

**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO**

**Única Vara do Trabalho de Pacajus
Processo nº 0195500-13.2008.5.07.0031
Mandado Id abbbfd6**

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e oito dias do mês de junho do ano de 2022, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado, em cumprimento ao Mandado Id abbbfd6, passado em favor de ANTONIA NAZIRA LEMOS DE MIRANDA contra AGROAVES COMERCIO, REPRESENTACOES E SERVICOS LTDA - ME E OUTROS (3), para pagamento da importância de R\$ 1.044,12 (um mil, quarenta e quatro reais e doze centavos), atualizada até 12/12/2016, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi a **PENHORA E AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito:

1. DESCRIÇÃO OFICIAL:

IMÓVEL - Um terreno, situado no Loteamento denominado VILA BURITI, no Município e Comarca de Maracanaú, deste Estado, constituído pelo Lote nº 33, da Quadra nº 07, medindo 10,00m(dez metros) de frente e fundos, por 25,00m(vinte e cinco metros) de extensão nas laterais, perfazendo uma área total de 250,00m²(duzentos e cinquenta metros quadrados), medindo e estremando da seguinte maneira: Ao SUL(frente), lado par, medindo 10,00m(dez metros), com a Rua: M; Ao NORTE(fundos), medindo 10,00m(dez metros), com o lote nº 18, da mesma quadra, de propriedade da Construtora Mota Machado Ltda.; Ao POENTE(lado direito), medindo 25,00m(vinte e cinco metros), com o lote nº 32, da mesma quadra, de propriedade da Construtora Mota Machado Ltda.; Ao NASCENTE(lado esquerdo), medindo 25,00m(vinte e cinco metros), com o lote nº 34, da mesma quadra, de propriedade da Construtora Mota Machado Ltda., distando 71,50m(setenta e hum metros e cinquenta centímetros), para a Rua: V, no sentido Nascente-Poente.

2. DADOS DE REGISTRO DO IMÓVEL

Matrícula nº 2032 - Cartório Aguiar Rocha – 2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú.

3. ENDEREÇO ATUALIZADO

Rua M, nº 100, Novo Oriente, Maracanaú/CE.

Ocupação Atual: imóvel desocupado.

4. BENFEITORIAS CONSTANTES NA MATRÍCULA: não há.

5. VISTORIA IN LOCO E BENFEITORIAS NÃO CONSTANTES NA MATRÍCULA

O imóvel encontra-se desocupado e fechado, portanto, não foi possível averiguá-lo internamente. Constatei haver uma parte construída e outra parte do terreno livre.

**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO**

O imóvel está encravado no Conjunto Novo Oriente, predominantemente residencial, próximo a indústrias e ao Anel Viário. A região é servida pelos principais serviços públicos e privados como: água, luz, telefone, internet, coleta regular de resíduos e via pavimentada.

Com base nas medidas fornecidas pelo aplicativo Google Maps, temos:

Área total: 250m²

6. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Utilizado o método comparativo de dados de mercado, mediante pesquisa junto a portais da internet de anúncios imobiliários. Seguem 3 (três) anúncios de imóveis similares ao penhorado, localizados no mesmo bairro:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-novo-oriente-bairros-maracanau-com-garagem-153m2-venda-RS350000-	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-novo-oriente-bairros-maracanau-100m2-venda-RS205000-id-2555263442/	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-novo-oriente-bairros-maracanau-com-garagem-80m2-venda-RS185000-id-91870993/
ENDEREÇO	Novo Oriente	Novo Oriente	Novo Oriente
ÁREA	153m ²	100m ²	80m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 350.000,00	R\$ 205.000,00	R\$ 185.000,00
VALOR POR M²	R\$ 2.287,58	R\$ 2.050,00	R\$ 2.312,50

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 2.287,58
	R\$ 2.050,00
	R\$ 2.312,50
TOTAL	R\$ 6.650,08
÷ 3 = Média	R\$ 2.216,69

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área	250m²
Valor médio do m²	R\$ 2.216,69
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 554.172,50

**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO**

AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL

Com base nos parâmetros de finalidade do imóvel, área construída, disponibilidade dos serviços públicos, localização geográfica, infraestrutura disponível na região, topografia do terreno, condições de tráfego, segurança e conjuntura econômica, AVALIO o imóvel no seguinte importe:

VALOR FINAL DO IMÓVEL	R\$ 390.000,00
------------------------------	-----------------------

Nada mais. Tudo para garantia da dívida referida no Mandado. Para constar, lavrei o presente.

FRANCISCO DAS
CHAGAS CAVALCANTE
NETO:30871877

Assinado de forma digital por
FRANCISCO DAS CHAGAS
CAVALCANTE NETO:30871877
Dados: 2022.07.26 00:10:51
-03'00'

Francisco das Chagas Cavalcante Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal

