

Certifico e dou fé que em cumprimento ao respeitável mandado de ID 137598973, diligenciei, na data de **07.03.2025**, por volta de **16:00hs**, à Rua Vicente Leite, 960/101, Aldeota, onde, após observadas as formalidades legais, procedi à **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** descrito no mandado, no valor de **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**, conforme Laudo abaixo, cuja diligência foi acompanhada pela Sra. FRANCISCA LÚCIA DO NASCIMENTO e sua filha, Sra. CAROLINA. Certifico ainda que **INTIMEI** a Sra. **FRANCISCA LÚCIA DO NASCIMENTO** da penhora e da estimativa feita, tendo a mesma ficado ciente, aposto sua assinatura no anverso do mandado e aceitado receber a contrafé. Diante do exposto, devolvo o mandado para os devidos fins. O referido é verdade e dou fé.

Fortaleza, 07 de março de 2025.

Rodrigo Guimarães Pinto Nogueira

Oficial de Justiça – Mat. 5538

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Número do Processo: 3000465-69.2017 / 3ª Unidade dos Juizados Especiais Cíveis de Fortaleza

Localização do bem: Rua Vicente Leite, 960/101, Aldeota

Data e Horário da Avaliação: 07.03.2025 – 16:00hs

Eu, Rodrigo Guimarães Pinto Nogueira, Oficial de Justiça, em cumprimento ao respeitável **Mandado de Avaliação**, expedido nos autos da ação acima citada, procedi à avaliação do seguinte bem:

. 01 (um) apartamento residencial, no endereço acima descrito, Ed. BELLE VISION, com 133,85m² de área privativa (conforme matrícula nº 34.213), 2 suítes, 1 quarto, sala, WC social, DCE, lavabo, despensa, área de serviço e cozinha e que se encontra no edifício “BELLE VISION”, possuindo dois elevadores, ainda não modernizados, em bom estado de conservação e funcionamento, duas vagas, soltas, de garagem, e que já conta com aproximadamente 43 (quarenta e três) anos de construção, segundo a moradora, que asseverou ter chegado ali em 1984, e o prédio já contava com dois ou três anos de existência, o que leva à conclusão que o mesmo teria sido entregue por volta do ano de 1982, o que é compatível com seu padrão de construção.

. Valor do Condomínio: R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), conforme informado pela Sra. FRANCISCA LÚCIA.

. Localização: há cerca de 200 metros da Av. Senador Virgílio Távora e à 100 metros da Av. Dom Luís, próximo à shoppings, supermercado, posto de gasolina, curso de inglês, academia (em frente), restaurantes, colégio, faculdade, inúmeras lojas de rua, farmácias, hospital, etc... A rua é asfaltada e tem sentido único praia-sertão, com iluminação pública.



. Analisando o imóvel, cuja pintura está em bom estado de conservação, descrevem-se as seguintes características:

SALA: Piso madeira (tábua corrida), em bom estado de conservação. Ampla. Em formato de "L", com 3 (três) ambientes e iluminação natural.

SUÍTE 1: Piso madeira (tábua corrida), em bom estado de conservação. Ampla. WC com piso cerâmica.

SUÍTE 2 (CASAL): Piso madeira (tábua corrida), em bom estado de conservação. Ampla. WC com piso cerâmica. Com sacada com piso em mármore. Closet sem armários.

QUARTO: Piso madeira (tábua corrida), em bom estado de conservação. Amplo.

COZINHA: Piso cerâmica. Com poucos armários. Bastante ampla

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmica. Bancada em alumínio. Ampla.

DEPENDÊNCIA COMPLETADA DE EMPREGADA: Piso sem revestimento.

WC SOCIAL: Piso cerâmica. Bastante amplo.

LAVABO: Piso cerâmica.

DESPENSA: Piso tijolo vermelho. Ampla.

HALL PRIVATIVO: Com acesso social e de serviço.

. Analisando a área comum do prédio, percebe-se que não há portaria física (apenas virtual), possui uma piscina e salão de festas.

. Na estimativa do valor do apartamento, este Oficial de Justiça, utilizando-se da metodologia comparativa de uma amostra com elementos escolhidos naquele mesmo prédio – ver o site <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-ce-fortaleza-aldeota-RS780000/id-25488310/>, acessado em 07.03.2025, o qual, possui uma metragem maior, de 224m², e está com preço de R\$ 780.000,00 e o site <https://www.construbemleiloes.com.br/item/306/detalhes?page=2>, acessado em 07.03.2025 e cujo *print* se encontra abaixo, onde se vê que um apartamento no mesmo prédio, com área construída de 224m², maior do que o ora avaliado, obteve avaliação de R\$ 624.000,00 e foi arrematado por cerca de R\$ 530.000,00, há cerca de quatro meses atrás –, chegou à conclusão de que o valor mais adequado é o de **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**, o que gera o valor de R\$ 3.586,10 (Três mil quinhentos e oitenta e seis reais e quarenta e dez centavos), por metro quadrado.

Diante do exposto acima, avalio o referido imóvel em **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**, que apesar de seu tamanho e excelente localização, tem apenas a piscina como área de lazer, não tem mais portaria física, e se trata de prédio com cerca de 43 (quarenta e três) anos de construção, não podendo receber o mesmo valor do metro quadrado aplicado aos edifícios mais novos daquela área.

Fortaleza, 07 de março de 2025.

Rodrigo Guimarães Pinto Nogueira

Oficial de Justiça TJCE - Mat. 5538

