



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Juízo de Direito da Comarca de Tucano

Rua São João, Bairro Primavera, s/n – CEP: 48.790.000, Fone: 75-3272-2105

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

COMARCA DE TUCANO - JURISDIÇÃO PLENA

Processo nº 8001509-36.2022.8.05.0261

Mandados ids. 465471358, 217720374 e 439535976;

Autor (a): UNIÃO FEDERAL E OUTROS

Requerido (a): BRAZILIA MIRANDA DE SANTANA

No dia 22 de NOVENBRO de 2024, no Distrito de Jorrinho, zona rural desta comarca, procedi com a **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito no mandado, assim discriminado:

Fazenda Várzea Cumprida, com duzentas (200) tarefas de terra, localizadas no Distrito de Jorrinho, limitando-se ao nascente com João Correia, poente com a BR-116, norte com José Francisco Batista, e ao sul com José Antônio de Jesus, conforme id. 216211032, fl. 7 dos autos em epígrafe.

Na vistoria realizada, observei que atualmente o imóvel rural continua cercado, porém está tomado pela caatinga, conforme se evidencia na fotos em anexo.

Como benfeitorias, além da cerca, subsiste apenas um tanque cavado ao solo, um pequeno curral, e um depósito em alvenaria em condição regular de uso.

Além disso, verifiquei que há rede elétrica cruzando a propriedade, o que aumenta o seu valor de mercado.

A fazenda se inicia às margens da BR-116, em uma área em que está havendo uma possível expansão do distrito, através da construção de casas simples.

Não obstante, estende-se para longe da pista e das referidas casas, onde o preço da terefa cai consideravelmente.

Com relação à **ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL**, tem-se que a avaliação seguiu o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM OS DADOS DE MERCADO**, conforme item 8.2.1 da NBR 14653-1.

Sendo assim, considerando: 1) a localização; 2) as benfeitorias; 3) os preços praticados na região; 4) as condições do imóvel já descritas, **avalio cada tarefa de terra no importe de R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais). Por fim, considerando o tamanho da propriedade (200 tarefas), avalio-a R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).**

Tucano/BA, 25 de novembro de 2024.

GILDEAN TAVARES DE FARIAS JÚNIOR
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

