



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª. REGIÃO

5º Registro de Imóveis

Recife/PE

Recebido em 31/07/24
às 16:28 horas

Ass.:

Silvanira Melo dos Santos
Substituta do Oficial

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Aos 29 (Vinte e Nove) dias do mês de julho 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. 4058300.30820918**, expedido pela **22ª Vara Federal/PE**, e extraído dos autos do **Processo n. 0801559-06.2023.4.05.8300**, movido por **FAZENDA NACIONAL** em face de **COMERCIAL MATERIAL DE CONSTRUÇÃO CASTRO LTDA** (CNPJ n. 10.998.383/0001-92) e outros, procedi à **PENHORA** e à **AVALIAÇÃO** do bem adiante especificado:

I. DESCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO:

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	MATRÍCULA Nº <u>4.861</u> Ficha <u>01F</u> RECIFE, <u>09 de maio de 2022</u>
Distrito <u>Recife</u>	Cadastro Municipal
Município <u>Recife</u>	
Localização <u>Imbiribeira</u>	 Philippe Hoory Oficial

IMÓVEL: - Casa de nº 2097, situada na Avenida Marechal Mascenhas de Moraes, edificada no **lote de terreno próprio nº 05**, da quadra B, do 1º Loteamento Jardim Jussara, na Imbiribeira, nesta cidade, medindo dito lote **12,00m** de largura na frente, igual metragem de largura na linha de fundos, por **30,00m** de comprimento de cada lado, perfazendo uma área total de **360,00m²**, sendo a casa constituída de 02 pavimentos, sendo o térreo, com salão comercial e o 1º pavimento de pequeno apartamento residencial com sala única, 02 quartos sociais, WC social, cozinha e copa; confrontando-se **pela frente** com a Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes; pelo **lado direito** com o lote 06, da mesma Avenida; pelo **lado esquerdo** com o lote nº 04, da mesma Avenida; e **pelos fundos** com o lote nº 15, da Rua Jaci, todos da mesma quadra e loteamento.

PROPRIETÁRIA: COMERCIAL DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO CASTRO LTDA, inscrita no CNPJ nº 10.998.383/0001-92, com sede nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: - Livro 2, matrícula nº 50.167, R-1, datado de 05/07/1988, no 1º Registro de Imóveis do Recife/PE. Imóvel pertencente à Circunscrição Imobiliária deste 5º Registro de Imóveis, desde 05/12/2017.  Philippe Hoory. Oficial de Registro.

II. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Trata-se de edificação destinada à utilização comercial (notadamente estocagem e administração) em pavimento térreo e primeiro andar (parcial), com estacionamento na parte de trás (v. fotografias anexas). O Lote 5 encontra-se conjugado com mais outros quatro terrenos (Lote 6 ao lado, e Lotes 13, 14 e 15 ao fundo – frontais à Rua Jacy), também integrados à atividade comercial (v. Planta Cartográfica anexa).

O imóvel se encontra num dos trechos mais privilegiados da Avenida Mascarenhas de Moraes, em destacada região do bairro da Imbiribeira, nas proximidades de outros grandes e importantes logradouros - notadamente as Avenidas General Mac Arthur, Jean Emile Favre e Recife -, 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. O aparente estado de conservação do imóvel é bom, apesar de ser uma construção antiga – o que é necessário levar em consideração -, uma vez que o responsável legal pela Executada afirmou ocupar o local há mais de 50 (cinquenta) anos.

III. METODOLOGIA E AMOSTRAS:

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-sofware-de-avaliacoes-de-imovei/>), procurando-se 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 mercado e o bem avaliando:* <https://www.afixcode.com.br/blog/avaliacao-de-bens-imoveis-procedimentos-e-fatores-de-homogeneizacao/>) chegar-se 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), constatação essa que não decorre tão somente de mero cálculo aritmético, como também do fato de que os diversos preços praticados do m2 (metro quadrado) têm variabilidade imprecisa.

O portal imobiliário **Zap Imóveis** (<https://www.zapimoveis.com.br/guia-de-bairros/pe+recife+imiribeira/>) informa que o metro quadrado naquele bairro fica entre R\$ 4.000,00 e R\$ 5.000,00, fazendo-o de forma genérica, sem maiores especificações dentre os vários tipos de imóveis (terreno/terra nua, 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."

E ainda:

"A região é valorizada devido à proximidade com Boa Viagem, um dos principais bairros da capital pernambucana."

Todavia, os parâmetros indicados não podem ser tomados como referenciais absolutos, devendo-se em seguida confrontá-los com a realidade praticada pelo mercado.

Das pesquisas realizadas, seguem amostras que subsidiaram o presente trabalho dentre as mais condizentes com a realidade mercadológica e com características assemelhadas ao bem avaliando – ainda que parcialmente –, no que se verifica compatibilidade com o estudo acima indicado, sendo descartadas aquelas que escaparam sobremaneira dos preços médios e das características do bem, seja superando-os excessivamente, ou deles ficando consideravelmente aquém, consistindo-se assim em exceções.

Frise-se mais uma vez que não se trata de mero cálculo aritmético, mas sim de uma ponderação entre os diversos fatores que aproximam ou distanciam o bem avaliando das amostras coletadas, em consonância com as características intrínsecas e extrínsecas que o individualizam e agregam valor, o qual, entendido como um conceito que vai além de preço, engloba não apenas o aspecto pecuniário, como também aquilo que o bem, aliado à sua localização, pode proporcionar.

Eis as amostras:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/com-area-de-725m-divididos-em-3-pavimentos-16-2980959850.html> - **Comercial · 725m² · 4 vagas - venda R\$ 2.250.000**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-imbiribeira-recife-pe-1102m2-id-2707094177/> - **Galpão / Depósito / Armazém à venda, 1102m² - Imbiribeira – R\$ 4.000.000,00**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-imbiribeira-2985827990.html> - **Comercial · 360m² · 4 vagas - venda R\$ 1.400.000**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-2-quartos-imbiribeira-bairros-recife-com-garagem-700m2-venda-RS3200000-id-2699746223/> - **Ponto Comercial com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 700 m² por R\$ 3.200.000**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/aluga-se-galpao-mascarenhas-de-moraes-700-m2-2955397816.html> - **Comercial · 700m² · 25 vagas - venda R\$ 3.500.000**

IV. AVALIAÇÃO:

Diante de tudo que foi exposto e demonstrado, conclui-se que o bem objeto da presente avaliação tem o seguinte valor viável no mercado:

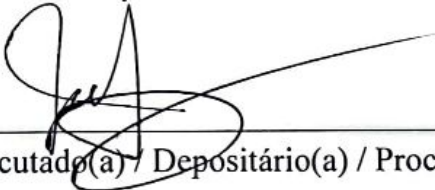
R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais).

DEPÓSITO

Em seguida efetuei o **DEPÓSITO** do bem penhorado em poder do Sr. **JOAQUIM CASTRO DE FARIA** (CPF n. 030.621.554-34), por este ato constituído como fiel depositário, 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 Depositário.



Adriano Clayton Carreiro de Barros
Oficial de Justiça Avaliador Federal – 2697



Executado(a) / Depositário(a) / Procurador(a)

Av. Recife, n. 6250, Jiquiá, Recife/PE – Tel. (81) 3213-6000



Processo: 0801559-06.2023.4.05.8300

Assinado eletronicamente por:

ADRIANO CLAYTON CARREIRO DE BARROS - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 07/08/2024 19:49:11

Identificador: 4058300.31763053

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfpe.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24080719440403000000031861713

Digitalizado com CamScanner
4/4