

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 13ª REGIÃO

Processo: 0000148-44.2019.5.13.0006

Mandado: *id* 7a49c1c

Exequente(s): ESPEDITO DE SOUSA AGOSTINHO

Executada(s): INSTITUTO DE PSIQUIATRIA DA PARAIBA LTDA - EPP E OUTROS (4)

Valor da execução: R\$ 2.490.065,44 (valor indicado no mandado)

Local(is) da(s) diligência(s): Centro Administrativo do Município de João Pessoa e Praça Simeão Leal, 93, Cruz da Armas, João Pessoa - PB

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

PENHORA

No dia 09/07/2022, às 09h50min, **penhorei e avaliei** o bem abaixo descrito.

Descrição constante no mandado:

IMÓVEL: Matrícula 40.435, situado na Praça Simeão Leal, 93, Cruz das Armas, CEP 58.015-770, João Pessoa – PB, de propriedade do reclamado, OSVALDO RODRIGUES NEVES, CPF 003.597.934-87 (certidão descritiva em anexo).

Descrição constante na certidão do cartório de registro de imóveis:

“CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: construído em tijolos e coberto de telhas, edificado em terreno foreiro a Santa Casa de Misericórdia da Paraíba, com seus limites certos, conhecidos e respeitados, terreno que tem forma de terreno irregular, medindo 74m,35 pelo lado norte, 90m,90 pelo lado nascente, e 64m00 ao poente.”

Localização conforme *overlay* (arquivo anexo a este auto) fornecido pelo setor do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de João Pessoa e verificações feitas *in loco*:

Imóvel localizado conforme destaque com marcação azul na imagem colorida indicada no *overlay*. O bairro indicado no *overlay* é Jaguaribe, em vez de Cruz da Armas, este indicado no mandado.

Edificações observadas no imóvel:

Obs.: No local está funcionado, atualmente, uma academia para atividades físicas, com informações de que funciona mediante contrato de locação, com estrutura montada em vários espaços do imóvel.

- Edificação central, com características históricas. Foi informado no local que, em razão das características, o imóvel é **tombado** como *patrimônio histórico*. A parte frontal da edificação central (espaço utilizado pela academia) possui várias salas e salões, bem como um pavimento superior em uma pequena parte da área frontal. A parte traseira da edificação central, acesso pela traseira, possui espaço com salão e cômodos, aparentando ser usado para fins residenciais;
- Área externa com piscina e espaço coberto adjacente ao espaço da piscina (espaço utilizado pela academia);
- Salão coberto adjacente à edificação central (espaço utilizado pela academia);
- Espaço lateral com estrutura para caminhada;
- Edificação aos fundos da edificação central, com três pequenos apartamentos.

OBS.: Fotos do imóvel em documento anexo.

AVALIAÇÃO

O imóvel aparenta bom estado de conservação na área externa e na parte térrea da parte frontal edificação central. A parte traseira da edificação central aparenta médio estado de conservação. A edificação aos fundos da edificação central aparenta mau estado de conservação.

O imóvel possui boa localização na cidade de João Pessoa, na região central da cidade, região com boa estrutura urbana, tanto para fins comerciais como residenciais, além de ficar próximo a diversos órgãos públicos. O terreno é plano e o imóvel é delimitado por muro. Como elemento de desvalorização, destaca-se a condição de imóvel tombado, o que inviabiliza, devido à limitação administrativa, diversos tipos de alterações de engenharia e arquitetônicas no local.

Valor

Avaliei o bem em **R\$ 3.000.000,00** (três milhões de reais), considerando o tamanho do imóvel, suas características, sua localização e seu estado de conservação, fazendo algumas comparações com o valor de mercado de outros imóveis naquela região da cidade de João Pessoa

James Mauro Ferreira Brandão
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL

