ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO – COMARCA DE REMÍGIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação de Imóveis Rurais

Processo: **0800689-53.2022.8.15-0161**

Classe: Carta Precatória Cível

Processo digital nº 0012334-37.2016.8.26.0477

Classe assunto: Cumprimento de sentença - Investigação de paternidade

PARTES:
Exequente: Moises Felipe Pereira Gomes
Executado: Júlio Pinto de Luna

OBJETIVO:
- Realizar Avaliação do Imóvel Rural denominado "Algodão" com 150 ha;
- Realizar Avaliação do Imóvel Rural denominado "Pelonha" com 80 ha.

O presente Laudo de Avaliação tem o objetivo de avaliar dois imóveis rurais situados atualmente no município de Algodão de Jandaíra – PB:
I - O imóvel rural denominado "Algodão", registrado sob a matrícula de nº 853 às fls. 53, no livro 2-E em 10 de setembro de 1985, no CRI de Remígio, com área de 150 ha, situado no município de Algodão de Jandaíra(PB), limitando-se ao Norte com Messias Manoel de Lima e João Pedro da Silva; ao Sul com herdeiros de Cícero Manoel dos Santos; ao Leste com Maria Carlota da Silva e Manoel Borges e Oeste com Luiz Ferreira da Silva;
II - O Imóvel Rural denominado "Pelonha" registrado sob a matrícula 091, Protocolo 263, datado de 16.06.1976, do 1º Ofício do CRI da Comarca de Areia(PB), com área de 80 ha, situado no município de Algodão de Jandaíra(PB), limitando-se ao Norte, com terras de João Evangelista dos Santos e sua esposa; ao Sul, com as terras de Cícero Pereira, ao Nascente com as terras de Clementino Barbosa; e ao Poente com as terras Cícero Manoel dos Santos.
Os imóveis rurais localizam-se a noroeste e distantes 33 (trinta e três) km da sede da Comarca de Remígio e cerca de 6(seis) km da cidade de Algodão de Jandaíra –PB, com acesso pela estrada que liga Algodão de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.

Jandaíra ao Sítio Serrote Baixo. Estrada esta que separa os dois imóveis.
Este laudo será elaborado de modo a esclarecer a este juízo a situação real dos imóveis rurais em tela.

Aos vinte dias do mês de abril do ano de 2023 nesta cidade e comarca de Remígio, Estado da Paraíba, sendo pelas 10 h eu, Oficial de Justiça infra-assinado, em cumprimento ao respeitável mandado da MM Juíza de Direito desta comarca, de ID Nº 70943879, extraído dos autos da CARTA PRECATÓRIA ID Nº 57274577 devidamente ementada nesta escrivania sob Nº **0800689-53.2022.8.15.0161**, exequente Moises Felipe Pereira Gomes, em face do executado Júlio Pinto de Luna, dirigi-me à zona rural do município de Algodão de Jandaíra – PB e, sendo ali, com a identificação dos imóveis rurais, com o auxílio do executado Sr. Júlio Pinto de Luna que estava presente no momento da diligência e, após as formalidades legais, procedi à avaliação dos imóveis rurais constantes na Carta Precatória ID Nº 57274577 abaixo descritos:

1) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO "ALGODÃO" - ÁREA : 150 ha (Cento e cinquenta hectares)

1.1- HISTÓRICO DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um imóvel encravado em área rural do município de Algodão de Jandaíra(PB), que fica localizado a noroeste desta cidade e Comarca de Remígio, a uma distância de 33 (trinta e três) km da sede da Comarca de Remígio com acesso pela via asfáltica até a cidade de Algodão de Jandaíra e cerca de 6(seis) km da cidade de Algodão de Jandaíra –PB com acesso pela estrada que dá acesso ao Sítio Serrote Baixo. Está localizado na região do Curimataú Paraibano (semi-árido); não possui água encanada; existe energia elétrica na região, como mostra a imagem abaixo.

Foto Nº 01 - Foto do Poste de energia elétrica.



1.2- DAS CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE RURAL

O imóvel em questão é localizado na região do Curimataú Paraibano, não tem fonte de água natural. Há um riacho que perpassa pela propriedade aproximadamente 200(duzentos metros), mas apenas quando chove muito, fora isso, passa todo o ano seco, sem água. Há também uma pequena barragem no imóvel que é alimentada apenas no período chuvoso e, no momento da diligência encontrava-se cheio, como mostra as imagens abaixo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.

Foto nº 02 - Pequena barragem



Verifica-se no imóvel que há predominância da vegetação nativa com características semelhantes à Caatinga Nordestina, outrossim mata nativa da região que ainda conseguem resistir às altas estações de seca, porém, no momento da diligência, com folhas verdes, devido ao período chuvoso na região, conforme Fotos abaixo. Toda área do imóvel é denominada como Terra Nua, que não há cultivo na prática da agricultura. Não existem no lugar árvores frutíferas.

Fotos Nº 03 e 04 – Vegetação Nativa.





O solo encontrado na propriedade é do tipo arenoso, árido e pedregoso, com solo raso, dificultando assim o cultivo e a diversificação da cultura agrícola, como mostra as imagens a seguir.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.

Foto nº 05 -Solo arenoso, árido e pedregoso



A propriedade é praticamente toda cercada com estacas de madeira a cada l(um) metro e parte com 7(sete) fios de arame farpado e parte com 8(oito) fios de arama farpado, como mostra as imagens abaixo.

Fotos nº 06, 07, 08, 09 e 10 – Cerca de estacas com arame farpado.









Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.



1.3- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO "ALGODÃO" :

Trata-se de um imóvel rural, com área aproximada de 150ha (cento e cinquenta hectares), que contempla uma pequena barragem e praticamente todo cercada com estacas de madeira a cada l(um) metro, parte com 7(sete) fios de arame farpado e parte com 8(oito) fios de arama farpado.

Na elaboração da presente avaliação usou-se o método comparativo, realizando pesquisas junto a funcionários da EMATER de Algodão de Jandaíra, os colegas de trabalho: Oficiais de Justiça deste juízo, moradores da região, Internet, mercado imobiliário local, dentre outras fontes pesquisadas para tornar o preço mais próximo possível da realidade dos bens.

Foi levada em consideração a situação atual do imóvel e suas benfeitorias; o valor atual da Terra Nua; sua localização estratégica em função da sede do município de Algodão de Jandaíra, bem como da sede desta comarca; tipo de solo; facilidade de acesso e distância da sede do município; fontes de água; dentre outros elementos.

Assim sendo, levando em conta todos os elementos estudados é possível atribuir a cada Hectare avaliado, de forma isolada, o valor técnico de R$ 1.900,00 (Hum mil e novecentos Reais), logo, atribuo ao referido bem o valor técnico-mercadológico de **R$ 285.000,00 (Duzentos e oitenta e cinco Reais)**. Foi por quanto avaliei. Sem nada mais a consignar.

2) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO "PELONHA, - ÁREA : 80 ha (oitenta hectares)

2.1- HISTÓRICO DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um imóvel encravado em área rural do município de Algodão de Jandaíra(PB), que fica localizado a noroeste desta cidade e Comarca de Remígio, a uma distância de 33 (trinta e três) km da sede da Comarca de Remígio, com acesso pela via asfáltica até a cidade de Algodão de Jandaíra e distante 6 (seis) km da cidade de Algodão de jandaíra com acesso pela estrada que dá acesso ao Sítio Serrote Baixo. É localizado na região do Curimataú Paraibano (semi-árido); não possui água encanada; existe energia elétrica no local, como mostra as imagens abaixo.

Foto Nº 01 - Foto do Poste de energia elétrica.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.



2.2- DAS CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE RURAL

O imóvel em questão é localizado na região do Curimataú Paraibano, não tem fonte de água natural. Há um riacho que perpassa pela propriedade, mas apenas quando chove muito, fora isso, passa todo o ano seco, sem água. Há também uma barragem no imóvel que é alimentada apenas no período chuvoso e, no momento da diligência encontrava-se com uma certa quantidade de água, como mostra as imagens abaixo.

Fotos nº 02 e 3– Barragem





Verifica-se no imóvel que há predominância da vegetação nativa com características semelhantes à Caatinga Nordestina, outrossim mata nativa da região que ainda conseguem resistir às altas estações de seca, porém, no momento da diligência, se encontrava com folhas verdes, devido ao período chuvoso na região, conforme foto abaixo.

Foto Nº 04 – Vegetação nativa



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.

A propriedade é praticamente toda cercada com estacas de madeira a cada 1(um) metro, parte com 7(sete) fios e parte com 8(oito) fios de arama farpado, como mostra as imagens abaixo.

Fotos nº 05 e 06– Cerca de estacas com arame farpado.





O solo encontrado na propriedade é do tipo arenoso, árido e pedregoso, com solo raso, dificultando assim o cultivo e a diversificação da cultura agrícola, como mostra as imagens a seguir.

Foto nº 07 -Solo arenoso, árido e pedregoso



Há ainda no imóvel 1(um) regular curral para criação e guarda de animais bovinos, caprino etc. confeccionado de madeira que se encontra em regular estado de conservação, como mostra as imagens abaixo. No momento da diligência não havia animais no local.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.

Fotos Nº 08 e 09 – Fotos do Curral



Há também uma casa residencial construída de alvenaria, simples com telhado de 2 águas, e alpendre na frete e lateral, em bom estado de conservação, habitada pelo morador Sr. Inácio André, conforme foto abaixo.

Foto Nº 10- Casa residencial



Existe também 2(duas) cisternas, uma próxima a casa residencial e a outra distante um pouco, como mostra as imagens abaixo.

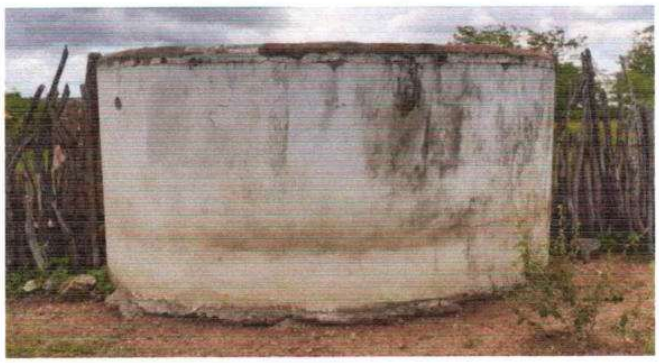
Foto Nº 11 e 12 Cisternas



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.

Assinado eletronicamente por: GILVAN ROLIM DE LIRA - 25/04/2023 14:44:22
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042514442144600000068180053
Número do documento: 23042514442144600000068180053

Assinado eletronicamente por: ABEL RICARDO AGANTE DA SILVA - 26/02/2026 09:38:36
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26022609383554000000146210284
Número do documento: 26022609383554000000146210284



2.3- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO "PELONHA":

Trata-se de um imóvel rural, com área aproximada de 80 ha (Oitenta hectares). Que contempla uma casa residencial construída de alvenaria, simples com telhado de 2 águas, e alpendre na frete e lateral, uma barragem, praticamente todo cercada com estacas de madeira a cada l(um) metro, parte com 7(sete) fios de arame farpado e parte com 8(oito) fios de arama farpado e 2 (duas) cisternas.

Na elaboração da presente avaliação usou-se o método comparativo, realizando pesquisas junto a funcionários da EMATER de Algodão de Jandaíra, os colegas de trabalho: Oficiais de Justiça deste juízo, moradores da região, Internet, mercado imobiliário local, dentre outras fontes pesquisadas para tornar o preço mais próximo possível da realidade dos bens.

Foi levada em consideração a situação atual do imóvel e suas benfeitorias; o valor atual da Terra Nua; sua localização estratégica em função da sede do município de Algodão de Jandaíra, bem como da sede desta comarca; tipo de solo; facilidade de acesso e distância da sede do município; fontes de água; dentre outros elementos.

Assim sendo, levando em conta todos os elementos estudados é possível atribuir a cada Hectare avaliado, de forma isolada, o valor técnico de R$ 2.000,00 (Dois mil Reais), logo, atribuo ao referido bem o valor técnico-mercadológico de **R$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil Reais)**. Foi por quanto avaliei. Sem nada mais a consignar.

3) AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS ORDENADOS

1) Imóvel Rural – "Algodão" (150 ha)	**285.000,00**
2) Imóvel Rural – "Pelonha" (80 ha)	**160.000,00**
Valor total da Avaliação (em Reais = R$) ==>	**445.000,00**

3.1) Pontos Consideráveis

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.

Na elaboração da presente avaliação foi levada em consideração a situação atual dos imóveis e suas benfeitorias; sua localização estratégica em função da sede da Comarca; facilidade de acesso por vias principal e secundária e distância da sede do município de Algodão de Jandaira – PB; fontes de água; dentre outros elementos.

Como Fontes de Pesquisa foram consultados: EMPAER(Emater), Cartório de Registro de Imóveis local, moradores da região, os colegas de trabalho: Oficiais de Justiça deste juízo, Internet, mercado imobiliário local, dentre outras fontes pesquisadas, tudo para tornar o preço mais próximo possível da realidade dos bens.

Assim sendo, atribuo aos referidos bens, em sua totalidade, o valor técnico-mercadológico de **R$ 445.000,00 (Quatrocentos e quarenta e cinco mil Reais)**. Foi por quanto avaliei. Sem nada mais a consignar.

E, para constar, lavrei o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO que depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado por este Oficial de Justiça.

O referido é verdade e dou fé.

Gilvan Rolim de Lira
Oficial de Justiça
mat. 474.115-3

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA PRIETO GOMES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0012334-37.2016.8.26.0477 e o código EI73fs1o.