

Certifico e dou fé que realizei a avaliação do imóvel, conforme auto de avaliação abaixo:

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. INTRODUÇÃO

Este auto tem por objetivo atender à determinação do MM Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Sapé, em decorrência da Ação de Indenização por Dano Material nº 0001231-88.2000.8.15.0351, movida pelo Sr. **JOSE EVERALDO DA SILVA** contra **PINA SAFT PARAIBA IND. DE FRUTOS TROPICAIS S/A**.

2. OBJETIVO

O presente documento visa avaliar um imóvel localizado na Rod. PB 001 KM 03, Sapé/PB, de acordo com os parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel consiste em uma área de terra medindo 4,8 hectares, situado no perímetro urbano de Sapé, com limites bem definidos. Está registrado no Livro Z — G, continuação 2-N, fls. 231, sob o nº 22/1722, em 19/09/1991, no Cartório de Registro de Imóveis de Sapé. Inclui todos os implementos e construções.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na manhã do dia 17 de setembro de 2024, contando com a presença do Sr. Aduato Tavares Cleite, Secretário Administrativo e responsável pelo imóvel, e do Advogado da parte promovente, Dr. Lucas Silveira. Durante a vistoria, constatou-se que o imóvel se trata de um complexo industrial, atualmente desativado, apresentando as seguintes edificações:

- 08 (8) prédios em alvenaria, incluindo, galpões, portaria e parte administrativa
- 01 (uma) balança industrial da marca Toledo/Filizola
- 03 (três) silos de armazenamento industrial, com capacidade de 500.000 litros cada
- Muro em alvenaria cercando toda a área

Todas as edificações estão em **estado precário de conservação**, devido ao longo período sem uso e manutenção. Fotos do imóvel estão anexadas a este auto.

5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel está localizado próximo ao centro de Sapé/PB, em uma área com potencial comercial elevado, próximo à rodovia 073, no sentido Sapé-Mari, cercado por diversos comércios e residências. Este posicionamento confere um bom valor ao imóvel.

6. PESQUISA

A pesquisa de mercado foi realizada levando em consideração a situação atual do imóvel e contou com a colaboração de comerciantes locais e corretores imobiliários, buscando aproximar os preços da realidade do mercado.

7. CONCLUSÃO



Diante das informações coletadas durante a vistoria e da análise mercadológica, e considerando o valor comercial do hectare e o estado de depreciação das edificações existentes, concluo a avaliação atribuindo ao imóvel o valor estimado de R\$1.500,000,00 (1 milhão e quinhentos mil reais) por hectare, conforme registro o imóvel possui 4,8 hectares o totalizado um valor de:

R\$ 7.200.000,00 (Sete milhões e duzentos mil reais).

Encerrando, não havendo mais nada a ser avaliado e cumprindo fielmente o mandado, finalizo o presente Auto de Avaliação. O que é verdade e dou fé.

Sapé, 01 de outubro de 2024.

Datado e assinado digitalmente

