Poder Judiciário
Justiça Federal de Primeiro Grau da 5ª Região
Seção Judiciária de Pernambuco - CEMAN

22ª VARA FEDERAL - PE (JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO)
PROCESSO Nº: 0003277-91.2011.4.05.8300 **- EXECUÇÃO FISCAL-**
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: DENISE LUMACK DO MONTE LOYO e outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) ***Objetivo***: Avaliação do imóvel cuja descrição e confrontações seguem abaixo:



República Federativa do Brasil

6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE

MATRÍCULA Nº 6.884

CASA 80, situada na Rua Jayme Loyo, Parnamirim, nesta cidade, composta de dois pavimentos, tendo no pavimento térreo: três salas, circulação, hall, copa-cozinha, dormitório, wcb. e terraço e, no pavimento superior: três dormitórios, wcb., circulação, hall e terraço, com uma área construída de 271,00m², edificada em terreno próprio, que mede 15,00m de frente e de fundos, 32,50m de comprimento em ambos os lados, com uma área total de 480,00m², confrontando-se pela frente, com a Rua Jayme Loyo, pelo lado direito, com a casa 86 na Rua Jayme Loyo; pelo lado esquerdo, com a casa 66 na Rua Jayme Loyo; e, pelos fundos, com o terreno da casa 151 na Rua Alfredo Fernandes.

PROPRIETÁRIO(S): Na proporção de **50%** para cada, DENISE LUMACK DO MONTE LOYO, brasileira, divorciada, empresária, CPF 232.730.404-49, com residência e domicílio em Recife; e, TEREZA CRISTINA LOYO PONTUAL, brasileira, casada, do lar, CPF , com residência e domicílio em Recife.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 22146 do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Recife.

AV.1 - MAT. 6.884 - PROTOCOLO 6.647 - 13/12/2010 - AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA: Procede-se, a abertura da presente matrícula, nos termos dos artigos 925, 923 e 930 do Código de Normas do Estado de Pernambuco - Provimento 50/2009, e da anuência com o título anterior acima informado, no qual constam os seguintes elementos pertinentes: 1 - **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** Consta inscrição na prefeitura do Recife do imóvel objeto da presente matrícula, como

Fonte: Certidão do Cartório de Imóveis anexa ao mandado.

2) Descrição da vizinhança e dos serviços públicos: Via asfaltada servida de redes de eletricidade, água potável, iluminação, limpeza pública e transporte público (ônibus). Nos arredores existem supermercados, restaurantes, lanchonetes, shopping center, casas e alguns edifícios residenciais.

3) Localização: Imóvel situado na Rua Jayme Loyo, 80, Parnamirim, Recife/PE.



Mapa do imóvel em avaliação no aplicativo Google Maps



Visão em 3D do imóvel através do aplicativo Google Maps

Descrição do imóvel: No local funciona a empresa "Local Coworking", que aluga o imóvel dos executados FREDERICO JOSÉ ALENCAR LOYO FILHO e MARIA EDUARDA LOYO CRUZ, conforme informações obtidas no local.

O imóvel foi substancialmente reformado, sendo hoje uma empresa de coworking e escritórios virtuais, com exterior e interiores muito bem preservados e conservados, tendo sido ampliado o segundo pavimento (v. fotos em anexo). O prédio salão onde está a recepção e área de espera, uma outra sala adjacente e os demais cômodos são salas de diversos tamanhos de uso coletivo ou individual, escritório da administração da empresa, banheiros, área de serviço e estacionamento interno e externo. O interior pode ser visualizado no *website* da empresa locadora (https://local-coworking-casa-forte.negocio.site/). Estimei a área atual em 500m^2.

5) Metodologia usada na avaliação: Como recomenda a NBR-14.653-1 recomenda *para a identificação do valor de mercado,* ***sempre que possível*** *preferir* ***o método comparativo*** *direto de dados de mercado*, que *identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

Deste modo, o valor de mercado do bem avaliando será calculado levando em consideração os valores do terreno e das construções existentes, comparando-o a outros similares postos à venda na vizinhança.

6) Da Avaliação: Levando em conta o valor médio do metro quadrado de imóveis semelhantes (casas com dois pavimentos usadas), calculado em R$ 5.750,00 (cinco mil setecentos e cinquenta reais), à venda no mesmo bairro e adjacentes, em oferta nos *websites* abaixo referidos, todos acessados em 02.06.2022 avaliamos o imóvel objeto da penhora referida em **R$ 2.875.000,00** (dois milhões, oitocentos e cinquenta mil reais).

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-18-quartos-casa-forte-recife-pe-600m2-id-2530484621/

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-cozinha-casa-forte-recife-pe-300m2-id-2537274473/

Recife, 2 de junho de 2022.

Cícero Azevedo de Moraes Filho
Oficial de Justiça Federal
Mat. 2769