



**JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE PERNAMBUCO**

Central de Mandados (CEMAN) da Subseção Judiciária de Recife e da Subseção Judiciária de Jaboatão dos Guararapes
Avenida Recife, 6250 - Fórum Ministro Artur Marinho, Jiquiá, Recife/PE - CEP 50865-900 / Telefone: (81) 3213-6000 /
www.jfpe.jus.br

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

26ª Vara Federal de Pernambuco

Processo nº 0000417-57.2015.4.05.8307

Mandado: ID.4058307.22032042

Exequente: Fazenda Nacional

Executado: Ítalo Rodrigo de Almeida Melo

Valor da Execução: R\$ 3.021.324,03+ correção monetária + encargos legais + despesas judiciais (até a data do efetivo pagamento)

Aos nove dias do mês de abril de 2022, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora abaixo assinada, mat. 2435, em cumprimento ao respeitável mandado expedido pela Juíza da 26ª Vara Federal de Pernambuco, dirigi-me à Av. Cruz Cabugá, Santo Amaro, Recife/PE, onde, após as formalidades legais, eu, Oficiala de Justiça, abaixo assinado, procedi a PENHORA E AVALIAÇÃO dos bens a seguir discriminados, para garantia do débito exequendo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel comercial urbano, situado na Av. Cruz Cabugá, em Santo Amaro, (lote de terreno de acrescido de Marinha, denominado A), que mede 38,20m de frente, 38,50m de fundos, por 90,64m de comprimento do lado direito e 90,24 m de comprimento de lado esquerdo, com uma área de 3.456,46m².

Matrícula n.º 22.693.

Demais características do imóvel:

1 - Dados cadastrais na PMR: Sequencial nº 11445183030581(informação obtida no ESIG)

2 – Aspectos da construção: Posto de Combustível, localizado em avenida comercial da cidade do Recife, próximo ao Shopping Tacaruna, SESI, SENAI, lojas, Igrejas, dentre outros.

Na vistoria do imóvel, obtive informações que os funcionários do posto que desconheciam o Sr. Ítalo Rodrigo de Almeida. Procedi pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da Região Metropolitana do Recife, tendo a avaliação sido realizada levando-se em consideração as características do imóvel, destacando-se sua ótima localização, pois está encravado numa avenida de grande circulação da cidade do Recife.

AVALIAÇÃO: R\$ 6.500.000,00 (Seis milhões e quinhentos mil reais)

E para constar, lavrei o presente AUTO que, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora.///

Oficiala de Justiça-Avaliadora: Rouseane Letícia Chaves de Oliveira
Matrícula-2435



Processo: **0000417-57.2015.4.05.8307**

Assinado eletronicamente por:

ROUSEANE LETICIA CHAVES DE OLIVEIRA - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 16/05/2022 20:33:07

Identificador: 4058307.22599602

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



22051620260996000000022664672



PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE PERNAMBUCO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. DADOS

- PROCESSO Nº: 0000417-57.2015.4.05.8307 - EXECUÇÃO FISCAL
- PARTES: - EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
- EXECUTADO: ÍTALO RODRIGO DE ALMEIDA MELO
- BEM AVALIADO: Av. Cruz Cabugá, Santo Amaro, Recife. O portal do Município do Recife- Esig descreve o imóvel avaliado como sendo 991, onde, atualmente, funciona o Posto Costa do Dênde 4 da Rede de Postos Petrobahia. – **Matrícula nº 22.693**
- DATA DA AVALIAÇÃO: 09/04/2022
- MÉTODO: Comparativo de Dados do Mercado
- VALOR DO BEM AVALIADO: R\$6.500.000,00(Seis Milhões e quinhentos mil reais)

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

NOME DO JUÍZO: 26ª Vara Federal de Pernambuco
NOME DO INTERESSADO: Fazenda Nacional
NOME DA PROPRIETÁRIO: ÍTALO RODRIGO DE ALMEIDA MELO

3. FINALIDADE DO AUTO

ORDEM JUDICIAL – Mandado de Penhora, Avaliação, Depósito, Registro e Intimação – Identificador: 4058307.22032042

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel penhorado situado na Av. Cruz Cabugá, em Santo Amaro, (lote de terreno de acrescido de Marinha, denominado A), que mede 38,20m de frente, 38,50m de fundos, por 90,64m de comprimento do lado direito e 90,24 m de comprimento de lado esquerdo, com uma área de 3.456,46m².

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

5.1 - 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)

5.2 - 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.

5.3 - A documentação apresentada anexada ao mandado, pela parte Exequente contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação.

6. LOCALIZAÇÃO

Av. Cruz Cabugá, Santo Amaro, Recife. O portal do Município do Recife- Esig descreve o imóvel avaliado como sendo 991, onde, atualmente, funciona o Posto Costa do Dênde 4 da Rede de Postos Petrobahia. Tudo conforme fotos abaixo.



Acesso: <https://www.google.com/maps/@-8.0462875,-34.8764401,200m/data=!3m1!1e3>



Acesso: <https://esigportal2.recife.pe.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=7f6ee791d4d94be4bcf1d0bb93a162a9>

7. 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 da amostra coletada devem ser, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 - Pelos motivos expostos no item 5.2, não foi possível atingir o grau mínimo de fundamentação, pois os requisitos 5 e 6 dessa etapa (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).

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

9. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO	https://pe.olx.com.br/grande-recife/comercio-e-industria/imovel-comercial-com-1-250-m2-otimo-para-posto-galeria-mercadinho-etc-888040959	https://www.expoimovel.com/imovel/lojas-comprar-vender-caxanga-recife-pernambuco/220909/pt/BR	https://www.expoimovel.com/imovel/galpoes-predios-comerciais-comprar-vender-campo-grande-recife-pernambuco/225792/pt/BR
Cidade	Paulista	Recife	Recife
BAIRRO	Janga	Caxangá	Campo Grande
ÁREA	1250 m2	1.256,95 m2	750 m2
VALOR ANUNCIADO	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 1.600.000,00
VALOR POR M₂	R\$ 1.680,00	R\$ 1.829,83	R\$ 2.133,33

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

10.1 – Considerando os fatores limitantes descritos no item 5.2 e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados do mercado, esta oficiala de justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, 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.

10.2– E ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado que as amostras coletas no mercado possuem atributos tão semelhantes aos do imóvel avaliando, que suas únicas variáveis independentes, que explicam a formação do preço do imóvel, a sua área e localização.

VALOR MÉDIO DO M2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS

VALOR DO M2	
Imóvel 1	R\$ 1.680,00
Imóvel 2	R\$ 1.829,83
Imóvel 3	R\$ 2.133,33
TOTAL	R\$ 5.643,16
÷ 3 = Média	R\$ 1.881,05

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área	3.456,46 m2
Valor do m2	R\$ 1.881,05
Valor do imóvel (com o arredondamento usual)	R\$ 6.500.000,00

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 6.500.000,00 (Seis milhões e quinhentos mil reais).

Recife, 09 de abril de 2022.

Rouseane Letícia Chaves de Oliveira
Oficiala de Justiça Avaliadora
Mat. 2435

FOTOS DO IMÓVEL





Processo: 0000417-57.2015.4.05.8307

Assinado eletronicamente por:

ROUSEANE LETICIA CHAVES DE OLIVEIRA - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 16/05/2022 20:33:07

Identificador: 4058307.22599611

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



22051620280752900000022664680