PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL EM PERNAMBUCO
CENTRAL DE MANDADOS DAS SUBSEÇÕES JUDICIÁRIAS DO RECIFE E DE JABOATÃO DOS GUARARAPES

PROCESSO Nº: 0001367-88.1995.4.05.8300 - **EXECUÇÃO FISCAL**
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: JOAO DEIJACI DOS SANTOS e outro
22ª VARA FEDERAL - PE (JUIZ FEDERAL TITULAR)
MANDADO: 4058300.34819335

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Aos 11 (onze) dias do mês de maio, do ano de 2025, às 7h34min, na cidade de Jaboatão dos Guararapes/PE, em cumprimento ao mandado acima mencionado, expedido nos autos da ação em epígrafe, por ordem do(a) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) Federal desta Subseção Judiciária, vinculada à Seção Judiciária do Estado de Pernambuco, procedi à reavaliação dos bem(ns) a seguir descrito(s):

1. Descrição: Apartamento residencial em alvenaria n.º 302, do Edifício denominado Barra do Sol, sito à Avenida Ulisses Montarroyos, n.º 8338, em Candeias, deste município, com uma área de construção de 112,83m²; de área útil e privativa e 56,27m², de área comum pró-indiviso, correspondente fração do terreno próprio equivalente a 0,16666, do lote 07, da quadra 12, do Loteamento Marques de Jesus, com as seguintes dependências: sala, varanda, 3 quartos sociais, sendo um suíte, 01 w.c. social, cozinha e área de serviço, área de circulação e dependências completa de emprega, limitando-se a frente com à Avenida Ulisses Montarroyos; lado direito com a Rua Vitória Régia; lado esquerdo com o lote nº 08, da mesma quadra e loteamento, fundos com os lotes 01 e 02, da mesma quadra e loteamento *(descrição conforme **Matrícula n.º 22.690**, do Cartório do 1º Serviço Registral de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes/PE)*.

2. Caracterização da região: trata-se de imóvel localizado em área de alto adensamento populacional, de condição econômica média/baixa, com padrão médio/baixo 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 área, prevalecem atividades de comércio e serviços, com atividade industrial mínima ou irrelevante. Em proximidade razoável do imóvel, há equipamentos comunitários como posto policial, escolas, postos de saúde, hospitais e clínicas médicas. Dentre os polos valorizantes, há a praia de Barra de Jangada (a 440 metros de distância do imóvel) e a galeria Multi Shopping Sul (a 300 metros de distância do imóvel). O apartamento fica próximo de farmácias, padarias, lojas comerciais e pontos de ônibus. Como aspecto desvalorizante, pode-se citar a influência negativa do trânsito, na perspectiva do ruído.

3. Caracterização da edificação: apartamento situado em condomínio edilício, com finalidade residencial, a qual é a adequada para a região. Contém térreo e 3 pavimentos elevados, fachada com revestimento em pastilha antiga, hall de entrada, escada. Não há estacionamento para veículos. Não há área de lazer. O primeiro registro da matrícula (R-1), relativo a penhora, é datado de 19 de maio de 1983, conferindo ao imóvel a idade de, pelo menos, 42 (quarenta e dois) anos, o que se coaduna com a sua idade aparente.

4. Pesquisa de mercado: foi realizada pesquisa de mercado para obtenção do valor médio do metro quadrado de imóveis semelhantes ao avaliando, na localidade, conforme segue:

AMOSTRAS	LOCALIZAÇÃO	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DO IMÓVEL (R$)	DATA DE REFERÊNCIA	FONTE DE INFORMAÇÃO	ANUNCIANTE
APTO BARRA DE JANGADA	BARRA DE JANGADA	59	95.000,00	11/05/2025	SITE DE VENDA OLX	SANDRO
APTO 150 METROS DA PRAIA	BARRA DE JANGADA	60	110.000,00	11/05/2025	SITE DE VENDA OLX	PAULO JORGE BRITES
APTO CONJUNTO PRAIA DO SOL	BARRA DE JANGADA	95	148.000,00	11/05/2025	SITE DE VENDA OLX	PAULO JORGE BRITES/JOARITE
APTO BARRA DE JANGADA	BARRA DE JANGADA	50	145.000,00	11/05/2025	SITE DE VENDA OLX	VERA IMÓVEIS RECIFE
APTO BARRA DE JANGADA	BARRA DE JANGADA	55	125.000,00	11/05/2025	SITE DE VENDA OLX	RE MAX LOCAL CERTO
APTO BARRA DE JANGADA	BARRA DE JANGADA	72	150.000,00	11/05/2025	SITE DE VENDA OLX	ÂNCORA IMOBILIÁRIA
APTO BARRA DE JANGADA	BARRA DE JANGADA	72	130.000,00	11/05/2025	SITE DE VENDA OLX	JR IMÓVEIS

Por conseguinte, chegou-se ao valor médio de R$ 2.009,00 (dois mil e nove reais) para o metro quadrado de imóveis semelhantes na região.

5. Constatações *in loco*: em diligência realizada no dia 6 de maio de 2025, às 11h28min, procedi às constatações que seguem. O edifício não possui porteiro ou interfone. A fachada encontra-se em péssimo estado, com o revestimento de pastilha antiga caído em vários pontos. Na frente do prédio, há 1 (uma) garagem e 1 (um) ponto comercial, no qual funciona uma loja de móveis usados, ocupada por uma senhora que se identificou como Juliane da Costa Santos, RG 854.194 SSP/PE, CPF 068.866.204-87, a qual **declarou** que: a) o prédio possui aprox. 40 (quarenta) anos de construído; b) adquiriu a loja comercial diretamente ao Sr. João Deijaci no ano de 1994; c) o Sr. João Deijaci faleceu há 4 (quatro) anos; d) os filhos do Sr. João Deijaci abandonaram o prédio; e) várias unidades foram penhoradas por dívidas, chegou a haver uma arrematação, mas a arrematante também abandonou as unidades adquiridas; f) o Apto. 101 encontra-se ocupado por um senhor conhecido por "Robson"; g) o Apto. 102 encontra-se ocupado por uma senhora conhecida por "Jane"; h) o Apto. 201 encontra-se na posse da Sra. "Jane" e ocupado por um inquilino desta; i) o Apto. 302 encontra-se sob a posse de uma senhora denominada "Jaqueline"; j) o prédio possui um elevador, que, contudo, está quebrado e sem funcionamento há vários anos. Não foi possível ingressar nas unidades. Por ocasião da diligência, o portão de acesso ao prédio se encontrava fechado. Bati palmas, mas não fui atendido. O edifício aparenta estar em mau estado de conservação. Anexo fotos da fachada.

6. Valor de avaliação: R$ 113.000,00 (cento e treze mil reais).

Tudo para garantia da dívida referida no mandado, acrescida das cominações legais e custas processuais. E, para constar, lavrei o presente auto, que segue devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Federal.

Cláudio Ricardo Silva Lima Júnior
Oficial de Justiça Federal
Mat. JFPE n.º 3550