



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região

PROCESSO:0000559-60.2022.5.21.0006

EXECUTADO: SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

MANDADO ID ff6e984

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Certifico e dou fé, nos termos do mandado ID ff6e984 e orientação da Coordenadoria de Mandados e Núcleo Patrimonial, que no dia 10 de julho de 2023, após diversas diligências aos imóveis objeto da ordem judicial em epígrafe, bem como e análise do mercado, e uma vez preenchidas as formalidades legais, foi lavrado o auto de penhora e avaliação dos seguintes bens imóveis:

1. Imóvel Matrícula 25.780 (APARTAMENTO)

Apartamento 201 do Edifício Manoel Gonçalves Ribeiro, localizado na Rua Manoel Dantas, 276, Petrópolis, Natal - RN. Imóvel Matrícula 25.780, inscrição imobiliária 3.013.0023.04.0832.0079.1, sequencial 90617169.

Registre-se que na ocasião da diligência verificou-se que o imóvel possui duas vagas de garagem e segundo o administrador do condomínio, Sr. Milton, todos os apartamentos do condomínio possuem uma área de 274 m².



Assim sendo, após estudo do atual mercado imobiliário e das condições encontradas no local, foram utilizada como parâmetro os imóveis da tabela abaixo:

	IMÓVEL 01 - APARTAMENTO EM PADRÃO PARECIDO NO MESMO BAIRRO	IMÓVEL 02 APARTAMENTO NO MESMO PRÉDIO	IMÓVEL 03 APARTAMENTO EM PADRÃO PARECIDO NO MESMO BAIRRO
ANÚNCIO	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/apartamento-para-venda-petropolis-4-dormitorios-4-suites-6-banheiros-2-vagas-1148363394?lis=listing_1001	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/apartamento-para-venda-em-natal-petropolis-4-dormitorios-4-suites-6-banheiros-3-vagas-997737359	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/apartamento-em-petropolis-4suites-2vagas-1085238008?lis=listing_1001

ÁREA	263,00m ²	274,00m ²	263,00m ²
VALOR	R\$ 759.000	R\$ 750.000,00	R\$ 800.000
VALOR POR M ²	R\$ 2.885,93	R\$ 2.737,22	R\$ 3041,82
VALOR MÉDIO OFERECIDO POR M²	R\$ 2.888,33		
90% do VALOR MÉDIO OFERECIDO POR M²	Imóvel avaliado em R\$ 712.262,17		

2. Imóvel Matrícula 33.769 (SALA)

Sala comercial de nº 1008, localizada no Edifício Harmony Center, na Rua Coronel Joaquim Manoel, 615, Petrópolis, Natal-RN, matrícula 33.769, inscrição imobiliária 3.013.0023.04.0832.0079.1, sequencial 90991613, com área de 122m² segundo ficha da SEMUT

Registre-se que na ocasião da diligência verificou-se que o imóvel encontra-se locado a terceiros, funcionando um consultório de odontologia em bom estado de conservação.



Assim sendo, após estudo do atual mercado imobiliário e das condições encontradas no local, foram utilizada como parâmetro os imóveis da tabela abaixo:

	IMÓVEL 01 SALA COMERCIAL HARMONY CENTER	IMÓVEL 02 SALA COMERCIAL HARMONY CENTER	IMÓVEL 03 SALA COMERCIAL HARMONY CENTER
ANÚNCIO	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/comercio-e-industria/sala-no-harmony-center-em-peropolis-natal-rn-1193507842?lis=listing_no_category *OBS - Incluso vaga de garagem	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/comercio-e-industria/sala-comercial-harmony-center-1179251336?lis=listing_no_category *OBS - Incluso vaga de garagem	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/vendo-um-conjunto-de-salas-comerciais-no-edificio-harmony-center-com-94m-com-2-vagas-de-g-935091400?lis=listing_1001 * Obs - Incluso duas vagas de garagem
ÁREA	75 m ²	30,65 m ²	94m ²

VALOR	R\$ 400.000	R\$ 150.000	R\$ 500.000
VALOR POR M ²	R\$ 5.333,33	R\$ 4.893,96	R\$ 5.319,14
VALOR MÉDIO OFERECIDO POR M²	R\$ 5.182,14		
90% do VALOR MÉDIO OFERECIDO POR M²	R\$ 568.998,97		

3. Imóveis Matrícula 33.770 e 33.771 (GARAGENS)

Garagens localizada no Edifício Harmony Center, na Rua Coronel Joaquim Manoel, 615, Petrópolis, Natal- RN, com área privativa de 41,28 m² cada, matrículas **33.770 e 33.771**, inscrição imobiliária única 3.013.0023.04.0832.0221.2, sequencial único 90994744.

Registre-se que na ocasião da diligência verificou-se que as garagens detém os números 61 e 62, cabem dois carros no total e ficam uma atrás da outra.



Assim sendo, após estudo do atual mercado imobiliário e do valor avaliado constante na Secretaria de Tributação do Município de Natal - RN, avalio as duas vagas de garagem em conjunto por **R\$ 35.000,00**.

4. Imóvel Matrícula 29.028 (APARTAMENTO)

Apartamento 1302 do Edifício Golden Tower Residence, localizado na Av. Governador Sílvio Pedroza, 228, Areia Preta, Natal - RN. Imóvel Matrícula **29.028**, inscrição imobiliária 3.014.0033.01.0240.0073.4 , sequencial 91110653.

Registre-se que na ocasião da diligência verificou-se que o prédio deixou de funcionar o sistema de *pool hoteleiro* (organização que faz a exploração de serviços de hotel) desde 2020. Tendo sido informado pelo síndico Rodolfo e funcionária Lidia Karolini que o apartamento 1302 possui 32m², sendo de frente para o mar e possui uma vaga de garagem.



Assim sendo, após estudo do atual mercado imobiliário e das condições encontradas no local, foram utilizados como parâmetro os imóveis da tabela abaixo.

	IMÓVEL 01 UNIDADE NO MESMO PRÉDIO	IMÓVEL 02 UNIDADE NO MESMO PRÉDIO	IMÓVEL 03 UNIDADE NO MESMO PRÉDIO
ANÚNCIO	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/natal-apartamento-padrao-areia-preta-1069794116?lis=listing_no_category	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/apartamento-flat-no-golden-tower-intercity-2-4-52m-areia-preta-1024718998	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/oportunidade-em-areia-preta-mobilia-do-1198108188
VALOR	R\$ 240.000	R\$ 280.000	R\$ 230.000
VALOR MÉDIO	R\$ 250.000,00		
90% do VALOR MÉDIO OFERECIDO POR M²	R\$ 225.000,00		

Imóvel Matrícula 29.311 (APARTAMENTO)

Apartamento 300 do Edifício Condomínio Cândido Portinari, localizado na Av. Presidente Getúlio Vargas, 766, Petrópolis, Natal - RN. Imóvel Matrícula **29.311**, inscrição imobiliária 3.013.0036.01.0080.0003.9, sequencial 91218985.



Assim sendo, após estudo do atual mercado imobiliário e das condições encontradas no local, foram utilizadas como parâmetro os imóveis da tabela abaixo.

	IMÓVEL 01 UNIDADE NO MESMO PRÉDIO	IMÓVEL 02 UNIDADE NO MESMO PRÉDIO	IMÓVEL 03 UNIDADE NO MESMO PRÉDIO
ANÚNCIO	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-nor	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/imoveis/c

	te/imoveis/candido-portinari-450m-com-vestista-incrivel-para-o-mar-andar-alto-100-planejado-oportu-1200015709	imoveis/candido-portinari-alto-de-petropolis-alto-padrao-em-natal-1107215070	condominio-candido-portinari-petropolis-1093344859
ÁREA	450m ²	450m ²	450m ²
VALOR	R\$ 2.899.999	R\$ 2.970.000	R\$ 3.150.000
VALOR POR M ²	R\$ 6.444,44	R\$ 6.600,00	R\$ 7.000,00
VALOR MÉDIO OFERECIDO POR M²	R\$ 6.681,48		
90% do VALOR MÉDIO OFERECIDO POR M²	R\$ 2.705.999,40		

TOTAL DA PENHORA: **R\$ 712.262,17**
 R\$ 568.998,97
 R\$ 35.000,00
 R\$ 225.000,00
 R\$ 2.705.999,40

R\$ 4.247.250,54

Natal-RN, 10 de julho de 2023.

FELIPE GURGEL
CUNHA:308219403

Assinado de forma digital por
 FELIPE GURGEL
 CUNHA:308219403
 Dados: 2023.07.10 10:31:02 -03'00'

FELIPE GURGEL CUNHA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

