



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA FEDERAL DA 5ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS

PRAÇA MURILO BORGES – CENTRO – FORTALEZA – 60.000-000, FONE 3452-2741

PROCESSO: 0811147-31.2018.4.05.8100

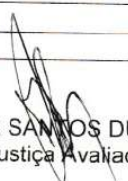
EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL

EXECUTADO: ADELMO QUEIROZ DE AQUINO

IMÓVEL DESTINATÁRIO (MAT 9.263, 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS):

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos vinte e nove dias do mês de fevereiro de 2024, no endereço da matrícula supra, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, para cumprimento do Mandado de Reavaliação acima, após preenchidas as formalidades legais, realizei a reavaliação do seguinte bem:

IMÓVEL	Um terreno situado no Distrito de Messejana, deste município, localizado à margem esquerda da estrada Fortaleza-Messejana, no Sítio Santa Helena, constituído pelo lote 05 da Quadra 34, medindo e extremado: ao leste(frente), 10,00 m com uma rua sem denominação oficial; Ao oeste(fundos), com os lotes 10 e 11, pertencentes aos vendedores, por onde mede 18,00 m; Lado direito(sul), com uma rua sem denominação oficial, por onde mede 26,00 m; Lado esquerdo(norte), 33,00 m por onde extrema com o lote 04, de propriedade dos vendedores, ora em transferência para o comprador, com uma área de 413,00m ² . Referido terreno encontra-se registrado com a matrícula nº 9.263 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª. Zona de Fortaleza.
ÁREA TOTAL	413 m ²
BENFEITORIAS	Não visualizadas
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Mato Alto, portão quebrado.
OCUPAÇÃO	Inexistente
REGISTRO NO CARTÓRIO	1º CRI da Comarca de Fortaleza
VALOR ATUAL	Pela aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme demonstrativo em anexo, AVALIO o imóvel em: R\$ 414.259,65 (quatrocentos e quatorze mil, duzentos e cinquenta e nove reais e sessenta e cinco centavos)
Feito, assim, a reavaliação, lavrei o presente auto, que lido e achado conforme, segue devidamente assinado.	 ROGER SANTOS DUMONT Oficial de Justiça Avaliador Federal

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

VALOR DO TERRENO

- Método Comparativo de Dados de Mercado, cujos preços dos metros quadrados foram obtidos a partir de pesquisas em *sites* especializados (www.vivarealimoveis.com.br), aplicando-se a fórmula $VT = AT \times VM^2$, Onde: Vt – valor do terreno ; At – área do terreno e Vm² - Valor do metro quadrado do terreno.





PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA FEDERAL DA 5ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS
PRAÇA MURILO BORGES – CENTRO – FORTALEZA – 60.000-000, FONE 3452-2741

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

- Método de Quantificação de Custo, com fator de depreciação (tabela Ross Heidecke) e Custo Unitário Básico (tabela CUB SINDUSCON), com a seguinte fórmula:

$V_c = A_c \times CUB \times FC_i(1-k)$, onde:

V_c (valor da construção); A_c (área construída); FC_i (fator de custos indiretos) e K (depreciação em função da vida útil, da idade aparente e do estado de conservação).

Logo, o valor da avaliação do imóvel se dá pela adição do valor do terreno e da área construída, com os arredondamentos permitidos.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/	https://www.vivareal.com.br/	https://www.vivareal.com.br/
ENDEREÇO	Rua Teofredo Goiana, 1540	Rua Tito Barros Filho, 789	Rua Margarida Queiroz, 1269	Travessa Cast. Branco, SN
BAIRRO	C Funcionarios	C Funcionarios	C Funcionarios	C Funcionarios
ÁREA	1716 m ²	396 m ²	378 m ²	1080 m ²
VALOR ANUNCIADO	2.574.000,00	360.000,00	390.000,00	1.100.000,00
VALOR POR m2	1500,00	909,00	1031,00	1018,00

VALOR MÉDIO DO m2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS CONSTANTES NOS DEMONSTRATIVOS DE AVALIAÇÃO	
DISCRIMINAÇÃO	VALOR DO m2
IMÓVEL 1	R\$ 1500,00
IMÓVEL 2	R\$ 909,00
IMÓVEL 3	R\$ 1031,00
IMÓVEL 3	R\$ 1018,00
TOTAL	R\$ 4458,00
MÉDIA (: 4)	R\$ 1.114,50
REGATEIO (-10%)	R\$ 1.003,05





PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA FEDERAL DA 5ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS

PRAÇA MURILO BORGES – CENTRO – FORTALEZA – 60.000-000, FONE 3452-2741

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	
ÁREA	413 m ²
VALOR DO m ²	R\$ 1.003,05
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 414.259,65

ROGER SANTOS DUMONT
Oficial de Justiça Avalador Federal

