



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL NA PARAÍBA**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Seção Judiciária PARAÍBA	Vara 10.^a	Número do processo: 0001809-64.2012.4.05.8201	Classe
------------------------------------	--------------------------------	---	--------

Autor (exequente, expropriante, etc.): FAZENDA NACIONAL

Réu (executado, expropriado, etc.): METALTECNICA INDUSTRIAL LTDA. e outros	CNPJ/CPF: 09.241.605/0001-49
--	--

Localização do(s) bem(ns): Sítio Canário , após o sítio "Pai Domingos" e próximo ao sítio "Caxangá" (um pouco após o distrito de Jenipapo, do lado direito, sentido C.Grande-Puxinanã), município de Puxinanã/PB	
---	--

--	--

Em cumprimento ao respeitável **MANDADO DE REAVALIAÇÃO**, expedido nos autos da ação acima mencionada, dirigi-me ao(s) local(is) do(s) bem(ns) acima indicado(s) onde procedi à avaliação do(s) bem(ens) a seguir descrito(s):

Uma propriedade rural, estilo HOTEL FAZENDA, denominada "**FAZENDA LIAHONA**", medindo **30,5 hectares**, registrado no Cartório do Único Ofício da Comarca de Pocinhos/PB sob **MATRÍCULA 2846**, situada no Sítio Canário, que fica logo após o sítio "Pai Domingos" e próximo ao sítio "Caxangá" (um pouco após o distrito de Jenipapo, do lado direito, sentido C.Grande-Puxinanã), pertencente ao **município de Puxinanã/PB**.

A propriedade fica a aproximadamente 11 (onze) Km da cidade de Campina Grande/PB (posto que quando se chega ao distrito de Jenipapo já é município de Campina Grande/PB e Jenipapo fica a apenas cerca de 3 km da Fazenda em referência), logo após o distrito de Jenipapo (de salientar que este Distrito de Jenipapo é subdividido para 3 municípios, ou seja, parte pertence a Campina Grande, parte pertence ao município de Puxinanã e parte pertence ao município de Lagoa Seca/PB). Desses 11 Km de distância da cidade de Campina Grande/PB, apenas cerca de 3 km é estrada de terra (mas muito boa); o resto, cerca de 8 km, é asfalto novo, feito recentemente.

Nas imediações é bem povoado, *maxime* porque é bem próximo ao distrito de Jenipapo (Distrito este, repita-se, pertencente aos municípios de Campina Grande, Puxinanã e Lagoa Seca). Neste Distrito tem boa infraestrutura. Tem Igreja, mercadinhos, várias lojas comerciais, oficinas, escolas, paradas de ônibus coletivo que dão acesso aos municípios de Campina Grande e também e Puxinanã, etc.

A localidade tem boa valorização por ser muito próxima ao município e também a cidade de Campina Grande/PB (e, assim, a meu ver, não podemos usar o valor tabelado de um hectare comum para sua avaliação), notadamente hoje por ter sido feito asfalto ligando Campina Grande/PB até depois de Jenipapo, chegando até a localidade/sítio de "Pai Domingos", já bem próximo a Fazenda em questão. Na propriedade tem energia elétrica.

Das Construções e benfeitorias no entorno da casa sede:

- Salão de festas de aproximadamente 15m x 11m (contendo uma cozinha de apoio de aproximadamente 8 x 8m;
- Espaço aberto, estilo uma grande praça, com piso de calçamento, mesas bancos e balanços;
- Área da churrasqueira (gourmet) de aproximadamente 12m x 9m;
- Salão, tipo reuniões, de aproximadamente 12m x 9m;
- Açude grande, cujo balde, aparentemente, foi restaurado recentemente com área de trampolim. Aparentemente, foi feito recente beneficiamento nessa barragem com escavação para caber mais água, etc.;
- Pocilga;
- Casas de morador;
- reservatório de água feito em cima da rocha;
- Açude de médio porte cheio de água;
- Curral;
- 5 Baias para cavalos;
- Bateria de banheiros (ao lado do espaço da churrasqueira), sendo 5 masculinos (3 chuveiros e 2 sanitários) e 13 femininos (10 chuveiros e 3 sanitários);
- Salão de refeição (1.º andar do local onde estão os banheiros) de aproximadamente 20m x 6m + cozinha de cerca de 20m x 2,5m;
- 2 sanitários + 2 chuveiros defronte;
- Cisterna subterrânea de cerca de 50 m³ + torre com uma caixa d'água em cima;
- Casa de criança de cerca de 6m x 5m;
- Área de recreação com playground, mini quadra, coreto, etc.;
- Galpão grande para guardar trator;
- Salão colado na casa do trator com cerca de 10m x 5m.
- Campo de areia para a prática de futebol;
- Canil
- Galinheiro;
- Fonte
- Depósito de materiais e equipamentos
- O portão de entrada da Fazenda é eletrônico. Após passarmos por esse portão da entrada, nos deparamos com todo o entorno da casa sede com piso tipo calçamento e várias árvores, estilo túnel natural, o que dá um visual bem bonito.

Da casa sede propriamente dita:

Trata-se de uma casa imensa. No térreo, tem a “primeira casa”, é como se fosse uma casa menor dentro de uma casa maior, consistente no seguinte:

- Garagem para cerca de 4 carros na entrada;
- Quarto vizinho a garagem;
- Sala vizinho a garagem com cerca de 13m x 3m que servia de sala de cinema, segundo me informaram, ou seja, lá teria um retroprojeter anteriormente;
- Salão-dormitório vizinho a garagem com cerca de 9m x 6m;
- Lavanderia no 2.º andar com cerca de 17m x 3m;

- Área de serviço no 2.º andar com cerca de 6m x 3m;
- Cozinha 3 com cerca de 6m x 3m;
- Cozinha 2 com cerca de 6m x 3m, reformada recentemente e com pias e bancadas em granito preto (+- São Marcos);
- Banheiro social;
- Sala de jantar 2 com cerca de 7m x 3m;
- Cozinha 1, reformada recentemente com pias e bancadas em granito branco (+- branco cristal);
- Sala de jantar + Sala de estar com cerca de 13m x 5m;
- Sala de jogos com lareira com cerca de 8m x 9,5m;
- Enorme piscina com cerca de 12m x 9m e cerca de 2,5m de profundidade na parte mais funda;
- 6 quartos com banheiros (suítes) com cerca de 4m x 5m, cada;
- 1 quarto com banheiro (suíte) com cerca de 10m x 3m;
- Salão ao lado da piscina com cerca de 11m x 8m + 2 banheiros e 1 cozinha;
- Suíte 1 com cerca de 4m x 5,5m;
- Suíte máster com cerca de 5m x 5,5m com guarda-roupa embutido e carpete no piso;
- Suíte casal com cerca de 7m x 4,5m com closet + banheiro e varanda;
- Dentro dessa casa maior tem uma casa menor (fui informado que foi onde toda aquela imensa edificação começou) que tem 3 quartos (com cerca de 6m x 4m; 3m x 3m e 3m x 3m, respectivamente) + banheiro grande com cerca de 5,5m x 2m + sala de estar e jantar + despensa e fica diretamente interligada com a casa sede.

Observações finais:

- No local, encontrei 2 pedalinhos (cisnes) que, segundo me informaram, são usados no açude maior;
- Toda a construção (casa sede e entorno) tem **cerca de 3.000 m² (três mil metros quadrados)**, segundo informações obtidas no local e também pela percepção ao visitar cada espaço daquele imóvel.
- Vi uma casa (sem ter sido terminada a construção ainda) bem próxima a casa sede onde, aparentemente, pela localização, pertenceria àquela propriedade, mas fui informado de que não pertencia. No entanto, tudo leva a crer que pertence a fazenda em referência;
- No local, já próximo ao açude de médio porte, vi máquinas e caminhões fazendo extração de massame. Ao indagar os presentes, fui informado de que não fazia parte da Fazenda Liahona e sim da propriedade imediatamente vizinha. Assim, segundo informações fornecidas por familiares do Sr. Eufrásio Francisco Barbosa, a fazenda Liahona teria 9 hectares de jazida para extração de massame.
- Conforme informações obtidas no local e também fornecidas por familiares do Sr. Eufrásio Francisco Barbosa, aquela casa dispõe de 12 reservatórios de água potável ativos com cerca de 36.000 m³.
- As fotos anexas, tiradas na propriedade em referência, ficam fazendo parte integrante deste Laudo de Avaliação.

Em vista de todas as características acima apontadas; considerando-se, ainda, as benfeitorias nele contidas, o tamanho, as circunstâncias, a localização, as peculiaridades do imóvel e os valores praticados no mercado imobiliário local, **AVALIO TODO O IMÓVEL (TERRA + EDIFICAÇÕES + BENFEITORIAS) EM R\$ 3.200.000,00 (TRÊS MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS).**

Campina Grande/PB, 19/12/2024.

Assinado eletronicamente-Oficial de Justiça Avaliador Federal



Processo: **0001809-64.2012.4.05.8201**

Assinado eletronicamente por:

ALEXANDRE DANTAS - Oficial de Justiça Distribuidor

Data e hora da assinatura: 19/12/2024 19:12:33

Identificador: 4058201.14750513

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



24121919043341300000014821469