



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

A presente reavaliação foi ordenada pelo MM. Juiz Federal da 12ª Vara Federal de Goiânia, através de Mandado de identidade no PJE nº 1922012177, nos autos do processo nº 0005858-86.2001.4.01.3500, o qual a UNIÃO FEDERAL-FAZENDA NACIONAL move em desfavor da empresa Eletro Energia – Materiais Elétricos Ltda., tendo como objetos os imóveis a seguir descritos:

OBJETOS DA REAVALIAÇÃO

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 13(treze), com área de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 113, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.421;

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 14(quatorze), com área de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 113, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.422;

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 15(quinze), com área de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 113, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.423;

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 16(dezesseis), com área de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 113, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.424;

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 27(vinte e sete), com área

de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 119, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.435;

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 28(vinte e oito), com área de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 119, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.436;

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 29(vinte e nove), com área de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 119, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.437;

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 30(trinta), com área de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 119, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.438;

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 31(trinta e um), com área de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 119, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.439;

01(um) Lote de Terras para construção urbana de nº 32(trinta e dois), com área de 300,00m², na quadra 12, com frente para a Rua 119, no Jardim Imperial, Município de Trindade, registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Trindade sob a matrícula nº 23.440;

DA VISTORIA

A vistoria ocorreu em vinte e oito de novembro de 2023, pela manhã. Os terrenos são todos contíguos e em ruas pavimentadas com asfalto. Não há nenhuma edificação neles. Os lotes 13, 14, 15 e 16, têm frente para a Rua 113. Os de números 27, 28, 29, 30, 31 e 32, ficam na Rua 119. Apesar de estarem em logradouros diferentes, eles se comunicam pelos fundos, 13 com 30, 14 com 29, 15 com 28 e 16 com 27.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

No presente laudo, foi utilizado o método comparativo direto, pois, nas proximidades dos bens reavaliados, havia oito lotes ofertados à venda, com características similares a eles, asphaltados e em ruas secundárias, fora de avenidas, predominando residências, com a disponibilidade dos mesmos serviços públicos e iguais possibilidades de eventual exploração comercial. O Bairro Jardim Imperial, nas proximidades dos imóveis reavaliados e daqueles que integram o campo amostral, tem o mesmo nível de urbanização, com aproximadamente mais da metade dos terrenos ocupados com edificações.

CAMPO AMOSTRAL

- a) Lotes 09, 10, 11, 12, 13 e 14, na quadra 14, da Rua 115, no Jardim Imperial, em Trindade, cada um com 300m² de área, totalizando 1.800m², ofertados à venda por placa no local, com o telefone 62-98453-0286. Liguei e o Sr. Murilo informou o preço R\$.450.000,00 para o conjunto. Este montante(oferta de euforia), menos 10%, dá R\$.405.000,00, que, dividido pela área de 1.800m², resulta em R\$.225,00 para o metro quadrado;
- b) Lote 12, na quadra 18, da Rua 123, no Jardim Imperial, em Trindade, com 300m² de área, ofertado à venda por placa no local, com o telefone 62-99910-9831. Liguei e o Sr. Célio informou o preço de R\$.55.000,00. Este montante(oferta de euforia), menos 10%, dá R\$.49.500,00, que, dividido pela área de 300m², resulta em R\$.165,00 para o metro quadrado;
- c) Lote 40, na quadra 22, da Rua 135, no Jardim Imperial, em Trindade, com 275m² de área, ofertado à venda por placa no local, com o telefone 62-99928-3006. Liguei e o Sr. Késsio informou o preço de R\$.75.000,00. Este montante(oferta de euforia), menos 10%, dá R\$.67.500,00, que, dividido pela área de 275m², resulta em R\$.245,45 para o metro quadrado;

MÉDIA ARITMÉTICA

a) R\$.225,00 + b) R\$.165,00 + c) R\$.245,45 = R\$.635,45

$$R\$.635,45 : 3 = R\$.211,82$$

Portanto, o valor do metro quadrado para os lotes da região dos bens reavaliados, Jardim Imperial, é de R\$.211,82.

Assim, a área de 300,00m² de cada lote reavaliado, multiplicada pelo valor do metro quadrado de R\$.211,82, resulta em R\$.63.546,00 para cada lote.

RESUMO DA REAVALIAÇÃO

Lote 13 da quadra 12.....	R\$.63.546,00
Lote 14 da quadra 12.....	R\$.63.546,00
Lote 15 da quadra 12.....	R\$.63.546,00
Lote 16 da quadra 12.....	R\$.63.546,00
Lote 27 da quadra 12.....	R\$.63.546,00
Lote 28 da quadra 12.....	R\$.63.546,00
Lote 29 da quadra 12.....	R\$.63.546,00
Lote 30 da quadra 12.....	R\$.63.546,00
Lote 31 da quadra 12.....	R\$.63.546,00
Lote 32 da quadra 12.....	R\$.63.546,00

Total Geral da Reavaliação.....	R\$.635.460,00
--	-----------------------

Importa a presente reavaliação 635.460,00(seiscentos e trinta e cinco mil quatrocentos e sessenta Reais).

Goiânia/Go., seis de dezembro de 2023.

Flávio Gonçalves de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador



