

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE PLANALTO

FÓRUM DR. FERNANDO ANTÔNIO COSTA

AV. TIRADENTES, S/N – CENTRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 08 (oito) dias do mês de abril do ano de 2024 (Dois Mil E Vinte E Quatro), eu, Oficial de Justiça Avaliador abaixo assinado, em cumprimento ao Mandado De Avaliação de id nº 435508093, extraído dos autos de nº 0000132-17.1992.8.05.0198, Órgão Julgador: V DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE PLANALTO, AUTOR: BANCO ECONÔMICO S/A, REU: AGRICOLA SANTA ELISA EIRELI – ME, de ordem da Dra. Daniella Oliveira Khouri MM. Juíza de Direito da Vara Cível da Comarca de Planalto – BA, haver me dirigido, na propriedade rural denominada FAZENDA SACO GRANDE, situada próxima ao Povoado do Parafuso, Distrito de Lucaia, Município e Comarca de Planalto, acompanhado pelos Srs. procuradores VITOR HUGO NASCIMENTO RIBEIRO e PAULO SOARES SANTOS (Procuração anexa), e ali estando, após as formalidades legais, passei a proceder à avaliação do imóvel supracitado na forma que segue:

- Uma propriedade rural, com matrícula sob nº 239, data 02.06.1993, Registro Geral - Ano 1993, C.R.I.H. de Planalto; localizada próxima ao Povoado do Parafuso, zona rural deste Município e Comarca de Planalto - Bahia, distante aproximadamente 20 km da sede deste Município, de fácil acesso, estrada encascalhada (BA 642); Área total medindo cerca de 1.125 ha (Um mil, cento e vinte e cinco hectares) de terras contendo benfeitorias: galpões, casas, e outras construções antes usadas como escritório, escola, encontrados em razoável estado de conservação, necessitando de alguns reparos, casa sede em bom estado de conservação, terreiro, eletrificação rural trifásica, áreas de pastagens (capim brachiária), áreas de matas e capoeiras, toda cercada com arames e mourões de madeira, aguadas, rio que corta a propriedade denominado rio gaviãozinho ou rio saco grande (fotos anexas); Cadastrada no INCRA sob nº 315.109.012.904-0, Proprietária: AGRÍCOLA SANTA HELISA LTDA, com sede na Capital do Estado, inscrita no CGC/MF sob nº 13.673.694/0001-70; Limitando-se ao Norte com propriedades que são ou foram de Vania Tanajura, Assilon da Silva Moraes e Vicente Costa Fonseca; ao Nordeste com Jaldo Jabur; a Oeste com Gilberto Silva Cardoso e Homero Fagundes dos Santos; ao Sul com Miguel Pereira do Amorim e Clodomiro Avelar; Sudoeste com Benjamim Cruz Alves e Cleofano Lamego; a Oeste com Eneuzete Gusmão Ferraz e Nordeste com Ismar A. da Silveira e Vânia Tanajura.

O imóvel encontra-se no geral em razoável estado de conservação, o qual avaliei no valor de R\$ 7.500,00 (Sete Mil E Quinhentos Reais) / hectare, terra nua e as respectivas benfeitorias, perfazendo um total de R\$ 8.437.500,00 (Oito Milhões, Quatrocentos E Trinta E sete Mil E Quinhentos Reais). Foram utilizados os seguintes critérios para avaliação: Consulta de preço por hectare (terra nua) e benfeitorias, de imóveis na região da aludida propriedade. Assim, diante do lapso temporal transcorrido desde a data da realização do auto de penhora em 16/02/1993 (foto anexa) e do registro do imóvel ocorrido em 02/06/1993 (foto anexa), constatei in loco que as benfeitorias elencadas no auto de penhora e na matrícula do imóvel tiveram alterações, sendo que o cafezal contendo 425 mil pés de café não existe mais e que as 150 casas para colonos



estão em ruínas, e que através de informações obtidas dos Srs: VITOR HUGO NASCIMENTO RIBEIRO e PAULO SOARES SANTOS, uma parte da propriedade encontra-se na posse de terceiros, nas quais foram realizadas diversas benfeitorias pelos respectivos terceiros, cujas benfeitorias não fazem parte deste laudo, levando-se em conta para obtenção do valor final deste laudo de avaliação a área total informada na matrícula e as benfeitorias remanescente informadas na matrícula e no auto de penhora supracitados.

E, para constar, lavrei o presente laudo de avaliação, que depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Daivanisio Cesar Amorim Botelho, Oficial de Justiça Avaliador, Cad. 900626-5



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: **WALTER FERNANDEZ ALVAREZ FILHO**, brasileiro, maior, divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG n. 732.540 SSP-BA e do CPF n. 041.875.635-04, residente e domiciliado na Avenida Sete de Setembro, n. 1.796, apto. 1.201, Edf. Mansão Arthur Moreira Lima, Corredor da Vitória, Salvador, Bahia, infrafirmado, constitui e nomeia seus bastantes procuradores **VITOR HUGO NASCIMENTO RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 16.462.853-36 SSP/BA e do CPF 068.390.815-40 e **PAULO SOARES SANTOS**, brasileiro, maior, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 5717148-38 SSP/BA e do CPF 991.122.645-04, ambos com escritório a Rua Coriolano Moitinho Nº 90, bairro cidade Jardim, na cidade de Barra do Choça-Ba.

PODERES: Representar o outorgante junto aos Bancos e Instituições Financeiras para pedir informações, negociar e firmar acordos relacionados a dívidas, empréstimos, financiamentos e outros produtos financeiros em nome do OUTORGANTE ou da Empresa **AGRÍCOLA SANTA ELISA EIRELE**, com sede na Fazenda Saco Grande, s/n, Zona Rural de Planalto, Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob n. 13.673.694/0001-70, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia – JUCEB sob n. 29200593581, em 15.05.198, a qual o outorgante é sócio, buscar informações sobre processos de Execuções, tendo como autor o BANCO DO BRASIL S/A, tombado sob o n. 0000128-62.2001.805.0198, e outros como autor BANCO ECONOMICO S/A, tombado sob os nºs. 0000024-51.1993.8.05.0198 e 0000132-17.1992.8.05.0198, vertentes na Vara Cível da Comarca de Planalto, acessar informações sobre referidos processos judiciais, propor ou aceitar acordos, solicitar e/ou apresentar documentos relevantes relacionados aos débitos aqui mencionados em nome do OUTORGANTE ou da empresa AGRÍCOLA SANTA ELISA EIRELE, acima qualificada, tudo para o fiel cumprimento do presente mandato, providenciando o que necessário for, o que dou por certo e aceito.

Salvador-Ba, 25 de Janeiro de 2024



WALTER FERNANDEZ ALVAREZ FILHO

CPF 041.875.635-04



CERCA



MATA



CERCA E CAIXA D'ÁGUA



PASTAGEM



PASTAGEM/CAPOEIRA



PASTAGEM/CAPOEIRA



CERCA/ESTRADA NO INTERIOR DA PROPRIEDADE



MATA/CERCA/ESTRADA



PASTAGEM



CASAS DE COLONOS EM RUÍNAS



GALPÃO



VEGETAÇÃO NATIVA



GALPÃO

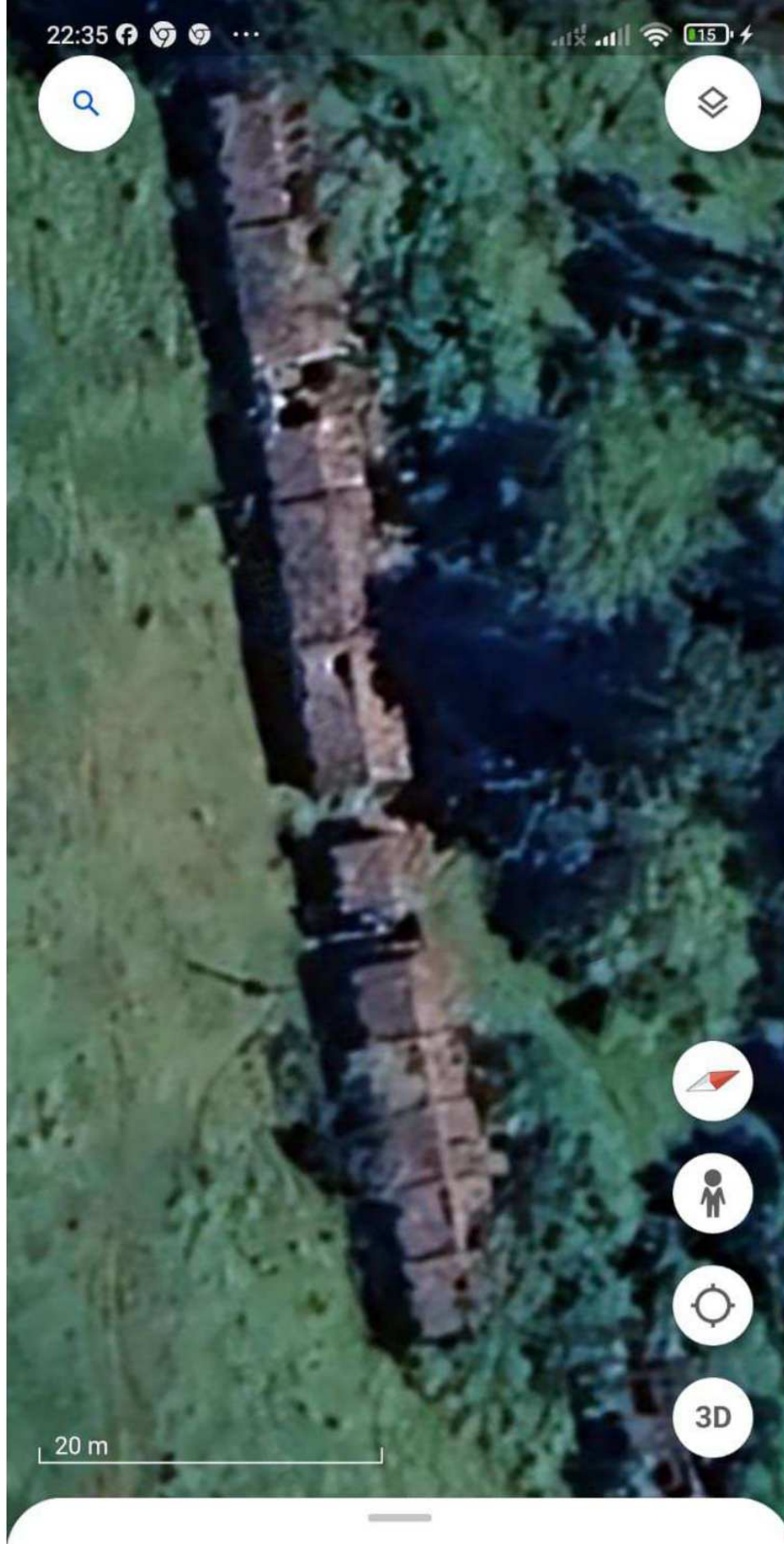


REDE ELÉTRICA TRIFÁSICA



ANTIGO CAFEZAL





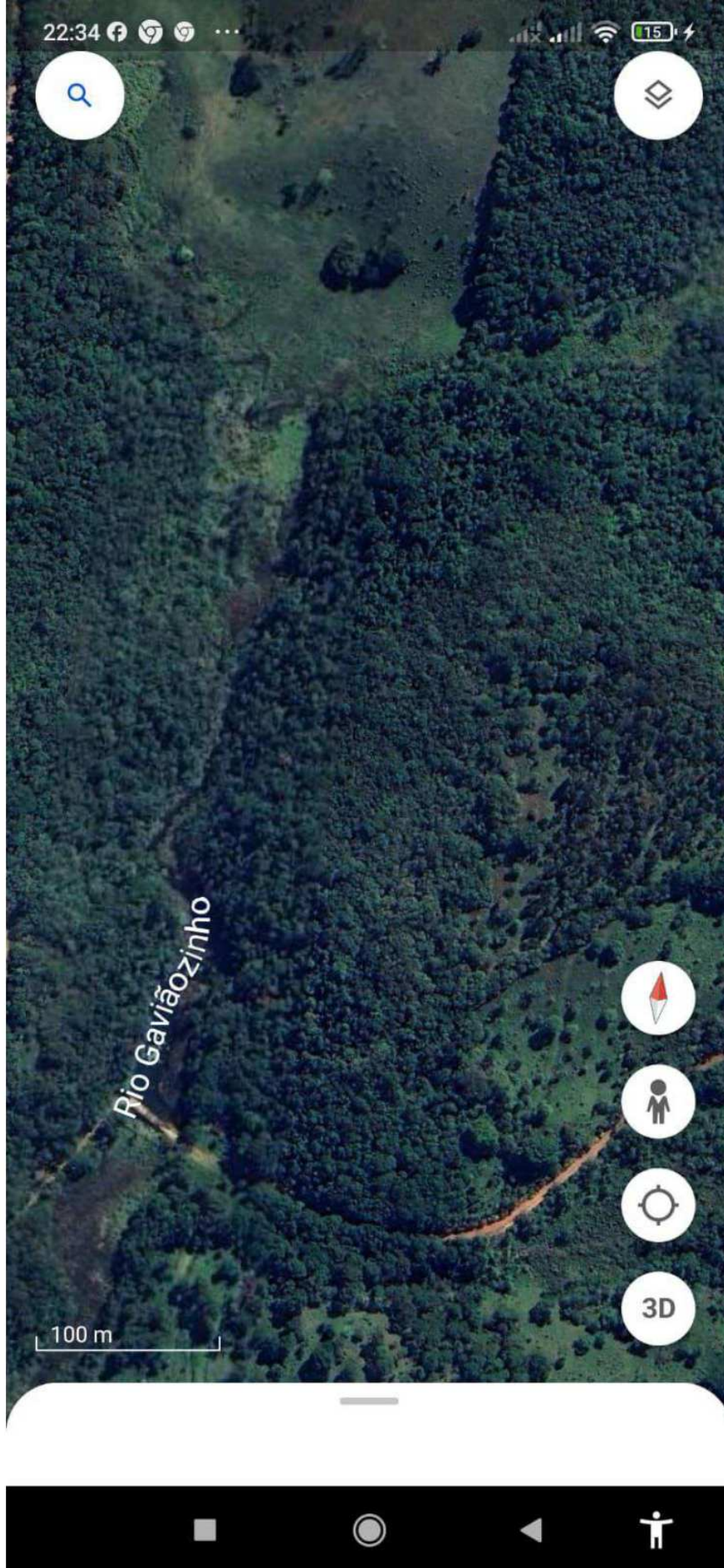
CASAS EM
RUÍNAS





CONSTRU
ÇÕES





RIO E UMA
DAS
AGUADAS
(BARRAGEM)

