

## AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos vinte e sete dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três(27.09.2023), na cidade de Assu-RN, em cumprimento ao mandado expedido nos autos em epígrafe, decorrente da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que figura como parte exequente/autor(a) BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A e como executado(s)/réu(s) JOSÉ CARNEIRO DA SILVA e OUTRO. Eu, Oficial de Justiça in fine assinado, observando as formalidades legais, PROCEDI à penhora do bem imóvel indicado pelo réu em questão, conforme descrito abaixo:

01(uma) CASA RESIDENCIAL (atualmente PRÉDIO COMERCIAL), situado à Rua Dr. Adalberto Amorim, nº 1292, bairro Dom Eliseu, nesse município, medindo 8,10m de largura na frente e nos fundos por 23,00m de comprimento em ambos os lados, perfazendo 1(uma) área total de 186,30m<sup>2</sup>, tendo os seguintes limites e confrontações: ao norte, lado esquerdo, com imóvel de Sandra Albuquerque Fonseca; ao sul, lado direito, com imóvel de Francivaldo Ferreira Pascoal; ao leste, frente, com a via pública da sobredita Rua Dr. Adalberto Amorim e ao oeste, fundos, com imóvel de propriedade de Ricardo José Santana Carneiro (ou sucessores). Registrado no CRI em 18.10.1991 sob o nº R-1-4839, referente à matrícula nº 4.839, às fls. nº 66/66 do Livro nº 2-B de Registro Geral.

O imóvel em questão se encontra inserido em rua pavimentada, com grande fluxo de veículos e pedestres e apresenta grande potencial comercial. Se encontrando no imóvel, objeto da presente demanda, pude constatar que o mesmo compreende dois espaços, sendo um térreo, composto por 01(uma) área comercial, que possui ainda: 01(um) escritório; 02(dois) depósitos; 01(um) banheiro. O piso é de concreto em forma de concreto. As paredes apresentam bom estado e conservação. No espaço superior, existe a estrutura feita de alvenaria de uma casa residencial ainda em fase de construção, contendo os seguintes cômodos: 03(três) quartos; 01(uma) cozinha; 01(uma) despensa; 02(dois) banheiros e 02(duas) salas. Apesar dessas alterações realizadas no imóvel em questão não se encontrarem averbadas no CRI, elas foram consideradas como fator de agregação de valor na presente avaliação. A avaliação do(s) bem(ns) imóvel(eis) acima descrito(s) levou em consideração variáveis como: localização, acessibilidade, medição, elementos indispensáveis à consecução da presente tarefa. Conforme já mencionado, o imóvel, objeto da presente demanda, se encontra inserido em local que apresentam grande potencial para o desenvolvimento da atividade comercial por se encontrar inserido em via de grande fluxo de pessoas e veículos. Vale frisar também, que existe um imóvel em fase de construção sendo erguido acima do prédio comercial, o que lhe agrega maior valor econômico. Considerando essas variáveis e de acordo com pesquisa realizada com aqueles que atuam no mercado imobiliário local estimou-se que o valor médio do m<sup>2</sup> (metro quadrado) nessa área do município e nas condições em que se encontra o bem, objeto da presente demanda, está avaliado em torno de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), pois houve uma valorização substancial nos últimos meses. Desta forma, pode-se afirmar que o valor do imóvel está em 428.490 ( quatrocentos e vinte e oito mil reais e quatrocentos e noventa reais)