AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo de nº 0002083-88.2019.8.06.0160
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Banco Triângulo S/A
Executados: José Ivan Catunda de Mesquita; Adna Raela Muniz Martins; Adna Raela Muniz Martins Mercadinho ME

Aos 14 de abril de 2025, no cumprimento do Mandado de Avaliação e Intimação de ID 126238942 expedido nestes autos, procedi com a **AVALIAÇÃO** do imóvel a seguir descrito: *um terreno próprio para construção, situado à Rua Antônio Teófilo Rodrigues, esquina com a Rua Antônia Sousa Farias, no Bairro Senador Francisco Menezes Pimentel, nesta cidade de Santa Quitéria, Ceará, com uma área de 135,52m², medindo 8,80m (oito metros e oitenta centímetros) de frente, por 15,40m (quinze metros e quarenta centímetros) de fundos, limitando-se: ao norte, com a referida Rua Antônio Teófilo Rodrigues; ao sul, com Rômulo Lima Pontes; ao leste, com Mara Ribeiro Melo e Samara Ribeiro Melo; e ao oeste, com a Rua Antônia Sousa Farias, registrado em nome JOSÉ IVAN CATUNDA MESQUITA, no Cartório de Imóvel da sede de Santa Quitéria, sob a matrícula 5.535, Registro 01, Livro 2-A, com data de 20/11/2012.*

Método de avaliação – Para avaliar o imóvel, utilizei o método comparativo de dados, assim como do valor médio de comercialização através de pesquisa no mercado imobiliário local acerca de imóveis com as características aproximadas de localização, finalidade e requisitos gerais almejados na compra e venda de imóveis segundo um juízo médio de percepção, valendo-se inclusive de consultas a corretores de imóveis regionais, considerando as informações e documentos fornecidos. A região de localização do imóvel é considerada como favorável, eis que próxima ao centro comercial, com rua calçada e sendo um imóvel de esquina, além de ser abastecida com os serviços públicos de água, esgoto (saneamento básico) e energia. Ademais, quanto a esse imóvel especificamente, diante dos demais processos existentes em nome das partes executadas tramitando nesta Comarca, este Oficial de Justiça verificou que houve penhora e avaliação realizada no ano de 2024 nos autos de nº 0007997-70.2018.8.06.0160, avaliação esta realizada por peritos técnicos especializados e patrocinada pelo banco exequente, a qual fora homologada pelo Juízo competente. Na ocasião, ao imóvel foi atribuído o valor de R$ 520.400,00 (quinhentos e vinte e mil e quatrocentos reais)[1].

Avaliação – Desta feita, considerando o estado atual do comércio, do imóvel e das consultas realizadas por este Oficial de Justiça, bem como a análise comparada com os autos supramencionados e a autonomia deste Oficial de Justiça, avalio o presente imóvel em **R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**.

Nota 1: Saliento que deixo de realizar a penhora do respectivo imóvel tendo em vista que já foi realizada pelo Juízo competente na decisão de ID 104207133 e o presente mandado não determina tal diligência.

Nota 2: É válido salientar que este Oficial de Justiça não dispõe de um conhecimento apurado e profundo a ponto de utilizar técnicas ou normativos mais específicos quanto a avaliação de imóveis, baseando-se nas conjecturas de mercado e no método comparativo. Sendo assim, caso venha a ocorrer discordância por parte dos litigantes, este Oficial de Justiça, desde já, solicita a realização de perícia através de perito especializado, mais precisamente na área de venda de imóveis e engenharia civil para realização da diligência. Todavia, com muito esmero propõe esta avaliação à análise do Juízo competente.

Santa Quitéria/CE, 14 de abril de 2025.

RODRIGO JOSÉ DE OLIVEIRA HOLANDA
Oficial de Justiça – Mat. 50.108.

[1] Decisão de ID 144694002 nos autos de nº 0007997-70.2018.8.06.0160.

Este documento foi gerado pelo usuário 841.***.***-00 em 29/09/2026 10:31:59
Número do documento: 25041615161524600000147733872
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041615161524600000147733872
Assinado eletronicamente por: RODRIGO JOSE DE OLIVEIRA HOLANDA - 16/04/2025 15:16:15