

PROCESSO Nº: 0800311-36.2022.4.05.8204 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL
EXECUTADO: ROBERTO CARLOS NUNES (ESPÓLIO)
ADVOGADO: Antonio Marcos Barbosa Bizerra
INVENTARIANTE: JOSILENE FELIX NUNES
12ª VARA FEDERAL - PB (JUIZ FEDERAL TITULAR)

MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO (12680879)

CERTIDÃO POSITIVA

Certifico que, em cumprimento ao presente mandado, compareci em 18/12/2023, por volta das 10:00hs, à Zona Rural do Município de Duas Estradas, onde **PENHOREI, AVALIEI e DEPOSITEI** "Uma parte de terra nua encravada no lugar denominado "São Francisco", Município de Duas Estradas/PB), excluídos os "terrenos desmembrados de Registros R.5 (matrícula 1.912) e R.6 (matrícula 2.020)" , ao qual atribuí o valor de mercado em de **R\$ 742.986,91 (setecentos e quarenta e dois mil novecentos e oitenta e seis reais e noventa e um centavos)** , conforme laudo mercadológico, anexo, confeccionado por este servidor.

Após o ato, efetuei o depósito do bem em mãos do(a) própria inventariante, Sra. **JOSILENE FÉLIX NUNES**, RG/CPF 805.443.804-44, a qual se declarou **INTIMADA** , por meio do whatsapp, da penhora e do encargo de fiel depositária, bem como da obrigação de não abrir mão do depósito sem prévia autorização do Juízo.

O referido é verdade. Dou fé.

Guarabira, 11 de janeiro 2024.

Alessandro Michel de Oliveira Dantas

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Processo: 0800311-36.2022.4.05.8204

Assinado eletronicamente por:

ALESSANDRO MICHEL DE OLIVEIRA DANTAS - Oficial de Justiça Distribuidor

Data e hora da assinatura: 11/01/2024 17:53:49

Identificador: 4058204.12845860

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfjb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



2401111752187680000012901129



PODE **ÁRIO**
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA
Seção Judiciária da Paraíba
12ª VARA/GUARABIRA

PROCESSO Nº: 0800311-36.2022.4.05.8204 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL

EXECUTADO: ROBERTO CARLOS NUNES (ESPÓLIO)

INVENTARIANTE: JOSILENE FELIX NUNES

MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO Nº 12680879

AUTO DE PENHORA, AVALIÇÃO E DEPÓSITO

Aos 18 (dezoito) dias do mês de dezembro de 2023, na Zona Rural do Município de Duas Estradas/PB, para onde me dirigi, em cumprimento ao presente Mandado, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal infra-assinado, após as formalidades legais, procedi à PENHORA, AVALIAÇÃO e DEPÓSITO dos seguintes bens:

“Uma parte de terra nua encravada no lugar denominado "São Francisco", Município de Duas Estradas/PB, excluídos os "terrenos desmembrados de Registros R.5 (matrícula 1.912) e R.6 (matrícula 2.020)”

Avaliação: Assim, avalio a totalidade do (os) referidos bem (ns) em **R\$ 742.986,91 (setecentos e quarenta e dois mil novecentos e oitenta e seis reais e noventa e um centavos)**, considerando os parâmetros acima, bem como o atual valor de mercado.

Feita a Penhora e Avaliação, efetuei o depósito do bem em mãos do(a) própria inventariante, Sra. JOSILENE FÉLIX NUNES, RG/CPF 805.443.804-44, ficando ela na qualidade de Fiel Depositário, que aceitou o encargo e se comprometeu na forma e sob as penas da lei, a não abrir mão do bem penhorado, sem ordem expressa do MM. Juízo do feito. E para constar, lavrei o presente termo, que depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Oficial de Justiça Avaliador Federal
Alessandro Michel de Oliveira Dantas

Josilene Félix Nunes
CPF 805.443.804-44



Processo: 0800311-36.2022.4.05.8204

Assinado eletronicamente por:

ALESSANDRO MICHEL DE OLIVEIRA DANTAS - Oficial de Justiça Distribuidor

Data e hora da assinatura: 11/01/2024 17:53:49

Identificador: 4058204.12845861

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfjb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24011117531420300000012901130

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A propriedade avaliada se trata de uma terra nua, sem benfeitorias aparentes, a não ser um pequeno açude, situada no perímetro da cidade de Duas Estradas, tendo início por trás da residência dos executados, em Duas Estradas, fazendo limite com o Cruzeiro, e chegando até os fundos do posto de gasolina, já na estrada para Lagoa de Dentro. Assim, pela localização, a área pode ser classificada tanto como propriedade rural, quanto por gleba (com possível interesse comercial para loteamento).

Diante disso, em relação à consideração como área rural, procedi à avaliação pelo método COMPARATIVO. E, considerando como gleba, o método utilizado foi o INVOLUTIVO. E, para se chegar ao valor mais próximo possível da área, fiz a média de preços entre os dois métodos, utilizando o resultado como o valor de avaliação

No comparativo, utilizei como referência anúncios publicados no site www.olx.com.br, de propriedades rurais em cidade próximo ou com clima e geografias semelhantes a Duas Estradas. Eliminei propriedades próximo aos centros João Pessoa e Campina Grande, como as localizadas na cidade de Bananeiras, cujo valor comercial tende a ser mais elevado, devido ao interesse para construção de Condomínios. No final, descontei 20% a título de regateio.

No método involutivo, descontei da área total a área destinada a equipamentos comunitários, bem como as áreas de drenagens e outras preservações. Em relação ao custo para implantação de um eventual loteamento, descontei os recursos para as obras exigidas pelo município; as despesas indiretas, como taxas, as administrativas, corretagem, publicidade, impostos e etc; o lucro da urbanizador, e; o custo da perda da oportunidade do valor investido 10% a.a x 4 anos, que representa o retorno que o loteador obteria, caso aplicasse o valor das despesas com o loteamento, durante 4 anos (tempo estimado para liberação das licenças, construção e venda parte considerável dos lotes), a uma taxa líquida de 10% a.a.

Assim, conforme planilhas anexas, o valor da área rural apurado foi de **R\$ 662.001,76**

Já o valor da gleba, seria de aproximadamente **R\$ 823.972,06**.

Assim, pela média, avalio a propriedade penhorada em **R\$ 742.986,91 (setecentos e quarenta e dois mil novecentos e oitenta e seis reais e noventa e um centavos)**.



Processo: 0800311-36.2022.4.05.8204

Assinado eletronicamente por:

ALESSANDRO MICHEL DE OLIVEIRA DANTAS - Oficial de Justiça Distribuidor

Data e hora da assinatura: 11/01/2024 17:53:49

Identificador: 4058204.12845863

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfjb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24011117532503100000012901132