

ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE ARACOIABA

PROCESSO Nº 50394.60.2020.0.06.0036
CARTA PRECATÓRIA- 28ª VARA CÍVEL-FORO CENTRAL-SÃO PAULO
(**PROCE. Nº 1126348-13.2018.8.26.0100**)
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Trata-se de imóvel rural, situado na localidade Lagos Grande, distrito deste município, pertencente ao executado ANTONIO LEONILSON DE CARVALHO, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca sob mat. 1037, de cuja penhora se encontra averbada desde 25/08/2021, sob protocolo nº 6.257, tendo sido nomeado depositário o executado ANTONIO LEONILSON DE CARVALHO.

O executado não reside no imóvel e na data da diligência não havia nenhum ocupante do imóvel, embora esteja no período de colheita de cajus e castanhas.

ÁREA DO IMÓVEL: 37,40 hectares.

BENFEITORIAS: Inexistentes, apenas uma pequena casa de taipa, coberta de telhas de cerâmica.

INSTALAÇÕES: Cercas de arame farpado em toda a extensão que divide o imóvel, com repartições internas também de cercas de arame, com estacas finas em madeiras, todas com 8(oito) fios de arame farpado. Um pequena casa de taipa, com portas e janelas rústicas, coberta de telhas de cerâmica.

INVESTIMENTOS: segundo informações de moradores da localidade, quase 80% da área do imóvel é ocupada por plantio de cajueiros produtivos, nesta época em plena fase de colheita.

Como todos os imóveis rurais daquela localidade, o solo é propício para exploração de plantio de cajueiros.



CRITÉRIOS USADOS NA AVALIAÇÃO:

APTIDÃO: cultivo de plantios de cajueiros, bem como cultivo de culturas tradicionais: milho, feijão e mandioca.

Não obtendo informações sobre valor de imóveis na localidade, empreendi pesquisas de valores na plataforma do IDACE – Instituto de Desenvolvimento Agrário do Ceará, site da Receita Federal no cadastro de valor de terra nua por hectare e Incra.

No PPR/2017-INCRA, obtive o valor do preço referencial de terras para a região de localização do imóvel rural.

Com base no PPR/n*01/SR-02/2017 – valor do hectare: R\$ 3.328,00 (três mil trezentos e trinta e oito reais)

VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA: 36 hectares: R\$ 119.808,00 (cento e dezenove mil, oitocentos e oito reais)

PERÍMETRO LINEAR: Certidão, fl. 310: 4.179 metros.

Considerando que, apenas pelo perímetro linear, teremos um cercamento com 8(oito) fios de arame farpado, totalizando 33.432 (trinta e três mil, quatrocentos e trinta e dois) metros de extensão de arame.

PREÇO MÉDIO DE ROLO DE RAME FARPADO COM 500 METROS: R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais)

VALOR TOTAL DO CERCAMENTO LINEAR: R\$ 21.396,48 (vinte um mil, trezentos e noventa e seis reais e quarenta e oito centavos)

CAJUEIROS: obtive informações de moradores do lugar de que a propriedade possui mais de mil pés de cajueiros. Levando em consideração que uma muda de cajueiro anão custa R\$ 100,00(cem reais), foi atribuído em R\$ 200,00 (duzentos reais cada cajueiro) o preço médio para cajueiro adulto, um pelo outro, havendo alguns improdutivos.

VALOR MÉDIO DA PLANTAÇÃO DE CAJUEIROS: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

VALOR FINAL: R\$ 341.204,00 (trezentos e quarenta e um mil, duzentos e quatro reais)

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo de Avaliação foi encerrado com 2 (duas)folhas impressas.

Aracoiaba, 24 de setembro de 2021.


Francisco Antonio Vieira De Menezes
Oficial de Justiça - Mat 602 - TJCE