



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTANCIA NO ESTADO DE PERNAMBUCO
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE GOIANA
RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, 25, CENTRO, GOIANA-PE, 55900-000
FONE: (81) 3351.2000. SITIO: WWW.JFPE.JUS.BR. ENDEREÇO ELETRÔNICO:
DIRECAO25@JFPE.JUS.BR. ATENDIMENTO25@JFPE.JUS.BR.

Processo: 0010216-14.2016.4.05.8300 – Carta Precatória Cível.

AUTO DE (RE)AVALIAÇÃO/ CONSTATAÇÃO E INTIMAÇÃO.

Ao(s) 16 dia (s) do mês de outubro do ano de 2024, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, abaixo assinada, dirigi-me à Área remanescente da GLEBA "C", que resultou do desmembramento da "Fazenda Salgadinho", localizada em Queimadas, Timbaúba, Pernambuco. Em cumprimento ao Mandado de (RE) AVALIAÇÃO/CONSTATAÇÃO E INTIMAÇÃO, expedido nos Autos de número em epígrafe, movido pela FAZENDA NACIONAL, em face da ENGARRAFADORA IGARASSU LTDA. e outros, efetuei vistoria do(s) bem (ns) na presença de Janayna Jussara Silva Pereira. Após vistoria, com base no Auto de Penhora, Avaliação e Depósito acostado aos autos, procedi à lavratura deste Auto de (Re)avaliação/Constatação e intimação, no (s) bem (ns) apresentado(s) e descrito(s) a seguir: "Conforme Certidão do Registro 1º OFICO NOTARIAL E DE REGISTRO TIMBAUBA/PE, expedida em 11 de dezembro de 2020 (ID N.: 4058306.17314085), acostada aos autos de número em epígrafe, "(...) LIVRO 2 – REGISTRO DE IMÓVEIS, deste Serviço Registral, verifiquei constar a Matrícula 6715. Dados do Imóvel: Área remanescente da Gleba 'C' que resultou do desmembramento da 'Fazenda Salgadinho', localizada no perímetro urbano deste Município, tendo o polígono 2.835,28m ou seja 35,64ha (...) Dados do Proprietário: Marinaldo Rosendo de Albuquerque e sua esposa Ana Alice Barbosa Rosendo (...).

CARACTERÍSTICAS/ESTADO DE CONSERVAÇÃO: o imóvel denominado Fazenda Salgadinho, área remanescente da Gleba C, localiza-se em Queimadas, cidade de Timbaúba/PE, possuindo **35,64Ha de terra**. Na entrada da fazenda, há uma guarita em alvenaria, ladeada de portões de ferro pintados de preto e ornamentados; há grades com as mesmas características dos portões, sustentadas por colunas de alvenaria; há um caminho de pedras/calçamento circundando o imóvel; há um espaço religioso coberto; um galpão aberto para gado em alvenaria; um galpão aberto para gado em estrutura metálica; um galpão fechado em alvenaria para uso geral; uma casa pequena em alvenaria ao lado do galpão fechado reservada para funcionários; duas sementeiras; um campo gramado de futebol; um campo de areia para voleyball; um conjunto de baias para cavalos; uma guarita interna para vigilante; um pier em madeira naval; um açude; uma casa principal em alvenaria (terraço, sala de jantar e estar, 03 quartos (sendo 02 suítes), sala íntima, 02 cozinhas, copa, salão de beleza, área de serviço e depósito); uma casa na árvore em madeira; quatro edificações estilo bangalô suíço com as mesmas disposições: terraço, sala, 02

¹ (Re)Avaliação com base no método comparativo de valor de mercado (consulta: em Cartório de imóveis local das últimas transações imobiliárias/mobiliárias na região; em sites de buscas para verificação de correção de valor pelos principais índices de inflação do Brasil, IPCA (IBGE), IGPM, BACEN, dentre outros), bem como características/estado de conservação do bem.

suítes, cozinha e WC social, mezanino); um salão de festas menor/vão aberto; um salão de festas maior/vão aberto com estrutura de bar, churrasqueira, espaço para show/palco, 02 lavabos, sendo um masculino e um feminino, cozinha, quarto de serviço com 02 WCs, sendo um masculino e um feminino e despensa; um imóvel em construção estilo castelo (obra parada desde 2015, segundo a Sra. Janayna) com as seguintes configurações: térreo: escadas externas, terraços grandes e abertos, várias salas amplas e claras, 02 suítes para visitantes, cozinha, área de serviço, 02 depósitos, quarto de serviço, WC de serviço, escada de mármore de acesso ao piso superior; piso superior: 06 suítes com closet e WC, varanda, sala de TV; subsolo: acesso interno feito por escada na cozinha; garagem coberta para carros, área de serviço, quarto e WC para funcionários, *Solarium* com visão para o açude e para todas as áreas construídas da fazenda, espaço para garagens descobertas. Segundo informações passadas pela Sra. Janayna Jussara, que acompanhou toda a vistoria, a **área construída totaliza 7.995,11 m²**, sendo **5.055,61m²** de construções e **2.939,50m²** de galpões, tendo a última medição sido realizada em julho/2022). O bem encontra-se em bom estado de conservação e é de fácil acesso, ficando bem próximo ao bairro de Timbaubinha; possui características de um resort no campo de alto padrão de construção. **Relatório fotográfico em anexo.**

REAVALIAÇÃO:

1)(Re)avaliação dos 35,64Ha de terra: 35,64Ha x R\$ 65.147,25 (valor médio do Ha na região, obtido através de pesquisa de mercado) = R\$ **2.321.847,99**

2)(Re)avaliação das benfeitorias/área construída de 5.055,61m²: 5.055,61m² x R\$ 2.500,00 (valor médio do m² para construção na região, obtido através de pesquisa de mercado) = R\$ **12.639.025,00**

3)(Re)avaliação das benfeitorias/área construída/galpões de 2.939,50m²:
2.939,50 x R\$ 750,00 (valor médio do m² para construção de galpão na região, obtido através de pesquisa de mercado) = R\$ **2.204.625,00**

TOTAL (1+2+3): (Re)avaliação¹: R\$ 17.165.497,99 (dezessete milhões, cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e sete reais e noventa e nove centavos). Depois de lido e acho conforme, o presente Auto de (Re)avaliação/Constatação e Intimação vai por mim assinado e pelo Representante Legal/Depositário/Cônjuge, que ficou(ram) ciente(s) da (re)avaliação.


Bettina Lacerda Caldas Barroso
Oficial de Justiça Avaliador Federal - Mat. PE3575

Proprietário - CPF N. 408.060.224-34

Cônjuge - CPF N.780.680.614-87:

¹ (Re)Avaliação com base no método comparativo de valor de mercado (consulta: em Cartório de imóveis local das últimas

transações imobiliárias/mobiliárias na região; em sites de buscas para verificação de correção de valor pelos principais índices de inflação do Brasil, IPCA (IBGE), IGPM, BACEN, dentre outros), bem como características estado de conservação do bem.

BETTINA LACERDA CALDAS BARROSO - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 28/10/2024 17:17:51

Identificador: 4058300.32715219

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



24102817074172200000032818520