



**JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DA PARAÍBA  
5ª VARA FEDERAL**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Processo nº 0008489-20.2002. 4.05.8200 – EXECUÇÃO FISCAL**

Em cumprimento ao Mandado de PENHORA, AVALIAÇÃO E REGISTRO, expedido nos PJE acima referido, ação promovida pela FAZENDA NACIONAL contra NORTE SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESPUMAS E COLCHÕES LTDA, procedi à Penhora do imóvel a seguir descrito:

**“Gleba de terras com área total de 1,47 (hum vírgula quarenta e sete hectares), localizada na Av. Parque s/nº, na quadra Q’ S parte do lote 05, lote 06 e parte da Rua B’6, no Distrito Industrial de João Pessoa-PB, com os seguinte limites e confrontações: ao Norte com a Indústria Antunes, medindo aproximadamente 142,00m; ao Sul com a Rua B-6, medindo aproximadamente 142,00m; ao Leste com a Av. Parque, medindo aproximadamente 103,50m, e a Oeste com terreno pertencente à SINEP, medindo aproximadamente 103,50m”. AV.2 João Pessoa, 30/07/1986. Registro da Averbação de um GALPÃO INDUSTRIAL, situado na Av. Parque, no Distrito Industrial de João Pessoa, composto de um galpão e dois sanitários, edificadas em terreno próprio parte do lote nº 05 e parte do lote nº 06, da Quadra Q-S, com uma área (do terreno) total de 1,47 hectares, por construção própria feita pela firma NORTE SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESPUMAS E COLCHÕES LTDA”, descrição conforme Certidão expedida pelo**

Cartório Carlos Ulysses. Imóvel registrado no 1º Ofício Imobiliário da Zona Sul desta Capital, sob a **Matrícula 249.411**.

De acordo com informações obtidas com a **Prefeitura Municipal de João Pessoa**, Setor de Cadastro, o imóvel possui os seguintes dados cadastrais: **número de inscrição – 277707-0, Setor 35, Lote 1099. Localização Cartográfica: 35.012.1099.0000.0000**. Com base nos registros da Ficha Cadastral fornecida pela PMJP, o imóvel possui **150,00m<sup>2</sup> de área construída<sup>1</sup>**.

**1. PROPRIETÁRIO DO BEM: NORTE SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESPUMAS E COLCHÕES LTDA**, CNPJ 09.599.705/0001-41.

**2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** determinação do valor de mercado.

**3. A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos). Vale esclarecer, no entanto, que o Oficial de Justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.**

#### **4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

##### **4.1. Identificação:**

Imóvel situado na **Av. Parque, nº 1250, esquina com a Rua Osvaldo Rodrigues Neves, no Bairro Distrito Industrial**, Zona Sul desta cidade, em região urbana reservada, predominantemente, para instalação de indústrias e fábricas. Possui os seguintes limites e confrontações: “ao Norte com a Indústria Antunes,

---

<sup>1</sup> Conforme Ficha Cadastral do Imóvel (documento fornecido pela PMJP)

medindo aproximadamente 142,00m; ao Sul com a Rua B-6, medindo aproximadamente 142,00m; ao Leste com a Av. Parque, medindo aproximadamente 103,50m, e a Oeste com terreno pertencente à SINEP, medindo aproximadamente 103,50m”.

A Avenida Parque, para a qual o imóvel apresenta sua testada principal, possui pavimentação, sendo uma das vias principais do bairro.

#### 4.2. Caracterização do bem:

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a imóvel INDUSTRIAL composto de um conjunto de quatro galpões. Possui **área total de terreno medindo 1,47ha (hum vírgula quarenta e sete) e área total construída de 150,00m<sup>2</sup>.**<sup>2</sup> Fechamento lateral em alvenaria. Topografia plana ao longo de toda a sua extensão.

A área total do terreno é de **14.700m<sup>2</sup> (= 1,47ha)**. De acordo com o observado na diligência de vistoria, o valor total da área construída é superior ao indicado na Ficha Cadastral do imóvel (apenas 150m<sup>2</sup>), visto que no terreno existem quatro galpões, no total.

#### 4.3. Descrição das benfeitorias:

**Padrão construtivo:**<sup>3</sup> baixo

**Aspectos construtivos:** o conjunto de galpões é formado por blocos de vão livre, pé direito alto, em estrutura de vigas e colunas de concreto armado, cobertos com telhas de amianto, com estrutura mista de concreto armado e piso de chão batido.

<sup>2</sup> Conforme Ficha Cadastral do Imóvel (documento fornecido pela PMJP)

<sup>3</sup> Relaciona-se à qualidade construtiva do imóvel: o material utilizado (tipo de esquadrias, de piso, de louças, telhas, tinta etc.).

O imóvel possui guarita de segurança e portões de entrada em chapas de aço galvanizado (corrediço).

Os galpões necessitam de reformas consideráveis em suas estruturas, as quais se encontram deterioradas, sobretudo em função da idade de construção e da falta de uso/manutenção regular. Os telhados de dois dos galpões estão danificados e as paredes deterioradas. Por fim, verifiquei que a vegetação nativa toma conta de várias partes do terreno, incluindo a área no entorno dos galpões (tudo de acordo com os registros fotográficos que integram este laudo).

O estado de conservação das edificações é precário.

Vale destacar que dos quatro galpões edificados sobre o terreno, apenas um deles consta **averbado na Certidão de Inteiro Teor** expedida pelo Cartório Carlos Ulysses.

**5. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO:** na diligência de vistoria tomei conhecimento de que um dos galpões está alugado há quase três anos para a empresa *BR Pallets*.

**6. INFRAESTRUTURA URBANA DISPONÍVEL:** a região onde se situa o bem avaliando é atendida com recursos de infraestrutura básica como redes de água potável, esgotamento sanitário, galeria de águas pluviais, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, ruas no entorno pavimentadas, sarjeta, rede de cabeamento para transmissão de dados, transporte coletivo. A Av. Parque (via de situação do imóvel) possui pavimentação em asfalto, sendo uma das principais ruas do bairro.

**7. POLOS VALORIZANTES NAS IMEDIAÇÕES:** imóvel bem localizado dentro do bairro Distrito Industrial, com várias empresas nas redondezas (grandes distribuidoras de alimentos, medicamentos, transportadoras, Solar Coca Cola, Elizabeth Porcelanato, etc.).

O imóvel avaliando apresenta grande potencial para aquisição por empresas do setor de distribuição ou setor industrial e outros afins, por contar com grande extensão de terreno.

**8. DA VISTORIA:** realizada na manhã do dia 18 de julho de 2022, conforme registros fotográficos que integram este laudo de avaliação. A diligência foi acompanhada do Sr. *Afonso Silva*, funcionário da empresa BR Pallets.

#### **9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

- Liquidez: média
- Desempenho do mercado: recessivo
- Quantidade de ofertas de bens similares: baixa
- Absorção do bem pelo mercado: média

O estado de conservação do imóvel avaliando compromete sua liquidez no mercado imobiliário.

**10. METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que realiza a amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes ao bem avaliando, usando-se toda evidência disponível. Esse método identifica o Valor de Mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos<sup>4</sup> dos *elementos comparáveis* (identificados na vistoria) constituintes das amostras.

#### **11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO**

**11.1. Levantamento de dados de mercado:** para a formação do valor do imóvel, utilizei como referencial os preços de imóveis com características, tanto quanto

---

<sup>4</sup> Atributos do imóvel: características que agregam ou desagregam valor ao bem, p.ex., área, localização, idade, padrão de acabamento, estado de conservação etc.

possível, semelhantes às do imóvel avaliando. A oferta de imóveis com as mesmas características do bem avaliando é muito restrita (mais de 10 mil metros), de maneira que boa parte das amostras utilizadas como paradigma possui área de terreno inferior em relação ao imóvel avaliando. Contudo, as amostras possuem localização no bairro do imóvel avaliando, anunciados à venda nos sites de imobiliárias que atuam na região.

A pesquisa de mercado indicou as seguintes amostras representativas:

#### AMOSTRA 01




**R\$ 1.200.000**

**João Pessoa, Paraíba - Venda - Galpão - 1.000 m<sup>2</sup> - 2 banheiros**

Galpões - Oportunidade! Vende Galpão com área total 2.500m<sup>2</sup>, área construída de 800 m<sup>2</sup>, várias salas de escritórios, copa-cozinha, depósito, guarita, ao lado da AMBEV, excelente para todos os segmentos. Preço

6 de jul de 2022 em Campainha

**Mitula**  [imoveis.mitula.com.br/detalle/2](https://imoveis.mitula.com.br/detalle/2)

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 480,00 reais**

## AMOSTRA 02:



**AV. DR. WALTER BELLIAN**

Terreno: 2.590 m<sup>2</sup> (51,80 x 50 m)

Galpão: 440 m<sup>2</sup>

**R\$ 1.500.000**

João Pessoa, Paraíba - Venda - Galpão - 590 m<sup>2</sup> - 1 banheiro

Valor de OPORTUNIDADE para VENDA ou ALUGUELI Excelente  
GALPAO Comercial - Terreno medindo 2.590m<sup>2</sup> de área total - 440m<sup>2</sup> de  
área interna no térreo e 150m<sup>2</sup> de área do mezanino na parte superior -

26 de jun de 2022 em VivaReal

**Mitula**

[imoveis.mitula.com.br/imoveis/galpoes-industrial-joao-pessoa](https://imoveis.mitula.com.br/imoveis/galpoes-industrial-joao-pessoa)

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 580,00 reais**

## AMOSTRA 03



**Galpão Para Venda Em João Pessoa, Distrito Industrial, 1 Dormitório, 3 Banh...**

**R\$ 2.500.000**

João Pessoa, Paraíba

🚗 1 quarto 🚿 3 banheiros 📏 22.000 m<sup>2</sup>

Vendo **área** plana com 2.2 ha. No distrito **industrial** do condê  
**joão pessoa**. Galpão **área** contruida de 3.000m<sup>2</sup>. Mezanino...

**Mitula**

[imoveis.mitula.com.br/imoveis/galpoes-area-industrial](https://imoveis.mitula.com.br/imoveis/galpoes-area-industrial)

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 114,00 reais**



JUSTIÇA FEDERAL

**JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DA PARAÍBA**  
**5ª VARA FEDERAL**

PROCESSO: 0008489-20.2002.4.05.8200 - EXECUÇÃO FISCAL

**REGISTROS FOTOGRÁFICOS REALIZADOS DURANTE A VISTORIA:**

**Imóvel de Matrícula 249.411**



**Vista da fachada PRINCIPAL (lateral com a Rua Osvaldo Rodrigues Neves)**



**Vista da fachada PRINCIPAL (da outra lateral do Imóvel)**



**Vista da PORTARIA e do portão principal**



**Vista de parte dos galpões**





Vista externa



Vista de parte dos galpões



Vista interna de um dos galpões



Vista interna de um dos galpões



## AMOSTRA 04



### Lote/Terreno à Venda, 2500 m<sup>2</sup> por R\$ 3.000.000

COD. GA0014-ZOND-DC

Rua Agricultor Almerindo Luiz da Silva, 0 - Distrito Industrial, João Pessoa - PB [VER NO MAPA](#)

Galpão à venda por R\$ 3.000.000 - Distrito Industrial - João Pessoa/PB

O lote/terreno está localizado no bairro Distrito Industrial possui 2500 metros quadrados



[viva-real.com.br/venda/paraiba/joao-pessoa/bairros/distrito-industrial/](https://viva-real.com.br/venda/paraiba/joao-pessoa/bairros/distrito-industrial/)

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 1.200,00 reais**

### 12.2. Método do valor unitário médio:

Através desse método é possível obter o *valor unitário médio de mercado* mediante a análise dos valores das amostras, tanto quanto possível, semelhantes aos imóveis especificados na presente avaliação.

AMOSTRAS	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
Amostra 01	2.500	1.200.000,00	480,00
Amostra 02	2.590	1.500.000,00	580,00
Amostra 03	22.000 (2,2ha)	2.500.000,00	114,00
Amostra 04	2.500	3.000.000,00	1.200,00

Valor unitário médio do m<sup>2</sup> na região..... R\$ 593,50

BEM AVALIANDO	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
	14.700m <sup>2</sup> X R\$ 593,50	R\$ 8.724.450,00

O valor atribuído ao bem partiu da análise das quatro amostras relacionadas, das quais resultou a aplicação do Método do valor unitário médio, perfazendo o valor acima descrito.

Contudo, considerando que as edificações necessitam de reforma consideráveis nas estruturas em geral para que estejam em condições normais de comercialização, o mercado imobiliário determina que se proceda à desvalorização de 5%.

Valor do imóvel = R\$ 8.724.450,00 – 5% = R\$ 8.288.227,00.

### 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante do exposto, com fundamento nos indicadores declinados acima, na pesquisa imobiliária feita na região de situação do imóvel, bem como sua localização privilegiada dentro do Distrito Industrial e a grande extensão do terreno, avalio o imóvel em R\$ 8.300.000,00 (OITO MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS).<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Por aproximação, o valor obtido pela soma dos indicadores foi alterado de R\$ 8.288.227,00 para R\$ 8.300.000,00.

**Gravames:** Imóvel penhorado nos autos da Execução Fiscal nº 0007383-18.2005, em 17.10.2008, em trâmite na 5ª Vara Federal, conforme averbação lavrada na Certidão de Matrícula.

E, para constar, lavrei o presente Laudo, que segue datado e assinado na forma da Lei.

João Pessoa, 30 de agosto de 2022.

(assinado eletronicamente)  
**Raimunda Nonata de Sousa**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

**ANEXOS:**

1. Certidões de Inteiro Teor atualizadas (solicitação feita por e-mail ao Cartório Carlos Ulysses. Documento já inserido nos autos pela Secretaria)
2. Ficha Cadastral
3. Overlay
4. Relatório fotográfico realizado durante a diligência de Vistoria



FICHA CADASTRAL

Inscrição: 277707 - 0 Benefício IPTU: Normal  
Situação: Ativo Benefício TCR: Normal

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Loc. Cart. Atual	Face Loc. Cart. Anterior	Loteamento	Quadra Lot.	Lote Lot.	Tipo	CEP
35.012.1099.0000.0000	4				1 PREDIAL	58.082-030
<b>Logradouro</b>						
2719 AV		PARQUE				
<b>Núm. Prédio Ap/Lo/Sa/Cv/Qd Bloco</b>			<b>Observação (Comp.)</b>		<b>Bairro</b>	
01256					023 DISTRITO INDUSTRIAL	

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Tipo	CNPJ/CPF	RG. NÚMERO	UF
1	110.377.094-20		
<b>Nome do Proprietário ou Detentor do Imóvel</b>			
GUSTAVO DA CUNHA BARBOSA			
<b>Logradouro Para Correspondência</b>			
2719 PARQUE			
<b>Núm. Prédio Ap/Lo/Sa/Cv/Qd</b>		<b>Bloco</b>	<b>Bairro</b>
01256		023 DISTRITO INDUSTRIAL	58.082-030

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

Patrimônio	Situação do Lote na Quadra	Topografia	Pedologia	Frentes
01 PRIVADO	01 NORMAL	01 PLANO	01 ARGILOSO	02 DUAS
Ocupação do Terreno	Limites/Frente	Limites/Laterais	Calçada p/ Pedestre	Estacion. Calçada
01 EDIFICADO	02 MURADO	02 MURADO	01 SEM CALÇADA	SEM
Testada Real	Profundidade	Testada Fictícia Lote	Área Total Terreno	Poste
100,00	230,00	176,92	23000,00	01 SIM

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Situação Relativa ao Lote	Classificação Arquitetônica	Conservação	Elevação
01 ISOLADA RECUADA	15 PAVILHAO INDUSTRIAL	03 REGULAR	01 ALVENARIA
Piso	Revestimento Interno	Revestimento Externo	Esquadrias
02 CIMENTADO	02 CAL	02 CAL	04 FERRO
Vidros	Fôrro	Cobertura	Instal. Elétrica
01 SEM	01 SEM	03 TELHA DE AMIANTO	03 SEMI EMBUTIDA
Instal. Sanitária			
04 2 INTERNAS			
Telefone	Elevador	Nº de PV	Nº de PV do Edif.
02 1 LINHA	SEM	1	1
Nº Unid. Lote	Jardim	Piscina	Garagem
1	02 NAO	SEM	02 NAO
Salão de Festa	Lig. Água	Nº Resid.	Uso do Solo
02 NAO	02 CAGEPA	0	20200 COMERCIAL-COMERCIO ATACADISTA
Macrozona	Zona		
ZONA ADENSAVEL NAO	ZONA INDUSTRIAL 1		

CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE

Área Privativa Edificada: 150,00	Área Total da Unidade: 150,00	Fração Ideal:	Área Coberta:
Área Privativa Não Edificada:	Área da Unidade: 23.000,00	Ano Construção:	
Área de Uso Comum:	Área Total Edificada: 150,00	Área Terreno Uso Comum:	

HABITE-SE/REGISTRO

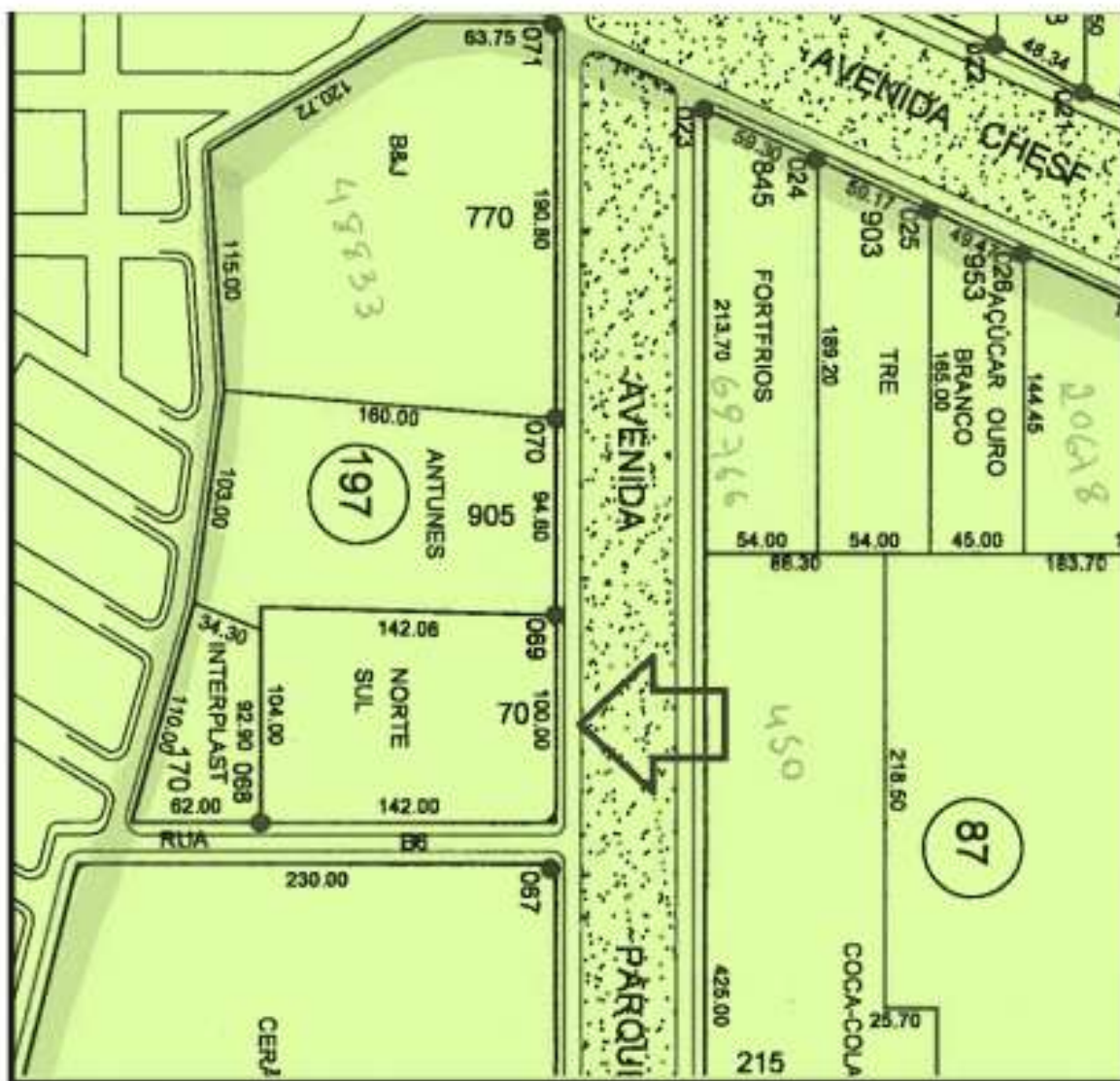
Nº Processo	Data Processo	Nº Habite-se	Data Habite-se

VALORES IPTU/TCR

Valor PGV Terr.: 53.991,74	Padrão: 03 BAIXO	Valor do Logra.: 305,21	TCR Anual: 243,57
Valor PGV Edif.: 21.913,23		Valor Unitário: 146,09	Ft. Dist.: 1,5180
Valor PGV Total: 75.904,97 X	Alíquota: 1,50 % =	Valor do IPTU: 1494,31	Ft. Util.: 9,6449
Isenção IPTU: Sem Benefício			Uso Solo: COMERCIAL
			Perio.: 0,7500
			Ft. Enqu.: 0,9279
			Isenção TCR: Sem

OBSERVAÇÕES





Processo: 0008489-20.2002.4.05.8200

Assinado eletronicamente por:

RAIMUNDA NONATA DE SOUSA - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 30/08/2022 16:13:31

Identificador: 4058200.1052781.1

Para conferência da autenticidade do documento: <https://www.sfn.jus.br/consultas/ConsultaDocumentoUtilis.aspx?>



22083016055040300000010561158