

CERTIDÃO

CERTIFICO, que me dirigi ao Sítio ITAMATAY, e ali sendo, PROCEDI a REAVALIAÇÃO requerida pelo Juízo da 4ª Vara Mista de Guarabira, conforme Auto de Reavaliação em anexo. Dou fé. Guarabira, 20 de janeiro de 2021.

IVONILDO PESSOA DE CARVALHO

Oficial de Justiça - mat. 472.041-5





COMARCA DE GUARABIRA

Juízo do(a) 4ª Vara Mista de Guarabira

Rua Solon de Lucena, 55, s/n, Centro, GUARABIRA - PB - CEP: 58200-000

Tel.: ( ) ; e-mail:

Telefone do Telejuiciário: (83) 3216-1440 ou (83) 3216-1581

PJe

v.1.00

### MANDADO DE REAVALIAÇÃO

**O PROCESSO: 0002095-15.2004.8.15.0181**

SE DO PROCESSO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

TÍTULO(S) DO PROCESSO: [Debêntures]

DEVEDOR: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A

DEVEDOR: COMPANHIA PARAIBANA DE RAFIA

**DEVEDOR: COMPANHIA PARAIBANA DE RAFIA**

**ENDEREÇO: RUA PADRE INACIO DE ALMEIDA, 284, CENTRO, GUARABIRA - PB - CEP: 58200-000**

Expediente do(a) Excelentíssimo(a) Dr(a). ALÍRIO MACIEL LIMA DE BRITO, MM Juiz(a) de Direito deste 4ª Vara Mista de Guarabira, para ser entregue ao Oficial de Justiça, a quem este for entregue, que, em cumprimento a este, proceda a REAVALIAÇÃO do bem descrito no auto de avaliação (Id 21325826 - pág. 44-45), de propriedade da parte EXECUTADA: COMPANHIA PARAIBANA DE RAFIA, com observância do disposto na petição de Id 21325826 - págs. 81-83.

GUARABIRA-PB, em 14 de janeiro de 2021

De ordem, KAMILA BATISTA DA ROCHA ARAÚJO  
Técnico Judiciário

Assinado eletronicamente por: KAMILA BATISTA DA ROCHA

14/01/2021 10:21:07

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

ID do documento: 38388295



21011410210742700000036609355

imprimir



Assinado eletronicamente por: IVONILDO PESSOA DE CARVALHO - 20/01/2021 00:16:55

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2101200016510000000036746818>

Número do documento: 2101200016510000000036746818

Num. 38537245 - Pág. 1

## **BENFEITORIAS (não averbadas no registro imobiliário):**

- 1. UM GALPÃO INDUSTRIAL (GALPÃO PRINCIPAL)**, o mesmo se encontra vazio, não havendo nenhuma atividade empresarial em seu interior, medindo 56 metros de largura por 74 metros comprimento (4.144m<sup>2</sup>) aproximadamente, contendo 04 pequenas extensões de apoio ao setor industrial (tipo casas de máquinas) sendo uma em cada lado, que medem juntas cerca de 206m<sup>2</sup>, aproximadamente, totalizando uma área de 4.350m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação, contendo ainda em sua parte externa um calçamento feito de paralelepípedos e meios fios que mede 5/6 metros de largura, aproximadamente, que circula todo o edifício.
- 2. SALAS NO INTERIOR DO PRÉDIO PRINCIPAL (setor de apoio)**– com 02 (dois) pavimentos construídos no interior do galpão principal, cujo andar inferior (térreo) são formados por salas, medindo cerca de 07 (sete) metros de largura por 48 metros de comprimento (336m<sup>2</sup>), aproximadamente, e o andar superior composto de salas que medem cerca de 07 (sete) metros de largura por 62 metros de comprimento (434m<sup>2</sup>), aproximadamente, totalizando 770m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação.
- 3. 3 (três) EDÍFICOS EXTERIORES – a saber:**
  - **1ª EDIFICAÇÃO (depósito)** – medindo cerca de 10 metros de largura por 25 metros de comprimento (250m<sup>2</sup>), aproximadamente, em regular estado de conservação;
  - **2ª EDIFICAÇÃO (almoxarifado)**– medindo cerca de 10 metros de largura por 30 metros de comprimento (300m<sup>2</sup>), aproximadamente, em péssimo estado de conservação, contendo na parte externa um estacionamento para veículos, calçado com paralelepípedos e mais outro estacionamento do lado norte, para pedestres e veículos;
  - **3ª EDIFICAÇÃO (portaria)** – medindo cerca de 10 metros de largura por 16 metros de comprimento (160m<sup>2</sup>), aproximadamente, que dá acesso a todas as estruturas existentes no local (PORTARIA).

DEVE-SE, ser observada que, o local em todas as suas estruturas construídas, se encontram inoperantes, haja vista as mesmas se encontrarem fechadas, e precisando de reformas em paredes e pisos.

## **CRITÉRIO PARA REAVALIAÇÃO**

O critério utilizado para fins da reavaliação foi o mesmo adotado pelo Sr. Oficial de Justiça/Avaliador JESSÉ RODRIGUES DA ROCHA – matrícula 126.730-2, às fls. 569 dos autos (Auto de Reavaliação), com fórmulas e valores inerentes ao caso, com apenas uma pequena variação no valor cobrado por m<sup>2</sup>, de acordo com pesquisas em sites como o [www.cromoshare.com.br](http://www.cromoshare.com.br), ou seja, na construção civil, o valor por m<sup>2</sup> para a construção de um galpão industrial varia entre R\$ 200,00 a R\$ 1.000,00:



Para reavaliação dos bens, utilizei o critério:

- MEDIDA DO TERRENO = (MT)
- VALOR DO TERRENO = (VT)
- ÁREA EDIFICADA = (AE)
- CUSTO DE EDIFICAÇÃO = (CE)
- VALOR DE DEPRECIÇÃO = (VDP) = 20% (considerar 20 anos da edificação)
- PREÇO DE EDIFICAÇÃO POR M<sup>2</sup> = R\$ 700,00

#### TÓPICO EXPLICATIVO PARA OS PREÇOS DOS IMÓVEIS

- **TERRENO:** O preço do terreno de 4ha é obtido pelo produto da medida do terreno (MT) pelo valor do terreno (VT) por m<sup>2</sup>.
- **EDIFICAÇÕES:** A área edificada (AE) é obtida pelo produto do custo de edificação (CE) por m<sup>2</sup>, reduzindo valor de depreciação (VDP) considerando-se idade da edificação (20 anos aproximadamente) e o seu estado de conservação.

#### REAVALIAÇÃO DOS BENS:

##### PARTE DE TERRA =

MT x VT = 4ha x R\$ 70.000,00 = R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais);

##### GALPÃO PRINCIPAL =

AE x CE - VDP (20%) = 4,350m<sup>2</sup> x R\$ 700,00 = 3.045.000,00 - R\$ 609.000,00 = R\$ 2.436.000,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta e seis mil reais);

##### SALAS NO INTERIOR DO PRÉDIO PRINCIPAL (setor de apoio) =

AE x CE - VDP (20%) = 770m<sup>2</sup> x R\$ 700,00 = R\$ 539.000,00 - R\$ 107.800,00 = R\$ 431.200,00 (quatrocentos e trinta e um mil e duzentos reais);

##### 1º EDÍFICIO EXTERIOR (depósito) =

AE x CE - VDP (20%) = 250m<sup>2</sup> x R\$ 700,00 = R\$ 175.000,00 - R\$ 35.000,00 = R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais);

##### 2º EDÍFICIO EXTERIOR (almoxarifado) =

AE x CE - VDP (20%) = 300m<sup>2</sup> x R\$ 700,00 = R\$ 210.000,00 - R\$ 42.000,00 = R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais);

##### 3º EDÍFICIO EXTERIOR (portaria) =

AE x CE - VDP (20%) = 160m<sup>2</sup> x R\$ 700,00 = R\$ 112.000,00 - R\$ 22.400,00 = R\$ 89.600,00 (oitenta e nove mil e seiscentos mil reais).

#### RESUMO DA REAVALIAÇÃO

TERRENO (4ha x R\$ 60.000,00) = .....R\$280.000,00  
GALPÃO PRINCIPAL = .....R\$2.436.000,00  
SALAS DO INTERIOR DO PRÉDIO PRINCIPAL (setor de apoio) = .....R\$431.200,00



1º EDÍFICIO EXTERIOR (depósito) = .....R\$140.000,00  
2º EDÍFICIO EXTERIOR (almoxarifado) = .....R\$168.000,00  
3º EDÍFICIO EXTERIOR (portaria) = ..... R\$89.600,00  
R\$ 3.544.800,00

VALOR TOTAL DA REAVALIAÇÃO = .....R\$3.544.800,00

(três milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil e oitocentos reais)

E, para ficar constando, lavrei o presente Auto de Reavaliação, segue em quatro laudas, digitadas de um só lado, que achado conforme, vai devidamente assinado por Ivonildo Pessoa de Carvalho – Oficial de Justiça Avaliador, ao que dou fé. Guarabira, 18 de janeiro de 2021.

**IVONILDO PESSOA DE CARVALHO**  
Oficial de Justiça-Avaliador  
Matrícula 472.041-5

