



ESTADO DE SERGIPE
PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CARIRA – SERGIPE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO N. 202365002217

NATUREZA: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

REQUERENTE: JUÍZO DA 6ª VARA FEDERAL DA SEÇÃO DE SERGIPE

REQUERIDO: JOÃO BOSCO MACHADO

1- PRELIMINAR

Trata o presente Laudo de Avaliação do(s) bem(ns) descrito(s) no mandado n. **202365006194**, referente ao processo acima descrito.

De início, informo que, durante o cumprimento da presente diligência, o sr. João Bosco Machado informou que os bens constantes dos itens 4, 5 e 6 não estão mais em sua propriedade/posse há bastante tempo, não o sabendo precisar há quanto tempo. Desse modo, por não os ter encontrado em poder do Requerido, deixei de efetuar suas avaliações.

2- SOBRE A AVALIAÇÃO

Outrossim, quanto ao bem constante do item 1, o sr. João Bosco Machado afirma peremptoriamente desconhecer o referido bem, apesar de ele estar registrado em seu nome, consoante pesquisa feita junto ao Cartório do 2º Ofício desta Comarca, cuja certidão imobiliária segue em anexo.

Desse modo, passarei a proceder à avaliação dos bens indicados nos itens 1, 2 e 3, já que tais bens constam em nome do Executado, consoante certidões imobiliárias ora juntadas.

Com efeito, esclareço que a avaliação será feita levando em consideração o preço

de mercado praticado na região/localidade. Esclarecendo ainda que não foi possível localizar geograficamente o bem descrito no item 1, já que o próprio sr. João Bosco Machado o desconhece. Sendo assim, a avaliação será feita tomando por base apenas a descrição cartorária indicada nas matrículas do registro imobiliário, devendo, futuramente, caso necessário, ser o Executado intimado para indicar-lhes a localização exata.

Como já assentado o método utilizado foi o comparativo de preço de mercado, com pesquisa de preços de imóvel(is) com características semelhantes.

3- DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)

BEM DESCRITO NO ITEM 1

IMÓVEL RURAL DENONINADO "FAZENDA TRADIÇÃO" registrado sob Matrícula nº 3076, às fls. 176, Livro 2-N-RG, do Cartório do 2º Ofício (Certidão imobiliária em anexo), medindo 12 tarefas ou 3,6 hectares, situado neste município de Carira/SE, confrontando-se da seguinte maneira: ao norte, com a Estrada da Baixa Grande; ao sul, o outorgante vendedor; ao leste, com o outorgado vendedor; ao oeste, estrada de Nossa Senhora da Glória.

Considerando que o imóvel possui Escritura Pública Registrada, a situação atual do mercado, bem como o preço de imóveis com características semelhantes na área de localização da propriedade em análise, que, atualmente, pode o preço da tarefa variar entre R\$ 15.000,00 a R\$ 20.000,00, a depender localização, quantidade de terra a ser comercializada, tipo de solo, e, aplicando ainda o método comparativo, **avalio cada tarefa em R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalizando R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais).**

BEM DESCRITO NO ITEM 2

UMA ÁREA DE TERRA, medindo 24.000,59 metros quadrados ou 2,4 hectares (aproximadamente 7,92 tarefas), destinado a **loteamento**, situado em terras da Fazenda Tradição, neste Município de Carira/SE, registrado sob Matrícula nº 2640, às fls. 140, Livro 2-L-RG, do Cartório do 2º Ofício (Certidão imobiliária em anexo), confrontando-se da seguinte maneira: ao norte, com a empresa Nativille; ao sul, a rodovia de Carira a Nossa Senhora da Glória; ao leste, com a Escola Estadual

Antônio Dutra Sobrinho e casas do Bairro José Francisco Filho; ao oeste, com a rodovia de Carira a Nossa Senhora da Glória.

Considerando que o imóvel possui Escritura Pública Registrada e é destinado para loteamento; considerando a situação atual do mercado, bem como o preço do metro quadrado de imóveis com características semelhantes na área de localização da propriedade em análise, cujo preço do lote, de metragem 6 x 25 m (150 m²), pode variar entre R\$ 20.000,00 a R\$ 25.000,00, a depender localização, tem-se que o metro quadrado (m²) é de aproximadamente R\$ 134,00 (cento e trinta e quatro reais), razão pela qual atribuo ao imóvel, cuja metragem é de 24.000,59 m², **o valor total de R\$ 3.216.079,06 (três milhões, duzentos e dezesseis mil e setenta e nove reais e seis centavos).**

BEM DESCRITO NO ITEM 3

ÁREA DE TERRA, medindo 4 tarefas, contendo uma casa, situada no lugar denominado Alto da Boa Vista, neste Município de Carira/SE, registrado sob Matrícula nº 2451, às fls. 151, Livro 2-J-RG, do Cartório do 2º Ofício (Certidão imobiliária em anexo), confrontando-se da seguinte maneira: ao norte, com BR 235; ao sul, Delfina Maria de Jesus; ao leste, com herdeiros de Balbina Maria dos Santos; ao oeste, com Manoel Aniceto dos Santos.

Inicialmente, registro a inexistência da casa mencionada no registro acima transcrito. No mais, considerando que o imóvel possui Escritura Pública Registrada; considerando a situação atual do mercado e a informação prestada pelo Executado de que o imóvel também se destina a loteamento, apesar de não se encontrar registrado para tal finalidade, promovo a avaliação do referido bem em duas perspectivas: uma, considerando o imóvel como uma unidade e, portanto, avaliado em tarefas; e a outra, considerando o imóvel como sendo destinado a loteamento, avaliado em metro quadrado (m²).

Dessa forma, avaliando na primeira perspectiva, passo a considerar o preço de imóveis com características semelhantes na área de localização da propriedade em análise, cujo valor da tarefa pode variar, tendo em vista a sua comercialização destinada para lotes de chácaras, tem-se que o preço atual varia entre R\$ 40.000,00 a R\$ 50.000,00, a depender da localização e da quantidade de terra, e, ainda, aplicando o método comparativo, **avalio** cada tarefa em **R\$ 45.000,00 (quarenta e**

cinco mil reais), atribuindo ao imóvel o valor total de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Com efeito, avaliando na segunda perspectiva, levando-se em conta a informação prestada pelo Executado de que o referido imóvel é destinado para **loteamento**, observa-se que diante da situação atual do mercado, bem como do preço do metro quadrado de imóveis com características semelhantes na área de localização da propriedade em análise, cujo preço do lote, de metragem 6 x 25 m (150 m²), pode chegar até R\$ 20.000,00, a depender localização, tem-se que o metro quadrado (m²) é de aproximadamente R\$ 134,00 (cento e trinta e quatro reais), razão pela qual, nessa perspectiva, considerando que o imóvel possui 12.100 m² (1 tarefa (t) = 3025 m², logo: 4 t = 12.100 m²), atribuo ao imóvel **o valor total de R\$ 1.621.400,00 (um milhão, seiscentos e vinte e um mil e quatrocentos reais).**

4- ENCERRAMENTO

Diante do exposto, tem-se que o valor total da presente avaliação, considerando a primeira perspectiva de avaliação do bem descrito no item 3, é de **R\$ 3.612.079,06 (três milhões, seiscentos e doze mil e setenta e nove reais e seis centavos);** com efeito, se for considerada a segunda perspectiva de avaliação atribuída ao bem descrito no item 3, a avaliação total é de **R\$ 5.053.479,06 (cinco milhões, cinquenta e três mil e quatrocentos e setenta e nove reais e seis centavos).**

Nada mais havendo, encerro o presente Laudo, devidamente digitado e assinado por mim.

O referido é verdade, dou fé.

Carira/SE, 26 de outubro de 2023.


Denilvan Nascimento Santiago
Executor de Mandados

Intimado em 26/10/2023, às 11 h 50.

Ass. do Executado: _____

Negou apor o ciente, mas aceitou a contrafé. TANTO O EXECUTADO QUANTO SUA ESPOSA.
 Negou apor o ciente e não aceitou a contrafé.