



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE PICOS-PI
Rua Joaquim Baldoíno, 180, Bairro Bomba, Picos-PI
E-mail: centraldemandados.picos@tjpi.jus.br - Fone: (89) 3422-9640

Processo nº 1340-51.2013.8.18.0032

Mandado nº 1340-51.2013.8.18.0032.0003

Auto de Penhora, Avaliação e Depósito

Aos 04 dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezoito (2018), nesta cidade e comarca de Picos, Estado do Piauí, dando cumprimento ao Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº 1340-51.2013.8.18.0032.0003, extraído dos autos do Processo nº 1340-51.2013.8.18.0032, Ação de Execução Fiscal, em que é Exequente o Estado do Piauí, e Executado Eduardo José da Silva e Cia Ltda, após observadas as formalidades legais, procedi à PENHORA do seguinte bem, a saber:

- *A QUARTA PARTE DE UMA CASA de adobes, coberta de telhas, de dois e meio vão, situada à RUA SANTO ANTÔNIO, nesta cidade, adquirida na Separação Judicial Consensual, conforme Mandado de Averbação, datado de 11/08/1995, subscrita pela Escrivã do 4º Ofício Anisia Gervásio Leitão Rego e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, Dr. Edvaldo Pereira de Moura, extraído dos Autos de Separação Judicial Consensual nº 3.768/95, homologada em 17/07/1995 e registrada neste Cartório em 20 de setembro de 1995, às fls. 23 do livro nº 2-F de registro geral, sob nº AV-3.1.52. (Cópia do Registro de Imóveis em anexo).*

AVALIAÇÃO: Atualmente, no local (*Rua Santo Antonio, nº 296*), está edificado um prédio, com quatro pisos; sendo que no térreo funciona um ponto comercial e nos andares superiores, pequenos apartamentos residenciais. A entrada que dá acesso a esses andares superiores fica na *Tv. Joaquim Santos, nº 119*.

Embora desprovida de conhecimentos técnicos de engenharia civil e sem instrumentos para dimensionar a área do imóvel, fiz uma avaliação objetiva quanto ao **custo da edificação comercial** e ao **valor médio de mercado do terreno** no centro da cidade de Picos-PI.

Para chegar ao custo da obra, utilizei o Custo Unitário Básico (CUB/m²) de



Outubro de 2018, sem desoneração de mão de obra, fornecido pelo Sinduscon-Teresina (tabela em anexo).

Embora o imóvel tenha natureza mista (ponto comercial no térreo e pequenos apartamentos acima), para simplificar a avaliação e garantir a execução, considere todo o edifício como comercial, principalmente por estar em localização predominantemente mercantil, no Centro de Picos – PI. Desse modo, utilizei o Padrão Normal de Acabamento - Comercial Salas e Lojas, inferior a oito pavimentos (CSL-8). Em outubro deste ano, o CUB/m² para esta espécie de edificação encontrava-se em R\$ 1.170,84 (mil cento e setenta reais e oitenta e quatro centavos).

Como referida construção não foi averbada no Registro do Imóvel, obtive sua **dimensão aproximada** por imagem de satélite do *Google Maps* (*print* em anexo) e, com a régua eletrônica disponível na própria plataforma, cheguei a uma área aproximada de 75 m² (setenta e cinco metros quadrados). Logo, os quatro pavimentos totalizam 300 m² (trezentos metros quadrados).

Assim, o custo para uma edificação como a ora avaliada, com oneração de mão de obra e seus encargos diversos (inclusive tributários) gira, atualmente, em torno de R\$ 351.252,00, valor este que arredondando a menor para R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), haja vista já ter considerado tudo como CSL-8, o que valoriza o imóvel.

Alison
Quanto ao valor do terreno em si, ressalto que a localização é comercialmente nobre, no centro da cidade, com acesso lateral à Avenida Getúlio Vargas pela Travessa Joaquim Santos, cercada por dezenas de outros pontos comerciais, próxima a dois dos quatro cartórios públicos da Comarca de Picos e, a poucos metros, está a feira livre da Igreja Matriz. Apesar de o imóvel ser pequeno, está localizado em esquina. Assim, com base em valores de terrenos da mesma região geoeconômica onde se situa o bem em questão, avalio mencionado terreno em R\$ 1.000.000, 00 (um milhão de reais).

VALOR: Avalio todo o edifício em R\$ 1.350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil reais).

Feita a penhora, nomeei fiel depositária a Sra. Leonarda Santos e Silva, filha e herdeira do Sr. Eduardo José da Silva, residente na Rua São Sebastião, nº 141, Centro, Picos-PI, próximo a Agrocampo, dando-lhe ciência de que, na qualidade de fiel depositária do bem, não poderá dele dispor, sem ordem expressa do MM. Juiz de Direito do feito, sob as penas da lei.



Nada mais havendo a consignar, lavrei o presente AUTO que depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça e Avaliadora, pela fiel depositária.

Picos-PI, 04 de Dezembro de 2018.

Rebeca de Figueirêdo Moura

Rebeca de Figueirêdo Moura

Oficial de Justiça e Avaliadora

Matrícula 1827

< *Renata de Souza e Silva*

Depositária

Silva

