

**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO**

2ª VARA DO TRABALHO DE MARACANAÚ
Processo nº 0000343-18.2016.5.07.0033
Mandado Id 33b8359

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos oito dias do mês de setembro do ano de 2023, eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL, abaixo assinado, em cumprimento ao Mandado Id 33b8359, passado em favor de FRANCISCO JANRLY CAVALCANTE SILVA contra LAR INVESTE CONSTRUCAO E PARTICIPACAO LTDA E OUTROS (3), para pagamento da importância de R\$ 9.006,79 (nove mil, seis reais e setenta e nove centavos), atualizada até 16/05/2023, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi a **PENHORA E AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito:

1. DESCRIÇÃO OFICIAL:

 CARTÓRIO Elinalva Henrique 2º Ofício de Pacatuba-CE • Brasil 2º OFÍCIO DE PACATUBA-CE - BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS, TABELIONATO DE NOTAS, PROTESTO DE TÍTULOS, RTD E RPJ OFICIAL DE REGISTRO E NOTARIA PUBLICA: ELINALVA HENRIQUE DA SILVA RUA RAIMUNDO SIQUEIRA, 1919 - CENTRO PACATUBA/CE - BRASIL - CEP: 61.801-245 FONE: (085) 3345-1218 / 99688-8194 WWW.ELINALVAHENRIQUE.NOT.BR	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">MATRÍCULA</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">1575</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Data:</td> <td style="text-align: center;">03/10/1985</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Livro:</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Ficha</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>	MATRÍCULA		1575		Data:	03/10/1985	Livro:	2	Ficha	1
MATRÍCULA											
1575											
Data:	03/10/1985										
Livro:	2										
Ficha	1										

IMÓVEL: Um(01) Terreno situado no lugar Genipabú, distrito de Pavuna, deste Município, com uma área de 19,22Ha, com os seguintes limites: Ao **Norte:** formado por vários segmentos partindo da estaca 18 com uma abertura para o norte magnético de 120°44 onde se mede 49,00m até a estaca 19, desta com azimute de 138°49, onde mede 178,00m até a estaca 20, desta com azimute de 138°41, onde mede 112,00m até a estaca 21, desta com azimute de 139°00 onde mede 17,00m até a estaca 22 desta com azimute de 138°21 onde se mede 64,00m até a estaca 23 desta com azimute de 140°58 onde se mede 18,00m até a estaca 24, limitando-se com terras de Raimundo Lima de Paiva,

 CARTÓRIO Elinalva Henrique 2º Ofício de Pacatuba-CE • Brasil SEGUNDO OFÍCIO DE PACATUBA-CE PACATUBA - CE - BRASIL	MATRÍCULA: 1575 Ficha: 5 cento) do terreno), este último instituído como único e exclusivo INCORPORADOR, depositaram em Cartório os documentos exigidos pelo Art. 32 da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, com a finalidade de implantar e executar no terreno objeto da presente matrícula o condomínio de lotes denominado "BAIRRO VERDE", situado em Pacatuba/CE, na Rua Senador Pompeu, s/n, Pajuçara. O condomínio de lotes será constituído de 590 Lotes, distribuídos em 25 Quadras, áreas verdes, áreas institucionais e sistema viário, com as seguintes características e descrições: QUADRA 1: constituída por 11 Lotes, com área total de 1961,40m² e as seguintes descrições - Lote nº 01: AO SUL (frente) com a Avenida 1 por onde mede 10,00m; AO NORTE (fundos) com o Lote 03 da mesma quadra, por onde mede 10,00m; AO LESTE (lado esquerdo) com o Lote nº 02 da mesma quadra, por onde mede 20,00m; e AO OESTE (lado direito) com a Área Institucional 1, por onde mede 20,00m, com área privativa de 200,00m², área comum de 3,15m², área total de 203,15m² e fração ideal de 0,0020%. Lote nº 02: AO SUL (frente) com a Avenida 1 por onde mede 10,00m; AO NORTE (fundos) com o Lote 03 da mesma quadra, por onde mede 10,00m; AO LESTE (lado esquerdo) com a RUA 2. por
--	--

**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO**

2. DADOS DE REGISTRO DO IMÓVEL

Matrícula nº 1575 - Cartório Elinalva Henrique – 2º Ofício de Pacatuba/CE.

3. ENDEREÇO ATUALIZADO

Rua Senador Pompeu, s/n, Condomínio Bairro Verde, Pajuçara, Pacatuba/CE.

Ocupação Atual: terreno baldio.

4. BENFEITORIAS CONSTANTES NA MATRÍCULA: não foi possível averiguar.

5. VISTORIA IN LOCO E BENFEITORIAS NÃO CONSTANTES NA MATRÍCULA

O terreno está encravado no Bairro Pajuçara, Município de Pacatuba, e corresponde a um loteamento denominado Condomínio Bairro Verde, com entrada pela Rua Senador Pompeu, s/n. Existe uma estrutura construída de guarita e recepção, logo na entrada, porém tudo se encontra deteriorado e com aspecto de abandono total. A via de acesso ao condomínio se encontra obstruída e não há evidências quanto a existência dos serviços de água, esgoto, energia e coleta de resíduos. Em virtude da impossibilidade de acesso ao interior do imóvel, não pude constatar in loco sua situação atual, se existem melhorias e construções não averbadas na matrícula. Bem como não pude identificar os lotes pertencentes à Executada, mencionados no Mandado. Assim, escolhi aleatoriamente um dos lotes da Executada, conforme consta na matrícula, qual seja, o lote 01, da quadra 1, com a seguinte área:

Total de área: 200,00m²

6. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Utilizado o método comparativo de dados de mercado, mediante pesquisa junto a portais da internet de anúncios imobiliários. Seguem 2 (dois) anúncios de imóveis similares ao penhorado, localizados no mesmo Município:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2
FOTO		
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pavuna-bairros-pacatuba-250m2-venda-RS90000-id-2559850777/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-senador-carlos-jereissati-bairros-pacatuba-venda-RS44250-id-2650006463/
ENDEREÇO	Pacatuba	Pacatuba

**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO**

ÁREA	250m ²	150m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 90.000,00	R\$ 45.000,00
VALOR POR M²	R\$ 360,00	R\$ 300,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 360,00
	R\$ 300,00
TOTAL	R\$ 660,00
÷ 2 = Média	R\$ 330,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área	200,00m²
Valor médio do m²	R\$ 330,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 66.000,00

7. AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL

Com base nos parâmetros de finalidade do imóvel, área construída, disponibilidade dos serviços públicos, localização geográfica, infraestrutura disponível na região, topografia do terreno, condições de tráfego, segurança e conjuntura econômica, AVALIO o imóvel no seguinte importe:

VALOR FINAL DO IMÓVEL	R\$ 30.000,00
------------------------------	----------------------

Nada mais. Tudo para garantia da dívida referida no Mandado. Para constar, lavrei o presente.

FRANCISCO DAS
CHAGAS CAVALCANTE
NETO:60010

Assinado de forma digital por
FRANCISCO DAS CHAGAS
CAVALCANTE NETO:60010
Dados: 2023.10.17 23:49:35 -03'00'

Francisco das Chagas Cavalcante Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal

