



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª. REGIÃO

Silvanira Melo dos Santos
Substituta do Oficial

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Aos 09 (nove) dias do mês de dezembro do ano de 2024 (dois mil e vinte e quatro), na cidade de Recife/PE, eu, Oficial de Justiça Avaliador abaixo assinado, em cumprimento ao **Mandado de Id. 4058300.32299975**, expedido pela **22ª Vara Federal/PE**, e extraído dos autos do **Processo n. 0009846-69.2015.4.05.8300**, movido por **FAZENDA NACIONAL** em face de **ANA CRISTINA PEREIRA SILVA** e outros, procedi à **PENHORA** e à **AVALIAÇÃO** do bem adiante especificado:

I. DA DESCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO:

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	MATRÍCULA Nº <u>2.775</u> Ficha <u>01F</u> RECIFE, <u>14 de agosto de 2020</u>
Distrito <u>Recife</u> Município <u>Recife</u>	Cadastro Municipal <u>6.1745.235.02.0050.0016.2</u>
Localização <u>Imbiribeira</u>	 Silvanira Melo dos Santos Substituta do Oficial
<p>IMÓVEL – Fração ideal de 0,038462, do terreno de marinha (domínio útil), identificado pelo lote de nº 6-C, da quadra LXIII (63), integrante do Loteamento Nossa Senhora do Pilar, situado na Avenida Engenheiro José Brandão Cavalcante, no bairro da Imbiribeira, nesta cidade, resultante do desmembramento do lote único, S/N, este, oriundo do remembramento dos primitivos lotes 06 a 15, da citada quadra e loteamento, fração essa, que corresponderá ao Apartamento Residencial de nº 801, a se localizar no 8º pavimento elevado do Edifício Ilha de Kalymnos, a ser construído no mencionado terreno, o qual confronta-se pela frente com a Avenida Engenheiro José Brandão Cavalcante; lado direito com o lote 6-B, lado esquerdo com o lote 6-D, ambos com frente para a mesma avenida; fundos com os lotes 18 e 19 e parte do lote 17, com frente para a Rua Juvenal Galena, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra e loteamento. O Apartamento de início citado terá direito a 2 vagas de garagem de nºs 41 e 42 coberta/semicoberta/dupla, localizadas no pavimento vazado e, as seguintes áreas: real privativa de 133,07m², real comum de 72,37m² (sendo 22,00m² de divisão não proporcional e 50,37m² de divisão proporcional) e real total de 205,44 m². RIP nº 2531 0138127-53</p> <p>INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 6.1745.235.02.0050.0016-2, sequencial nº 7836171.</p>	

II. DAS CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIANDO:

Trata-se de imóvel residencial (apartamento) integrante de condomínio situado no Bairro da Imbiribeira - Recife/PE, com as descrições acima referidas. O edifício se encontra em adiantada fase de construção (v. *fotografias anexas*).

O condomínio fica em área privilegiada daquele bairro, na Lagoa do Araçá, em via pavimentada, nas proximidades de grandes avenidas - notadamente a Av. Recife e a Av. Mascarenhas de Moraes -, com fácil e rápido acesso ao Bairro de Boa Viagem, à área central da cidade, e principalmente ao Aeroporto Internacional do Recife/Guararapes - Gilberto Freyre, bem como à BR-101/Sul.

III. DA METODOLOGIA, AMOSTRAS E AVALIAÇÃO:

Foram realizadas pesquisas no mercado imobiliário, notadamente 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-sofware-de-avaliacoes-de-imovei/>*), procurando-se assim chegar ao seu viável **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*).

O portal imobiliário *Expoimóvel* informa que o preço médio do metro quadrado no bairro da Imbiribeira é R\$ 4.935,09 (<https://www.expoimovel.com/imovel/apartamentos-lancamento-imiribeira-recife-pernambuco/212692/pt/BR>).

Por sua vez, o portal *Zap Imóveis* (<https://www.zapimoveis.com.br/guia-de-bairros/pe+recife+imiribeira/>) assevera que o m² naquele bairro pode chegar a R\$ 7.235,03, fazendo-o, todavia, de forma genérica, sem maiores especificações dentre os vários tipos de imóveis (terreno/terra nua, imóvel comercial ou residencial: apartamento ou casa), acrescentando o seguinte:

“Certamente, o turismo é um dos principais motores da economia pernambucana, especialmente em Recife. Porém, o comércio em Imbiribeira (PE) ajuda a movimentar o bairro. A região conta com várias redes famosas de lojas, como Magazine Luiza, Assaí Atacadista e Sam’s Club.”

Como dito, a obra se encontra em fase de conclusão, podendo se verificar ofertas disponibilizadas na internet, todavia com valores bastante díspares – talvez em razão de que algum(ns) já tenha(m) recebido benfeitorias -, comprometendo sua utilização isolada, uma vez que a obra ainda não foi finalizada:

1. **Edifício Ilha de Kalymnos na Lagoa do Araçá - Apartamento à venda** – R\$ 550.000,00 (<https://pe.mgfimoveis.com.br/venda-pe-recife-edificio-ilha-kalymnos-na-lagoa-do-araca-4-dormitorios-2-45598097>);
2. **Apartamento com 4 Quartos à venda, 133m² - Imbiribeira** - R\$ 800.000,00 (<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-ibiribeira-recife-pe-133m2-id-2735349757/>);
3. **Apartamento com 4 Quartos à venda, 135m² - Imbiribeira** - R\$ 850.000,00 (<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-ibiribeira-recife-pe-135m2-id-2754764810/>).

Contudo, verifica-se também em pesquisas na internet, que algumas unidades já foram objeto de leilões:

1. **Apartamento arrematado em leilão em 2022**: avaliado e ofertado em 1ª. praça por R\$ 550.000,00, porém adquirido por R\$ R\$ 480.000,00. (<https://www.inovaleilao.com.br/lotas/282-001-apto-301-com-133-07m-do-edf-ilha-de-kalymnos-na-ibiribeira>);
2. **Apartamento arrematado em leilão em 2022**: avaliado por R\$ 689.425,27 e ofertado em 1ª. praça por R\$ 650.000,00, porém adquirido por R\$ R\$ 550.000,00, (<https://www.inovaleilao.com.br/lotas/282-002-apto-1101-com-133-07m-do-edf-ilha-de-kalymnos-na-ibiribeira>).

Merece registro, porém, a notória valorização imobiliária que vem passando o mercado local, notadamente nos dois últimos anos, conforme aponta site especializado (<https://www.abrainc.org.br/mercado-imobiliario/2024/07/17/mercado-imobiliario-de-recife-registra-crescimento-de-14-no-vgv-e-valorizacao-de-103-no-m2-em-2023#:~:text=O%20pre%C3%A7o%20m%C3%A9dio%20do%20metro,atividade%20do%20mercado%20imobili%C3%A1rio%20local>), quando destaca o que se segue:

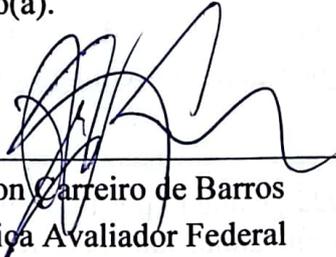
“O mercado imobiliário de Recife (PE) registrou um crescimento expressivo em 2023, destacando-se pelo aumento do VGV (Valor Global de Vendas) e pela valorização do metro quadrado. É o que aponta uma pesquisa elaborada pela ABRAINC, com base em dados da GeoBrain nos últimos 12 meses.

Segundo o levantamento, o VGV médio vendido alcançou R\$ 2,1 bilhões, um crescimento de 14% em relação aos R\$ 1,9 bilhões registrados em 2022. Nos últimos dois anos, a maior concentração do VGV médio vendido por padrão em Recife foi no segmento Luxo (43%), seguido pelo Econômico (37%) e pelo Médio e Alto Padrão (20%).”.

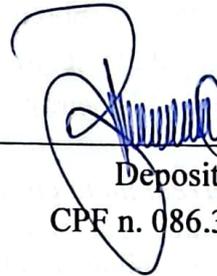
Diante das considerações acima, bem como pelo fato de que será necessário um considerável incremento financeiro para a conclusão e efetiva entrega da obra – tendo em vista que a mesma tem sido conduzida pelos proprietários das unidades condominiais -, chega-se ao seguinte valor viável de mercado para o referido bem: **R\$ 700.000,00** (*Setecentos mil reais*).

DEPÓSITO

Em seguida efetuei o **DEPÓSITO** do bem penhorado em poder do(a) Sr.(Sr^a.) **BRUNO CÉZAR DE SOUZA BARBOSA LIMA**, por este ato constituído(a) como fiel depositário(a), prometendo não abrir mão do mesmo sem autorização ou ordem expressa deste MM. Juízo e sob as penalidades da lei. 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) Depositário(a).



Adriano Clayton Carreiro de Barros
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Mat. 2697



Depositário(a)
CPF n. 086.396.014-61

