

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo: **1016610-31.2023.4.01.3500**
Classe: execução fiscal (1116)
Exequente: União Federal (fazenda nacional)
Executado: MJ-Participacoes e Investimentos Ltda
Valor do débito: R\$ 412.692,93 (valor da inicial)

Descrição na Certidão de Matrícula

Av-15-7.569: Goiânia, 29 de Novembro de 2019. Protocolo nº 248.001. Certifico que, de acordo com **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** objeto do R-1-146.146, d/Circunscrição, em data de 29/11/2019, conforme o Decreto nº 2.418, de 10/10/2019, devidamente assinado pelo Prefeito de Goiânia-GO, referente a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, do parcelamento denominado **"CONDOMÍNIO AERÓDROMO ZEZÉ ALVES FERREIRA"**, o imóvel objeto da presente matrícula, com área de 225,00m², passou a denominar-se **LOTE Nº 35**, da **QUADRA Nº 03**, situado à Via de Acesso D e Via de Acesso F, com área de 297,30m², sendo 16,94m de frente; 16,94m de fundo dividindo com o Lote 94; 17,55m pelo lado direito dividindo com o Lote 36 e 17,55m pelo lado esquerdo dividindo com a Via de Acesso F. Esc. 02. Dou fé. A Oficial. *[Assinatura]*

Av-15-7.570: Goiânia, 29 de Novembro de 2019. Protocolo nº 248.001. Certifico que, de acordo com **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** objeto do R-1-146.146, d/Circunscrição, em data de 29/11/2019, conforme o Decreto nº 2.418, de 10/10/2019, devidamente assinado pelo Prefeito de Goiânia-GO, referente a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, do parcelamento denominado **"CONDOMÍNIO AERÓDROMO ZEZÉ ALVES FERREIRA"**, o imóvel objeto da presente matrícula, com área de 225,00m², passou a denominar-se **LOTE Nº 36**, da **QUADRA Nº 03**, situado à Via de Acesso D, com área de 297,30m², sendo 16,94m de frente; 16,94m de fundo dividindo com o Lote 93; 17,55m pelo lado direito dividindo com o Lote 37 e 17,55m pelo lado esquerdo dividindo com o Lote 35. Esc. 02. Dou fé. A Oficial. *[Assinatura]*

Av-15-7.575: Goiânia, 29 de Novembro de 2019. Protocolo nº 248.001. Certifico que, de acordo com **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** objeto do R-1-146.146, d/Circunscrição, em data de 29/11/2019, conforme o Decreto nº 2.418, de 10/10/2019, devidamente assinado pelo Prefeito de Goiânia-GO, referente a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, do parcelamento denominado **"CONDOMÍNIO AERÓDROMO ZEZÉ ALVES FERREIRA"**, o imóvel objeto da presente matrícula, com área de 225,00m², passou a denominar-se **LOTE Nº 93**, da **QUADRA Nº 03**, situado à Via de Acesso C, com área de 320,57m², sendo 6,38+3,66+10,56m de frente; 16,94m de fundo dividindo com o Lote 36; 17,55m pelo lado direito dividindo com o Lote 94 e 21,21m pelo lado esquerdo dividindo com o Lote 92 e Área Pública Estadual. Esc. 02. Dou fé. A Oficial.

Av-15-7.576: Goiânia, 29 de Novembro de 2019. Protocolo nº 248.001. Certifico que, de acordo com **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** objeto do R-1-146.146, d/Circunscrição, em data de 29/11/2019, conforme o Decreto nº 2.418, de 10/10/2019, devidamente assinado pelo Prefeito de Goiânia-GO, referente a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, do parcelamento denominado **"CONDOMÍNIO AERÓDROMO ZEZÉ ALVES FERREIRA"**, o imóvel objeto da presente matrícula, com área de 225,00m², passou a denominar-se **LOTE Nº 94**, da **QUADRA Nº 03**, situado à Via de Acesso C e Via de Acesso F, com área de 297,30m², sendo 16,94m de frente; 16,94m de fundo dividindo com o Lote 35; 17,55m pelo



Localização e Características do imóvel: às margens da GO 070, situado dentro de Aerodromo Civil, **tem uma pista de 1.330 metros de comprimento por 22 metros de largura**, com abastecimento disponível de gasolina de aviação (AVGAS) e de querosene (JET A1), **em fase de homologação de voos noturnos, com a instalação de nova iluminação**, denominado Condomínio Aerodromo Zezé Alves Ferreiras, murado, com controle de acesso e ronda de segurança, encontrando-se dois deles no meio da quadra e os outros de esquina, horizontal, ao nível, solo normal, com serviços de água, energia e asfaltamento, em zona predominantemente residencial, com forte atividade comercial/industrial, com excelente localização, nas proximidades de hospitais, shoppings, atacadões, Faculdade e toda sorte de empresas e serviços próximo das Rodovias GO 060 e 080 e Avenida Perimetral Norte.

Área do terreno dos 4 lotes:
1.212,47m².

Área Construída:

Área construída 1.666m². Contendo: recepção/cozinha americana, sala de escritório/diretoria, suíte, com armários e camas, com hangares no térreo e outro no subsolo para aproximadamente 18 aeronaves de porte médio, tudo em excelente estado de conservação e superior acabamento.

Ocupação atual:

Desocupado.

Indivisibilidade:

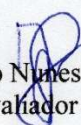
A avaliação dos quatro lotes foi feita de forma única, pois opinamos, salvo melhor juízo, que a área construída englobando toda o perímetro dos terrenos, **torna os bens indivisíveis**, não podendo fracioná-los no estado atual, sem perda de sua utilidade, acarretando severa diminuição de seu valor de mercado.

Avaliação.

Comparativo de preços de imóveis com características semelhantes na região, onde se localiza o bem ora avaliado, **conforme amostras do anexo.**

Diante do exposto, avalio os lotes e as edificações em **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)**. Nada mais a avaliar, encerro o presente auto.

Goiânia, 05/02/2025


Jovino Nunes da Silva Jr.
(Oficial de Justiça Avaliador – go32803)

Anexos: oferta de preços e imagens do imóvel avaliando externa e internas (todos os direitos pertencentes a mil imóveis), no endereço <https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/comercio-e-industria/hangar-na-escolinha-de-aviacao-em-goiania-go-1252405264>.

Avaliação realizada nos termos dos artigos 870 e 872 do CPC, especificando: I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram; II - o valor dos bens.

