

ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE APUÍ/AM
AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
RURAL

AUTOS PROJUDI nº 0000253-86.2020.8.04.2301

AUTOS (deprecante) nº 0022302-51.2011.8.22.0001

Classe : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

Requerente: ATLANTA LOCADORA DE VEICULOS LTDA - CNPJ:
10.942.976/0001-37

Advogado do(a) EXEQUENTE: FLAVIO PINHO FERREIRA - RO1816

Requerido: HILCE PINHO ASSIS CPF: 629.979.552-20

Ao(s) 13 de novembro de 2020, nesta cidade e Comarca de Apuí, mais precisamente no km 80 da Br 230, sentido Apuí para Humaitá, em cumprimento ao mandado nº 253-86.2020 do(a) MM. Juiz(a) de Direito da Comarca de Apuí, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0022302-51.2011.8.22.0001, que ATLANTA LOCADORA DE VEICULOS LTDA move a HILCE PINHO ASSIS e observadas as formalidades legais, procedi à avaliação em bem(ns) da executada, conforme local e descrição a seguir:

Local da diligência: Terreno Rural, às margens da Br 230, Km 80 sentido Apuí – Humaitá, denominada FAZENDA SILVES, com uma área total de mil duzentos e oitenta e quatro hectares (1.284,9 hectares), limitando-se ao NORTE, com a margem direita da BR230 Transamazônica; a LESTE, com terras de Cristian Mendes da Silva; ao SUL com terras da União; e a OESTE, com terras de Hilton Pinho Assis, registrado no LIVRO 2-d/4 de Registro Geral, fls153, matrícula nº 82, de 14 de novembro de 2018.

DESCRIÇÃO OFICIAL DO IMÓVEL RURAL – com uma área total de mil duzentos e oitenta e quatro hectares (1.284,9 hectares)

FORMATO: RETANGULARES.

TOPOGRAFIA: ACRIVES E DECLIVES

SUPERFÍCIE: SECO



SITUAÇÃO DO IMÓVEL: DESOCUPADO, COM ASPECTO DE ABANDONO, SEM UTILIZAÇÃO.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica dos imóveis avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, a fim de instruir o processo de execução em cumprimento de sentença.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

A região rural na proximidades da Br 230 no Km 80, no município de Apuí/AM é caracterizada principalmente por propriedades rurais ligadas a produção familiar com exploração de pastagem e gado, fruto do projeto de assentamento do INCRA. A localidade ainda não dispõe de acesso pavimentado, sendo que o único acesso é pela Rodovia Transamazônica, o qual fica praticamente intransitável no período chuvoso. Toda a localidade vem sofrendo com o crescimento agrícola desenfreado, com grande migração de pessoas sobretudo do Estado de Rondônia, o que vem causando graves problemas ambientais e conflito pela posse da terra.

VALOR DOS TERRENOS RURAIS – A avaliação da propriedade restou prejudicada em virtude da ausência de dados oficiais do preço praticado no mercado, porém segundo informações coletadas tanto com funcionários do Incra como de moradores da Região, bem como tendo como fundamento no Relatório de Análises de Terras do Sul Amazonense, elaborado pelo Incra em fevereiro de 2016, o preço do Hectare na localidade pode variar de **R\$ 605,47 a R\$ 819,17**, a depender se há pastos, a presença de Multas com a Receita Federal e Ibama, se possui georeferenciamento, se o imóvel possui escritura registrada no Cartório de Imóveis, se há fonte de água e acesso viário. Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno R\$/ha (1 ha = 10.000 m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Considerando que identificamos a existência de floresta praticamente intacta, a existência de abundante fonte de água próxima ao terreno – RIO JATUARANA, a proximidade da rede de energia elétrica, ausência de multa do IBAMA e ausência de georeferenciamento, após tratamento dos dados, obteve-se os seguintes VALORES UNITÁRIOS para os terrenos:

VALOR UNITÁRIO TERRENO COM FLORESTA INTACTA BOA PARA PASTO = R\$ 712,32/ha

Para a determinação do valor de cada lote aplicaremos a fórmula abaixo:

VALOR TERRENO = VALOR UNITÁRIO * ÁREA

Sendo:

VALOR TERRENO → Valor do terreno

VALOR UNITÁRIO → Valor unitário de terreno

ÁREA → Área total registrada de terreno

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

VALOR LOTE = R\$ 712,32/ha * 1.284,9 ha

VALOR LOTE = R\$ 918.821,56

CONCLUSÃO:

Avalio o terreno rural em R\$ 918.821,56 (novecentos e dezoito mil, oitocentos e vinte e um reais e cinquenta e seis centavos). A avaliação foi baseada em valores de imóveis da mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte de pesquisa informações do Incra.

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.


RONIGLEY MENDONÇA
Oficial de Justiça Avaliador



DADOS DO INCRA

Tabela 6. Planilha de Preços Referenciais –PPR para VTI/ha do MRT – Sul Amazonense.

MRT – SUL AMAZONENSE (VTI/ha)				
TIPOLOGIAS	Nº ELEMENTOS	MÉDIA VTI/ha (R\$)	LIMITE INFERIOR (15%)	LIMITE SUPERIOR (15%)
TODAS AS TIPOLOGIAS				
MRT – Sul Amazonense	23	R\$ 833,07	R\$ 708,11	R\$ 958,03
1º nível categórico				
Floresta	4	R\$ 712,32	R\$ 605,47	R\$ 819,17
Agricultura	4	R\$ 886,36	R\$ 753,41	R\$ 1.019,32
Pecuária	14	R\$ 897,13	R\$ 762,56	R\$ 1.031,70
2º nível categórico				
Floresta em Estágio inicial de Regeneração	4	R\$ 712,32	R\$ 605,47	R\$ 819,17
Agricultura Subsistência	4	R\$ 886,36	R\$ 753,41	R\$ 1.019,32
Pecuária (Pastagem de baixo suporte)	14	R\$ 897,13	R\$ 762,56	R\$ 1.031,70
3º nível categórico				
Agricultura Subsistência (Humaitá)	3	R\$ 886,36	R\$ 753,41	R\$ 1.019,32
Pecuária (Pastagem de baixo suporte) Boca do Acre	3	R\$ 836,13	R\$ 710,71	R\$ 961,55
Pecuária (Pastagem de baixo suporte) Careiro	5	R\$ 823,81	R\$ 700,24	R\$ 947,38

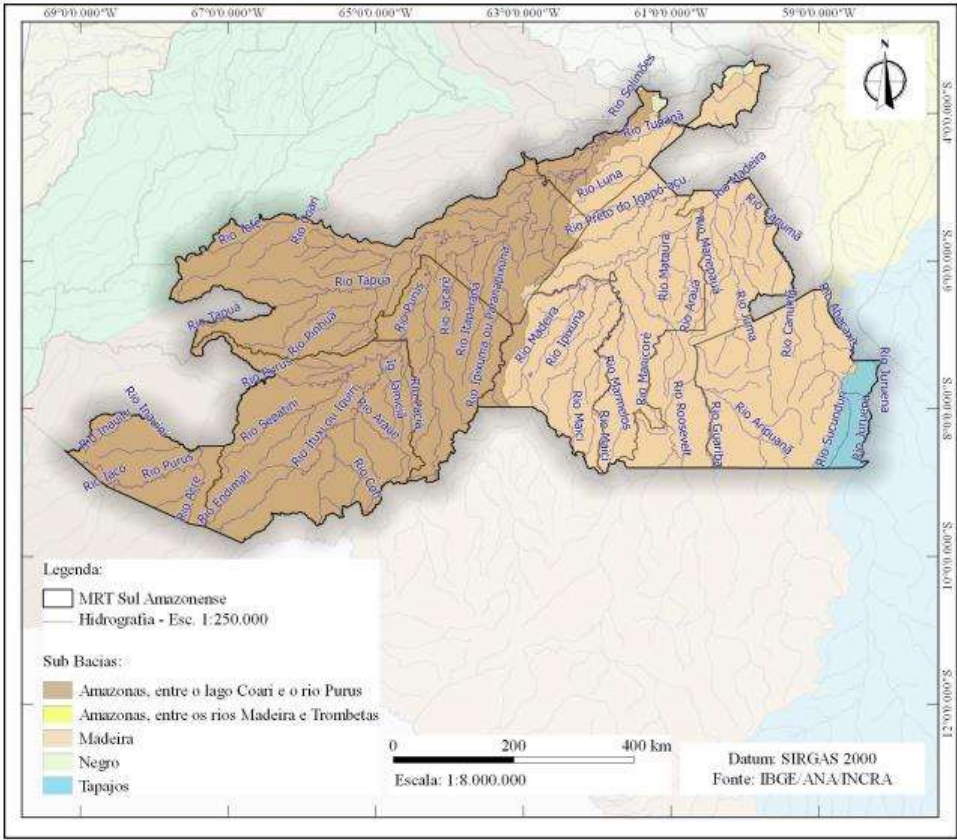


Figura 3. Mapa de hidrografia do MRT Sul Amazonense.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINHO FERREIRA e AMAZONAS TRIBUNAL DE JUSTICA. Protocolado em 12/11/2024 às 10:31:17, sob o número PWEB24608847260. Para conferir o original, acesse o site www.tjam.jus.br, informe o processo 0563086-57.2024.8.04.0001 e o código 90TF4HEX.

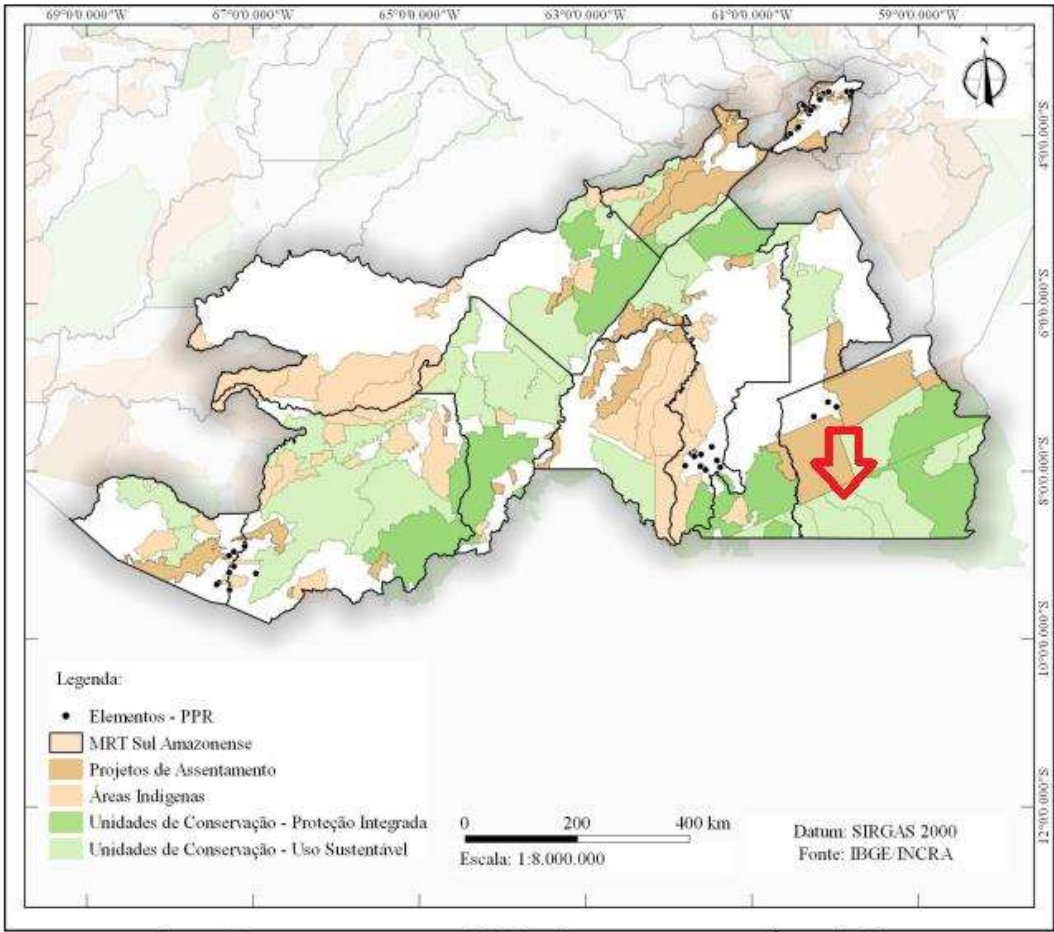
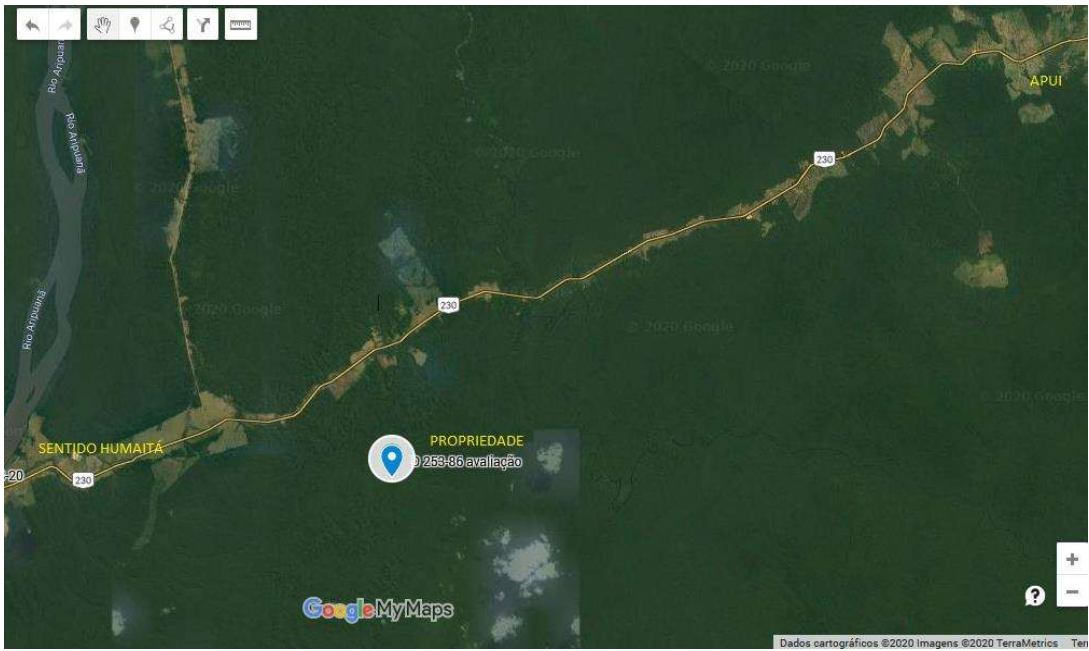


Figura 4. Projetos de Assentamento, Unidades de Conservação e Áreas indígenas no MRT Sul Amazonense.

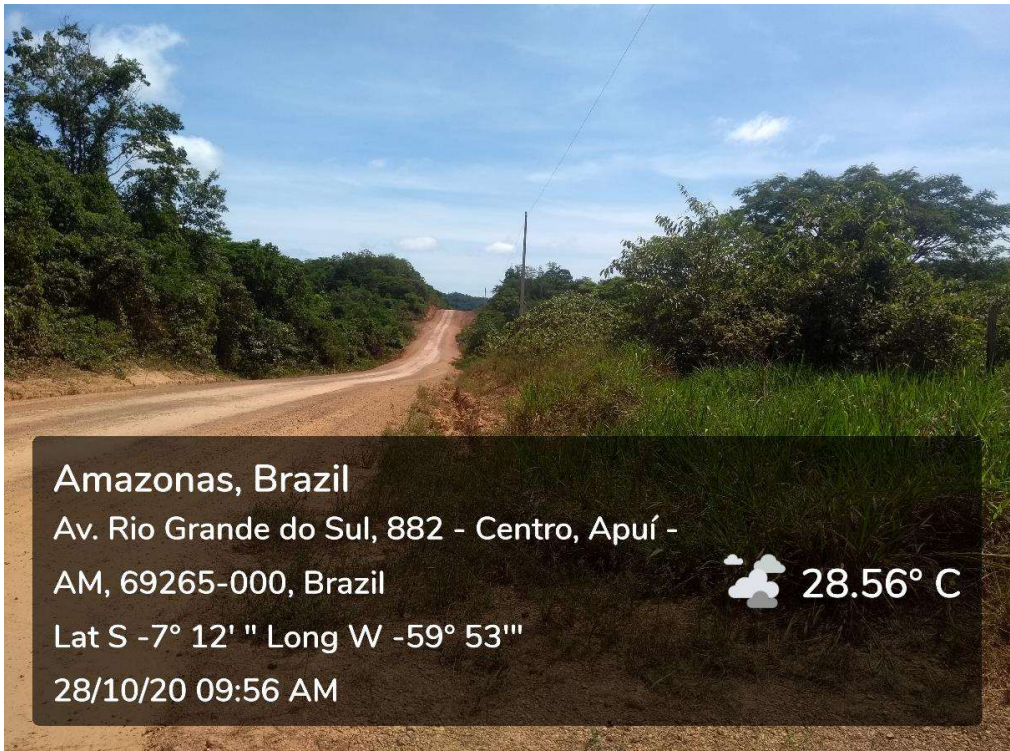


[Assinatura manuscrita]

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISÃO DA ENTRADA DO IMÓVEL



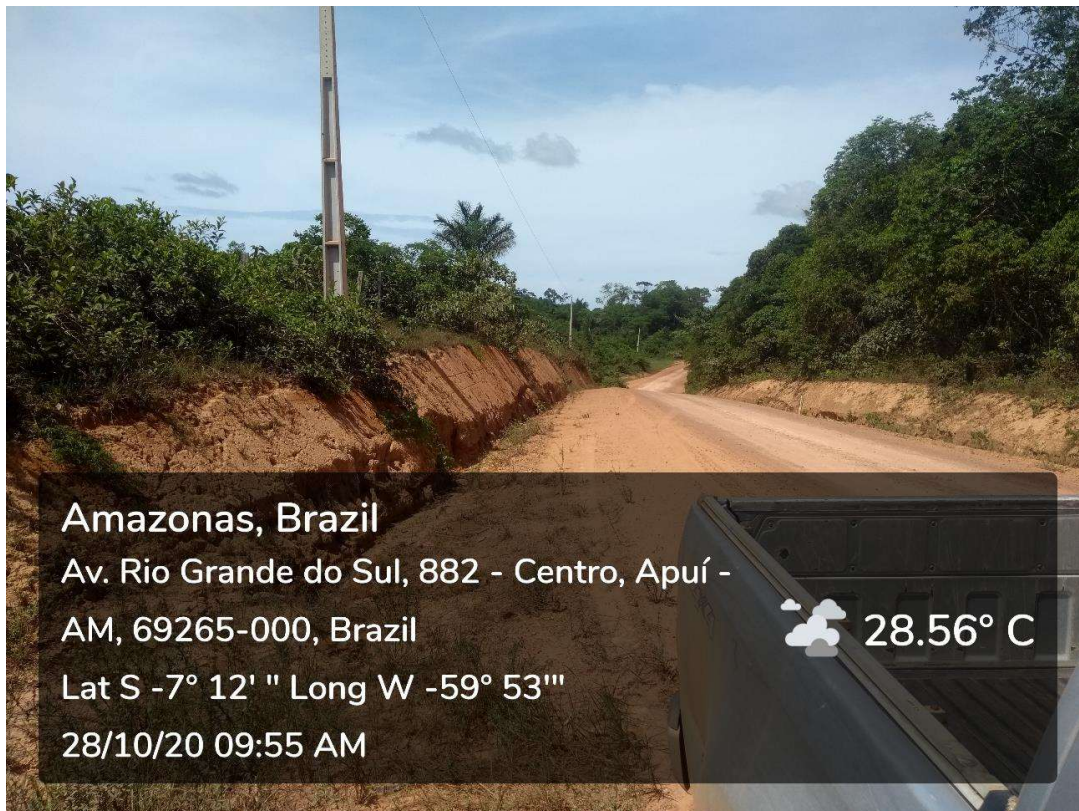
BR 230 TRANSAMAZÔNICA SENTIDO APUÍ – DISTANCIA 80 KM

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINHO FERREIRA e AMAZONAS TRIBUNAL DE JUSTICA. Protocolado em 12/11/2024 às 10:31:17, sob o número PWEB24608847260. Para conferir o original, acesse o site www.tjam.jus.br, informe o processo 0563086-57.2024.8.04.0001 e o código 90TF4HEX.

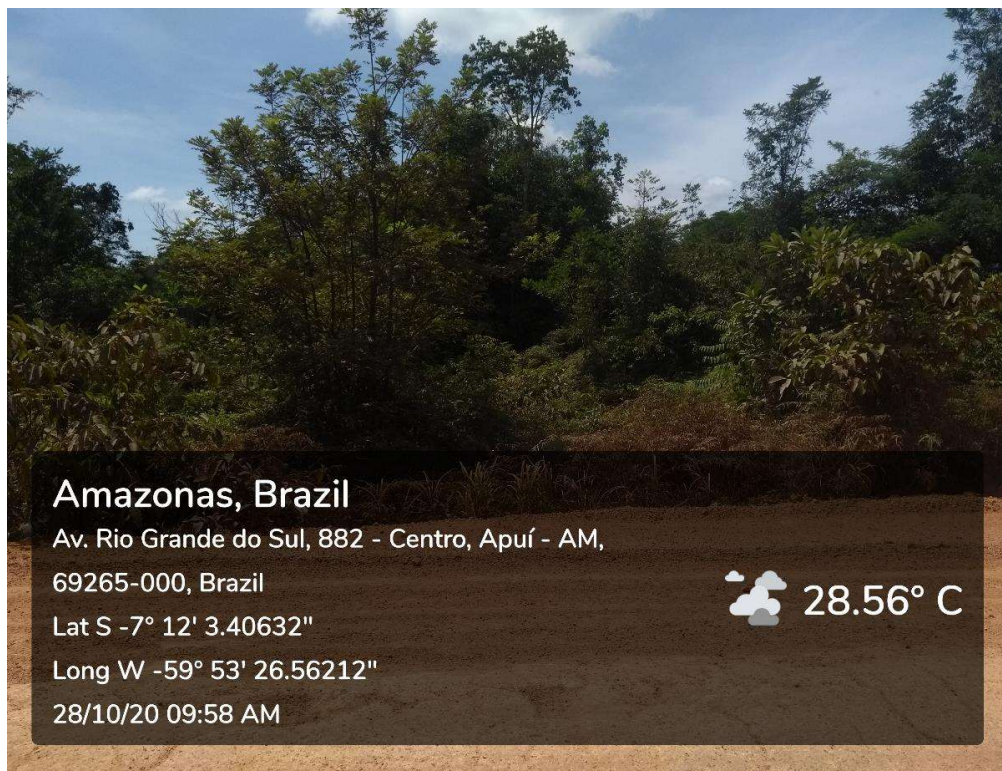
Documento assinado digitalmente - TJAM
Validação deste em <https://projudi.tjam.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZSF NL7RQ N2ZTP MJBVU



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINHO FERREIRA e AMAZONAS TRIBUNAL DE JUSTICA. Protocolado em 12/11/2024 às 10:31:17, sob o número PWEB24608847260. Para conferir o original, acesse o site www.tjam.jus.br, informe o processo 0563086-57.2024.8.04.0001 e o código 90TF4HEX.



**BR 230 – TRANSAMAZÔNICA – SENTIDO HUMAITÁ E COMUNIDADE DO
MATÁ MATÁ (APROXIMADAMENTE 30 KM)**



VISÃO NORTE DO IMÓVEL

