



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
Seção Judiciária de Pernambuco
33ª Vara

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

EXECUÇÃO Nº 00099598620164058300 MANDADO Nº 405830024058652

EXQTE: FAZENDA NACIONAL

EXCDO: WALDIR ABREU GONCALVES E OUTRO

Em atendimento ao Mandado de Reavaliação nº SUPRA, expedido nos autos em epígrafe, eu, Oficial de Justiça-Avaliador, abaixo assinado, após proceder à pesquisa de mercado, REAVALIO o(s) bem(ns) a seguir discriminado(s):

- APARTAMENTO Nº 701, TIPO A, DO EDIFÍCIO LE CHATEAU BLOIS, SITUADO NA RUA GENERAL AMERICANO FREIRE, Nº 798 BOA VIAGEM, RECIFE/PE., COM UMA ÁREA PRIVATIVA DE 128,34 m², COM UMA VAGA DE GARAGEM, CUIA ESPECIFICAÇÃO, LIMITES E CONFRONTAÇÕES ESTÃO DESCRITOS SOB A MATRÍCULA Nº 59992 (1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE/PE).
- NO VALOR DE : R\$ 540.000,00 (QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

Obs:

Recife, 27 de setembro de 2022

Maria Socorro Cabral - Oficial de Justiça
mat. 2033



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) Finalidade

Avaliação de bem imóvel urbano .

2) Objetivo

Determinação do valor de mercado (*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente*) (NBR-14.653-1:2019 – Item 0.5) para venda do imóvel de matrícula nº 59.992 (Apto. nº 701, tipo A – Le Chateau Blois, situado na Rua General Americano Freire, nº 798, no Bairro de Boa Viagem-PE, com área privativa principal de 128,34 m² e uma vaga de garagem), cujas descrições e confrontações encontram-se na certidão do 1º Cartório de Registro de Imóveis.

3) Descrição da vizinhança, dos serviços públicos e da parte comum do edifício

O bairro é predominantemente residencial e nos arredores do imóvel avaliado, existem colégios, supermercado, academias, restaurantes, bares, barbearia e salão de beleza.

O Edifício Le Chateau Blois confronta-se pela frente com a Rua General Americano Freire; pelo lado direito com as casas nº 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. Tem topografia plana sendo servido por redes de eletricidade, água potável, iluminação, limpeza pública, telefone, internet, transporte público (ônibus) e a via pública é asfaltada.

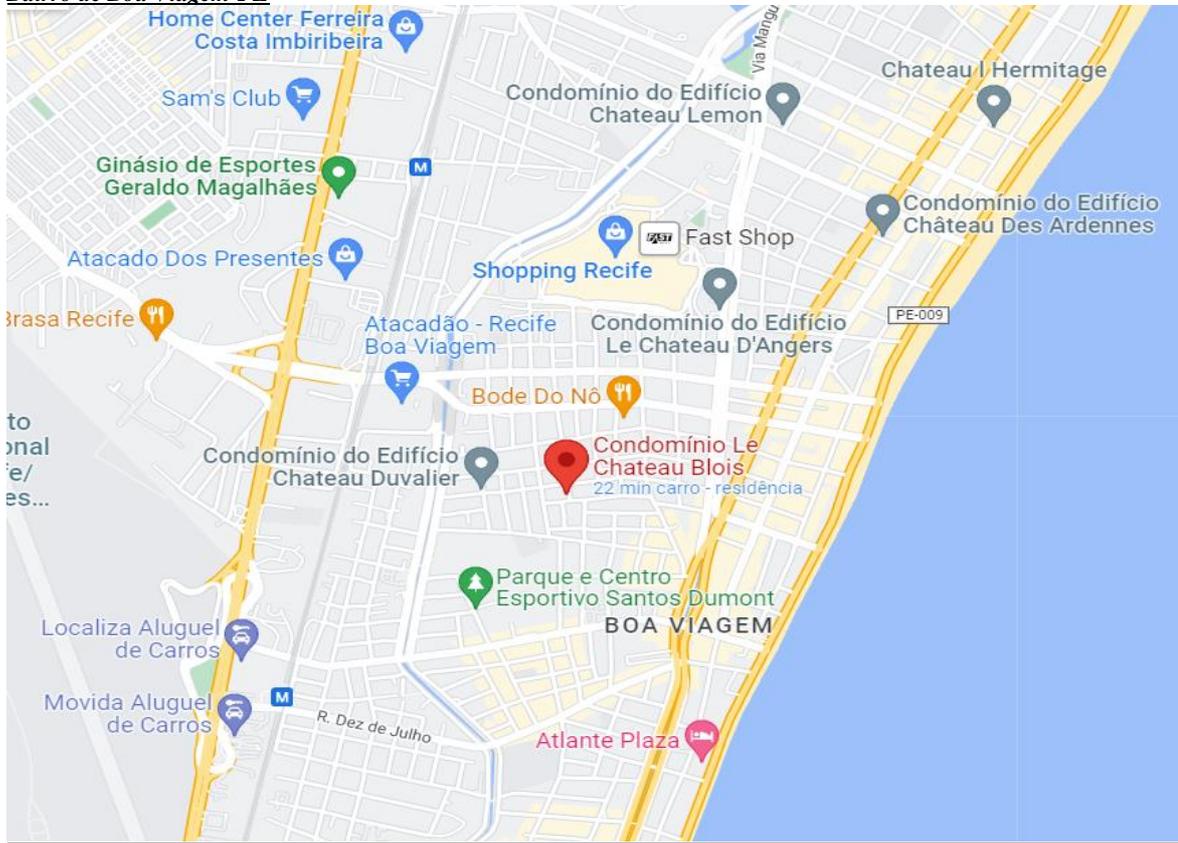
O edifício possui elevador, guarita, depósito privado, interfone, gerador, poço artesiano, piscina, jardim externo, playground, potão eletrônico, sala de ginástica, salão de festas e sistema de segurança. O edifício tem, aproximadamente, 30 anos de construção.

4) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- a) A área total adotada nos cálculos foi à indicada na matrícula nº 59.992 da certidão expedida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis;
- b) Os documentos consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé, foram considerados como corretos;
- c) O avaliador não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando;
- d) Esta Memória de Cálculo apresenta as condições limitativas apresentadas neste item ou em qualquer outra parte dela que afetam as análises, opiniões ou conclusões nela contidas.



5) Localização: Apto. nº 701, tipo A – Le Chateau Blois, situado na Rua General Americano Freire, nº 798, no Bairro de Boa Viagem-PE



Edifício Le Chateau Blois



6) Metodologia usada na avaliação

A NBR-14.653-1 prevê que “a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.

A mesma norma ensina que o método comparativo “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Assim, esta metodologia realiza uma abrangente pesquisa de elementos, passíveis de comparação, encontrados em oferta no mercado. Dependendo dos dados obtidos nesta pesquisa poderá ser necessário realizar a homogeneização a fim de corrigir fatores como idade estimada, padrão construtivo, localização, número de vagas, etc.

Dessa forma, como existem diversas ofertas de edifícios residenciais semelhantes na vizinhança do imóvel avaliando, será usado o método comparativo direto de dados do mercado.

7) Homogeneização da amostra

A homogeneização da amostra foi realizada utilizando-se o tratamento por fatores. Os fatores de homogeneização servem para comparar os elementos pesquisados e igualá-los com o imóvel avaliando. Deste modo é necessário aplicar fatores a fim de uniformizar os dados e, assim, poder compará-los e analisá-los.

No exemplo estudado, levou-se em consideração o seguinte fator:

- a) *Fator oferta* (F_{of}): todos os dados coletados são valores ofertados no mercado e, sabendo-se que a negociação final é realizada por um valor menor do que foi anunciado, foi aplicado um deságio, também conhecido como regateio, de 0%, 3% e 10%;

Devem ser evitados fatores menores que a metade ou maiores que o dobro, ou seja, $0,5 < \text{Fator de homogeneização} < 2,0$



8) Saneamento da amostra

Para saber se algum elemento da amostra está destoante dos outros é utilizado o critério do Ibape/SP². Este critério diz que os dados devem estar em um intervalo de mais ou menos 30% em relação à média. Caso isso não aconteça, este dado deve ser descartado. Esta verificação é mostrada no cálculo do valor do imóvel avaliando a seguir.

9) Cálculo do valor de mercado do imóvel avaliando

Amostras

Dados	Valor (R\$)	Área (m²)	Vagas Garagem
01	490.000,00	123,00	1
02	500.000,00	115,00	1
03	460.000,00	112,00	1
04	550.000,00	102,00	1
05	480.000,00	109,00	1
06	400.000,00	108,00	1

Dados	Link
01	Apartamento com 3 quartos e com piscina, 123 m² em Boa Viagem, Recife - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
02	Apartamento com 3 quartos e com playground, 115 m² em Boa Viagem, Recife - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
03	Apartamento com 3 quartos e com cozinha, 112 m² em Boa Viagem, Recife - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
04	Apartamento com 3 quartos, 102 m² em Boa Viagem, Recife - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
05	Apartamento com 3 quartos, 109 m² em Boa Viagem, Recife - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
06	Apartamento com 3 quartos e com cozinha, 108 m² em Boa Viagem, Recife - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)

Dados	Valor	Área(m ²)	Valor/m ² (R\$)	Fator Oferta	Preço Homogeneizado	Amplitude	Critério Ibape/SP
1	490.000,00	123,00	3.984,00	1,00	3.984,00	-294,00	-6,9%
2	500.000,00	115,00	4.348,00	1,00	4.348,00	70,00	1,6%
3	460.000,00	112,00	4.107,00	1,00	4.107,00	-171,00	-4,0%
4	550.000,00	102,00	5.392,00	0,95	5.122,00	-844,00	-19,7%
5	480.000,00	109,00	4.403,00	1,00	4.403,00	125,00	2,9%
6	400.000,00	108,00	3.704,00	1,00	3.704,00	574,00	-13,4%

MÉDIA= 4.278,00

Utilizando o arredondamento de +/- 1% permitido pela NBR-14.653, **o valor do imóvel avaliado é de (128,34m² x 4.278,00) R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais) em setembro/2022.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

10) Especificação da avaliação

A NBR 14.653-2:2011, no item 9.1.1, prevê que “a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do **grau de fundamentação** desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao **grau de precisão**, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori” (grifo nosso).

11) Conclusão

Considerando os elementos e condições indicadas na presente Memória de Cálculo, atribuímos **o valor do imóvel avaliado em R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)**

Recife, 21 de setembro de 2022.



Processo: 0009959-86.2016.4.05.8300

Assinado eletronicamente por:

MARIA SOCORRO BORBA CABRAL - Oficial de Justiça

Data e hora da assinatura: 03/10/2022 21:20:27

Identificador: 4058300.24404987

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



22100321191604500000024474910