



24/06/2025

Número: **0010454-55.2024.8.06.0034**

Classe: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Aquiraz**

Última distribuição : **16/04/2024**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Diligências**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
20 Vara Cível da Comarca de Fortaleza-ce (REQUERENTE)	
ESPIRITU SANTO PARTICIPACOES LTDA (REQUERENTE)	
	BERNARDO DALL MASS FERNANDES (ADVOGADO)
JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE AQUIRZ (REQUERIDO)	
Imóvel matrícula 17.849 (REQUERIDO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
153209151	05/05/2025 15:58	Diligência	Diligência

Certifico primeiramente que é necessário esclarecer que as **alegações acostadas pelo Sr Advogado Bernardo Dall Mass Fernades ID 133183162 são equivocadas**, tendo em vista que o mandado havia sido devolvido a secretaria e não se encontrava em posse da servidora que retro subscreve. Tanto é que o atual mandado tem numeração distinta do anterior comprovando que houve novo expediente com emissão de nova ordem, então encaminhada para a Oficial de Justiça. **Ou seja, ao contrário do que consta na petição do Advogado, a ordem judicial de número ID 144535040 chegou para cumprimento em 01/04/2025.**

Certifico que em cumprimento a Carta Precatória de nº 0896109-13.2014.8.06.0001 procedi com a ESTIMEI a avaliação dos imóveis enumerados, pois, embora os estatutos processuais e demais leis nacionais e estaduais esparsas prevejam a possibilidade de o Oficial de Justiça efetuar a avaliação de bens, lamentavelmente, o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará – TJCE ainda não cuidou de efetivamente capacitar seus servidores, ofertando-lhes cursos de avaliação de bens, no sentido de que possam desempenhar essa atribuição dentro dos critérios técnicos usualmente adotados por profissionais habilitados para tanto. Em face do exposto, devolvo o presente mandado à secretaria para os devidos fins de direito. O referido é verdade. Dou fé. Aquiraz, 05 de maio de 2025.

Luziana Tavares Braga

Oficiala de Justiça

Mat. 8221

AUTO DE AVALIAÇÃO

Embora os estatutos processuais e demais leis nacionais e estaduais esparsas prevejam a possibilidade de o Oficial de Justiça efetuar a avaliação de bens, lamentavelmente, o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará – TJCE ainda não cuidou de efetivamente capacitar seus servidores, ofertando-lhes cursos de avaliação de bens, especialmente de bens imóveis, no sentido de que possam desempenhar essa atribuição dentro dos critérios técnicos usualmente adotados pelos profissionais que militam no campo imobiliário (engenheiros, corretores, etc).

Ressalte-se que não foi possível adentrar nos imóveis para proceder com uma avaliação precisa tendo em vista que vários deles os proprietários não residem, outros são para aluguel por temporada e encontram-se fechados. Assim, a estimativa é feita pelo valor médio de mercado, pois não se sabe como está o estado de preservação dos imóveis e se possui benfeitorias, como piso porcelanato, móveis projetados e outras melhorias.



Os que foram vistoriados foram alguns apartamentos pertencentes a Manhattan, quais sejam B3 – 208, B4 – 301, B5- 202, B7 – 101 e B8 – 305 que tem como benfeitorias móveis como camas box nos quartos, fogão, geladeira, além de cortinas, roupa de cama e banho.

Todos os blocos são compostos de 05 pavimentos: Térreo, 1º Pavimento tipo 2, 1º Pavimento tipo 3, Pavimento da Cobertura e Sub-Solo comum a todos os Blocos. No pavimento térreo e no primeiro pavimento tem a área de circulação, hall, escada, elevador e seis apartamentos simples. No 2º tem área de circulação, hall, escada, elevador e pavimento Inferior de 06 Apartamentos Duplex da Cobertura. No 3º PAVIMENTO tem área de circulação, Hall, Escada, Elevador e Pavimento Superior de Apartamentos Duplex da Cobertura.

Com a descrição acima especificamos os imóveis da seguinte forma:

B1-205 – apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. Assim, **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B1-301 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 620.000,00

B1-305 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00

B2-103 – apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B2-105 – apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B2-205 – apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de



68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B2-301 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 620.000,00

B3-101 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00

B3-102 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00

B3-106 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B3-108 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B3-201 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00

B3-208 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B3-303 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00

B3-305 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar,



lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00

B3-307 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00

B4-101 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00

B4-201 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00

B4-202 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00

B4-204 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B4-301 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 620.000,00

B5-108 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B5-201 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00



B5-202 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00

B5-203 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B5-208 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B6-104 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B6-106 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B6-203 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B6-207 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B6-303 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00

B6-307 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00



B7-101 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00

B7-103 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B7-105 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B7-108 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B7-203 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B7-208 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B7-303 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00

B7-306 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00

B8-101 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Poente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 350.000,00



B8-105 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B8-108 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B8-204 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B8-206 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B8-208 - apartamento com sala estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, hall, suíte de casal e suíte com banheiro reversível. Área de 68m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 400.000,00

B8-304 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00

B8-305 - apartamento de dois andares onde no primeiro andar há três suítes, no andar de cima há uma cozinha, sala de estar/jantar, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e banheira Jacuzzi. Área de 136m². Nascente. **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 650.000,00.

Vagas duplas de garagem autônomas **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 80.000,00 para cada vaga dupla (S3-27/28, S3-29/30, S3-31/32 e S3-33/34).

Vagas simples de garagem autônomas **ESTIMO a AVALIAÇÃO** em R\$ 40.000,00 para cada vaga simples (S1-117, S1-119, S1-122, S1-123, S1-126, S1-127, S2-42, S2-43, S2-44, S2-45, S2-47, S2-48,8, S3-37 e S3-38).

E, para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente auto, do qual dou fé, e segue devidamente assinado. Aquiraz, 05 de maio



de 2025.

Luziana Tavares Braga

Oficiala de Justiça

Mat. 8221

