JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE PERNAMBUCO

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Ref: PROCESSO Nº: 0009959-86.2016.4.05.8300 - EXECUÇÃO FISCAL
33ª VARA FEDERAL - PE (JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO)

1- PARTES:

EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADOS: ABREU GONÇALVES CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES LTDA , na pessoa de seu representante legal, WALDIR ABREU GONÇALVES.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Reavaliação de bem imóvel urbano, conforme ordem Judicial – Identificador: 4058300.34376254

3. OBJETIVO DA REAVALIAÇÃO

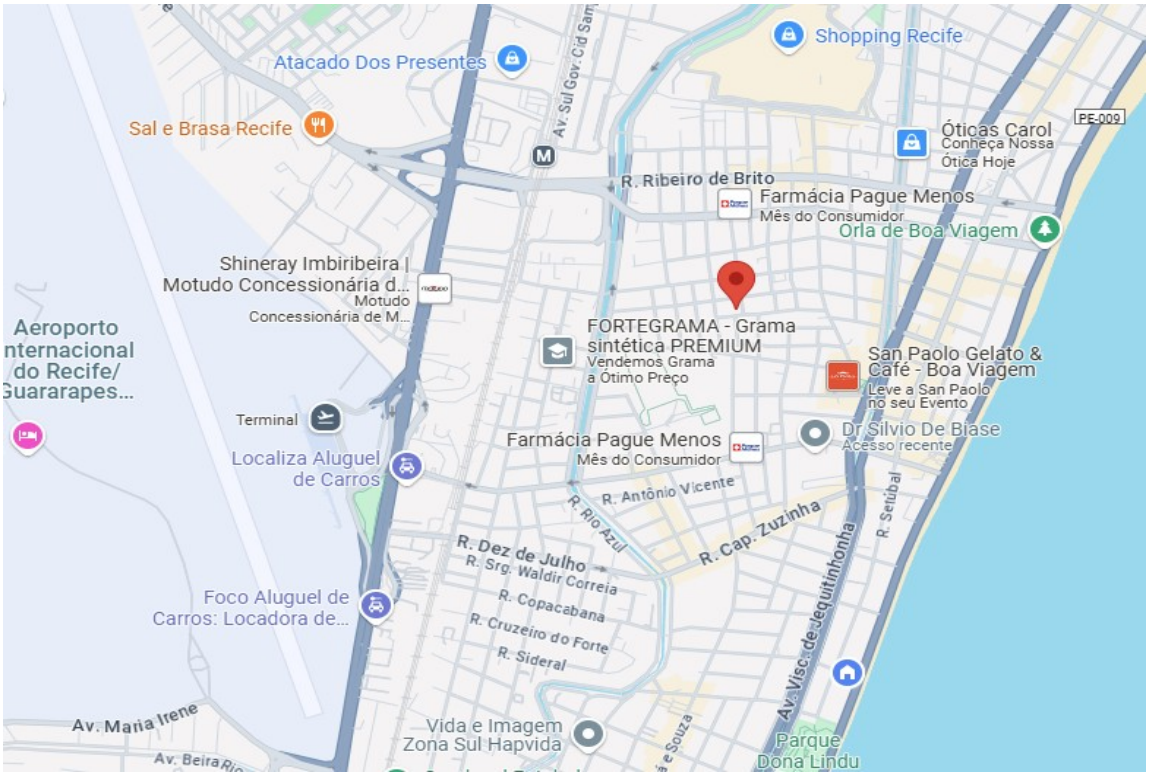
Determinação do valor de mercado para venda imóvel Matrícula nº 59.992, Ficha 001, Data 09/08/1993,-1º Cartório de Registro de imóveis de Recife-PE – Aptº nº 701 tipo A, localizado no 7º pavimento elevado do Edifício Le Chateau Blois, situado na Rua General Americano Freire, nº 798, em Boa Viagem, ne freguesia dos Afogados, Recife-PE, composto por sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 3 quartos sociais sendo um suíte, 1 WC social e WC suíte, circulação, quarto e WC de empregada, direito a 1 vaga de garagem e as seguintes áreas: área privativa de 128,34m^2, área comum de condomínio de 30,51m^2 e área total de 158,85m^2, confrontando-se pela frente com a Rua General Americano Freire; do lado direito com as casas nºs 292, 302 e 312 da Rua General Luiz Mallet, pelo lado esquerdo com a Rua Dom José Lopes e fundos com o Lote nº 4 da mesma quadra e loteamento (atualmente com a casa nº 839 da Rua Dom José Lopes).

4. DESCRIÇÃO DA VIZINHANÇA, PARTE COMUM DO EDIFÍCIO E SERVIÇOS PÚBLICOS

4.1 O bairro é predominantemente residencial, e, nos arredores do prédio existem supermercados, farmácias, bares, restaurantes, colégios, hospital, academias, cabeleireiros, lojas, padarias, cafeterias, praia e pontos de ônibus.

4.2 - O edifício possui dois elevadores, duas unidades por andar, vinte e três pavimentos, interfone, poço artesiano, portaria 24h, antena coletiva, gerador, estacionamento, pilotis, jardim externo, portão eletrônico, piscina, salão de festas, academia, churrasqueira, bicicletário e playground e sistema de segurança.

5– MAPA DA REGIÃO COM LOCALIZAÇÃO E DESTAQUES DOS PONTOS DE INTERESSE



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

6.1 - A presente reavaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos)

6.2 - O oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

6.3 - A documentação apresentada anexada ao mandado, pela parte Exequente contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, ou seja, a Certidão do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis.

7- IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

-Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características da amostra coletada devem ser, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

8- ESPECIFICAÇÃO DA REAVALIAÇÃO

8.1 - Pelos motivos expostos no item 6.2, não foi possível atingir o grau máximo de fundamentação, pois os requisitos de níveis de significância para a rejeição da hipótese nula dos regressores e do modelo demandam testes estatísticos. Porém esta oficiala de justiça se empenhou e atendeu aos demais requisitos de fundamentação, pelo menos, no Grau I, quais sejam:

- Caracterização do imóvel reavaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados do mercado;

- Extrapolação: admitida desde que as medidas das características do imóvel reavaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do lime amostral inferior.

8.2 – Pelos mesmos motivos, também não foi considerado o grau de precisão do modelo.

9- VARIÁVEIS QUANTITATIVAS

Suíte: 01
Quarto: 3
Vaga de garagem: 1

10. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

LINKS

1. https://pe.olx.com.br/grande-recife/imoveis/edf-notre-dame-1295783906
2. https://www.expoimovel.com/imovel/apartamentos-comprar-vender-boa-viagem-recife-pernambuco/724477/pt/BR

3. https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-viagem-bairros-recife-com-garagem-100m2-venda-RS499000-id-2712554134/

4. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-boa-viagem-recife-pe-143m2-id-2744772583/

5. https://pe.olx.com.br/grande-recife/imoveis/apartamento-a-venda-no-edf-notre-dame-boa-viagem-133817822

DADOS	TIPO DE IMÓVEL	AGRUPAMENTO	LOCALIZAÇÃO
01	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem
02	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem
03	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem
04	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem
05	apartamento	Prédio de apartamentos	Boa Viagem

Imóvel Reavaliando — Boa Viagem

DADOS	SUÍTE	QUARTOS	VAGAS DE GARAGEM
01	1	3	1
02	1	3	1
03	1	3	1
04	1	3	1
05	1	3	1

Imóvel Reavaliando — 1 — 3 — 1

11- TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

10.1 – Considerando os fatores limitantes descritos no item 6.2 e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados do mercado, esta oficiala de justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos semelhantes aos do imóvel Reavaliando, como se pode observar na identificação e caracterização dos imóveis e na planilha de Dados de mercado utilizados.

10.2– E ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado a idade do imóvel, sua área útil e a semelhança das acima mencionadas variáveis para a formação do valor do imóvel.

DADOS	ÁREA ÚTIL (m^2)	VALOR DO IMÓVEL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/$m^2$)
01	123,00	560.000,00	4.552,00
02	123,00	615.000,00	5.000,00
03	100,00	499.000,00	4.999,00
04	143,00	700.000,00	4.895,00
05	123,00	640.000,00	5.203,00

IMÓVEL AVALIANDO	128,34	631.920,49	4.923,80
VALOR ARREDONDADO (ATÉ + ou -1%)		630.000,00	

12. RESULTADO DA REAVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, tendo em vista os dados colhidos no local da vistoria, assim como o atual preço de mercado de imóveis semelhantes, REAVALIO em R$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).

E, para constar, lavrei o presente laudo, que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, digitalmente, Oficiala de Justiça Avaliadora, que garanto fé.

Recife, 28 de março de 2025

Maria Lavínia Pessoa de Luna
Oficiala de Justiça Avaliadora-Mat 1312










798

