



|                      |                           |    |                       |
|----------------------|---------------------------|----|-----------------------|
| Carta Precatória n.º | 0000608-63.2022.5.13.0026 | 9ª | VARA DO TRABALHO - JP |
|----------------------|---------------------------|----|-----------------------|

(Processo de Origem: 0045800-04.2001.5.21.0003 – 3ª VT de Natal)

(CONTINUAÇÃO DO ANVERSO)

**RESSALVAS:** 1) A descrição acima foi realizada com os dados constantes na Certidão de Inteiro Teor emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis Carlos Ulysses e acostada aos autos da Carta Precatória Cível.

2) Imagens e registros fotográficos referentes ao imóvel penhorado estão inseridas nos ANEXOS I e II;

3) O lote indicado na certidão cartorária descreve terreno medindo 15m x 25m de comprimento (frente/fundos x laterais), o que perfaz uma área de 375m<sup>2</sup>. No entanto, o terreno indicado pela Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano da Secretaria de Planejamento (SEPLAN) da Prefeitura Municipal de João Pessoa, na sua FICHA CADASTRAL, dispõe o imóvel em apreço e apresenta as seguintes medidas: testada fictícia: 24,55m; testada real: 27m; profundidade: 25m; área total do terreno: 675m<sup>2</sup> (área que corresponde ao comprimento da profundidade e ao comprimento da testada real, considerando o formato do terreno, em projeção superficial ortogonal, um quadrilátero com ângulos internos de 90º) ANEXO IV;

4) Vê-se de forma clara que há disparidade substancial entre as medidas apresentadas na certidão do cartório de registro de imóveis anexada ao mandado de Id cd7d078 e aquelas constantes na mencionada FICHA CADASTRAL. Além disso, a representação em *overlay* do imóvel correspondente à FICHA CADASTRAL (ver lote 0144 no referido *overlay*) reflete essa divergência (ANEXO III). Contudo, tal fato é explicado pela observação feita em resposta à requisição dos dados do imóvel pela Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano da PMJP (ANEXO V), nos seguintes termos:

“O lote questionado foi lembrado ao lote vizinho, de número 149, conforme observações lançadas na ficha cadastral (verificar o campo **OBSERVAÇÕES**)”

O campo OBSERVAÇÕES na FICHA CADASTRAL apresenta o seguinte teor: “IMP P/94 CONF PROC REMENB 006772/92-7 LOTES ANT 149 E 162”;

5) Destarte, conclui-se que no banco de dados do Cadastro de Imóveis da Prefeitura Municipal de João Pessoa, o imóvel / terreno de numeração negritada 0144 no *overlay* fornecido (Loc. Cart. Atual 28.229.0144.0000.0000 constante na FICHA CADASTRAL) corresponde ao lote indicado no mandado e ao lote vizinho da esquerda (esquerda de quem está em frente ao imóvel e olhando para a rua);

6) A “RUA SEM NOME 7714” assinalada no *overlay* não existe no local, provavelmente, porque faz parte de projeto urbanístico não implantado ou porque já existiu e depois foi ocupada como se lote de terreno fosse, inclusive não há separação física entre o imóvel indicado no mandado e na certidão do cartório de registro e os imóveis adjacentes, tendo, quando das diligências, apenas uma modesta cerca de arame farpado na frente do imóvel penhorado com descontinuidade e ausência para os imóveis laterais.

7) Nos fundos do terreno penhorado e sob comento **existe um curso d’água intermitente (melhor visto no período chuvoso segundo informação de moradores adjacentes) e uma grande depressão, esta resultado da topografia acidentada caracterizada por um declive abrupto e acentuado dentro da área de localização do próprio terreno e, provavelmente, decorrente da erosão provocada e agravada pela água na época das chuvas**, sendo imperioso informar que a SUDEMA é a entidade competente para emitir laudo para dizer se o imóvel/terreno é ou não edificável, cujo procedimento e resposta pode demorar meses, em casos de pretensa licença de construção.

### **DADOS COMPLEMENTARES:**

**Objetivo:** Avaliação do imóvel acima descrito para fins mercadológicos e potencial venda em Hasta Pública.

**Metodologia de Avaliação:** Foi utilizado o Método Comparativo direto de dados do mercado que considerou a pesquisa de valores relativos à imóveis de características semelhantes e suas diferentes flutuações e tendências no mercado imobiliário da cidade de João Pessoa/PB, com a coleta de informações junto a corretores, classificados, jornais e Internet, o que resultou no preço médio do m<sup>2</sup> de terra nua no valor de R\$ 330,00 (trezentos e trinta reais) concernente ao bairro do Cristo Redentor, em especial ao perímetro da sua situação. **Todavia, em razão das características e peculiaridades do terreno em questão, explicitadas no item Vistoria deste Auto, houve depreciação substancial na sua avaliação final.**

**Análise Imobiliária:** O terreno avaliado se localiza na Rua José Gomes da Silveira, s/n, Bairro do Cristo Redentor, João Pessoa – PB, apresentando elementos de infraestrutura urbana próximos tais como: abastecimento de água potável, rede de coleta de esgoto sanitário, rede de energia elétrica, rede de telefone, sistema de coleta de lixo, escola, posto de saúde, transporte coletivo de fácil e rápido acesso à região central da cidade de João Pessoa através de ruas pavimentadas. A área do seu entorno é composta por edificações de padrão normal para uma faixa de classe média e baixa.

**Vistoria:** ***o imóvel / terreno penhorado e avaliado tem área física divergente*** conforme as informações expressas nas Ressalvas inseridas neste Auto. Apresenta ***topografia acidentada caracterizada por um declive abrupto e acentuado dentro da sua área de localização***, cuja particularidade acompanha, com poucas variações de medidas, os terrenos

laterais. Essa peculiaridade local faz com que o terreno constricto e os demais do perímetro formem um vale, porque apenas entre cinco e sete metros de profundidade, a partir das suas frentes voltadas para a Rua José Gomes da Silveira, existe espaço plano entre eles. O dito terreno se encontrava coberto por vegetação rasteira e arbustos e não possuía marcos divisórios laterais e separação física em relação aos terrenos contíguos (ausência de muros ou cercas); havia apenas, e tão somente, uma modesta e precária cerca de arame farpado em traçado irregular na frente dele. Tudo isso constatado por ocasião da vistoria no imóvel constrictivo e registro fotográfico realizado no dia 26 de janeiro de 2024.

### AUTO DE DEPÓSITO

Aos \_\_\_/\_\_\_/2024, feita a penhora de que trata o **Mandado de Penhora e Avaliação** (Id cd7d078), dela assumiu o encargo de depositário o Sr. \_\_\_\_\_

Executado(a), o(a) qual como **FIEL DEPOSITÁRIO**, se obriga sob as penas da lei, a não abrir mão do(s) bem(ns) penhorado(s), sem autorização expressa do MM. Juiz (a) do Trabalho. E para constar, lavrei o presente auto que assino juntamente com o(a) depositário(a).

\_\_\_\_\_  
DEPOSITÁRIO

\_\_\_\_\_  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL

### CIÊNCIA DA PENHORA

Aos \_\_\_/\_\_\_/2024, dei ciência da penhora originada por força do **Mandado de Penhora e Avaliação** (Id cd7d078) ao Executado na pessoa do(a) Sr.(a) \_\_\_\_\_

que de tudo ficou ciente, inclusive de que tem prazo de cinco dias para embargá-la, recebendo a contrafé.

Ciente: \_\_\_\_\_



Assinado eletronicamente por: SANDRO DO NASCIMENTO GOMES - Juntado em: 02/02/2024 11:32:28 - b9bd790

<https://pje.trt13.jus.br/pjekz/validacao/2402021132167800000023587778?instancia=1>

Número do processo: 0000608-63.2022.5.13.0026

Número do documento: 2402021132167800000023587778



Assinado eletronicamente por: TACIANA BARBOSA FARIAS DE MELO - Juntado em: 07/06/2024 11:39:15 - 5a30368

<https://pje.trt13.jus.br/pjekz/validacao/24060711391312000000024805235?instancia=1>

Número do processo: 0000608-63.2022.5.13.0026

Número do documento: 24060711391312000000024805235