PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA
CEMAN – Central de Mandados de Recife e Jaboatão

PROCESSO: 0003277-91.2011.4.05.8300 – EXECUÇÃO FISCAL (22ª Vara Federal)
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: ENKO – DISTRIBUIDORA LTDA, TOP DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÕES DE ALIMENTOS LTDA e DENISE LUMACK DO MONTE LOYO
DESTINATÁRIA: DENISE LUMACK DO MONTE LOYO (CPF nº 232.730.464-49)

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 30 do mês de abril do ano de 2026, por volta das 10h55min, no Município de Recife, Estado de Pernambuco, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal subscrita, em cumprimento ao respeitável Mandado de ID nº 158652938, expedido pelo Juízo da 22ª Vara Federal/PE e extraído dos autos do processo em epígrafe, dirigi-me à Rua Jayme Loyo, nº 80, Parnamirim, Recife/PE, e, lá estando, procedi à **REAVALIAÇÃO** do bem imóvel, conforme descrição abaixo:

1) Descrição: *"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 271,65m², edificada em terreno próprio, que mede 15,00m de frente e de fundos, 32,00m 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 96 na Rua Jayme Loyo; pelo lado esquerdo, com a casa 60 na Rua Jayme Loyo; e, pelos fundos, com o terreno da casa 151 na Rua Alfredo Fernandes."* **(descrição do imóvel consoante Matrícula nº 6.884 do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Recife)**

2) Caracterização da região: trata-se de imóvel comercial, onde constatei funcionar um Escritório de Coworking (Local Coworking), o qual encontra-se em um logradouro com ótima localização, em área de alto adensamento populacional, de condição econômica alta, com padrão alto das edificações da vizinhança, acessibilidade favorável, em área de topografia plana. Dentre os elementos de infraestrutura urbana da área, podem-se citar a existência de serviços de água potável, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, esgotamento sanitário, galeria de águas pluviais, iluminação pública, rede de internet, rede de telefone, rede de televisão, transporte coletivo. Na região, prevalecem atividades de comércio e serviços, com atividade industrial mínima ou irrelevante. Em proximidade razoável do imóvel há equipamentos comunitários, como posto policial, instituições de ensino, postos de saúde, hospitais, cartórios e clínicas médicas. Dentre os polos valorizantes, há o Shopping Plaza, a Praça de Casa Forte, a proximidade de comércio e variados serviços, bairro arborizado, dentre outros. Como aspectos desvalorizantes, podemos citar o trânsito intenso em horários de pico.

3) Caracterização da edificação: em diligência no local, realizada em 30/04/2026, por volta das 10h55min, falei com a Recepcionista, Camilly Samara (fone: 81-3049-6549), a qual me disse que

o imóvel passou por recentes reformas e nele funciona a empresa "Local Coworking", que tem como objetivo o oferecimento de serviços combinados de escritórios compartilhados e espaços de coworking, ambiente que reúne todos os recursos e infraestrutura necessária para diversos perfis profissionais, de profissionais liberais e empreendedores a startups e empresas de médio porte. Perguntada, a Sra. Camilly informou que a empresa supracitada funciona em imóvel alugado, tendo como locatário o Sr. Gesner Lins (fone: 81-9.9984-1746), para quem ela telefonou e me repassou o aparelho de celular, momento em que expliquei o conteúdo do mandado em epígrafe ao referido Responsável pelo Escritório de Coworking, quando então ele permitiu que eu adentrasse no imóvel e fizesse reprodução fotográfica deste no atual estado em que se encontra.
Diante de tal fato, pude realizar a vistoria interna da referida unidade comercial, oportunidade em que pude constatar que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação.
Quanto à edificação, pude observar que trata-se de imóvel com boa estrutura, o qual possui 23 salas, auditório, 05 (cinco) banheiros, estando 02 (dois) em reforma, Copa, espaços de convivência e estacionamento privado.

4) <u>Pesquisa de mercado e método recomendado para avaliação:</u> foi realizada pesquisa de mercado para obtenção do valor médio do metro quadrado de imóveis semelhantes ao avaliando, colhendo-se 5 (cinco) amostras, localizadas no bairro de Parnamirim e Casa Forte, de acordo com o preceituado na NBR-14.653-1 que recomenda, 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 das amostras), conforme segue:

AMOSTRAS	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DO IMÓVEL (R$)	DATA DE REFERÊNCIA	FONTE DE INFORMAÇÃO	NOME DA FONTE DE INFORMAÇÃO
Conjunto comercial 01	Recife	289,00	1.700.000,00	29/05/2026	SITE DE VENDA	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-interfone-casa-forte-recife-pe-289m2-id-2837034218/?source=ranking%2Crp
Conjunto Comercial 02	Recife	600,00	3.500.000,00	27/05/2026	SITE DE VENDA	https://pe.olx.com.br/grande-recife/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-em-parnamirim-1456427162?lis=listing_1120
Conjunto Comercial 03	Recife	279,00	1.600.000,00	27/05/2026	SITE DE VENDA	https://pe.olx.com.br/grande-recife/comercio-e-industria/loja-a-venda-no-parnamirim-recife-pe-1206414139?lis=listing_1120
Conjunto Comercial 04	Recife	468,00	2.800.000,00	27/05/2026	SITE DE VENDA	https://pe.olx.com.br/grande-recife/comercio-e-industria/predio-comercial-casa-forte-excelente-1392519415?lis=listing_1120
Conjunto Comercial 05	Recife	396,00	1.300.000,00	27/05/2026	SITE DE VENDA	https://pe.olx.com.br/grande-recife/comercio-e-industria/casa-comercial-alto-padrao-em-casa-forte-1503568614?lis=listing_1120

<u>5) Avaliação:</u> por conseguinte, chegou-se ao valor médio de R$ 5.343,23 (cinco mil, trezentos e quarenta e três reais e vinte e três centavos) para o metro quadrado de imóveis semelhantes, que, multiplicado pela área total da unidade comercial (480m²), resultou no valor de R$ 2.564.751,36 (dois milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e trinta e seis centavos). Procedendo ao arredondamento de tal valor e levando em consideração as

peculiaridades do bem, avalio o imóvel penhorado em R$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), utilizando o método comparativo de preços no mercado imobiliário da região.

Valor total da avaliação: R$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais).

E, para constar, lavrei o presente auto, que, por ser expressão da verdade, segue devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.

LILLIAN MARIA BAIMA BRUM
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Mat. 3171