



**JUSTIÇA FEDERAL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE EUNÁPOLIS/BA
AUTO DE REAVALIAÇÃO**



1- Relatório e Descrição do Objeto de Avaliação

Cuida-se de auto de reavaliação requisitado pelo MM Juiz Federal Titular da Subseção Judiciária de Eunápolis.

A gleba objeto de avaliação refere-se a uma propriedade rural, matrícula 2307, registrada no Registro de Imóveis de Guaratinga/BA, com área de 84 Ha 2 a 05 ca (oitenta e dois hectares, dois ares e cinco centiares).

A propriedade encontra-se totalmente inserida no Parque Nacional do Alto Cariri, unidade de conservação de proteção integral, consoante DECRETO DE 11 DE JUNHO DE 20101, tratando-se, portanto, de área de posse e de domínio públicos.

Em contato com os servidores do escritório do ICMBio de Monte Alegre, Guaratinga/BA, foi informado que toda a área inserida no parque nacional será desapropriada, mas os servidores da indigitada autarquia não souberam esclarecer se há processo administrativo de desapropriação referente à área ora avaliada.

Ademais, com o auxílio do escritório do ICMBio, foi possível estimar a posição geográfica da propriedade rural de matrícula 2307, delimitada pela linha branca entre as duas setas vermelhas, conforme abaixo:

1 https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/dnn/dnn12640.htm





JUSTIÇA FEDERAL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE EUNÁPOLIS/BA



Impende salientar que não foi possível ir efetivamente até a propriedade, uma vez veículo automotor não chega ao local, e o acesso se dá basicamente por meio de trilhas.

Não obstante, inexiste dúvida de que a área encontra-se intocada, formada quase completamente por mata densa e uma diminuta porção de pasto abandonado, onde, segundo o ICMBio, existem algumas samambaias.

Por fim, cumpre registrar que a gleba é de difícil comercialização, cujo valor de alienação restringe-se ao preço referente à (i) instituição de compensação ambiental, (ii) ao manejo sustentável da área ou ainda (iii) ao valor auferido em uma possível desapropriação.

2- Diligências Realizadas

No dia 23/01/25 foi realizada diligência no Distrito de Monte Alegre, onde está situada a gleba. Nesse mesmo dia, dirigi-me ao Escritório do ICMBio de Monte Alegre.

Digitalizado com CamScanner





JUSTIÇA FEDERAL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE EUNÁPOLIS/BA



3- Avaliação

Para avaliar o presente imóvel, utilizou-se o método comparativo de valor de mercado. Todavia, tal avaliação esbarrou na escassez de terrenos que apresentam características semelhantes ao terreno ora avaliado.

Ademais, é importante registrar que a propriedade submetida à avaliação encontra-se no interior do Parque Nacional do Alto Cariri, Unidade de Conservação de Proteção Integral (de posse e domínio públicos), de modo que o conteúdo econômico do bem se encontra bem reduzido.

Ante o exposto, sem prejuízo de nomeação de perito judicial, caso se entenda que a demanda requer conhecimentos próprios do *expert*, utilizando-se como parâmetro terreno com características semelhantes ao presente caso, nas condições supramencionadas, **AVALIO** o hectare em R\$ 3.000,00 (mil e quinhentos reais), perfazendo um valor total de R\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais).


THIAGO MATEDI BARREIRA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Digitalizado com CamScanner

