



PODER JUDICIÁRIO

**JUSTIÇA FEDERAL DE 1^º GRAU DO CEARÁ
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE QUIXADÁ
23^ª VARA**

PROCESSO N^º 0807740-02.2018.4.05.8105 – EXECUÇÃO FISCAL

EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: IMPERIAL HOTEL E TURISMO LTDA

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

No dia 25 de junho de 2026, na cidade de Quixadá (CE), eu, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, abaixo assinada, em cumprimento ao respeitável mandado em epígrafe, expedido pela 23^a Vara Federal, de ordem do MM Juíz do feito, extraído dos autos da retro mencionada, tendo em conta a penhora e avaliação, anteriormente realizada nos autos, procedi a constatação do bem imóvel descrito na matrícula 574, registrado Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Quixadá.

Matrícula 574: Trata-se de um imóvel urbano localizado na Avenida Jesus Maria José, 2010, Jardim dos Monólitos, Quixadá. O imóvel possui uma área total de 13.912,00 m² (treze mil novecentos e doze metros quadrados). No local, encontra-se funcionando o Hotel Vale das Pedras.

Conforme descrição realizada na certidão de matrícula do imóvel, na área interna há um prédio de dois pavimentos, com área de 1.506,11 m². Nele encontra-se a recepção do hotel, sala de estar e suítes, 20 no térreo e 36 no primeiro andar. Na área externa, a edificação mede 6.548,37m², onde estão as piscinas, auditório e restaurantes.

No momento da constatação foi possível perceber que o imóvel encontra-se muito bem conservado. Ressalto que as reformas dos quartos com acessibilidade, que estavam sendo feitas na última avaliação, foram finalizadas.

Em consulta a profissionais da área imobiliária da região, da época em que foi realizada a última avaliação, em 2021, para 2026, houve uma valorização dos imóveis em Quixadá. Segundo as pesquisas, tomando por base o valor da avaliação realizada pela Caixa Econômica Federal para construção de casas populares, o metro quadrado está atualmente em torno de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Digitalizado com CamScanner



Considerando o padrão elevado da construção do imóvel, o nível de material e acabamento, bem como o estado de conservação do mesmo, considere o valor da área construída em R\$2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) o metro quadrado.

Com relação à área não edificada, considere o valor do metro quadrado vendido no loteamento em frente ao imóvel. Atualmente o valor médio está em R\$500,00 (quinhentos reais) o metro quadrado.

Após vistoria, avaliei o imóvel de matrícula 554 da seguinte forma:

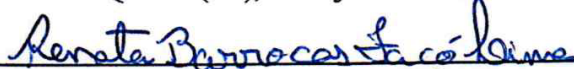
Área construída - 12.322,24m², avaliada em: R\$ 34.502.272,00

Terra Nua - 1.589,76, avaliada em R\$ 794.880,00

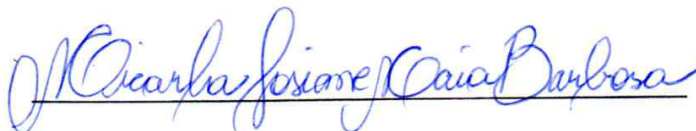
Avaliação total do imóvel – R\$35.297.152,00 (trinta e cinco milhões duzentos e noventa e sete mil cento e cinquenta e dois reais)

Para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal e pela executada na pessoa de sua representante, administradora do Hotel Vale das Pedras, Sra Mícarla Joseane Maia Monteiro, que ficou ciente de todo o teor do referido auto, dos valores atribuídos, recebendo de tudo contrafé deste documento.

Quixadá(CE), 15 de junho de 2026



RENATA BARROCAS FACÓ LIMA
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Matrícula nº CE. 1732



Mícarla Joseane Maia Monteiro
Administradora do Imperial Hotel e Turismo LTDA
(Hotel Vale das Pedras)

Digitalizado com CamScanner

