

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - PERNAMBUCO

PROCESSO Nº: 0804393-84.2020.4.05.8300 - EXECUÇÃO FISCAL
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: ANDRE BUARQUE DE GUSMAO FERREIRA e outro
11ª VARA FEDERAL - PE (JUIZ FEDERAL TITULAR)
MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO, DEPÓSITO, REGISTRO E INTIMAÇÃO (Imóvel)

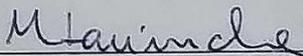
DESTINATÁRIO: ANDRÉ BUARQUE DE GUSMÃO FERREIRA

Identificador: 4058300.31755795

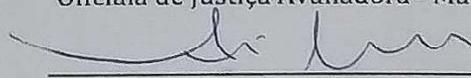
AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO, DEPÓSITO, REGISTRO E INTIMAÇÃO

Aos vinte e dois(22) dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), e em cumprimento ao Mandado supramencionado, após as formalidades legais, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora, abaixo assinada, procedi à penhora do bem a seguir discriminado, para garantia da Execução acima especificada:

- A cota-parte pertencente ao coexecutado André Buarque de Gusmão Ferreira-CPF 754.084.154-15, do apartamento nº 1601, localizado no 16º pavimento do Edifício Portugal, situado na Av. Boa Viagem, nº 3.500, bairro Boa Viagem, freguesia de Afogados, Recife-PE, e sua correspondente fração ideal de terreno parte próprio e parte de marinha (domínio útil), equivalente a 0,02336, onde encontra-se edificado o prédio, possuindo dito apartamento: sala de estar e jantar, 03 varandas, 04 quartos sociais, sendo 01 suíte, 01 WC social, copa-cozinha, despensa, área de circulação e serviço, 02 quartos e 01 WC de serviço, com 273,77m² de total construída, sendo 203,15m² de área útil e 70,62m² de área comum, com direito a uma vaga para guarda de 02 veículos no sub-solo do edifício, cujas descrições e confrontações encontram-se na Certidão do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife-PE, Livro 2 - Registro Geral, Matrícula 73.295, Ficha 001, Data 10/02/1999, anexa nos autos. Avaliado o imóvel na sua totalidade na quantia de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais). Em seguida nomeei André Buarque de Gusmão Ferreira, residente e domiciliado na Av. Boa Viagem, nº 3.500, aptº 1601, Boa Viagem, Recife-PE, como Fiel Depositário do referido bem penhorado, o qual se obriga a não abrir mão do depósito, sob as penas da lei, até ulterior deliberação deste Juízo. E, para constar, lavrei o presente AUTO que depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça e pelo Depositário.



Maria Lavínia Pessoa de Luna
Oficiala de Justiça Avaliadora - Mat. 1312



André Buarque de Gusmão Ferreira
Depositário - CPF 754.084.154-15



Processo: 0804393-84.2020.4.05.8300

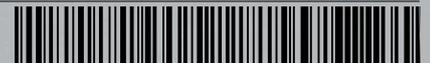
Assinado eletronicamente por:

MARIA LAVINIA PESSOA DE LUNA - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 28/08/2024 11:34:07

Identificador: 4058300.31992885

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfpe.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24082811294546200000032093057

VISTORIA E LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº: 0804393-84.2020.4.05.8300 - EXECUÇÃO FISCAL
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: ANDRÉ BUARQUE DE GUSMÃO FERREIRA e outro
11ª VARA FEDERAL - PE (JUIZ FEDERAL TITULAR)

MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO, INTIMAÇÃO E REGISTRO - IMÓVEL - APTº
1601, ED. PORTUGAL, SITUADO NA AV. BOA VIAGEM, 3500, BOA VIAGEM, RECIFE-PE
- CEP: 51020-001

DESTINATÁRIO: ANDRÉ BUARQUE DE GUSMÃO FERREIRA

Identificador: 4058300.31755795

Aos treze (13) dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), em cumprimento ao mandado expedido nos autos acima epigrafados, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora abaixo assinada, me dirigi à Av. Boa Viagem, nº 3500, Ed. Portugal, aptº 1601, Boa Viagem, Recife-PE, por volta das 10:00 horas e, conforme o regramento estabelecido pelo CPC (art. 872), bem como pela ABNT NBR 14653(2) (Norma Técnica Brasileira - Avaliação de Bens), efetuei a vistoria no prédio, adotando os procedimentos e critérios descritos à seguir:

Cabe ressaltar que o principal objetivo da vistoria é subsidiar a avaliação do imóvel, trazendo aos autos informações e características do bem, aspectos relevantes à formação do seu valor, além de buscar condições para a orientação da coleta de dados.

E para ficar constado, lavrei o presente laudo, que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, digitalmente, Oficiala de Justiça Avaliadora, que garanto fé.

1 - PARTES:

1.1 - Fazenda Nacional

1.2 - André Buarque de Gusmão Ferreira e outro

2. FINALIDADE DO AUTO

Ordem Judicial – Mandado de Penhora, Avaliação, Intimação e Registro –
Identificador: 4058300.31755795

3. OBJETIVO DA PENHORA E AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel - Apto. 1601, Ed. Portugal, situado na Av. Boa Viagem, nº 3500, Boa Viagem, freguesia de Afogados, Recife-PE, composto de três varandas, sala de jantar e estar, 04 quartos sociais sendo 01 suíte, 01 banheiro social, circulação, copa cozinha, despensa, área de serviço, 02 quartos e 01 banheiro de empregada, com direito a uma vaga para guarda de 02 veículos no sub-solo do edifício.

4 - DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO E PRÉDIO VISTORIADO:

4.1 - Área do Lote: 1.796,32m², Área Total construída: 11.505,30m Testada principal: 24,00m.

Ano de construção: 1975 - Quantidade de pavimentos: 22 - Quantidade unidades: 40 - Tipo de empreendimento: Edifício residencial - Nome da edificação: Edf. Portugal.

4.2 – Descrição Cartorária do Imóvel:

- Matrícula nº 73.295 - Ficha 001 data 10/02/1999 -Livro 2-Registro Geral-1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife-PE – Aptº 1601 do 16º andar do Ed. Portugal, situado na Av. Boa Viagem, 3500, Boa Viagem, Recife-PE, com área total de 273,77m², sendo 203,15m² de área útil e 70,62m² de área comum, confrontando-se pela frente com a Av. Boa Viagem, pelo lado direito com o imóvel nº 3520 da mesma Av. Boa Viagem, pelo lado esquerdo com a Rua Padre Carapuceiro e pelos fundos com a Rua dos Navegantes.

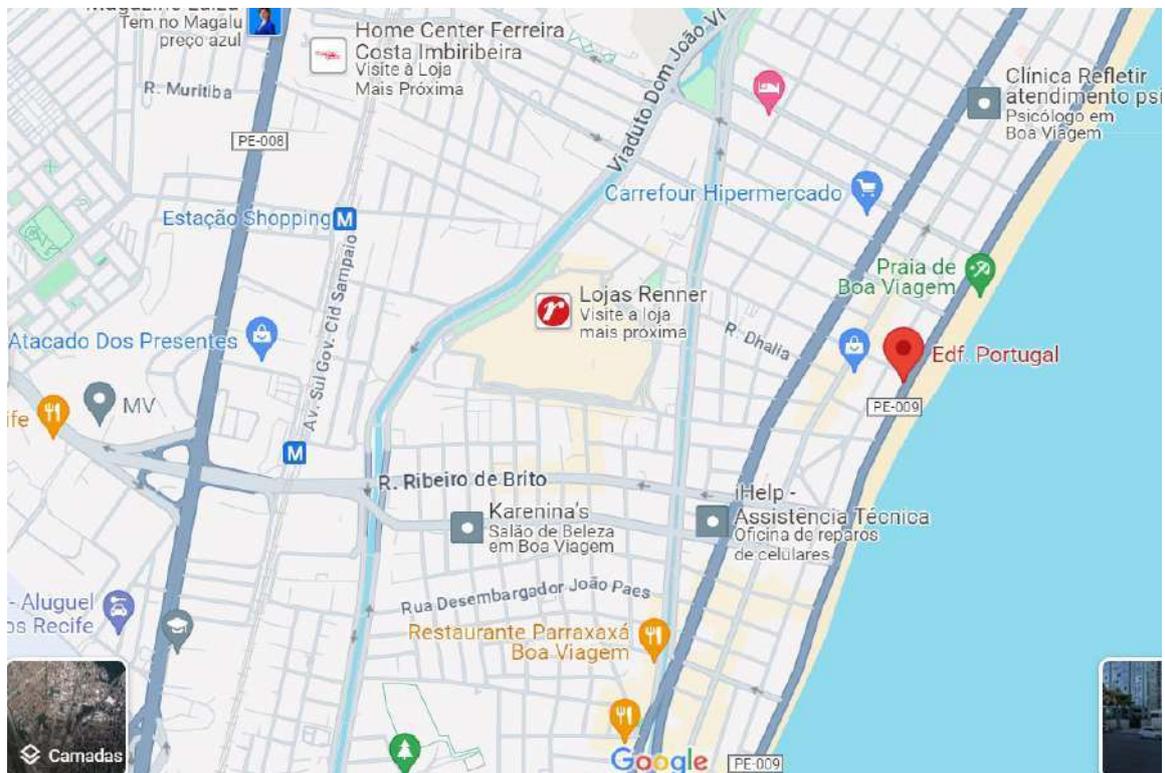
5 - EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES DO PRÉDIO:

- Interfone, Portaria 24h, Porteiro eletrônico, 02 Elevadores, 02 apartamentos por andar, Gerador, Central de Gás, Salão de festas, Acessibilidade, Playground.

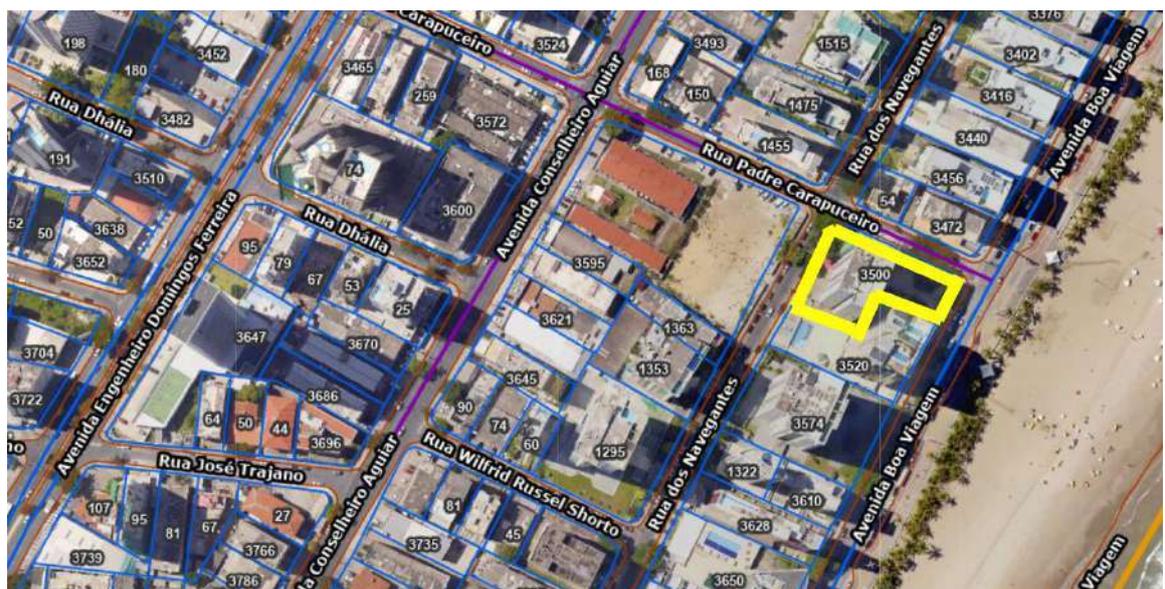
6- POLOS VALORIZANTES:

- Nos arredores do prédio existem supermercados, *shopping center*, farmácias, bares, restaurantes, hotéis, colégios, academia, cabeleireiros, lojas, bancos, padarias, cafeteria, pizzarias, pontos de ônibus, praia, clínicas.

7- MAPA DA REGIÃO COM DESTAQUES DOS PONTOS DE INTERESSE



8- PLANTA DE SITUAÇÃO DO TERRENO



9. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

9.1 - A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos)

9.2 - O oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

9.3 - A documentação apresentada anexada ao mandado, pela parte Autora contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, ou seja, a Certidão do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis.

10- IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

-Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características dos dados coletados devem ser, tanto quanto possível, semelhantes as do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

11- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 - Pelos motivos expostos no item 9.2, não foi possível atingir o grau máximo de fundamentação, pois os requisitos de níveis de significância para a rejeição da hipótese nula dos regressores e do modelo demandam testes estatísticos. Porém esta oficiala de justiça se empenhou e atendeu aos demais requisitos de fundamentação, pelo menos, no Grau I, quais sejam:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados;

- Identificação dos dados do mercado;

- Extrapolação: admitida desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior.

11.2 – Pelos mesmos motivos, também não foi considerado o grau de precisão do modelo.

12- VARIÁVEIS QUANTITATIVAS

Suíte: 01

Quartos: 4

Vagas de garagem: 2

13. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boa-viagem-bairros-recife-com-garagem-203m2-venda-RS1800000-id-2665346580/>
2. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pe-recife-boa-viagem-187m2-RS1500000/id-22026584/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boa-viagem-bairros-recife-com-garagem-179m2-venda-RS1390000-id-2638482065/>
4. <https://www.attria.com.br/condominio/portugal-boa-viagem-recife-pe>
5. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-04-quartos-para-venda-na-avenida-boa-2991325663.html>

DADOS	TIPO DE IMÓVEL	AGRUPAMENTO	LOCALIZAÇÃO
01	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem
02	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem
03	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem
04	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem
05	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem

Imóvel
Avaliando apartamento Prédio de apartamentos Boa Viagem

DADOS	SUÍTE	QUARTOS	VAGAS DE GARAGEM
01	1	4	2
02	1	4	2
03	1	4	2
04	1	4	2
05	1	4	2

Imóvel
Avaliando 1 4 2

14- TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

14.1 - Considerando os fatores limitantes descritos no item 9.2 e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados do mercado, esta oficial de justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter amostras representativas, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos semelhantes aos do imóvel avaliando, como se pode observar na identificação e caracterização do imóvel avaliando e na planilha de dados de mercado utilizados.

14.2- E ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado que os dados coletados no mercado possuem atributos semelhantes aos do imóvel avaliando, sendo sua área útil a variável independente que explicará a formação do preço.

DADOS	ÁREA ÚTIL (m ²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
01	203,00	1.800.000,00	8.866,00
02	187,00	1.500.000,00	8.021,00
03	179,00	1.390.000,00	7.765,00
04	203,00	1.800.000,00	8.866,00
05	163,00	1.290.000,00	7.914,00

IMÓVEL AVALIANDO	203,15	1.683.382,16	8.286,40
VALOR ARREDONDADO (ATÉ + ou -1%)		1.700.000,00	

15. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, tendo em vista os dados colhidos no local da vistoria, o bom estado de conservação do apartamento, assim como o atual preço de mercado de imóveis semelhantes, AVALIO em R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).

Recife, 22 de agosto de 2024

Maria Lavínia Pessoa de Luna
Oficiala de Justiça Avaliadora-Mat 1312

FOTOS



Processo: 0804393-84.2020.4.05.8300

Assinado eletronicamente por:

MARIA LAVINIA PESSOA DE LUNA - Oficial de Justiça

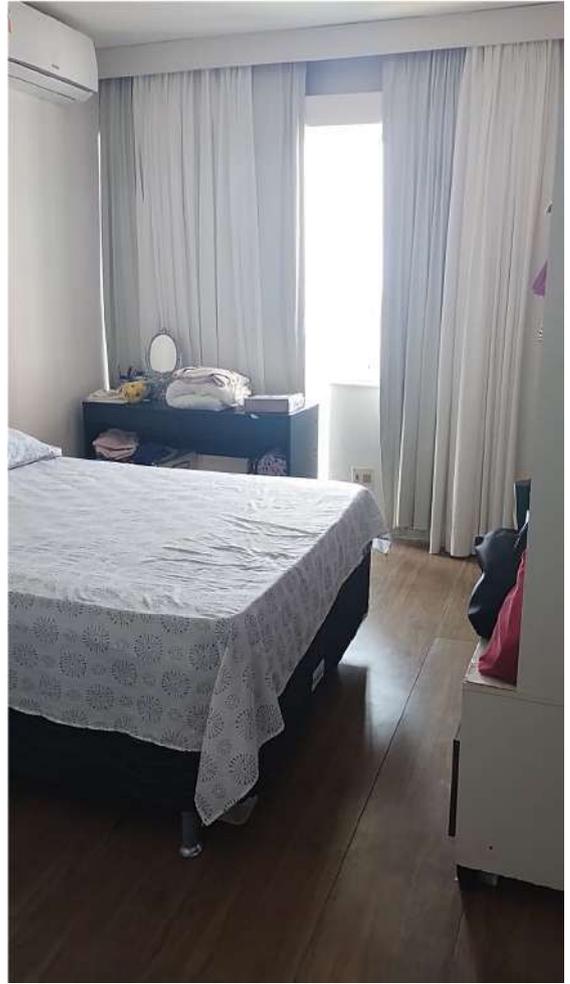
Data e hora da assinatura: 28/08/2024 11:34:07

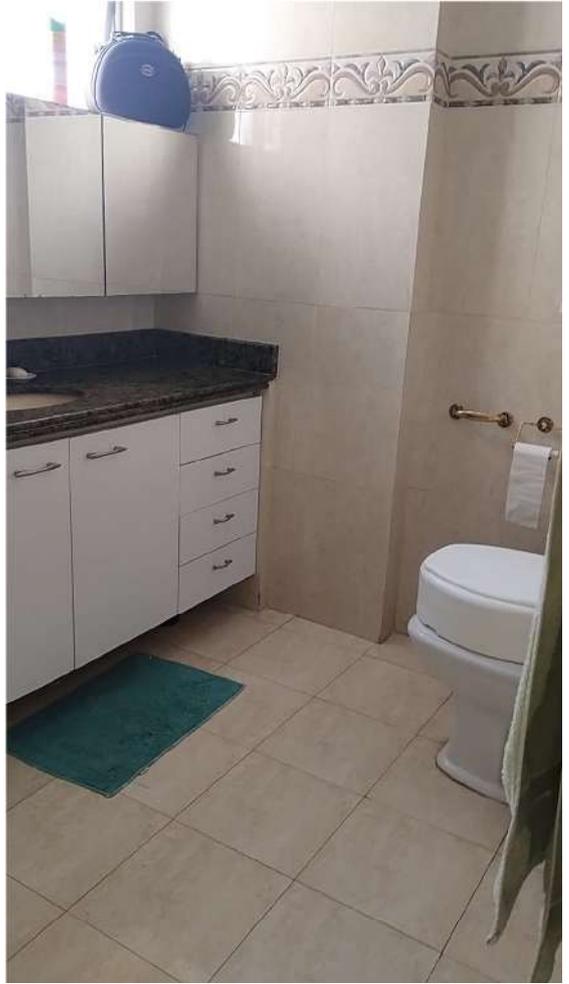
Identificador: 4058300.31992887

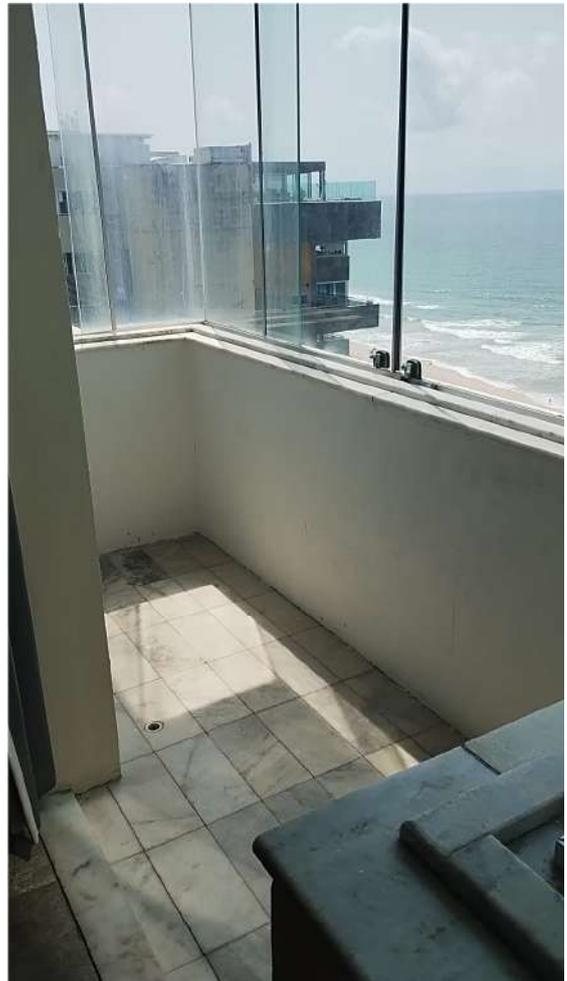
Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfpe.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24082811312014500000032093059







Processo: **0804393-84.2020.4.05.8300**

Assinado eletronicamente por:

MARIA LAVINIA PESSOA DE LUNA - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 28/08/2024 11:34:07

Identificador: 4058300.31992890

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfpe.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24082811312693200000032093062





Processo: 0804393-84.2020.4.05.8300

Assinado eletronicamente por:

MARIA LAVINIA PESSOA DE LUNA - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 28/08/2024 11:34:07

Identificador: 4058300.31992892

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfpe.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24082811313109500000032093064





Processo: 0804393-84.2020.4.05.8300

Assinado eletronicamente por:

MARIA LAVINIA PESSOA DE LUNA - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 28/08/2024 11:34:07

Identificador: 4058300.31992897

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfpe.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24082811313499200000032093069