PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 17 (dezessete) dias do mês de fevereiro do ano de 2023 (dois mil e vinte e três), na cidade de Recife/PE, eu, Oficial de Justiça Avaliador abaixo assinado, em cumprimento ao **Mandado de Id. 4058300.25094298**, expedido pela **11ª Vara Federal/PE**, e extraído dos autos do **Processo n. 0014449-69.2007.4.05.8300**, movido por **FAZENDA NACIONAL** em face de **FREVO BRASIL INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, procedi à **REAVALIAÇÃO** do bem adiante especificado:

DESCRIÇÃO DO BEM NO REGISTRO IMOBILIÁRIO:

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	MATRÍCULA Nº **480** Ficha **01F** RECIFE, **17 de abril de 2018**
Distrito **Recife** Município **Recife**	Cadastro Municipal . . . . .
Localização **Ibura**	**Philipe Hoory** **Oficial**

IMÓVEL: - Prédio nº 733, situado na **Avenida Jornalista Edson Régis**, nesta cidade, composto de 04 depósitos, 04 circulação, 04 hall, 02 portarias, 01 vestiário, 06 sanitários + banho, 11 sanitários, 02 copas, 01 cozinha, 01 dispensa e 12 salas, com um total de 59 compartimentos, **área construída** de **5.136,62m²**, no **terreno próprio**, denominado de Gleba A-4, remanescente do desmembramento procedido na gleba A-1, da quadra A, do Loteamento de propriedade do Sr. Waldemar Maranhão Antunes, bairro do Ibura, medindo **145,00m** de **frente**; **lado direito**, mede **150,00m**; **lado esquerdo**, mede **150,00m**, e, pelos **fundos, 145,00m**, perfazendo uma **área total** de **21.750,00m²** e confrontando-se **pela frente**, com a Avenida Jornalista Edson Régis; **lado direito**, com a Rua Alhandra; **fundos**, com a gleba A-5; **lado esquerdo**, com a Rua Teotonio de Melo Filho.

PROPRIETÁRIA: DISTRIBUIDORA GUARARAPES DE BEBIDAS LTDA, com sede na Avenida Jornalista Edson Régis, nº 733, bairro do Ibura, nesta cidade de Recife/PE, CGC nº 10.777.464/0001-62.

REGISTRO ANTERIOR: - Livro **2-Q-3**, Matrícula nº **44.783**, fls. **17**, **R-3** (título aquisitivo), em data de 01/09/1989, e, matrícula nº **61.182**, datada de 17/11/1993, todas do 1º Registro de Imóveis de Recife/PE. Imóvel pertencente à Circunscrição Imobiliária deste 5º Registro de Imóveis desde 05/12/2017. Philipe Hoory. Oficial de Registro.

Digitalizado com CamScanner

Trata-se de imóvel com vocação/destinação primordialmente industrial, estabelecido à Av. Jornalista Edson Régis, n. 733, Ibura, Recife/PE. O mesmo é composto de portaria com guarita, prédio administrativo, depósitos, banheiros, área de produção e estocagem (galpões), oficina, dentre outras, averbada a área construída de 5.136,62 m², conforme anotação adiante, procedida ainda no registro anterior, acima descriminado:

AV-2-61.182:- Pelo requerimento firmado em 24.09.1993, a **proprietária** legalmente representada, solicitou averbação da edificação do imóvel nº **733**, situado à Avenida Jornalista Edson Régis, construída no terreno a que alude a matrícula supra, com as seguintes características: compartimentos - 04 depósitos, 04 circulação, 04 hall, 02 portarias, 01 vestiário, 06 sanitários + banho, 11 sanitários, 02 copas, 01 cozinha, 01 dispensa, e 12 salas, com um total de 59 compartimentos, com uma área de 5.136,62m2, e, após a edificação, passou a ter as seguintes confrontações: frente com a Avenida Jornalista Edson Régis; lado direito com a Rua Alhandra; fundos com a gleba A-5; lado esquerdo com a Rua Teotônio de Melo Filho. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:-** o citado requerimento, juntamente com a Certidão Narrativa expedida pela PCR. Dou fé. Recife, em 22 de dezembro de 1993. O oficial, subscrevo e assino:-

Não obstante tal averbação, informações outras dão conta de que a área total construída supera os 12.000 m². Destaque-se, ainda, que a área aberta é, em grande parte, asfaltada, possibilitando assim o trânsito de caminhões.

O imóvel fica nas proximidades de grandes avenidas (Dois Rios, Recife e Mascarenhas de Morais), bem como da BR-101 e do Aeroporto Internacional dos Guararapes/Recife. Destacando-se que o bairro do Ibura possui vocação híbrida: industrial, comercial e residencial.

O parque industrial encontra-se desativado já há alguns anos. Informado pelo responsável legal pela Executada que o imóvel serve nos dias atuais apenas como depósito para distribuição regional da produção, que hoje se dá em outro Estado.

Ainda que provável a necessidade de serviços e obras reparatórias, bem como eventuais adaptações para a retomada de qualquer atividade – dado o período de inatividade -, o imóvel em geral e suas dependências apresentaram um razoável estado de conservação.

CONSIDERAÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS:

Foram realizadas pesquisas no mercado imobiliário, principalmente em sítios especializados no segmento, utilizando-se o **Método Comparativo** (*aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*: https://www.manualdepericias.com.br/metodo-comparativo-e-softwares-de-avaliacoes-de-imovei/), não deixando de se considerar a variação do valor do "metro quadrado" identificado nos anúncios de imóveis minimamente similares desta cidade e sua região metropolitana, a localização e a destinação funcional do imóvel, bem como seu amplo potencial imobiliário, concentrando-se, quando possível, em bairros com vocação e situação geográfica semelhante à qual se encontra localizado o imóvel, procurando não fugir dessa característica de forma a deslegitimar a amostra.

Diante disso, e mesmo tendo em vista que o imóvel é diferenciado por suas dimensões - não existe uma quantidade relevante de amostras assemelhadas quanto a esse aspecto -, foi possível, através do processo de **Homogeneização** (*técnica utilizada para uniformizar as diferenças de valores pesquisados devido a diferenças de atributos (fatores) entre os valores pesquisados no*

Digitalizado com CamScanner

mercado e o bem avaliando: https://www.afixcode.com.br/blog/avaliacao-de-bens-imoveis-procedimentos-e-fatores-de-homogeneizacao/), chegar-se à conclusão de que o valor anteriormente atribuído continua em consonância com o **Valor de Mercado** (*em economia, refere-se ao valor que um produto atinge no mercado, baseando-se na concorrência de mercado e lei de oferta e procura*: https://pt.wikipedia.org/wiki/Valor_de_mercado) do imóvel avaliando, constatação essa que não decorreu tão somente de mero cálculo aritmético, como também do fato de que os preços praticados pelos ofertantes têm grande variabilidade, no que trago algumas amostras, dentre tantas analisadas - descartando-se os referenciais que escaparam de parâmetros razoáveis, tanto a maior quanto a menor -, as quais subsidiaram o presente trabalho:

1) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-com-guarita-portaria-ibura-recife-pe-2500m2-id-2557335117/
Título: **Terreno / Lote Comercial à venda, 2500m² - Ibura**
Endereço informado: Rua Professor José Brasileiro Vilanova, n. 278, Ibura, Recife/PE
Área do Terreno (m²): 2.500,00
Valor (R$): 2.600.000,00

2) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-ibura-recife-pe-3000m2-id-2523487578/
Título: **Terreno / Lote Comercial à venda, 3000m² - Ibura**
Endereço informado: Ibura, Recife/PE
Área do Terreno (m²): 3.000,00
Valor (R$): 3.000.000,00.

3) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-ibura-recife-pe-3222m2-id-2590475921/
Título: **Terreno / Lote Comercial à venda, 3222m² - Ibura**
Endereço informado: Rua do Congo, n. 69, Ibura, Recife/PE
Área do Terreno (m²): 3.222,00
Valor (R$): 2.500.000,00;

4) https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-dois-irmaos-bairros-recife-com-garagem-5408m2-venda-RS25000000-id-2586053858/
Título: **Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 5408 m² por R$ 25.000.000**
Endereço informado: Praça Farias Neves, n. 6485, Dois Irmãos, Recife/PE
Área (m²): 5.408,00 (não está claro no anúncio se de todo o terreno ou apenas da área edificada)
Valor (R$): 25.000.000,00;

5) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-paratibe-paulista-pe-4552m2-id-1713165481/
Título: **Galpão / Depósito / Armazém à venda, 4552m² - Paratibe**
Endereço informado: Avenida Doutor Rinaldo de Pinho Alves, Paratibe, Paulista/PE
Área do Terreno (m²): 17.500,00
Valor (R$): 12.500.000,00;

Digitalizado com CamScanner

6) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-com-cozinha-afogados-recife-pe-7119m2-id-2583028122/
Título: **Galpão / Depósito / Armazém à venda, 7119m² - Afogados**
Endereço informado: Estrada dos Remédios, n. 1462, Afogados, Recife/PE
Área do Terreno (m²): 18.290,90
Valor (R$): 36.000.000,00;

7) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-1-quarto-loteamento-aguas-compridas-cabo-de-santo-agostinho-pe-28000m2-id-2513816880/?gclid=CjwKCAiA9aKQBhBREiwAyGP5lYGItC7NALaOkvuz5pevO6hc0sMDVAFsbDaBZ_LY8xZoUzPFLqHb6BoC1WQQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F
Título: **Galpão / Depósito / Armazém com 1 Quarto à venda, 28000m²...**
Endereço informado: Avenida Presidente Getúlio Vargas, S/N, Loteamento Águas Compridas, Cabo de Santo Agostinho/PE
Área do Terreno (m²): 28.000,00
Valor (R$): 25.000.000,00;

VALOR DA REAVALIAÇÃO:

R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

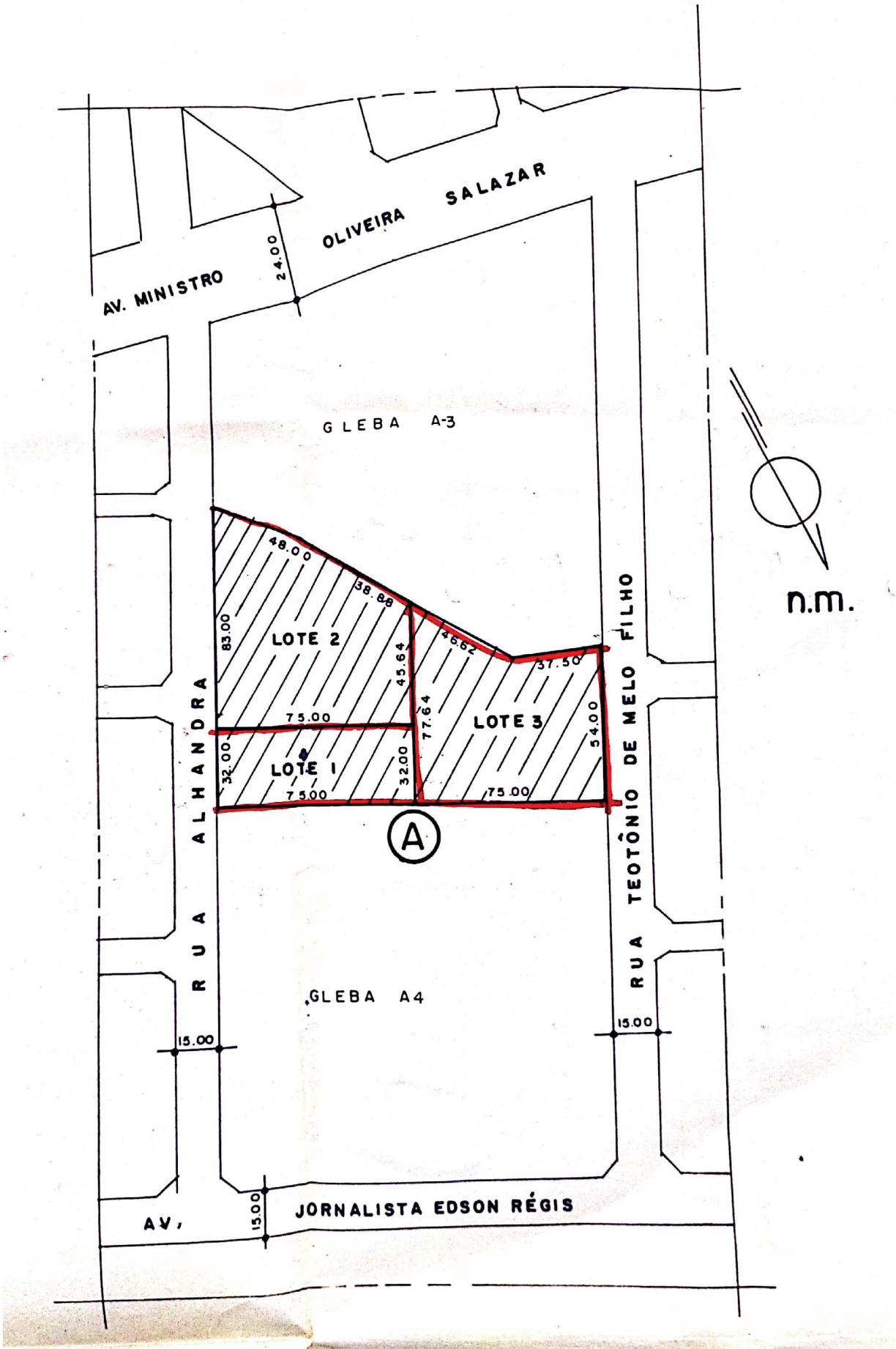
E para constar, lavrei o presente auto, que depois de lido e achado conforme, segue abaixo assinado por mim, Oficial de Justiça, e pelo(a) Executado(a).

Adriano Clayton Carreiro de Barros
Oficial Justiça Avaliador Federal – 2697

Executado(a) / Procurador (a)

Anexos: fotos e plantas.

Processo: **0014449-69.2007.4.05.8300**
Assinado eletronicamente por:
ADRIANO CLAYTON CARREIRO DE BARROS - Oficial de Justiça
Data e hora da assinatura: 27/02/2023 13:30:32
Identificador: 4058300.25773893
Para conferência da autenticidade do documento: https://pje.jfpe.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam
23022713282740000000025848793
Digitalizado com CamScanner



Situação

ESC. 1:2000

Processo: **0014449-69.2007.4.05.8300**
Assinado eletronicamente por:
ADRIANO CLAYTON CARREIRO DE BARROS - Oficial de Justiça
Data e hora da assinatura: 27/02/2023 13:30:32
Identificador: 4058300.25773894
Para conferência da autenticidade do documento: https://pje.jfpe.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam
23022713283760600000025848794
Digitalizado com CamScanner









Processo: **0014449-69.2007.4.05.8300**
Assinado eletronicamente por:
ADRIANO CLAYTON CARREIRO DE BARROS - Oficial de Justiça
Data e hora da assinatura: 27/02/2023 13:30:32
Identificador: 4058300.25773895
Para conferência da autenticidade do documento: https://pje.jfpe.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam
23022713284738900000025848795