



Número: **7010873-38.2020.8.22.0005**

Classe: **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **Ji-Paraná - 1ª Vara Cível**

Última distribuição : **25/11/2020**

Valor da causa: **R\$ 12.496.843,47**

Assuntos: **Administração judicial, Limitada**

Juízo 100% Digital? **NÃO**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
<b>SUPERMERCADO TAI LTDA (REQUERENTE)</b>	<b>NEUMAYER PEREIRA DE SOUZA (ADVOGADO)</b>
<b>MACHIAVELLI, BONFÁ E TOTINO ADVOGADOS ASSOCIADOS (ADMINISTRADOR JUDICIAL)</b>	<b>RODRIGO TOTINO (ADVOGADO) MARCUS VINICIUS INFANTE (ADVOGADO)</b>
<b>MPRO - Ministério Público do Estado de Rondônia (CUSTUS LEGIS)</b>	
<b>ANA CAROLINA ZANINETTI MACHADO (PERITO)</b>	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
105077005	02/05/2024 13:44	<a href="#">4. ANEXO III - Avaliacao Tai Atacarejo _maior valor_</a>	DOCUMENTO DE COMPROVAÇÃO



# AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Lote Rural, denominado chácara Primavera, Frente para a Av. Transcontinental,  
1º distrito.**

**JI-PARANÁ - RONDÔNIA**

**CRECI-RO J 2405**



## Lista de Abreviaturas e Siglas

CPF: Cadastro de Pessoas Física

Nº: Número

NBR: Norma Brasileira Regulamentadora

COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas

AV: Avenida

R: Rua

Ma: Média Aritmética

M²: Metro Quadrado



CRECI-RO J 2405



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE** **IMÓVEL RURAL**

## **1- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

**1.1 - Imóvel Rural Denominado:** Lote de terra denominada Chácara Primavera, compreendido na Gleba Lote de Terras Pyrineos, neste município de Ji-Paraná/RO, com uma **área aproximada de 19.000,00 m<sup>2</sup>** (Dezenove Mil Metros Quadrados). Com limites e confrontações seguintes: FRENTE: com Av Transcontinental, medindo 173,86 metros. LADO DIREITO: com sitio CERON, medindo 152,46 metros. LADO ESQUERDO: com o igarapé do Km06, medindo 81,51+68,39+48,32 metros. FUNDO: com o igarapé do km 06, medindo 34,59+44,61 metros, devidamente registrada sob **matricula nº 3.457**.

**1.2 - Proprietária:** LIGIA MARA TOMASI, brasileira, casada, administradora, titular da cédula de identidade RG nº 411.556-SESDEC/RO, inscrito no CPF/MF sob nº 341.032.012-15, residente e domiciliada, Rua Teresina nº1704 Bairro Nova Brasília, nesta cidade de Ji-Paraná-RO.

**1.3 – Solicitado por:** LIGIA MARA TOMASI, brasileira, casada, administradora, titular da cédula de identidade RG nº 411.556-SESDEC/RO, inscrito no CPF/MF sob nº 341.032.012-15, residente e domiciliada a Rua Teresina nº1704, Bairro Nova Brasília, nesta cidade de Ji-Paraná-RO.

## **2 - DAS BENFEITORIAS**

**2.1 – Construção do barracão em estrutura metálica. Medindo 7.264,93m<sup>2</sup>.**

**2.2 – Mezanino 67,09m<sup>2</sup>**

**2.3 – Refeitório 139,32m<sup>2</sup>**

**2.4 – Escritório 86,45m<sup>2</sup>**

**CONTRUÇÃO TOTAL 7.557,79m<sup>2</sup>**

**TAXA DE OCUPAÇÃO 39,77%.**

## **3 – DA METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto valor de mercado praticado na região através das imobiliárias do município, e a construção com base de informação a tabela do SIDUSCOM (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia).

**Obs.:** Em tempos informamos que não foram feitos levantamentos de débitos ou pendencia de declaração do referido imóvel, referente a IPTU, CAERD e ENERGISA.



#### 4 – DA VISTORIA “ IN LOCO”

A vistoria de avaliação mercadológica do referido imóvel acima foi efetuada no dia 28/31/2024, as 14h00 horas da tarde, com captação de imagem do barracão, estacionamento, cercas, acesso e outras benfeitorias encontradas.

Embora a vistoria foi efetuada no ano anterior a atual avaliação é somente para atualização de valores conforme tabela Siduscon em razão da valorização atual.

#### 5 – DETERMINAÇÕES DO VALOR DO IMÓVEL

**5.1 - VALOR DO IMÓVEL TERRENO NUL:  $19.000,00m^2 \times R\$ 620,00 = R\$ 11.780.000,00$  (Onze Milhões, Setecentos e Oitenta mil reais).**

**5.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO E BENFEITORIAS:  $7.557,79m^2 \times R\$ 1.083,92 = R\$ 8.192.039,73$  (Oito Milhões, Cento e Noventa e Dois Mil, Trinta e Nove Reais e Setenta e Três Centavos).**

#### 6 - CONCLUSÃO:

6.1 - É do entender do Avaliador que o imóvel ora avaliando tem valor comercial de: **R\$ 19.972.040,00 (Dezenove Milhões, Novecentos e Setenta e Dois Mil e Quarenta Reais).**

**Valor Máximo + 10% R\$ 21.969.244,00**

**Valor Mínimo - 10% R\$ 17.974.836,00**

#### 7- ENCERRAMENTO

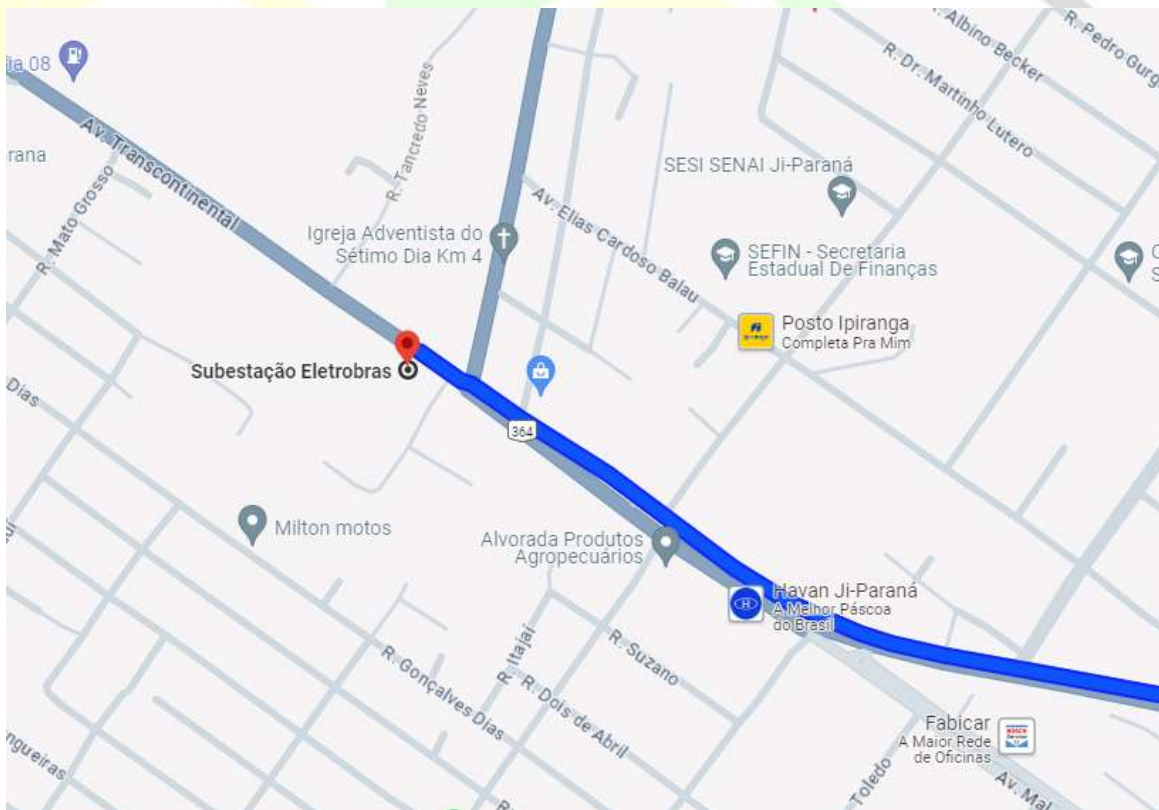
O laudo de avaliação é composto de (08) oito páginas todas numeradas e rubricadas, inclusive fotos, em anexo, segue copias de documentos do imóvel e certidão do avaliador.

Ji-Paraná/RO, 28 de Março de 2024.

**VALENTIM IMÓVEIS LTDA  
CRECI/RO 24ª REGIAO 2405/RO**



## 8- DA LOCALIZAÇÃO DO IMOVEL





**09- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**









CRECI-RO J 2405

