AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0003306-51.2024.8.17.2470
Mandado - ID n° 244413462

Aos 18 dias do mês de junho de 2026, às 13h01min, em cumprimento ao mandado de avaliação de ID supra, dirigi-me ao endereço indicado, onde procedi à vistoria e à avaliação do bem imóvel a seguir descrito:

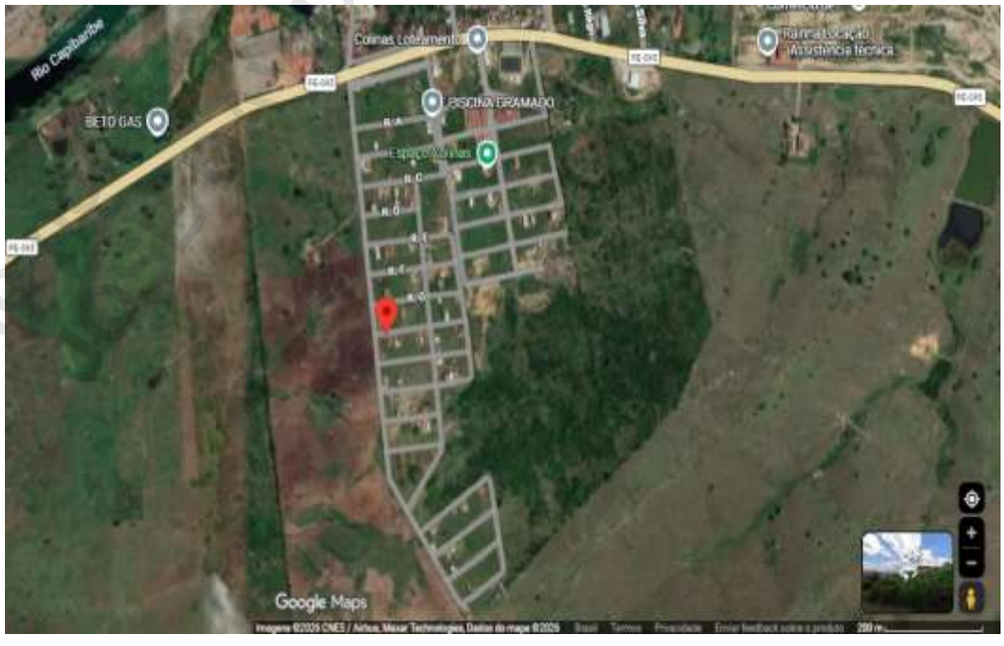
1. Identificação do Imóvel

Imóvel urbano constituído por lote integrante do Loteamento Gramado, Município de Limoeiro/PE, medindo 10,00 metros de frente por 20,00 metros de profundidade, perfazendo área territorial de aproximadamente 200,00 m², sobre o qual encontram-se edificadas benfeitorias residenciais permanentes, atualmente subdivididas em duas unidades habitacionais independentes, implantadas sobre o mesmo lote.

2. Localização

O imóvel situa-se na porção interna do Loteamento Gramado, a aproximadamente 450 metros da Rodovia PE-095, com as seguintes coordenadas geográficas aproximadas:

- Latitude: -7.896641;
- Longitude: -35.460075;
- *Plus Code*: 4G3Q+CM9, Limoeiro/PE.



Este documento foi gerado pelo usuário 080.***.***-23 em 31/07/2026 11:56:06
Número do documento: 26070316020529500000238701220
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070316020529500000238701220
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 03/07/2026 16:02:05

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 26/10/2026 08:26:18
Número do documento: 26073112594060000000241966077
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26073112594060000000241966077
Assinado eletronicamente por: JORGE GUILHERME PESSOA REGIS FILHO - 31/07/2026 12:59:40

3. Caracterização do Bem e Análise Técnico-Mercadológica

O bem objeto da presente avaliação consiste em imóvel urbano composto por terreno com área aproximada de 200,00 m², sobre o qual se encontram edificadas benfeitorias residenciais destinadas à moradia, atualmente subdivididas em duas unidades habitacionais funcionalmente independentes, ambas ocupadas e implantadas sobre um único lote, sem individualização registral própria.

A primeira unidade habitacional é composta por terraço, sala, cozinha, dois quartos, sendo um suíte, banheiro social, corredor, área de serviço/quintal e beco lateral.

A segunda unidade habitacional é composta por terraço, ambiente integrado de sala e cozinha, um quarto suíte, banheiro social, área de serviço/quintal e beco lateral.

Durante a vistoria verificou-se que as edificações apresentam padrão construtivo baixo, resultante de ampliações executadas em diferentes períodos, sem uniformidade arquitetônica, características compatíveis com autoconstrução progressiva.

As construções são predominantemente executadas em alvenaria de blocos cerâmicos, apresentando cobertura em estrutura de madeira com telhas cerâmicas, pisos predominantemente cimentados, parte das paredes apenas rebocadas e pintadas, diversos ambientes sem acabamento completo, esquadrias simples em madeira e metálicas, instalações aparentes em alguns pontos e parte dos cômodos sem forro, coexistindo ambientes com forro em PVC.

Constatou-se que a compartimentação interna apresenta limitações funcionais, decorrentes das ampliações sucessivas realizadas ao longo do tempo, resultando em ambientes de pequenas dimensões, corredores estreitos e distribuição interna pouco eficiente.

Observou-se, ainda, desgaste natural decorrente do uso e da ação do tempo, evidenciado pela necessidade de manutenção da cobertura, deterioração de revestimentos, pintura desgastada, elementos metálicos com pontos de oxidação, acabamentos incompletos e necessidade de reparos em diversos componentes construtivos.

Sob o aspecto mercadológico, trata-se de imóvel destinado à habitação popular, cujo valor decorre principalmente da localização e da existência das benfeitorias, embora estas apresentem acentuado grau de depreciação física e funcional, circunstâncias que influenciam diretamente na formação do valor de mercado.

Gerado por 435.***.***-34 em 26/10/2026 08:26:18
JOSE DAVID GONÇALVES DE MELO

Este documento foi gerado pelo usuário 080.***.***-23 em 31/07/2026 11:56:06
Número do documento: 26070316020529500000238701220
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070316020529500000238701220
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 03/07/2026 16:02:05

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 26/10/2026 08:26:18
Número do documento: 26073112594060000000241966077
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26073112594060000000241966077
Assinado eletronicamente por: JORGE GUILHERME PESSOA REGIS FILHO - 31/07/2026 12:59:40

Como fatores de valorização destacam-se:

- ➢ terreno regular com área aproximada de 200,00 m²;
- ➢ inserção em loteamento urbano consolidado;
- ➢ disponibilidade de infraestrutura urbana básica;
- ➢ existência de duas unidades habitacionais atualmente ocupadas;
- ➢ potencial de utilização residencial.

Como fatores de desvalorização consideram-se:

- ➢ acesso por via local com trecho de inclinação acentuada;
- ➢ padrão construtivo baixo;
- ➢ autoconstrução com ampliações sucessivas;
- ➢ acabamento simples e parcialmente incompleto;
- ➢ estado geral de conservação inferior ao regular;
- ➢ necessidade de manutenção da cobertura e de diversos elementos construtivos;
- ➢ compartimentação interna pouco funcional;
- ➢ elevada depreciação física e funcional das benfeitorias;
- ➢ liquidez moderada a baixa.

4. Registro Fotográfico

Vista frontal do imóvel avaliado, registrada na data da diligência. As demais fotografias produzidas durante a vistoria, representativas dos ambientes internos, das características construtivas e do estado de conservação do imóvel, integram o Anexo Fotográfico deste Auto.



Gerado por 435.***.***-34 em 26/10/2026 08:26:18
JOSE DAVID GONÇALVES DE MELO

Este documento foi gerado pelo usuário 080.***.***-23 em 31/07/2026 11:56:06
Número do documento: 26070316020529500000238701220
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070316020529500000238701220
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 03/07/2026 16:02:05

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 26/10/2026 08:26:18
Número do documento: 26073112594060000000241966077
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26073112594060000000241966077
Assinado eletronicamente por: JORGE GUILHERME PESSOA REGIS FILHO - 31/07/2026 12:59:40

5. Documentação

Foram analisados o despacho que determinou a presente avaliação, a petição inicial e os demais documentos constantes dos autos, utilizados como subsídio à identificação, à caracterização e à avaliação do imóvel, em conjunto com os elementos objetivamente constatados durante a vistoria realizada *in loco.*

6. Método Avaliativo

A presente avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos), observadas as diretrizes gerais estabelecidas na ABNT NBR 14653-1 e as peculiaridades da avaliação judicial realizada por Oficial de Justiça Avaliador.

O método adotado fundamenta-se na comparação do imóvel avaliando com bens de características semelhantes, situados na mesma região ou em áreas com comportamento mercadológico equivalente, cujos dados foram pesquisados, tratados e ajustados, visando à obtenção do valor de mercado do conjunto imobiliário.

A pesquisa mercadológica considerou imóveis compatíveis quanto à localização, à área do terreno, ao padrão construtivo, ao estado de conservação, à infraestrutura urbana disponível, à tipologia residencial e às condições usuais de negociação.

Na formação do valor final foram considerados, além do valor do terreno, os efeitos econômicos das benfeitorias existentes, observando-se o padrão construtivo, o estado de conservação, o grau de depreciação física e funcional, o potencial de utilização e a liquidez do imóvel.

O valor atribuído representa estimativa técnica do conjunto formado pelo terreno e pelas benfeitorias nele incorporadas, refletindo as condições efetivamente constatadas na data da vistoria.

7. Conclusão / Avaliação

Diante das características verificadas, das condições de mercado, das benfeitorias existentes e dos critérios técnicos adotados, AVALIO o imóvel descrito no presente Auto pelo valor estimado de:

R$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

Limoeiro/PE, 18 de junho de 2026.

Assinado digitalmente
Gleydson L A A Lopes Silva
Oficial de Justiça Avaliador – TJPE
Matrícula 1885480

Este documento foi gerado pelo usuário 080.***.***-23 em 31/07/2026 11:56:06
Número do documento: 26070316020529500000238701220
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070316020529500000238701220
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 03/07/2026 16:02:05

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 26/10/2026 08:26:18
Número do documento: 26073112594060000000241966077
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26073112594060000000241966077
Assinado eletronicamente por: JORGE GUILHERME PESSOA REGIS FILHO - 31/07/2026 12:59:40