



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE RORAIMA

Autos: 1000878-15.2021.4.01.4200 – 2ª Vara Federal  
Exequente: IBAMA  
Executado: Eduardo Bayma Oestreicher; L. E. Oestreicher Eireli-EPP  
Local da Diligência: Rua Manoel Mendes Silva, Distrito Industrial, Boa Vista/RR

### AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

No dia 22 de setembro de 2025, em cumprimento ao mandado expedido nos autos do processo em epígrafe, dirigi-me ao local acima indicado, e lá chegando, **procedi à avaliação** dos bens que passo a descrever:

**Imóvel nº 1 – Lote de terras urbano nº 2**, da Quadra XI, Distrito Industrial, nesta Cidade, medindo 50,00 metros de frente e fundos e 100,00 metros de lados Direito e Esquerdo, ou seja, uma área total de 5.000,00m<sup>2</sup>, limitando-se frente com a Rua Andrea Madruga Saraiva (R. DI-I); fundos com o Lote nº 10; Lado Direito com o Lote nº 01; e, Lado Esquerdo com o Lote nº 03. O referido móvel se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis **sob n. 24.438**.

**Das benfeitorias:**

Sem benfeitorias.

**Da avaliação:**

Avalio o terreno (**imóvel nº 1**) em **R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)**.

**Imóvel nº 2 – Lote de terras urbano nº 3**, da Quadra XI, Distrito Industrial, nesta Cidade, medindo 50,00 metros de frente e fundos e 100,00 metros de lados Direito e Esquerdo, ou seja, uma área total de 5.000,00m<sup>2</sup>, limitando-se frente com a Rua Andrea Madruga Saraiva (R. DI-I); fundos com o Lote nº 11; Lado Direito com o Lote nº 02; e, Lado Esquerdo com o Lote nº 04. **Sem benfeitorias**. O referido móvel se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis **sob n. 24.439**.

**Das benfeitorias:**

Sem benfeitorias.

**Da avaliação:**

Avalio o terreno (**imóvel nº 2**) em **R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)**.

**Imóvel nº 3 – Lote de terras urbano nº 4**, da Quadra XI, Distrito Industrial, nesta Cidade, medindo 50,00 metros de frente e fundos e 100,00 metros de lados Direito e Esquerdo, ou seja, uma área total de 5.000,00m<sup>2</sup>, limitando-se frente com a Rua Andrea Madruga Saraiva (R. DI-I); fundos com o Lote nº 12; Lado Direito com o Lote nº 03; e, Lado Esquerdo com o Lote nº 05. **Sem benfeitorias**. O referido móvel se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis **sob n. 24.440**.

**Das benfeitorias:**



Sem benfeitorias.

**Da avaliação:**

Avalio o terreno (**imóvel nº 3**) em **R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)**.

**Imóvel nº 4 – Lote de terras urbano nº 12**, da Quadra XI, Distrito Industrial, nesta Cidade, medindo 50,00 metros de frente e fundos e 100,00 metros de lados Direito e Esquerdo, ou seja, uma área total de 5.000,00m<sup>2</sup>, limitando-se frente coma a Rua Leão Altino Pereira (R. DI-J); fundos com o Lote nº 04; Lado Direito com o Lote nº 13; e, Lado Esquerdo com o Lote nº 11. O referido móvel se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis **sob n. 24.444**.

**Das benfeitorias:**

Sem benfeitorias.

**Da avaliação:**

Avalio o terreno (**imóvel nº 4**) em **R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)**.

**Imóvel nº 5 – Lote de terras urbano nº 11**, da Quadra XI, Distrito Industrial, nesta Cidade, medindo 50,00 metros de frente e fundos e 100,00 metros de lados Direito e Esquerdo, ou seja, uma área total de 5.000,00m<sup>2</sup>, limitando-se frente coma a Rua Leão Altino Pereira (R. DI-J); fundos com o Lote nº 03; Lado Direito com o Lote nº 12; e, Lado Esquerdo com o Lote nº 10. O referido móvel se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis **sob n. 24.443**.

**Benfeitorias:**

- 1 - Parte de um galpão com cerca de **380m<sup>2</sup>** (piso de chão) e uma construção em alvenaria (caldeira);
- 2 - uma pequena construção em alvenaria com aproximadamente **50m<sup>2</sup>**.

**Da avaliação:**

Avalio o terreno (**do imóvel nº 5**) em **R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)**; o galpão em **R\$ 318.000,00 (trezentos e dezoito mil reais)** ; e, a construção em **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**.

Total da avaliação do imóvel nº 5 **R\$ 983.000,00 (novecentos e oitenta e três mil reais)**.

**Imóvel nº 6 – Lote de terras urbano nº 10**, da Quadra XI, Distrito Industrial, nesta Cidade, medindo 50,00 metros de frente e fundos e 100,00 metros de lados Direito e Esquerdo, ou seja, uma área total de 5.000,00m<sup>2</sup>, limitando-se frente coma a Rua Leão Altino Pereira (R. DI-J); fundos com o Lote nº 02; Lado Direito com o Lote nº 11; e, Lado Esquerdo com o Lote nº 09. O referido móvel se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis **sob n. 24.442**.

**Benfeitorias:**

- 1 - Parte de um galpão com cerca de **126m<sup>2</sup>** (outra parte fica no lote nº 09);
- 2 - Parte de um galpão com cerca de **903m<sup>2</sup>** (outra parte fica no lote nº 11);



- 3 - Um galpão com cerca de **1120m<sup>2</sup>** (muito antigo, sem paredes e com piso de chão); e,
- 4 - Uma construção antiga com cerca de **86m<sup>2</sup>** (madeira e em alvenaria).

**Da avaliação:**

Avalio o terreno (do imóvel nº 6) em **R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)**;  
o item 1 em **R\$ 110.242,00 (cento e dez mil e duzentos e quarenta e dois reais)**;  
o item 2 em **R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais)**;  
o item 3 em **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**;  
o item 4 em **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**  
Total da avaliação do imóvel nº 6 **R\$ 1.745.000,00 (um milhão e setecentos e quarenta e cinco mil reais)**.

**Imóvel nº 7 – Lote de terras urbano nº 09**, da Quadra XI, Distrito Industrial, nesta Cidade, medindo 50,00 metros de frente e fundos e 100,00 metros de lados Direito e Esquerdo, ou seja, uma área total de 5.000,00m<sup>2</sup>, limitando-se frente com a Rua Leão Altino Pereira (R. DI-J); fundos com o Lote nº 01; Lado Direito com o Lote nº 10; e, Lado Esquerdo com a Rua Manoel Mendes Silva (R. DI-K). O referido imóvel se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis **sob n. 24.441**.

**Benfeitorias:**

- 1 - Um galpão com cerca de **1080m<sup>2</sup>**;
- 2 - Parte de um galpão com cerca de **470m<sup>2</sup>** (outra parte fica no lote nº 10), totalizando **1550m<sup>2</sup>** de área construída.

**Da avaliação:**

Avalio o terreno (do imóvel nº 7) em **R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)**;  
As benfeitorias (1550m<sup>2</sup> de galpão) em **R\$ 1.355.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil reais)**.  
Total da avaliação do imóvel nº 7 **R\$ 1.970.000,00 (um milhão, novecentos e setenta mil reais)**.

A avaliação dos 7 imóveis somam **R\$ 7.158.000,00 (sete milhões, cento e cinquenta e oito mil reais)**.

Na avaliação foi utilizada o método comparativo de dados do mercado para o cálculo dos valores dos terrenos sem benfeitorias, conforme demonstrativo abaixo; e o método evolutivo para os demais, ou seja, aqueles que possuem construções. Neste, foi utilizada a última tabela disponibilizada (julho/2025) do Custo Unitário Básico – CUB, pelo Sindicato da Construção Civil (SindusCon-RR); e a tabela de coeficientes de depreciação de acordo com o método de Ross-Heidecke. Para tanto foi considerado o estado de conservação dos bens; o tempo de construído; e a vida útil de cada construção.

Para constar, lavrei o presente auto em três vias originais de igual teor que, lido e achado conforme, vai assinado por mim, José Gomes de Oliveira, matrícula RR20153, oficial de justiça avaliador federal, e pela executada.

---

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Executada

Autos: 1000878-15.2021.4.01.4200 – 2ª Vara Federal



Imagem imóvel nº 1



imagem imóvel nº 2



imagem imóvel nº 3



imagem imóvel nº 4



imagem externa imóvel nº 5



imagem interna imóvel nº 5



Imagem imóvel nº 6



imagem imóvel nº 6



Autos: 1000878-15.2021.4.01.4200 – 2ª Vara Federal



Imagem interna do imóvel nº 6



imagem externa do imóvel nº 6



Imagem externa do imóvel nº 7






imagem interna do imóvel nº 7



Autos: 1000878-15.2021.4.01.4200 – 2ª Vara Federal

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

	IMÓVEL 3	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>FOTO</b>			
<b>ANÚNCIO</b>	<a href="https://rr.olx.com.br/roraima/imoveis/terreno-no-distrito-com-titulo-definitivo-1429123070?lis=listing_no_category">https://rr.olx.com.br/roraima/imoveis/terreno-no-distrito-com-titulo-definitivo-1429123070?lis=listing_no_category</a>	<a href="https://rr.olx.com.br/roraima/terrenos/terreno-para-venda-tem-5000-metros-quadrados-1337460821?lis=listing_no_category">https://rr.olx.com.br/roraima/terrenos/terreno-para-venda-tem-5000-metros-quadrados-1337460821?lis=listing_no_category</a>	<a href="https://www.edsonsilvaimobiliaria.com.br/550/imoveis/venda-terreno-distrito-industrial-boa-vista-rr">https://www.edsonsilvaimobiliaria.com.br/550/imoveis/venda-terreno-distrito-industrial-boa-vista-rr</a>
<b>ENDEREÇO</b>	Boa Vista/RR, rua não informado	Boa Vista/RR, rua não informado	Boa Vista/RR, rua não informado
<b>BAIRRO</b>	Distrito Industrial	Distrito Industrial	Distrito Industrial
<b>ESTRUTURA</b>			
<b>ÁREA</b>	5000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
<b>VALOR ANUNCIADO</b>	<b>R\$ 750.000,00</b>	<b>R\$ 600.000,00</b>	<b>R\$ 700.000,00</b>
<b>VALOR POR m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 150,00</b>	<b>R\$ 120,00</b>	<b>R\$ 140,00</b>

Valor médio do metro quadrado com base nos dados coletados

<b>VALOR MÉDIO DA METRO QUADRADO</b>	<b>R\$ 136,67</b>
<b>REGATEIO (-10%)</b>	<b>R\$ 13,67</b>
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 123,00</b>

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

<b>Área</b>	<b>5000 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do metro quadrado</b>	<b>R\$ 123,00</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 615.000,00</b>

