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel reúne atributos que o mercado valoriza: frente para a BR-364, proximidade com o perímetro urbano e inserção em região de indústrias e loteamentos. Somam-se a isso o bom momento da agropecuária em Rondônia e a oferta regular de imóveis rurais semelhantes em Ji-Paraná. Por isso, classifico o imóvel como de LIQUIDEZ NORMAL.

## 8. METODOLOGIA

Utilizei o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto nas normas ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-3 (imóveis rurais). Por ele, o valor é encontrado comparando o imóvel avaliando com imóveis semelhantes ofertados na mesma região.

Como o lote não tem edificações e suas benfeitorias (pastagem e cercas) são equivalentes às das amostras, o valor resulta diretamente da área multiplicada pelo valor unitário de mercado:

$$VI = A \times VU$$

VI = valor do imóvel; A = área em alqueires; VU = valor unitário por alqueire

Para chegar ao valor unitário, calculei a média aritmética das amostras e fiz o saneamento pelo intervalo de 20% para mais e para menos em torno dessa média. As amostras fora do intervalo foram excluídas, e a média foi recalculada com as restantes.

## 9. PESQUISA DE MERCADO

Pesquisei ofertas de imóveis rurais à venda no município de Ji-Paraná/RO, em sites de imobiliárias e corretores. Todos os anúncios foram acessados em 19/10/2026. As imagens e os endereços completos de cada anúncio estão no Anexo I. No arquivo digital, os links podem ser abertos com Ctrl + clique.

| Nº | Imóvel / Localização | Área (alq.) | Valor total (R$) | R$/alqueire | Fonte | Link (acesso 19/10/2026) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Lote 61-A, Gleba 39, Setor Riachuelo, Linha 90 – Ji-Paraná/RO | 21,90 | 2.409.000,00 | 110.000,00 | Arrimo Imóveis | Acessar anúncio (link completo no Anexo I) |
| 02 | Lote 42, Gleba 04, Linha 8 do Itapirema – Ji-Paraná/RO | 42,00 | 5.880.003,78 | 140.000,09 | RE/MAX 7X | Acessar anúncio (link completo no Anexo I) |
| 03 | Sítio de 25 alqueires a 12 km de Ji-Paraná/RO | 25,00 | 3.250.000,00 | 130.000,00 | Facebook Marketplace | Acessar anúncio (link completo no Anexo I) |
| 04 | Sítio na Rua José Modesto, a 3,5 km de Ji-Paraná/RO | 11,78 | 1.802.461,00 | 153.010,27 | Emerson Egydio – Corretor | Acessar anúncio (link completo no Anexo I) |
| 05 | Área de esquina na Rua José Modesto, a 3,5 km de Ji-Paraná/RO | 20,00 | 3.065.969,00 | 153.298,45 | Emerson Egydio – Corretor | Acessar anúncio (link completo no Anexo I) |
| 06 | Sítio de 15 alqueires – Ji-Paraná/RO | 15,00 | 1.950.000,00 | 130.000,00 | Investt Imóveis | Acessar |

| Nº | Imóvel / Localização | Área (alq.) | Valor total (R$) | R$/alqueire | Fonte | Link (acesso 19/10/2026) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | anúncio (link completo no Anexo I) |
| 07 | Sítio de 20 alqueires – Ji-Paraná/RO | 20,00 | 2.990.000,00 | 149.500,00 | Investt Imóveis | Acessar anúncio (link completo no Anexo I) |

### 9.1 Média aritmética

MA = R$ 965.808,81 ÷ 7 = **R$ 137.972,69 por alqueire**

### 9.2 Saneamento das amostras (intervalo de ±20%)

| | |
|---|---|
| Limite inferior: R$ 137.972,69 – 20% = R$ 110.378,15 | Limite superior: R$ 137.972,69 + 20% = R$ 165.567,23 |

Só a amostra 01 (R$ 110.000,00) ficou fora do intervalo, logo abaixo do limite inferior, e por isso foi excluída. As amostras 02 a 07 permanecem.

### 9.3 Valor unitário adotado

MF = R$ 855.808,81 ÷ 6 = **R$ 142.634,80 por alqueire** (cento e quarenta e dois mil, seiscentos e trinta e quatro reais e oitenta centavos), equivalente a R$ 58.940,00 por hectare.

As seis amostras utilizadas variam entre R$ 130.000,00 e R$ 153.298,45 por alqueire, com coeficiente de variação de cerca de 7,6%. É uma dispersão baixa, que mostra um mercado com preços coerentes entre si.

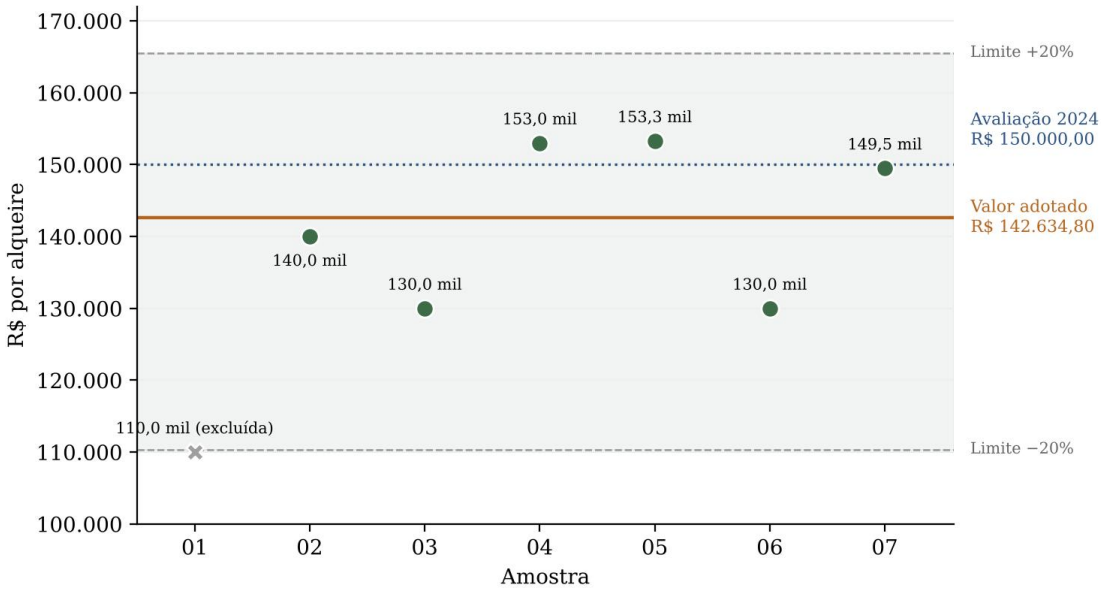



*Figura 3 – Valor por alqueire das amostras, intervalo de saneamento (±20%), valor unitário adotado e valor da avaliação de 2024.*

## 10. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

VI = 11,0496 alqueires × R$ 142.634,80 = **R$ 1.576.057,49**

(um milhão, quinhentos e setenta e seis mil, cinquenta e sete reais e quarenta e nove centavos).

Arredondando o resultado, como admite a NBR 14653-1 (variação de até 1%), chega-se a R$ 1.576.000,00.

## 11. COMPARAÇÃO COM A AVALIAÇÃO ANTERIOR

Em 22/07/2024, a colega Oficiala de Justiça avaliou o imóvel em R$ 1.671.249,00, adotando R$ 150.000,00 por alqueire, com base em informações de proprietários vizinhos e na venda recente de um lote vizinho, e dividindo a área por 2,4 ha (11,14166 alqueires).

| Item | Avaliação 22/07/2024 | Reavaliação 20/10/2026 |
|---|---|---|
| **Base de valor** | Informações de vizinhos | 7 ofertas com link (6 utilizadas) |
| **Alqueire adotado** | 2,40 ha | 2,42 ha (alqueire paulista) |
| **Área em alqueires** | 11,14166 | 11,0496 |
| **Valor por alqueire** | R$ 150.000,00 | R$ 142.634,80 |
| **Valor do imóvel** | R$ 1.671.249,00 | R$ 1.576.000,00 |

A diferença entre as duas avaliações é de 5,70%. Ela se explica por dois fatores: o valor unitário, 4,91% menor, vem agora de um conjunto maior e documentado de amostras; e a conversão em alqueire paulista (2,42 ha) reduz a área em alqueires em 0,83%.

O valor de R$ 150.000,00 adotado em 2024 está dentro da faixa das amostras atuais e próximo das de maior preço (amostras 04, 05 e 07). Os dois resultados são, portanto, compatíveis. Isso confirma o que observei em campo e na pesquisa: o mercado de imóveis rurais da região permaneceu praticamente estável desde a avaliação anterior, e o imóvel não teve alterações físicas.

## 12. CONCLUSÃO

Considerando a vistoria, a documentação examinada, a pesquisa de mercado e o tratamento dos dados apresentados, concluo:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R$ 1.576.000,00 (um milhão, quinhentos e setenta e seis mil reais)**

Assim, **REAVALIO o Lote de Terras Rural nº 29-A/30, da Secção "C", da Gleba Pyrineos, Matrícula nº 23.829 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ji-Paraná/RO, em R$ 1.576.000,00 (um milhão, quinhentos e setenta e seis mil reais)**, na data-base de 20 de outubro de 2026.

Integram este auto os seguintes anexos: I – Amostras de mercado; II – Demonstrativo do CAR (SICAR); III – Relatório do imóvel (Registro Rural); IV – Auto de Penhora/Laudo de Avaliação de 22/07/2024.

Em seguida, lavrei este auto, que é assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.

O referido é verdade e de tudo dou fé.

Ji-Paraná/RO, 20 de outubro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ELIANA PEREIRA DE CRISTO FREITAS
Data: 20/10/2026 11:50:48-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**Eliana Pereira de Cristo Freitas**
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Fórum Trabalhista de Ji-Paraná/RO

# ANEXO I – AMOSTRAS DE MERCADO (anúncios acessados em 19/10/2026)

## Amostra 01 – Lote 61-A, Gleba 39, Setor Riachuelo, Linha 90 – Ji-Paraná/RO

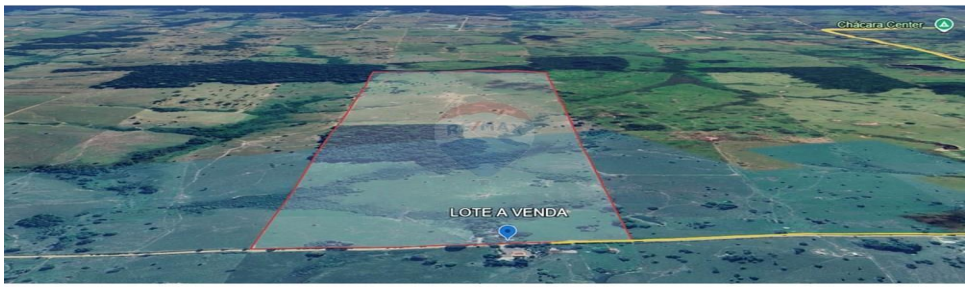
Área: 21,90 alqueires | Valor total: R$ 2.409.000,00 | R$ 110.000,00/alqueire | Fonte: Arrimo Imóveis




**Link:** https://www.arrimoimoveis.com.br/imovel/venda/sitio/ji-parana-ro/zona-rural/oportunidade-de-investimento---sitio-nossa-senhora-aparecida--ji-parana-ro/975534

## Amostra 02 – Lote 42, Gleba 04, Linha 8 do Itapirema – Ji-Paraná/RO

Área: 42,00 alqueires | Valor total: R$ 5.880.003,78 | R$ 140.000,09/alqueire | Fonte: RE/MAX 7X




**Link:** https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/chacara/-sitio/-fazenda/venda/ji-parana/722161021-1

## Amostra 03 – Sítio de 25 alqueires a 12 km de Ji-Paraná/RO

Área: 25,00 alqueires | Valor total: R$ 3.250.000,00 | R$ 130.000,00/alqueire | Fonte: Facebook Marketplace



**Link:** https://www.facebook.com/marketplace/item/1220949796691255/

## Amostra 04 – Sítio na Rua José Modesto, a 3,5 km de Ji-Paraná/RO

Área: 11,78 alqueires | Valor total: R$ 1.802.461,00 | R$ 153.010,27/alqueire | Fonte: Emerson Egydio – Corretor




**Link:** https://www.emersonegydio.com.br/imovel/venda/sitio/ji-parana-ro/zona-rural/terra-formada-de-11-78-alqueires--com-curral-e-a-3-5-km-de-ji-parana-ro/996548

## Amostra 05 – Área de esquina na Rua José Modesto, a 3,5 km de Ji-Paraná/RO

Área: 20,00 alqueires | Valor total: R$ 3.065.969,00 | R$ 153.298,45/alqueire | Fonte: Emerson Egydio – Corretor




**Link:** https://www.emersonegydio.com.br/imovel/venda/sitio/ji-parana-ro/zona-rural/area-rural-de-20-alqueires--de--esquina-a-apenas-3-5-km-de-ji-parana/996773

## Amostra 06 – Sítio de 15 alqueires – Ji-Paraná/RO

Área: 15,00 alqueires | Valor total: R$ 1.950.000,00 | R$ 130.000,00/alqueire | Fonte: Investt Imóveis




**Link:** https://investtimoveis.com/comprar/ro/ji-parana/area-rural-de-ji-parana/sitio/11499999

## Amostra 07 – Sítio de 20 alqueires – Ji-Paraná/RO

Área: 20,00 alqueires | Valor total: R$ 2.990.000,00 | R$ 149.500,00/alqueire | Fonte: Investt Imóveis



**Link:** https://investtimoveis.com/comprar/ro/ji-parana/area-rural-de-ji-parana/sitio/11500025

# ANEXO II – DEMONSTRATIVO DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL (SICAR), gerado em 08/10/2026

## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

| Registro de Inscrição no CAR: RO-1100122-D51264A2EA5B4CF78A9EB0C31F3BD727 | Data da Inscrição: 27/02/2017 | Data da Última Retificação: 29/05/2018 |
|---|---|---|

**Dados do Imóvel Rural**

| | | |
|---|---|---|
| Área do Imóvel Rural: 26,74 ha | | Módulos Fiscais: 0,45 |
| Coordenadas Geográficas do Centróide: | Latitude: 10°55'58,92" S | Longitude: 61°56'07,83" O |
| Município: Ji-Paraná | | Unidade da Federação: RO |
| Condição Externa: Analisado, aguardando atendimento a notificação | | |
| Situação do Cadastro: Ativo | | |

**Informações Gerais**

**1.** Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;

**2.** As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;

**3.** As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;

**4.** Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;

**5.** Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

**Cobertura do Solo**

| Descrição | Área (ha) |
|---|---|
| Área de Remanescente de Vegetação Nativa | 0,00 |
| Área Rural Consolidada | 26,74 |
| Área de Servidão Administrativa | 0,00 |

# Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

| Registro de Inscrição no CAR:<br>RO-1100122-D51264A2EA5B4CF78A9EB0C31F3BD727 | Data da Inscrição:<br>27/02/2017 | Data da Última Retificação:<br>29/05/2018 |
|---|---|---|

## Reserva Legal

**Localização da Reserva Legal: Não Aprovada**

**Informação Documental**

| Descrição | Área (ha) |
|---|---|
| Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012 | 0,00 |

**Informação Georreferenciada**

| Descrição | Área (ha) |
|---|---|
| Área de Reserva Legal Averbada | 0,00 |
| Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada | 0,00 |
| Área de Reserva Legal Proposta | 0,00 |
| Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor | - |

## Áreas de Preservação Permanente (APP)

| Descrição | Área (ha) |
|---|---|
| APP | 1,14 |
| APP em Área Rural Consolidada | 0,00 |
| APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa | 0,00 |

## Áreas de Uso Restrito

| Descrição | Área (ha) |
|---|---|
| Áreas de Uso Restrito | 0,00 |

# Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

| Registro de Inscrição no CAR:<br>RO-1100122-D51264A2EA5B4CF78A9EB0C31F3BD727 | Data da Inscrição:<br>27/02/2017 | Data da Última Retificação:<br>29/05/2018 |
|---|---|---|

**Regularidade Ambiental**

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

| Descrição | Área (ha) |
|---|---|
| Passivo / Excedente de Reserva Legal | -2,44 |
| Área de Reserva Legal a recompor | 0,00 |
| Áreas de Preservação Permanente a recompor | 0,00 |
| Área de Uso Restrito a recompor | 0,00 |



*Demonstrativo gerado em: 08/10/26 17:25*

# ANEXO III – RELATÓRIO DO IMÓVEL NO CAR (Registro Rural, emitido em 08/10/2026)

Registro Rural

Emitido em 08/10/2026 às 16:29

Cadastro Ambiental Rural RELATÓRIO DO IMÓVEL

## Alexandre Molles E Silva - Lote 30-Rem - Gleba Pyrineos - Br-364 Km 6 - Ji-Paraná/Ro

Ji-Paraná · RO · Área: **26,74 ha** · Ver no Registro Rural

### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

| | |
|---|---|
| Código | RO-1100122-D51264A2EA5B4CF78A9EB0C31F3BD727 |
| Localidade | Ji-Paraná · RO |
| Área | 26,74 ha |

### Cadastro e situação

Cadastro e situação
Situação no SICAR Analisado, aguardando atendimento a notificacao Analisado, aguardando atendimento a notificacao
Reserva Legal Não analisada RL a recompor 0 ha · APP 1,14 ha
Sobreposições Nenhuma detectada Cruzamento com outras bases públicas

Informações do cadastro
Tipo de Imóvel
Imóvel Rural
Condição de Análise
Analisado, aguardando atendimento a notificacao
Data de Registro
27/02/2017
Última Retificação
29/05/2018
Município
Ji-Paraná · RO
Última Leitura SICAR
24/09/24 09:27
Área Declarada
26,74 ha
Módulos Fiscais
0,45
Código do imóvel RO-1100122-D51264A2EA5B4CF78A9EB0C31F3BD727

### Titularidade e matrícula

Titularidade e matrícula
Titulares, matrículas de cartório, cadastrante e contatos vinculados a este imóvel. Cada bloco pode ser desbloqueado separadamente.

# ANEXO IV – AUTO DE PENHORA/LAUDO DE AVALIAÇÃO ANTERIOR (22/07/2024 – ID 525e46e)



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 14ª REGIÃO

Vara do Trabalho de São Miguel do Guaporé

PROCESSO Pje Nº. 0000031-16.2023.5.14.0061

EXEQUENTE: ELIZOMAR FRANCISCO DOS SANTOS

EXECUTADO: INLARON INDUSTRIAS DE LATICÍNIOS DE RONDONIA LTDA e OUTROS

## AUTO DE PENHORA/LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

### 1. Imóvel objeto da avaliação. Localização

Lote de Terras Rural n. 29-A/30, da Seção "C", Setor Nazaré, Gleba Pyrineos, zona rural de Ji-Paraná/RO.

Segundo informações obtidas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, pelo Memorial Descrito fornecido, a área objeto da penhora, está localizada às margens da BR 364, Km 06, saída para Cuiabá, distância aproximada de 8 km do centro da área urbana do primeiro distrito de Ji-Paraná (RO) e distância aproximada de 5 km do centro da área urbana do segundo distrito de Ji-Paraná (RO).

Estrada de acesso asfaltada (BR 364), ótimas condições de tráfego




Imagem: Google Earth

PJe Assinado eletronicamente por: PRISCILA LILIAN FABRETTI MACIEL - Juntado em: 23/07/2024 10:54:18 - 525e46e

PJe Documento assinado eletronicamente por ROGERIO AZEVEDO RIBEIRO, em 06/10/2026, às 16:31:44 - c947dc3

## 2. Área Registrada

Lote de Terras Rural n. 29-A/30, da Seção "C", da Gleba Pyrineos, possui área de 26,7400 há (vinte e seis hectares e setenta e quatro ares), com os limites e confrontações constantes na matrícula n. 17.566 do Registro Geral do 2° Ofício de Registro de Imóveis de JI-Paraná/RO.

## 3. Data da vistoria

A vistoria no local foi realizada em 25 de junho de 2024, acesso pelo Lote n. 29C.

## 4. Descrição do imóvel

Segundo informações contidas na matrícula de n. 17.566 do 2° Ofício de Registro de Imóveis de Ji-Paraná (RO), o lote rural avaliando está compreendido em uma área em:

Hectares: 26,7400 ha

Alqueires: 11,14166

Em vistoria no local, foi verificado que a área tem formação de pastagem por toda a extensão até a fundiária com o Rio Machado, apresentando em alguns pontos de banhado e cercada.

Não existe nenhuma edificação/benfeitoria no lote.

## 5. Avaliação do Lote

Considerando a localização do Lote, às margens da BR 364, próximo ao perímetro urbano, em região de indústrias e Loteamentos da cidade, perímetro cercado, BR de fácil acesso, assim como, informações obtidas junto aos proprietários de lotes vizinhos, inclusive de um lote vizinho vendido recentemente, chegou-se a média de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) o valor do alqueire.

VI = 26,7400 hectares/2.4 = 11,14166 alqueire X 150.000,00

**AVALIO o Lote de Terras Rural, em R$ 1.671,249** (um milhão, seiscentos e setenta e um mil e duzentos e quarenta e nove reais)

Em seguida, lavrei este auto, que é assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.

O referido é verdade e de tudo dou fé.

Ji-Paraná/RO, 22 de julho de 2024

gov.br Documento assinado digitalmente
PRISCILA LILIAN FABRETTI MACIEL
Data: 23/07/2024 10:59:06-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Priscila Lilian Fabretti Maciel

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Fórum Trabalhista de Ji-Paraná/RO

PJe
Assinado eletronicamente por: PRISCILA LILIAN FABRETTI MACIEL - Juntado em: 23/07/2024 10:54:18 - 525e46e
https://pje.trt14.jus.br/pjekz/validacao/24072310541219600000021790485?instancia=1
Número do processo: 0000031-16.2023.5.14.0061
Número do documento: 24072310541219600000021790485

PJe
Documento assinado eletronicamente por ROGERIO AZEVEDO RIBEIRO, em 06/10/2026, às 16:31:44 - c947dc3
https://pje.trt14.jus.br/pjekz/validacao/26100616310690500000027683703?instancia=1
Número do processo: 0000047-67.2023.5.14.0061
Número do documento: 26100616310690500000027683703