



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

### Comarca de Santa Rita

Rua VIRGÍNIO VELOSO BORGES, S/N, Alto do Eucalipto, SANTA RITA - PB - CEP: 58300-270

Tel.: (83) 32177100

Telefone do Telejudiciário TJPB: (83) 3216-1440

Nº DO PROCESSO: 0805316-75.2023.8.15.2001

CLASSE DO PROCESSO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO GREENVILLE RESIDENCE COUNTRY

EXECUTADOS: INCORPLAN INCORPORACÕES LTDA, KLEBER DE MESQUITA BONATES

## AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

### PENHORA

Aos 30/10/2024, neste Município de Cruz do Espírito Santo-PB, Comarca de Santa Rita, em cumprimento ao Mandado (Id: 100640599) do(a) respectivo MM. Juiz(a) de Direito, referente ao processo Nº 0805316-75.2023.8.15.2001, em face de INCORPLAN INCORPORACÕES LTDA e KLEBER DE MESQUITA BONATES (ambos qualificados nos Autos), diligenciei ao respectivo endereço constante do mandado e, lá estando, pelas 13:10h, observadas as formalidades legais, **PROCEDI A PENHORA E AVALIAÇÃO** do seguinte bem descrito no aludido mandado:

- **“LOTE, LOCALIZADO(A) NA ZONA URBANA, RODOVIA BR 230, KM 61, LOTE 27, QUADRA 14, BAIRRO CONDOMÍNIO GREENVILLE RESIDENCE COUNTRY, MUNICÍPIO DE CRUZ DO ESPÍRITO SANTO-PB. MEDINDO 15,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS POR 50,00 METROS DE COMPRIMENTO DE AMBOS OS LADOS, PERFAZENDO UMA ÁREA DE 750,00M2. LIMITES E CONFRONTAÇÕES: LIMITES E CONFRONTAÇÕES: CONFRONTANDO PELA FRENTE COM A VIA LOCAL 04, DO LADO DIREITO COM O LOTE 28, DO LADO ESQUERDO COM O LOTE 26 E NO FUNDOS COM O LOTE 15, MATRÍCULA ANTERIOR: MATRÍCULA 0000013 DATADA DE 24/07/1976 DESTE MUNICÍPIO” (conforme descrito no mandado de Id: 98990594), que passo a avaliar.**

### AVALIAÇÃO

- 1 - EXEQUENTE: CONDOMÍNIO GREENVILLE RESIDENCE COUNTRY
- 2 - EXECUTADO: INCORPLAN INCORPORACÕES LTDA, KLEBER DE MESQUITA BONATES
- 3 - SOLICITANTE: De ordem do Juízo do(a) 5º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA CAPITAL, Mandado Id: 100640599
- 4 - OBJETIVO: Instrução Processual



## 5 – MÉTODO DE AVALIAÇÃO: Método Comparativo de Dados de Mercado.

## 6 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel residencial constituído por 01(um) lote de terreno, qual seja, o **LOTE 27(vinte e sete) DA QUADRA 14 (catorze)** do Condomínio Green Ville Residence Country (suas respectivas frações ideais, medidas e confrontações: pela frente com a via local 04; lado direito com o lote 28(vinte e oito), lado esquerdo com o lote 26(vinte e seis), e nos fundos com o lote 15(quinze), área total de 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), com frente voltada para o Sudoeste, localizado na BR 230, KM 61, coordenadas geodésicas aproximadas: 7°12'33" S 35°9'16" O, no Município de Cruz do Espírito Santo – PB.

### 6.1 – ACESSO AO IMÓVEL:

Partindo do Centro do Município de Santa Rita-PB, distante, aproximadamente, 23km desse, tomando a BR-230, sentido Município de Campina Grande-PB, às margens da mencionada Rodovia, com percurso inteiramente asfaltado, sobre pista duplicada.

### 6.2 – RECURSOS HÍDRICOS:

Dentro do condomínio há uma pequena lagoa.

### 6.3 – TOPOGRAFIA:

- Relevo plano.

### 6.4 – COBERTURA VEGETAL:

- Algumas fruteiras arbóreas (ver anexo).

### 6.5 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

- Uso residencial.

### 6.6 – OUTROS USOS:

- Não observados de maneira relevante.

### 6.7 - BENFEITORIAS:

- Não há (fotos em anexo).

## 7 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Durante todo o período de diligenciamentos, segundo relatos de populares dali, assim como verificações em sites especializados em vendas, a exemplo da “OLX”, os valores convergiram para



uma cifra aproximada de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) por lotes com essas dimensões, características e posicionamento.

#### 8 - VALOR DE MERCADO:

Tendo em vista tais circunstâncias e referindo-me apenas ao lote de terreno; desconsiderando o valor das benfeitorias relativas à casa em fase de construção, encravada em seu interior, para que se cogite a atuação de profissional com habilitação técnica regulamentada para tal fim, frente ao estado em que se encontra tal benfeitoria; defino, como valor total do lote de terreno penhorado por este instrumento, salvo melhor juízo, a importância de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Assim sendo, para constar, lavrei o presente Auto em 06(seis) folhas (anexos, inclusive), para que se proceda no intuito da consecução dos devidos fins.

Santa Rita, 30 de outubro de 2024.

Ianoá Araujo Pereira  
Oficial de Justiça  
Mat.: 475.146-9



ANEXOS (Figuras)  
(Todas as imagens são de produção própria)

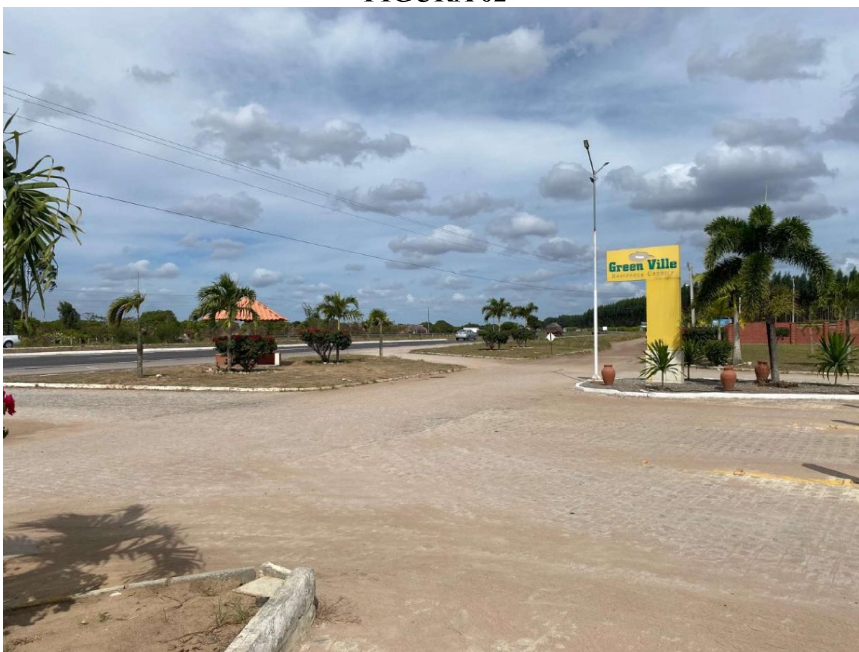


**FIGURA 01**



**Entrada e portaria do Condomínio Green Ville Residence Country**

**FIGURA 02**



**Vista para a BR-230**



**FIGURA 03**



**Vista frontal do lote**

