Processo nº 0100956-56.2018.8.20.0100

ID do documento: 147575163

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
RIO GRANDE DO NORTE

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos dezesseis dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco(16.05.2025), na cidade de Assu-RN, em cumprimento ao mandado expedido nos autos em epígrafe, decorrente da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que figura como parte exequente/autor(a) BANCO NORDESTE DO BRASIL S/A e como executado(s)/réu(s) ESPÓLIO DE JOÃO ROBERTO DA SILVA FILHO. Eu, Oficial de Justiça *in fine* assinado, observando as formalidades legais, procedi à reavaliação do(s) seguinte(s) bem(ns) imóvel(is) constante(s) no ID 66557583, a saber:

DADOS DO IMÓVEL REAVALIANDO	
Descrição/Localização/Área total/ Limites	Registro no CRI
01(UMA) PROPRIEDADE RURAL, encravada na comunidade rural denominada de "Sítio Talhado", nesse município, medindo 1(uma) área total de 18,3 hectares (equivalente a 1.830.000,00m²), tendo os seguintes limites e confrontações: ao norte, com terras de Militão Serafim da Silva, com 1.102,00m; ao sul, com terras de Hermes Fonseca de Souza, com 995,00m; ao leste, com terras de Militão Serafim, com 7,00m e ao oeste, com terras de Francisco Xavier de Medeiros, com 400,00m.	O imóvel rural em questão se encontra devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 1.559, com registro anterior nº 7548, do livro 3-T, fls. 183/4, desde 09.03.1981.

CONDIÇÕES APARENTES DO IMÓVEL

Na vistoria realizada *in loco,* pude constatar que a faixa de terra que compreende o imóvel rural em questão não possui benfeitorias em seu interior, mas compreende apenas uma vasta extensão de terra em que se predomina uma vegetação arbustiva, nativa, seca, condizente com a aridez existente nessa região, conforme se pode verificar nas imagens juntadas aos autos. A área em questão aparentemente apresenta topografia irregular. Partindo-se da área metropolitana desse município, o trajeto de ida-retorno até a comunidade de Sítio Talhado corresponde uma distância aproximada de 64 (sessenta e quatro) quilômetros. O acesso à comunidade de Sítio Talhado se verifica pela RN-016, no sentido Assu/Carnaubais, com entrada na comunidade rural denominada de Sítio Olho Dágua Piató passando pelas comunidades rurais denominadas de Sítio Banguê, Sítio Simão e por último, alcança-se a comunidade rural denominada de Sítio Talhado. Com exceção do 1º trajeto que ocorre pela RN-016, os demais trajetos são totalmente realizados por estradas carroçáveis, conforme se pode verificar pelas imagens juntadas aos autos. O acesso à energia elétrica e aos recursos hídricos são considerados precários nessa faixa de terra, sendo estes últimos disponíveis somente mediante chafarizes públicos e a perfuração de poços artesianos.

METODOLOGIA UTILIZADA PARA A SUA REAVALIAÇÃO

Na pesquisa realizada com profissionais consultados que atuam no ramo imobiliário local acerca da mensuração do valor de mercado do bem rural em questão, verificou-se que áreas rurais consideradas improdutivas próximas ao imóvel em questão tem sido atualmente utilizadas para a implantação de usinas de energia solar, um mercado econômico crescente e que apresenta grande potencial de desenvolvimento em nossa localidade, que tem sido fomentado pela presença de linhas de transmissão de energia no entorno do imóvel em questão, fato esse que lhe agrega considerável valor imobiliário.

Assim, considerando as variáveis aqui trazidas à tona, reavalio o valor do bem imóvel, objeto da presente demanda, para algo em torno de R$ 100.000,00 (cem mil reais).

NILTON GUILHERME LOPES
OFICIAL DE JUSTIÇA
MATR. 157.209-1

(documento assinado digitalmente na forma da Lei n°11.419/06)

IMAGEM 01 - SAÍDA DA RN-016 E ENTRADA DA COMUNIDADE OLHO D'AGUA DO MATO QUE VIABILIZA O ACESSO AS COMUNIDADES RURAIS DE BANGUÊ, SIMÃO E TALHADO.



IMAGEM 02 – TODO O CAMINHO PARA AS COMUNIDADES É MEDIANTE ESTRADAS CARROÇÁVEIS



IMAGEM 03 – ENTRADA DO IMÓVEL



IMAGENS 04/05 – FORAM CONSTATADOS NO INTERIOR DO IMOVEL EM QUESTÃO A PRESENÇA DE PÉS DE UMBUZEIRO.



