



PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE NAZARÉ

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Processo nº 8001187-77.2022.8.05.0176.

Diná Zerbato Rodrigues, Oficiala de Justiça Avaliadora, em cumprimento ao mandado do Exm. Dr. Juiz de Direito da Vara dos Feitos Cíveis e Comerciais desta Comarca de Nazaré, extraído da ação de **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL oriunda da 25ª Vara Cível da Comarca de Natal TJ-RN de nº 0819799-35.2019.8.20.5001**, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu laudo:

Objetivo:	AVALIAÇÃO JUDICIAL
Denominação:	FAZENDA SOBRADO – Gleba I
Imóvel:	ÁREA RURAL
Área:	69,4181 HECTARES
Município:	JAGUARIPE/BA
Comarca:	NAZARE/BA
Título:	MATRÍCULA 521 DO LIVRO 02 DO REGISTRO GERAL PERANTE O CARTORIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE JAGUARIPE-BA

I – INTRODUÇÃO

A região onde se encontra a Fazenda Sobrado – Gleba I é conhecida como "Ilha d'ajuda", distrito do município de Jaguaripe-Ba, constituindo uma de restinga do bioma mata atlântica, apresentando vegetação com floresta secundária em estágio médio de regeneração.

II – VISTORIAS

Ocupação do solo:

O imóvel vistoriado, Fazenda Sobrado Gleba I está situado no município de Jaguaripe, Estado da Bahia.

O acesso ao imóvel é feito, na rodovia Camassandi/ Ilha d'Ajuda , que liga os dois distritos do município de Jaguaripe, estrada vicinal de terra batida.

O imóvel dista menos que 2 Km do centro do distrito da Ilha d'Ajuda e em média 16 Km da rodovia BA 001 na localidade da Camassandi, fazendo parte integrante da zona rural.

A região não tem predominância de exploração agrícola e nem pecuária, tendo como atividade principal o turismo e a pesca.

[Assinatura manuscrita]



Assinado eletronicamente por: DINA ZERBATO RODRIGUES - 10/07/2022 21:15:32
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22071021153174000000207562239>
Número do documento: 22071021153174000000207562239

Num. 213401964 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: ROBSON FELICIANO GONCALVES DANTAS - 12/07/2022 01:31:37
<https://pje1g.tjm.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22071201313701600000080858420>
Número do documento: 22071201313701600000080858420

Num. 85159042 - Pág. 33
Pág. Total - 33

A estrada que dá acesso a entrada da propriedade a partir da rodovia, é constituída por terra batida, que possibilita o trânsito local durante todo o ano. Durante todo o trajeto o visual é altamente rustico natural com vegetação nativa. Classifico o imóvel de situação muito boa, embora para efeito de rendimento econômico, haja poucas possibilidades tendo em vista aspectos de produtividade do solo para plantio ou pastagem, restando outras possibilidades de negócios na região.

A propriedade possui um relevo relativamente plano, e não apresenta erosão.

Recursos hidrográficos satisfatórios, possui água encanada, poço artesiano para atender a edificação que existe na propriedade, fazendo divisa com o Rio do Castro.

A propriedade é atendida por rede de energia elétrica.

A área total da propriedade é de **69,4181 hectares** e seus principais solos estão assim ocupados:

Um (1,00) hectare de área murada, com dois portões de garagem que dão acesso a propriedade edificada. Área externa com vegetação de grama de jardinagem. Destes 1 hectare, Seiscentos e onze (611) m² de área construída (edificação com térreo e primeiro andar), feito em alvenaria com revestimento e pintura nas paredes, aparentemente em perfeito estado com instalações elétricas e hidráulicas composta por salas, refeitório, banheiros bem como câmara frigorífica etc;



Robson



Assinado eletronicamente por: DINA ZERBATO RODRIGUES - 10/07/2022 21:15:32
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22071021153174000000207562239>
Número do documento: 22071021153174000000207562239

Num. 213401964 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: ROBSON FELICIANO GONCALVES DANTAS - 12/07/2022 01:31:37
<https://pje1g.tjm.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22071201313701600000080858420>
Número do documento: 22071201313701600000080858420

Num. 85159042 - Pág. 34
Pág. Total - 34

Todo o restante da propriedade 68,4181 hectare:

Não possui construção nem benfeitorias, sendo composta pela vegetação nativa e pelo Rio do Castro.

Observações complementares importantes:

O imóvel encontra-se arrendado para terceiros. Conforme relatado pelo proprietário Sr. Luiz Felipe Ache D Escragnolle Taunay.

III – AVALIAÇÃO

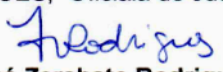
Neste aspecto os elementos que contribuíram para formar a convicção de valor, por todos os itens já expostos, padrão e infraestrutura do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região, para tomadas de preços de imóveis semelhantes, valor da terra nua em torno de R\$7.000,00 (sete mil reais) o hectare bem como de edificações na área em torno de 900,00 (novecentos reais) o m² esta Oficiala Avaliadora, conclui que o **valor total da Fazenda Sobrado Gleba I é de R\$ 1.035.826,00 (um milhão, trinta e cinco mil, oitocentos e vinte e seis reais),**

IV – ENCERRAMENTO

Nada mais tendo para avaliar, elaborei o presente LAUDO que consta de 03 folhas digitada, que vão devidamente assinadas.

Dado e passado nesta Cidade de Nazaré, Estado da Bahia, aos 05 dias do mês de Julho do ano de dois mil e vinte e dois (05.08.2022).

Eu, DINÁ ZERBATO RODRIGUES, Oficiala de Justiça Avaliadora, que assino.


Diná Zerabato Rodrigues
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula:903.546-0



Assinado eletronicamente por: DINA ZERBATO RODRIGUES - 10/07/2022 21:15:32
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22071021153174000000207562239>
Número do documento: 22071021153174000000207562239

Num. 213401964 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: ROBSON FELICIANO GONCALVES DANTAS - 12/07/2022 01:31:37
<https://pje1g.tjm.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22071201313701600000080858420>
Número do documento: 22071201313701600000080858420

Num. 85159042 - Pág. 35
Pág. Total - 35