JUSTIÇA FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS
SUBSEÇÃO DE JATAI

Processo	1000085-26.2018.4.01.3507
Classe	Cumprimento de Sentença (156)
Exequente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF
Executados	IVAN SILVA DE SOUZA O BAIANO – ME e IVAN SILVA DE SOUZA

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado expedido nos autos, **CERTIFICO** que procedi à vistoria e reavaliação do imóvel acima identificado. A diligência foi realizada em **30 de setembro de 2026, às 11h45**, tendo sido efetuada inspeção visual das áreas acessíveis e registro fotográfico.

1. Identificação do bem

Imóvel – Matrícula nº **29.094** do Registro de Imóveis de Jataí/GO

O imóvel corresponde ao lote 03 da quadra 53 da Vila Paraíso I, em Jataí/GO, com frente para a Rua A. A matrícula descreve lote retangular medindo 10,00 m de frente e fundo por 18,00 m em cada lateral, totalizando área de 180,00 m².

A Av.01 da matrícula registra a existência de casa residencial com 39,00 m², originalmente composta por dois quartos, sala, cozinha e banheiro interno simples, construída em alvenaria, com acabamento singelo e cobertura com telhas francesas. Na vistoria atual foram observadas áreas cobertas e dependências que aparentam exceder a construção originalmente averbada, sem que tenha sido realizada medição técnica nesta diligência.

2. Constatações da vistoria

Trata-se de imóvel residencial térreo, de padrão construtivo simples e implantação tradicional, com estrutura predominantemente em alvenaria. A residência possui ambientes internos com piso cerâmico e forro de madeira, cozinha e banheiro revestidos, garagem/área frontal coberta, corredor lateral e área de serviço nos fundos.

O estado geral de conservação foi considerado regular. A construção apresenta características de edificação antiga, com sinais normais de uso e envelhecimento, acabamentos simples e pontos que recomendam manutenção localizada. A inspeção realizada é de natureza visual e não permite conclusão sobre estabilidade estrutural, instalações embutidas ou regularidade urbanística de eventuais ampliações, matérias que exigiriam exame técnico específico.

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710134200000002208966765
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710134200000002208966765
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:07

3. Critério e método de avaliação

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em consonância com os princípios da ABNT NBR 14.653-2, mediante comparação com ofertas de imóveis residenciais em Jataí/GO que apresentassem preço pedido e área do terreno identificáveis.

A pesquisa inicialmente concentrou-se na Vila Paraíso I e em bairros imediatamente adjacentes. Contudo, o número de ofertas com informações suficientes para comparação mostrou-se reduzido, especialmente quanto à identificação precisa da área do terreno e às características físicas dos imóveis. Diante disso, a pesquisa foi ampliada para outros bairros de Jataí/GO com padrão urbano e residencial compatível.

Embora as ofertas selecionadas estejam localizadas em bairros distintos do imóvel avaliando, foram consideradas adequadas como elementos comparativos por apresentarem, no conjunto, maior compatibilidade com os parâmetros relevantes à avaliação, especialmente quanto à destinação residencial, dimensão dos lotes, padrão construtivo aparente, características das edificações, estado geral de conservação e faixa de preços praticada no mercado. Assim, a seleção privilegiou a compatibilidade global dos imóveis, em detrimento da mera coincidência de localização.

A comparação foi normalizada pelo índice global de preço por metro quadrado de terreno, obtido pela divisão do preço total do imóvel edificado pela área do lote. Esse índice não corresponde ao valor isolado do solo nu, mas funciona como unidade comum de comparação entre os imóveis residenciais selecionados.

Os valores pesquisados correspondem a preços de oferta, e não necessariamente aos valores efetivamente praticados em negociações concluídas. Para aproximá-los do provável preço de fechamento, adotou-se taxa de regateio de 10%, equivalente ao fator de oferta Fo = 0,90, aplicada uniformemente à amostra. O percentual constitui premissa desta avaliação e não é apresentado como índice fixado pela ABNT.

4. Tratamento dos dados de mercado

Oferta	Localização	Preço pedido	Área do lote	R$/m² pedido	Preço após regateio	R$/m² ajustado
1	Vila Fátima	R$ 270.000,00	256,00 m²	R$ 1.054,69	R$ 243.000,00	R$ 949,22
2	Santo Antônio	R$ 420.000,00	396,00 m²	R$ 1.060,61	R$ 378.000,00	R$ 954,55
3	Dom Abel	R$ 300.000,00	300,00 m²	R$ 1.000,00	R$ 270.000,00	R$ 900,00
4	Cidade Jardim II	R$ 250.000,00	250,00 m²	R$ 1.000,00	R$ 225.000,00	R$ 900,00

Média dos índices ajustados: R$ 925,94/m².

5. Cálculo do valor

Área do terreno avaliando	180,00 m²
Taxa de regateio aplicada às ofertas	10% (Fo = 0,90)
Índice unitário médio após ajuste	R$ 925,94/m²
Resultado matemático	R$ 166.669,20
Valor de mercado adotado	**R$ 170.000,00**

180,00 m² × R$ 925,94/m² = R$ 166.669,20

O resultado foi arredondado para R$ 170.000,00, considerando a natureza estimativa da avaliação, as diferenças inevitáveis entre os elementos comparativos e a utilização de preços de oferta, ainda que ajustados pela taxa de regateio.

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710134200000002208966765
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710134200000002208966765
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:07

6. Conclusão

À vista da vistoria, das características do imóvel e do tratamento dos dados de mercado acima exposto, REAVALIO o imóvel objeto da matrícula nº 29.094 do Registro de Imóveis de Jataí/GO em:

R$ 170.000,00
(cento e setenta mil reais)

O valor refere-se ao imóvel como unidade econômica, compreendendo terreno e benfeitorias existentes, nas condições observadas na data da vistoria. O registro fotográfico e as fontes da pesquisa de mercado integram este auto como anexos.

Jataí/GO, 5 de outubro de 2026.

VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula GO80409

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710134200000002208966765
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710134200000002208966765
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:07

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E FONTES

Consulta realizada em 5 de outubro de 2026.

Critério de seleção. Foram mantidas ofertas que permitissem identificar com segurança o preço pedido e a área do terreno, além de apresentarem características residenciais suficientemente compatíveis com o imóvel avaliando. A pesquisa foi iniciada na Vila Paraíso I e entorno e, diante da escassez de dados completos, ampliada para outros bairros de Jataí/GO com padrão urbano e residencial compatível.

Oferta 1 – Vila Fátima

Casa residencial em lote de 256,00 m², localizada em bairro próximo à região do imóvel avaliando.

Preço pedido: R$ 270.000,00 | Área do terreno: 256,00 m² | Preço ajustado (−10%): R$ 243.000,00

Fonte: abrir anúncio

Oferta 2 – Santo Antônio

Casa residencial em lote de 396,00 m², utilizada como elemento comparativo pelas características gerais e padrão de mercado.

Preço pedido: R$ 420.000,00 | Área do terreno: 396,00 m² | Preço ajustado (−10%): R$ 378.000,00

Fonte: abrir anúncio

Oferta 3 – Dom Abel

Casa residencial em lote de 300,00 m², com destinação e padrão residencial compatíveis com a amostra adotada.

Preço pedido: R$ 300.000,00 | Área do terreno: 300,00 m² | Preço ajustado (−10%): R$ 270.000,00

Fonte: abrir anúncio

Oferta 4 – Cidade Jardim II

Casa residencial em lote de 250,00 m², selecionada pela compatibilidade dos parâmetros físicos e mercadológicos.

Preço pedido: R$ 250.000,00 | Área do terreno: 250,00 m² | Preço ajustado (−10%): R$ 225.000,00

Fonte: abrir anúncio

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710134200000002208966765
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710134200000002208966765
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:07

ANEXO II – REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada em 30 de setembro de 2026, às 11h45.



Foto 01 – Vista frontal do imóvel e acesso pela via pública.



Foto 02 – Área frontal coberta e acesso à residência.



Foto 03 – Sala e condições gerais dos acabamentos internos.



Foto 04 – Dormitório, com forro de madeira e janela metálica.



Foto 05 – Outro dormitório da residência.



Foto 06 – Banheiro e revestimentos existentes.

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710134200000002208966765
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710134200000002208966765
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:07



Foto 07 – Cozinha e condições gerais de acabamento.



Foto 08 – Área de serviço situada nos fundos.



Foto 09 – Área posterior e corredor lateral.



Foto 10 – Ambiente interno da residência.

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710134200000002208966765
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710134200000002208966765
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:07