

ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE TUNTUM

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 28 dias do mês de setembro de 2023, no Município de Tuntum, Estado do Maranhão, diligenciei eu Oficiala de Justiça infra-assinado, a fim de cumprir Mandado de Avaliação, expedido por este Juízo e extraído dos autos da ação de Execução, nº7412008, em que é exeqüente **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A** e executado **FRANCISCO DE ASSIS MENDES PASCOAL**.

OBJETOS DA AVALIAÇÃO

* Uma gleba de terras denominada 1- **FAZENDA CAJUEIRO**, localizada neste município de Tuntum, Estado do Maranhão, com 170.56.250ha; confrontações: do M (0) ao M (1) medindo-se 650m; limitando-se com estrada do Baixão Grande; do M (1) ao M (2) medindo-se com estrada do Baixão Grande; do M (1) ao M (2) medindo-se 850m; do M (2) ao M (3) medindo-se 680m; do M (3) ao M (4) medindo-se 900m, estes lados limitando-se com terras de Ademar Boeiro; do M (6) ao M (0) medindo-se 1.630m limitando-se com terras de Louro Costa. Benfeitorias: 1,5 quilômetros de cerca de arame farpado com 04 fios. Título de Domínio: EPCV; Registro nº 2696, fls. 186, Livro 2-J, Cartório do 1º Ofício desta Comarca de Tuntum/MA,

LOCALIZAÇÃO E ACESSO

A Fazenda, objeto da avaliação, está localizada no Município de Tuntum, ficando há aproximadamente 90 km da cidade, sendo que seu acesso se dá por uma estrada carroçal que liga a referida cidade ao Povoado estando a estrada atualmente em bom estado de tráfego.

AVALIANDO

Fazenda com estrutura mínima, dispõe de nenhum item de conservação ou de melhoria, restando somente terras nuas, Fazenda com estrutura mínima, sendo a fazenda localizada numa área considerada boa para quem deseja trabalhá-la e cultivá-la, o que atualmente não está



sendo feito, porém de bom acesso até o povoado, uma vez que a estrada carroçal está em bom estado.

Assim, teremos como base de avaliação a unidade de hectare, acrescido do conjunto de benfeitorias, devendo para tanto alguns aspectos serem considerados para definição do valor final dos bens, como localização das glebas incluindo meios de acesso. Nesse sentido, o valor isolado das benfeitorias será o de custo no mercado, podendo sofrer alterações de acordo o valor atribuído à unidade de hectare.

Sobre o valor da unidade de hectare, é de fácil comprovação a variação de preço de estado para estado da federação, de região para região em cada estado, de município para município e até mesmo variação em diferentes regiões do mesmo município, sendo esse o caso do município de Tuntum, observando sua considerável área territorial de 3.573,041 km², variação essa por força de diferença de solo, relevo, acessibilidade, proximidade de zona habitada e até mesmo de influência dos municípios limítrofes, a exemplo de São Domingos do Maranhão, Presidente Dutra, Barra do Corda e Santa Filomena do Maranhão.

Assim, não vejo parâmetro de avaliação mais verdadeiro do que a utilização de informações de negociações de propriedade rural em determinada região do município, onde juntos, vendedor e comprador acharam justo certo valor.

Considerando as benfeitorias existentes na área acima descrita, bem como sua localização, próxima à sede do Município, considerando ainda outras avaliações realizadas nesta Comarca, bem com valores praticados em recentes negociações avalio a unidade de hectare em **R\$ 5.000,00 (oito mil reais)**, perfazendo assim, a quantia de **R\$ 852.281,25 (oitocentos e cinquenta e dois mil, duzentos e oitenta e um reais e vinte e cinco centavos)**.

É o que o foi avaliado.

MARIA ROSEANE MOREIRA DOS SANTOS DOURADO
Oficiala de Justiça Avaliadora



ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

CORREÇÃO
MONETÁRIA(MM/AAAA)

Termo
Inicial:

09/2023

Termo
Final:

08/2024

PRINCIPAL(moeda da
época)

Valor
Principal:

852.281,25

ACESSÓRIOS (%)

Juros(mês-
%):

Multa(%):

Advogado(%):

PRINCIPAL ATUALIZADO: R\$ 883.882 ,
56

JUROS: R\$ 0 , 00

MULTA: R\$ 0 , 00

ADVOGADO: R\$ 0 , 00

TOTAL: R\$ 883.882 , 56

Aviso: Calculo realiza

Consultar