



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO**  
**SEÇÃO DE MINAS GERAIS**  
**SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO**

Processo n. 2005.38.05.000352-0  
Mandado n. 393/2018  
Exequente: UNIÃO  
Executado: CURTUME SANTO ANGELO LTDA E OUTROS CNPJ n. 17.533.712.0001-79  
Local da diligência: Chácara Santa Maria, Zona Rural local.

**LAUTO DE REAVALIAÇÃO**

Venho, depois de realizar diligências, vistorias e buscas mercadológicas de estilo, respeitosamente apresentar este laudo:

**1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

*Item 01: imóvel de matrícula N.º. 613, Livro 02, as seguintes características: uma gleba de terras no imóvel Santa Maria, deste município, com área de 2.980,32 m<sup>2</sup>, contendo 2 barracões em ruínas, com as seguintes divisas e demarcações: "inicia na divisa com Sebastião do Carmo Fróes, com o valo de divisa da vila João XXIII, segue-se por este valo em uma distância de 62,08m, até encontrar com o córrego do curtume, deflete para a esquerda em uma distância de 48,00 m, até encontrar com a divisa de Sebastião - do Carmo Fróes, deflete para a esquerda em uma distância de 62,08m, deflete novamente para a esquerda em uma distância de 48,00 m, até o ponto inicial, ou o que contiver dentro do aludido perímetro.*

**2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:**

O imóvel situa-se próximo ao Bairro João XXIII em São Sebastião do Paraíso, área urbana de uso industrial.

Edificados há galpões em péssimo estado de conservação.

**3. METODOLOGIA UTILIZADA**

Para identificar o valor de mercado, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados de mercado.

O método comparativo direto define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário (neste caso utilizou-se o metro quadrado) a ser aplicado.

Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de 5 de fevereiro de 2026, na qual foram realizadas as vistorias e buscas mercadológicas, bem como cálculos, cotações e pesquisas de mercado para o bem e objeto desta avaliação.

**Imóveis similares:**

Bem:	Área em m <sup>2</sup>	Valor venal:	Valor por m <sup>2</sup>
Imóvel - 1	200	R\$ 32.000,00	R\$ 160,00
Imóvel -2	290	R\$53.000,00	R\$ 182,75
Imóvel -3	184	R\$ 35.000,00	R\$ 190,21
Valor médio do ha em imóveis similares para efeito de base de cálculo:			R\$ 177,65

**Referências de pesquisa:**

1 - [https://www.imobiliariamaristela.com.br/imoveis\\_detalhes.php?id=5680](https://www.imobiliariamaristela.com.br/imoveis_detalhes.php?id=5680)

2 - <https://www.rejaneimoveis.com.br/imobiliaria-em-sao-sebastiao-do-paraíso-terreno-jardim-cidade-industrial-2266>

--



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO  
SEÇÃO DE MINAS GERAIS  
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO**

3 - [https://www.imobiliariamaristela.com.br/imoveis\\_detalhes.php?id=763](https://www.imobiliariamaristela.com.br/imoveis_detalhes.php?id=763)

**4. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:**

Dessa forma, fica avaliado o imóvel objeto do presente, na DATA-BASE retro mencionada, com base nos procedimentos técnicos empregados no presente trabalho e depois de procedidas as indispensáveis diligências, vistorias e buscas de praxe, considerando o preço médio praticado nas comercializações locais de imóveis similares (considerando edificações, agricultura, pecuária e área de preservação).

Imóvel de matrícula nº. 613, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião do Paraíso, com as seguintes características: uma gleba de terras no imóvel Santa Maria, deste município, com área de 2.980,32 m<sup>2</sup>, contendo 2 barracões em ruínas, perfazendo o seguinte valor de mercado aproximado (R\$ 177,65/m<sup>2</sup> x 2.980,32m<sup>2</sup> equivale a R\$529.453,84) de R\$530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais).

Dessa forma, estando o laudo concluído, submeto-o à apreciação superior.

Assinatura manuscrita em tinta preta, aparentemente de Paulo Augusto Napinonga Amarante.

Paulo Augusto Napinonga Amarante  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Matrícula n. MG1011125

**PROCESSO n. 2005.38.05.000352-0**

**MANDADO n. 393/2019**