



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1.ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DA BAHIA
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE JEQUIÉ

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO, DEPOSITO E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº 0005725-42.2018.4.01.3308
EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL
EXECUTADO(S): NILSON ANDRADE SANTOS

Em 28 DE MAIO DE 2024, em cumprimento ao mandado judicial expedido por ordem do MM. Juiz Federal Valter Leonel Coelho Seixas nos autos acima identificados, procedi à PENHORA e à AVALIAÇÃO do(s) bem(ns) e/ou direito(s) a seguir descrito(s):

Objeto de penhora e avaliação 1: 01 (um) imóvel rural denominado "Fazenda Beira Rio", registrado na matrícula nº 8.924 no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Maracás/BA.

Descrição: área de 182,3350 ha (cento e oitenta e dois hectares, trinta e três ares e cinquenta centiares), localizada na zona rural do município de Lajedo do Tabocal/BA, tendo acesso por estrada sem pavimentação, mas em bom estado de trafegabilidade, que se liga à rodovia asfaltada BA-250, por acesso a cerca de 06 (seis) km da cidade de Lajedo do Tabocal, sendo caracterizada por grande extensão de vegetação nativa/capoeira, bem como plantações de café e maracujá, com topografia acidentada, em região que tem apresentado um razoável regime de chuvas. Segundo informações do(a) executado(a), a fazenda foi dividida em lotes entre 3,0 ha (três hectares) e 3,5 ha (três hectares e cinquenta ares) aproximadamente, sendo que parte deles foi alienada a diversas pessoas que hoje os ocupam e os cultivam, restando uma área remanescente de 47,45 ha (quarenta e sete hectares, quarenta e cinco ares), conforme mapa em anexo, fornecido pelo(a) próprio(a) executado(a). A área remanescente da fazenda está envolta por cerca feita de estacas de madeira e arame farpado não dispondo de outras benfeitorias. O acesso à fazenda dispõe do serviço de fornecimento de energia elétrica, entretanto a rede de postes não se estende a todos os lotes disponíveis. Tudo conforme relatório fotográfico em anexo.

Avaliação: Considerando o potencial produtivo do referido imóvel rural, haja vista sua topografia, condições climáticas e de solo, em conformidade com análises de corretores imobiliários e pesquisas de anúncios de vendas de imóveis rurais em sites da internet, avalio o referido imóvel em R\$ 633.230,00 (seiscentos e trinta e três mil e duzentos e trinta reais), se considerada a integralidade da área informada no registro imobiliário, de 182,3350 ha (cento e oitenta e dois hectares, trinta e três ares e cinquenta centiares), ou R\$ 164.789,00 (cento e sessenta e quatro mil e setecentos e oitenta e nove reais), se considerada a área remanescente informada pelo(a) executado(a), de 47,45 ha (quarenta e sete hectares, quarenta e cinco ares).





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1.ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DA BAHIA
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE JEQUIÉ

Objeto de penhora e avaliação 2: 01 (um) imóvel rural denominado "Fazenda Dionópolis, registrado na matrícula nº 12.251 no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Maracás/BA.

Descrição: área de 59,3661 ha (cinquenta e nove hectares, trinta e seis ares, sessenta e um centiares), localizada na zona rural do município de Lajedo do Tabocal/BA, tendo acesso pela rodovia BA-250, asfaltada, bem como por estrada sem pavimentação, mas em bom estado de trafegabilidade, que se liga diretamente à área urbana do referido município, estando a poucos quilômetros desta, caracterizada como fazenda de pecuária, com pequena extensão de pasto, possuindo também cultivos para consumo próprio, mas também com parcela de vegetação nativa/capoeira, com topografia pouco acidentada, em região que tem apresentado um razoável regime de chuvas, dispondo do serviço de fornecimento de energia elétrica. A fazenda está envolta por cerca feita de estacas de madeira e arame farpado e dispõe de: 01 (uma) sede/casa de trabalhador/gerente em alvenaria, com telhado de telhas cerâmicas e janelas e portas de madeira; 01 (um) galpão desativado; 01 (um) curral em madeira e alvenaria, com parcela coberta por telha de fibrocimento; 01 (um) espaço de piso concretado para fins de secagem de grãos, etc; 03 (três) pequenas casas anexas de trabalhador em alvenaria, com telhado de telhas cerâmicas e janelas e portas de madeira; e 01 (uma) lagoa/açude. Tudo conforme relatório fotográfico em anexo.

Avaliação: Considerando o potencial produtivo do referido imóvel rural, haja vista topografia, condições climáticas e de solo, a área de pasto trabalhada, a infraestrutura nele instalada, bem como a excelente localização do imóvel, muito próximo da área urbana e de frente para uma rodovia asfaltada, em conformidade com análises de corretores imobiliários e pesquisas de anúncios de vendas de imóveis rurais em sites da internet, avalio o referido imóvel em R\$ 312.122,00 (trezentos e doze mil e cento e vinte e dois reais).

Objeto de penhora e avaliação 3: 01 (um) imóvel urbano identificado na matrícula nº 3.416 no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Maracás/BA.

Descrição: área de terras correspondente à parcela remanescente do imóvel descrito na supracitada matrícula, descontando-se a área correspondente à residência do(a) executado(a), impenhorável em virtude da Lei nº 8.009/90, medindo, portanto, 7.510,00 m² (sete mil, quinhentos e dez metros quadrados), tendo como logradouro a Rua Rômulo Bochini, s/n, Centro, Lajedo do Tabocal/BA. O terreno se limita com a parte de trás do imóvel residencial do(a) executado(a), que foi desconsiderada na presente penhora, possui topografia relativamente acidentada, e tem como única benfeitoria a cerca de proteção feita de estacas de madeira e arame farpado, conforme fotografias em anexo.

Avaliação: Considerando a boa localização do imóvel, em região de uso residencial valorizada e muito próximo (quase fazendo esquina) ao centro comercial daquela cidade e com vista para ponto turístico que dá nome àquela, de frente para rua não pavimentada, mas com acesso aos serviços de fornecimento de água e energia elétrica, avalio o referido imóvel em R\$ 154.351,00 (cento e cinquenta e quatro mil e trezentos e cinquenta e um reais).

André Luiz F. Ferreira
[Assinatura]



Fazenda Beira Rio (Mat. 8.924)

Área total de 182,3350 ha (cento e oitenta e dois hectares, trinta e três ares e cinquenta centiares)

Capoeira, plantações de café e maracujá, cercas e acesso por estrada de terra:

















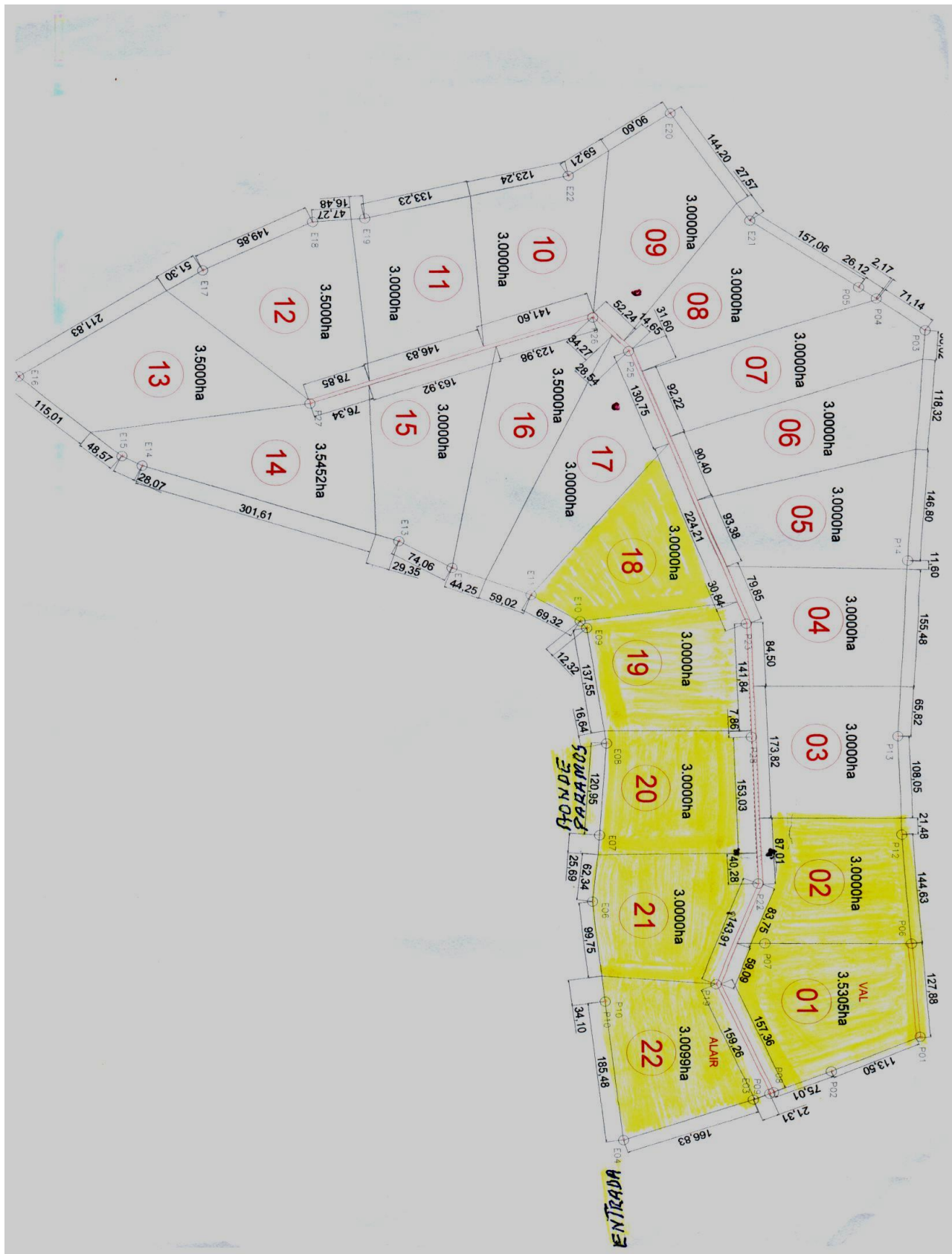
Ocupações de terceiros (áreas que o executado afirma ter alienado):





Mapa de lotes:

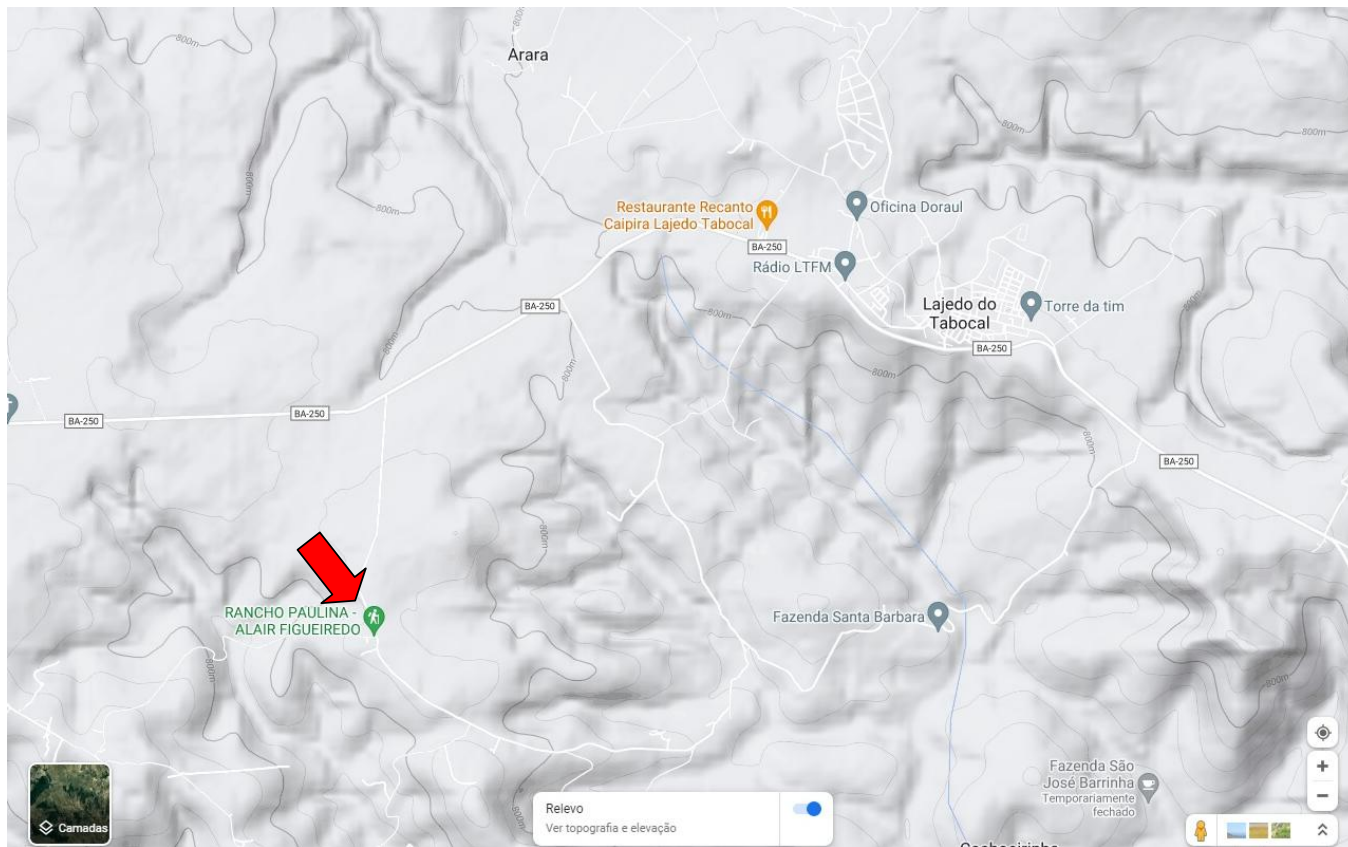
■ Vendidos □ Remanescentes



Área remanescente de 47,45 ha (quarenta e sete hectares, quarenta e cinco ares)



Localização aproximada – fotografia de satélite (Google Maps):



Fazenda Dionópolis (Mat. 12.251)

Área total de 59,3661 ha (cinquenta e nove hectares, trinta e seis ares, sessenta e um centiares)

Limite com rodovia asfaltada, pasto e postes de energia elétrica:







Outro ângulo - Vista da parte alta para a rodovia asfaltada:





Área plantada e estrada de circulação interna:



Pasto e cerca:



Curral:



Lagoa:



Galpão e secador:





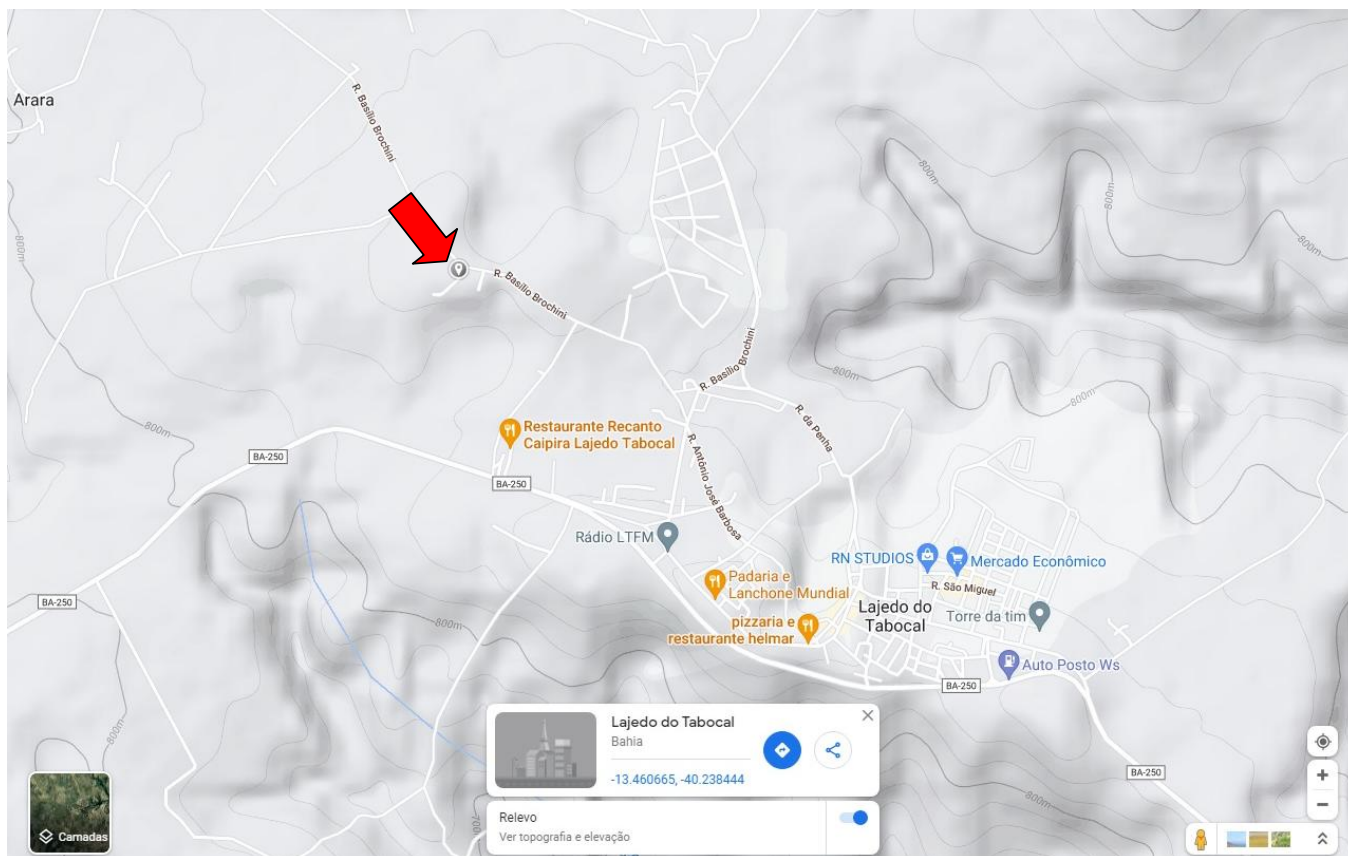
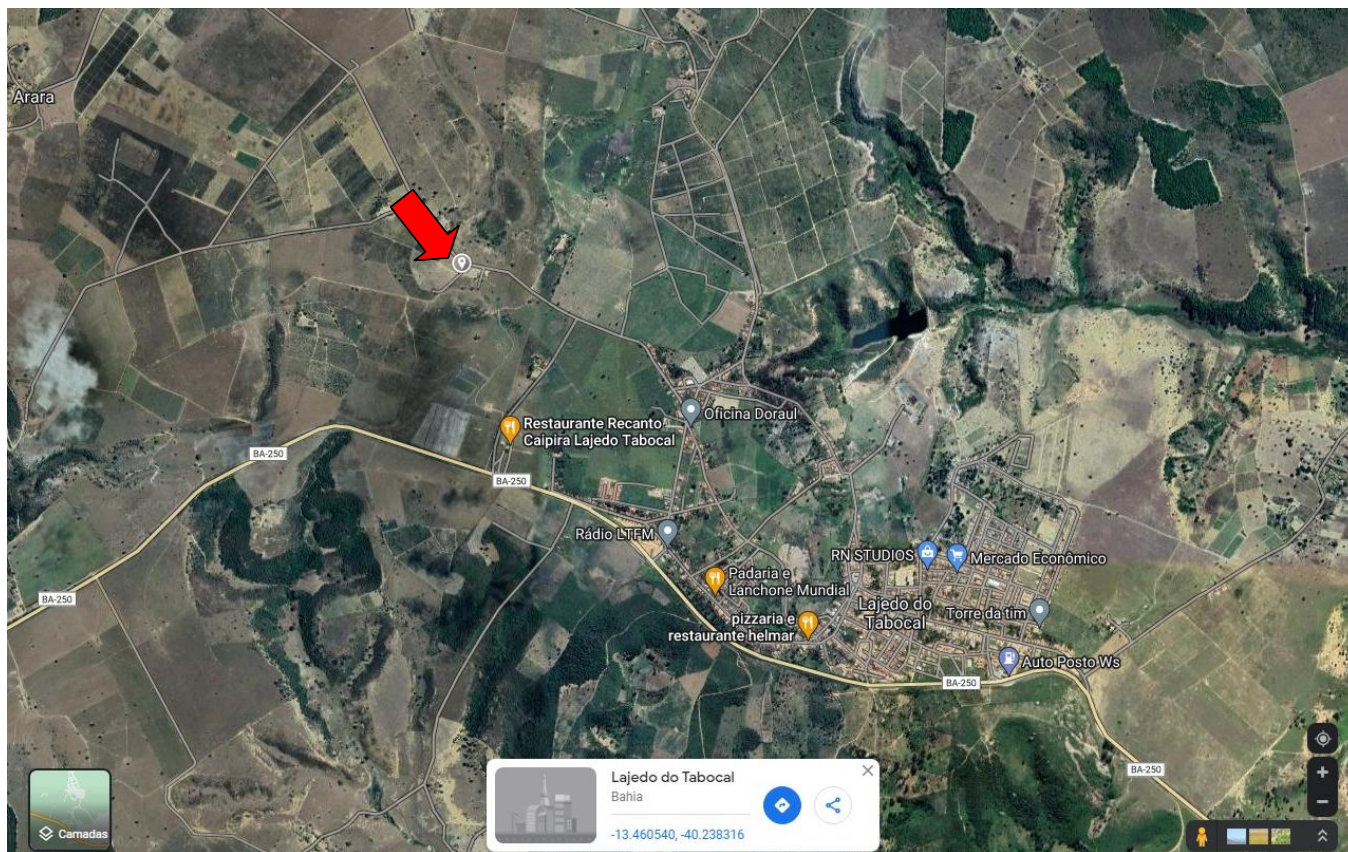
Sede:



Casas anexas:



Localização aproximada – fotografia de satélite (Google Maps):



Área de terra (Mat. 3.416)

Área total de 7.510,00 m² (sete mil, quinhentos e dez metros quadrados)

Limite com muro da residência do(a) executado(a):



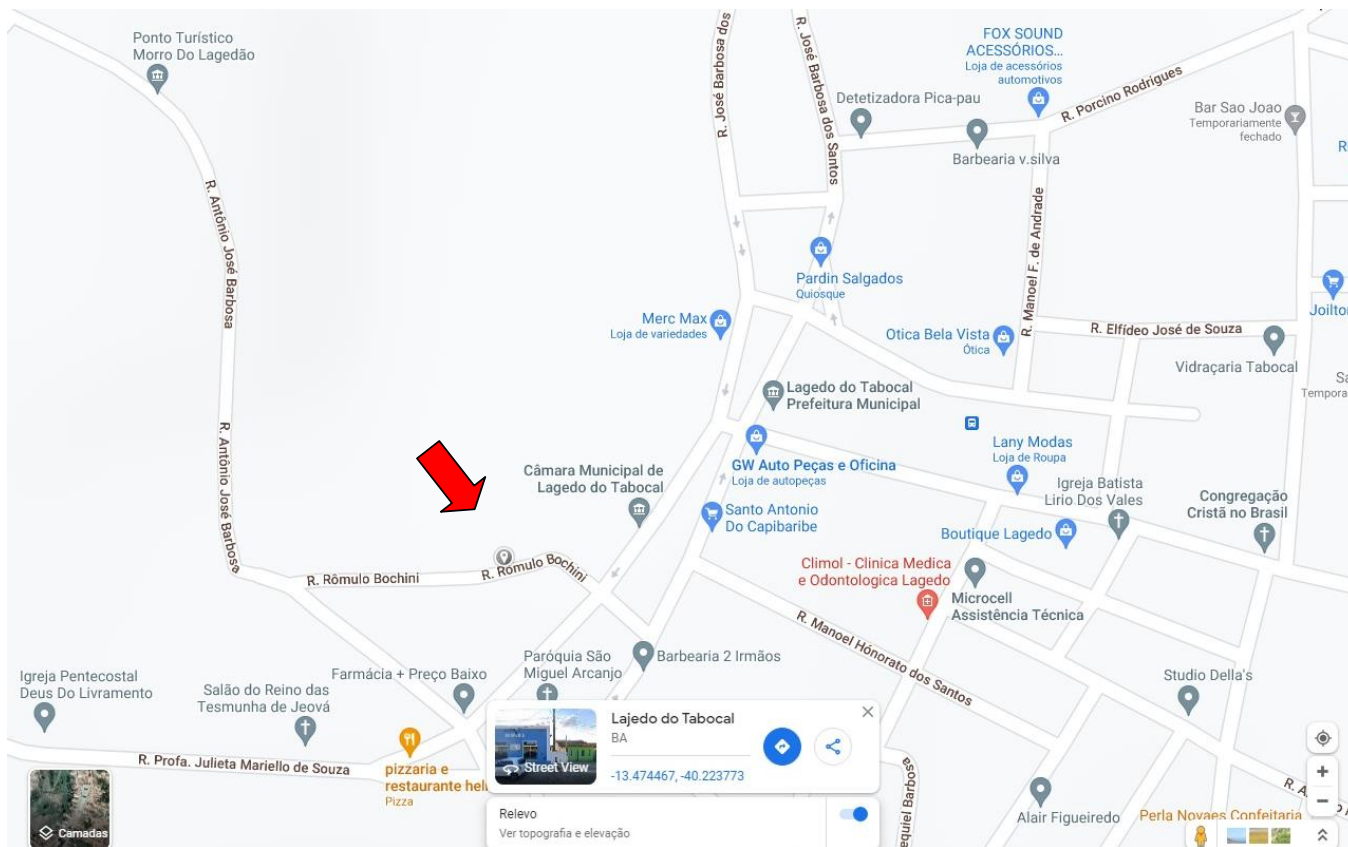
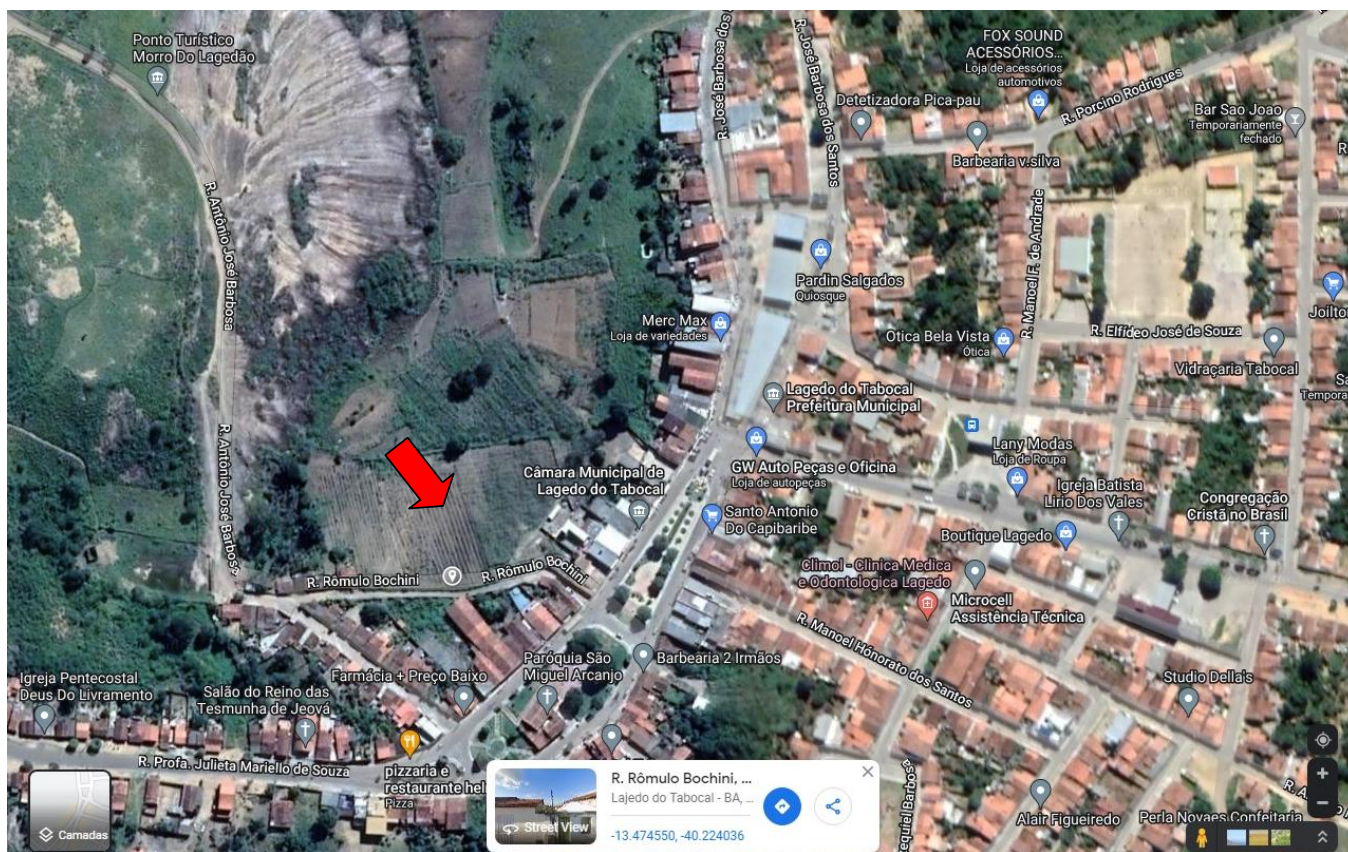
Cerca e área não edificada do terreno:



Fotografias aéreas do terreno:

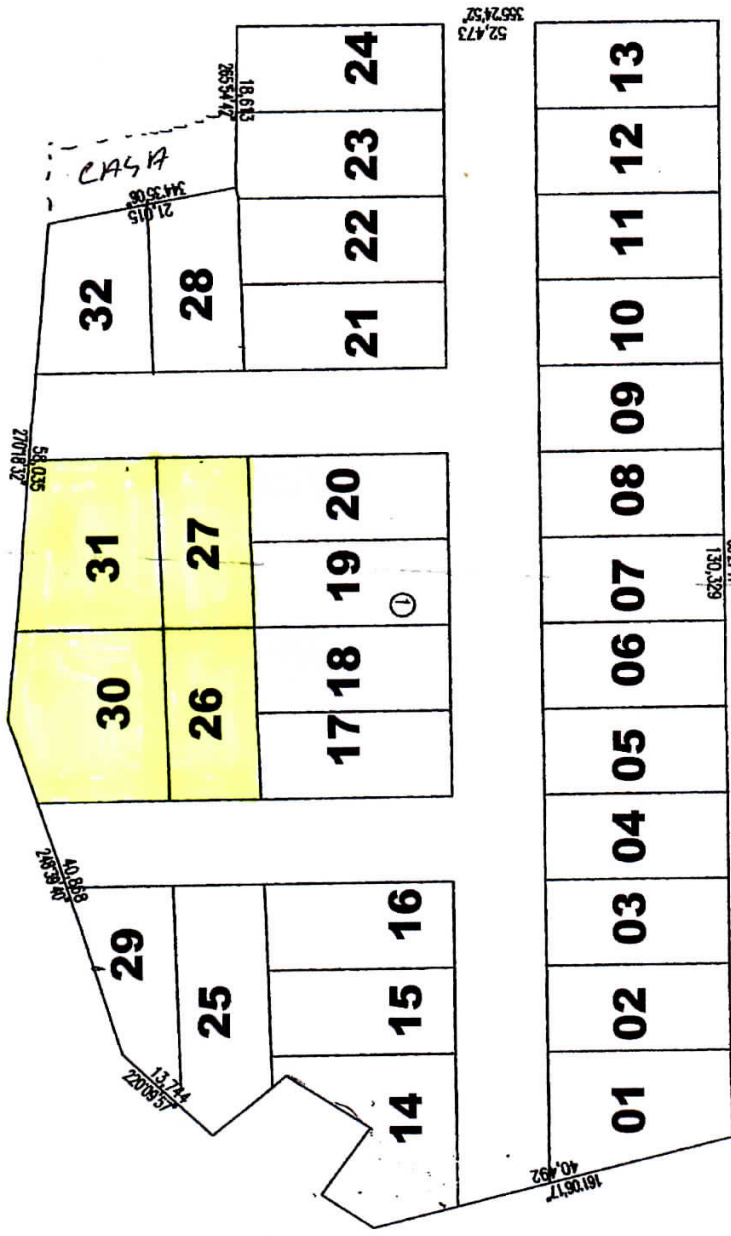


Localização – fotografia de satélite (Google Maps):



LOTEAMENTO: **MIRANTE DO LAGEDO**
 PROP: **NILSON ANDRADE SANTOS**

Etíopeo	Estíopeo	Azímite	Distância
9	210,657	210,657	6,897
10	200,657	200,657	9,498
11	210,657	210,657	11,079
12	130,727	130,727	10,699



E = 387588,60
 N = 8510128,72



LEGENDA

ÁREA (M ²)	QUADRA	LOTE	ÁREA (M ²)
256,03	03	01	208,88
200,00		02	211,12
200,00		03	213,37
200,00		04	215,61
200,00		05	200,05
200,00		06	200,00
200,00		07	323,80
200,00		08	298,13
200,00	04	01	221,47
200,00		02	223,50
200,00		03	226,52
200,00		04	225,26
200,00		05	203,02
200,00		06	215,05
63,62			
99,58			
67,27			
43,26			
93,14			
			ÁREA (M ²)

