




ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Patos

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE
IMÓVEL**

Aos dezessete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), nesta Cidade e Comarca de Patos, Estado da Paraíba, em acordo com a Lei Nº. 5.573, publicada no Diário Oficial do dia 30/04/1992, eu, **JOSÉ RILDO DA NOBREGA ALENCAR**, Oficial de Justiça, em cumprimento ao mandado ID 54771856, após as diligências e formalidades legais, depois de fazer uma minuciosa pesquisa de mercado e utilizando-me dos métodos: comparativo de dados de mercado, que define o valor do imóvel através da comparação deste com outros imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, NBR 5676 (1989); de renda, que apropria o valor do imóvel e de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, seja real ou prevista, NBR 5676 (1989); e do involutivo, que é baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as características do mercado, NBR 5676 (1989); PASSO A AVALIAR o imóvel descrito no mandado ID 108925941, a saber: **Uma propriedade rural, denominada Boi do Brito, encravada no Município de São José do Bonfim/PB, Comarca de Patos/PB, com uma área total de 212 hectares. Benfeitorias: O referido imóvel possui energia e aproximadamente 07 km de cerca de arame, contendo no referido terreno 01 (uma) casa sede com alpendre, sala, cozinha, 03 quartos, 02 banheiros; 01 (uma) casa de morador com área, sala, 02 quartos, banheiro e cozinha. Imóvel matriculado sob o nº 22.593 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patos/PB, pela forma e maneira seguinte: Que após combinar o horário de minha ida à propriedade em discussão, por meio do contato telefônico informado no mandado acima mencionado, adentrei na referida propriedade e me dirigi até a casa sede, região daquele imóvel na qual se concentram as principais benfeitorias. Que fui em companhia do oficial de Justiça Alex Candeia de Macedo e lá na propriedade fui acompanhado pelos Senhores Gilvan de Sousa Chibarra (colhi a assinatura deste na cópia do mandado que juntei aos Autos) e Antônio de Sousa Chibarra, funcionários da propriedade em tela. Que fiz verificações *in loco* e busquei informações acerca das benfeitorias existentes na propriedade com os funcionários acima elencados. Que percorrendo aquela propriedade, pude verificar o seguinte: que a casa sede, encontra-se em bom estado de conservação, porém precisando de limpeza; que a casa de morador está mal conservada, precisando de limpeza e alguns reparos; que o estábulo encontra-se em estado de ruína; que o sistema de irrigação apresenta alguns canos quebrados; que a cerca de arame farpado que limita a propriedade está conservada, necessitando apenas de pequenos reparos; que a lavoura informada nos Autos (ID 103076793) não foi encontrada, por já ter sido colhida há cerca de 02 meses, conforme informação do Senhor Antônio de Sousa Chibarra; que encontrei área plantada com culturas de feijão e melancia (cerca de 03 ha); que encontrei área preparada para cultivo de melancia,**


JOSE RILDO DA NOBREGA ALENCAR
OFICIAL DE JUSTIÇA
Mat 471.925



inclusive com presença de microaspersores para irrigação (cerca de 01 ha); que pude verificar que a propriedade em análise é margeada a norte pelo Rio da Cruz (um rio temporário), a jusante da Barragem de Capoeira; que a referida propriedade apresenta muita terras cultiváveis, principalmente aquelas que ficam próximas ao Rio da Cruz; que a referida propriedade possui um poço tubular (poço artesiano), com capacidade para mais de dois mil litros de água por hora, conforme me disse o Senhor Antônio de Sousa Chibarra; que a referida propriedade possui um poço amazonas em operação; que a referida propriedade possui sistema de irrigação, composto bom motor bomba, canos de pvc e caixa de água para depósito com capacidade para três mil litros de água; que na referida propriedade pude verificar que ainda existem plantadas alguns exemplares de árvore frutífera da espécie *Mangifera indica* (manga, mangueira), concentradas ao longo das terras situadas nas proximidades do leito do Rio da Cruz; que não pude percorrer toda a extensão da referida propriedade, em função da falta de acesso devido à presença de vegetação nativa e de outros obstáculos naturais e culturais. Que as benfeitorias feitas naquela propriedade se concentram na parte da propriedade que visitei, conforme informação do Senhor Antônio de Sousa Chibarra; que para que eu pudesse ter uma visão geral da propriedade haveria a necessidade da utilização de equipamentos sofisticados, a exemplo de um drone, instrumento de que este meirinho não dispõe. Que no valor total da propriedade a seguir apresentado já está incluído os valores agregados pelas benfeitorias aqui enumeradas. Que, por fim, **AVALIO a PROPRIEDADE em análise em R\$ 254.400,00 (Duzentos e Cinquenta e Quatro Mil e Quatrocentos Reais), ficando o valor do hectare em R\$ 1.200,00 (Um mil e Duzentos e Reais).**



JOSÉ RILDO DA NOBREGA ALENCAR
Oficial de Justiça



