



ESTADO DE PERNAMBUCO - PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE AFRÂNIO – VARA ÚNICA

Fórum Francisco Jubilino Cavalcanti
Av. Francisco Rodrigues, 241, centro, Afrânio - PE
Telefones (0__87) 3868 – 1962 / 1964

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0000380-81.2015.8.17.0120
ESPÓLIO – REQUERENTE: BANCO DO NORDESTE
ESPÓLIO – REQUERIDO: JANAINA FREIRE BARBOSA

Na data de 22/04/2025, no sítio Maxixeiro, Fazenda Lagoas, Dormentes, Pernambuco, para onde me dirigi, eu, Oficial de Justiça abaixo assinado, depois de cumpridas as formalidades legais e em cumprimento ao mandado supra, procedi a Avaliação, da Propriedade rural indicada para garantia da execução acima especificada, dos bens, com descrição e características seguintes abaixo (ART. 870, CPC):

Descrição Uma propriedade rural, situada no lugar denominado de "Sitio Maxixeiro, Fazenda Lagoas, zona rural da cidade de Dormentes, medindo dita propriedade 87,9300ha(oitenta e sete hectares, noventa e três ares), registrado no Cartório de Imóveis desta cidade de Afrânio, sob Matrícula nº 7372, R-1.7373código de matrícula nº 076349.2.0007372-25, Livro 2AI.

Características do Imóvel: Trata-se de uma propriedade Rural, cercada de arame farpado com (08) oito fios, na parte externa em estado regular de conservação, um pequeno barreiro 30 horas maquinas, uma cisterna, uma casa residencial com 130m². *ESTE TERREIRO COM CAPIM, MAIOR PARTE NA MATAS NATIVA (CAATINGA), UMA CISTERNA, TERREIRO NA SUA MAIORIA COM PEDREQUILHO E ONDULADO*

Características da região: área de zona rural, com acesso à rede de energia elétrica, pouco povoado, distante da cidade, ficando aproximadamente a 42 km da sede do município, *CONSIDERANDO A DISTÂNCIA, SENDO ÁREA MAIS ISOLADA, FATOR ESSE QUE DIMINUI O VALOR DA PROPRIEDADE*

Acesso ao imóvel: Saindo de Dormentes na PE 635, sentido Lagoas, entrando à esquerda aproximadamente Km 30, na direção sitio Maxixeiro.

Característica de Mercado: número de oferta baixo, número de demanda baixo, ausência de competitividade, venda na informalidade.



O Imóvel possui relevo plano na sua maioria, com algumas ondulações e pouco pedregulho.

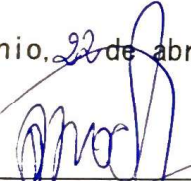
Vistoria na data supra, com fotos anexas.


Valor atribuído ao bem: considerando o exposto, utilizando-me do método comparativo de mercado, mas não havendo muitos parâmetros de base. Diante da escassez de informações acerca de preços de imóveis similares no mercado imobiliário da cidade, tornando difícil a pesquisa comparativa, havendo este Oficial, inclusive, tentado se socorrer de pesquisas em sítios virtuais, não logrando êxito, também levando em consideração do conhecimento popular, mediante diligências efetuadas junto a moradores da localidade, com propriedades vendidas nas redondezas. Considerando, ainda, a melhoria na quantidade chuvas caídas na região nos últimos anos, fator que tem elevado o valor dessas propriedades, mas este ano a precipitação está muito abaixo.

ESTIMO VALER A PROPRIEDADE, penhorada em R\$ 257.000,00
DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS. (.....)

E para constar lavrei o presente Auto, que depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça. Dou fé.

Afranio, 22 de abril de 2025.


Domingos Sávio de S. Macedo
Oficial de Justiça
Mat. 176.027-0


Joviana Loreine Barbosa
tel. 87 58135-4976

