CPF: 056.390.104-79
Aux. Cartório

RECEBIDO EM
__/__/____
Às _____
ASSINATURA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇAO

Processo número 0001211-58.2013.4.05.8401

Exequente: FAZENDA NACIONAL

Executado: EMPERCOM EMPRESA DE MONTAGEM E SERVIÇOS GERAIS LTDA

Aos 14 dias do mês de maio do ano de 2024, nesta Subseção Judiciária Federal de Mossoró, em cumprimento a determinação de constrição judicial extraída dos autos do processo acima mencionado, realizou-se a penhora dos imóveis localizados na Granja Canaã: **20 lotes da Quadra 25** – matrículas 13.815 (lote 09); (2) 13.816 (lote 10); 13.817 (lote 11);13.818 (lote 12); 13.819 (lote13); 13.820 (lote 14); 13.821 (lote 15); 13.822 (lote 16); 13.823 (lote 17); 13.824 (lote 18); 13.825 (lote 22); 13.826 (lote 23); 13.827 (lote 24); 13.828 (lote 25); 13.829 (lote 26); 13.830 (lote 27); 13.831 (lote 28); 13.832 (lote 29); 13.833 (lote 30); 13.834 (lote 31). **09 lotes da Quadra 16** - matrículas 15.324 (lote 07); 15.325 (lote 08); 15.326 (lote 09); 15.327 (lote 10); 15.328 (lote 18); 15.329 (lote 19); 15.330 (lote 20); 15.331 (lote 21); 15.332 (lote 22); **04 lotes da Quadra 02** - matrículas 15.506 (lote 01); 15.507 (lote 02); 15;508 (lote 03); 15.549 (lote 04) de matrículas XXXXXXXXXXXXXXXXX, localizados próximos à BR-304 (no loteamento denominado "Granja Canaã", Mossoró-RN). Quanto à reavaliação dos imóveis, no que se refere aos aspectos urbanísticos e de localização do imóvel, se trata de imóveis privilegiados, já que se encontram em região urbanizável, no Distrito Industrial da segunda maior cidade do Rio Grande do Norte, próximo a postos de combustível, indústrias salineiras; fábrica de piso; lojas de peças automotivas, cemitério particular e posto da Polícia Rodoviária Federal. Ademais, há disponibilização de utilidades imprescindíveis para uma adequada utilização do imóvel, tais como sistema de distribuição de água, esgoto, energia elétrica, destacando-se, ainda, a inexistência, em suas proximidades, de agentes degradadores do meio ambiente (por exemplo, lixões, incineradores, entre outros). Atualmente a região vem aumentando sua densidade populacional com a chegada de conjuntos habitacionais como o "Nova Mossoró". Repise-se que se trata de imóvel localizado em área de Distrito Industrial às margens da BR-304, por meio da qual toda produção industrial e agropecuária da região é escoada; consiste em imóveis encravados em logradouro público onde a tendência atual é, ou a valorização do valor de mercado, ou a manutenção de sua estimativa de valor, dificilmente havendo diminuição desse valor. Como método avaliativo, utiliza-se, aqui, o método comparativo, que consiste em fazer os cotejos de valores em relação a outros bens, que se assemelhem ao imóvel avaliando e que sirvam de paradigma para se concluir a respeito dos preços de mercado. Mencione-se, ainda, que os imóveis paradigmas, que servem de parâmetro para o trabalho avaliativo, por óbvio, não são iguais ao imóvel avaliando. Os imóveis paradigmas devem possuir, sim, características intrínsecas e extrínsecas similares ao imóvel objeto do trabalho de avaliação. São atributos semelhantes, existentes entre os imóveis, que servem como embasamento para conclusão do trabalho de avaliação. Para tanto, colaciona-se o seguinte imóvel pesquisado: o imóvel de matrícula 13752 (em anexo em formato PDF). Visualizando essa matrícula, observa-se o que esse imóvel tem área de 16.121,11 m2 (equivalente a aproximadamente 1,6 hectares) de superfície, avaliado pela Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Mossoró-RN em R$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) para fins de cálculo de ITIV (matrícula em formato PDF em anexo), e que, igualmente, se situa às margens da BR-304, a poucos quilômetros do imóvel reavaliando, no Distrito Industrial de Mossoró-RN. Destarte, levando-se em consideração os

pontos objetivamente constatados, quais sejam, o fato de se tratar de imóveis localizados em zona urbanizável, com adequada infraestrutura e de serem imóveis favorecidos nos seus aspectos socioeconômicos, estima-se os valores dos imóveis penhorados no montante **de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), CADA UM**. Realizadas todas as diligências acima descritas, lavrei, para materialização de tudo, o presente auto, que vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador, para dar-lhe fé pública do meu cargo.

João Vitor de Sousa Gomes

João Vitor de Sousa Gomes

Oficial de Justiça Avaliador Federal