

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado nº 3959825, protocolo nº 5391469-79.2018.8.09.0173, da ação de cumprimento de sentença movida por Adalmir Inácio da Silva em face de Hailton A Silva – ME, dirigi-me ao endereço designado no mandado e, após as formalidades legais, procedi à avaliação do seguinte bem:

IMÓVEL DE MATRÍCULA nº 5.811

Imóvel de Matrícula nº 5.811, Livro nº 02, Ficha 01-F, em data de 07 de março de 2013, CNM 025247.2.0002478-03. Parte de terras destacada da Fazenda Caraíba, situada neste município com a área de 5-00-00 (cinco hectares), com o seguinte roteiro perimétrico: começa no ANX-M-3370, cravado na divisa com a faixa de domínio da BR-364; deste segue confrontando com a área remanescente com os seguintes azimutes e distâncias: az103°04'36" e distância de 56,24m, até o ANX-M-3371, az120°37'12" e 18,10m, até o ANX-M-3372, az.104°32'30" e 231,04m até o ANX-M-3373, az. 117°20'42" e 119,52m, até o ANX-M-3374, az. 227°46'39" e 202,01m até o ANX-M-3375; situado na margem esquerda do córrego Rondinha; deste segue margeando o referido córrego a montante, confrontando com Nilson Teles com os seguintes azimutes e distâncias: 238°53'39" e 13,86m, até o ANX-P-7041, 315°28'17" e 11,00m, até o ANX-P-7042, 262°23'07" e 30,18m, indo até o vértice ANX-P-7043, 286°34'10" e 20,72m, até o ANX-M-1420, cravado na divisa com a faixa de domínio da BR-364; deste segue margeando a referida BR com os seguintes azimutes e distâncias: az.326°20'47" e 144,39m, até o ANX-M-1421, az.326°15'35" e 41,96m até o ANX-M-1422, az.325°16'31" e 50,12m, até o ANX-M-1423, az.323°46'59" e 63,43m, até o ANX-M-1424, az.329°59'28" e 23,95m, até o ANX-M-3370, onde teve o início esta descrição.

O imóvel está situado às margens da Rodovia BR 364 KM 1,4, à direita, Bloco A, Zona Rural, São Simão/GO, CEP 75.890-000, é utilizado pela

empresa HAILTON A. SILVA – ME, de propriedade do Sr. HAILTON A. SILVA, para venda de pedra britada.

A entrada é facilitada por estrada com pó de brita compactada. A área apresenta um relevo semiplano, coberto por pó de brita em toda sua extensão. A área é toda cercada por arames e estacas de madeira. Possui as seguintes benfeitorias: 01 (uma) construção na entrada do imóvel de 48 m² (quarenta e oito metros quadrados) de área construída em alvenaria, com janelas em vidro tipo blindex; 01 (uma) construção de aproximadamente 15 m² (quinze metros quadrado) utilizada como casa de comando de concreteira, em alvenaria e coberto com telha amianto; 01 (uma) construção de aproximadamente 15 m² (quinze metros quadrado) utilizada como casa de comando de britagem, onde ficam dois transformadores de 500KVA cada; 01 (uma) construção tipo cobertura de aproximadamente 20 m² (vinte metros quadrados) para reservatório de produto inflável; 01 (uma) construção de 267,00 m² (duzentos e sessenta e sete metros quadrados) de área construída em alvenaria, com 02 suítes, 03 banheiros, 01 escritório, 01 sala de despejo, 02 almoxarifados, 01 sala de expedição, 01 escritório para gerente, 01 cozinha, corredor, 01 refeitório, área na entrada, coberto em telha tipo amianto, piso queimado, portas e janelas venezianas e vidros.

O imóvel possui os seguintes maquinários industriais: 01 (uma) unidade de britagem, rebritagem e classificação completa em pleno funcionamento; 02 (duas) usinas de concreto em funcionamento, 01 (uma) balança rodoviária para 100 toneladas, rede de energia elétrica de grande porte com postes e transformadores descrito acima, com cabine de comandos elétricos.

Considerando a localização do imóvel e as benfeitorias nele incorporadas, com base no laudo de avaliação anexado no evento nº 119 dos autos do processo em destaque, valendo-me do método comparativo direto e de pesquisas no mercado local¹, avalio o referido bem em R\$ 4.840.000,00 (quatro milhões oitocentos e quarenta mil reais).

¹ https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/rancho-a-venda-160-m-por-r-300-000-00-zona-rural-paranaiguara-go-957680002?lis=listing_1100
<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-sao-simao-338800m2-venda-RS3500000-id-2725149285/>
https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/rancho-a-venda-no-lago-paranaiba-fone-barra-sao-simao-go-1361762370?lis=listing_1100

ÁREA DA QUOTA PARTE DESAPROPRIADA E DESTACADA

A área desapropriada e destacada corresponde a uma faixa de terras de perímetro 233,044 m (duzentos e trinta e três metros e quarenta e quatro milímetros) e uma área de 1.731,29 m² (um mil, setecentos e trinta e um metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados).

O imóvel está situado às margens da Rodovia BR-364 e não possui benfeitorias.

Considerando a localização do imóvel e com base no laudo de desapropriação dos autos do processo supramencionado (evento 171), avalio a referida área em R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

CONCLUSÃO

Avalio o Imóvel de Matrícula nº 5.811, subtraído o valor da área da quota parte desapropriada e destacada, em R\$ 4.816.000,00 (quatro milhões oitocentos e dezesseis mil reais).

Arthur de Assis Mendonça Ferreira

Oficial de Justiça Avaliador

Assinado e datado digitalmente