

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE SÃO DOMINGOS
DO AZEITÃO/MA.

AUTOS: 0800042-48.2024.
Proc. de origem nº 0800546-41.2022,
que tramita na Comarca de Uruçuí/PI

EU, **Paulo S. B. Osório**, oficial
de Justiça, mat. 106815, vem
muito respeitosamente à presença
de Vossa Excelência, na qualidade
de Avaliador nomeado nos Autos,
apresentar o seguinte

TERMO DE AVALIAÇÃO

Com base nos dados
obtidos de pesquisa
na região do
imóvel, da maneira
com segue:

TERMO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Preliminarmente:

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor de venda, o valor transacionável e realizável. Tendo que ser, aliás, o critério de transação à vista obrigatória nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado.

OBJETO DO LAUDO

Indicado que fui dentro do processo em epígrafe, o trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado dos imóveis para garantir a execução da sentença. Portanto o trabalho que ora apresentado é o resultado do estudo técnico que cheguei a cerca de vários imóveis localizado na região.

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço é de propriedade do Sr. Luiz Gonzada Miranda Portela e de sua cônjuge, a Sra. Célia Maria Borges Portela, Registro Geral, matrícula 1980, do cartório de Ofício Único de Benedito Leite/MA.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel ora avaliado é uma propriedade localizada, próximo ao povoado Cocos, município de Benedito Leite/MA, denominado, Fazenda Karla, Data Trindade, com uma área de 304 ha, 71ª, Registrado no Livro-02, em 10/07/2001-Registro Geral, com Matrícula 1980, do Cartório de Ofício Único de Benedito Leite/MA.

Mercado

O imóvel encontra-se localizado na zona rural de Benedito Leite/MA, possuindo na mesma energia elétrica e toda cercada, bem como seu fácil acesso, torna a referida propriedade de boa aceitação no mercado.

METODOLOGIA

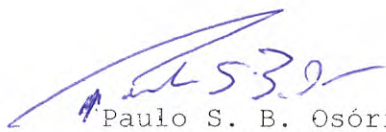
Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificar a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel ora avaliado, faremos a opção pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

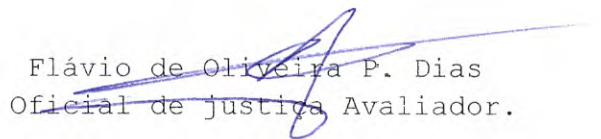
AVALIAÇÃO

Por todos os itens acima exposto, padrão, acabamento e localização do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito, na região para tomada de preço de imóveis semelhantes, passa a avaliar o imóvel a acima identificado em questão em: dos 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) o hectare de terras de chapada virgem em R\$ 3.000,00 (três mil reais) hectare. Sendo assim, avalio toda a área em questão, juntamente com suas benfeitorias em R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais). Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo é provisório e sujeito a alterações futuras, sendo oportuno lembrar que os preços tendem a sofrer ligeira oscilação. Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo, datilografado e ao final por mim assinado.

São Domingos do Azeitão, 03 de maio de 2024.



Paulo S. B. Osório
Oficial de Justiça Avaliador.



Flávio de Oliveira P. Dias
Oficial de Justiça Avaliador.