



JUSTIÇA FEDERAL
10ª VARA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº

<i>Seção Judiciária</i> PARAÍBA	<i>Vara</i> 10.ª	<i>Número do processo</i> 0001487-93.2002.4.05.8201	<i>Classe</i> 99
---	----------------------------	---	----------------------------

Autor (exequente, expropriante, etc. ...)
UNIÃO (FAZENDA NACIONAL)

<i>Réu (executado, expropriado, etc. ...)</i> HOSPITAL JOÃO XXIII LTDA - ME	<i>CNPJ/CPF</i> 09.289.992/0001-93
---	--

<i>Localização dos bens</i> Fundos do Hospital João XXIII, Campina Grande-PB.	<i>Valor da Execução</i>
---	--------------------------

<i>Depositário</i> EVANDRO SABINO DE FARIAS (CPF Nº. 044.495.844-49)	<i>Data da penhora</i>
--	------------------------

JOÃO PAULO BRAZ BEZERRA Oficial de Justiça - Avaliador, em cumprimento ao respeitável Mandado de Reavaliação e Intimação de ID 4058201.4696209, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao local acima indicado, onde procedi à Reavaliação do(s) bem(s) a seguir descrito(s):

● **UM TERRENO 01, desmembrado, em formato de "L", que faz parte do estacionamento dos fundos do Hospital João XXIII, encravado entre a casa de nº 923 da rua Vileneuve Maia e o imóvel de nº 947, inscrito no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Campina Grande-PB, sob o nº 05.01.077.1.0113.001, de matrícula nº 34.616, ora desmembrado, através de AV-2-34.619, de 08.01.1990.** Possui, segundo ficha do Cadastro Imobiliário da Prefeitura, que segue em anexo, área de 861,53 m², e que mede e limita-se: "Frente, para a rua Vileneuve Maia, antiga rua Eng. Sebastião Ernesto J. Maia; leste 4,00 metros; lado direito, com o terreno 02, que é ocupado pela casa de nº 923 da rua Vileneuve Maia; sul, 28,00 metros, mais linha quebrada de 22,00 metros em direção sul, com a mesma casa, mais linha quebrada de 17,50 metros em direção oeste, com a casa de nº 919 da rua Vileneuve Maia, cadastrada em nome de Ambrósio Q. Brito; lado esquerdo, com o prédio de nº 13 da rua Arrojado Lisboa, cadastrado em nome do DNOCS; norte, 45,50 metro; fundos, com o prédio de nº 83 da rua Nilo Peçanha, cadastrado em nome do Hospital João XXIII; oeste, 31,50 metros".

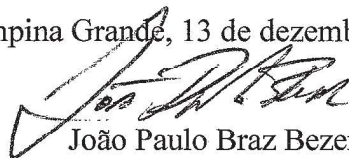
O referido terreno encontra-se dentro dos muros do Hospital João XXIII, e há alguns anos serve em parte como estacionamento do referido hospital. Considerando que o terreno tem formato irregular, onde os 112 m² correspondem à área de fundos do referido hospital, com largura de apenas 4,00 metros, e que serve apenas de acesso ao estacionamento do Hospital, através de portão de ferro, localizado na rua Vileneuve Maia, e que dá o acesso à outra parte do terreno, o qual tem formato quadrangular, conforme planta da Prefeitura. Contrariando a alegação da empresa executada, em impugnação ao laudo

Recebido em 16.12.2019

Dr. Evandro Sabino de Farias
 Clínica Médica - Cardiologia
 CRM-PB 1699

de avaliação, constatei, através de informação da Administradora do Hospital, Sra. Alexandrina Moreira Neta, que o terreno em questão não mais possui um poço artesiano, que está desativado. Considerando que tal parte do terreno, de acesso ao estacionamento, é inviável para construção, em virtude do seu formato estreito, a sua presente declividade, bem como o formato em "L" do terreno e o fato de ser anexo a um Hospital, considerando também tratar-se de imóvel localizado em área comercial e residencial, de uso misto, porém a poucos metros do centro da cidade e de média valorização imobiliária, avalio em R\$ 900,00 (novecentos reais) o metro quadrado do terreno. Somado a isto, atribuo o preço de R\$ 25 (vinte e cinco reais) o metro quadrado de calçamento do referido terreno, que perfaz o valor de R\$ 21.500 (Vinte um mil e quinhentos reais). Ademais, constatei que a executada atribuiu ao terreno um metro quadrado muito acima da realidade do mercado, bem como generalizou, com comparações com residências, e não com outros hospitais no mesmo bairro, sendo o metro quadrado de residências, e em áreas mais valorizadas neste bairro, mais caro que o metro quadrado de um terreno situado em um Hospital, situado em zona mista, não totalmente residencial. A título de exemplo, meus pais possuem residência da Rua Otaviano Bezerra da Cunha, no bairro da Prata, rua esta citada pela executada em foto, avaliada em cerca de R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais), de cerca de 450 metros quadrados de área construída, 1º andar e boa e ainda moderna arquitetura e divisórias, em área sabidamente mais valorizada que a área do Hospital, e que se bem vendida, alcança este valor de 800.000 reais, sendo o metro quadrado, nesta caso, avaliado em cerca de R\$ 1.770,00. Porém, a executada citou o valor de uma casa de R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais), nesta mesma rua, com área de 215 metros quadrados, atribuindo o valor do metro quadrado a R\$ 2.790, valor este muito acima da realizada dos preços praticados no atual mercado imobiliário, mesmo para uma região tipicamente residencial e mais valorizada no bairro da Prata. Ademais, considerando o valor do metro quadrado para a localidade e demais características relevantes acima enumeradas, presentes em uma área total de aproximadamente 861,53 m², **REVALIO O TERRENO supramencionado em R\$ 800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS).**

Campina Grande, 13 de dezembro de 2019.



João Paulo Braz Bezerra
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Processo 00001487932002405.8201

Assinado eletronicamente por:

JOÃO PAULO BRAZ BEZERRA, Oficial de Justiça Distribuidor

Data e hora da assinatura: 2016/11/25/2019 12:49:30

Identificador: 0038205830674966960

Para conferir a autenticidade do documento: <http://psj.jfcm.jus.br/psj/psj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



290225125428580000000695200