



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO  
VARA FEDERAL DE BARRA DO PIRAI

## LAUDO DE REAVALIAÇÃO

510016000376  
0506544-94.2008.4.02.5101/RJ

**AUTOR (Exeqüente, Expropriante, etc...)**  
UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

**Réu (Executado, Expropriado, etc...)**  
EREVAN ENGENHARIA SA

### Localização dos Bens

Área nº 01 do loteamento Quintas da Meia Laranja, zona rural de Piraí, Km 228 da Rodovia Presidente Dutra, sentido São Paulo, Distrito de Caiçara, Piraí – RJ  
Matrícula 2.467, ficha 73, livro 2-0, Cartório do Ofício de Piraí.

### Depositário

Não há.

### Data da Penhora

13/09/2021

**ALEXANDER BRANDES DA SILVA**, Oficial de Justiça – Avaliador, em cumprimento ao respeitável MANDADO DE AVALIAÇÃO, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao endereço de localização do bem, onde procedi à avaliação do imóvel a seguir descrito.

### AVALIAÇÃO DE TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

**Obs.1:** foram encontrados dois terrenos à venda no Bairro Caiçara, Piraí, sendo um deles dentro do condomínio diligenciado. Contudo, foram acrescentadas amostras de terrenos com semelhantes topografias em distritos diversos, localizados no Município de Piraí, para integração das amostras utilizadas no cálculo do valor médio de mercado dos terrenos no Município.

**Obs. 2:** trata-se de terreno localizado na Serra das Araras, perto do Posto da PRF, sentido São Paulo, em condomínio com algumas casas, localizado na beira da Rodovia Presidente Dutra, Km 227, sem comércio por perto, distante cerca de 10 Km do centro do Município de Piraí, cuja área do terreno avaliado possui mata densamente fechada, em morro com acentuado aclave.

### 1 - IMÓVEL AVALIADO:

► Terreno, sob matrícula 2.467, ficha 73, livro 2-0, registrado no Cartório do 1º Ofício de Piraí, tratando-se de área nº 1 do loteamento Quintas da Meira Laranja, com área total de 739.044,79m², com confrontações descritas no registro do imóvel, cujas cópias seguem em anexo, estando o terreno localizado em aclave, com mata fechada, mas com acesso fácil perto da Rodovia Presidente Dutra.

### 2 - PEQUISA DE MERCADO:

Nº	VALOR DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO	FONTE	R\$/M²
1	R\$ 72.000,00	3.447 m²	<a href="https://www.nestoria.com.br/adcli ckdetail/00000037500037295034">https://www.nestoria.com.br/adcli ckdetail/00000037500037295034</a>	R\$ 20,88

			82023?origin=2&pos=15&serpUid=0.2107105012381743074089&clickOrigin=2&pt=4&ot=1&location=pirai&did=9&pageEventDataOrigin=2&pageEventDataPageViewId=4be2fb8d-f3fc-4b21-87b3-2bb709a83b73&section=1&page=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtPV EhFUjtPVEhFUjs=&type=traffic	
2	R\$ 65.000,00	2.000 m²	<a href="https://rj.olx.com.br/serra-antra-dos-reis-e-regiao/terrenos/terreno-grande-2000-m2-arrozal-pirai-1389586183?lis=listing_1100">https://rj.olx.com.br/serra-antra-dos-reis-e-regiao/terrenos/terreno-grande-2000-m2-arrozal-pirai-1389586183?lis=listing_1100</a>	R\$ 32,50
3	R\$ 200.000,00	3.338 m²	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-varjao-pirai-rj-3338m2-id-2655217153/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-varjao-pirai-rj-3338m2-id-2655217153/</a>	<del>R\$ 59,91</del>
4	R\$ 1.600.000,00	48.330 m²	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-varjao-2965976799.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-varjao-2965976799.html</a>	R\$ 33,10
5	R\$ 600.000,00	20.000 m²	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-arrozal-pirai-rj-2960490277.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-arrozal-pirai-rj-2960490277.html</a>	R\$ 30,00
6	R\$ 5.000.000,00	300.000 m²	<a href="https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000007860005716110648907?origin=2&amp;pos=1&amp;serpUid=0.2107105012381743074089&amp;clickOrigin=2&amp;pt=4&amp;ot=1&amp;location=pirai&amp;did=9&amp;pageEventDataOrigin=2&amp;pageEventDataPageViewId=1cd9293d-9950-4c80-995e-678df4a72d31&amp;section=1&amp;page=2&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&amp;type=traffic">https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000007860005716110648907?origin=2&amp;pos=1&amp;serpUid=0.2107105012381743074089&amp;clickOrigin=2&amp;pt=4&amp;ot=1&amp;location=pirai&amp;did=9&amp;pageEventDataOrigin=2&amp;pageEventDataPageViewId=1cd9293d-9950-4c80-995e-678df4a72d31&amp;section=1&amp;page=2&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&amp;type=traffic</a>	<del>R\$ 16,66</del>
7	R\$ 1.700.000,00	40.000 m²	<a href="https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000006010001736073150921?origin=2&amp;pos=3&amp;serpUid=0.2107105012381743074089&amp;clickOrigin=2&amp;pt=4&amp;ot=1&amp;location=pirai&amp;did=40&amp;pageEventDataOrigin=2&amp;pageEventDataPageViewId=4be2fb8d-f3fc-4b21-87b3-2bb709a83b73&amp;section=1&amp;page=1&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&amp;type=traffic">https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000006010001736073150921?origin=2&amp;pos=3&amp;serpUid=0.2107105012381743074089&amp;clickOrigin=2&amp;pt=4&amp;ot=1&amp;location=pirai&amp;did=40&amp;pageEventDataOrigin=2&amp;pageEventDataPageViewId=4be2fb8d-f3fc-4b21-87b3-2bb709a83b73&amp;section=1&amp;page=1&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&amp;type=traffic</a>	<del>R\$ 42,50</del>
8	R\$ 1.500.000,00	147.000 m²	<a href="https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000003860002733653490355?origin=2&amp;pos=8&amp;serpUid=0.2107105012381743074089&amp;clickOrigin=2&amp;pt=4&amp;ot=1&amp;location=pirai&amp;did=9&amp;pageEventDataOrigin=2&amp;pageEventDataPageViewId=1cd9293d-9950-4c80-995e-678df4a72d31&amp;section=1&amp;page=2&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&amp;type=traffic">https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000003860002733653490355?origin=2&amp;pos=8&amp;serpUid=0.2107105012381743074089&amp;clickOrigin=2&amp;pt=4&amp;ot=1&amp;location=pirai&amp;did=9&amp;pageEventDataOrigin=2&amp;pageEventDataPageViewId=1cd9293d-9950-4c80-995e-678df4a72d31&amp;section=1&amp;page=2&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&amp;type=traffic</a>	<del>R\$ 10,20</del>



			0.4837156715431743074787&clickOrigin=2&pt=4&ot=1&location=pirai&did=9&pageEventDataOrigin=2&pageEventDataPageViewId=6106409e-4699-434b-bfb5-cd6ce0afba68&section=1&page=2&req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&type=traffic	
9	R\$ 240.000,00	4.960 m²	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-rosa-machado-pirai-rj-4960m2-id-2556499331/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-rosa-machado-pirai-rj-4960m2-id-2556499331/</a>	R\$ 48,38
10	R\$ 1.200.000,00	40.000 m²	<a href="https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/pirai/rj/jaqueira/TE0007_BECKEN">https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/pirai/rj/jaqueira/TE0007_BECKEN</a>	R\$ 30,00

### 3 - MÉDIA ARITMÉTICA:

R\$ 324,13 (soma das médias obtidas) / 10 = R\$ 32,41/m²

### 4 - LIMITE DE TOLERÂNCIA DE 20%:

Limite superior: R\$ 38,89/m²; Limite inferior: R\$ 25,93/m².


### 5 - MÉDIA FINAL COM VALORES DENTRO DA TOLERÂNCIA:

[R\$ 32,50 (amostra 2) + R\$ 33,10 (amostra 4) + R\$ 30,00 (amostra 5) + R\$ 30,00 (amostra 10)] / 4 = R\$ 31,40 / m².

### 6 - AVALIAÇÃO DO LOTE:

- **Lote 01:** 739.044,79 x R\$ 31,40, = **R\$ 23.200.000,00** (Vinte e Três Milhões e Duzentos Mil Reais);

Obs.: seguem, abaixo, fotos do local.

 Barra do Piraí, 08 de maio de 2025.

**ALEXANDER BRANDES DA SILVA**  
 Oficial de Justiça Federal  
 Mat. 13.842















