

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE**

Juízo de Direito da Comarca de Senador Guiomard – Vara Cível

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SENADOR GUIOMARD.

Eu, Oficial de Justiça Avaliador, venho à presença de Vossa Excelência apresentar o Auto de Avaliação, referente ao Imóvel CONSTANTE nos Autos do Processo nº 0700102-91.2016.8.01.0009.

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**Preliminarmente:**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 14/1/2025 às 11:00 horas. O imóvel está localizado na BR 364, KM 70, Ramal Santa Maria, Km 23, zona rural, Senador Guiomard/AC.

As topografias dos imóveis são planas, com formas regulares e composto basicamente por áreas do tipo “chavascal”, com partes de pastos de péssima qualidade e uma pequena área de reserva. A propriedade é cercada e possui um pequeno açude, além de uma pequena casa em alvenaria, que apresenta sinais de abandono, tendo em vista que atualmente encontra-se desocupada.

Para expressar o valor dos imóveis utilizaremos o método COMPARATIVO fundamentado em pesquisas realizadas na jurisdição da Comarca de Senador Guiomard.

FONTE DE PESQUISAS:

Locais em que foram realizadas pesquisas de imóveis rurais vendidos:

Foram realizadas diligências nesta cidade, onde realizei levantamento de valores de mercado, tomando como base os imóveis vendidos na BR 364 e BR 317.

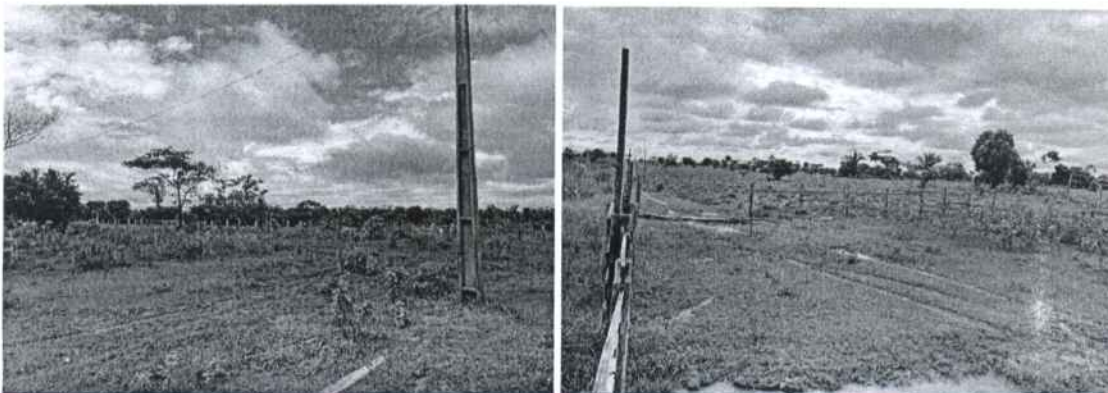
Diante destas pesquisas, foi constatado que o valor do hectare na região, de imóveis com casa de baixo padrão, açude pequeno ou inexistente, sem pastos ou com formação ruim de pastagem e com estrada de barro com péssimo acesso durante o inverno, gira em torno de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto do presente Auto de Avaliação, situa-se na BR 364, KM 70, Ramal Santa Maaria, Km 23, zona rural, Senador Guiomard/AC, estando localizado há cerca de 93 (noventa e três) quilômetros do perímetro urbano de Senador Guiomard/AC.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

01 (um) lote de terra rural situado na BR 364, Km 70, Ramal Santa Maria, KM 23, Município de Senador Guiomard/AC, com área de 68,4072 hectares, com os limites e confrontações seguintes: ao Norte com a estrada L-06; Leste com o lote n. 49; Sul com os lotes n. 96 e 98; Oeste com o lote n. 51; registrado sob o n. R-3-1964, livro 02, da 1ª Serventia de Registro de Imóveis da Comarca de Senador Guiomard/AC.





CARACTERÍSTICAS DO ACESSO

- O acesso se dá subsequentemente pela BR 364, pelo Ramal Santa Maria ou pelo Ramal Gleba F. A BR 364 é asfaltada e concede bom acesso durante todo o ano, contudo os demais ramais, ficam com a trafegabilidade prejudicada durante os períodos chuvosos, o que prejudica sobremaneira o acesso durante boa parte do ano.

MEIOS DE TRANSPORTES

- Acesso a linha de ônibus, carros, motos, caminhonetes, freteiros, moto-táxi.

AVALIAÇÃO


Para avaliar o imóvel acima mencionado este Oficial de Justiça realizou pesquisas de mercado, onde se constatou a média do hectare em propriedades bem superiores, no estilo "Porteira Fechada", com boa estrutura e bem localizadas, em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). O que não é o caso da propriedade ora avaliada.

A propriedade objeto do presente auto além de ser relativamente afastada dos centros urbanos, tem pouquíssimas benfeitorias, é composta em sua grande maioria por vegetação nativa e tem péssimo acesso durante o inverno amazônico. Desta feita, estabeleço o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para o hectare da área avaliada.

Diante de todo o exposto, avalio o imóvel em R\$ 684.000,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil reais).

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Auto, digitado em 04 (quatro) laudas, ao final por mim assinado.

Senador Guiomard – AC, 01 de abril de 2025.


Vitor Feitosa de Almeida
Oficial de Justiça
Avaliador