



CENTRAL REGIONAL DE EFETIVIDADE

ATOrd 0000102-41.2023.5.13.0030

AUTOR: José Vieira Alves

RÉU: Q2 CONSTRUÇÕES LTDA OUTROS (2)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Na quinta-feira, dia 19/12/2024, em cumprimento ao mandado judicial de penhora de bem imóvel, diligência de ID 0a64d35, estive na Avenida Avenida Mar da Irlanda, 34, Intermares, Cabedelo/PB, e ali procedi a PENHORA, a AVALIAÇÃO e ao REGISTRO FOTOGRÁFICO do imóvel abaixo descrito:

IMÓVEL: SALA 109 (QUIOSQUE), LOCALIZADO(A) NA ZONA URBANA, AVENIDA MAR DA IRLANDA, EDIFÍCIO YESHUA EMPRESARIAL, NÚMERO 34, BAIRRO LOTEAMENTO INTERMARES, MUNICÍPIO DE CABEDELLO-PB. EDIFICADA NO LOTE DE TERRENO PRÓPRIO Nº 01 (UM) DA QUADRA 71 (SETENTA E UM) DO LOTEAMENTO INTERMARES, CONTENDO: SALA E JARDINEIRA.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES: ÁREA PRIVATIVA REAL DE 10,89M2, ÁREA DE USO COMUM REAL DE 10,75M2, ÁREA DA UNIDADE REAL DE 21,64M2, ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL DE 16,48M2, COTA DO TERRENO DE 13,74M2, FRAÇÃO IDEAL DE 0,01832.

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 AVALIADO: comercial;
2. FINALIDADE DESTA AVALIAÇÃO: arrematação judicial;
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:
 - 3.1. LOCALIZAÇÃO: Imóvel bem localizado no bairro de Intermares, em um edifício comercial que contém lojas e salas comerciais.
 - 3.2. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO: o quiosque, localizado no primeiro
 - 3.3. INFRAESTRUTURA URBANA DISPONÍVEL: imóvel localizado com infraestrutura urbana completa: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais.
4. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO: Pesquisas realizadas junto ao mercado imobiliário dão conta da dificuldade de avaliação do quiosque em virtude de estar localizado no primeiro andar, onde não há grande circulação de pessoas como no térreo. Quiosque no mesmo prédio, no andar térreo, com mais



CENTRAL REGIONAL DE EFETIVIDADE

ATOrd 0000102-41.2023.5.13.0030

AUTOR: José Vieira Alves

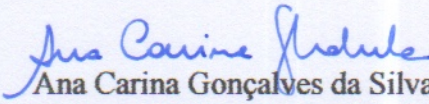
RÉU: Q2 CONSTRUÇÕES LTDA OUTROS (2)

infraestrutura, como uma porta para acesso, foi comercializado segundo informações por R\$100.000,00. O mesmo quiosque foi penhorado e avaliado por R\$ 35.000,00, registro efetuado em 12/04/2023, conforme R-001-032002, nos autos do processo 0802123-16.2022.8.15.0731, que tramita junto ao Juizado Especial Misto de Cabedelo.

5. VISTORIA: imóvel vistoriado com registro fotográfico, que faz parte integrante deste auto de penhora e avaliação.
6. CONCLUSÃO: balizada pelos indicadores acima, avalio o quiosque em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

• **TOTAL DA AVALIAÇÃO.....R\$ 50.000,00**

João Pessoa, 20 de janeiro de 2025.


Ana Carina Gonçalves da Silva Cordula

Oficial de justiça avaliadora federal