

44
d

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

AUTOS: 285-06.2016.8.10.0122(2892016)
proc. de origem 2044-02.2016

EU, **Paulo S. B. Osório**, oficial
de Justiça, mat. 106815,
juntamente com o colega Flávio
de Oliveira Passos Dias, mat.
132167, vem muito respeitosamente
à presença de Vossa Excelência,
na qualidade de Avaliador nomeado
nos Autos, apresentar o seguinte



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



AUTO DE ARRESTO E AVALIAÇÃO**Preliminarmente:**

Inicialmente cabe esclarecer, que após várias diligências no endereço indicado no mandado, **Deixei de Citar a Sra. Elza Maciel da Silva**, em virtude de ter sido informado pelo Sr. Domingos Maciel, irmão da executada, que a Sra. Elza Maciel da Silva encontra-se viajando desde o mês de dezembro do ano de 2016, para a cidade de Belém/Pará, acompanhado sua filha, a Sra. Josiane, que encontra-se grávida, aguardando assim o parto de seu neto. Assim sendo, procedi conforme o art. 830 do NCPC, arrestando e avaliando o bem indicado nos autos pela executada. Logo, cumpre inicialmente relatar, que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do auto, 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 penhorados 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 da executada, a Sra. Elza Maciel da Silva.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel ora avaliado é uma área denominada Vale dos Sonhos, localizada na Data Três Morros, Município de São Domingos do Azeitão/MA. Com uma área rural de 513,46.62(quinientos e treze hectares, quarenta e seis ares e sessenta e dois centiares) com medidas, rumos, distância, presentes e objeto de matrícula de nº 187, ficha 001, aberta em 12/12/2014, livro nº 02 do cartório de Registro de Imóveis de São Domingos do azeitão/MA. Sendo que, 100 hectares da referida área é composta de chapada 100% mecanizada e corrigida, pronta para o plantio. Existe também 200 hectares de serrado que pode ser cultivável, além de 213 hectares de baixão apropriado para pecuária.

Mercado

O imóvel encontra-se localizado na zona rural de São Domingos do Azeitão, de fácil acesso, localizada a cerca de 05 km da empresa Algar e da Br 230, e a 18 km da empresa Bungue, facilitando o escoamento da produção e o acesso à cidade de Balsas/MA. Além disso possui cerca de 60% de sua aérea cercada por 05 fios de arame farpado, tornando a referido propriedade de ótima 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.

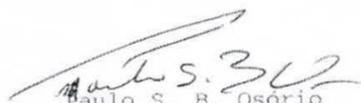


47
5

AVALIAÇÃO

Por todos os itens acima exposto, padrão, localização do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito, na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao referido imóvel. **Passo a Arrestar e avaliar o imóvel acima identificado**, juntamente com suas benfeitorias em: Os 100(cem) hectares de chapada mecanizada e corrigida, em 3.000.000,00(três milhões de reais, quanto aos 200(duzentos) hectares de serrado cultivável, em R\$ 1.050.000,00(hum milhão e cinquenta mil reais) e os 213 hectares de baixão utilizável para pecuária, em R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais). Assim, levando-se em conta esses valores e outras benfeitorias presentes na área, passo a avaliá-la, em R\$ 4.890.000,00(quarto milhões oitocentos e noventa mil reais). Vale ressaltar, que os valores fixados no presente auto é provisórios e sujeitos a alteração futura, sendo oportuno lembrar que os preços tendem a sofrer ligeira oscilação. Certifico ainda, que **Deixei de Intimar a executada, a Sra. Elza Maciel da Silva**, em virtude de ter sido informado por seu irmão, o Sr. Domingos Maciel, que a mesma encontra-se viajando para a cidade de Belém/PA, acompanhado a gravidez e conseqüentemente o parto de sua filha, a Sra. Josiane.Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto, datilografado e ao final por mim assinado.

São Domingos do Azeitão, 08 de fevereiro de 2017.


Paulo S. B. Osório
Oficial de justiça avaliador.


Flávio de Oliveira P. Dias
Oficial de Justiça avaliador.

