



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

- Imóvel: Lote Rural 12-A1, da Gleba 19 - 10,8489 ha
- Localização: Zona Rural
- Município/UF: Ouro Preto do Oeste
- Estado: Rondônia
- CEP: 76920-000

FINALIDADE DO LAUDO

Determinação do valor de mercado do imóvel rural para fins internos da Instituição credora, em razão da consolidação da propriedade em favor da solicitante, visando subsidiar procedimentos de gestão patrimonial e definição de valor para futura comercialização do bem, em conformidade com os critérios estabelecidos pelas normas técnicas **ABNT NBR 14.653-1** e **ABNT NBR 14.653-3**.

Ouro Preto do Oeste – RO, 20 de maio de 2026.

EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO nº 2736, CNAI nº 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabilimob.com.br



SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAÇÃO | 3 |
| 1.1 Do Interessado | 3 |
| 1.2 Do Avaliador | 3 |
| 1.3 Declaração de Conformidade Legal e Normativa | 3 |
| 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO | 4 |
| 3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO | 4 |
| 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES | 4 |
| 5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO | 5 |
| 6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | 6 |
| 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL | 6 |
| 7.1 Vistoria | 6 |
| 7.2 Topografia e Condições Naturais do Terreno | 7 |
| 7.3 Infraestrutura Rural | 8 |
| 7.4 Uso Atual do Imóvel | 9 |
| 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 11 |
| 9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO | 11 |
| 9.1 Determinação do Valor da Terra | 12 |
| 9.1.1 Pesquisa e Seleção das Amostras de Mercado | 12 |
| 10. DO CRITÉRIO DO CONSERVADORISMO E DA RAZOABILIDADE NA AVALIAÇÃO | 18 |
| 11. CONCLUSÃO TÉCNICA DA AVALIAÇÃO | 20 |
| 12. VALIDADE DO LAUDO | 22 |
| 13. RESPONSÁVEL TÉCNICO | 23 |
| 14. ANEXOS | 24 |
| 14.1 Registro Fotográfico do Imóvel | 24 |
| 14.2 Documentos do Imóvel Avaliado | 31 |
| 14.3 Documentos do Responsável Técnico | 43 |



1. IDENTIFICAÇÃO

1.1 Do Interessado

COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO SICOOB CENTRO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.044.854/0001-81, com sede na Rua Manoel Franco nº 1050, Bairro Nova Brasília, nesta cidade de Ji-Paraná RO CEP: 76.908-442. Contato: e-mail; administrativo3337@sicoob.onmicrosoft.com.

1.2 Do Avaliador

TERRA BRASIL IMOBILIÁRIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 51.820.135/0001-34, com sede à Rua Arseno Rodrigues, n. 269, Sala 2, Bairro Urupá, no município de Ji-Paraná / Rondônia, operando sob o nome fantasia **RE/MAX Origem Uni**, neste ato representada por seu Corretor e Perito Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais, **Sr. EMERSON LUIZ EGYDIO**, brasileiro, casado, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Rondônia – CRECI F 2736, inscrito no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 034.364, portador da cédula de identidade RG sob o n. 520.541 SESDEC/RO e CPF n. 283.009.632-00, vem respeitosamente, perante Vossa Senhoria apresentar o **PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

1.3 Declaração de Conformidade Legal e normativa

Atesto que o presente Laudo de Avaliação Imobiliária Rural foi elaborado em conformidade com a Lei nº 6.530/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a Resolução COFECI nº 1.066/2007, observando-se, ainda, os preceitos das normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens, especialmente as **ABNT NBR 14.653-1** (Procedimentos Gerais) e **ABNT NBR 14.653-3** (Imóveis Rurais).

Declaro, ainda, que o trabalho foi desenvolvido com base em critérios técnicos compatíveis com a natureza do bem avaliando, considerando suas características físicas, localização, aptidão de uso, potencial de aproveitamento econômico e condições observadas na data da avaliação, tendo por finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel rural para fins de análise patrimonial, suporte à tomada de decisões administrativas e comerciais, bem como definição de valor de referência para futura comercialização do bem.

EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO nº 2736, CNAI nº 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabrasilimob.com.br



2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel rural avaliando, considerando a terra nua e as benfeitorias eventualmente existentes, na data-base da avaliação, em conformidade com os conceitos, critérios e procedimentos estabelecidos pelas normas **ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-3**, visando subsidiar análises patrimoniais, decisões administrativas e comerciais, bem como a definição de valor de referência para futura comercialização do bem.

3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel rural avaliando, na data-base da avaliação, para fins de atualização patrimonial, garantia real, negociação e/ou instrução processual, observando-se os critérios técnicos aplicáveis e as normas vigentes pertinentes à avaliação de bens.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Para fins da presente avaliação, não foi realizada análise jurídica dominial aprofundada do imóvel, razão pela qual não foram considerados eventuais penhoras, arrestos, hipotecas, servidões, usufrutos, indisponibilidades ou outros gravames incidentes sobre o bem, salvo se expressamente informados na documentação disponibilizada.

Também não foram realizados estudos ambientais específicos, não sendo objeto deste trabalho a verificação detalhada de passivos ambientais, áreas de preservação permanente (APP), Reserva Legal, Cadastro Ambiental Rural (CAR), embargos ambientais, contaminação do solo ou demais restrições ambientais, por não integrarem o escopo da presente avaliação e diante da ausência de elementos técnicos e documentais suficientes para tal finalidade.

A presente avaliação foi elaborada com base nas informações disponibilizadas, nas condições observadas externamente na diligência técnica e na análise compatível com a finalidade do laudo, podendo eventuais divergências de natureza registral, fundiária, ambiental ou de mensuração influenciar o valor apurado.



Ressalta-se que não foi possível o acesso ao interior do imóvel avaliando na data da diligência, em razão da inexistência de acesso direto e da necessidade de utilização de passagem por servidão em imóvel confrontante, sem autorização para ingresso. Dessa forma, parte das conclusões técnicas foi formada com base em observação externa e indireta, imagens de satélite, análise cartográfica, dados públicos e informações documentais disponibilizadas, circunstância que deverá ser considerada na interpretação do presente laudo.

O valor apurado reflete a situação aparente do imóvel na data-base da avaliação, não constituindo garantia de liquidez imediata, tampouco afastando a necessidade de diligências complementares por eventuais interessados.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Lote Rural 12A1 (Subdivisão do Lote 12A), da Gleba 19, do Projeto Integrado de Colonização Ouro Preto, situado no município de Ouro Preto do Oeste, com área de 10,8489 ha (dez hectares, oitenta e quatro ares e oitenta e nove centiares), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Lotes 12 (Remanescente) e 12A (Remanescente) da Gleba 19; LESTE: Lotes 12A (Remanescente) e 13 da Gleba 19; SUL: Lotes 13, 22 (conto) e 23 da Gleba 19; OESTE: Lotes 23 e 12 (Remanescente) da Gleba 19.

Conforme consta na matrícula imobiliária, o imóvel possui perímetro de 2.168,46 m, conforme mapa e memorial descritivo arquivados junto ao cartório competente, com ART/CREA-RO nº 8300025445, datada de 10/05/2017.

Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob o nº 999.997.788.821-2, com os seguintes dados cadastrais: Módulo Rural: 7,4074 ha; Nº de Módulos Rurais: 1,08; Módulo Fiscal: 60,0000 ha; Nº de Módulos Fiscais: 0,1808; Fração Mínima de Parcelamento: 3,00 ha; **Área Medida: 10,8489 ha, conforme CCIR 2025.**

PROPRIETÁRIA ORIGINAL: ANA CÉLIA BECAVELO, brasileira, divorciada, lavradora, portadora do CI/RG nº 642.740-SESP/RO e CPF nº 634.580.042-20.

Conforme AV-11-17.893, datada de 22 de abril de 2026, houve a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO SICOOB CENTRO – SICOOB CENTRO, inscrita no CNPJ nº 08.044.854/0001-81.



MATRÍCULA nº 17.893 – Livro 2 – Registro Geral – CNM nº 095992.2.0017893-11 – Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Ouro Preto do Oeste, Estado de Rondônia, conforme Certidão de Inteiro Teor atualizada em 22 de abril de 2026, apresentada e anexada ao presente Laudo de Avaliação Imobiliária Rural.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - MUNICÍPIO DE CACAULÂNDIA/RO

O município de Ouro Preto do Oeste está inserido em região de forte vocação agropecuária no Estado de Rondônia, apresentando posição estratégica no eixo central do Estado e integração regional favorecida pela BR-364, importante corredor logístico e de escoamento da produção agropecuária.

A economia local possui base predominantemente agropecuária, com destaque para a pecuária de corte e leite, além da atividade cafeeira, especialmente o cultivo de café clonal, amplamente difundido na região. Também se observam atividades agrícolas diversificadas e exploração rural compatível com o padrão produtivo predominante do município e entorno.

O uso e ocupação do solo na região são fortemente associados à formação de pastagens, manejo pecuário, lavouras permanentes e áreas de produção rural consolidadas, havendo presença de propriedades de pequeno, médio e grande porte, com diferentes níveis de tecnificação e aproveitamento econômico.

Sob o enfoque mercadológico, o município apresenta mercado ativo para imóveis rurais destinados à produção agropecuária, influenciado pela aptidão agrícola das terras, disponibilidade hídrica, acesso viário, proximidade de centros urbanos e condições de infraestrutura regional. Fatores como localização, acessibilidade, grau de aproveitamento, benfeitorias existentes, regularidade documental e potencial produtivo exercem influência direta na formação de valor e na liquidez do imóvel avaliando..

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Vistoria



. A diligência técnica foi realizada em 19 de março de 2026, às 15h00min, com a finalidade de obtenção de elementos técnicos complementares para a presente avaliação.

No local, o avaliador foi recebido pelo caseiro vinculado à anterior ocupante do imóvel, o qual se encontrava em imóvel lindeiro situado à frente da área avalianda. Constatou-se que o acesso ao imóvel objeto da presente avaliação depende de passagem por servidão sobre imóvel confrontante, estando a porteira de acesso cadeada na data da diligência.

Na oportunidade, foi informado ao avaliador que o ingresso até a área avalianda somente poderia ocorrer mediante acompanhamento presencial ou autorização expressa da anterior ocupante/proprietária, circunstância que impossibilitou o acesso ao interior do imóvel avaliando.

Dessa forma, a vistoria ficou restrita à observação externa e indireta da região de acesso e do entorno imediato do imóvel, sendo realizados registros fotográficos, análise das condições aparentes de acessibilidade, localização e características visíveis da área, inclusive mediante apoio de imagens aéreas e de satélite, as quais demonstram a necessidade de utilização de acesso por servidão para se alcançar o imóvel avaliando.

A caracterização técnica do imóvel foi complementada por meio de imagens de satélite, análise cartográfica e confrontação com as informações técnicas e documentais disponibilizadas, observadas as limitações inerentes à impossibilidade de acesso integral ao bem.

O relatório fotográfico, imagens aéreas e os demais elementos de suporte integram os anexos do presente laudo.

7.2 Topografia e Condições Naturais do Terreno

Com base na análise indireta realizada por meio de imagens aéreas e de satélite, observa-se que a área avalianda apresenta relevo predominantemente plano a suavemente ondulado, com declividades moderadas e conformação alongada, característica compatível com áreas rurais destinadas à exploração agropecuária na região.

Verifica-se que grande parte do imóvel se encontra antropizada, com predominância de cobertura vegetal rasteira e formação de pastagens, havendo presença esparsa de vegetação arbórea isolada ao longo da área. Observam-se ainda trechos com vegetação mais densa



concentrados principalmente nas extremidades do imóvel e nas proximidades de áreas úmidas e de drenagem natural.

A área aparenta possuir aproveitamento rural voltado à atividade pecuária, apresentando características visuais compatíveis com uso pastoril consolidado, inclusive com indícios de circulação interna e manejo agropecuário.

Constata-se também a presença de curso d'água, área alagadiça ou formação hídrica natural nas proximidades de uma das extremidades do imóvel, circunstância que pode influenciar parcialmente o aproveitamento da área adjacente, especialmente sob o aspecto ambiental e operacional.

De modo geral, as condições naturais observadas indicam imóvel rural com topografia predominantemente favorável à exploração agropecuária extensiva, observadas as limitações inerentes às áreas úmidas, drenagens naturais e eventuais restrições ambientais aplicáveis.

7.3 Infraestrutura Rural

Com base nas observações indiretas realizadas durante a diligência e na análise de imagens aéreas e de satélite, verificou-se que o imóvel avaliando possui infraestrutura rural simples, compatível com utilização voltada à atividade pecuária extensiva.

Foram identificadas pequenas benfeitorias e estruturas rurais esparsas no interior da área avalianda, aparentemente destinadas ao apoio básico da atividade rural, incluindo pequenas estruturas cobertas e área cercada compatível com curral, mangueira ou manejo animal simplificado.

As benfeitorias aparentam possuir padrão construtivo simples e funcionalidade rural básica, não sendo possível aferir com precisão suas dimensões, estado de conservação, materiais empregados ou efetiva utilização, em razão da impossibilidade de acesso direto ao interior do imóvel durante a diligência técnica.

O acesso à propriedade ocorre por estrada de servidão em leito natural, sem pavimentação.

Dessa forma, as conclusões referentes à infraestrutura e às benfeitorias existentes foram obtidas mediante interpretação visual indireta das imagens disponíveis, devendo tal limitação ser considerada na análise do presente laudo.



7.4 Uso Atual do Imóvel

Com base nas informações documentais disponibilizadas, na observação indireta realizada durante a diligência e na análise de imagens aéreas e de satélite, o imóvel avaliando apresenta utilização predominantemente voltada à atividade pecuária, com aproveitamento de áreas formadas em pastagem.

As características observadas indicam uso rural de padrão simples, compatível com criação extensiva de gado, apresentando sinais de manejo agropecuário e utilização produtiva básica da área.

A utilização atualmente verificada mostra-se compatível com as condições aparentes do imóvel, com a infraestrutura rural identificada e com o perfil predominante de exploração agropecuária existente na região.

Ressalta-se que as conclusões referentes ao uso atual do imóvel foram obtidas de forma indireta, em razão da impossibilidade de acesso integral à propriedade na data da diligência técnica.

Localização do imóvel

O imóvel avaliando está situado em zona rural do município de Ouro Preto do Oeste, com acesso principal a partir da BR-364, utilizando-se como ponto de referência o trevo conhecido regionalmente como “Trevo da Vaca”.

A partir desse ponto, o deslocamento até a área avalianda ocorre por aproximadamente 7,1 km, seguindo inicialmente pela BR-364 e, posteriormente, por vias rurais de circulação local e estrada de servidão em leito natural, sem pavimentação, utilizada como acesso ao imóvel.

Conforme análise cartográfica e georreferenciada da rota de acesso, o tempo estimado de percurso entre o ponto de referência localizado às margens da BR-364 e a porteira de acesso da propriedade é de aproximadamente 8 a 10 minutos, podendo variar em razão das condições da via, do clima e da trafegabilidade local.

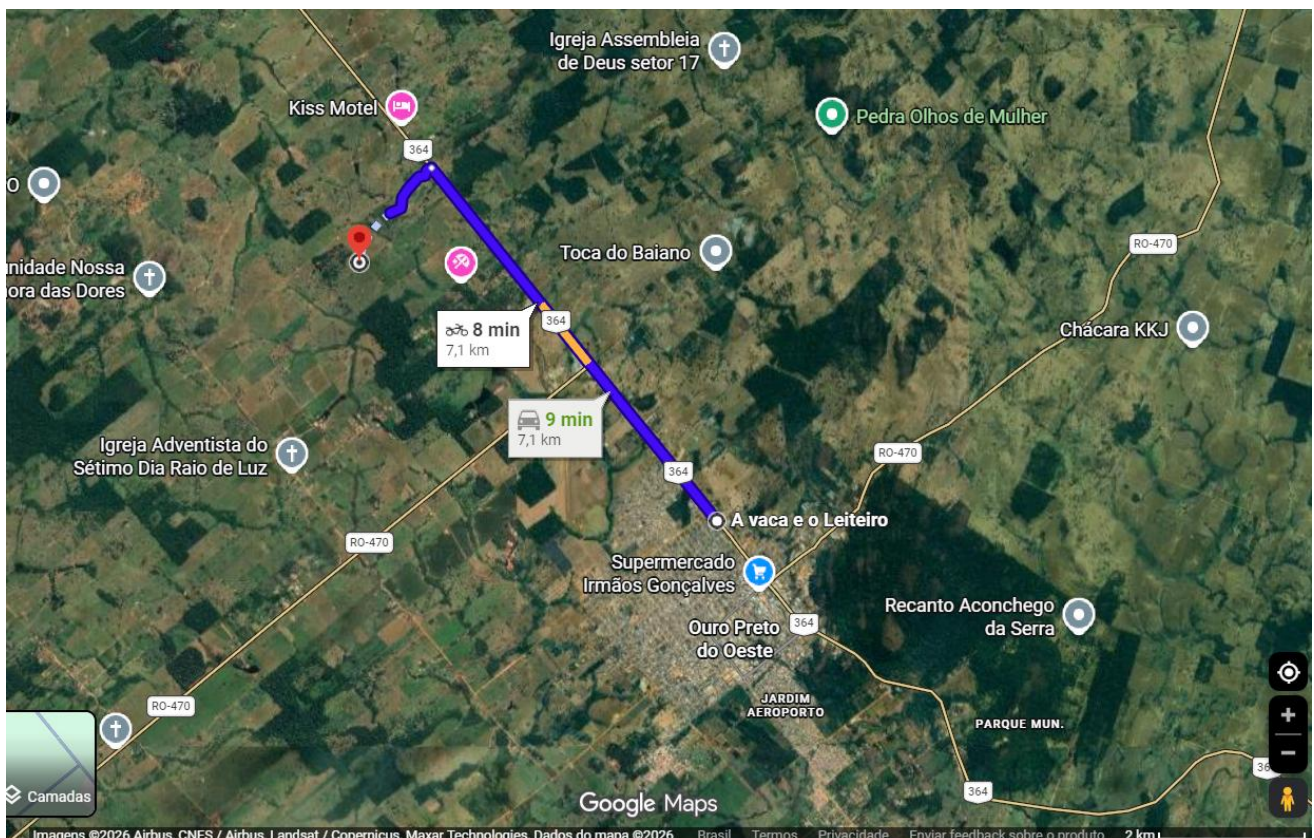
Ressalta-se que o trecho final de acesso apresenta condições simples de circulação, com características típicas de estrada rural não pavimentada e acesso por servidão, circunstâncias que podem influenciar diretamente a acessibilidade ao imóvel, especialmente




em períodos chuvosos.

Na data da diligência técnica, foi possível alcançar a porteira de acesso da propriedade, que permite o acesso a estrada de servidão. Entretanto, o ingresso no interior do imóvel não foi autorizado, permanecendo a porteira fechada e cadeada, razão pela qual a vistoria ficou restrita à observação externa e indireta da área.

Dessa forma, a análise técnica foi complementada mediante registros fotográficos, imagens de satélite, análise cartográfica e observação das características aparentes da localização, acesso e entorno do imóvel.



 Link de localização (Google Maps)

https://www.google.com/maps/dir/-10.7062744,-62.2581495/-10.6745794,-62.3029268/@-10.6890202,-62.3076705,12719m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUxMy4wIKXMDSOASAFAQAw%3D%3D

EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO n° 2736, CNAI n° 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabrasilimob.com.br



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

O imóvel avaliando apresenta liquidez mercadológica moderada a reduzida, influenciada principalmente pelas condições de acesso por servidão em estrada não pavimentada, pela infraestrutura rural simples e pelas limitações verificadas quanto ao acesso integral à propriedade na data da diligência.

Por outro lado, o imóvel possui características compatíveis com exploração pecuária extensiva, apresentando áreas formadas em pastagem, topografia predominantemente favorável e inserção em região de vocação agropecuária consolidada.

De modo geral, as características observadas indicam potencial de aproveitamento rural compatível com o mercado regional, podendo as condições de acesso e infraestrutura influenciar o prazo de comercialização e a formação do valor de mercado, em consonância com a finalidade da presente avaliação.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi desenvolvida com fundamento nos princípios, conceitos e procedimentos previstos na **ABNT NBR 14.653** – Avaliação de Bens, com ênfase nas disposições aplicáveis à avaliação de imóveis rurais.

Considerando as características do imóvel avaliando, a finalidade do presente trabalho e a disponibilidade de elementos comparativos de mercado, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por ser o procedimento tecnicamente mais indicado para a determinação do valor de bens imóveis com base em ofertas e/ou negociações de imóveis semelhantes, situados na mesma região ou em regiões com características econômicas e mercadológicas compatíveis.

A apuração do valor levou em consideração, dentre outros aspectos, a localização, a acessibilidade, o grau de aproveitamento da área, a predominância de cobertura vegetal, a ausência de benfeitorias relevantes, as condições de relevo, a aptidão rural aparente e a liquidez mercadológica do imóvel, com os devidos ajustes técnicos de homogeneização sempre que necessários.

Ressalta-se que, diante da impossibilidade de acesso integral ao interior da



propriedade na data da diligência, parte da caracterização técnica do imóvel foi complementada por observação indireta, análise cartográfica, imagens de satélite, registros fotográficos à distância e documentação disponibilizada, circunstância considerada na formação do juízo técnico de valor.

9.1 Determinação do Valor da Terra Nua

Considerando que o imóvel avaliando não apresenta benfeitorias relevantes passíveis de valoração destacada, a presente apuração concentrou-se na determinação do valor da terra nua, observadas as características físicas, locacionais, produtivas e mercadológicas do bem.

Para a estimativa do valor, foram utilizados elementos comparativos de mercado de imóveis rurais com características semelhantes, localizados na mesma região ou em áreas com aptidão econômica compatível, adotando-se como parâmetro técnico principal o valor unitário por hectare, compatibilizado mediante análise comparativa e ponderação dos fatores que influenciam o valor de mercado.

Na composição do valor foram especialmente considerados: a localização em zona rural do município de Cacaulândia/RO, o acesso por estrada de servidão com limitações de trafegabilidade, a predominância de área coberta por vegetação, a existência de pequena área de aproveitamento voltada à atividade pecuária, a ausência de benfeitorias relevantes, as condições do relevo e a baixa liquidez mercadológica do imóvel, fatores que impactam diretamente sua atratividade e capacidade de absorção pelo mercado.

A partir da análise dos dados comparativos e dos ajustes técnicos reputados pertinentes, foi possível estimar o valor de mercado da terra nua do imóvel avaliando, na data-base da presente avaliação, em consonância com a realidade mercadológica regional e com a finalidade do laudo.

9.1.1 Pesquisa e Seleção das Amostras de Mercado

AMOSTRAS:



1- Propriedade rural com 12,10 ha, localizada na Linha 200, sentido Vale do Paraíso, a aproximadamente 3,5 km de Ouro Preto do Oeste/RO, com frente para asfalto, em estado de terra nua, sem benfeitorias. Oferta: R\$ 600.000,00 (R\$ 49.586,78/ha). Fonte: Terra Brasil Imobiliária Ltda.

<https://www.terrabrasilimob.com.br/imovel/venda/sitio/ouro-preto-do-oeste-ro/zona-rural/sitio-5-alqueires-com-frente-para-ro-470--saida-para-vale-do-paraiso--a-3-5km-do-centro-de-opo/1005362>



2- Propriedade rural com 29,2136 hectares, Lote 18 da Gleba 16-C, Ouro Preto do Oeste/RO, formada e infraestrutura básica voltada a atividade pecuária Oferta: R\$ 1.315.000,00 (R\$ 45.013,28/ha). Fonte: Sicoob Uni Centro Norte Brasileiro BNDU a venda.

Cidade: Ouro Preto / RO

Valor de Venda: R\$ 1.315.000,00

Área Rural : 29,2136 Hectares
A propriedade é utilizada para bovinocultura de corte, nas fases de cria e recria, com suporte de pastagem formada e infraestrutura básica voltada à atividade pecuária.
Lote 18 da Gleba 16-C, Ouro Preto do Oeste - RO.

OBS: Condições especiais*.





- 3- Propriedade rural com 14.6068 hectares, Lote 18 B da Gleba 16-C, Ouro Preto do Oeste/RO, formada e infraestrutura básica voltada a atividade pecuária. Oferta: R\$ 610.000,00 (R\$ 41.761,37/ha). Fonte: Sicoob Uni Centro Norte Brasileiro BNDU a venda.

BEM DISPONÍVEL

Cidade: Ouro Preto / RO

Valor de Venda: R\$ 610.000,00

Área Rural : 14,6068 hectares
Dupla aptidão: agrícola e pecuária
Pastagens, cercas, cocho coberto e represa.
Lote Rural 18-B, da Gleba 16-C

- 4- Propriedade rural com 24,7794 hectares, Lote 01 da Gleba 12-C, Ouro Preto do Oeste/RO, formada e infraestrutura básica voltada a atividade pecuária. Oferta: R\$ 630.000,00 (R\$ 25.424,34/ha). Fonte: Sicoob Uni Centro Norte Brasileiro BNDU a venda.

BEM DISPONÍVEL

Cidade: Ouro Preto / RO

Valor de Venda: R\$ 630.000,00

Área Rural : 24,7794 hectares
Dupla aptidão: agrícola e pecuária
Pastagens, cercas, cocho coberto e represa.
Lote Rural 01, da Gleba 12-C



5- Propriedade rural com 96,80 hectares, em Ouro Preto do Oeste/RO, formada e infraestrutura básica voltada a atividade pecuária Oferta: R\$ 4.000.000,00 (R\$ 41.322,31/ha). Fonte: Imobiliária Ouro Preto, Link da publicação; <https://www.ouopretoimobiliaria.com.br/imovel/3654682/sitio-venda-ouro-preto-do-oeste-ro>



6- Propriedade rural com 24,20 hectares, em Ouro Preto do Oeste/RO, formada e infraestrutura básica voltada a atividade pecuária Oferta: R\$ 1.500.000,00 (R\$ 61.983,47/ha). Fonte: Imobiliária Ouro Preto, Link da publicação; <https://www.ouopretoimobiliaria.com.br/imovel/3775039/sitio-venda>





| Nº | Imóvel | Bairro | Valor R\$ | hectares | R\$/hec | Fonte |
|-----------|--------------------------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------------------------|
| 01 | Propriedade Rural / Ouro Preto | Zona Rural | 600.000,00 | 12,10 | 49.586,78 | Terra Brasil Imobiliária |
| 02 | Propriedade Rural / Ouro Preto | Zona Rural | 1.315.000,00 | 29,2136 | 45.013,28 | Sicoob UniCentro Norte Brasileiro |
| 03 | Propriedade Rural / Ouro Preto | Zona Rural | 610.000,00 | 14,6068 | 41.761,37 | Sicoob UniCentro Norte Brasileiro |
| 04 | Propriedade Rural / Ouro Preto | Zona Rural | 630.000,00 | 24,7794 | 25.424,34 | Sicoob UniCentro Norte Brasileiro |
| 05 | Propriedade Rural / Ouro Preto | Zona Rural | 4.000.000,00 | 96,80 | 41.322,31 | Ouro Preto Imobiliária |
| 06 | Propriedade Rural / Ouro Preto | Zona Rural | 1.500.000,00 | 24,20 | 61.983,47 | Ouro Preto Imobiliária |

TRATAMENTO DOS DADOS E HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, foram considerados elementos comparativos de imóveis rurais situados na mesma região geoeconômica ou em áreas com características mercadológicas compatíveis, adotando-se como parâmetro de análise o valor unitário por hectare.

As amostras coletadas apresentaram os seguintes valores unitários:

EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
 CRECI F RO nº 2736, CNAI nº 34.364
 CONTATO: (69) 99252-8746
 E-mail: imobiliaria@terrabilimob.com.br



- Amostra 01: R\$ 49.586,78/ha
- Amostra 02: R\$ 45.013,28/ha
- Amostra 03: R\$ 41.761,37/ha
- Amostra 04: R\$ 25.424,34/ha
- Amostra 05: R\$ 41.322,321/há
- Amostra 06: R\$ 61.983,47/ha

Ordenados em ordem crescente, os valores unitários resultaram em:

- R\$ 25.424,34/ha
- R\$ 41.322,32/ha
- R\$ 41.761,37/ha
- R\$ 45.013,28/ha
- R\$ 49.586,78/ha
- R\$ 61.983,47/há

A soma dos elementos amostrais pesquisados corresponde a R\$ 265.091,56/ha, obtendo-se média aritmética simples equivalente a R\$ 44.181,93/ha.

Procedeu-se à análise técnica dos elementos comparativos coletados, verificando-se que as amostras apresentam comportamento mercadológico compatível com imóveis rurais de características semelhantes, situados na mesma região de influência mercadológica do imóvel avaliando, apresentando variação admissível para avaliações desta natureza, nos termos das **ABNT NBR 14.653-1:2019 e ABNT NBR 14.653-3:2019**.

Considerando a quantidade reduzida de amostras e com a finalidade de minimizar a influência de valores extremos sobre o resultado final da avaliação, adotou-se como medida de tendência central a mediana dos valores unitários pesquisados, procedimento tecnicamente admitido e compatível com avaliações rurais realizadas por tratamento simplificado de dados de mercado.

Assim, considerando os valores ordenados em sequência crescente, obteve-se:

- 3º elemento: R\$ 41.761,37/ha
- 4º elemento: R\$ 45.013,28/ha



Aplicando-se o cálculo da mediana:

$$(R\$ 41.761,37/ha + R\$ 45.013,28/ha) \div 2 = R\$ 43.387,33/ha$$

Dessa forma, adota-se como valor unitário representativo de mercado para a terra nua o montante de: **R\$ 43.387,33/ha**

O valor acima reflete, de forma tecnicamente compatível com as diretrizes estabelecidas pelas **ABNT NBR 14.653-1:2019** e **ABNT NBR 14.653-3:2019**, o comportamento predominante do mercado rural local para imóveis com características semelhantes ao bem avaliando, considerando localização, perfil produtivo, potencial de aproveitamento econômico, acessibilidade e condições mercadológicas observadas na data-base da presente avaliação.

Fundamentação Técnica da Adoção da Mediana

Considerando a reduzida quantidade de elementos comparativos disponíveis e a existência de dispersão moderada entre os valores unitários pesquisados, adotou-se como critério de tratamento estatístico simplificado a mediana dos elementos amostrais, procedimento tecnicamente admitido pelas **ABNT NBR 14.653-1:2019** e **ABNT NBR 14.653-3:2019** para avaliações com amostragens reduzidas e dados heterogêneos.

A utilização da mediana visa minimizar a influência de valores extremos sobre o resultado final da avaliação, proporcionando maior representatividade ao comportamento predominante do mercado imobiliário rural da região pesquisada.

O valor unitário adotado reflete, de forma compatível com a realidade mercadológica observada na data-base da avaliação, as condições locacionais, econômicas, produtivas e mercadológicas do imóvel avaliando.

10. DO CRITÉRIO DE CONSERVADORISMO E DA RAZOABILIDADE NA AVALIAÇÃO

Considerando a finalidade do presente laudo e as características específicas do imóvel avaliando, adotou-se critério técnico pautado nos princípios da prudência, razoabilidade e aderência mercadológica, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas **ABNT NBR**



14.653-1:2019 e ABNT NBR 14.653-3:2019.

A definição do valor unitário final não se limitou exclusivamente aos parâmetros estatísticos obtidos a partir dos elementos comparativos pesquisados, sendo também consideradas as condições físicas, locacionais, funcionais e mercadológicas efetivamente observadas na data-base da avaliação.

Embora o imóvel avaliando possua área parcialmente aberta e formada, com características compatíveis com aproveitamento rural e potencial de utilização econômica, verificou-se a existência de fatores que exercem influência moderadamente restritiva sobre sua liquidez e competitividade perante imóveis similares disponíveis no mercado regional.

- Dentre os principais fatores observados, destacam-se:
- Dependência de acesso por estrada de servidão;
- Ausência de definição consolidada e formalizada do acesso principal ao imóvel;
- Limitação mercadológica decorrente da condição de acesso;
- Necessidade de eventuais investimentos complementares em infraestrutura;
- Ausência de benfeitorias rurais relevantes;
- Redução do universo de potenciais adquirentes em razão das condições de acesso e utilização.

Sob a ótica mercadológica, verifica-se que a principal limitação do imóvel avaliando está relacionada à questão do acesso, circunstância que tende a impactar diretamente a atratividade, a velocidade de absorção mercadológica e a percepção de segurança jurídica por potenciais adquirentes.

Assim, o valor adotado na presente avaliação reflete ponderação técnica compatível com as condições efetivamente observadas, não caracterizando subavaliação arbitrária do bem, mas sim adequação prudente do valor de mercado às limitações mercadológicas identificadas, em consonância com os princípios técnicos aplicáveis às avaliações rurais.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

- Valor unitário adotado da terra nua: R\$ 43.387,33/ha
- Área total do imóvel: 10,8489 hectares



Cálculo:

10,8489 ha × R\$ 43.387,33/ha = R\$ 470.705,13

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 470.705,13 (quatrocentos e setenta mil, setecentos e cinco reais e treze centavos)

O valor apurado reflete o valor de mercado do imóvel na data-base da avaliação, tendo sido fixado com observância aos princípios da prudência, razoabilidade e aderência mercadológica, compatível com as características físicas, locacionais e econômicas do bem, sua liquidez mercadológica e a finalidade específica do presente laudo, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

11- CONCLUSÃO TÉCNICA DA AVALIAÇÃO

Com base na documentação disponibilizada, nas informações técnicas levantadas, na vistoria realizada com observação das condições aparentes do imóvel, na análise cartográfica e por imagens de satélite, bem como na coleta, seleção, tratamento e homogeneização dos elementos comparativos de mercado, conclui-se que a presente avaliação foi desenvolvida em conformidade com os princípios, critérios e procedimentos técnicos previstos nas **ABNT NBR 14.653-1:2019** e **ABNT NBR 14.653-3:2019**, mediante adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Na apuração do valor foram consideradas as características específicas do imóvel avaliando, especialmente sua localização rural, configuração territorial, padrão de ocupação predominante, condições de acesso, grau de aproveitamento econômico e inserção mercadológica perante imóveis similares existentes na região.

Verificou-se que o imóvel possui área parcialmente aberta e formada, com potencial de utilização rural compatível com a região em que se insere. Entretanto, também foram observados fatores que influenciam moderadamente sua liquidez mercadológica e competitividade perante outros imóveis rurais comparáveis, destacando-se principalmente:



- Dependência de acesso por estrada de servidão;
- Ausência de definição consolidada e formalizada do acesso principal;
- Necessidade de investimentos complementares em infraestrutura;
- Ausência de benfeitorias rurais relevantes;
- Limitação mercadológica decorrente das condições de acesso.

Em razão dessas particularidades, o valor unitário de referência obtido a partir das amostras comparativas foi submetido à adequada análise técnica e homogeneização mercadológica, adotando-se critério técnico prudente e compatível com as condições efetivamente observadas na data-base da avaliação.

Assim, o valor final apurado representa, ao entendimento técnico deste profissional, o valor de mercado do imóvel rural avaliando na presente data-base, em condições normais de mercado e livre negociação, mostrando-se adequado para fins patrimoniais, negociais, judiciais, extrajudiciais, garantias, alienações, leilão e demais finalidades compatíveis com a natureza do presente trabalho técnico.

Por fim, registra-se que o presente laudo reflete as condições físicas, documentais e mercadológicas observadas à época da avaliação, podendo o valor ora apurado sofrer alterações em decorrência de modificações futuras de natureza econômica, registral, fundiária, ambiental, mercadológica ou relacionadas às condições de acesso e utilização do imóvel

R\$ 470.705,13

(quatrocentos e setenta mil, setecentos e cinco reais e treze centavos)

FAIXA REFERENCIAL DE VALORES E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Considerando a dispersão dos dados de mercado, a homogeneização técnica das amostras e as características específicas do imóvel avaliando, estabelece-se, para fins referenciais, a seguinte faixa de valor:



- Valor Inferior de Referência: R\$ 423.634,64
- Valor de Mercado Adotado: R\$ 470.705,13
- Valor Superior de Referência: R\$ 517.775,64

Para fins de liquidação forçada, entendida como hipótese de alienação em prazo reduzido e com menor exposição ao mercado, adota-se, por critério técnico conservador, redutor de 20% (vinte por cento) sobre o valor de mercado, considerando a baixa liquidez do imóvel, a predominância de vegetação nativa, a ausência de benfeitorias relevantes, o acesso por estrada de servidão e o reduzido grau de aproveitamento econômico imediato.

Assim, apura-se:

- Valor de Mercado: R\$ 470.705,13
- Valor de Liquidação Forçada: R\$ 376.564,10

Os valores acima mostram-se coerentes, tecnicamente fundamentados e compatíveis com as condições de mercado aplicáveis ao imóvel avaliando, podendo ser utilizados para os fins previstos no presente laudo.

12- VALIDADE DO LAUDO

O presente laudo de avaliação terá validade pelo prazo de 01 (um) ano, contado a partir da data-base da avaliação, desde que não ocorram alterações significativas nas condições de mercado, na conjuntura econômica, nas características físicas do imóvel ou em seus aspectos legais, registrais, fundiários e ambientais, circunstâncias que poderão influenciar o valor ora apurado.

Ressalta-se que o presente laudo foi elaborado para a finalidade específica nele consignada, devendo sua utilização observar estritamente os limites técnicos e jurídicos do objeto avaliado, bem como as premissas, ressalvas e condicionantes nele estabelecidas.

O presente laudo somente terá validade em sua via original, devidamente assinado pelo responsável técnico, não sendo permitida sua reprodução parcial, alteração, supressão de trechos ou utilização dissociada de seu conteúdo integral, sem a expressa anuência do profissional responsável, sob pena das cominações legais e éticas cabíveis.



13 RESPONSÁVEL TÉCNICO

Emerson Luiz Egydio, brasileiro, casado, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Rondônia – CRECI/RO nº F 2736, inscrito no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI nº 034.364, portador da Cédula de Identidade RG nº 520541 – SESDEC/RO, inscrito no CPF nº 283.009.632-00.

Ouro Preto do Oeste /RO 22 de maio de 2026

EMERSON LUIZ EGYDIO

CRECI/RO nº 2736

CNAI nº 034.364



EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO nº 2736, CNAI nº 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabilimob.com.br



14 – ANEXOS / 14.1 – Fotos dos Imóveis.



EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO n° 2736, CNAI n° 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabrasilimob.com.br



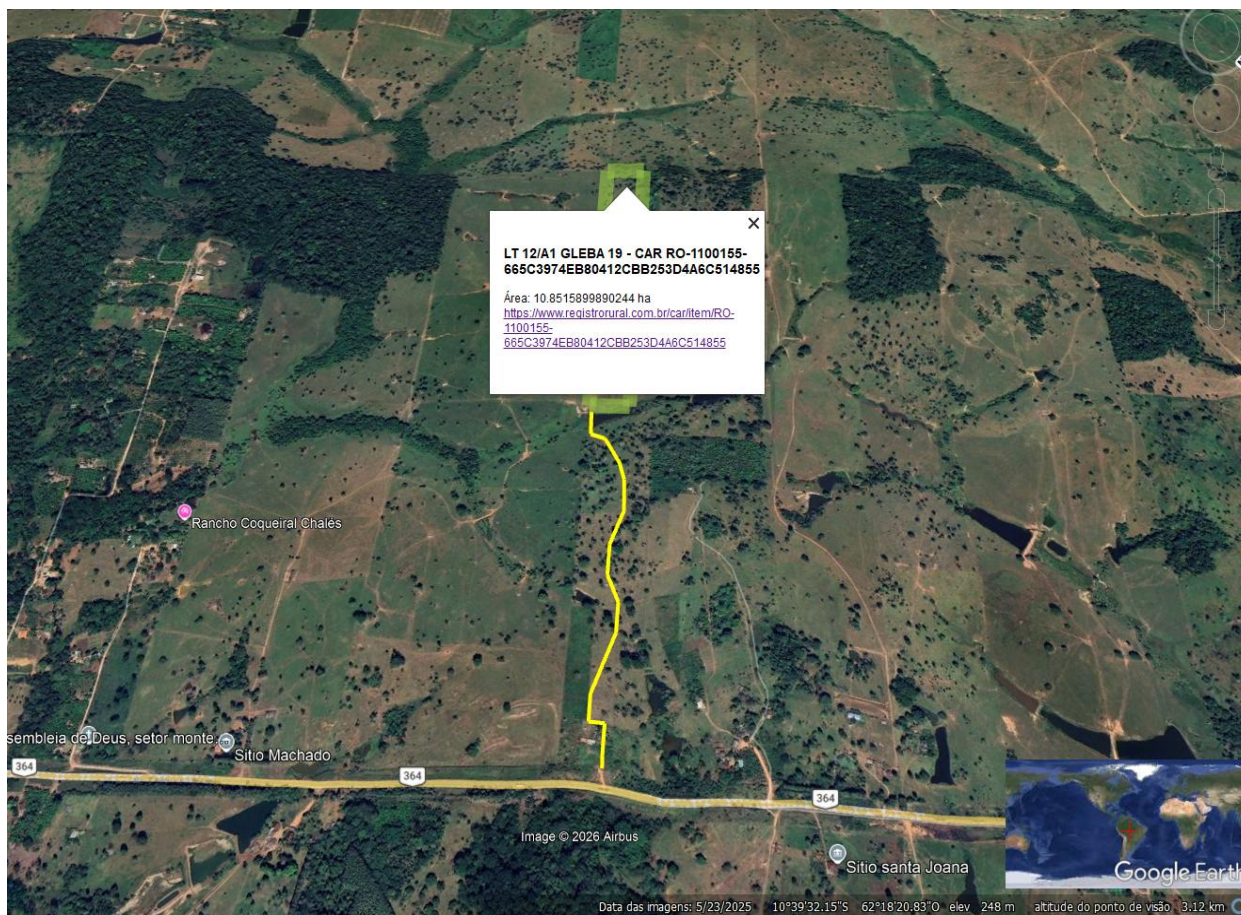
EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO n° 2736, CNAI n° 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabrasilimob.com.br



EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO n° 2736, CNAI n° 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabrasilimob.com.br

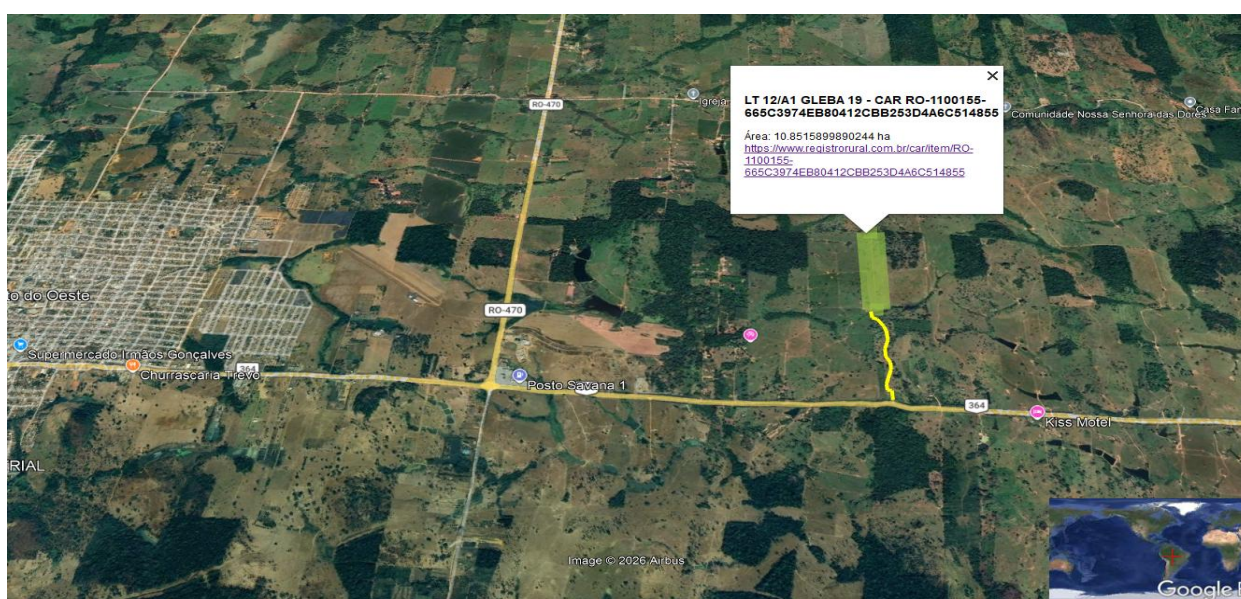


Imagens de Satélite



Link de acesso as indormações lote avaliado:

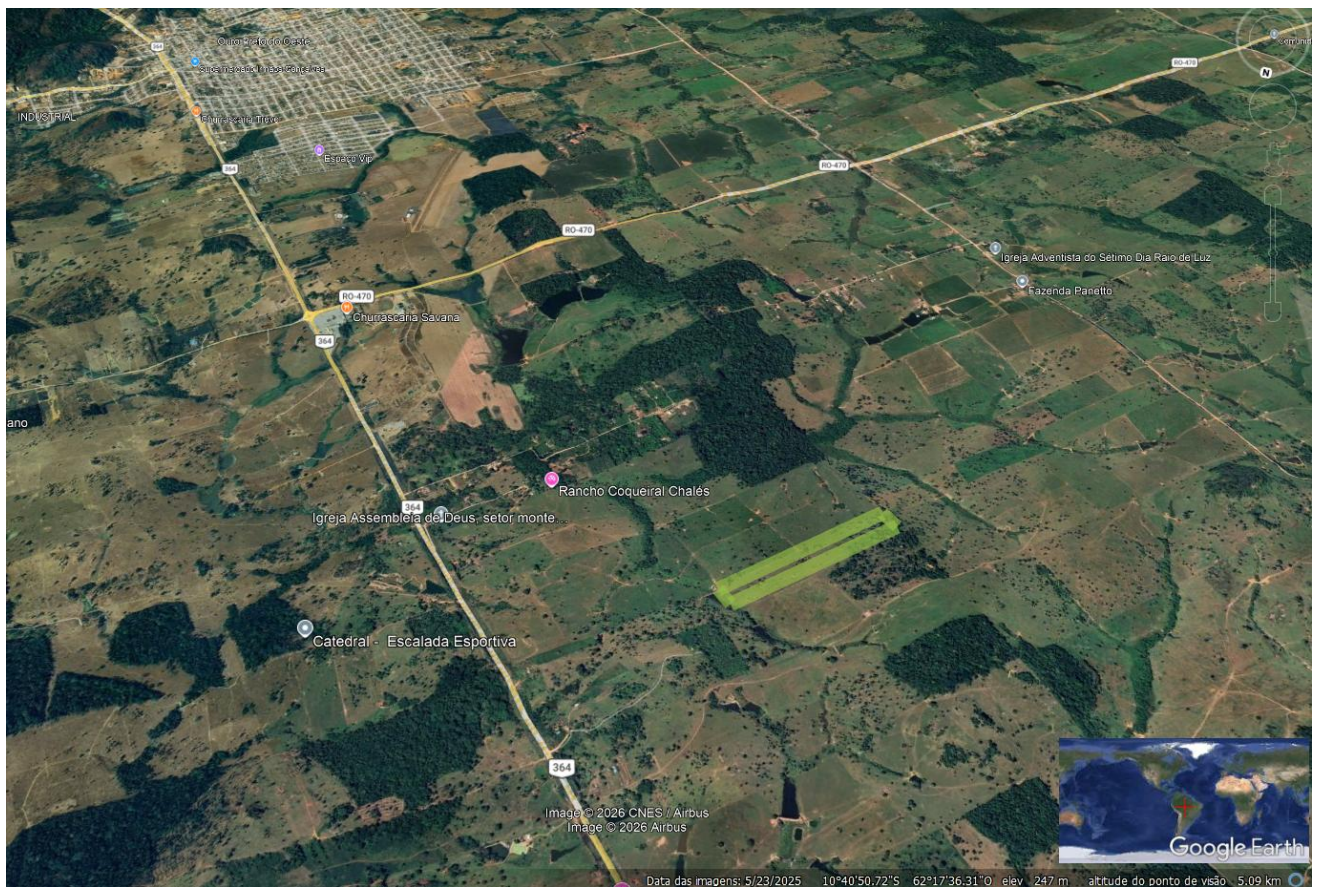
<https://www.registrorural.com.br/car/item/RO-1100155-665C3974EB80412CBB253D4A6C514855>



EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO n° 2736, CNAI n° 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabilimob.com.br



EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO n° 2736, CNAI n° 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabrasilimob.com.br




EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO n° 2736, CNAI n° 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabrasilimob.com.br



EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO n° 2736, CNAI n° 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabilimob.com.br




14.2 DOCUMENTOS DO IMÓVEL - Certidão de Inteiro Teor atualizado



Registro
de Imóveis do Brasil
OURO PRETO DO OESTE - RO

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
 E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS**
 Registradora titular: Poliana França Fogaça



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR – MATRÍCULA n° 17.893 - 30/05/2017 - Livro 2-Registro Geral – CNM n° 095992.2.0017893-11

Lote Rural **12A1** (Subdivisão do Lote 12A), da Gleba **19**, do Projeto Integrado de Colonização Ouro Preto, situado neste Município de **Ouro Preto do Oeste/RO**, medindo **10,8489 ha** (dez hectares, oitenta e quatro ares e oitenta e nove centiares), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Lotes 12 (Remanescente) e 12A (Remanescente) da Gleba 19; LESTE: Lotes 12A (Remanescente) e 13 da Gleba 19; SUL: Lotes 13, 22 (canto) e 23 da Gleba 19; OESTE: Lotes 23 e 12 (Remanescente) da Gleba 19. Lados, Azimutes e Comprimento: M 31C / M 31D, 139°29'00", 111,60m; M 31D / M 31, 231°34'00", 974,06m; M 31 / M 31A, 320°56'00", 111,56m; M 31A / M 31C, 51°34'07", 971,24m, perfazendo um perímetro de 2.168,46m (dois mil, cento e sessenta e oito metros e quarenta e seis centímetros), conforme mapa, memorial descritivo, dos quais ficam cópias arquivadas neste ofício e ART/CREA-RO n° 8300025445, datada de 10/05/2017. PROPRIETÁRIA: **ANA CÉLIA BECAVELO**, brasileira, capaz, divorciada, lavradora, CI/RG 642.740-SESP/RO, CPF 634.580.042-20, residente e domiciliada na Linha 81, Km 20, Lote 04, Gleba 20-C, neste Município de Ouro Preto do Oeste-RO. Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas Notas desta cidade e Comarca de Ouro Preto do Oeste-RO, no Livro E080, às fls.031/034 vº, em 09.01.2013 e Escritura Pública de Divórcio Consensual, lavrada nas Notas deste Município e Comarca de Ouro Preto do Oeste-RO, no Livro E118, às fls. 177/180 vº, em 15/05/2017. **Registro anterior:** R-16-4.400 de 01.02.2013 e R-2-13.705 de 30.05.2017, Livro 2-Registro Geral, deste ofício. Imóvel cadastrado junto ao INCRA, em nome de Edvaldo Santos da Silva, sob o n° **950.203.739.057-5**; Módulo Rural: 60,9691 ha; N° de Módulos Rurais: 0,36; Módulo Fiscal: não consta; N° de Módulos Fiscais: 0,3824; Fração Mínima de Parcelamento: 3,00 ha e Área Medida: 22,9489 ha, conforme **CCIR 2015/2016**. Apresentaram Certidões Negativas de Débitos: do **INCRA n° 065/2012**, emitida neste Município, pela SR/17, UA/Ouro Preto, em 16/02/2012 e Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, **NIRF: 8.509.943-0**, Cód. 7024.A900.C545.EBC5, emitida via internet em 20/04/2017, válida até 17/10/2017. Eu (a) Dorajaira Giarlane Rodrigues Araujo, Escrevente Auxiliar, digitei. Eu(a)Camila de Oliveira Coelho, Escrevente Autorizada, conferi. Eu (a) Artur Raposo Lopes, Registrador Substituto, dou fé e assino.

R-1-17.893 - Data: 30 de maio de 2017. Protocolo: 51.463 de 17 de maio de 2017. **DOAÇÃO**. Nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada nas Notas deste Município e Comarca de Ouro Preto do Oeste-RO, no Livro E118, às fls. 181/183, em 15.05.2017, ANA CÉLIA BECAVELO, retro qualificada, **doou o imóvel** objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 70.858,35 (setenta mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e trinta e cinco centavos), à **EDVALDO SANTOS DA SILVA**, brasileiro, capaz, divorciado, lavrador, CI/RG 457.090-SESP/RO, CPF 418.815.082-34, residente e domiciliado na Linha 81, Km 20, Lote 04, Gleba 20-C, neste Município de Ouro Preto do Oeste-RO. Demais condições constam do referido instrumento. Emolumentos: R\$ 648,45 (seiscentos e quarenta e oito reais e quarenta e cinco centavos). Custas: R\$ 129,69 (cento e vinte e nove reais e sessenta e nove centavos). Fundep: R\$ 48,63 (quarenta e oito reais e sessenta e três centavos). Fundimper: R\$ 48,63 (quarenta e oito reais e sessenta e três centavos). Selo Digital de Fiscalização n° E9AAF35087-3CA2A: R\$ 1,02 (um real e dois centavos), totalizando R\$ 925,05 (novecentos e vinte e cinco reais e cinco centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Eu (a) Dorajaira Giarlane Rodrigues Araujo, Escrevente Auxiliar, digitei. Eu(a)Camila de Oliveira Coelho, Escrevente Autorizada, conferi. Eu (a) Artur Raposo Lopes, Registrador Substituto, dou fé e assino.

R-2-17.893 - Data: 23 de outubro de 2017. Protocolo: 52.700 de 05 de outubro de 2017. **VENDA E COMPRA**. Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas Notas deste Município e

AV. DANIEL COMBONI, 1549 - BAIRRO UNIÃO - OURO PRETO DO OESTE-RO - CEP 76.920-000 - TEL: (69) 3461-1500 - E-MAIL: CERTIDAOPOPO@GMAIL.COM
 CNPJ: 22.863.886/0001-30.



Comarca de Ouro Preto do Oeste-RO, no Livro E122, às fls. 043/044 vº, em 05/10/2017, EDVALDO SANTOS DA SILVA, supra qualificado, **vendeu o imóvel** objeto da presente matrícula, pelo preço de **R\$ 107.592,39** (cento e sete mil, quinhentos e noventa e dois reais e trinta e nove centavos), a **JUVENAL GOMES DA SILVA**, capaz, pecuarista, CI/RG 1.417.929-SSP/MG, CPF 169.154.106-00, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens, em 27/04/1985, conforme Escritura Pública de Convenção Antenupcial, devidamente registrada neste serviço, sob o nº **8.761**, Livro 3-Registro Auxiliar, em 29/12/2015, com **LÊDA MAXIMO DA SILVA**, do lar, CI/RG 517.501-SSP/RO, CPF 498.607.042-87, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Daniel Comboni, nº 1894, Bairro União, neste Município. Imóvel denominado **Chácara Novo Horizonte**, cadastrado junto ao INCRA em nome de Edvaldo Santos da Silva, sob o n. **999.997.788.821-2**; Módulo Rural: 7,4074 ha; N. de Módulos Rurais: 1,08; Módulo Fiscal: 60,0000 ha; N de Módulos Fiscais: 0,1808; Fração Mínima de Parcelamento: 3,00 ha e Área Medida: 10,8489, conforme **CCIR 2015/2016**. Apresentaram Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, **NIRF 8.509.943-0**, Cód. C886.974A.82A1.29E0, emitida via internet em 20/09/2017, válida até 19/03/2018. Demais condições constam do referido instrumento. Emolumentos: R\$ 905,63 (novecentos e cinco reais e sessenta e três centavos). Custas: R\$ 181,13 (cento e oitenta e um reais e treze centavos). Fundep: R\$ 67,92 (sessenta e sete reais e noventa e dois centavos). Fundimper: R\$ 67,92 (sessenta e sete reais e noventa e dois centavos). Fumorpge: R\$ 67,92 (sessenta e sete reais e noventa e dois centavos). Selo Digital de Fiscalização nº E9AAG31060-5D960: R\$ 1,02 (um real e dois centavos), totalizando R\$ 1.291,54 (um mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e quatro centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Eu (a) Dorajaira Giarlane Rodrigues Araujo, Escrevente, digitei. Eu(a) Artur Raposo Lopes, Registrador Substituto, conferi. Eu (a) Poliana Gomes Fogaça, Registradora Titular, dou fé e assino.

R-3-17.893 - Data: 28 de setembro de 2021. Protocolo: 67.040 de 10 de setembro de 2021. **PARTILHA**. Nos termos da Certidão de Inteiro Teor, expedida em 08/09/2021 da Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada nas Notas deste Município e Comarca de Ouro Preto do Oeste-RO, no Livro E158, às fls. 005/010, em 18/08/2021, com **assistência jurídica** de Jozimar Camata da Silva, brasileiro, solteiro, maior, capaz, advogado, OAB/RO 7793, CPF 903.538.622-15, com escritório profissional estabelecido na Rua Getúlio Vargas, 317, Bairro da União, neste Município, dos bens deixados por **LÊDA MÁXIMO DA SILVA**, falecida em 02/01/2021, neste Município, consta que o **imóvel** objeto desta matrícula, **avaliado em R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais), fica pertencendo **exclusivamente** ao herdeiro **filho MARCONDES MAXIMO DA SILVA**, capaz, auxiliar de vendas, CI/RG 651.203-SSP/RO, CPF 669.448.802-53, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 12/12/2009 com **FÁTIMA REGINA BARROS DOS REIS DA SILVA**, do lar, CI/RG 443.233-SESDEC/RO, CPF 409.295.072-15, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Castro Alves, 541, Bairro Alvorada, neste Município. Imóvel denominado **Chácara Novo Horizonte**, cadastrado junto ao INCRA, em nome de Edvaldo Santos da Silva, sob o nº **999.997.788.821-2**; Módulo Rural: 7,4074 ha; Nº de Módulos Rurais: 1,08; Módulo Fiscal: 60,0000 ha; Nº de Módulos Fiscais: 0,1808; Fração Mínima de Parcelamento: 3,00 ha e Área Medida: 10,8489 ha, conforme **CCIR 2021**. Apresentaram Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, **NIRF: 8.509.943-0**, Cód. 8041.85D2.0CB3.9DBC, emitida via internet em 09/09/2021, válida até 08/03/2022. Cadastro das partes atualizado nesta data, conforme Art. 9º, § 3º, do Provimento nº 88/2019 do CNJ. Demais condições constam do referido instrumento. Emolumentos: R\$ 1.039,68 (um mil e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos). Faju: R\$ 207,94 (duzentos e sete reais e noventa e quatro centavos). Fundep: R\$ 41,59 (quarenta e um reais e cinquenta e nove centavos). Fundimper: R\$ 77,98 (setenta e sete reais e noventa e oito centavos). Fumorpge: R\$ 31,19 (trinta e um reais e dezenove centavos). Selo Digital de Fiscalização nº E9AAL35994-6CD5E: R\$ 1,18 (um real e dezoito centavos), totalizando R\$ 1.399,56 (um mil, trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e seis centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Eu (a) Lorryne Morandi Pereira, Escrevente Autorizada, digitei. Eu (a) Poliana Gomes Fogaça, Registradora Titular, conferi, dou fé e assino.

R-4-17.893 - Data: 16 de novembro de 2021. Protocolo: 67.688 de 28 de outubro de 2021. **VENDA E COMPRA**. Pela Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas Notas deste Município e Comarca de Ouro Preto do Oeste-RO, no Livro E160, às fls. 177/178 vº, em 27/10/2021, **MARCONDES MAXIMO DA SILVA**, com **anuência** de sua esposa **FÁTIMA REGINA BARROS DOS REIS DA SILVA**, capaz, lavradores, supra qualificados, **vendeu o imóvel** objeto da presente matrícula, pelo



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS**

Registradora titular: Poliana França Fogaça



preço de **R\$ 119.934,68** (cento e dezenove mil, novecentos e trinta e quatro reais e sessenta e oito centavos), a **ANA CELIA BECAVELO**, trabalhadora rural, retro qualificada, residente e domiciliada na BR 364, Km 08, Lote 12-A, Gleba 19-A, neste Município. Cadastro das partes atualizado nesta data, conforme Art. 9º, § 3º, do Provimento nº 88/2019 do CNJ. Demais condições constam do referido instrumento. Emolumentos: R\$ 1.039,68 (um mil e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos). Fuju: R\$ 207,94 (duzentos e sete reais e noventa e quatro centavos). Fundep: R\$ 41,59 (quarenta e um reais e cinquenta e nove centavos). Fundimper: R\$ 77,98 (setenta e sete reais e noventa e oito centavos). Fumorpge: R\$ 31,19 (trinta e um reais e dezenove centavos). Selo Digital de Fiscalização nº E9AAL38601-C52D4: R\$ 1,18 (um real e dezoito centavos), totalizando R\$ 1.399,56 (um mil, trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e seis centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Base de Cálculo: **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais), conforme Declaração do ITR Exercício 2021. Eu (a) Geovana Vitória Nogueira, Escrevente Auxiliar, digitei. Eu (a) Lorryne Morandi Pereira, Escrevente Autorizada, conferi. Eu (a) Artur Raposo Lopes, Registrador Substituto, dou fé e assino.

R-5-17.893 - Data: 11 de abril de 2022. Protocolo: 69.466 de 08 de abril de 2022. **HIPOTECA**. Pela Cédula de Crédito Bancário, n. **825912**, emitida em 07/04/2022, neste município, **ANA CÉLIA BECAVELO**, produtora agropecuária em geral, retro qualificada, tendo como **avalista ADELINO PEDRO DAMIÃO**, brasileiro, divorciado, produtor agropecuário em geral, CNH 02097781939 DETRAN-RO, CPF 142.998.282-91, residente e domiciliado na BR 364, Lote 16-B, Gleba 22, neste município, **pagará em 03/04/2023**, à **COOPERATIVA DE CRÉDITO DO CENTRO DO ESTADO DE RONDÔNIA - SICOOB CENTRO**, CNPJ 08.044.854/0001-81, com sede na Rua Maringá, 520, Nova Brasília, Ji-Paraná-RO, ou à sua ordem, a quantia de **R\$ 208.563,62** (duzentos e oito mil, quinhentos e sessenta e três reais e sessenta e dois centavos), em moeda corrente, na praça de emissão do referido título, **destinada** à Empréstimos - Crédito Pessoal, conforme descrito na referida cédula. Incidirão juros à taxa efetiva de **2,10% a.m.** (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao mês, calculados por dias corridos, acrescidos em caso de inadimplemento, de juros remuneratórios pactuados no referido instrumento, juros moratórios de 1,00% a.m. (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), sobre os valores em atraso, inclusive honorários advocatícios. Para a garantia das obrigações assumidas a emitente **deu** à Credora em **hipoteca** cedular de **primeiro grau** e sem concorrência de terceiros, **o imóvel** objeto desta matrícula, **avaliado em R\$ 555.473,85** (quinhentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos). Apresentaram **CCIR 2021** e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, **NIRF 8.509.943-0**, Cód. CCE6.3360.0363.89DF, emitida via internet em 05/04/2022, válida até 02/10/2022. Cadastro das partes atualizados nesta data, conforme artigo 9º, § 3º, do Provimento nº 88/2019 do CNJ. Demais condições constam da referida cédula, arquivados neste ofício. Emolumentos: R\$ 1.584,73 (um mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e setenta e três centavos). Fuju: R\$ 316,95 (trezentos e dezesseis reais e noventa e cinco centavos). Fundep: R\$ 63,39 (sessenta e três reais e trinta e nove centavos). Fundimper: R\$ 118,85 (cento e dezoito reais e oitenta e cinco centavos). Fumorpge: R\$ 47,54 (quarenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos). Selo Digital de Fiscalização nº E9AAM35393-71827: R\$ 1,31 (um real e trinta e um centavos), totalizando R\$ 2.132,77 (dois mil, cento e trinta e dois reais e setenta e sete centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Eu (a) Bianca Matias Martins, Escrevente Auxiliar, digitei. Eu (a) Camila de Oliveira Coelho, 2ª Registradora Substituta, conferi. Eu (a) Poliana Gomes Fogaça, Registradora Titular, dou fé e assino.

R-6-17.893 - Data: 27 de dezembro de 2023. Protocolo: **76504** de 21 de dezembro de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Pela Cédula de Crédito Bancário nº **1202861**, emitida em 20/12/2023,



no Município de Ji-Paraná-RO, ANA CÉLIA BECAVELO, tendo como avalista ADELINO PEDRO DAMIÃO, retro qualificados, pagará em 08 (oito) parcelas semestrais, vencendo-se a primeira em 11/06/2024 e a última em 13/12/2027, sendo as parcelas no valor individual de R\$ 68.703,23 (sessenta e oito mil, setecentos e três reais e vinte e três centavos), à COOPERATIVA DE CRÉDITO DO CENTRO DO ESTADO DE RONDÔNIA - SICOOB CENTRO, CNPJ 08.044.854/0001-81, com sede na Rua Maringá, 520, Nova Brasília, Ji-Paraná-RO, ou à sua ordem, a quantia de R\$ 345.968,83 (trezentos e quarenta e cinco mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e três centavos), em moeda corrente, destinada a confissão e renegociação de dívida, conforme descrito na referida cédula. Incidirão juros remuneratórios a taxa efetiva de 24,1644 % a.a. (vinte e quatro inteiros, um mil e seiscentos e quarenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em aberto, inclusive honorários advocatícios. Para garantia das obrigações assumidas a emitente deu à credora em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado para os fins do disposto no Art. 24 - VI da Lei 9.514/97, em R\$ 555.473,85 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos). As partes estabeleceram o prazo de 60 (sessenta) dias, da data do vencimento da obrigação no prazo determinado na referida cédula, o direito de intimar a devedora fiduciante. Cadastro da parte atualizado nesta data, conforme artigo 9º, § 3º, do Provimento nº 88/2019 do CNJ. Demais condições constam da referida cédula, da qual fica via não negociável arquivada neste ofício. Imóvel denominado Sítio Novo Horizonte, cadastrado junto ao INCRA, em nome de Ana Célia Becavelo, sob nº 999.997.788.821-2; Módulo Rural: 7,4074 ha; Nº de Módulos Rurais: 1,08; Módulo Fiscal: 60,0000 ha; Nº de Módulos Fiscais: 0,1808; Fração Mínima de Parcelamento: 3,00 ha e Área Medida: 10,8489 ha, conforme CCIR 2023. Apresentaram a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF: 8.509.943-0, Cód. E992.D60E.9DF1.4393, emitida via internet em 22/12/2023, válida até 19/06/2024. Demais condições constam da referida Cédula e anexo, dos quais ficam via não negociável, arquivadas neste Cartório. Emolumentos: R\$ 2.785,70 (dois mil, setecentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos). Faju: R\$ 557,14 (quinhentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos). Fundep: R\$ 111,43 (cento e onze reais e quarenta e três centavos). Fundimper: R\$ 208,93 (duzentos e oito reais e noventa e três centavos). Fumorpge: R\$ 83,57 (oitenta e três reais e cinquenta e sete centavos). Selo Digital de Fiscalização Nº E9AAQ32197-BBB39: R\$ 1,39 (um real e trinta e nove centavos), totalizando R\$ 3.748,16 (três mil, setecentos e quarenta e oito reais e dezesseis centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Eu, (a) Camila de Oliveira Coelho, Escrevente Nível 2, digitei. Eu (a) Artur Raposo Lopes, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.

R-7-17.893 - Data: 30 de julho de 2024. Protocolo: 78.707 de 05 de julho de 2024. **PENHORA**. Nos termos do Mandado inserto na Decisão, prolatada 25/07/2024, assinado digitalmente por Simone de Melo, Juíza de Direito, referente ao processo de Execução de Título Extrajudicial nº 7002436-06.2023.8.22.0004, da 1ª Vara Cível, deste Município e Comarca de Ouro Preto do Oeste-RO, tendo como requerente FLAVIO VALENTINO DAMIÃO, CPF 006.841.262-22, e como requerida ANA CÉLIA BECAVELO, retro qualificada, procede-se ao presente para constar que fica **penhorado os direitos aquisitivos do imóvel** objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais). Demais condições constam nos referidos instrumentos. Emolumentos: R\$ 773,74 (setecentos e setenta e três reais e setenta e quatro centavos). Faju: R\$ 154,75 (cento e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos). Fundep: R\$ 30,95 (trinta reais e noventa e cinco centavos). Fundimper: R\$ 58,03 (cinquenta e oito reais e três centavos). Fumorpge: R\$ 23,21 (vinte e três reais e vinte e um centavos). Selo Digital de Fiscalização nº E9AAR37260-5F844: R\$ 1,44 (um real e quarenta e quatro centavos), totalizando R\$ 1.042,12 (um mil e quarenta e dois reais e doze centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Base de cálculo: R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais), conforme Código 302-I da Tabela de Custas Extrajudiciais deste Estado. Eu (a) Karina França dos Santos, Escrevente, digitei. Eu (a) Simone da Conceição Oliveira Mendes, Escrevente Autorizada, conferi. Eu (a) Artur Raposo Lopes, Registrador Substituto, dou fé e assino.

AV-8-17.893 - Data: 02 de agosto de 2024. Protocolo: 78.936 de 25 de julho de 2024. A **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**. A requerimento firmado em 18/07/2024, pela CREDISIS JICRED - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO JICRED, pessoa jurídica de



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
 E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

Registradora titular: Poliana França Fogaça



direito privado, CNPJ 02.309.070/0001-51, estabelecido na Avenida Maringá, 825, Nova Brasília, Ji-Paraná-RO, representada por Carlos Alberto Salvador Costa, CPF 088.880.528-44 e Arlindo Butzke, CPF 525.113.839-34, recebido via Ofício Eletrônico e-Protocolo nº AC004076292, procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Certidão, expedida em 11/06/2024, assinada digitalmente por Lisandra Oliveira Dias, Gestora de Equipe, da 2ª Vara Cível desta cidade e Comarca, que foi **distribuída** em 13/07/2023 e admitida pelo juízo a ação de **Execução de Título Extrajudicial**, referente ao processo nº 7002871-77.2023.8.22.0004, tendo como valor de causa **R\$ 154.898,70** (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e noventa e oito reais e setenta centavos), onde figurou como **Exequente: CREDISIS JICRED - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO JICRED**, e como **Executada: ANA CELIA BECAVELO DA SILVA**, retro qualificada. Demais condições constam no referido instrumento. Emolumentos: R\$ 49,56 (quarenta e nove reais e cinquenta e seis centavos). Fuju: R\$ 9,91 (nove reais e noventa e um centavos). Fundep: R\$ 1,98 (um real e noventa e oito centavos). Fundimper: R\$ 3,72 (três reais e setenta e dois centavos). Fumorpge: R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos). Selo Digital de Fiscalização nº E9AAR37634-6D905: R\$ 1,44 (um real e quarenta e quatro centavos), totalizando R\$ 68,10 (sessenta e oito reais e dez centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Eu (a) Karina França dos Santos, Escrevente, digitei. Eu (a) Camila de Oliveira Coelho, Escrevente Autorizada, conferi. Eu (a) Poliana França Fogaça, Registradora Titular, dou fé e assino.

AV-9-17.893 - Data: 26 de dezembro de 2024. Protocolo: 80.967 de 19 de dezembro de 2024. **INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Nos termos do Ofício inserto no Mandado, prolatada em 18/12/2024, assinada digitalmente por João Valério Silva Neto, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível deste Município e Comarca de Ouro Preto do Oeste - RO, extraída dos autos do processo nº 7005195-06.2024.8.22.0004, recebida via malote digital - código de rastreabilidade nº 82220242647113, procede-se a esta averbação para constar que o **imóvel** objeto desta matrícula, encontra-se **INDISPONÍVEL**. Demais condições constam no referido instrumento. Emolumentos: R\$ 49,56 (quarenta e nove reais e cinquenta e seis centavos). Fuju: R\$ 9,91 (nove reais e noventa e um centavos). Fundep: R\$ 1,98 (um real e noventa e oito centavos). Fundimper: R\$ 3,72 (três reais e setenta e dois centavos). Fumorpge: R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos). Selo Digital de Fiscalização nº E9AAS38702-0537E: R\$ 1,44 (um real e quarenta e quatro centavos), totalizando R\$ 68,10 (sessenta e oito reais e dez centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Eu (a) Gabriel de Oliveira Souza, Escrevente Auxiliar Nível 3, digitei. Eu (a) Simone da Conceição Oliveira Mendes, 2ª Registradora Substituta, conferi, dou fé e assino.

AV-10-17.893 - Data: 23 de outubro de 2025. Protocolo: 84.568 de 07 de outubro de 2025. **ATUALIZAÇÃO CADASTRAL**. A requerimento firmado e assinado digitalmente 03/10/2025, pela Cooperativa de Crédito e Investimento Sicoob Centro - Sicoob Centro, recebido via Ofício Eletrônico e-Protocolo nº AC011995331, com sede na Rua Manoel Franco, 1.050, Nova Brasília, Ji-Paraná - RO, representada por 01) seu Diretor Financeiro: George Hamilton Francioni Ferrugem, brasileiro, casado, CI/RG 1056304254-SSP/RS, CPF 683.665.660-72, residente e domiciliado na Avenida Ji-Paraná, 187, Bairro Urupá, Ji-Paraná - RO e 02) Diogo Marques Ribeiro, brasileiro, casado, bancário, CI/RG 1084782-SESDEC/RO, CPF 005.723.312-82, residente e domiciliado na Rua João dos Reis Junior, 1.819, Bairro Colina Park I, Ji-Paraná - RO, conforme Certidão de Inteiro Teor, expedida em 05/05/2023, do Instrumento Público de Procuração, lavrado nas Notas do Município e Comarca de Ji-Paraná - RO, no Livro 211-P, às fls. 189/190, em 04/01/2023, instruído com Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária, datada de 02/03/2024, registrada na Junta Comercial deste Estado de Rondônia-JUCER, e sob o nº 20240337280 em 29/07/2024, arquivada neste Serviço, procede-se a esta averbação para constar que **COOPERATIVA DE CRÉDITO DO CENTRO DO ESTADO DE**



RONDÔNIA – SICOOB CENTRO, alterou sua denominação para **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO SICOOB CENTRO – SICOOB CENTRO**, CNPJ 08.044.854/0001-81. Demais condições constam nos referidos instrumentos. Emolumentos: R\$ 51,96 (cinquenta e um reais e noventa e seis centavos). Fuju: R\$ 10,39 (dez reais e trinta e nove centavos). Fundep: R\$ 2,08 (dois reais e oito centavos). Fundimper: R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos). Fumorpge: R\$ 1,56 (um real e cinquenta e seis centavos). Selo Digital de Fiscalização nº E9AAV32014-7F617: R\$ 1,51 (um real e cinquenta e um centavos), totalizando R\$ 71,40 (setenta e um reais e quarenta centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Eu (a) Gabriel de Oliveira Souza, Escrevente I, digitei. Eu (a) Simone da Conceição Oliveira Mendes, 2ª Registradora Substituta, conferi. Eu (a) Poliana França Fogaça, Registradora Titular, dou fé e assino.

AV-11-17.893 - Data: 22 de abril de 2026. Protocolo: 83.979 de 29 de agosto de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**. Nos termos do § 7º do Art. 26 da Lei 9.514/97 e a requerimento firmado em 02/04/2026, pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO SICOOB CENTRO – SICOOB CENTRO**, retro e supra qualificada, representada por 01) seu Diretor de Negócios: Agenor Macário da Silva Neto, brasileiro, casado, Bacharel em Ciências Contábeis, CI/RG 106.542-SESDEC/RO, CPF 004.875.132-40, residente e domiciliado na Rua Jose Claudino da Silva, 33, Bairro Colina Park I, Ji-Paraná – RO, conforme Ata da 96ª Reunião Extraordinária do Conselho de Administração da Sicoob Centro, datada de 23/06/2025, no Município de Ji-Paraná - RO, registrado na Junta Comercial do Estado de Rondônia, sob o nº 20250428245, em 23/09/2025, NIRE nº 11400004070 e 02) seu Diretor Administrativo e Financeiro: George Hamilton Francioni Ferrugem, brasileiro, casado, CI/RG 1056304254-SSP/RS, CPF 683.665.660-72, residente e domiciliado na Avenida Ji-Paraná, 187, Bairro Urupá, Ji-Paraná - RO, conforme Certidão de Inteiro Teor, expedida em 05/05/2023, do Instrumento Público de Procuração, lavrado nas Notas do Município e Comarca de Ji-Paraná - RO, no Livro 211-P, às fls. 189/190, em 04/01/2023, instruído com Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária, datada de 02/03/2024, registrada na Junta Comercial deste Estado de Rondônia-JUCER, e sob o nº 20240337280 em 29/07/2024, arquivada neste Serviço, procede-se a esta averbação para constar que **fica consolidado o imóvel** objeto da presente matrícula, avaliado em **R\$ 555.473,85** (quinhentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos), **em nome da credora fiduciária - COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO SICOOB CENTRO – SICOOB CENTRO**, tendo em vista que a fiduciante, foi intimada a pagar no prazo de 15 (quinze dias), as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, sem que os mesmos tenham purgado a mora. Imóvel denominado **Chácara Novo Horizonte**, cadastrado junto ao INCRA, em nome de Ana Celia Becavelo, sob o nº **999.997.788.821-2**; Módulo Rural: 7,4074; Nº de Módulos Rurais: 1,08; Módulo Fiscal: 60,0000 ha; Nº de Módulos Fiscais: 0,1808; Fração Mínima de Parcelamento: 3,00 ha e Área Medida: 10,8489 ha, conforme **CCIR 2025**. Apresentaram Guia de Recolhimento do ITBI, no valor de R\$ 6.919,38 (seis mil, novecentos e dezenove reais e trinta e oito centavos), aos cofres deste Município, em 01/04/2026 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, **CIB: 8.509.943-0**, Cód. A47E.9371.E5F1.B972, emitida via internet em 16/04/2026, válida até 13/10/2026 e Demonstrativo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, registro RO-1100155-665C.3974.EB80.412C.BB25.3D4A.6C51.4855, em 07/10/2021. Demais condições constam nos referidos instrumentos. Emolumentos: R\$ 1.113,26 (um mil, cento e treze reais e vinte e seis centavos). Fuju: R\$ 222,65 (duzentos e vinte e dois reais e sessenta e cinco centavos). Fundep: R\$ 44,53 (quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos). Fundimper: R\$ 83,49 (oitenta e três reais e quarenta e nove centavos). Fumorpge: R\$ 33,40 (trinta e três reais e quarenta centavos). Selo Digital de Fiscalização nº E9AAW34598-B5488: R\$ 1,57 (um real e cinquenta e sete centavos), totalizando R\$ 1.498,90 (um mil, quatrocentos e noventa e oito reais e noventa centavos), confira a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/. Eu (a) Gabriel de Oliveira Souza, Escrevente I, digitei. Eu (a) Simone da Conceição Oliveira Mendes, 2ª Registradora Substituta, conferi. Eu (a) Poliana França Fogaça, Registradora Titular, dou fé e assino.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel, integral e literal da matrícula em epígrafe, do Livro 02 (Registro Geral) do acervo desta Serventia Extrajudicial, e, portanto, nos termos do artigo 19, § 11, da Lei 6.015/73 (inserido pela Lei 14.382/2022), os ônus, citações de ações reais/reipersecutórias, alienações e restrições, constam na própria matrícula, independente de



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS**

Registradora titular: Poliana França Fogaça



certificação específica pelo oficial. Emol.: R\$29,42. Faju: R\$5,88. Fundep: R\$1,18. Fundimper: R\$2,21. Fumorpge: R\$0,88. Selo Digital de Fiscalização: R\$1,57 = R\$41,14, previstos na Nota 23ª, no Código 304-D, da Tabela de Custas III, deste Estado. **Válida por 30 (trinta) dias.** Ouro Preto do Oeste - RO, 22 de abril de 2026.

Poliana
POLIANA FRANÇA FOGAÇA
Registradora Titular
Resolução 010/2015 PR



Selo Digital de Fiscalização
nºE9AAW34605-CC0F3
Consulte a Validade em:
www.tjro.jus.br/consultaselo/





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

| | | |
|--|----------------------------------|---|
| Registro de Inscrição no CAR: RO-1100155-665C3974EB80412CBB253D4A6C514855 | Data da Inscrição: 07/10/2021 | Data da Última Retificação: 07/10/2021 |
|--|----------------------------------|---|

Dados do Imóvel Rural

| | | |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Área do Imóvel Rural: 10,85 ha | | Módulos Fiscais: 0,18 |
| Coordenadas Geográficas do Centróide: | Latitude: 10°40'28,49" S | Longitude: 62°18'10,54" O |
| Município: Ouro Preto do Oeste | Unidade da Federação: RO | |
| Condição Externa: Aguardando análise | | |
| 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. 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 | 10,85 |
| Área de Servidão Administrativa | 0,00 |

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1 de 3

Demonstrativo gerado em: 18/05/26 17:10



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

| | | |
|--|----------------------------------|---|
| Registro de Inscrição no CAR: RO-1100155-665C3974EB80412CBB253D4A6C514855 | Data da Inscrição: 07/10/2021 | Data da Última Retificação: 07/10/2021 |
|--|----------------------------------|---|

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

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 | 0,00 |
| 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 |

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2 de 3

Demonstrativo gerado em: 18/05/26 17:10



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

| | | |
|--|----------------------------------|---|
| Registro de Inscrição no CAR: RO-1100155-665C3974EB80412CBB253D4A6C514855 | Data da Inscrição: 07/10/2021 | Data da Última Retificação: 07/10/2021 |
|--|----------------------------------|---|

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 | -8,68 |
| Área de Reserva Legal a recompor | 0,00 |
| Áreas de Preservação Permanente a recompor | 0,00 |
| Área de Uso Restrito a recompor | 0,00 |

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 18/05/26 17:10



DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA TÉCNICA E AUSÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Eu, EMERSON LUIZ EGYDIO, brasileiro, maior, casado, Corretor de Imóveis e Perito Avaliador, inscrito no CPF nº 283.009.632-00, portador do RG nº 520.541 SESDEC/RO, devidamente inscrito no CRECI/RO sob o nº F-2736 e no CNAI sob o nº 34.364, DECLARO, sob as penas da lei e para os devidos fins, especialmente para instrução do presente Laudo de Avaliação Mercadológica, que:

Não possuo qualquer interesse direto ou indireto no resultado da presente avaliação, tampouco em eventual alienação, negociação ou destinação do bem avaliado;

Não mantenho vínculo familiar, societário, comercial, empregatício, contratual ou de qualquer outra natureza que possa comprometer minha independência técnica com proprietários, possuidores, representantes legais, interessados, credores, devedores ou quaisquer partes relacionadas ao imóvel objeto da presente avaliação;

Não possuo participação, benefício econômico, expectativa de vantagem ou qualquer relação capaz de influenciar, direta ou indiretamente, a imparcialidade, autonomia técnica, isenção profissional ou conclusão do trabalho realizado.

Declaro, ainda, que a presente avaliação foi elaborada de forma imparcial, independente, autônoma e em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente às disposições das ABNT NBR 14.653-1:2019 e ABNT NBR 14.653-3:2019, refletindo fielmente minha convicção técnica e profissional, sem qualquer interferência externa capaz de comprometer sua credibilidade, fundamentação ou conclusão.

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde ao imóvel rural matriculado sob o nº 17.893, Livro 2 – Registro Geral – CNM nº 095992.2.0017893-11, registrado junto ao Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Ouro Preto do Oeste, Estado de Rondônia, conforme certidão de inteiro teor atualizada apresentada para análise.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

Ouro Preto do Oeste/RO, 22 de maio de 2026.

EMERSON LUIZ EGYDIO

CRECI/RO nº F-2736 – CNAI nº 34.364

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador



Anexo V

C O F E C I
24ª Região - Rondônia
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Emerson Luiz Egydio, CPF nº 28300963200, RG nº 000520541 SESPDC/RO, CRECI nº 2736, Endereço: Rua Luiz Vaz de Camoes 64 64 Bela Floresta, Ouro Preto do Oeste-RO. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO SICOOB CENTRO

OURO PRETO DO OESTE-RO , 22 de Maio de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 133305



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 133305, 22 de Maio de 2026



14.3 Documentação de Responsabilidade Técnica Registros dos Órgãos CNAI E CRECI

 **SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

 **CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 34364**

Emerson Luiz Egydio

inscrito em 28/10/2020 no CRECI 24ª Região/RO sob o nº 2.736 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:

Brasília (DF), 05 de julho de 2024.

EMERSON LUIZ EGYDIO:28300963200
Assinado de forma digital por EMERSON LUIZ EGYDIO:28300963200
Dados: 2024.07.05 06:48:32 -04'00'

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador
Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 7012da806c74b3f8e83f5c0ede5bce77c947f47e

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

 **SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

EMERSON LUIZ EGYDIO
Corretor de Imóveis

CRECI-RO 2736
CNAI 34364

Validade: 15/04/2027

Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

 **Conselho Regional de Corretores de Imóveis**
CRECI 24ª Região/RO



Filiação: IDALINA DA SILVA EGYDIO
ANTONIO EGYDIO

Naturalidade: OURO PRETO DO OESTE - PR

IDENTIDADE: 000520541, SESPDC/RO

Data de nascimento: 21/03/1975

CPF: 283.009.632-00

Data de inscrição no CRECI: 28/10/2020

Data de expedição: 22/05/2026

Formação Específica: TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

JULIO CESAR PINTO
Presidente do CRECI

VALDELENE MARIA AGUIDA DE MELO
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

<https://app.conselho.net.br/api2/carp/pdf?i=26635&r=24&c=8ea75f6dae81e1db0ca862bd7d370687&a=8>

EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO nº 2736, CNAI nº 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabilimob.com.br



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 24ª REGIÃO / RO

CRECI 24ª REGIÃO / RO

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
10/05/2026 ÀS 19:36:29
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: NPYYHK



IMPRIMIR

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 09/06/2026

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **EMERSON LUIZ EGYDIO** - registrado com o nome fantasia: **EMERSON EGYDIO**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **2736**, desde **28/10/2020**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO ESTADO DE RONDÔNIA conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (69)3224-1008 ou pelo nosso site <http://www.creciro.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 24ª REGIÃO / RO.

SEDE:
RUA ABUNÃ NÚMERO 1.713 - SÃO JOÃO BOSCO - PORTO VELHO - RO - CEP: 76803749

Telefone: (69)3224-1008 Fax: (69)3224-1008

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 21/06/2021 SOB NÚMERO: 34364

Júlio Cesar Pinto
Presidente



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 24ª REGIÃO / RO

CRECI 24ª REGIÃO / RO

VALIDAÇÃO DE CERTIDÃO EMITIDA

O CÓDIGO **NPYYHK** É DE UMA CERTIDÃO É VÁLIDA - EMITIDA EM **10/05/2026** ÀS 19:36:29
IP EMISSOR: **138.97.147.35** - VENCIMENTO DA CERTIDÃO EM: **09/06/2026**

CERTIDÃO EMITIDA PARA:



EMERSON LUIZ EGYDIO - CRECI: 2736

Para maiores informações entre em contato com o CRECI 24ª REGIÃO / RO, telefone (69)3224-1008.

EMERSON EGYDIO / CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI F RO nº 2736, CNAI nº 34.364
CONTATO: (69) 99252-8746
E-mail: imobiliaria@terrabrasilimob.com.br