



ESTADO DO AMAZONAS – PODER JUDICIÁRIO  
VARA ÚNICA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO  
FÓRUM DE JUSTIÇA DESBARGADORA. NAYDE VASCONCELLOS

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Processo nº 0046770-81.2010.8.04.0012.  
Carta Precatória Cível.  
Processo PROJUDI nº 0000820-30.2020.8.04.6501.  
Exequente: Banco da Amazônia S/A.  
Executado: Cláudio Antônio da Silva.  
Objetivo: Avaliação de imóvel.  
Método Avaliatório: Método Comparativo de Dados do Mercado.  
Data: 08.12.2020.

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de dois imóveis rurais contíguos situados na Rodovia Federal BR-174, KM-187, posicionado à margem esquerda da BR, intitulados atualmente de “Fazenda Santa Fé”, inscritos em matrícula única de nº 58, Livro 2-C, FLS. 58, no Cartório de Notas e Registros Públicos do Município de Presidente Figueiredo/AM.



### DIAGNÓSTICO DA REGIÃO E ACESSO À PROPRIEDADE

A Fazenda Santa Fé se situa na área rural do Município de Presidente Figueiredo, de infraestrutura restrita, como normal daquela localidade, e possui a Comunidade Nova Jerusalém (Km-179) como perímetro urbano mais próximo, onde se



encontra pequenos mercados, escola, restaurante e posto de saúde.

A Fazenda apresenta facilidade de acesso, pois se encontram às margens da Rodovia Federal BR-174, sem a necessidade de adentrar estradas vicinais.

Ademais, a região do imóvel é abrangida pelo serviço público de energia elétrica.

### **DA METRAGEM, DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES**

A Fazenda é composta de dois imóveis contíguos situados na BR-174, com as seguintes metragens, limites e confrontações:

**O PRIMEIRO:** LOTE 279, Gleba 05, do imóvel Uatumã, com um perímetro de 4.944,22m e uma área de 113,9049ha, (cento e treze hectares e noventa ares e quarenta e nove centiares), limitando-se ao NORTE: com o lote 279A, por uma linha reta de 1.850,15m azimute de 57°36' (M567-M567A); Leste: com a margem esquerda da Rodovia BR-174, para onde faz frente por uma linha reta de 558,60m, azimute de 144°36' (M267A-M267), ao SUL: com o lote 267C por uma linha reta 1.867,98m, azimute de 234°14' (M267-M567); e a OESTE: com Terras da União, por uma linha reta de 667,49m, azimute de 320°21' (M567-M567A).

**O SEGUNDO:** LOTE 279 A, Gleba 05, do imóvel Uatumã, com um perímetro de 4.867,07m e área de 107,2807ha (cento e sete hectares, vinte e oito ares e sete centiares) limitando-se ao NORTE: com o lote 279, por uma linha reta de 1.850,15m, azimute de 57°36' (M567A-M567); LESTE: com a margem esquerda da Rodovia BR-174, para onde faz frente, por uma linha reta de 558,60m, azimute de 144°36' (M267A-M267); ao SUL: com lote 277 A por uma linha reta de 1.867,98m, azimute de 326°21' (M567-M567A); e à OESTE: com Terras da União, por uma linha reta de 667,49m, azimute de 326°21' (M567-M567A).

**TOTALIZANDO:** 221,1856ha (duzentos e vinte e um hectares dezoito ares e cinquenta e seis centiares) de área total dos imóveis.

### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

A Fazenda Santa Fé aparenta possuir uma boa área para criação de animais, tendo em seu terreno uma considerável parte nivelada (plana), com uma pequena estrutura já construída, contudo, essas estruturas necessitam de reparos, tendo em vista que em toda a extensão da fazenda se vê objetos deteriorados pelo tempo.

A fazenda possui um considerável número de benfeitorias, mas indicarei as mais relevantes, isso porque muitas dessas benfeitorias já se deterioraram e prejudica sobremaneira a estimativa de preço de mercado.

A seguir enumerarei as benfeitorias principais visualizadas.







ESTADO DO AMAZONAS – PODER JUDICIÁRIO  
VARA ÚNICA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO  
FÓRUM DE JUSTIÇA DESBARGADORA. NAYDE VASCONCELLOS



1. Uma casa residencial, tipo avarandada, destinada ao caseiro, de conservação ruim, integralmente feita em concreto, coberta de telhas brasilit tipo ondinha, possuindo aproximadamente seis cômodos, sem forração, com instalação elétrica e hidráulica, com piso de cimento queimado, exceto no banheiro de um dos cômodos que é na cerâmica. Avaliada em R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais).



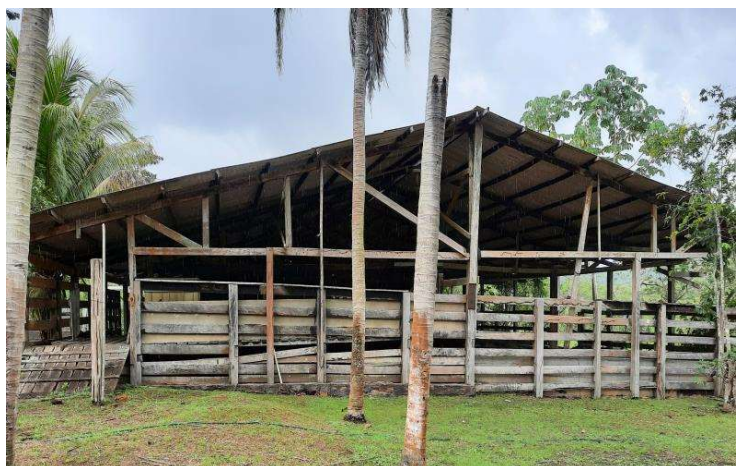
2. Uma casa residencial, tipo avarandada, destinada ao proprietário, de conservação regular, denominada casa sede, trata-se de casa mista de madeira e concreto, coberta de telhas brasilit tipo ondinha, sem forramento, com instalação elétrica e hidráulica, com piso em cerâmica, possuindo uma sala de jantar, quarto quartos, com três banheiros internos na casa e dois externos. Avaliada em R\$ 57,000,00 (cinquenta e sete mil



reais).



3. Uma caixa d'água de cinco mil litros, fabricada em fibra de vidro, suspensa por estrutura em madeira. Avaliada em R\$ 2.800,00 (Dois mil e oitocentos reais).







ESTADO DO AMAZONAS – PODER JUDICIÁRIO  
VARA ÚNICA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO  
FÓRUM DE JUSTIÇA DESBARGADORA. NAYDE VASCONCELLOS

4. Um curral coberto, tipo avarandada, construída em madeira, em péssimo estado de conservação, coberta com telhas brasilt tipo ondinha, com piso em concreto, com aproximadamente onze cochos em concreto de tamanho estimado de cinco metros, cinco baias para cavalos, com compartimento superior de três cômodos destinado como depósito de materiais. Avaliado em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).



5. Um galinheiro coberto, com conservação precária. Avaliado em R\$ 2500,00 (dois mil e quinhentos reais).



6. Uma churrasqueira feita em tijolos, coberta com telha brasilt, tipo ondinha, avaliado em R\$ 700,00 (setecentos reais). Um forno construído em tijolos indicado para pizzas. Avaliado em R\$ 500,00 (quinhentos reais).



Por fim, esclarece-se que não houve a localização de semoventes na Fazenda Santa Fé.



## DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Segundo pesquisa local, a partir das informações obtidas com oficiais de cartório de registro de imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto, com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, conforme a finalidade da avaliação, analisamos o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

Convém descrever o mercado no contexto em que o imóvel avaliando encontra-se, apresentando suas peculiaridades, influências e tendências.

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto e dados de mercado, no qual diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o tratamento de dados de mercado denominado "por fatores" ou convencionalmente chamado de "homogeneização", através da qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerado, neste caso, semelhante ao imóvel avaliando.

De maneira geral, pode-se concluir que o imóvel em geral possui regular liquidez no mercado imobiliário, devido principalmente a sua localização está próxima da Rodovia Federal BR-174. Contudo, pela grande distância do imóvel do perímetro urbano do Município de Presidente Figueiredo e pelo fato do imóvel se encontrar sem os cuidados necessários, é fator que não faz o imóvel possuir alta liquidez no mercado imobiliário.

**VALOR DE MERCADO:** Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência com avaliações recentes, pode-se definir que o valor médio do imóvel avaliado é de **R\$ 852,550,00 (oitocentos e cinquenta e dois mil e quinhentos e cinquenta reais)**, aliado com as benfeitorias indicadas, o valor do imóvel acresce mais **R\$ 191.500,00 (cento e noventa e um mil e quinhentos reais)**, totalizando: **R\$ 1.044.500 (um milhão, quarenta e quatro mil e quinhentos reais)** ressaltando que os valores expressos foram obtidos em concordância com a liquidez do





ESTADO DO AMAZONAS – PODER JUDICIÁRIO  
VARA ÚNICA DA COMARCA DE PRESIDENTE FIGUEIREDO  
FÓRUM DE JUSTIÇA DESBARGADORA. NAYDE VASCONCELLOS

mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Presidente Figueiredo/AM, 08 de dezembro de 2020.

**JOSÉ DEODORO DE MENDONÇA LIMA**  
Oficial de Justiça Avaliador

