



VARA DO TRABALHO DE GUARABIRA

ATSum 0000061-71.2022.5.13.0010

AUTOR: RAMILDO GALVÃO COSTA

RÉU: ANDARES ENGENHARIA LTDA – ME

AUTO DE AVALIAÇÃO E PENHORA

Na quarta-feira, 7 de junho de 2023, às 10h00, procedi à AVALIAÇÃO e PENHORA do bem imóvel abaixo descrito:

APARTAMENTO 201 (1º ANDAR), SITUADO NA RUA COMERCIANTE JOSÉ FORMIGA DE ASSIS, 37, FUNCIONÁRIOS, JOÃO PESSOA/PB, CONSTITUÍDO DOS SEGUINTE AMBIENTES: SALA, 2 QUARTOS, SENDO UMA SUÍTE, WC SOCIAL, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO, E UMA VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA NO RECUO FRONTAL, ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE 44,85M² DE USO PRIVATIVO, CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO DE 23,3355% DA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 184,300M², E OCUPANDO UMA COTA PARTE DO TERRENO DE 22,425M² O QUE NOS DÁ UMA FRAÇÃO DE 22,245M² DA ÁREA TOTAL DE 200,00M². IMÓVEL CADASTRADO NA PMJP COM LOCALIZAÇÃO CARTOGRÁFICA SOB O N. 37.210.0176.0000.0003 E REGISTRADO SOB A MATRÍCULA 169.005 NO SERVIÇO NOTORIAL DO 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA ZONA SUL (CARTÓRIO CARLOS ULYSSES).

No tocante a avaliação do imóvel ora penhorado, os critérios, por mim utilizados, seguem a NBR 14653-2 (avaliação de bens: imóveis urbanos), conforme itens abaixo:

1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO: residencial urbano;
2. FINALIDADE DESTA AVALIAÇÃO: arrematação judicial;
3. OBJETIVO: valor de liquidação forçada;
4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:
 1. LOCALIZAÇÃO: imóvel localizado na Rua Comerciante José Formiga de Assis, 37, Funcionários, João Pessoa/PB.
 2. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO: Conforme registro fotográfico do imóvel, que faz parte integrante deste auto de avaliação e penhora, o prédio tem natureza residencial.
 3. INFRAESTRUTURA URBANA DISPONÍVEL: imóvel localizado com sistema viário, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão;

PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 13ª REGIÃO
Sebastião Pinheiro Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal



VARA DO TRABALHO DE GUARABIRA

ATSum 0000061-71.2022.5.13.0010

AUTOR: RAMILDO GALVÃO COSTA

RÉU: ANDARES ENGENHARIA LTDA – ME

4. **LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO:** Ao coletarmos informações com corretores imobiliários e anúncios de sites, bem como informações no local, imóveis semelhantes ao que se ora avalia e penhora, têm valor de mercado entre R\$ 110.000,00 a R\$ 130.000,00.
5. **RESTRIÇÕES:** Conforme consta do R.12 da matrícula do imóvel penhorado, datado de 24/2/2021, a empresa **CONSTRUTORA METROPOLITANA E SERVIÇOS LTDA**, proprietária atual do imóvel, emitiu, em 28/1/2021, a cédula de crédito bancária n. 28.2021.54.19465, no valor de R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais) com vencimento em 15/2/2031, dando em hipoteca de primeiro grau para o **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A** o imóvel ora avaliado e penhorado.
6. **VISTORIA:** imóvel vistoriado e fotografado apenas externamente, uma vez que durante a realização da diligência não encontrei nenhum morador para acompanhar a avaliação e penhora do apto 201.
7. **CONCLUSÃO:** balizado pelos indicadores acima, avalio o imóvel ora penhorado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO R\$ 120.000,00.

João Pessoa, quarta-feira, 7 de junho de 2023.



Sebastião Pinheiro Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal

