



Comarca de Porto Velho

Processo nº: 7005575-16.2016.8.22.0002

Exequente: ESTADO DE RONDÔNIA

Executado: MADEIREIRA NOVA VISÃO LTDA – ME e PATRICIA DE RAMOS

Local da diligência: Lote de Terras rural nº 36, Setor Manoa, Gleba 17, do Projeto Fundiário Alto Madeira, gleba Rio Preto, localizado no Município de Porto Velho/RO.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado de avaliação extraído dos autos em epígrafe, procedi a vistoria no local indicado na data de 04.10.2023, às 12h00min. Passo a proceder a avaliação do imóvel:

1. CARACATERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Matricula nº: **18.309**

Data: 05 de dezembro de 1984

IMÓVEL: Lote de terras rural nº 36, setor Manoa, gleba 17, do Projeto Fundiário Alto Madeira, gleba Rio Preto, localizado no Município de Porto Velho-RO; com uma área de 286,4495ha (duzentos e oitenta e seis hectares, quarenta e quatro ares e noventa e cinco centihares), com os limites e confrontações seguintes: Norte, lote 38 da gleba 17; Este, lote 51 da gleba 18; Sul, lote 34 da gleba 17; Oeste, lote 35 da gleba 17, separado pela linha E-8.4. Imóvel este cadastrado no Incra sob o nº 001.023.085.456. (Registro Anterior: 12.303, fls. 231/238v do Livro 2-AS). Proprietário(s): UNIAO FEDERAL. O Oficial.

Área total do imóvel: 286,4495ha (duzentos e oitenta e seis hectares, quarenta e quatro ares e noventa e cinco centihares).

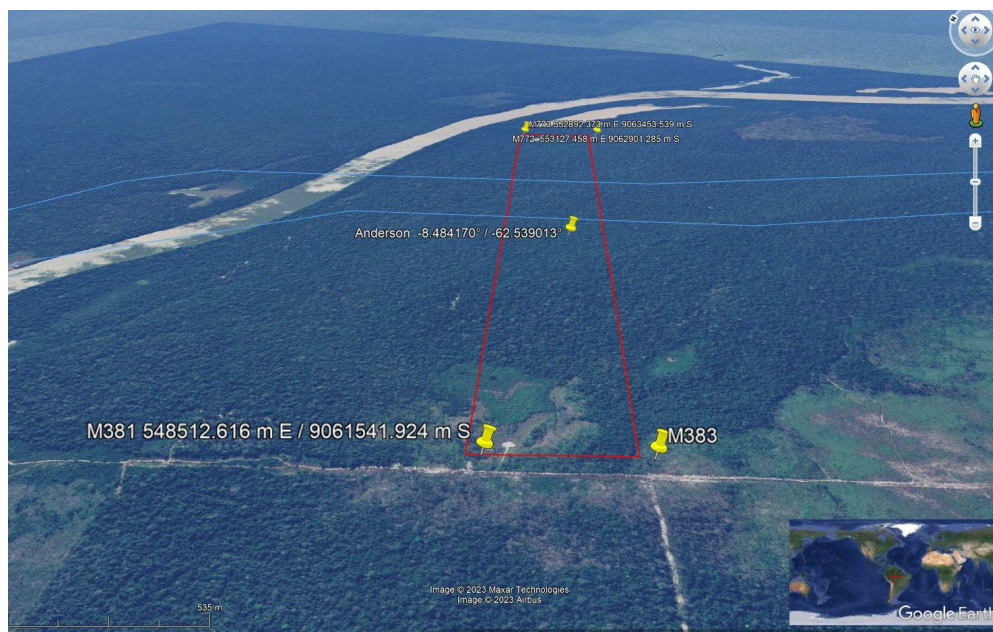
2. IMAGENS:

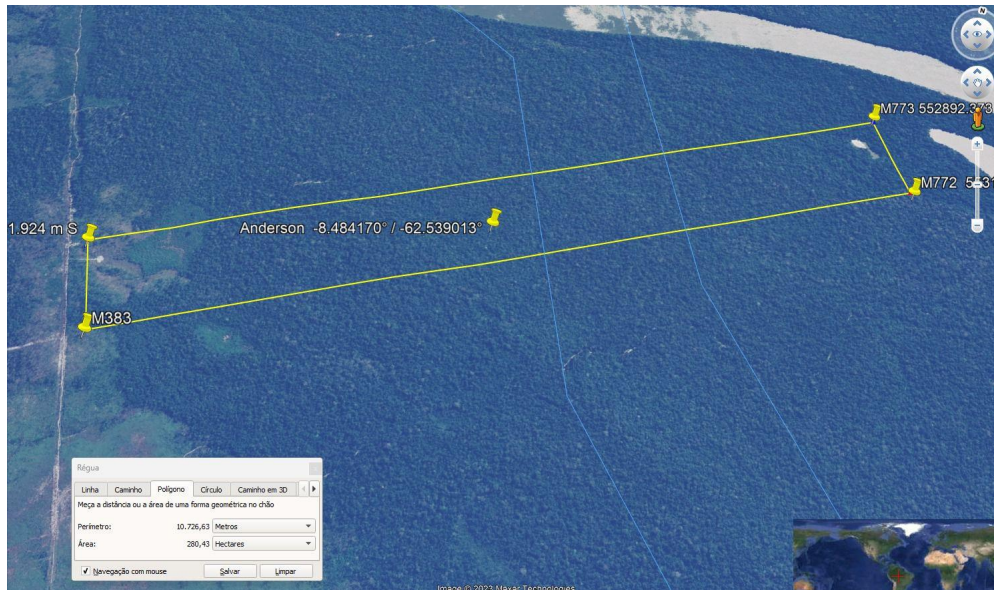
2.1 – LOCALIZAÇÃO DO LOTE NO SETOR MANOA:





2.2 – IMAGENS SUPERIORES DO LOTE EM 2009:



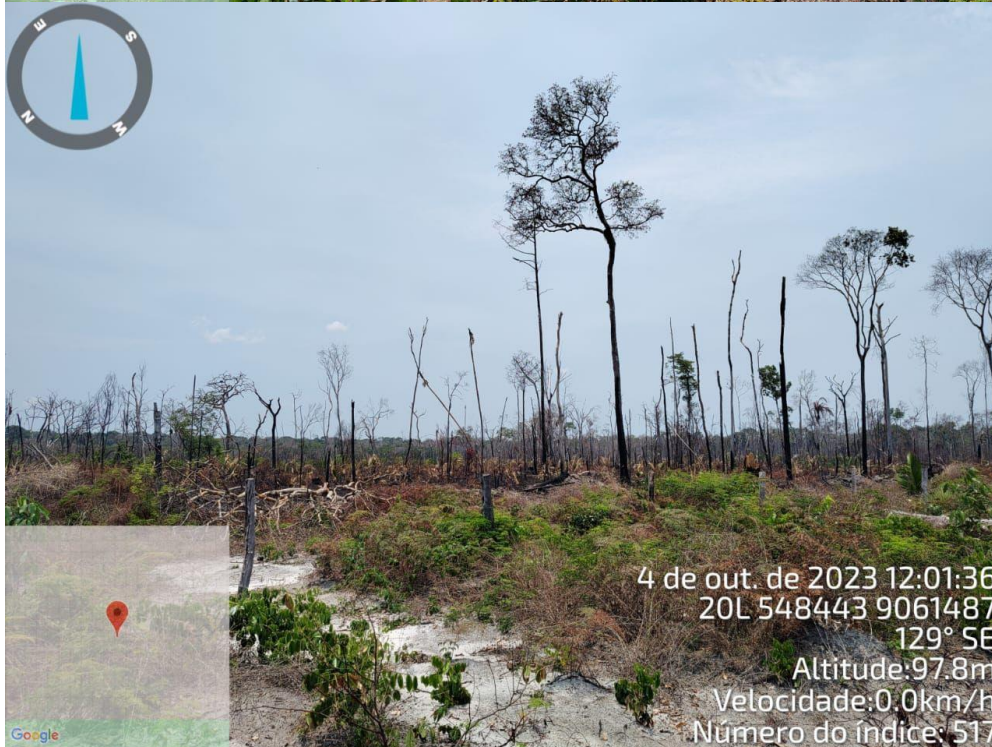


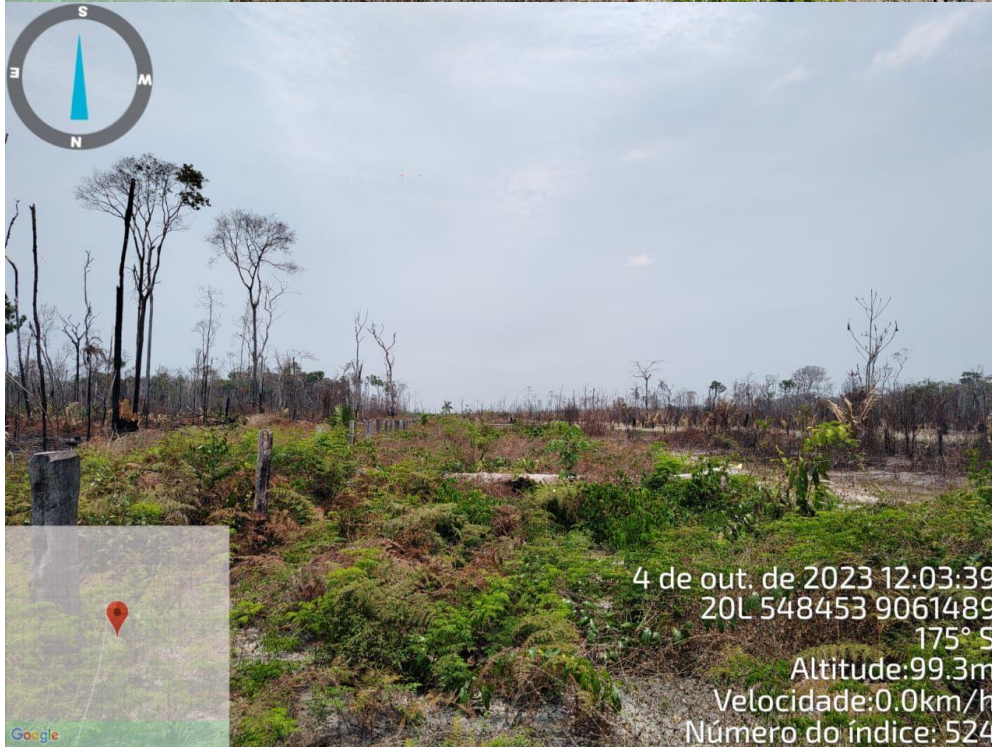
2.3 – IMAGENS ATUAIS DO LOTE:

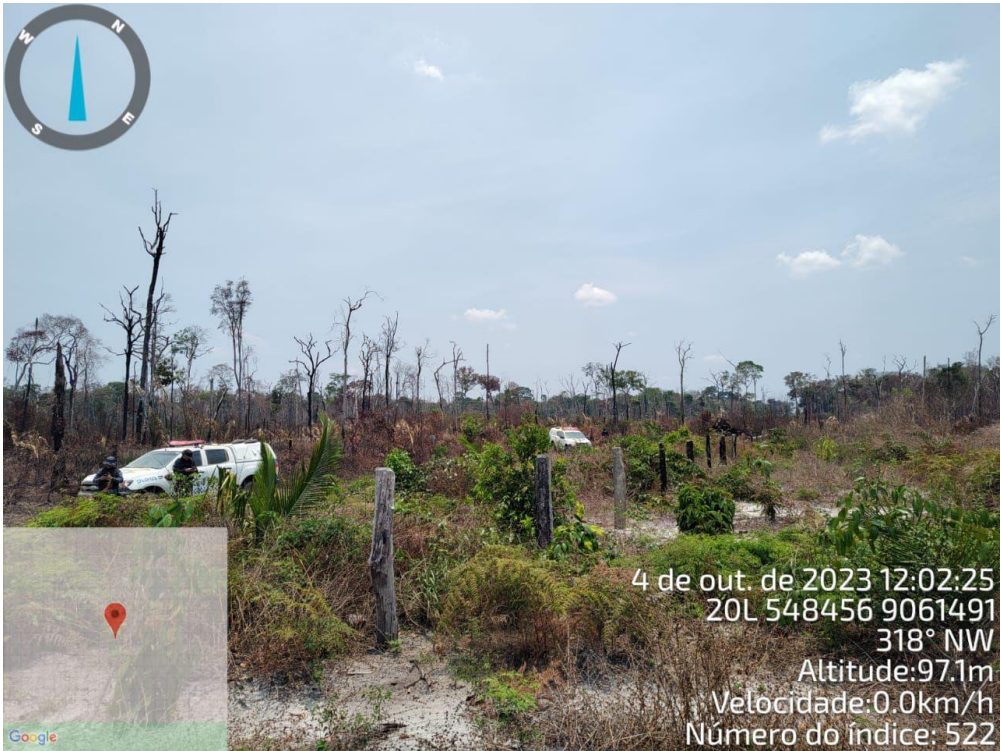
















3. AVALIAÇÃO:

Trata-se de avaliação de imóvel rural localizado na região conhecida como "Setor Manoa" ou "Soldado da Borracha", localidade de difícil acesso, em região conhecida por conflitos fundiários e reiteradas invasões de terras. O acesso da localidade se dá a partir do Município de Cujubim.

Vale mencionar que o acesso ao local pela Estrada do Chaule (estrada principal) é regular durante o período de seca, porém a estrada periférica que sai da principal para dar acesso ao lote, mesmo nesta época sem chuvas, estava em péssimas condições, com atoleiros e mata no meio da estrada, tornando muito dificultoso o acesso.

Observa-se da matrícula do imóvel que ele possui o registro de manejo florestal de 2009. Sendo que pelas imagens de satélite de 2009 obtidas, verifica-se que havia toda a mata ainda preservada. No entanto, atualmente, na vistoria *in loco*, constatou-se o desmatamento quase integral da região, não sendo mais possível a extração sustentável de madeira, estando a área propícia, entretanto, para a instalação de pasto.

Para a avaliação, o critério adotado foi o comparativo, com base em informações colhidas com moradores da região, visto não se ter localizado imóveis da região em páginas de venda de imóveis. Pelas informações colhidas, o valor do hectare na região tem uma variação de R\$ 1.000,00 a R\$ 15.000,00.

Na vistoria realizada, na área em que possível o acesso, não se constatou a existência de qualquer benfeitoria, tampouco cerca divisória com outros lotes.

Considerando que o lote em tela está em um dos pontos de acesso mais complexo e todo o desmatamento já realizado na área, avalio o lote no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) o hectare.

Assim, obtém-se o valor de avaliação de **R\$ 429.675,00 (quatrocentos e vinte e nove mil e seiscentos e setenta e cinco reais)**.

Porto Velho, 05 de outubro de 2023

PEDRO PAULO SOARES
Oficial de Justiça

