

PROCESSO Nº: 0800286-91.2020.4.05.8204 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL
EXECUTADO: SEVERINO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO: Antonio Marcos Barbosa Bizerra
12ª VARA FEDERAL - PB (JUIZ FEDERAL TITULAR).

MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO 13748907
LAUDO DE AVALIAÇÃO

PRIMEIRA PARTE: AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE

Tendo em vista a existência de outros anúncios de propriedades rurais no Município de Bananeiras, realizamos a avaliação pelo método COMPARATIVO.

Excluímos das amostras as propriedades com menos de 30 há, tendo em vista que o valor do ha tende a crescer inversamente ao tamanho total da área negociada.

Assim, selecionamos três anúncios:

ANÚNCIO	TAMANHO	VALOR	R\$/HA
https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/sitio-em-bananeiras-distritos-bananeiras-pb-1320199562?lis=listing_1100	350ha	R\$ 6.500.000,00	R\$ 18.571,42.
https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/328-hectares-a-melhor-fazendo-da-paraiba-com-o-melhor-preco-menos-de-15k-por-hectare-1275143684?lis=listing_1100	328ha	-	R\$ 20.000,00.*
https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/fazenda-a-venda-em-bananeiras-pb-1319914719?lis=listing_1100	314ha	-	R\$ 12.000,00.*

*anúncio com preço do ha fixo.

Encontramos, então, o valor de 16.857,14 por hectare.

Em seguida, reduzimos 10%, a título de regateio e chegamos ao preço final do hectare a **R\$ 15.171,43** (quinze mil cento e setenta e um reais e quarenta e três centavos).

Como a área em questão possui **63,7938ha**, chegamos ao valor final estimado da área, considerando apenas a terra nua, em **R\$ 967.842,92** (novecentos e sessenta e sete mil oitocentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos)

BENFEITORIAS

Não existem benfeitorias relevantes na área, a não ser plantação de capim e pasto e quatro barreiros.

Diante disso, **AVALIAMOS O IMÓVEL EM R\$ 967.842,92 (novecentos e sessenta e sete mil oitocentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos)**, considerando o atual valor de mercado.

SEGUNDA PARTE: AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

A única benfeitoria que constatei na propriedade foi uma casa de telhas e tijolos, de padrão simples, medindo cerca de 20m de comprimento, por 8m de largura, a qual se encontrava em estado de abandono.

Assim, já que não localizei anúncios de imóveis na região, para fazer uma avaliação pelo método comparativo, recorri ao método evolutivo, a partir do CUB/m², atualmente em R\$ 1.104,99 (<https://sindusconjp.com.br/cub/>).

Inicialmente, reduzo o valor do CUB em 40%, devido ao valor mais baixo da Mão-de-Obra no interior, chegando a R\$ 662,99.

Aplicando a tabela Hoss-Heidecke, como forma de aferir a depreciação do bem, em face do seu estado de conservação, o qual requer reparos simples e importantes (letra "F" da Tabela), bem como de seu tempo de construção (cerca de 10 anos), que já consumiu-lhe cerca de 16,6% de sua vida útil, aplico o índice redutor de 39,4% da referida Tabela, chegando ao CUB de R\$ 401,77.

Diante disso, avalio a benfeitoria em R\$ 64.283,89 (R\$ 401,77 x 160 m² (8 x 20 m)).

TERCEIRA PARTE: AVALIAÇÃO TOTAL

Dessa forma, tomando como base a média do Valor Total do Imóvel explanado no estudo acima, assim como a benfeitoria mencionada, o bem fica avaliado conforme o seguinte quadro:

Item da relação	Área total (A)	VTI/ha (B)	Valor de avaliação (A x B) (C)	Benfeitoria (D)	Avaliação Total do lote (C+D)
1	5,0 (três) hectares	R\$ R\$ 9.398,97 (nove mil e trezentos e noventa e oito reais e noventa e sete centavos)	R\$ 46.994,88 (quarenta e seis mil e novecentos e noventa e quatro reais e oitenta e oito centavos)	R\$ 64.283,89 (sessenta e quatro mil e duzentos e oitenta e três reais e oitenta e nove centavos).	R\$ 111.278,8 (cento e onze mil e duzentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos)

Assim, avalio o imóvel em R\$ 111.278,8 (cento e onze mil e duzentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos), considerando o atual valor de mercado.

Guarabira, 12 de janeiro de 2020.

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Alessandro Michel de Oliveira Dantas



Processo: **0800286-91.2020.4.05.8204**

Assinado eletronicamente por:

ALESSANDRO MICHEL DE OLIVEIRA DANTAS - Oficial de Justiça Distribuidor

Data e hora da assinatura: 30/07/2024 14:44:33

Identificador: 4058204.13934653

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24073014440954000000013999448