



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO
ÚNICA VARA DO TRABALHO DE EUSÉBIO-CE**

PROC. Nº: ATOOrd-0105400-12.2008.5.07.0031

RECLAMANTE: RAIMUNDO NONATO ALVES

RECLAMADO(A): MARCIANO MARTINS RIBEIRO

EXECUTADO(A): MARCIANO MARTINS RIBEIRO

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Em 29 de abril de 2024, eu, **Thiago Ferreira da Silva**, Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento ao mandado de **Id 8e1ae4b**, passado em favor de **Raimundo Nonato Alves**, contra **Marciano Martins Ribeiro**, executado(a) **Marciano Martins Ribeiro**, para reavaliação do imóvel penhorado, **auto de penhora Id f0fd781**, me dirigi ao endereço, Rua Pescador Lobão, 900, Prainha, Aquiraz-CE e **procedi à REAVALIAÇÃO**, por termo nos autos, do(s) bem(ns) a seguir descrito(s): **DIREITO DE POSSE sobre 01 (um) imóvel constante da Escritura Pública de Cessão de Promessa de Compra e Venda, Livro 55, folha 011, 2º traslado, do 01º Ofício de Aquiraz-CE – Cartório Queiroz., cadastrado no ECI sob o nº 7.814/86, na Prefeitura Municipal de Aquiraz-CE**, formado por um terreno situado na Prainha, Aquiraz-CE, de forma irregular, extremado: AO NORTE (frente), 19,60 m (dezenove metros e sessenta centímetros), com uma rua sem denominação oficial; AO SUL (fundos), com dois seguimentos, medindo o primeiro, 18,80 m (dezoito metros e oitenta centímetros), com terras do Sr. Estanislau Tavares de Souza, e o segundo, 4,00 m (quatro metros), com terras do Sr. João da Costa; AO NASCENTE (lado direito), 39,80 m (trinta e nove metros e oitenta centímetros), com terras do Sr. João da Costa; AO POENTE (lado esquerdo), 41,60 m (quarenta e um metros e sessenta centímetros), com terras antes pertencentes a Francisco Ferreira Camarço; perfazendo uma área total de 743,30 m² (setecentos e quarenta e três metros quadrados e trinta centímetros quadrados), tudo nos exatos termos da cópia da escritura pública mencionada anteriormente e presente nos autos. Referido imóvel possui a seguintes benfeitorias: construção em alvenaria, com térreo e mais 03 (três) pavimentos superiores, com vários cômodos, provavelmente destinado à atividade de hotelaria, cuja área edificada é de 733,22 m² (setecentos e trinta e três metros quadrados e vinte e dois centímetros quadrados), tudo nos exatos termos do Boletim do Cadastro Técnico Imobiliário da Prefeitura Municipal de Aquiraz-CE, presente nos autos. Em diligência campal, constatei a seguinte benfeitoria, um prédio de 04 pavimentos, construído em alvenaria com 12 apartamentos de 48 m² a 52 m², piscina, 02 poços profundos, térreo com recepção, tudo em estado ruim de conservação.

A descrição detalhada e demais informações seguem os exatos termos da certidão cartorária constante no processo.

Diligência no local, em 25 de abril de 2024, às 13:54 h, revelou que o imóvel se encontrava com alguns apartamentos ocupados, os quais, aparentemente, passaram por pequenas reformas/benfeitorias.

A condição e o estado geral de conservação do imóvel pouco foi alterada, percebendo-se claramente a necessidade de obras estruturais e de acabamento, contrapondo-se às benfeitorias realizadas nos apartamentos ocupados, conforme fotografias.

A penhora foi concretizada em junho de 2018. Aplicando-se, à exemplo, por método comparativo, o índice FipeZap Imóveis (<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>) da cidade de Fortaleza-CE, nota-se que em junho de 2018 o valor número-índice foi de 169,0, enquanto

TFS

que em março de 2024, o valor número-índice foi de 192,3, o que resulta uma diferença positiva de 23,3 pontos. Em resumo, segundo o índice aqui utilizado, houve uma valorização geral de 23,3 % nos imóveis anunciados em Fortaleza-CE.

A metodologia utilizada é encontrada no sítio da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#metodologia-do-indice-fipezap>.

Noutro, prisma, pesquisa de valores de imóveis à venda no município de Aquiraz-CE, região da Prainha, utilizando-se os portais de corretagem (Viva Real e Zap Imóveis) e ainda consultas a corretores da região, revelam um índice de valorização um pouco menor (entre 10% e 15%) no período para a região.

Contudo, tal valorização não se aplica perfeitamente ao imóvel em questão, porquanto o estado de conservação geral do bem se deteriorou no decorrer destes anos, conforme se verifica nas fotografias anexas.

A impossibilidade de adentrar nas unidades prejudicou uma avaliação mais detalhada dos apartamentos e suas benfeitorias, ao passo que a deterioração externa do imóvel está mais evidente, o que afasta sua valorização conforme o mercado e assoalha sua avaliação.

Portanto, **reavalio o imóvel nessa data, em R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)**, considerando sua descrição, benfeitorias, os valores praticados pelo mercado local, bem como as razões aqui delineadas.

Total: R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).

Eusébio-CE, 29 de abril de 2024.

Thiago Ferreira da Silva
Thiago Ferreira da Silva
Oficial de Justiça Avaliador Federal

THIAGO FERREIRA DA SILVA:30871634

Assinado de forma digital por
 THIAGO FERREIRA DA
 SILVA:30871634
 Dados: 2024.04.29 12:09:27 -03'00'

