

## CERTIDÃO

Certifico em cumprimento ao respeitável mandado, em diligência, me dirigi ao endereço indicado e **procedi a PENHORA E AVALIAÇÃO** da parte executada o **EDIFÍCIO VICTORY'S CENTER HOTEL LTDA**. **Certifico ainda** que entreguei cópia do mandado e cópia do Auto de Penhora e Avaliação ao proprietário da parte executada o Sr. **JOSÉ VALDEREDO VICTOR**, vai anexo cópia do mandado, cópia do cartório da hipoteca, fotos do hotel e Auto de Penhora e Avaliação, ficando o executado de tudo bem ciente, exarou sua assinatura; o referido é verdade dou fé.

Guarabira-PB, 30 de agosto de 2022.

Manoel Pereira Caiana Júnior.

Oficial de Justiça Avaliador



5ª Vara Mista de Guarabira  
Rua Solon de Lucena, 55, s/n, Centro, GUARABIRA - PB - CEP: 58200-000  
GUARABIRA  
( )

Nº do processo: 0802298-84.2017.8.15.0181  
Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159)  
Assunto(s): [Cédula de Crédito Industrial]

**Mandado de Penhora e Avaliação**

A MMª. Juíza de Direito desta 5ª Vara Mista da Comarca de Guarabira/PB, Drª. KÁTIA DANIELA DE ARAÚJO, manda ao Oficial de Justiça que, proceda a **PENHORA E AVALIAÇÃO** do bem hipotecado, qual seja, o Edifício do Victory's Center Hotel Ltda, edificado num terreno próprio de nº. 1, da quadra 32, Jardim Santo Antônio, Bairro Novo, Guarabira-PB, pertinente aos autos do processo acima epígrafado, o qual encontra-se em poder do executado VICTOR'S CENTER HOTEL, LTDA - ME, com endereço acima citado. Seguem anexas cópias da petição contida no ID 53516783 e dos despachos judiciais proferido no ID 53930423 e 57906933.

GUARABIRA, em 03 de agosto de 2022.

De ordem, FRANCINEIDE ANACLETO DA COSTA GUEDES  
Técnica Judiciária

Assinado eletronicamente por: FRANCINEIDE ANACLETO DA COSTA  
GUEDES

03/08/2022 09:17:28

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 61683411



2208030917281550000058332854

 → EXECUTADO



Continuação da CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL n° 20.2010.4005.2791, emitida por VICTORS CENTER HOTEL LTDA, em 11 de novembro de 2010, no valor de R\$ 1.280.042,33 (Hum Milhão, Duzentos e Oitenta Mil e Quarenta e Dois Reais e Trinta e Três Centavos), em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A, com vencimento para 11 de novembro de 2021

caso de cobrança do crédito em processo judicial, multa correspondente a 10% (dez por cento) sobre os valores de principal e acessórios em débito.

**BEM(NS) VINCULADO(S) EM HIPOTECA - IMÓVEL(EIS):** Para segurança e garantia do pagamento desta dívida, com todos os encargos pactuados, o(s) EMITENTE/CREDITADO dá(ão) ao BANCO, em hipoteca de grau(s) abaixo indicado(s), o(s) seguinte(s) imóvel(eis) de sua propriedade, com todas as instalações e benfeitorias existentes, a saber:

EM PRIMEIRO GRAU e sem concorrência: Construído um Edifício Victor's Center Hotel Ltda num terreno próprio de n° 01 da quadra 32, encravado no Jardim Santo Antonio, à Praça Cristo Redentor, Bairro Novo na cidade de Guarabira, com térreo, primeiro, segundo e terceiro andares, que mede 44,00 metros de largura na frente, limitando-se com a Praça Cristo Redentor, 25,60 metros de comprimento do lado esquerdo, limitando-se com a Rua Ulisses de Menezes Freitas, 30,00 metros comprimento do lado direito, limitando-se com a Rua Belmira B. de Pontes e 44,00 metros de largura nos fundos, limitando-se com terreno vazio, pertencentes ao Sr. Francisco de Assis Leite Filho, totalizando 1.223,20m<sup>2</sup>, com área construída de 1.932,43m<sup>2</sup>, sendo 334,10m<sup>2</sup> do térreo, 752,05m<sup>2</sup> do primeiro andar, 658,10m<sup>2</sup> do segundo andar e 188,18m<sup>2</sup> do terceiro andar, contendo no térreo: 01 sala de recepção, 01 sala de administração, 01 almoxarifado, 01 sala de estar social, 01 bateria de sanitário masculino, 01 bateria de sanitário feminino, 08 suítes, 02 cisternas subterrâneas com acesso para bombeiros, 01 casa de máquinas para piscina e 01 central de gás; contendo no primeiro andar: 01 restaurante, 01 bateria de sanitário masculino, 01 bateria de sanitário feminino, 01 cozinha, 02 despensas, 01 área para congelamento, 02 copas, 02 depósitos, 01 bateria de sanitário masculino para funcionários, 01 bateria de sanitário feminino par funcionárias, 01 salão de jogos, 09 suítes e 01 piscina, contendo no segundo andar: 02 rouparias e 19 suítes, e no terceiro andar: 01 salão de reuniões, 01 lavabo masculino, 01 lavabo feminino, 13 suítes e 01 reservatório d'água; PROPRIETÁRIO(S); Victor's Center Hotel Ltda.; TÍTULO DE DOMÍNIO: Escritura Pública de Compra e Venda, datada em 25/11/1986, lavradas as fls. 141/142 do livro n° 128, no 2° Ofício, na Comarca e Cidade de Guarabira, Estado da Paraíba; REGISTRO IMOBILIÁRIO: R-2 da matrícula 5394, datada em 25/11/1986, as fls. 45 do livro n° 2-AF, Registro Geral, no Registro de Imóveis, na Comarca e Cidade de Guarabira, Estado da Paraíba; AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado em 09/11/2010 na importância de R\$ 1.049.640,84 (um milhão quarenta e nove mil seiscentos e quarenta reais e oitenta quatro centavos). Juntamente com as benfeitorias que serão construídas com os recursos do crédito ora contratado e/ou com recursos próprios do tomador deste crédito: Construções civis no valor de R\$ 969.204,85 (Novecentos e Sessenta e Nove Mil e Duzentos e Quatro Reais e Oitenta e Cinco Centavos).

Maria Helena Pinheiro  
TABELIA E OFICIAL 5 de 16



Assinado eletronicamente por: ANA SOFIA CAVALCANTE PINHEIRO - 18/09/2017 12:35:21

http://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=1709181234456470000009533230  
documento: 1709181234456470000009533230

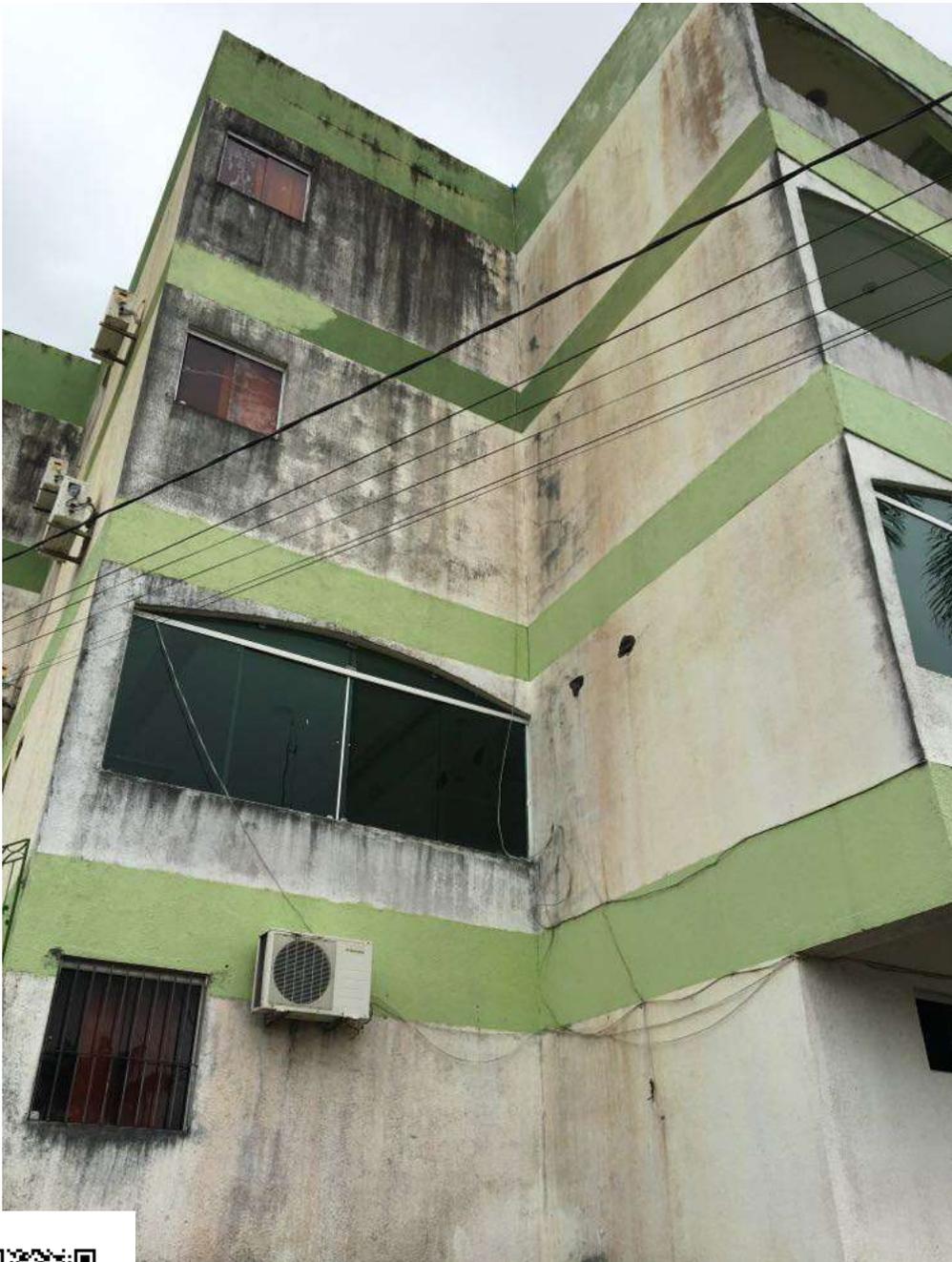
Num. 9746466 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: MANOEL PEREIRA CAIANA JUNIOR - 04/09/2022 17:20:35  
http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22090417203497300000059634656  
Número do documento: 22090417203497300000059634656

Num. 63078658 - Pág. 2

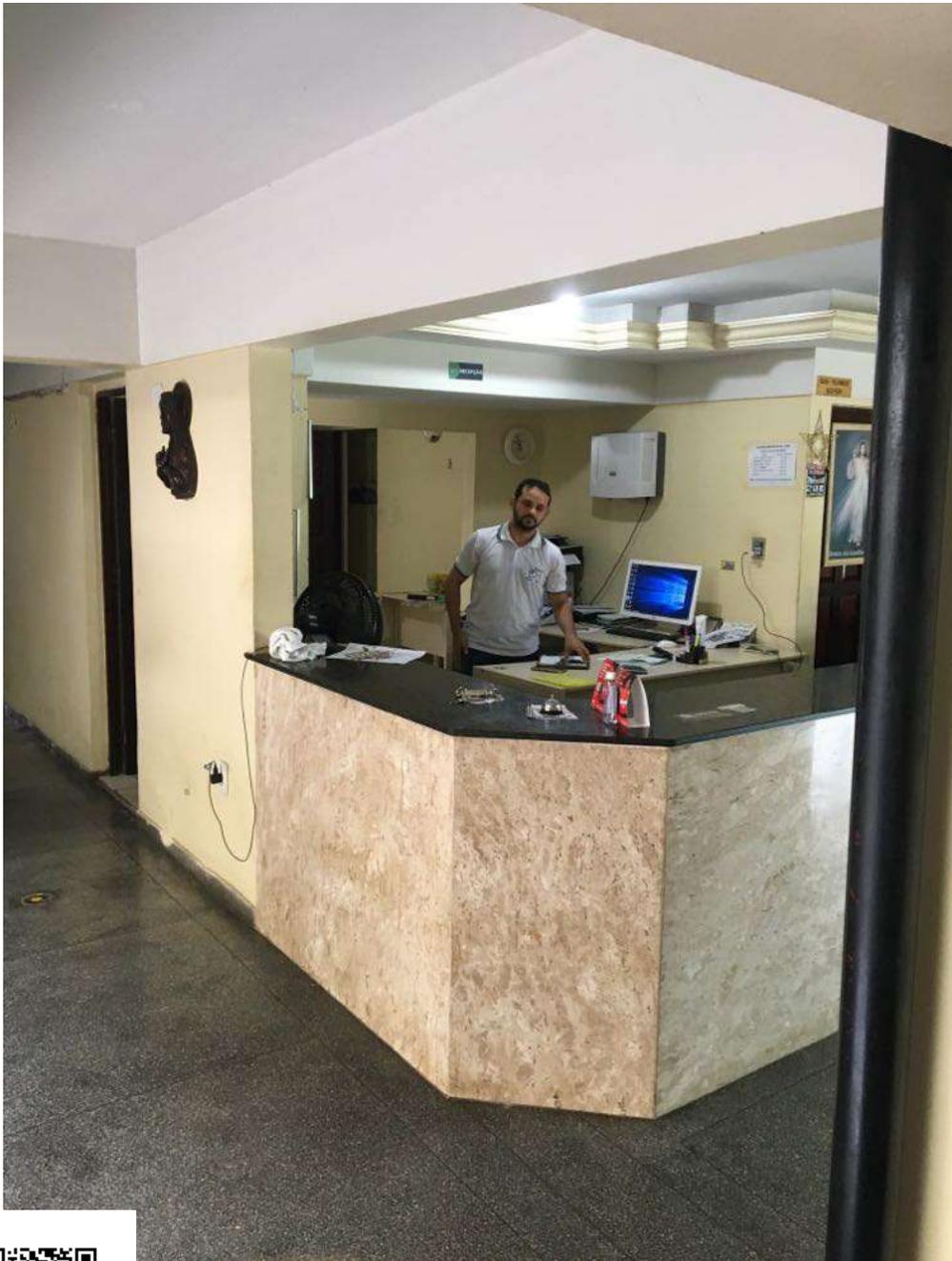








Assinado eletronicamente por: MANOEL PEREIRA CAIANA JUNIOR - 04/09/2022 17:20:35  
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22090417203520900000059634657>  
Número do documento: 22090417203520900000059634657















Assinado eletronicamente por: MANOEL PEREIRA CAIANA JUNIOR - 04/09/2022 17:20:35  
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2209041720355480000059634659>  
Número do documento: 2209041720355480000059634659



## AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Aos trinta dias do mês de agosto de dois mil e vinte e dois, nesta Comarca de Guarabira-PB, em cumprimento ao mandado retro, expedido pela 5ª vara Mista desta comarca; extraído da Ação de Execução de Títulos de Judicial, processo nº. 0802298-84.2017.8.15.0181, em que é exequente **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA**, e executada a **VICTOR'S CENTE HOTEL LTDA -ME (EXECUTADO)** o Sr. **JOSÉ VALDEREDO VICTOR**; dirigi-me eu Oficial de Justiça abaixo assinado, em diligências, **PROCEDI A PENHORA E AVALIAÇÃO** do(s) seguinte(s) bem(ns) de propriedade do(a) executado(a), a seguir(em) descrito(s):

**UM EDFÍCIO VICTOR'S CENTE HOTEL LTDA**, hipotecado, edificado em terreno próprio, nº 1, da quadra 32, encravado no Jardim Santo Antônio, praça Cristo Redentor, Bairro Novo, na cidade de Guarabira-PB, com o Térreo, Primeiro, Segundo e Terceiro andares, que mede 44,00 metros de largura na frente, limitando-se com a Praça Cristo Redentor, 25,60 metros de comprimento do lado esquerdo, limitando-se com a Rua Ulisses de Menezes Freitas, 30,00 metros comprimento do lado direito, limitando-se a Rua Belmira B. de pontes e 44,00 metros de largura nos fundos, limitando-se com um terreno vazio, pertencentes ao Sr. Francisco de Assis Leite Filho, Totalizando 1.223,20m<sup>2</sup>, com área construída de 1.932,43m<sup>2</sup>, sendo:

334,10m<sup>2</sup> do térreo,  
752,05m<sup>2</sup> do primeiro andar  
658,10m<sup>2</sup> do segundo andar  
188,18m<sup>2</sup> do terceiro andar

Contendo no Térreo:

01 sala de recepção, 01 sala de administração, 01 almoxarifado, 01 sala de estar Social, 01 bateria de sanitário masculino, 01 bateria de sanitário feminino, 08 suítes, 02 cisternas subterrâneas com acesso para bombeiros, 01 casa de maquinas para piscina e um espaço para central de gás.



**Contendo no Primeiro Andar:**

01 restaurante, 01 bateria de sanitário masculino, 01 bateria de sanitário feminino, 01 cozinha, 02 despensas, 01 área para congelamento, 02 copas, 02 depósitos, 01 bateria de sanitário masculino para funcionários, 01 bateria de sanitário feminino para funcionárias, 01 salão de jogos, 09 suítes e 01 piscina.

**Contendo no Segundo Andar:**

02 rouparias, 19 suítes,

**Terceiro Andar:**

01 salão de reuniões, 01 lavabo masculino, 01 lavabo feminino, 13 suítes e 01 reservatório de água.

**OBS:** Os cômodos relacionados, tem o piso de cerâmica; e os corredores são pisos de granitos, algumas suítes não estão sendo usadas em virtude de poucos clientes conforme informações do Sr. JOSÉ VALDEREDO VICTOR e dos funcionários.

Conforme escritura pública de compra e venda, datada em 25\11\1986 lavradas em fls. 141\142 do livro nº 128, no 2º ofício, na comarca e cidade de Guarabira, Estado da Paraíba; REGISTRO IMOBILIARIO: R-2, da matrícula 5394, datada em 25\11\1986, às fls. 45 do livro nº 2-AF, Registro Geral, no Registro de Imóveis, na comarca e cidade de Guarabira, Estado da Paraíba. Conforme se encontra no processo, no ID 9746465, fls. 06. Vai em anexo.

**CERTIFICO AINDA:** Que o proprietário do hotel o Sr. JOSÉ VALDEREDO VICTOR e funcionários do imóvel descrito que “trabalha na recepção” o Sr. Leyson Silva Monteiro e o Sr. José Edson Santos, “trabalha nos serviços gerais” **INFORMARAM-ME:** Que no Imóvel descrito houve uma construção de benfeitoria há aproximadamente há 08 anos (oito anos); E passaram há mostrar as suítes construídas de tijolos ferro e cimento, piso de cerâmica todas suítes prontas, que não consta nos autos do Registro de Imobiliário: E não souberam informar a área total construída das benfeitorias do hotel.

**Benfeitorias contendo no térreo:**



07 suítes

Benfeitorias contendo no Primeiro Andar:

04 suítes

Benfeitorias no Segundo Andar:

07 suítes

Benfeitorias no Terceiro Andar:

07 suítes

OBS: Executado informou-me ainda: Que não sabe informar precisamente Área das benfeitorias que foram construídas.

#### Caracterização da Região

Está localizado em uma área urbana residencial e comercial com existência de muitas residências, uns dos lugares melhores do bairro novo, distribuição de água e energia em baixa e alta tensões, telefones, abastecimento de águas, coletas de lixo, tendo nas proximidades Escolas, Restaurantes, Bancos, Lanchonetes, Clínicas, INSS, Secretaria de Saúde.

OBS: Feito uma pesquisa no mercado o VICTOR'S CENTE HOTEL LTDA fica localizado em uma área privilegiada, com bom acesso de várias ruas, de esquina do lado direito e do lado esquerdo, localizado de frente para uma praça municipal arborizada, com uma ótima visão da cidade. Fotos anexas de cômodos da área interna e da área externa do hotel descrito.

Para avaliação do Hotel empreguei o custo unitário básico de acordo com o padrão construído, em boa localidade e informações de pesquisa de mercado.

Área 1.223,20m<sup>2</sup> do terreno no valor total médio (RS): 850.000

Área construída 1.932,43m<sup>2</sup> Valor médio/mz: (RS) 2.800,00 Valor total médio (RS): 5.410.804

Benfeitoria há aproximadamente há 08 anos (oito anos), que não informaram a área, no valor total médio (RS): 1.739.196

Totalizando o valor (RS) de 8.000.000 (Oito Milhões de Reais).



**OBS: Feito uma pesquisa no mercado o VICTOR'S CENTE HOTEL LTDA fica localizado em uma área privilegiada, com bom acesso de várias ruas, de esquina do lado direito e do lado esquerdo, localizado, com uma ótima visão da cidade. Conforme Fotos anexas de cômodos área interna e área externa do hotel descrito.**

**PASSO AVALIAR O IMÓVEL VICTOR'S CENTE HOTEL LTDA NO VALOR DE 8.000.000,00 (Oito Milhões de Reais)**

**Certifico ainda:** Que Intimei o executado, *ciente* do conteúdo do referido mandado, onde recebeu a cópia do mandado, e entreguei cópias do Auto de Penhora e Avaliação e exarou suas assinaturas.

Em seguida, DEPOSITEI o(s) bem(ns) acima descrito em mãos e poder do(a) senhor(a), que nomeei fiel depositário(a) o executado o **Sr. JOSÉ VALDEREDO VICTOR**, tendo os mesmos(a) aceito o encargo, prometendo não abrir mão do(s) bem(ns) ora penhorado(s), sem ordens expressas do(a) MM. Juiz(a) do feito, sob as penalidades da lei. E para ficar constado, eu Oficial de Justiça avaliador, lavrei o presente auto, que depois de lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim, pelo(a) fiel depositário(a) e testemunha.

OFICIAL DE JUSTIÇA

DEPOSITARIO FIEL

TESTEMUNHA

*Beypom Silva Monteiro*

