

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Aos 23 de outubro de 2023 (Dois Mil e Vinte e Três), nesta cidade na comarca de Sapé, em cumprimento ao mandado de **REAVALIAÇÃO** extraído dos Autos de Execução Fiscal de nº **0000795-71.1996.8.15.0351**, movida pelo **Banco do Nordeste do Brasil** contra **Pina Saft – Paraíba Indústria de Frutos Tropicais S/A**, em várias diligências em dias e horários alternados e com o auxílio do depositário Sr. Adalto Tavares Leite, que possui conhecimento sobre os equipamentos e instalações para que juntos pudéssemos identificar os equipamentos descritos no Auto de Penhora anexado aos autos, uma vez que, não sou perito em maquinário industrial para conseguir identifica-los sozinho. Ocorre que, o Auto de Penhora que consta nos autos, data de 05 de abril de 2011 e ao longo destes mais de 12 anos, boa parte dos equipamentos descritos ou virou sucata ou está em péssimo estado de conservação ou pior ainda não foram localizados, situação esta, criada pela erosão, abandono, desmonte (muitos equipamentos parece um amontoado de ferro de sucata) e até um incêndio ocorreu ano passado.

Diante deste quadro, está anexado a este Laudo um vasto registro fotográfico do estado em que se encontram as instalações e equipamentos deste antigo parque industrial, para que o Douto Magistrado tenha uma exata constatação do panorama geral visto nas diligências. Sendo assim, procedi a Reavaliação dos seguintes bens descritos:

- (01) Parte de terra medindo de área 4,8 hectares situado no perímetro urbano desta cidade, com limites certos e conhecidos com todos os implementos e construções, registrados no livro 2-G, continuando no 2-N fls, 2312, sob o nº 22/1722 em 19/09/1991, Carório de Registro de Imóveis desta cidade. O qual passo a Reavaliar em R\$ 125.000,00 (Cento e Vinte cinco mil Reais) por Hectare. Perfazendo um total de **R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais)** por se encontrar localizado no perímetro urbano.

Construções Civis

- (01) Um Prédio portaria com área construída de 62,00 m², pé direito com 2,90m, em péssimo estado de uso e conservação, depredado e bastante deteriorado. Coberto, mas praticamente só as paredes. O qual passo a reavaliar em **R\$ 18.600,00 (Dezoito Mil e Seiscentos Reais)**.
- (01) Um prédio casa de balança rodoviária, com área construída de 15,00 m², pé direito de 3,00m em péssimo estado de uso e conservação, bastante depredado e deteriorado, sem funcionamento. O qual passo a avaliar em **R\$ 4.500,00 (Quatro Mil e Quinhentos Reais)**.
- (01) Um prédio da administração, com área construída de 350,00 m², com pé direito de 3,20 m, em péssimo estado de uso e conservação e deteriorado. Coberto, mas praticamente só as paredes. O qual passo a reavaliar em **R\$ 105.000,00 (Cento e Cinco Mil Reais)**.
- (01) Um prédio de serviços gerais, com área construída de 450,00 m², com pé direito de 5,90m, em péssimo estado de uso e conservação e deteriorado. Coberto, mas praticamente só as paredes. O qual passo a reavaliar em **R\$ 135.000,00 (Cento e Trinta e Cinco Mil Reais)**.



- (01) Um prédio do depósito de Material de Embalagem, com área construída de 900,00 m², com pé direito de 6,00 m, em péssimo estado de uso e conservação e deteriorado. Coberto, mas praticamente só as paredes. O qual passo a reavaliar em **R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais)**.
- (01) Um prédio do Almojarifado, manutenção, com área construída de 600,00 m², com pé direito de 6,30 m, em péssimo estado de uso e conservação e deteriorado. Coberto, mas praticamente só as paredes. O qual passo a reavaliar em **R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)**.
- (01) Um prédio do pavilhão industrial, com área construída de 1.300,00 m², com pé direito de 6,00 m, em péssimo estado de uso e conservação e deteriorado. Coberto, mas praticamente só as paredes. O qual passo a reavaliar em **R\$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa Mil Reais)**.
- (01) Um prédio casa de caldeira, que consta no Auto de Penhora com área construída de 54,00 m², com pé direito de 4,00m. Hoje em ruínas, com poucas paredes de pé, sem cobertura. O qual passo a avaliar **SEM VALOR VENAL**.
- (01) Um prédio casa de caldeira, que consta no Auto de Penhora com área construída de 121,00 m², com pé direito de 6,40m. **Hoje encontra-se em ruínas**, com poucas paredes de pé, sem cobertura. O qual passo a avaliar **SEM VALOR VENAL**.
- (03) Poços artesianos, com profundidade de 75,00m, com caixa d'água com 24.000 mil litros, duas caixas d'aguas de concreto armado, com capacidade de 100.000 litros cada; **Sendo informado pelo depositário que destes 03 poços, só 01 está funcionando**. O qual passo a reavaliar em **R\$ 20.000,00 (Vinte Mil Reais)**.

Equipamentos

- (01) Um evaporador em completo em estado de abandono, desmontado e péssimo estado de conservação. O qual passo a reavaliar em **R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais)**.
- (02) Dois tanques para alimentação do evaporador em aço inox, com capacidade para 3.000 litros, cada, em estado de abandono, desmontado e péssimo estado de conservação. O qual passo a reavaliar em R\$ 1.000,00 (Mil Reais) cada. **Perfazendo um total de R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais)**.
- (02) Torres de resfriamento, sendo informado que **uma delas foi destruída em incêndio**. A qual passo a reavaliar a que sobrou em **R\$ 30.000,00 (Trinta Mil Reais)**, até porque fui informado pelo gerente/depositário que tem intenção de através de advogado peticionar no sentido de requerer ao Douto Juiz, seu desmonte antes que desabe e cause um acidente ou mais prejuízos.
- (04) Quatro bombas para torres de resfriamento. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliados.**



- (04) Quatro Silos para abacaxis com estruturas e esteiras. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Uma centrífuga, em péssimo estado de uso e conservação. A qual passo a avaliar em **R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais).**
- (03) Três tanques para alimentação da centrífuga em aço inox com capacidade para 2000 litros cada, em péssimo estado de conservação, bastante deteriorados. O qual passo a avaliar em R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais) cada. **Perfazendo um total de R\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais).**
- (01) Um Blender, **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Um Despulpadeira em aço inox, desmontada e em péssimo estado de uso e conservação e em avançado estado de deterioração. A qual passo a avaliar em **R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais).**
- (03) Três compressores, marca Mycon M4B, acoplado com motores e polias. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Um shiller de aço carbono. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Uma caldeira pequena, marca ATA. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Câmara frigorífica, apenas o prédio, pois fui informado que o equipamento está em péssimo estado de conservação e a muito não funciona. A qual passo a avaliar em **R\$ 30.000,00 (Trinta Mil Reais).**
- (01) Caldeira mista. **Informado que encontra-se em ruínas,. O qual passo a avaliar SEM VALOR VENAL.**
- (02) Dois comitral. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Uma balança rodoviária. **Informado que encontra-se em ruínas,. O qual passo a avaliar SEM VALOR VENAL.**
- (03) Tanques de água em aço, com capacidade para 500.000 litros cada. Em péssimo estado de uso e conservação, só se aproveita o resto do aço. O qual passo a reavaliar em R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) cada. **Perfazendo um total de R\$ 30.000,00 (Trinta Mil Reais).**
- (02) Duas extratoras com mesa de seleção e disco de cortes. Em péssimo estado de uso e conservação, desmontadas, só se aproveita o amontoado do aço, difícil até de identificar. O qual passo a reavaliar em R\$ 20.000,00 (Vinte Mil Reais) cada. **Perfazendo um total de R\$ 40.000,00 (Trinta Mil Reais).**



- (01) Caixa d'água em estrutura metálica, com capacidade para 30.000 litros de água, em péssimo estado de uso e conservação, só se aproveita o resto do aço. **Encontra-se em ruínas.** O qual passo a reavaliar **em R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais).**
- (02) Dois Compressores de ar. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (02) Dois tanques de óleo alimentador de caldeira sendo um com capacidade de 15.000 litros e outro com capacidade de 5.000 litros. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Um pasteurizador – Trocador de calor por placas, modelo MGM – FHC, Alfa Laval, com construção sanitária em partes em contato com o solo em aço inoxidável, com vazão de 2000 litros/hora, retenção tubular a 90° em 20 segundos, tendo como meio de equipamento água quente. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Torre de resfriamento(condensador), tipo evaporativo, construído com esteira em tubos de aço galvanizado a quente, opôs fabricação, contendo motor e ventiladores, moto bombas com filtro, eliminador de cotas, bacia de recolhimento de água com boia de alimentação. , em péssimo estado de uso e conservação, só se aproveita o resto do aço. **Encontra-se em ruínas e risco de cair.** O qual passo a reavaliar **em R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais).**
- (01) Um conjunto de tubulações. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (03) Três tanques em aço inox, com capacidade de 7000 litros cada. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (02) Dois tanques em aço inox, com capacidade de 5000 litros cada. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (02) Dois tanques em aço inox, com capacidade de 3000 litros cada. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Um Silo armazenador de resíduos. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Uma Rosca sem fim elevadora de resíduos com 22m de comprimento. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Uma Rosca superior alimentadora do silo de resíduo, em péssimo estado de uso e conservação, só se aproveita o resto do aço. **Encontra-se em ruínas.** O qual passo a avaliar **em R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais).**



- (01) Um Tacho para cozimento em aço inox. em péssimo estado de uso e conservação, só se aproveita o resto do aço. **Encontra-se em ruínas.** O qual passo a avaliar **em R\$ 1.000,00 (Um Mil Reais).**
- (01) Um tanque para soda cáustica. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Uma despoldadeira para frutos tropicais, com motores, polias e correias, em péssimo estado de uso e conservação, só se aproveita o resto do aço. **Encontra-se em ruínas.** O qual passo a reavaliar **em R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais).**
- (01) Um tanque de lavagem com elevador da linha frutos tropicais, com motores e polias. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Uma esteira de seleção em aço carbono para frutos tropicais em péssimo estado de uso e conservação, só se aproveita o resto do aço. **Encontra-se em ruínas.** O qual passo a reavaliar **em R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais).**
- (01) Um elevador em aço inox para frutos tropicais em péssimo estado de uso e conservação, só se aproveita o resto do aço. **Encontra-se em ruínas.** O qual passo a avaliar **em R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais).**
- (01) Um lavador escova em aço carbono para frutos tropicais. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (02) Duas prensas para abacaxi, com capacidade de 5 toneladas/hora, em aço inox, acionada por motor redutor, polias e correia, engrenagense corrente . **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (01) Um entabramento com esteira rolete e balança eletrônica em aço inox, com capacidade para 32 tambores. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**
- (02) Torres de refrigeração da casa de máquinas, com estrutura metálica marcas York e Seican. **Que deixo de avaliar em função de não ter sido localizados pelo gerente/depositário para que pudesse ser vistoriados e posteriormente avaliado.**

Valor total da reavaliação: **R\$ 1.998.500,00 (Hum Milhão, Novecentos e Noventa e Oito Mil e Quinhentos Reais).**

Considerações Finais

