

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo Nº 0000407-46.2002.8.17.0920

Aos 17/12/2025, eu, Gladston Messias dos Santos, Oficial de Justiça Avaliador, nesta Comarca de Limoeiro, PE, dando cumprimento ao mandado, Id 224562899, extraído do processo acima indicado, depois de observadas as formalidades legais e a realização de diligências de estilo no local, respeitosamente submete seu trabalho consubstanciado no presente auto.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Trata o presente ato processual de avaliar o seguinte imóvel urbano: um imóvel tipo prédio, edificada em três pavimentos, incluindo o térreo, localizado na Rua Pânfilo Falcão de Melo, nº 28 e 32, Escadaria do Redentor, Centro de Limoeiro.

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIADO:

Visita realizada no dia 17/12/2025, na ocasião, observei que o imóvel estava totalmente fechado por um muro de alvenaria no ponto onde, provavelmente, ficava a porta de acesso ao imóvel, motivo pelo qual não foi possível obter informações referentes ao acabamento e as condições internas do imóvel.

O imóvel se encontra localizado na Rua da Pânfilo Falcão de Melo, Escadaria do Redentor, Centro, numa rua de difícil acesso para veículos, somente passagem de pedestres. O imóvel possui descrições expostas de forma superficial no Id 86050095, abaixo colacionado.

• EM HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU NA CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL, de prefixos e número SIAC 96/00000401-001 (Doc. 02) : Dois prédios comerciais, situado na Rua Panifelo Falcão de Melo, nº 28 e 32, centro, Limoeiro-PE, de propriedade dos eminentes, tendo como Título de Domínio Registros Imobiliários R-2-5373 no livro 2-AY, fls. 46 em 29/05/1996, com demais características, benfeitorias, limites e confrontações descritos no título de crédito mencionado, na cláusula Garantias;

2.1. FOTOS





2.2. ASPECTOS DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel urbano comercial, tipo prédio com três pavimentos.



2.3. ASPECTOS IMPORTANTES E VALORATIVOS

O imóvel tipo prédio com três pavimentos. O prédio fica próximo a centros comerciais. Para efeito de avaliação, foi considerado que o imóvel se encontra em estado regular de conservação na parte externa. Não ocorreu uma avaliação interna para verificação de acabamento e outros itens mobiliários do presente imóvel.

2.4. ASPECTOS DESVALORATIVOS

O imóvel fica localizado em um ponto de difícil acesso para veículos. Sitiado próximo uma localidade com histórico de violência urbana.

3. METODOLOGIA UTILIZADA:

O Método Comparativo Direto de Mercado consiste no levantamento de informações de imóveis com características semelhantes para estipular um valor condizente com o mercado com o objetivo obter uma amostra representativa do mercado. Os imóveis objetos de pesquisas são amplamente divulgados em anúncios de *site* na rede mundial de computadores, tais quais: OLX: https://pe.olx.com.br/grande-recife/imoveis/casa-135-m-santa-luzia-limoeiro-pe-1464260856?lis=listing_1000. Tal método possui paradigmas úteis para uma análise valorativa, capaz de formular amostragem consistente dos preços médios praticados pelo mercado interno de imóveis na cidade de Limoeiro.

O método comparativo direto define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis análogos. Para tanto, foram pesquisados imóveis similares à venda nos sites especializados, tanto de imóveis a venda na cidade de Limoeiro como anúncios de imóveis em outras cidades com a filtragem da amostra por dedução dos preços divulgados com cálculo da média centrada com desvio mínimo. Conclui-se que a média de pesquisa de imóveis resultou no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para imóveis semelhantes.

4. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente auto de avaliação, mensurado com base na média comparativa de mercado; **ASSIM, AVALIO O PREÇO FINAL DO IMÓVEL EM R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).**

Limoeiro, 17 de dezembro de 2025.

Gladston Messias dos Santos

Oficial de Justiça Avaliador

Matricula 184.683-3