



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA**  
**2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIMENTA BUENO**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Aos seis dias do mês de março, do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade e Comarca de Pimenta Bueno, Estado de Rondônia, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao r. Mandado, extraído dos Autos/Carta Precatória n.º 7005836-76.2024.8.22.0009, Ação de Execução, 2ª. Vara Cível da Comarca de Pimenta Bueno – RO, movida por **HYDRONORTH S/A** em desfavor a **KINKAS COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA-ME** em cumprimento ao Mandado, dirigi-me em diligência ao endereço consignado no mandado e, após vistoria *in loco*, procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel abaixo descrito:

**1. Descrição do bem**

**01 (um) Lote urbano, denominado de Lote n.º 004, da Quadra 082, Setor 02,** medindo 15,00 m (quinze metros) de frente e fundos por x 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) de laterais direita e esquerda, totalizando 412,50 m<sup>2</sup> (quatrocentos e doze metros quadrados e cinquenta décimos quadrados) com suas respectivas benfeitorias.

O imóvel possui matrícula no Cartório de Registro de imóveis desta Comarca sob o n. 1425 e Cadastro Imobiliário Municipal sob o n.º. 2400, em nome da parte executada.

No Cadastro Imobiliário Municipal o cadastro deste lote consta como inativo, vez que foi deferido pedido de unificação com o Lote 03 da mesma quadra. No entanto, tal unificação não foi levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis, de maneira que a matrícula permanece inalterada.

Limita-se ao Norte: com a Rua Prudente de Moraes, no mesmo setor; Ao Sul: com o Lote n. 06, da mesma quadra e setor; a Leste: com o Lote n. 03, da mesma quadra e setor; e a Oeste: com o Lote n. 05, da mesma quadra e setor.



## 2. Da localização

O bem avaliado está localizado à Rua Prudente de Moraes, 141, Bairro Pioneiros, Município de Pimenta Bueno – RO.

O imóvel é bem localizado, livre de problemas com alagamentos e enchentes.

Encontra-se numa localização privilegiada, de frente para o terminal rodoviário da cidade, constituindo-se de um ótimo ponto comercial, sendo que nas imediações do imóvel e um num raio de um quilômetro há lojas de vestuário, de tecidos, de calçados, de móveis e eletrodomésticos, de materiais de construção, de tintas, sendo que ainda há supermercados, farmácias, ótica, joalheria, restaurantes, sorveteria, instituições bancárias, escolas públicas, posto de saúde, posto de combustível, dentistas, igrejas, hotéis, praça pública, dentre outros.

Está situado ao nível da rua e possui topografia plana ao longo de toda sua extensão. O imóvel conta com as infraestruturas dos serviços públicos básicos tais como: rede de água, energia elétrica, internet, telefonia, coleta de lixo, calçamento e drenagem pluvial.

## 3. Benfeitorias

Sobre o imóvel há duas edificações construídas em alvenaria, sendo um salão comercial, medindo aproximadamente 84,00 m<sup>2</sup>, coberto com telhas de cimento amianto, e outra construção no fundo, construída em alvenaria, tipo edícula, medindo aproximadamente 21,00 m<sup>2</sup>, coberta com telhas de barro.

As benfeitorias aparentam aspecto de abandono com visíveis, sinais de deterioração devido à umidade, desuso e falta de manutenção. O prédio/salão aparenta construção antiga (mais de 30 anos) e encontra-se em péssimo estado de uso e conservação.

Constatou-se que o salão comercial está parcialmente destelhado o que expõe o interior e os vigamentos as intempéries.



O interior do imóvel também está bastante danificado, com piso cerâmico se soltando, reboco caindo, as louças sanitárias dos banheiros são antigas, estão encardidas, as esquadrias e portas escoradas com madeira ou amarradas com arame, o forro do teto está caindo comprometendo a segurança.

Diante do péssimo estado geral de conservação em que se encontram as construções será necessário muito investimento em reformas para recuperação ou quiçá a demolição total para aproveitamento apenas do terreno.

Assim, o imóvel tem sofrido com o envelhecimento pelo decurso do tempo, mas também com a depreciação faz benfeitorias, motivada por falta de uso e manutenção.

#### **4. Método de Avaliação**

Utilizou-se o método comparativo, levando-se em conta os valores praticados no mercado local, considerando-se o tamanho do imóvel, sua natureza, a boa localização, o estado de conservação, entre outros fatores, chegando-se ao valor por meio de elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados na mesma região, além de opiniões de corretores, anúncios e entrevistas com proprietários de imóveis na região, pesquisas nos sites e redes sociais de empresas do ramo imobiliário.

Embora o país tenha enfrentado uma grande crise econômica, agravada pela pandemia da COVID-19 e com as mudanças ocorridas no cenário político-econômico, é perceptível que o Município de Pimenta Bueno encontra-se em expansão imobiliária, com mercado imobiliário bastante aquecido, com a implementação de vários loteamentos residenciais, instalação de novas imobiliárias, várias novas lojas de materiais para construção, um grande supermercado, que possui rede em vários municípios do Estado.

Tudo isso tem sido indicativo de que o Município está em um momento de crescimento urbano, gerando, conseqüentemente, uma valorização crescente e contínua dos imóveis neste Município.



As várias obras de infraestrutura urbana que foram implementadas pelo poder público nos últimos também são fator preponderante para o crescimento imobiliário do Município e maior valorização dos imóveis.

Aliado a isto, o custo da construção tem se elevado sobremaneira, em razão da alta do preço do aço, do dólar e tantos outros fatores econômicos, que tem acarretado impacto significativo no mercado da construção civil.

Mas não se pode olvidar de que no caso do presente imóvel, que vem sofrendo com falta de manutenção e uso, a depreciação das benfeitorias tem ocorrido gradativamente, gerando perda de valor econômico, de modo que deve ser levada em conta na presente avaliação.

Por outro lado, embora, as benfeitorias do imóvel tenham sofrido depreciação, os terrenos dos imóveis do Município tem sido bem valorizados, de modo que embora depreciado, o preço final do imóvel não sofre tanta variação, não chegando a 10%.

### 5. Da Avaliação

Considerando o tamanho dos imóveis, a boa localização, o estado atual depreciativo das benfeitorias, bem como os preços praticados nesta Cidade no mercado imobiliário, assim como todas as razões expostas no tópico anterior, **AVALIO** o imóvel em **R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)**.

E para constar, lavrei o presente Laudo que segue devidamente assinado.

Adriana Ribeiro Natal  
Analista Judiciário/Oficial de Justiça

