

CERTIDÃO

Certifico que em cumprimento ao mandado de Avaliação, dirigi-me nesta comarca de Serra Branca PB, no endereço indicado, e aí sendo, PROCEDI COM NOVA AVALIAÇÃO da propriedade Rural " Fazenda Asa Branca",, localizada no município de São José dos Cordeiros, conforme AUTO DE REAVALIAÇÃO, que segue em anexo. O referido é verdade. Dou fé.

Serra Branca PB, 11 de novembro de 2021.

José Ednaildo S. de Brito.

Oficial de Brito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ESTADO DA PARAÍBA
COMARCA DE SERRA BRANCA

VARA ÚNICA DE SERRA BRANCA

Rua Raul da Costa Leão, sn - centro, Serra Branca-PB
CEP: 58.580-000, Telefone: (83) 3354-2928

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Nº DO PROCESSO: 0800050-21.2019.8.15.0911
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159)
EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A
EXECUTADO: ADONÉSIA FRANCA SILVA

O MM. Juiz de Direito da vara supra manda ao Oficial de Justiça, a quem este for entregue, que, em cumprimento a este, **PROCEDA NOVA AVALIAÇÃO** da propriedade rural "Fazenda Asa Branca", localizada no município de São José dos Cordeiros-PB, descrita no Laudo de Penhora e Avaliação(ID 40839475) pertencente a executada **ADONÉSIA FRANCA SILVA**, agricultora, CPF nº 072.527.437-99 residente e domiciliada na Rua Bel. Genival de Queiroz Torreão, nº 21, centro, nesta cidade e endereço comercial na Fazenda Asa Branca, zona rural do município de São José dos Cordeiros-PB, indicado na petição inicial, lavrando-se o respectivo auto, atentando-se para indicar os critérios adotados para a avaliação das benfeitorias do bem imóvel, assim como, apontando a área, sua localização e o valor de mercado atribuído, conforme determinado no despacho(ID 44404679). Seguem em anexo, Petição(ID 37026866), a certidão(ID 40839462), Documentação(ID 44356198) e despachos(IDs. **44404679** e 46598779)

Serra Branca, 18 de agosto de 2021.

De ordem, Maria de Fátima Fialho de Sousa
Mat. 473.732-6

Adonésia Franca Silva

PARA VISUALIZAR A CONTRAFÉ (PETIÇÃO INICIAL), ACESSO O LINK: <https://pje.tjpb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
NO CAMPO "Número do documento" INFORME O IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO: : 19020613223909900000018463677



Assinado eletronicamente por: MARIA DE FATIMA FIALHO DE SOUSA
ANDRADE

19/08/2021 11:26:26

<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 47350844



21081911262640400000044967264

imprimir

AUTO DE DE REAVALIAÇÃO

Aos 10 dias do mês de novembro, do ano de dois mil e vinte e um, (10/11/2021) eu, José Ednaldo Saraiva de Brito, Oficial de Justiça, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado, ID 47350844, extraído do processo número 0800050-21.2019.8.15.0911, Execução de Título Extrajudicial (159), em que é Exequente o Banco do Nordeste do Brasil S/A e Executada Adonésia França Silva, e aí sendo, dirigi-me até endereço indicado no mandado, onde procedi com a reavaliação do seguinte bem:

Um imóvel rural, denominado Fazenda Asa Branca, situado no Município de São José dos Cordeiros - PB, medindo 214,0 hectares, pertencente a executada Adonésia de França Silva – CPF 072.527.437-99, RG 11.093.292-6, cadastrado no INCRA sob o número 208.167.006.793-6, escritura pública de compra e venda datada de 10 de março de 2008, lavrada no Livro nº 50, às fls. 91/92 do Cartório Notarial e Registral de Serra Banca/PB, Registro Imobiliário R-6 da matrícula 506, datado de 13/03/2008, do Livro 2-D, às fls. 89, com os seguintes limites: Ao **Norte** com terras pertencentes aos herdeiros de Antônio Mariá; Ao **SUL** com terras pertencentes a família Panela; Ao **Leste** com terras pertencentes aos herdeiros de Silvino Emídio, Adauto Serapião e Francisco Jacaré Pereira e a **Oeste** com terras pertencentes ao espólio de Severino Aproniano e espólio de Maria Serapião.

Composição da área do imóvel:

Segundo consta na escritura, a propriedade acima descrito, conta com uma área total de 214,0 hectares de terras, composta da seguinte forma:

- A propriedade aqui reavaliada, possui cerca de 10,0 hectares de várzea, X R\$ 950,00 = **R\$ 9.500,00** (nove mil e quinhentos reais)

- A referida propriedade possui cerca de 100 hectares de terras de qualidade mediana X R\$ 850,00 = **R\$ 85.000,00** (oitenta e cinco mil reais)

- Como a área total da propriedade é de 214,0 hectares, restam então, 104,0 hectares de terras "outras", mais fracas, inclusive com terras muito altas do tipo "serra" X R\$ 750,00 = **R\$ 78.000,00** (setenta e oito mil reais)

Tabela de preços de terra "nua", por hectare, segundo o INCRA:

* Um hectare de terra de boa qualidade = R\$ 950,00

* Um hectare de terra de qualidade mediana = R\$ 850,00

* Um hectare de terra de qualidade fraca = R\$ 750,00

- Existe na propriedade, algarobas, no ponto de extração, para obtenção de madeira do tipo que serve para a construção de cercas ou para como lenha combustível para ser usada em cerâmicas ou em padarias, com potencial para aproximadamente 150m³ de madeira/algaroba X R\$ 30,00 = **R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais);

Preço do m³ de madeira/algaroba, em pé, para o comprador extrair, bancando todas as despesas = R\$ 30,00

Benfeitorias:

- Uma barragem pequena, onde se gastaria 200 horas/máquina para construí-la / Trator D4 x R\$ 180,00 = **R\$ 36.000,00, 00** (trinta e seis mil reais);

- Um barreiro, onde se gastaria cerca de 40 horas/máquina para construí-lo / Trator D4 x R\$ 180,00 = **R\$ 7.200,00** (sete mil e duzentos reais);

- Um barreiro, onde se gastaria cerca de 25 horas/máquina, para construí-lo / Trator D4 x R\$ 180,00 = **R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais);

Uma hora/máquina - Trator D4, praticada na nossa região, custa atualmente cerca de R\$ 180,00.

Edificações:

- Uma casa velha, com uma área coberta de 247m², construída em alvenaria, com paredes emboçadas, com piso em cimento, com teto coberto com telhas de barro e madeira serrada, com alpendre na parte da frente, três quartos, três salas, cozinha, dispensa, dois banheiros, área de

serviços, um quarto grande, que serve como armazém, também construído em alvenaria, emboçado, piso em cimento, com portas em madeira serrada, teto em madeira serrada e telhas de barro, eletrificado, avaliada em **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais);

- Um curral para bovinos, com repartimentos, construído em alvenaria e madeira, com uma área de 1.040m², com cocheira, validado em **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais)

- Um poço artesiano, com bomba elétrica avaliado em **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais);

- Uma cisterna de placas, com capacidade para 16.000 litros, avaliada em **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos reais);

- A propriedade possui aproximadamente 3.400 metros de cercas, "em estado rasoavel de conservação", construídas com mourões, estacas, grampos, arame fino, parte com 7 arames, parte com 8 arames e parte com 9 nove arames e porteira, avaliadas em **R\$ 53.040,00** (cinquenta e três mil e quarenta reais);

-Preço praticado na região, para a construção de cada mil metros de cercas do tipo da acima descrita = R\$ 24.000,00.

Percentual aplicado nos cálculos da avaliação das cercas acima descritas, para cada mil metros lineares = 65% X R\$ 24.000,00, pelo fato das referidas cercas se encontrarem em estado razoável de conservação = R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 333.740,00 (trezentos e trinta e tres mil, setecentos e quarenta reais). Do que para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai por mim assinado.


Oficial de Justiça