



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE CEARÁ-MIRIM

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ATSum 0000739-16.2017.5.21.0018

EXEQUENTES: CICERO JOAQUIM BEZERRA E OUTRO (2)

EXECUTADOS: JOHANNES LEOPOLD BARTHOLOMEUS MALLANTS E OUTROS (3)

MANDADO DE PENHORA (id. 33c4c76)

VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 724.725,81, atualizado em 05/05/2021 (id. bb71b7a)

No dia 6 de abril de 2021, procedi à penhora do bem imóvel abaixo descrito:

Descrição notarial: UM TERRENO situado na Zona Urbana deste Município, foreiro ao Patrimônio Municipal, constante da Carta de Aforamento nº 062/93 expedida pela Prefeitura Municipal de Touros/RN, com a seguinte descrição georreferenciada pelo sistema UTM (...) com uma área superficial de **96,24 ha** CONFRONTAÇÕES: Conforme a sequência de pontos descrita do perímetro acima, os confrontantes são: Do ponto P7B ao A61 M 2877: OCEANO ATLÂNTICO; Do ponto A61 M 2877 ao A61 M 2876: ÁREA URBANA; Do ponto A61 M 2876 ao PZAI: NILSON PATRIOTA; Do ponto P7AI ao P7B: CARINE GERMAINE AUGUSTA CORNELIA VERSLYPE e GODELIEVE A.J.M. MALLANTS (COELHOS II).

* A descrição completa consta na Certidão de Registro de Imóvel e Ônus (id. d37c324).

Matrícula: 4.122 do Registro Geral de Imóveis de Touros - RN.

Coordenadas geográficas: 5°10'28" S, 35°28'31" W

Características gerais e benfeitorias: terreno à beira-mar parcialmente cercado com estacas de madeira e arame farpado; área de dunas de areia, ocupado por mata nativa de pequeno porte; não há benfeitorias dotadas de valor comercial relevante, tratando-se predominantemente de terra nua, conforme fotografias anexas. Por suas dimensões e localização, o imóvel apresenta potencial para a construção de loteamento ou condomínio residencial, para a instalação de empreendimento turístico e/ou de entretenimento (resort, parque aquático, etc.), bem como para a instalação de parque de aerogeradores de energia eólica.

Ocupação: em tese, não há. Recentemente, segundo noticiado pelo executado nestes autos, houve uma invasão da propriedade, a qual foi repelida após o cumprimento da decisão liminar expedida



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE CEARÁ-MIRIM

em 23/11/2021 nos autos da Ação de Reintegração de Posse nº 0801365-41.2021.8.20.5158 (Vara Única da Comarca de Touros). Conforme se pode verificar em foto constante no Anexo 2 deste Auto, em 10/02/2022 remanescia um acampamento na estrada que faz divisa entre o Loteamento Praia do Farol e o terreno ora penhorado, não sendo possível aferir mediante simples observação visual em que área os ocupantes se encontravam efetivamente.

Avaliação: R\$ 6.095.576,94 (seis milhões noventa e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e noventa e quatro centavos), conforme demonstrativo anexo.

ADRIANO DE OLIVEIRA
OTHON:308219362

Assinado de forma digital por
ADRIANO DE OLIVEIRA
OTHON:308219362
Dados: 2022.04.06 11:26:26 -03'00'

Oficial de Justiça Avaliador Federal



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE CEARÁ-MIRIM

ANEXO 1 - DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO

O valor do imóvel penhorado foi obtido conforme o método comparativo de dados do mercado imobiliário, adotando-se uma amostra de terrenos situados no Município de Touros com as seguintes características: área superior a 10 hectares, acesso por estrada asfaltada e proximidade à beira-mar. Sobre a média dos valores coletados foi aplicada uma taxa de regateio de menos 5% (cinco por cento), de modo a converter os preços anunciados em um provável valor final pós-negociação. O demonstrativo pormenorizado do cálculo encontra-se abaixo.

- Amostra de valores de terrenos**

	Terreno 1 ¹	Terreno 2 ²	Terreno 3 ³
Fotografia			
Anunciante	Top Brasil	Newcomers	Remax Mega
Localização	Marco zero da BR 101	Praia de Monte Alegre	BR 101, Km 4
Área	20,32 ha	57,00 ha	34,00 ha
Valor anunciado	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.750.000,00	R\$ 977.000,00
Valor do hectare	R\$ 123.031,49	R\$ 48.245,61	R\$ 28.735,29

- Valor médio do hectare dos terrenos da amostra**

Terreno 1	R\$ 123.031,49
Terreno 2	R\$ 48.245,61
Terreno 3	R\$ 28.735,29
Valor médio do hectare	R\$ 66.670,79
Valor médio do hectare após taxa de regateio (-5%)	R\$ 63.337,25

- Cálculo do valor do terreno penhorado**

Área do terreno	96,24 ha
Valor do hectare	R\$ 63.337,25
Valor total do terreno	R\$ 6.095.576,94

¹ Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-proximo-ao-marco-zero-da-br-101-em-touros-2960323528.html> (último acesso em 05/04/2022).

² Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-distrito-de-monte-alegre-2957801817.html> (último acesso em 05/04/2022).

³ Fonte: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-340000-m-sup2--por-r\\$977.000-touros-2959174457.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-340000-m-sup2--por-r$977.000-touros-2959174457.html) (último acesso em 05/04/2022).



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE CEARÁ-MIRIM

ANEXO 2 - LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL PENHORADO



Localização e confrontações do imóvel penhorado (destaque em amarelo), conforme imagem fornecida pelo Cartório do Ofício Único de Touros



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE CEARÁ-MIRIM



Vistoria in loco



Vistoria in loco, em cuja fotografia é possível visualizar o acampamento situado na estrada que faz divisa entre o Loteamento Praia do Farol (à esquerda) e o terreno ora penhorado (à direita)



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE CEARÁ-MIRIM



Vistoria in loco



Vistoria in loco

