



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

ATOrd 0000228-24.2017.5.21.0016

RECLAMANTE: RAIMUNDO NONATO DE ALMEIDA

RECLAMADO: DIDI TURISMO E LOCAÇÃO DE VEÍCULOS LTDA

No dia 17 de outubro de 2023, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM Juiz da Vara do Trabalho de Assú/RN, na execução em epígrafe, para cobrança da dívida de **R\$ 1.541.608,31** (um milhão quinhentos e quarenta e um mil seiscentos e oito Reais e trinta e um centavos), atualizados até fevereiro de 2021, procedi à PENHORA /AVALIAÇÃO do imóvel descrito abaixo:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA

- Um terreno próprio, desmembrado de uma maior porção, localizado na rua Dr. Luiz Carlos (as margens da RN 016, no sentido leste/oeste), farol, atual perímetro urbano desta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº. 01.07.0062.0580.001, com uma área de 54.900,00 m² (cinquenta e quatro mil e novecentos metros quadrados) de superfície, e as seguintes confrontações: limitando-se ao norte, lado esquerdo de quem dentro do imóvel olha para a rua, com imóvel (eis) pertencente (s) a CHESF – Companhia Hidroelétrica do São Francisco; ao sul, lado direito, com imóveis que integram o Loteamento Quinta do Farol; ao leste, fundos, com a sobredita rua Dr. Luiz Carlos (RN 016).
- Possui memorial descritivo (**averbado**).



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO**

- Hipotecado pela cédula de crédito comercial de prefixo nº. 115.2008.526.2585 emitida em 19/03/2008 em favor do Banco do Nordeste, com vencimento no dia 27/10/2014 **(averbado)**.
- Imóvel penhorado pela 11ª Vara Federal no processo nº. 0000174-24.2012.4.05.8403 **(averbado)**.
- Imóvel penhorado pela 1ª Vara Cível da Comarca de Assú nos processos nº.100.101.001342-1 e 100.101.001592-7 **(averbado)**.
- Possui servidão administrativa da CHESF **(averbada)**.

OBSERVAÇÕES CONFORME DILIGÊNCIAS

- A área de servidão, ocupada por uma linha de transmissão e duas outras torres, ocupam área de aproximadamente 4.025m² (quatro mil e vinte e cinco metros quadrados)
- Diferença de até 15 (quinze) metros de elevação

AVALIAÇÃO

Encontrei na internet dois anúncios¹² de imóveis semelhantes ao penhorado (terreno sem benfeitorias + mesmo bairro/região). Um dos terrenos possui 1.283m² (mil duzentos e oitenta e três metros quadrados) e está sendo vendido por R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil Reais); o outro mede 200 m² (duzentos metros quadrados) e está sendo vendido por R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil Reais).

1 https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/terreno-a-venda-no-bairro-centro-acu-rm-1241033863?lis=listing_1100

2 https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/lote-terreno-para-venda-com-200-metros-quadrados-em-centro-acu-rm-1239219766?lis=listing_1100



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO

Realizados simples cálculos, temos que o metro quadrado do primeiro terreno custa R\$ 139,00 (cento e trinta e nove Reais); e o do segundo, R\$ 175,00 (cento e setenta e cinco Reais). Então, a fim de estabelecer um valor médio do metro quadrado na região, calculei a média ponderada (em anexo) dos metros quadrados dos terrenos anunciados e cheguei ao valor de R\$ 143,96 (cento e quarenta e três Reais e noventa e seis centavos).

Dessa forma, considerando que o terreno penhorado possui superfície livre (excluída a área ocupada pelas torres de transmissão) de 50.875 m² (cinquenta mil oitocentos setenta e cinco metros quadrados), temos um valor bruto de R\$ 7.323.965,00 (sete milhões trezentos e vinte e três mil novecentos e sessenta e cinco Reais).

Entretanto é importante levar em conta também que os valores de anúncio sofrem certo deságio até a venda final, bem como que as torres instaladas trazem desvalorização ao imóvel penhorado.

Sendo assim, aplico uma taxa de desvalorização de 20% (vinte por cento) sobre o valor bruto do imóvel, de forma que avalio o terreno penhorado em R\$ 5.859.172 (cinco milhões oitocentos e cinquenta e nove mil cento e setenta e dois Reais).

RONALD DA
SILVA
NEVES:308212090

Assinado de forma
digital por RONALD DA
SILVA NEVES:308212090
Dados: 2023.10.17
15:29:04 -03'00'

RONALD DA SILVA NEVES
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Erivaldo Medeiros de Oliveira



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO**

AUTO DE DEPÓSITO

No dia 17 de outubro de 2023, feita a penhora do imóvel de que trata o auto de penhora em anexo, eu, Erivaldo Medeiros de Oliveira,
RG nº. 261.595-RN e CPF nº. 201.166.914-68,
residente na Av. Senador João Câmara, 1861 - D. Eliseu
assumi o encargo de depositário fiel e me obrigo, sob as penas da lei, a não abrir mão dos bens penhorados, sem autorização expressa do MM Juízo da Vara do Trabalho de ASSÚ/RN.

E para constar, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, lavrei o presente Auto Depósito, que assino com o depositário.

Erivaldo Medeiros de Oliveira

Depositário Fiel

**RONALD DA
SILVA**

**NEVES:3082120
90**

Assinado de forma
digital por RONALD DA
SILVA
NEVES:308212090
Dados: 2023.10.17
15:09:22 -03'00'

RONALD DA SILVA NEVES
Oficial de Justiça Avaliador Federal











