



VARA DO TRABALHO DE PROPRIÁ

Autos: 0000409-74.2025.5.20.0015

Mandado id.: 272a68d

DEPRECANTE: MAURICIO DIAS SOARES

DEPRECADO: MAR E LEIDE REPRESENTACOES LTDA E OUTROS (2) E OUTROS (1)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 31 / 07 / 2025, às 12 h 59, procedi à penhora e avaliação da fração de 12,50 (doze e meio)% do seguinte imóvel:

1 – Descrição oficial: Um terreno sito na Rua Jackson Figueiredo, nesta cidade de Propriá, Estado de Sergipe, medindo quatro (04) metros e setenta (70) centímetros de largura, por vinte (20) e quatro (04) metros e cinquenta (50) centímetros de comprimento, desmembrado do morgado de Propriá, limitando-se por um lado com uma casa de Nilzir Vieira Menezes e por outro lado com uma passagem pública.

2 – Matrícula: 3.839, Livro nº 2-P, Fls. 131, do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Propriá/SE.

3 – Benfeitorias averbadas: Foi edificado um imóvel residencial, contendo a seguinte divisão interna: Pavimento Térreo: hall, dois dormitórios, circulação sala/TV, BWC, copa/cozinha e área de serviço, perfazendo uma área construída de 115,15m²; Pavimento Superior: varanda, três dormitórios, circulação, BWC e sala, perfazendo uma área construída de 113,94m². Pavimento Inferior: duas garagens, perfazendo uma área construída de 38,50m², totalizando os pavimentos uma área de 267,59m².

4 – Observação: Atualmente, o Sr. José Avelino Barros Lima exerce a posse indireta do bem, sendo proprietário da fração de 87,5% do imóvel. O bem encontra-se alugado ao Sr. Van Carlos Melo Vanderley, que exerce a posse direta, residindo no local há aproximadamente dois anos, conforme suas declarações.

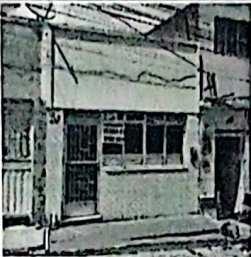
Conforme descrito na Certidão de Inteiro Teor, o imóvel possui averbações de indisponibilidades na fração do imóvel objeto da presente penhora.

5 – Método de Avaliação – Para realizar a avaliação do imóvel objeto da presente penhora, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

6 – Avaliação do imóvel – Foi realizada a partir de pesquisa no mercado imobiliário da região, através de buscas por amostras semelhantes em sites disponíveis na internet, chegando-se ao seguinte resultado médio para o imóvel avaliando:



Amostras comparativas

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			SEM IMAGEM
Corretor / Site publicado	OLX	OLX	OLX
Link	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/ven-do-ou-troco-casa-em-propria-1414980896?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/casa-em-propria-1412231524?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp	https://se.mgfimoveis.com.br/venda-se-propria-otimo-imovel-em-propria-sergipe-casas-2-dor-mitorios-40776057
Área	66,67m²	80m²	84m²
Valor Anunciado	R\$85.000,00	R\$90.000,00	R\$110.000,00
Valor do m²	R\$1.274,00	R\$1.125,00	R\$1.309,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO HA
	R\$1.274,00
	R\$1.125,00
	R\$1.309,00
Total	R\$3.708,00
÷ 3 = Média	R\$1.236,00
(-) 10% de regateio	R\$1.112,00/m²

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA	267,59m²
Valor do hectare	R\$1.112,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$297.560,08



7 - Conclusão

De acordo com diligências e estudos que se fizeram necessários, adota-se para o imóvel objeto da ação o valor de **R\$297.560,08**(duzentos e noventa e sete mil, quinhentos e sessenta reais e oito centavos) e para a fração de 12,50% o valor de **R\$37.195,01** (trinta e sete mil, cento e noventa e cinco reais e um centavo).

Sílvia Helena Cruz Farias
Sílvia Helena Cruz Farias
Oficiala de Justiça Avaliadora

