



PROCESSO 0000575-10.2021.5.13.0026

MANDADO DE PENHORA DE BEM IMÓVEL

EXECUTADO: CONVAL CONSTRUTORA VALDECIR AMORIM LTDA

AUTO DE AVALIAÇÃO E PENHORA

Na quinta-feira, 8 de setembro de 2022, às 10h00, procedi à AVALIAÇÃO e PENHORA do bem imóvel abaixo descrito:

UMA FAIXA DE TERRAS PRÓPRIAS PARA INDÚSTRIA, COM ÁREA DE 14.289.50M², COMPREENDENDO OS LOTES NÚMEROS, 10 E 11 DA QUADRA "L", LOCALIZADA NO DISTRITO INDUSTRIAL DE JOÃO PESSOA. IMÓVEL REGISTRADO SOB A MATRÍCULA 57670 NO SERVIÇO NOTORIAL DO 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA ZONA SUL (CARTÓRIO CARLOS ULYSSES) E CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA SOB O NÚMERO 09.098.0218.

OBS. IMPORTANTE 1: Conforme ficha cadastral do imóvel (documento anexado) obtida por este oficial de justiça junto à diretoria de geoprocessamento e cadastro urbano da Prefeitura Municipal de João Pessoa, o imóvel tem 3 frentes, com TESTADA REAL de 123,00 metros, PROFUNDIDADE de 140,00 metros e ÁREA TOTAL de 17.220,00 M². Há, portanto, uma significativa diferença da área registrada na certidão de inteiro teor, que consigna uma área de 14.289.50M² e a área registrada na ficha cadastral do imóvel junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa, que consigna uma área de 17.220,00 M², ou seja, uma diferença de 2.930,50 M². Para fins deste auto de penhora e avaliação, usarei a área registrada na Prefeitura Municipal de João Pessoa (17.220,00 M²) por ser mais atualizada.

OBS. IMPORTANTE 2: Conforme relatório fiscal (documento anexado), obtido por este oficial de justiça junto à diretoria de geoprocessamento e cadastro urbano da Prefeitura Municipal de João Pessoa, o total de débitos ativos do imóvel (IPTU e TCR) é de R\$ 239.012,28, atualizado até 15/8/2022.

No tocante a avaliação do imóvel ora penhorado, os critérios, por mim utilizados, seguem a NBR 14653-2 (avaliação de bens: imóveis urbanos), conforme itens abaixo:

1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO: industrial urbano;
2. FINALIDADE DESTA AVALIAÇÃO: arrematação judicial;
3. OBJETIVO: valor de liquidação forçada;
4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 13ª REGIÃO
Sebastião Pinheiro Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal



PROCESSO 0000575-10.2021.5.13.0026

MANDADO DE PENHORA DE BEM IMÓVEL

EXECUTADO: CONVAL CONSTRUTORA VALDECIR AMORIM LTDA

1. LOCALIZAÇÃO: a localização do imóvel é privilegiada, uma vez que se encontra na principal via de acesso ao Distrito Industrial de João Pessoa (Avenida das Indústrias). O imóvel tem 3 frentes e uma área total de 17.220,00 M².
2. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO: Conforme registro fotográfico do imóvel, que faz parte integrante deste auto de avaliação e penhora, as edificações existentes no imóvel estão em ruínas. Portanto, para fins de penhora e avaliação, será considerado o valor venal tão somente do terreno/lote de 17.220,00 M².
3. INFRAESTRUTURA URBANA DISPONÍVEL: imóvel localizado com infraestrutura urbana completa.
4. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO: Ao coletar e pesquisar informações com corretores imobiliários (imobiliária Zona Sul/Bancários) e anúncios de sites locais, imóveis semelhantes ao que se ora avalia e penhora, têm valor de mercado entre R\$ 400,00 e R\$ 500,00 o M².
5. VISTORIA: imóvel vistoriado e fotografado.
6. CONCLUSÃO: Em face da localização privilegiada do imóvel, e balizado pelos indicadores acima, avalio o M² do imóvel ora penhorado em R\$ 500,00 (quinhentos reais). Considerando, pois, que o imóvel tem 17.220,00 M², conforme atesta a ficha cadastral do imóvel junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa, o valor total da avaliação é de R\$ 8.610.000,00 (oito milhões, seiscentos e dez mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO R\$ 8.610.000,00

João Pessoa, quinta-feira, 8 de setembro de 2022.


PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 13ª REGIÃO
Sebastião Pinheiro Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal

