

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 28 dias do mês de Dezembro do ano de 2022, dando cumprimento ao mandado judicial, extraído dos autos da Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Processo nº 0001157-18.2010.8.15.0631. Autor: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL, contra ESPÓLIO DE AURÉLIO GOMES DE LIMA (Já falecido á 21 anos). Me dirigi ao Sítio Malhada Vermelha, município de Santo André-PB, termo da comarca de Juazeirinho-PB sendo lá, PROCEDI A AVALIAÇÃO DO SEGUINTE BENS IMÓVEIS, e suas benfeitorias:

- DA PROPRIEDADE já penhorada, com (80) hectares; Limitando-se: ao Norte por cercas, com Ana Gomes da Silva; Ao Sul por cercas com terras havidas do Sr. João Nunes e Miguél Nunes; Ao Leste, com terras dos herdeiros de Joca Luzia ; a Oeste, com terras dos herdeiros da Sra. Enedina.

- DA TERRA NUA, 80 hectares, terras de tabuleiro, recortado por um Riacho. A propriedade é alimentada por energia elétrica (hidroelétrica); Considerando a terra recoberta com vegetação rala da Caatinga nordestina; Considerando pouca área de manancial e de várzeas. AVALIO O PREÇO UNITÁRIO DO HECTARE EM R\$ 170,00 (Cento e Setenta Reais)

- DAS CERCAS: de arame farpado, com (08) fios e estacas de madeira de algarobeira, em quase sua totalidade, sendo poucas estacas de madeira nativa, remontada há muitos anos; Considerando que os vizinhos, também sejam donos das cercas, considerando um valor de depreciação na ordem de 30%, em relação ao valor de cercas novas; Considerando o valor do rolo de (500m) de arame farpado, em média R\$ 450,00; Considerando o valor médio do 01kg de grampo em R\$ 18,00; Considerando o valor médio da estaca de algaroba, em R\$ 3,50 . Que torna mais barato pois é retirada da própria terra; Considerando o valor da diária do instalador de cercas, em média R\$ 80,00 ; Considerando o



valor médio para instalação de (01) m<sup>2</sup> de cercas de arame farpado, em R\$ 60,00:

- DA CASA SEDE DA FAZENDA. É a casa mais nova, construída em (1997) hoje é a sede da propriedade. Em alvenaria, de tijolos e telhas de barro, com piso de cimento queimado, com área construída de 120,9 m<sup>2</sup>. Alimentada por energia elétrica. Água instalada de uma cisterna de capacidade de 16 mil litros. Com 09 Cômodos: (03) quartos, (02<sup>a</sup>) salas, (01<sup>a</sup>) cozinha, (01<sup>a</sup>) área de serviços e (02) banheiros; a casa tem alpendres na parte da frente; Considerando o valor da depreciação pelo estado de uso, em 25%; Considerando o valor do m<sup>2</sup> da área construída, em R\$ 280,00 .

- DA (01<sup>a</sup>) CISTERNA EM ALVENARIA E CONCRETO ARMADO, interligada ao telhado da casa sede. Tendo à capacidade para (16) mil litros d`gua, com bomba elétrica submersa instalada, e em bom estado de conservação; Considerando o preço da diária de pedreiro e servente, respectivamente, num valor médio de R\$ 110,00 R\$ 60,00; Considerando os valores de brita, ferro, cimento e areia.

- (01<sup>a</sup>) BARRAGEM, de bardo de terra batida. Medindo aproximadamente (80)m de comprimento por (3,50)m de altura, estando o reservatório vazio, com sangradouro em terra escavada; Considerando o preço médio da caçamba de terra de 12 m<sup>3</sup> em média de R\$ 30,00; Considerando a proximidade do material a ser retirado e o vasto número da caçamba; Considerando o valor médio da hora trabalhada e o vasto número de horas de trabalho, de retroescavadeira, em R\$ 200,00.

- DA CISTERNA DE CALÇADÃO por trás do bardo do açude, captação de 10m por 10m, capacidade de 26 mil litros.

- (01<sup>a</sup>) BARRAGEM, de bardo de terra batida, se rompeu com as chuvas do ano de 2020.



- DA CASA EM ALVENARIA, a antiga sede da propriedade, medindo (04,30)m de frente e (07)m de fundos em alvenaria e cobertura de telhas de barro, piso em cimento queimado. Com (30,1) m2 de área construída. Subdivido em cômodos: (02) quartos, (02) salas, (01) banheiro, (01ª) cozinha. Com energia elétrica instalada.

- TERRA NUA, avalio em \_\_\_\_\_ R \$ 13.600,00

- BENFEITORIAS:

- CERCAS, que avalio em \_\_\_\_\_ R\$ 24.000,00

- (01)CASA SEDE, que avalio e \_\_\_\_\_ R\$ 23.389,00

- (01) CISTERNA EM ALVENARIA, que avalio em \_\_\_\_ R\$ 3.900,00

- (01) BARRAGEM, que avalio em \_\_\_\_\_ R\$ 19.500,00

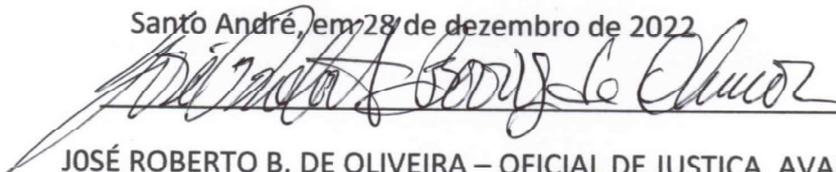
- (01ª) CISTERNA DE CALÇADÃO, que avalio em \_\_\_\_ R\$ 6.330,00

- (01) CASA DE ALVENARIA, que avalio em R\$ \_\_\_\_\_ R\$ 8.428,00

- VALOR TOTAL DOS BENS AVALIADOS R\$ 99.147,00 (Noventa e nove mil, Cento e Quarenta e Sete Reais).

- Nada mais tendo a avaliar, lavrei o presente laudo, que depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Santo André, em 28 de dezembro de 2022



JOSÉ ROBERTO B. DE OLIVEIRA – OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR

