

**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE MULUNGU**

Francisco Célio Martins, Oficial de Justiça – Avaliador, nos autos de Ação de Execução N.º 0002587-26.2015.8.06.0131 em que figuram como Promovente – O Banco do Nordeste do Brasil – BNB e Promovido – José Lopes. **Após realizar as diligências de estilo, submeto a V.Exa. o Laudo que se vê adiante:**

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

I - PRELIMINAR:

Trata-se o presente de estabelecer o devido valor ao imóvel assim denominado: **"SÍTIO SORRISO"**, localizado na Região Jardim, neste Município e Comarca de Mulungu, pertencente ao Sr. *José Lopes* (qualificado na ação) dirigindo-me ao local, após bem analisá-lo, passo a descrevê-lo e avaliá-lo:

II - AVALIAÇÃO:

1º) **SÍTIO SORRISO**, juntamente com todas as suas benfeitorias, localizado neste Município e Comarca de Mulungu - Ceará, cujo limites são os seguintes: **AO NORTE:** com terras de Heitor Holanda; **AO SUL:** com terras Heitor Holanda; **AO NASCENTE:** com terras de Heitor Holanda; **AO POENTE:** com terras de Luís Gonzaga de Moura, possuindo **6,40 hectares** (OBS: *Não tenho condições técnicas de aferir se esse é o total correto de hectares, assim estou utilizando o constante na ação*) referido imóvel foi adquirido através de Escritura Pública de Compra e Venda, matriculado sob nº 563, às fls.076, do Livro nº 2-C do Cartório de Registro de Imóveis de Mulungu(2º Ofício).

BENFEITORIAS: O imóvel em apreço está localizado em área predominante Rural, distante cerca de 5 Quilômetros da sede, na Região conhecida como Jardim, que atualmente está bem valorizada, possui cerca de arame, acesso através de estrada carroçável, uma pequena barragem, energia trifásica, plantações de bananeiras, capim elefante e milho, casa de 5 compartimentos em alvenaria e um poço profundo, além disso a mesma tem uma vista exuberante do Sítio São Roque(famoso pela chamada Rota do Café) que está localizado um pouco abaixo. (Ver fotos anexas)

Vale dizer que para chegar a um valor para o imóvel já referido procurei me informar com diversas pessoas que fazem corretagem neste Município a fim de chegar a um valor de mercado para o imóvel, bem como fiz diversas pesquisas no site da Imobiliária que tem atuação naquela região: Guaramiranga Imóveis bem como o Cartório do 1º Ofício, além de verificações no local.

Assim se levando em conta a localização, a área, as benfeitorias, a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário local, as pesquisas levadas a efeito na Região e ao valor de mercado, que por sinal houve uma boa valorização nos últimos anos:

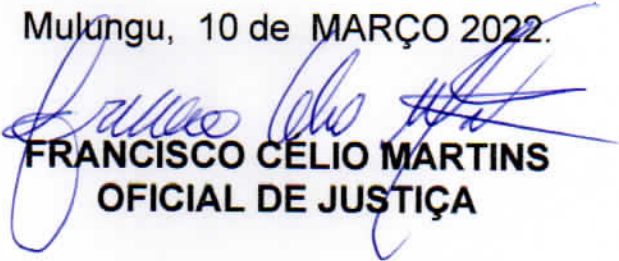
Avalio o SITIO SORRISO EM R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)

III - Encerramento:

O imóvel foi avaliado conforme o valor de mercado e as benfeitorias acima descritas.

Nada mais havendo elaborei o presente laudo, que vai devidamente assinado e anexo ao mandado.

Mulungu, 10 de MARÇO 2022.


FRANCISCO CELIO MARTINS
OFICIAL DE JUSTIÇA