



08/12/2023

Número: **0049060-34.2022.8.17.2810**

Classe: **Carta Precatória Cível**

Órgão julgador: **Central de Cartas de Ordem, Precatória e Rogatória da Comarca de Jaboatão dos Guararapes**

Última distribuição : **11/11/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **1039047-04.2013.8.26.0100**

Assuntos: **Diligências**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO VOTORANTIM S/A (AUTOR(A) - PROCESSO ORIGINÁRIO)	
	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A)) TATIANE BITTENCOURT (ADVOGADO(A))
SODECOIN - SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DE CONCRETO INDUSTRIALIZADO LTDA (RÉU - PROCESSO ORIGINÁRIO)	
	DIOGO MARTIN REZENDE (ADVOGADO(A))

Outros participantes	
DANIEL CINTRA ZANELLA (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
125666139	10/02/2023 13:19	Ações Processuais\Diligência	Diligência
125666141	10/02/2023 13:19	ÁREA AVALIADA	Diligência
125666142	10/02/2023 13:19	ANEXO 2 (parte do terreno na Rua Pitanga)	Diligência
125666143	10/02/2023 13:19	ANEXO 3 (parte do terreno na Rua Barreira	Diligência
125666144	10/02/2023 13:19	ANEXO 4 (parte do terreno na Estrada de Curcurana)	Diligência
125666146	10/02/2023 13:19	PESQUISA SOBRE VALORES DE IMÓVEIS SIMILARES AO BEM	Diligência

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

ID do documento: 122816607

Central de Cartas de Ordem, Precatória e Rogatória da Comarca de Jaboatão dos Guararapes-PE

Processo nº 0049060-34.2022.8.17.2810

OBJETO DA AVALIAÇÃO: bem do(a) executado(a) SODECOIN - SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DE CONCRETO INDUSTRIALIZADO LTDA: Área de terreno próprio, denominada Área "C" desmembrada da propriedade "Mãe Maroca" ou "Curcurana", em Curcurana, Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE, imóvel registrado no 1º Serviço Registral de Jaboatão dos Guararapes/PE, sob o número 32.918, para garantir a execução.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Gleba de terra "C", desmembrada da propriedade "MÃE MAROCA" OU "CURCURANA" em Curcurana, deste município confrontando-se a frente com a Estrada que liga Pontezinha à Barra de Jangada, onde mede 329,90 metros; lado esquerdo com terras do Loteamento N.S. de Fátima, onde mede 288,70 metros, em dois seguimentos de 145,70 metros e 143,00 metros; lado direito com área desmembrada situada à margem direita da Estrada de Pontezinha/Barra de Jangada onde mede 81, 54 metros e fundo com terras do loteamento JD Progresso onde mede 371,50 metros em 3 seguimentos de 140,50 metros, 137,00 metros e 94,00 metros perfazendo uma área total de 60.000,00 metros quadrados, imóvel registrado sob a matrícula número 32.918 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco (tudo conforme ID 119579313 - Carta\Carta Precatória\Carta Precatória ,cópias proc.1039047042013).

ÁREA ESTIMADA

Área total de 60.000,00 metros quadrados.

Esta avaliação foi elaborada usando o método comparativo de dados de mercado.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de uma Gleba de terra "C", desmembrada da propriedade "MÃE MAROCA" OU "CURCURANA" em Curcurana, deste município confrontando-se a frente com a Estrada que liga Pontezinha à Barra de Jangada.

Trata-se de uma região distante do centro urbano. O local não consta com infraestrutura completa, não há pavimentação asfáltica, sem saneamento básico, com escasso serviço de transporte coletivo público. Há rede de abastecimento de água e de energia elétrica, existem postos de saúde e alguns pontos comerciais próximos ao bem indicado.

Trata-se de região com relevo plano, sujeita a alagamentos.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente auto é provisórios e sujeitos a alteração futura. Por oportuno, lembro que, atualmente, encontramos um grande número de imóveis para locação e venda, consequentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

Como Metodologia de avaliação, utilizei o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel ou de suas partes constitutivas através da comparação dos dados



Este documento foi gerado pelo usuário 055.***.***-00 em 08/12/2023 10:57:43

Número do documento: 23021013191424400000122785931

<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23021013191424400000122785931>

Assinado eletronicamente por: ANA CRISTINA ALMEIDA DOS SANTOS - 10/02/2023 13:19:14

de mercado relativo a outros imóveis de características similares e através da analogia, expostos para venda.

VALOR DA AVALIAÇÃO

Ante a localização do bem a ser avaliado ao nível de rigor expedito AVALIO o presente imóvel em, aproximadamente R\$ 6.000.000,00 (SEIS MILHÕES DE REAIS)

Jaboatão dos Guararapes, 08 de fevereiro de 2023.



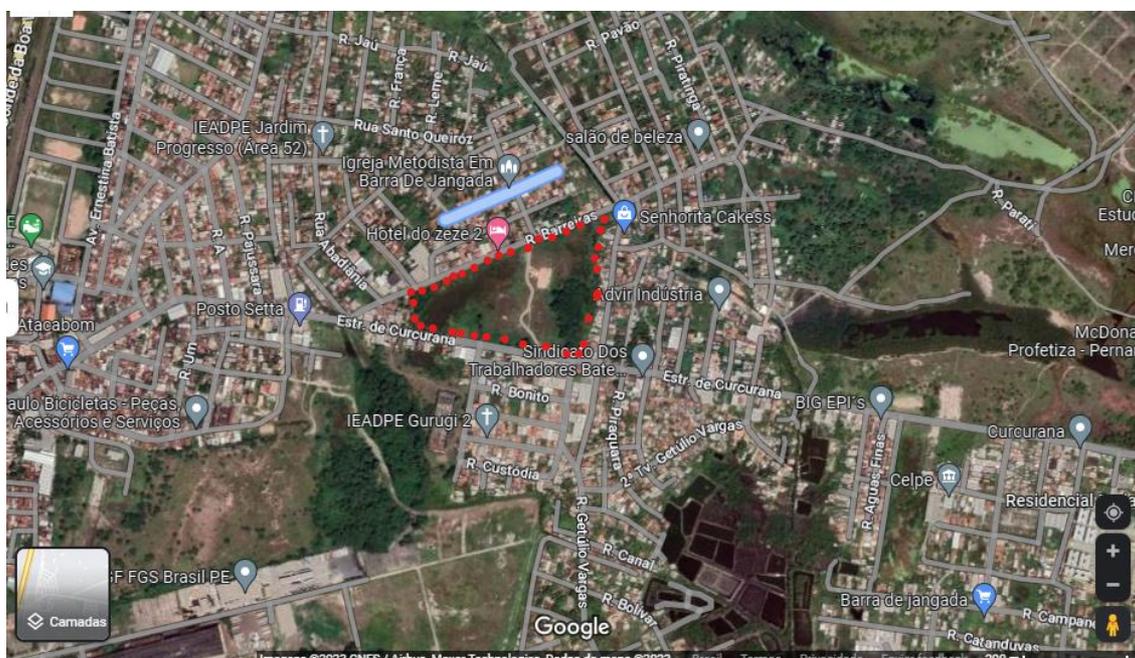
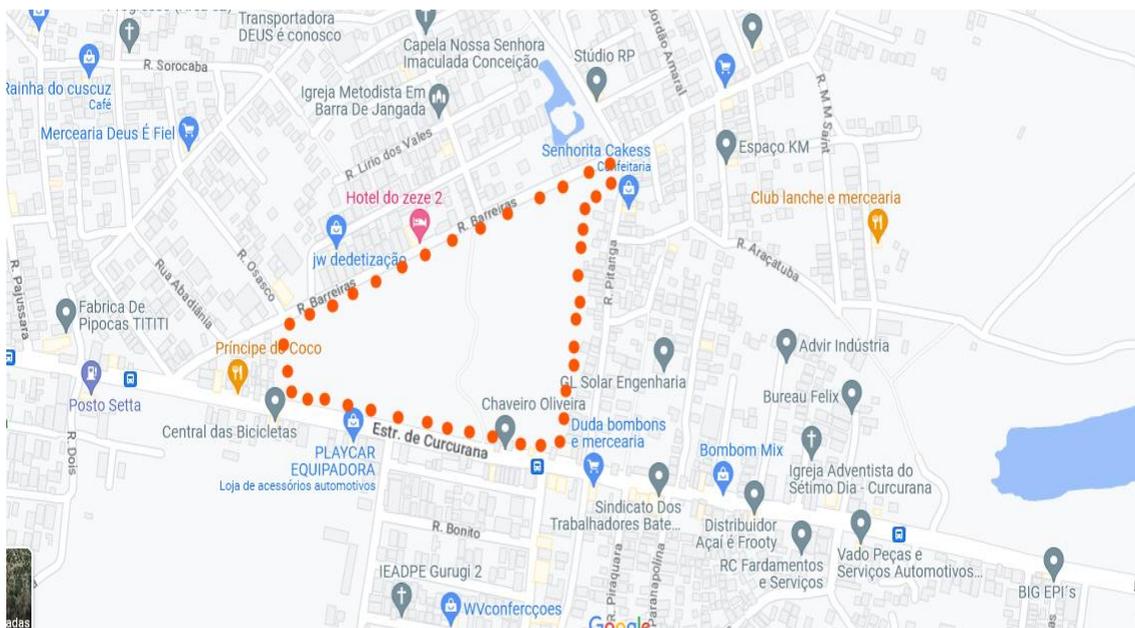
Este documento foi gerado pelo usuário 055.***.***-00 em 08/12/2023 10:57:43

Número do documento: 23021013191424400000122785931

<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23021013191424400000122785931>

Assinado eletronicamente por: ANA CRISTINA ALMEIDA DOS SANTOS - 10/02/2023 13:19:14

ÁREA AVALIADA, PRINTS RETIRADOS DO SITE GOOGLE MAPS



ANEXO 2

FOTOS *IN LOCO*

- 1- Foto correspondente à parte do terreno no começo da Rua Pitanga conforme ponto de referência informado no mandado (PADARIA MACÊDO, ATUALMENTE NOMINADA PANVAL)



- 2- Fotos correspondentes à parte do terreno no final da Rua Pitanga esquina com a Rua Barreira





Este documento foi gerado pelo usuário 055.***.***-00 em 08/12/2023 10:57:43

Número do documento: 23021013191468200000122785934

<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23021013191468200000122785934>

Assinado eletronicamente por: ANA CRISTINA ALMEIDA DOS SANTOS - 10/02/2023 13:19:14



ANEXO 3 (parte do terreno na Rua Barreira)

3. Fotos correspondentes à parte do terreno localizada na Rua Barreira (Ponto de referência indicado no mandado (Pouzada do Zezé)

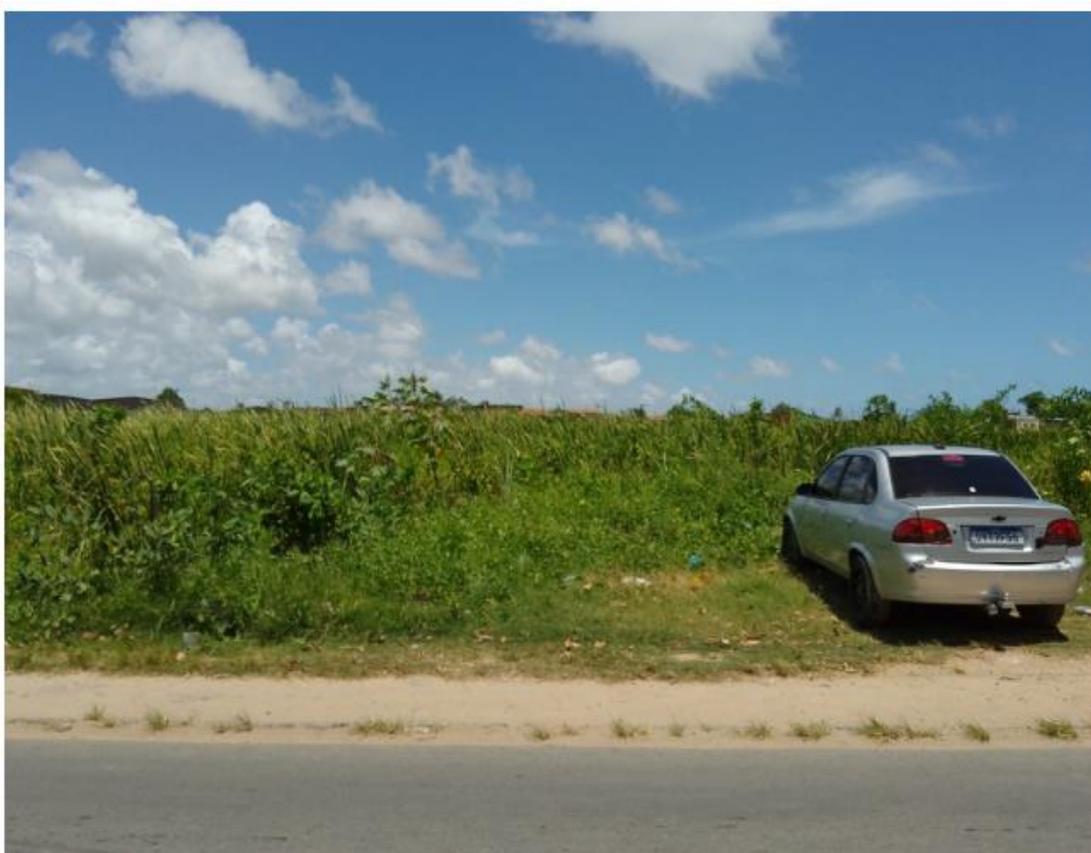




ANEXO 4 (parte do terreno na Estrada de Curcurana)

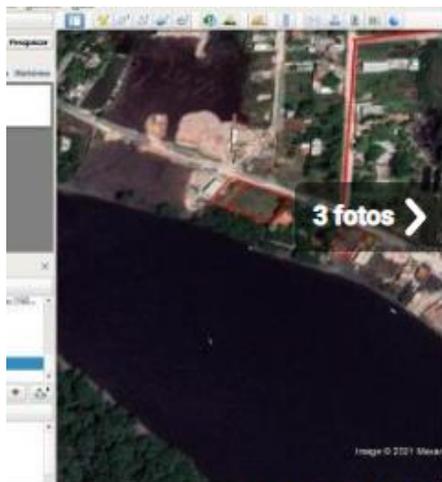
4. Fotos correspondentes à parte localizada na Estrada de Curcurana em frente ao ponto de referência indicado no mandado (PLAYCAE EQUIPADORA, imóvel nº 634, que não funciona mais no local há um ano, segundo o Sr. Wellington proprietário de um ferro velho nesse local)





PESQUISA SOBRE VALORES DE IMÓVEIS SIMILARES AO BEM, OBJETO DA AVALIAÇÃO

VALORES EM TORNO DE 1 MILHÃO POR M²



Pe, Barra de Jangada, Rua Beira-rio

Jaboatão dos Guararapes · 450 m² · R\$ 1.111/m² · **Terreno**

Excelente lote com as margem do Rio que circunda o Paiva, linda vista, ótimo terreno para implantação de restaurante ou bar com pier para recepcionar

disponibilizado há 2 semanas por IMOVELWEB

Infos do anúncio

R\$ 500.000



Jaboatão, Barra de Jangada, Próximo ao Bar da Macaibeira

Jaboatão dos Guararapes · 1.800 m² · R\$ 1.000/m² · **Terreno**

Disponho de ótima área com 1.800m² em excelente trecho de Beira-rio em Barra de Jangada. Local com projeto já aprovado para urbanização pela prefeitura;

disponibilizado há uma semana por IMOVELWEB

Infos do anúncio

R\$ 1.800.000



Barra de Jangada, Jaboatão dos Guararapes

Jaboatão dos Guararapes · 1.240 m² · R\$ 750/m² · **Terreno**

Com mil duzentos e quarenta metros quadrados. Com documento de posse. Ideal para comercio, pequenos empreendimentos e ou residência.

disponibilizado há 3 semanas por IMOVELWEB

Infos do anúncio

R\$ 930.000





Barra de Jangada, Jaboatão dos Guararapes - PE

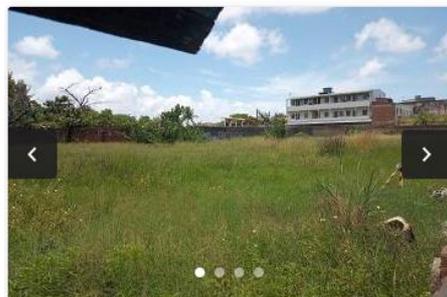
Lote/Terreno com Quarto à Venda, 810m²

810 m² 1 Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 650.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Porto Alegre, 1 - Barra de Jangada, Jaboatão dos Guararapes - PE

Lote/Terreno à Venda, 1846m²

1846 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Plano

R\$ 1.500.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Este documento foi gerado pelo usuário 055.***.***-00 em 08/12/2023 10:57:44

Número do documento: 2302101319155580000122785938

<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2302101319155580000122785938>

Assinado eletronicamente por: ANA CRISTINA ALMEIDA DOS SANTOS - 10/02/2023 13:19:15