



Juízo de Direito - 4ª Vara Cível da Capital

Autos nº 0000017-36.2022.8.02.0001
 Ação: Carta Precatória Cível
 Autor: Adama Brasil S/A
 Executado: Joaquim Castro Magalhaes
Mandado nº 001.2022/011530-4

CERTIDÃO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS AUTO DE AVALIAÇÃO

O presente Auto tem como finalidade a determinação do valor de imóvel nº 204, localizado na Avenida Juca Sampaio, Barro Duro, Maceió, em virtude do processo de nº 0000017-36.2022,, mandado nº 001.2022/011530-4, que tramita na 4ª Vara Cível da Capital, Carta Precatória da Comarca de Londrina/PR, processo nº 0031295-94.2020.

O imóvel encontra-se Registrado do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió e localiza-se no bairro do Barro Duro, bairro este criado no ano de 2000, limitado por outros 04 bairros, Serraria, São Jorge, Feitosa e Gruta de Lourdes.

Aos nove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois, Maceió, Capital do Estado de Alagoas, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao mandado do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Capital, extraído dos Autos nº 0000017-36.2022 (Carta Precatória), tendo como Exequente Adama Brasil S/A e Executado Joaquim Castro Magalhães, dirigimo-nos Oficiais de Justiça, abaixo indicados, ao endereço constante no mandado, e aí sendo às 11:00h, PROCEDEMOS Á AVALIAÇÃO DO SEGUINTE BEM:

IMÓVEL Comercial situado na Avenida Juca Sampaio, nº 204, Barro Duro, Matrícula nº 32448, livro 2, ficha 1, lavra do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió, murado, medindo 15,00 quinze metros) de largura de frente por 40,00 (quarenta metros) de extensão de frente a fundos, totalizando 600 (seiscentos metros quadrados), localizando-se e limitando-se pela frente com a Avenida Jucá Sampaio, nos fundos terreno murado, lado esquerdo Mea Magazine e do lado direito lareja Ministério Maricá; contendo: Muro alto e portão de ferro na entrada, piso de cimento até a entrada do auditório com acesso a automóveis; Na lateral do imóvel 01 (uma) cozinha, 01 (um) depósito, 04 (quatro) salas com piso em cerâmica, uma com banheiro, 03 (três) banheiros na área externa; No final do imóvel 01 (um) auditório (galpão com piso de cerâmica e forro de material tipo PVC); contendo 275,55m de área construída e 275,36 de área coberta conforme Matrícula de Fls190/195.

Como relatado acima no imóvel não localiza-se um galpão de frente aos fundos, e sim uma entrada com acesso a carros (aberta), edificações no lado esquerdo e no final um galpão (auditório) edificado na horizontal do terreno.

AVALIAÇÃO : O imóvel localiza-se em área de grande valor comercial e em franca expansão imobiliária, área de 15/40 metros, totalmente murada, em regular estado de conservação todas as edificações, edificado em avenida pavimentada de grande movimentação, acesso



fls. 216

perfeito, transporte público, na proximidade de vários pontos de relevância, entre eles o Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes do Poder Judiciário Estadual, a Procuradoria da República em Alagoas, o Colégio Santíssima Trindade, o Centro Universitário Mario Pontes Jucá – UMJ, Bancos, Supermercado Assaí, Correios, Posto de combustíveis, restaurantes, entre outros; bem como levamos em consideração para realizar a avaliação, pesquisa realizada no mercado imobiliário local, sites de negócios de imóveis na internet e consultas a profissionais de corretagem, a idade aproximada do imóvel e o padrão da construção. Diante do exposto, AVALIAMOS O IMÓVEL NO VALOR DE R\$ 1.400.000,00 (Hum milhão e quatrocentos mil reais).

Informo que no imóvel localiza-se atualmente a Igreja Apóstica Assembleia de Deus Manancial de Água Viva e a Sra. Lea franqueou o ingresso dos Oficiais de Justiça ao imóvel e a Sra. Sônia (representante da igreja) encontrava-se presente.

Rodrigo de Araújo Ramalho Neto
Oficial de Justiça

Dilton Silva Magalhães
Oficial de Justiça

Maceió, 19 de março de 2022.

Rodrigo de Araújo Ramalho Neto
Genérico
M878111

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO DE ARAUJO RAMALHO NETO. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0000017-36.2022.8.02.0001 e o código 584B486.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT2V RT6UM B8B4W PBEEK



**Juízo de Direito - 4ª Vara Cível da Capital**

**Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes, Barro Duro -
CEP 57045-900, Fone: 4009-3510, Maceió-AL - E-mail: vcivel4@tjal.jus.br**

Autos nº 0000017-36.2022.8.02.0001

Ação: Carta Precatória Cível

Autor: Adama Brasil S/A

Executado: Nome Parte Principal Passiva<< Campo excluído do banco de dados >>

VISTO EM “AUTO INSPEÇÃO”

DESPACHO	
1. () PROCESSO EM ORDEM, NADA A PROVER	
2. () À CONCLUSÃO PARA:	2.1() DESPACHO
	2.2() DECISÃO
	2.3() SENTENÇA
3. () COBRE-SE	3.1() A DEVOLUÇÃO DE PRECATÓRIA
	3.2() A DEVOLUÇÃO DE MANDADO
4. () CUMPRA-SE O DESPACHO DE FLS.	
5. () REITERE-SE O DESPACHO DE FLS.	
6. () MANTENHA-SE O FEITO SOBRESTADO	
7. () ARQUIVE-SE, APÓS BAIXA NA DISTRIBUIÇÃO	
8. () AUTUE-SE	
9. () REMETA-SE	9.1() AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA
	9.2() À CONTADORIA
	9.3() À DISTRIBUIÇÃO
10. () EXPEÇA-SE CERTIDÃO AO FUNJURIS	
11. () COLOQUE-SE NA PAUTA DE AUDIÊNCIA:	11.1() CONCILIAÇÃO
	11.2() INSTRUÇÃO
	11.3() OUTRA
12. () ABRA-SE VISTA AO ADVOGADO:	12.1() DO AUTOR
	12.2() DO RÉU
	12.3() DAS PARTES
13. () ABRA-SE VISTA AO DEFENSOR PÚBLICO	
14. () ABRA-SE VISTA AO MINISTÉRIO PÚBLICO	
15. () JUNTE-SE PETIÇÃO	
16. () CUMPRA-SE O ATO PROCESSUAL DETERMINADO	
17. () REITERE-SE OFÍCIO	
18. () EXPEÇA-SE:	18.1() ATO ORDINATÓRIO
	18.2() EDITAL
	18.3() PRECATÓRIA
	18.4() OFÍCIO
	18.5() MANDADO
	18.6() CARTA
	18.7() ALVARÁ
19. () PUBLIQUE-SE:	19.1() ORDINATÓRIO
	19.2() DESPACHO
	19.3() DECISÃO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CICERO ALVES DA SILVA. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/essaj>, informe o processo 0000017-36.2022.8.02.0001 e o código 594A99C.



fls. 218



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 4ª Vara Cível da Capital

**Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes, Barro Duro -
CEP 57045-900, Fone: 4009-3510, Maceió-AL - E-mail: vcivel4@tjal.jus.br**

19.4() SENTENÇA

20. () CERTIFIQUE-SE O DECURSO DO PRAZO
21. (X) DEVOLVA-SE CARTA PRECATÓRIA
22. () RETORNEM OS AUTOS AO ARQUIVO
23. () AGUARDE-SE O PRAZO DE SUSPENSÃO
24. () OUTRO

Maceió, 25 de abril de 2022

José Cícero Alves da Silva
Juiz de Direito

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CICERO ALVES DA SILVA. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/essaj>, informe o processo 0000017-36.2022.8.02.0001 e o código 59A499C.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT2V RT6UM B8B4W PBEEK



Hackmann, Costa
& advogados associados

fls. 219

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MACEIÓ/AL**

Carta Precatória nº 0000017-36.2022.8.02.0001

ADAMA BRASIL S/A., já qualificada nos autos da carta precatória extraída da ação de execução de título extrajudicial que move contra **JOAQUIM CASTRO MAGALHÃES e OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, dizer e requer o que segue:

Depreende-se do auto juntado pelo Oficial de Justiça em 19 de março de 2022 que o imóvel matriculado sob nº 32.448, do 1º Registro de Imóveis de Maceió/AL, de propriedade dos executados Joaquim Castro Magalhães e Marlene Malta Guedes Magalhães, foi avaliado em R\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais).

Todavia, conforme restará demonstrado, é flagrante a supervalorização do imóvel supracitado, razão pelo qual a exequente apresenta esta impugnação, com fulcro no artigo 873, inciso I, do CPC.

Com efeito. O laudo em anexo, datado de 20 de abril de 2022, realizado por empresa idônea e com larga experiência em avaliação de imóveis urbanos e rurais, com atuação em todo o território nacional, aponta que o bem penhorado possui valor de mercado de R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais).



Hackmann, Costa
& advogados associados

fls. 220

Note-se que o valor apurado pela empresa Unisafe Consultoria corresponde a quase metade da avaliação realizada pela Oficial de Justiça, que, possivelmente, por desconhecer os métodos e critérios utilizados para tanto, acabou por estimar um valor muito superior ao do mercado imobiliário local.

Registra-se que o auto do Oficial de Justiça menciona muito superficialmente os critérios/parâmetros utilizados para avaliar o imóvel em montante superior a R\$ 1.000.000,00, deixando de informar quais profissionais de corretagem foram consultados ou então os sítios eletrônicos pesquisados.

Enquanto isso, o laudo em anexo analisou de forma ampla a situação do imóvel, com disponibilização de fotos obtidas em vistoria *in loco*, suas características e confrontações, inclusive benfeitorias nele existentes, além do diagnóstico sobre a viabilidade comercial, o que, aliás, revela sua baixa liquidez.

Sendo assim, por tudo o quanto dito e provado, indispensável o acolhimento desta impugnação em relação à estimativa do Oficial de Justiça, a ensejar a homologação do laudo de avaliação realizado pela empresa Unisafe, que avaliou o bem em R\$ 770.000,00.

ISTO POSTO, requer:

(a) seja recebida e acolhida a presente impugnação em relação à avaliação do imóvel de matrícula nº 32.448, do 1º Registro de Imóveis de Maceió/AL;

(b) seja homologada a avaliação do imóvel no valor de R\$ 770.000,00, com base no laudo em anexo, confeccionado após visita *in loco* e análise de matrícula registral do bem pela empresa Unisafe Consultoria.





Hackmann, Costa
& advogados associados

fls. 221

Por fim, reitera-se que as intimações relacionadas a este processo sejam direcionadas exclusivamente ao advogado Fernando Hackmann Rodrigues – OAB/RS nº 18.660, sob pena de nulidade.

Nestes termos, pede deferimento.

Porto Alegre, 29 de Abril de 2022.

Fernando Hackmann Rodrigues – OAB/RS nº 18.660

Betina Alves de Oliveira - OAB/RS nº 124.553

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO HACKMANN RODRIGUES. Protocolado em 29/04/2022 às 13:55:58, sob o número WMAC22701084407. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0000017-36.2022.8.02.0001 e o código 59E1276.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT2V RT6UM B8B4W PBEEK

