

Laudo de Avaliação

PROCESSO N.º 0500283-13.2014.8.05.0146

EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A

EXECUTADO: JOSÉ ANTÔNIO SUBRINHO

Aos quinze doze (12) dias de abril de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade, em cumprimento ao Mandado de Avaliação, expedido por ordem da Bel. Adriano Espíndola Sandes, Juiz de Direito da 1ª Vara dos Feitos de Relação de Consumo, Cíveis, Comerciais e de Registros Públicos da Comarca de Juazeiro, iniciei diligências para vistoria do bem e posterior avaliação, onde constatei:



UM IMÓVEL RURAL/ ÁREA IRRIGAVEL / PROJETO CURAÇA – com acesso pela BR 210 lado esquerdo sentido Juazeiro/Curaçá, distância aproximadamente de 72 km do Fórum Conselheiro Luís Viana Filho, neste município. Possuindo 80,23 ha área de terra e estando em posse do Sr. José Antônio Subrinho, possuindo:

Terra nua, com extensão de 80,23ha (conforme mandado que me foi expedido), área irrigada, com predominância para práticas agrícolas e com duas culturas predominantes – manga (20 ha) e uva (13,9 ha). Que avalio em R\$ 2.166.210,00 ().

Cerca em sua extensão, madeiras da região e de algumas variedade, dentre elas sabiá e jurema, com 9 fios de arame farpado, com uma extensão aproximada de 1.200 metros, em estado regular de conservação. Que avalio em R\$ 23.088,00(.

Plantio Manga numa área de 20 hectare, sendo 3.777 pés da variedade Tomy e 727 pés da variedade Palmer, todas com capacidade produtiva e em produção, idade média aparente de 10 anos de plantio e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 455.089,00

Plantio Uva numa área de 13,9 hectare, sendo 9.908 pés da variedade Itália e 1.458 pés da variedade Vitória, todas com capacidade produtiva e em produção, idade média aparente de 08 anos de plantio e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 1.737.500,00

Tanque numa área de meio hectare (50 x 50), numa profundidade de 2,5 metros, necessitado de 250 h de trator, boa capacidade de armazenamento de água e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 82.500,00.



Baias - seis unidades de 16 m²(4 x 4), construída com blocos cerâmicos, rebocadas, piso rústico, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 24.119,99





Garagens - três unidades de 32 m²(8 x 4), construída com blocos cerâmicos, rebocadas, piso rústico, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 48.239,80.



Área de lazer



Área de lazer — Possuindo: um galpão coberto com 30,6 m²(4,50 x 9,20) área gourmet com 34,6 m² (2,90 x 11,90), dois banheiros com 18 m² (1,70 x 10,60), construída com blocos cerâmicos, rebocadas, piso cerâmico, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, pátio com gramas e parte em pedras ardósia e duas piscinas, em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 165.299,48 (Cento e sessenta e cinco mil duzentos e noventa e nove reais e quarenta e oito centavos).





PISCINAS



BANHEIROS

Casa — Possuindo: uma ampla sala com cozinha americana, uma suíte e dois quartos e um banheiro social e ao lado um apto ¼ sala, cozinha e banheiro social, medindo 7,6 x 16,30, totalizando 123,8m², construída com blocos cerâmicos, rebocadas, piso cerâmico, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 169.154,13 (Cento e sessenta e nove mil cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos).









Edícula — Possuindo seis unidades, cada uma c possui um quarto com sala, banheiro externo e lavanderia. Medindo 10,80 x 14,60, totalizando 158,6m², construída com blocos cerâmicos, rebocadas, piso em cimento queimado, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, e em relativo estado de conservação. Que avalio em R\$ 167.268,69 (Cento e sessenta e sete mil duzentos e sessenta e oito reais e sessenta e nove centavos).





Banheiros — Possuindo três unidades. Medindo 1,73 x 6,30, totalizando 10,89 m², construída com blocos cerâmicos, rebocadas, piso em cimento queimado, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, e em relativo estado de conservação. Que avalio em R\$ 8.154,93 (Oito mil cento e cinquenta e quatro reais e noventa e três centavos).



LAVANDERIA COMUNITÁRIA

Casas conjugadas — Possuindo três salas, com uma cozinha, quatro quartos e dois banheiros e duas varandas. Medindo 9,50 x 13,80, totalizando 123,8m², construída com blocos cerâmicos, rebocadas, piso em cimento queimado, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 169.154,13 (Cento e sessenta e nove mil cento e cinquenta e quatro reais e treze centavos).



Casa em construção



Casa em construção — Possuindo uma sala, dois quartos e um banheiros. Medindo 5,33 x 4,94, totalizando 26,30 m², construída com blocos cerâmicos, no contra-piso, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, inacabado e bem conservado. Que avalio em R\$ 31.294,90 (Trinta e um mil duzentos e novena e quatro reais e noventa centavos).



SALA



QUARTO



QUARTO



BANHEIRO

Escritório — Possuindo uma sala ampla. Medindo 5,30 x 6,03 totalizando 33,39 m², construída com blocos cerâmicos, piso cerâmico, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 46.407,89 (Quarenta e seis mil quatrocentos e sete reais e oitenta e nove centavos).

Almoxarifado I — Possuindo dois vãos. Medindo 2,21 x 8,66 totalizando 19,05 m², construída com blocos cerâmicos, contra-piso, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 21.248,90 (Vinte e um mil duzentos e quarenta e oito reais e noventa centavos).

Almoxarifado II — Possuindo dois vãos. Medindo 5,53 x 10,66 totalizando 58,61 m², construída com blocos cerâmicos, contra-piso, cobertura em madeira com telhas cerâmicas, e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 65.375,23 (Sessenta e cinco trezentos e setenta e cinco reais e vinte e três centavos).





Casa de bombas — Possuindo um vão. Medindo 3,66 x 4,60 totalizando 16,83 m², construída com blocos cerâmicos, contra-piso, cobertura em madeira com telhas eternit, e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 22.995,69 (Vinte e dois mil novecentos e noventa e cinco reais e sessenta e nove centavos).

Depósito — Possuindo um vão. Medindo 2,94 x 4,38 totalizando 12,82 m², construída com blocos cerâmicos, contra-piso, cobertura em madeira com telhas eternit, e em bom estado de conservação. Que avalio em R\$ 17.248,54 (Dezessete mil duzentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos).

A avaliação da propriedade com suas benfeitorias totaliza o valor de **R\$ 5.016.370,00 (Cinco milhões dezesseis mil trezentos e setenta reais).**

A avaliação em epígrafe foi realizada em observância as normas do direito processual civil, levando, em consideração o método comparativo de mercado, dentre outros. Nada mais tendo a informar, dou por cumprido o Mandado que me foi expedido, na forma da Lei.

Juazeiro (BA), 30 de Abril de 2024.

André Gomes Braga da Silva

Avaliador Judicial

Cad. N.º 808.236-7