



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
JUSTIÇA COMUM DE 1.ª INSTÂNCIA
COMARCA DE ALAGOA GRANDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. INTRODUÇÃO:

A presente avaliação visa em atender a determinação judicial, expedida pelo MM. Juíz de Direito desta Comarca de Alagoa Grande-PB, oriunda da Ação **DE DIVORCIO LITIGIOSO**, processo de n.º 0804351-61.2021.8.15.0031, tendo como promovente a Sra. **RENATA SOARES DA SILVA OLIVEIRA** e promovido o Sr. **ROBERT WAGNER COSTA DE OLIVEIRA**.

Esta avaliação atende aos requisitos contido na Lei n.º 11.382, de 06/12/2006, Art. 143, inciso V.

2. OBJETIVO:

O objetivo da presente avaliação do imóvel rural é para atender a determinação contida no despacho Judicial Termo de Audiência ID 68882281 do processo acima descrito.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL:

UMA GLEBA DE TERRA, medindo 3,50Ha (três hectares e cinquenta ares) localizada no Engenho Baixinha, deste município, conforme descrita na Certidão de Inteiro Teor e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, ID 52796767 e ID 52796770, respectivamente. Propriedade devidamente matriculada sob o n.º 4578, número de ordem R-1-4578, Livro 099, fls. 013 – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DESTA COMARCA, datado de 05 de novembro de 2007.



2 - CONTEXTO RURAL:

A área localiza-se no município de Alagoa Grande-PB, na localidade rural denominada ENGENHO BAIXINHA. Sendo considerado rural, toda propriedade pertencente a Promovente e Promovido limita-se com a zona urbana desta cidade e município. A dita Gleba de Terras caracteriza-se pela atividade urbana/rural, sendo explorada pela atividade pecuária e agrícola.

A área apresenta em sua totalidade um relevo misto, sendo a maior parte, cerca de 60% (sessenta por cento) com um aclive moderado e o restante relativamente plano (área de vazante).

O maior recurso hídrico na Gleba a ser avaliada é subterrâneo, com um córrego cortando toda a propriedade e com abundância hídrica no período de chuvas.

4. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

A Gleba está inserida na região de terras nobres, com acesso facilitado e encravada dentro da área urbana do município, o que determina que a propriedade apresenta uma liquidez significativa no mercado imobiliário rural, que vem a enobrecer ainda mais.

5. VISTORIA

A vistoria foi realizada nos dias 11 e 12 de abril de 2023 e fundamenta-se na identificação física da área. As edificações vistoriadas e identificadas são: 01) Uma casa sede medindo aproximadamente 120,00m² (cento e vinte metros quadrados); com Três quartos, Um banheiro, Duas áreas (frente e trás) da casa, Um Oitão com cobertura de madeira, servindo de garagem, Uma área de lazer com piscina, toda a casa com piso revestido de cerâmica.; 02) Uma cocheira para acomodação de animais, medindo aproximadamente 40,00m² (quarenta metros quadrados); 03) uma pocilga para criação de porcos, medindo aproximadamente 20,00m² (vinte metros quadrados); 04) Um pequeno aviário medindo aproximadamente 30,00m² (trinta metros quadrados). A gleba a ser avaliada encontra-se toda cercada de arame farpado com 04 fios e estaca de madeira.

6. CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO AS TERRAS:

A área a ser avaliada quanto à classificação de terras, enquadra-se como TERRA CULTIVADA, sendo cerca de Um



hectare de **solo aluvião**, ou seja, solos de ótima qualidade que podem ser explorado por qualquer tipo de cultura agrícola e/ou pecuária. Como dito anteriormente é explorada com atividade pecuária e agrícola.

7. METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a avaliação da área, utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do imóvel avaliando – a gleba descrita acima.

8. PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 12 e 13 de abril do corrente ano.

Para a pesquisa dos valores da área foram consultados como fonte de pesquisa, vários proprietários circunvizinhos da pequena área a ser avaliada, com profundo conhecimento na comercialização de imóveis rurais e urbano, principalmente, na região, onde recentemente foi comercializado propriedades dentro de nosso município, cujo valor foi de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por hectare, incluindo todas as benfeitorias. Entretanto, esse valor comercializado foi correspondente a propriedades de médio e grande porte, não sendo aplicado ao caso em tela. Por si tratar de uma pequena gleba de terra (categoria Granja), mesmo sendo localizada distante do centro urbano, o valor é diferente do praticado normalmente, ou seja, é maior, podendo ser o dobro do valor praticado. **Em particular para a área a ser avaliada, constante do mandado, tomando por base sua localização, cujo limite dar-se com a zona urbana da cidade e ainda, sua via de acesso conflui com o centro da cidade, conforme explicitado acima, o valor da terra nua praticamente triplica do aplicado no contexto geral.**

9. AVALIAÇÃO DA ÁREA:

A metodologia aplicável a presente avaliação indicou que o valor médio da área rural do hectare para a área Avalianda é de R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais).

□ VALOR DA ÁREA = ÁREA DE MATRÍCULA X VALOR do há.



- VALOR DA ÁREA = 3,5 ha X 100.000,00 = R\$ 350.000,00

10. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

EDIFICAÇÃO A:

A casa sede medindo aproximadamente 120,00m² (cento e vinte metros quadrados), com características de padrão médio a baixo de construção e, de acordo com os preços praticados no comércio local, (materiais e mão de obra), chegou ao valor médio de R\$ 900,00 (novecentos reais) por metro quadrado. Para avaliar as benfeitorias utilizou-se a seguinte tabela:

VALOR DA BENFEITORIA = ÁREA CONSTRUÍDA X VALOR DO CUB – Custo Unitário Básico da Construção.

120,00 metros quadrados x R\$ 900,00 = R\$ 108.000,00.

Valor Final da Benfeitoria = R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais).

DEMAIS EDIFICAÇÕES:

A Colcheira, a Pocilga e o Aviário, totalizam uma área construída de 90,00m², com característica de padrão baixo de construção, com exceção do Aviário, o restante é de padrão rústico e sem acabamento, cujos valores obtidos para essas benfeitorias foi de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por metro quadrado. Portanto o valor total das benfeitorias é de R\$ 36.000,00. Assim sendo, 90,00 metros quadrados X R\$ 400,00 = R\$ 36.000,00..

Valor Final das Benfeitorias = R\$ 36.000,00 (trinte e seis mil reais).

Saliento portanto, que as benfeitorias em geral construídas em propriedade de contexto rural, apenas tem o objetivo de valorar a terra nua, como o caso em apreço.

11. CONCLUSÃO:

É do entender deste Oficial de Justiça Avaliador que o valor para a área avalianda, considerando, as benfeitorias ali existentes e edificações na data da vistoria, e, ainda considerando que o percentual de oscilação para mais ou para menos seja de 5% a conclusão será de:



**VALOR MÉDIO ESTIMADO DAS
BENFEITORIAS = R\$ 144.000,00 (Cento e Quarenta e Quatro Mil
Reais)**

**VALOR MEDIO ESTIMADO PARA A
TERRA NUA = R\$ 206.000,00 (Duzentos e Seis Mil Reais).**

**TOTAL GERAL = R\$ 350.000,00 (Trezentos e
Cinquenta Mil Reais)**

Limite inferior: R\$ 367.500,00

Limite superior: R\$ 332.500,00.

O corpo do parecer da avaliação é composto de
05 laudas, rubricadas pelo Oficial de Justiça Avaliador que subscreve e
das fotografias ilustrativas em nº de 05.

Alagoa Grande, 14 de abril de 2023.


ADAUTO CUNHA RIBEIRO
OFICIAL DE JUSTIÇA /AVALIADOR
MATRÍCULA 470.375-8

