



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
COMARCA DE BELO JARDIM

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

Aos 7 dias do mês de janeiro do ano de 2026, em cumprimento ao mandado judicial expedido nos autos do processo 0000030-86.2000.8.17.0260, dirigi-me ao local indicado, onde **PROCEDI À PENHORA E À AVALIAÇÃO** do bem imóvel abaixo descrito, nos termos seguintes.

I – DO BEM PENHORADO

Foi penhorado o seguinte bem imóvel, conforme descrição constante no mandado judicial ID 221212153 e no documento ID 130738959:

Imóvel de matrícula nº 4.425 – CEGUARA CERÂMICA GUARANY LTDA, consistente em:

Uma área de terra, sem benfeitorias, medindo 43.985 m² (quarenta e três mil, novecentos e oitenta e cinco metros quadrados), correspondente a 4,3896 hectares, limitando-se: ao nascente, com terras do incorporador, numa extensão de 175 m; ao poente, também com terras do incorporador, numa extensão de 197 m; ao sul, com a BR-232, Km 180, numa extensão de 207 m; ao norte, com terras do mesmo incorporador, numa extensão de 265 m.

Registra-se que a metragem acima informada refere-se à descrição constante no mandado judicial e no documento ID 130738959, utilizados como base para a presente diligência.

II – DAS CONSTATAÇÕES EM CAMPO

Durante a diligência, foi identificado que no local funcionam as atividades da cerâmica, encontrando-se o imóvel em uso.

Foram visualizadas as seguintes estruturas físicas no interior da área descrita:

- Muro frontal com portaria;
- Um grande galpão, onde é realizada a produção da mercadoria;
- Dois imóveis situados na parte interna da área, que, após verificação, destinam-se ao escritório da empresa e ao abrigo de funcionários, conforme registrado em imagens fotográficas (anexas).



Consigna-se, ainda, que a cerâmica encontra-se em funcionamento, entretanto, as instalações aparentam ser antigas e demandam reformas e manutenção.

A penhora recai exclusivamente sobre o bem imóvel, não abrangendo maquinário, equipamentos, veículos, ferramentas ou produtos produzidos no local, os quais não integram a constrição judicial.

III – DA AVALIAÇÃO DO BEM

Para fins de avaliação, foi adotado o método de comparação com os demais imóveis da localidade, tomando-se como referência:

- a média do valor venal praticado na região, e
- o valor do hectare na zona rural deste município,

considerando-se, ainda, a localização do imóvel às margens da BR-232, sua destinação industrial, o estado aparente das edificações existentes e o contexto econômico da região.

Diante desses critérios, **AVALIO** o bem imóvel penhorado no valor de **R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais)**.

IV – CONCLUSÃO

Assim, procedi à penhora e avaliação do imóvel acima descrito, para os fins legais, lavrando-se o presente Auto de Penhora e Avaliação, que segue devidamente assinado.

Natália Pereira Santos Duarte

Oficial de Justiça

Mat. 185367-8

