EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159) Nº 0017713-49.2006.4.05.8100
EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL
EXECUTADO: MOACIR BEZERRA FREIRE, MARIA TEREZINHA CHAGAS BEZERRA

DILIGÊNCIA

CERTIFICO que, em cumprimento à determinação constante nos autos do processo nº 0017713-49.2006.4.05.8100, procedi, em 29/05/2026, à reavaliação do imóvel objeto da matrícula nº 020719.2.0015590-82 (antiga matrícula nº 15.590), do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza/CE, situado na Rua Padre Januário Campos, bairro Cidade dos Funcionários, nesta Capital. CERTIFICO, ainda, que a reavaliação foi realizada mediante vistoria *i n loco* e com base em pesquisa de mercado imobiliário devidamente fundamentada, efetuada mediante levantamento comparativo de imóveis com características semelhantes, localização equivalente e potencial econômico compatível, levando-se em consideração, dentre outros elementos, a valorização imobiliária da região, a área total do terreno, suas características físicas, localização e utilização atual, tendo o imóvel sido **REAVALIADO** no valor de **R$ 1.072.500,00 (um milhão, setenta e dois mil e quinhentos reais)**, conforme Auto de Reavaliação lavrado e juntado aos autos. CERTIFICO, outrossim, que, quanto ao imóvel situado na Avenida Oliveira Paiva, correspondente ao lote nº 12 da quadra nº 32, objeto da matrícula nº 51.199 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza/CE, verifiquei que, conforme consta da AV.02/51.199, datada de 10/09/1993, parte do imóvel originalmente matriculado, correspondente à área medindo 6,30m de frente por 33,00m de fundos, foi alienada a Luiz Carlos Nogueira Diógenes, passando a integrar a matrícula nº 56.241 daquele Cartório. Assim, considerando que a penhora recaiu sobre a integralidade do terreno originalmente matriculado, e não apenas sobre a parte remanescente ainda pertencente ao executado, deixei de proceder à avaliação do referido bem, submetendo a situação à apreciação do Juízo para as providências cabíveis. O referido é verdade. Dou fé. Fortaleza/CE, datada e assinada eletronicamente.

Seção Judiciária do Ceará

JUSTIÇA FEDERAL NO CEARÁ
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ
6ª VARA FEDERAL

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Processo nº: 0017713-49.2006.4.05.8100
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: União Federal
Executados: Moacir Bezerra Freire e Maria Terezinha Chagas Bezerra

Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de maio do ano de 2026, nesta cidade de Fortaleza/CE, em cumprimento à determinação judicial constante dos autos em epígrafe, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal abaixo identificado, procedi à reavaliação do imóvel, nos termos seguintes:

1. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**: Domínio pleno (direto e útil) de um terreno situado nesta capital, no distrito de Messejana, no prolongamento da Cidade dos Funcionários, no loteamento denominado Parque Eymirão, com frente para a rua Padre Januário Campos, lado ímpar do logradouro, distando 33,00m para a Avenida Oliveira Paiva, constituído pelo lote 09 da quadra 22, medindo 13,00m de frente e fundos por 33,00m nas laterais, perfazendo área de 429,00m². Limitando-se: ao norte (lado direito) com o lote 08; ao sul (lado esquerdo) com os lotes 10 e 11; ao nascente (fundos) com o lote 23; e ao poente (frente) com a dita rua Padre Januário Campos. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza sob o nº de matrícula 15.590 (atual 020719.2.0015590-82).

Assinado eletronicamente por: ROBERTO LEAL FONTES ALBANO - 01/06/2026 16:55:46
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26060116554670600000185732570
Número do documento: 26060116554670600000185732570

2. **SITUAÇÃO APURADA EM DILIGÊNCIA**: Em inspeção realizada no local, constatei que o imóvel se encontra fisicamente conjugado ao imóvel residencial contíguo, sem delimitação funcional autônoma visível: é atualmente utilizado como garagem e área de acesso à residência principal; possui, em seu interior, edificação acessória de pequeno porte, destinada a canil, com área aproximada de 15,00m². Verifica-se, assim, que o bem, embora regularmente matriculado de forma independente, está sendo utilizado de maneira integrada ao imóvel vizinho.

3. **METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**: Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para a espécie, por refletir o comportamento efetivo do mercado imobiliário. Para a determinação do valor, foram considerados: pesquisa de mercado baseada em ofertas e transações de imóveis análogos na região e análise das seguintes variáveis: localização do bem em área valorizada da Cidade dos Funcionários, nas proximidades da Avenida Oliveira Paiva; inserção em corredor comercial da referida via; proximidade imediata de supermercado âncora; intenso fluxo de veículos e pedestres; aptidão para uso comercial e de serviços; as características físicas do terreno; sua área total de 429,00m², utilização de valor unitário médio por metro quadrado (R$/m²), compatibilizado com a realidade local e consideração da evolução histórica dos preços imobiliários, notadamente desde a última avaliação judicial (2013).

4. **ANÁLISE DE MERCADO**: A região em que situado o imóvel apresenta: elevado grau de consolidação urbana; predominância de uso residencial de médio e bom padrão, com inserção crescente de atividades comerciais de apoio; significativa valorização imobiliária ao longo da última década, impulsionada pela expansão urbana e melhoria da infraestrutura local; boa acessibilidade viária, notadamente pela proximidade da Avenida Oliveira Paiva, eixo estruturante de circulação. A pesquisa de mercado realizada indicou que os terrenos com características semelhantes — especialmente quanto à localização, metragem e padrão urbanístico — apresentam valores unitários situados na faixa de: R$ 2.300,00 a R$ 2.700,00 por metro quadrado. Tal intervalo mostra-se coerente com o padrão de ocupação da área e com a liquidez verificada no mercado imobiliário local.

Adotou-se, assim, como valor unitário representativo: R$ 2.500,00/m², em consonância com o limite médio da faixa observada, justificado pela localização favorável do imóvel e a vocação comercial consolidada.

6. **MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Aplicando-se o valor unitário à área total:
Área do terreno: 429,00m²
Valor unitário: R$ 2.500,00/m²
Cálculo:
429,00m² × R$ 2.500,00 = R$ 1.072.500,00

7. **VALOR DA REAVALIAÇÃO:** Diante do exposto, **REAVALIO** o imóvel descrito em: **R$ 1.072.500,00 (um milhão, setenta e dois mil e quinhentos reais)**

O presente trabalho possui caráter expedito, típico de avaliação judicial, não se equiparando a laudo pericial completo.

E, para constar, lavrei o presente Auto de Reavaliação, que segue assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador Federal, e pelo Depositário e pela executada.
O referido é verdade. Dou fé.

Fortaleza/CE, 29 de maio de 2026.

ROBERTO LEAL FONTES ALBANO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula 1010

RIVARDO CÉSAR CHAGAS BEZERRA
Fiel Depositário

MARIA TEREZINHA CHAGAS BEZERRA
Executada