PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO NORTE
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MOSSORÓ – 10ª VARA FEDERAL
Avenida Jorge Coelho de Andrade, s/n, Costa e Silva, Mossoró/RN
Fone/FAX: (84) 3422-5855

LAUDO DE AVALIAÇÃO

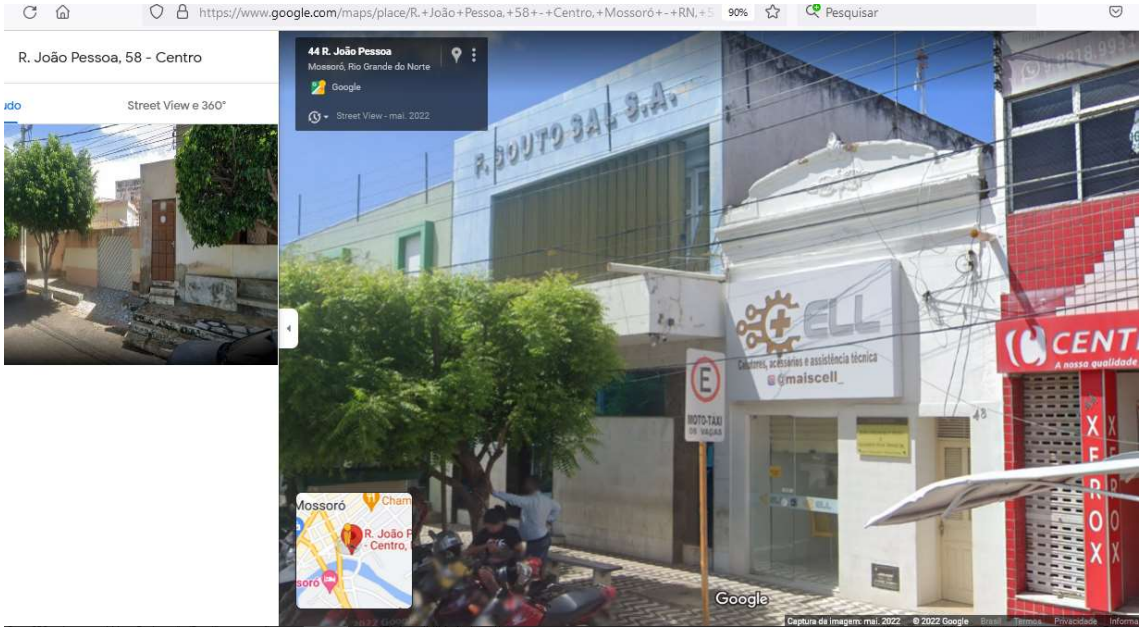
Processo número 0000809-06.2015.4.05.8401
Exequente: Fazenda Nacional
Executado: F. SOUTO INDUSTRIA E COMERCIO DE SAL S.A.

Aos dezenove dias do mês de dezembro do ano de 2022, nesta Subseção Judiciária Federal de Mossoró, em cumprimento a determinação de constrição judicial extraída dos autos do processo acima mencionado, realizou-se avaliação do imóvel penhorado, de matrícula 7053, 11.298 e 1.491, que correspondem ao imóvel localizado à Avenida João Pessoa, 58, Mossoró/RN, cuja descrição encontra-se detalhada nos autos do processo (afigurando-se despicienda a repetição da descrição, neste ato). Quanto a avaliação do imóvel agora constrito, tem-se que se destacar, no que se refere aos aspectos urbanísticos e de localização do imóvel, que se trata de imóvel privilegiado, já que se encontra em região urbana, de intensa atividade comercial, onde 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). Destaque-se que se trata de imóvel localizado no centro comercial de uma grande cidade, nas proximidades de vários empreendimentos, de diversos tipos (correios, cartórios, bancos, entre diversos outros), além de ser a sede de uma das mais tradicionais e importantes empresas do ramo salineiro; consiste em imóvel encravado 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; o imóvel tem dimensões consideráveis, já que atravessa todo o quarteirão. Como método avaliativo, utiliza-se, aqui, o método comparativo, que consiste em fazer os cotejos mercadológico 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.

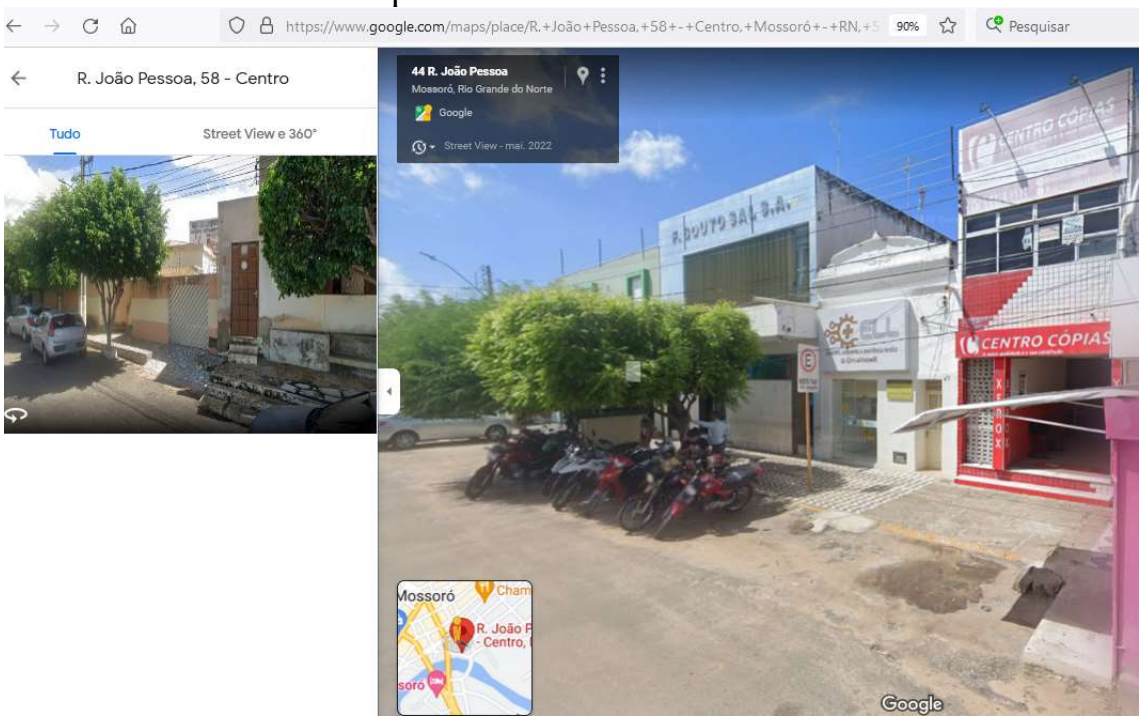
Há de se mencionar que existem outros métodos avaliativos, mas que para sua aplicação exigem conhecimentos matemáticos não dominados pelo subscritor da presente peça processual. Mencione-se, ainda, que os imóveis paradigmas, que servem de parâmetro para o trabalho avaliativo, por óbvio, não são iguais 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. Colacionam-se os seguintes imóveis pesquisados: - 1- https://www.kmimoveis.com.br/58503684/imoveis/venda-predio-comercial-centro-mossoro-rn (data de acesso em 19 de dezembro de 2022). "Ao se acessar referido link, há a seguinte descrição de anúncio de venda: Prédio comercial no Centro da cidade em Mossoró!! Disponível para VENDA! Imóvel conta com dois pavimentos distribuídos em aproximadamente 500m², prédio de esquina localizado na Rua Doutor Almeida Castro com a Travessa Alcides Menezes, próximo ao Teatro Lauro Monte Filho. Valor de venda: R$722.000,00". Ver abaixo imagem da página de divulgação do imóvel; - 2 - https://www.kmimoveis.com.br/58503367/imoveis/venda-predio-comercial-centro-mossoro-rn (data de acesso em 19 de dezembro de 2022). Visualizando a página, por intermédio desse link, há o seguinte anúncio de venda: "Vende-se prédio comercial no bairro Bom Jardim em Mossoró!!! Em ótima localização, quase em frente ao Vuco vuco, medindo 7x36,5, totalizando área de 511 m². Prédio conta com dois pavimentos sendo o térreo composto por um galpão com um escritório, ideal para loja de peças de motos, materiais de construção, entre outros segmentos. E o piso superior composto por: 05 apartamentos, cada composto por 01 quarto, sala, cozinha e banheiro. Valor da venda: R$1.300.000,00". Ver abaixo imagem da página de divulgação do imóvel; 3 - https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/comercio-e-industria/predio-a-venda-no-bairro-centro-mossoro-rn-1111451435?lis=listing_1120 (data de acesso dia 19 de dezembro de 2022). Ao se acessar referido link, há a seguinte descrição de anúncio de venda: "Hotel Zenilândia à venda, 332 m²- Centro - Mossoró/RN. Já imaginou adquirir uma (*sic*) hotel na melhor localização Mossoró-RN? Onde estão localizados os melhores serviços, com uma linda vista de dia e de noite. Para quem busca morar com conforto, requinte e perto de tudo ... Sua busca acaba aqui! VENDA R$ 3.000.000,00". Ver abaixo imagem da página de divulgação do imóvel. Há de se ressaltar que os preços divulgados nos anúncios paradigmas, por uma questão de publicidade e de estratégia comercial, sempre tem um valor a mais, em virtude da existência da fase de regateio, quando efetivação das negociações. Destarte, levando-se em consideração os pontos objetivamente constatados, quais sejam, o fato de se tratar de imóvel localizado em zona urbana com adequada infraestrutura e de

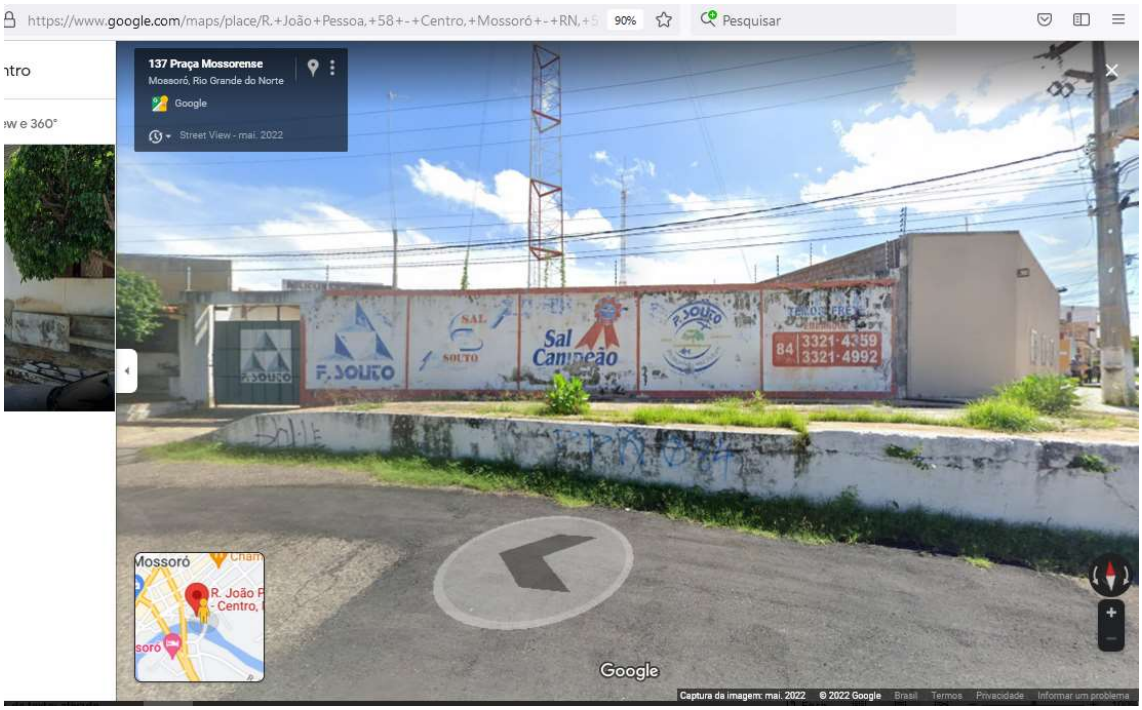
ser imóvel favorecido nos seus aspectos socioeconômicos, bem como levando-se em conta a situação mercadológica local (constatada por meio de cotejos com outros imóveis comercializados na região), estima-se o valor do imóvel penhorado no montante de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). Realizadas 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.

MARCOS ANTONIO SILVA OLIVEIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

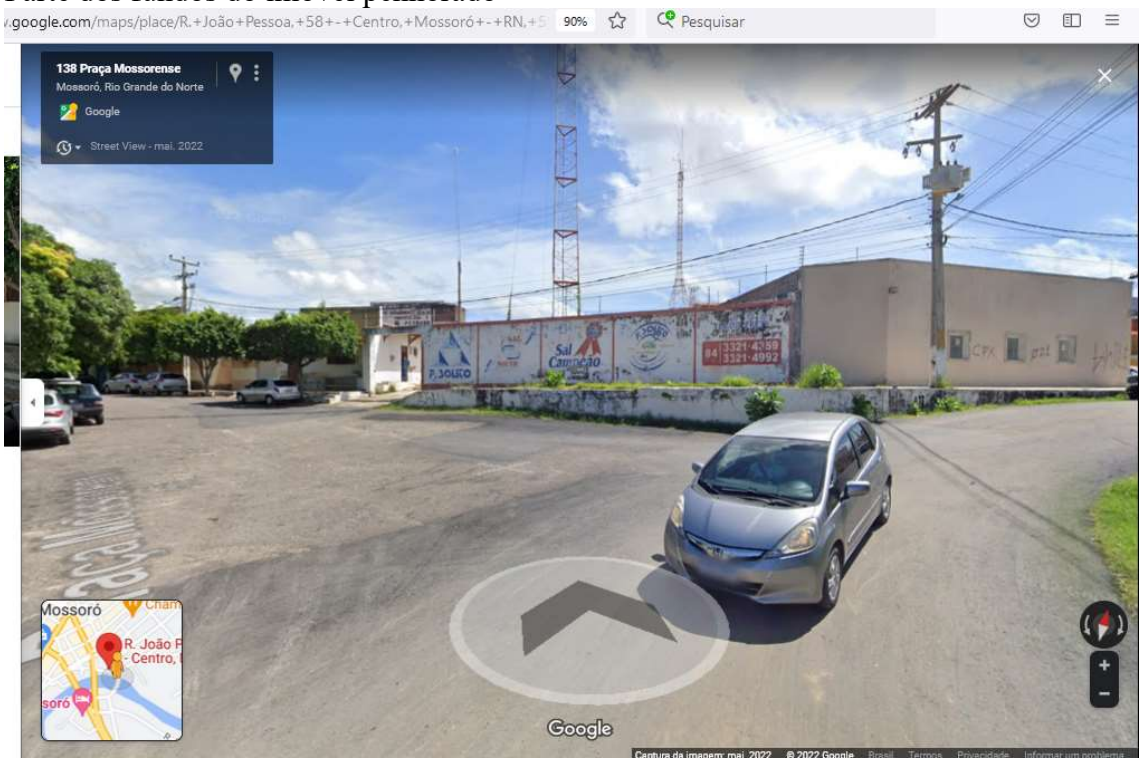


Parte da frente do imóvel penhorado

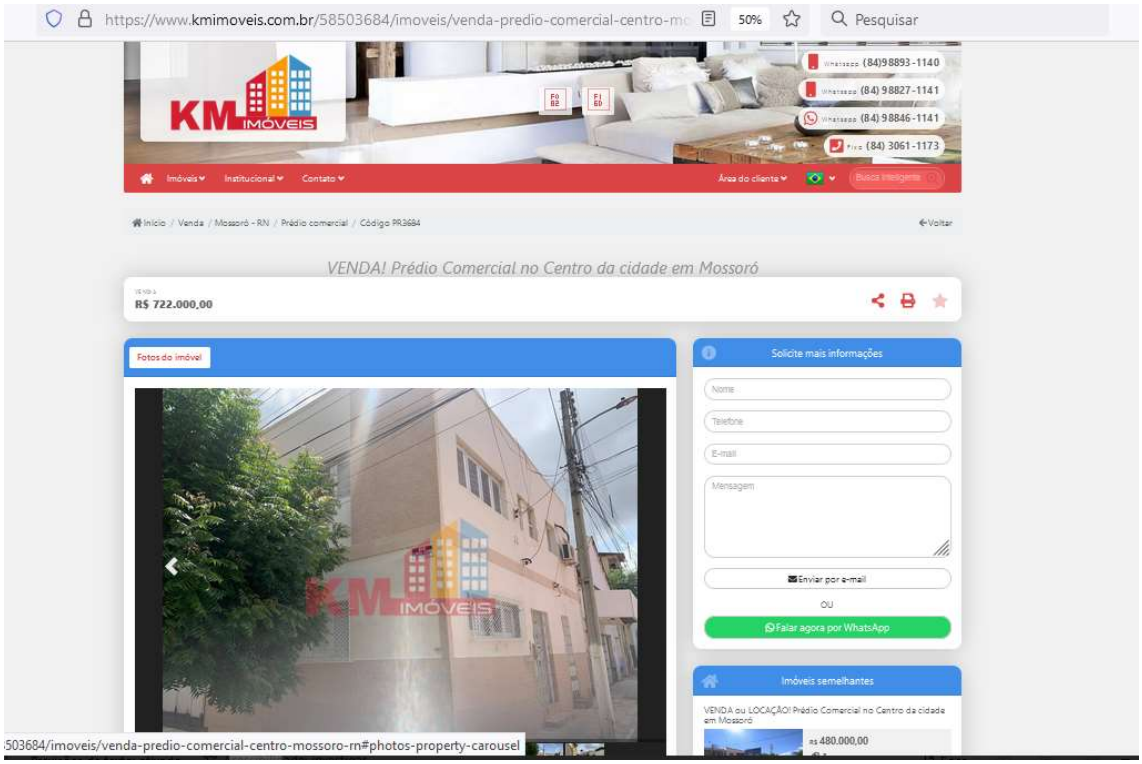


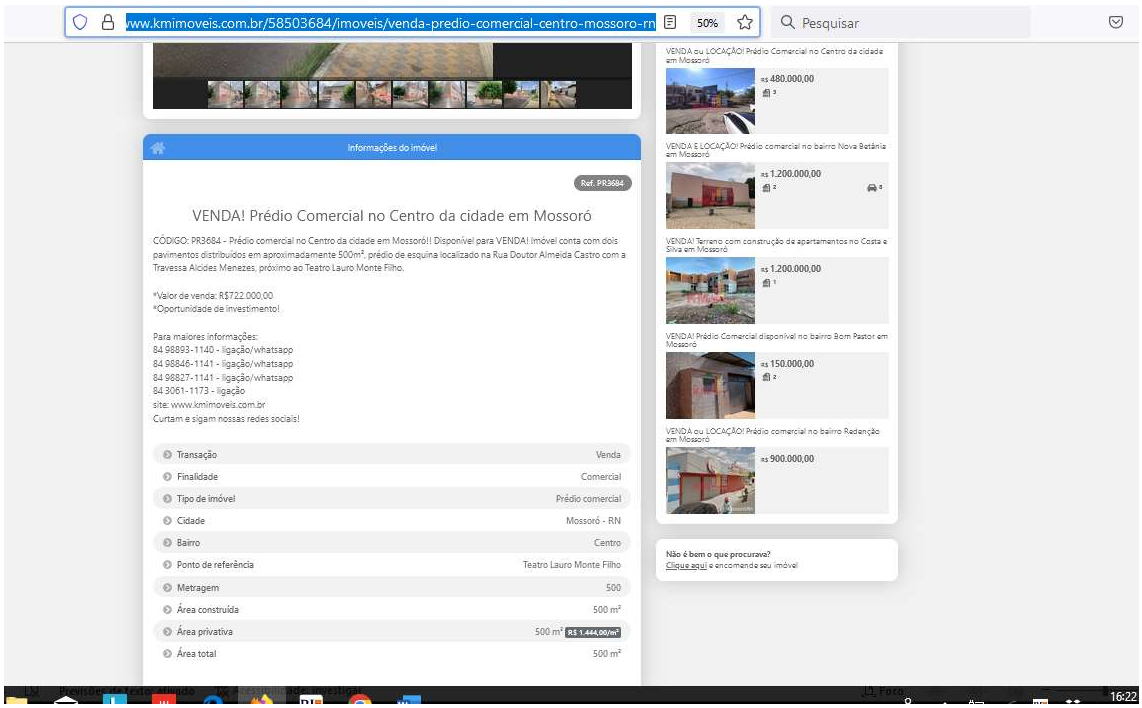


Parte dos fundos do imóvel penhorado



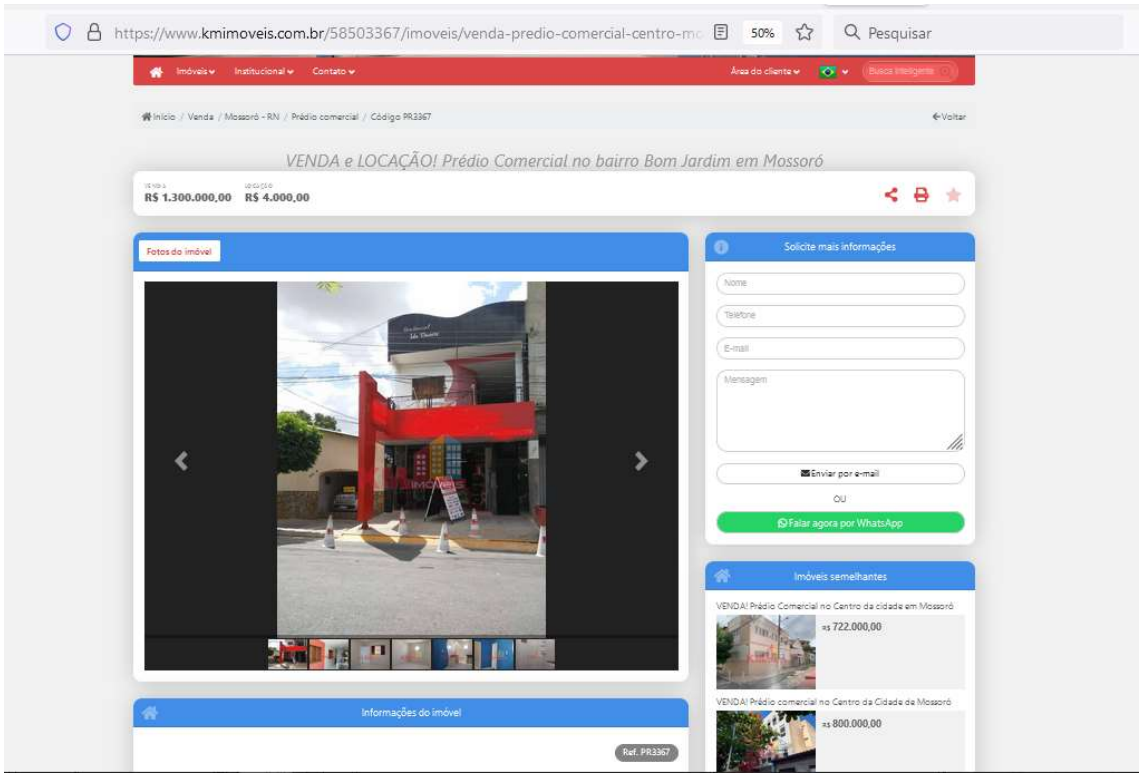
1 – Página pesquisada:
https://www.kmimoveis.com.br/58503684/imoveis/venda-predio-comercial-centro-mossoro-rn

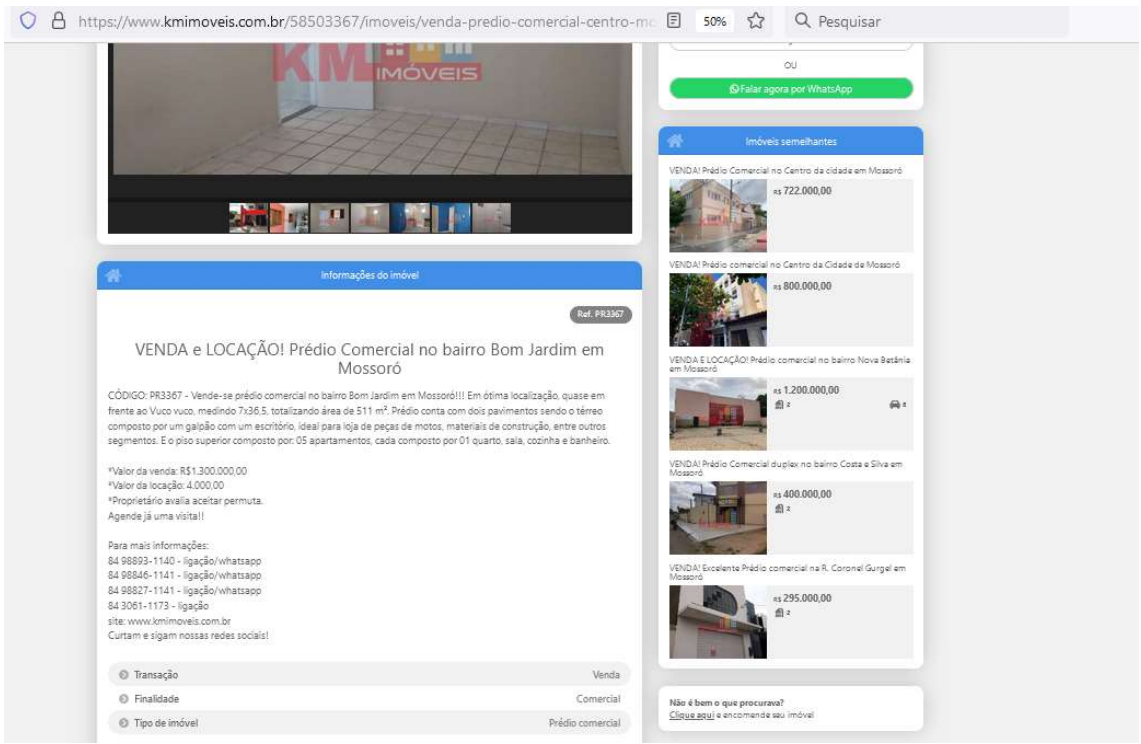




2 – Página pesquisada:

https://www.kmimoveis.com.br/58503367/imoveis/venda-predio-comercial-centro-mossoro-rn





3 – Página pesquisada:
https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/comercio-e-industria/predio-a-venda-no-bairro-centro-mossoro-rn-1111451435?lis=listing_1120

