JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DA PARAÍBA
SUBSEÇÃO DE MONTEIRO-PB – 11ª VARA FEDERAL
Avenida Parque das Águas, 75, Centro, Monteiro/PB, Telefone (83) 3351-3600.

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0000574-48.2001.4.05.8201

EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ESPÓLIO DE ADEMAR BATISTA DE MORAIS e outros

Aos 06 dias do mês de maio do ano de 2026, em cumprimento ao mandado de ID 143487642, compareci ao imóvel penhorado, acompanhada pelo Sr. Helimano Morais, constatando tratar-se do seguinte bem:

1. Identificação do imóvel

Imóvel rural registrado sob a Matrícula nº 415, Livro 2-B, fls. 119, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da cidade de São João do Cariri, Comarca de Serra Branca/PB, denominado "MARACAJÁ E SANTANA", formando um só conjunto denominado "MARACAJÁ", localizado no município de São João do Cariri/PB, às margens da BR-412, km 44.

2. Área do imóvel

O imóvel possui área registrada de aproximadamente 400 hectares, sendo, conforme informado pelo Sr. Helimano Morais, aproximadamente 12 hectares de várzea, 12 hectares de algarobas, três hectares de palma, meio hectare de capim e meio hectare de milho/feijão; há árvores nativas de grande porte e a propriedade é cortada pelo Rio Gurjão.

3. Benfeitorias existentes

Conforme o Sr. Helimano informou, a propriedade é totalmente cercada, tendo aproximadamente 7.000 metros de cercas de oito arames farpados, mourões, estacas e porteiras;

Três Currais com cocheira para bovinos (o curral avaliado em 2021 foi dividido em três – uma divisória de pau a pique e as demais de borracha, arame e estaca);

Dois currais para ovinos e caprinos (o curral avaliado em 2021 foi dividido em dois – divisória de borracha, arame e estaca);

Um armazém em alvenaria, com uma divisória, anexo ao curral de bovinos;

Três currais para caprino/ovino (desativados), feitos de faxina e pau a pique com arame;

Um segundo armazém em alvenaria, com cocheiras em sua lateral (em mal estado de conservação), vizinho aos currais desativados;

Uma barragem de pequeno porte, uma barragem de médio porte e dois poços artesianos com bombas elétricas;

Dois bebedouros que recebem água de poço, por gravidade;

O imóvel ainda conta com uma casa residencial sede, que mede aproximadamente 700 m² de área coberta (informações do Sr. Helimano), construída em alvenaria, com paredes embolsadas e bem-acabadas, forrada com telhas e madeira serrada e uma parte em laje. O piso é revestido em granilite (exceto os alpendres, que tem piso de pedra), sendo composta por nove quartos (sendo um suíte, que fica localizado no primeiro andar), três salas grandes, cozinha, despensa e quatro banheiros (incluindo o banheiro da suíte), portas e janelas feitas em esquadria, uma caixa d'água com capacidade para seis mil litros e uma cisterna com capacidade para 70 mil litros; na área externa há uma área coberta para lazer;

Há também uma casa pequena edificada em alvenaria com piso de cimento, forrada com telhas e madeira serrada, dois quartos, uma sala e uma cozinha, portas e janelas de madeira;

Existe ainda uma terceira casa, que já foi a sede da propriedade, sendo construída em alvenaria, porém com as paredes internas construídas de "taipa", forrada com telhas e madeira bruta e serrada, portas e janelas de madeira, sendo composta por dois quartos, duas salas, uma cozinha, uma área de serviço, alpendre, um banheiro, um quarto externo que serve como depósito e uma cisterna (imóvel estava fechado – não tive acesso ao seu interior – detalhes foram informados pelo Sr. Helimano);

As três casas descritas acima possuem água encanada e energia elétrica;

4. Reavaliação

Em 18/05/2026, considerando a extensão territorial do imóvel, sua localização estratégica às margens da BR-412, os recursos hídricos existentes, a infraestrutura instalada, as benfeitorias descritas e, de acordo com a pesquisa de mercado realizada, procedo à presente reavaliação do bem em R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

E para constar, lavrei o presente **AUTO** que, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.