



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO**

AUTO DE REAVALIAÇÃO

ATOrd 0000228-24.2017.5.21.0016

RECLAMANTE: RAIMUNDO NONATO DE ALMEIDA

RECLAMADO: DIDI TURISMO E LOCACAO DE VEICULOS LTDA

No dia 21 de julho de 2025, em cumprimento ao presente mandado expedido pela MM. Juíza da Vara do Trabalho de Açu/RN, na execução movida por procedi à REAVALIAÇÃO do imóvel registrado na 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Açu/RN, na matrícula 8.153.

Inicialmente o imóvel foi avaliado em R\$ 5.859.172,00 (cinco milhões oitocentos e cinquenta e nove mil cento e setenta e dois Reais), levando como base o valor médio do metro quadrado naquela região, aferido pela média ponderada dos metros quadrados de dois terrenos anunciados na internet.

Em diligência preliminar verifiquei que o imóvel não sofreu nenhuma alteração nos últimos dois anos, ainda mantendo as mesmas características constatadas na época da penhora e avaliação realizadas em outubro de 2023.

Ato contínuo, me dirigi à Inspetoria Regional de Assu do CREA/RN e falei com o Sr. Renato Cesar Oliveira de Sá Leitão, que além de funcionário da autarquia, também é corretor de imóveis com vasta experiência no mercado imobiliário deste município.

De partida ele esclareceu que um imóvel daquele tamanho e com aquela localização atrai uma destinação específica: loteamento para construção de casas populares. Não atoa, ao redor do imóvel em questão existem outros três loteamentos de casas populares (Luar do Vale do Assú, Jardim das Carnaúbas e Porto Seguro).

Questionei se o terreno não poderia ser usado para construir um condomínio fechado de casas ou de apartamentos.

O sr. Renato explicou que a identidade sócio cultural deste município, combinada com a uma realidade de baixa criminalidade em comparação com grandes



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO

centros urbanos, minimiza as vantagens (segurança e privacidade) desse tipo de empreendimento, tornando-os investimentos caros e de alto risco. Ele citou o exemplo do Condomínio Green Valley, no bairro Meus Amores, que, apesar da estrutura de alto padrão e de ter vendido mais da metade dos terrenos, são poucas as pessoas que de fato construíram casas.

Sendo assim ele pontuou que, em que pese o raciocínio por trás da avaliação inicial do imóvel estar correta, a realidade descrita acima torna o valor de R\$ 5.859.172,00 (cinco milhões oitocentos e cinquenta e nove mil cento e setenta e dois Reais) muito alto, fato que explica a absoluta ausência de interesse na arrematação dos imóveis nas duas hastas públicas em que ele foi oferecido.

De acordo com o sr. Renato Cesar, antes de calcular o valor do terreno é preciso aferir a sua área útil. Nesse sentido, ele informou que para esse tipo de empreendimento há uma perda média de 40% (quarenta por cento) da área total do terreno com ruas, calçamentos e trecho de área institucional previstas em lei que devem ser cedidas ao município para implantação de praças, áreas verdes, etc.

Ele explicou também que o plano diretor do município de Assu prevê que um lote tenha dimensões mínimas de 10x20 (dez por vinte), ou seja, 200 m² (duzentos metros quadrados).

De outro lado, temos que, pela descrição da matrícula, o imóvel possui 54.900 m² (cinquenta e quatro mil e novecentos metros quadrados) e que é perpassado por uma linha de transmissão da CHESF (Companhia Hidroelétrica do São Francisco). Conforme informação trazida pelo engenheiros Gilmar Francisco Ribeiro, e contida no auto de penhora e avaliação, essa linha de transmissão ocupa uma área de 4.025 m² (quatro mil e vinte e cinco metros quadrados).

Feitos os devidos cálculos temos que o imóvel possui uma área total livre de 50.875 m² (cinquenta mil oitocentos e setenta e cinco metros quadrados). Incidindo sobre esse número o percentual de 40% (quarenta por cento) apontado pelo Sr. Renato Cesar do CREA/RN, chegamos ao **total de 30.525 m² (trinta mil quinhentos e vinte e cinco) de área útil do imóvel.**



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO**

Por fim, o sr. Renato Cesar falou sobre o valor de cada lote. Ele disse que, em média, um lote de 10x20 naquela região é comercializado por valores entre R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil Reais) e R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil Reais), dado corroborado por pesquisa feita na internet e consulta a corretores que estão comercializando lotes de outros loteamentos já citados aqui.

Entretanto, o consultor do CREA/RN ressaltou que cada lote custa aproximadamente R\$ 7.000,00 (sete mil Reais) para ser "construído", de forma que o lucro em cada unidade fica entre R\$ 15.000,00 (quinze mil Reais) e R\$ 18.000,00 (dezoito mil Reais).

Diante disso, tendo em vista que a área útil do imóvel penhorado pode ser dividida em, aproximadamente, 150 (cento e cinquenta) lotes de 10x20, e considerando o valor unitário de R\$ 18.000,00 (dezoito mil Reais) reavalio o bem em R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil Reais).

Assú – RN, 22 de julho de 2025

RONALD DA SILVA NEVES

Oficial de Justiça Avaliador Federal