



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DA BAHIA
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE BARREIRAS

PROCESSO: 0004119-48.2005.4.01.3303

CLASSE: EXECUÇÃO FISCAL (1116)

EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)

**EXECUTADO: CAFE FAFA INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS
LTDA - EPP**

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 14 dias do mês maio de 2024, na zona rural de Santa Rita de Cássia, no cumprimento do mandado judicial expedido nos autos acima identificados, procedi a **reavaliação** do bem a seguir descrito:

Um imóvel rural denominado Fazenda Irapuá, no lugar TABOCAL, com área total de 1.876,00 ha, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da cidade de Santa Rita de Cássia, sob a matrícula nº 2372 de 18 de março de 1983.

Vistoria

Trata-se de uma área coberta predominantemente com vegetação nativa (cerrado).

Foi constatado que o imóvel tem quatro posseiros em seu interior.

O primeiro deles, o senhor Josafá Marinho Guedes (conhecido por Zé CURICA) ocupa 120 hectares, segundo ele, há 15 anos, todo ele cercado, com cinco fios de arames lisos, e estacas de aroeira. No interior dos 120 hectares, existem três barragens com 150 horas de trator de esteira; um curral com aproximadamente 100 metros quadrados, feito em madeira; os 120 hectares estão todos desmatados, cobertos por capim ANDROPOL/BRAQUIARA E MOMBAÇA; e uma casa feita de tijolo de barro.

O segundo posseiro é o senhor Oscar Raimundo da Silva que ocupa aproximadamente 20 hectares, há mais de 50 anos, cercado com cinco fios de arames lisos e estaca de aroeira, uma pequena casa no interior e utilizados para agricultura de subsistência.



O terceiro possessor é o senhor Arinaldo de Oscar que ocupa aproximadamente 20 hectares, há mais de 20 anos, cercado com cinco fios de arames lisos e estaca de aroeira, uma pequena casa no interior e utilizados para agricultura de subsistência.

A quarta posseira é a senhora Valdete de Oscar que ocupa aproximadamente 20 hectares, há mais de 20 anos, cercado com cinco fios de arames lisos e estaca de aroeira, uma pequena casa no interior e utilizados para agricultura de subsistência.

Segundo os ocupantes, todo o imóvel é aproveitável para agricultura e pecuária.

Restou apurado também que a região onde o imóvel, ora reavaliado se encontra, tem bons índices pluviométricos.

A parte de área que não está ocupada é toda coberta por vegetação de cerrado com algumas estradas passando por seu interior dando acesso a outras propriedades.

O solo aparenta ser de boa qualidade para a agricultura e pecuária.

O relevo tem pouca declividade.

A fazenda Irapuá está a aproximadamente 25 km do centro da cidade, com estrada de chão em cascalho.

Pesquisa de preço no mercado de imóveis rurais

No site de vendas OLX existem imóveis rurais à venda na cidade de Santa Rita de Cássia.

Uma das opções encontradas, com tamanho de 13.300 ha, cujo valor é de R\$ 86.818,410 (oitenta e seis milhões oitocentos e dezoito mil e quatrocentos e dez reais), apresentando o hectare no valor de R\$ 6.527,70 (seis mil e quinhentos e vinte e sete reais e setenta centavos).

Fazenda 1 à venda:



Fazenda à venda, 132999811 m² por R\$ 86.818.410,00 - Zona Rural - Santa Rita de Cássia/BA

Código do anúncio: FAC292

Fazenda à venda em Santa Rita de Cássia-BA

- Fazenda com aproximadamente 13.300 hectares (2747,93 alqueires goianos)

R\$ 86.818.410

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(62) 9968-1111 Exibir telefone

Chat

As vendas são realizadas mediante depósito em nome do vendedor por conta própria com o anúncio. Saiba mais

Indicador

Grow'ing Capital Investme...

Na OLX desde março de 2024

📍 Santa Rita de Cássia

Aurelio Jose de Macedo Albuquerque



SITE VISITADO EM 18/04/2024:

https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/terrenos/fazenda-a-venda-132999811-m-por-r-86-818-410-00-zona-rural-santa-rita-de-cassia-ba-1294246791?lis=listing_1100

Outra fazenda anunciada tem tamanho de 520 ha, cujo o valor é de R\$ 5000.000,00 (cinco milhões de reais), restando o hectare no valor de R\$ 9.615,38 (nove mil seiscentos e quinze reais e trinta e oito centavos).

Fazenda 2 à venda:



Fazenda 520ha Santa Rita de Cássia Bahia

Fazenda de 520 hectares, para Pecuária e Sítio na Bahia, cidade de Santa Rita de Cássia, com 1.200m de

R\$ 5.000.000

Venda

(51) 98542-... Exibir telefone

Chat



PROFISSIONAL

Clovis E Vera Mendes

Último acesso há 25 min

Na OLX desde agosto de 2013

Santa Maria Goretti, Porto Alegre - RS

SITE VISITADO EM 18/04/2024:

https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/terrenos/fazenda-520ha-santa-rita-de-cassia-bahia-1222046278?lis=listing_1100

Questionando alguns moradores da cidade de Santa Rita de Cássia sobre o preço de terra na região da Fazenda Irapuá, restou apurado que o preço do hectare é vendido por R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) da terra nua.

Considerando o valor do hectare de cada uma das fazendas anunciadas à venda na na cidade acima, verifica-se que, a média do hectare colocado à venda é R\$ 7.047,08 (sete mil e quarenta e sete reais e oito centavos).

Hectare da fazenda 1 R\$ 9.615,38 + hectare da fazenda 2 R\$ 6.527,70 + pesquisa na cidade de Santa Rita de Cássia $5.000,00/3 = R\$ 7.047,08$.

Considerando que a Fazenda Irapuá tem quatro posseiros em seu interior e que tem mais de 90% coberta por vegetação nativa sem benfeitorias, deprecio o valor médio acima em 20%, obtido como valor do hectare R\$ 5.637,67 (cinco mil seiscentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos).

Critérios utilizados para reavaliação



Comparação direta com outros imóveis à venda semelhantes ao reavaliado, cujas informações ou dados de mercado foram obtidos mediante pesquisa em sites e pesquisa com moradores da cidade onde o imóvel é localizado.

ITENS DE ANÁLISE

Localização, capacidade de expansão, valorização, tamanho do imóvel, infraestrutura do local, benfeitorias e possibilidade de exploração.

REAVALIAÇÃO

Valor da terra sem benfeitorias 1876 hectares x R\$ 5.637,67 = R\$ 10.576.268,92 (dez milhões quinhentos e setenta e seis mil duzentos e sessenta e oito reais e noventa e dois centavos).

Valor das benfeitorias

1 – 120 vinte hectares de cobertos por capim R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais);

2 – três barragens com 150 horas de trator, cada hora no valor de R\$ 400,00, totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

3 – cerca com cinco fios e estaca de aroeira em 120 hectares, R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais);

Reavalio o imóvel em R\$ 11.476.268,92 (onze milhões quatrocentos e setenta e seis mil duzentos e sessenta e oito reais e noventa e dois centavos).

Barreiras, 16 de maio de 2024.


AURÉLIO JOSÉ DE MACEDO ALBUQUERQUE
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula ba2000988



