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 vistoria foi realizada em **30 de setembro de 2026, às 10h40**, tendo sido efetuada inspeção visual das áreas acessíveis e registro fotográfico.

1. Identificação do bem

Matrícula**: 34.430** – Cartório de Registro de Imóveis de Jataí/GO.

O imóvel corresponde ao lote 34 da quadra 07 do Residencial Cyllenêo França, em Jataí/GO, com frente para a Rua 57 e lateral voltada para a Rua 58. A matrícula descreve 6,00 m de frente, 11,00 m de fundo, 25,00 m no lado direito, 20,00 m no lado esquerdo e chanfro de 7,07 m.

A geometria registral corresponde a um lote originário de 11,00 m × 25,00 m, com recuo triangular de esquina de 5,00 m × 5,00 m. Assim, para a avaliação, adota-se área de **262,50 m²** [275,00 m² − 12,50 m²].

A Av.01 da matrícula registra residência de 82,46 m², originalmente descrita com sala, cozinha, dois quartos, uma suíte e banheiro interno, em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias metálicas, forro de PVC e cobertura com telhas. Na vistoria foram observadas, ainda, coberturas e áreas de apoio aparentemente posteriores, sem medição técnica nesta diligência.

2. Constatações da vistoria

Trata-se de imóvel residencial térreo, de padrão construtivo simples, com estrutura predominantemente em alvenaria e cobertura cerâmica. Os ambientes apresentam pisos cerâmicos e forro de PVC em parte da edificação. Cozinha e banheiro possuem revestimento cerâmico; há garagem coberta, corredor lateral e área de apoio com churrasqueira.

O estado de conservação foi considerado **regular, com desgaste visível**: a vistoria revelou pintura envelhecida, pontos de umidade e descascamento em paredes, marcas de uso e

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710142300000002208967046
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710142300000002208967046
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:45

necessidade de manutenção localizada. Não foram identificadas, por simples inspeção visual, condições que autorizem conclusão sobre estabilidade estrutural, instalações ocultas ou regularidade urbanística das ampliações, matérias que demandariam exame técnico específico.

3. Critério e método de avaliação

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em linha com os princípios da ABNT NBR 14.653-2, mediante comparação com ofertas de imóveis residenciais em Jataí/GO. Foram priorizados dados do próprio Residencial Cyllenêo França e, como referências complementares, imóveis de outros bairros urbanos para os quais o anúncio informava de modo verificável o preço pedido e a área do terreno.

Como nem todos os anúncios informam de forma confiável a área construída, essa variável não foi empregada no cálculo matemático. A comparação foi normalizada pelo **índice global de preço por metro quadrado de terreno** (preço total do imóvel edificado ÷ área do lote). Esse índice não representa o valor do solo nu; serve apenas como unidade comum de comparação entre os imóveis edificados selecionados.

Os valores pesquisados são preços de oferta, e não preços de negócios efetivamente concluídos. Para aproximá-los do provável valor de fechamento, adotou-se **taxa de regateio de 10%**, equivalente ao fator de oferta **Fo = 0,90**. Trata-se de premissa desta avaliação, aplicada uniformemente a toda a amostra; não se apresenta o percentual como regra fixa da ABNT.

4. Tratamento dos dados de mercado

Oferta	Localização	Preço pedido	Área do lote	R$/m² pedido	Preço após regateio	R$/m² ajustado
1	Residencial Cyllenêo França – Rua 56	R$ 380.000,00	300,00 m²	R$ 1.266,67	R$ 342.000,00	R$ 1.140,00
2	Residencial Cyllenêo França	R$ 450.000,00	275,00 m²	R$ 1.636,36	R$ 405.000,00	R$ 1.472,73
3	Vila Fátima – Rua Dr. Lauro Taveira	R$ 270.000,00	256,00 m²	R$ 1.054,69	R$ 243.000,00	R$ 949,22
4	Setor José Bento	R$ 180.000,00	168,00 m²	R$ 1.071,43	R$ 162.000,00	R$ 964,29

Média dos índices ajustados: **R$ 1.131,56/m²**.

5. Cálculo do valor

Área do terreno avaliando	262,50 m²
Taxa de regateio aplicada às ofertas	10% (Fo = 0,90)
Índice unitário médio após ajuste	R$ 1.131,56/m²
Resultado matemático	R$ 297.033,96
Valor de mercado adotado	**R$ 300.000,00**

262,50 m² × R$ 1.131,56/m² = R$ 297.033,96

O resultado foi arredondado para **R$ 300.000,00**, considerando a natureza estimativa da avaliação, a heterogeneidade inerente às ofertas e a ausência de dados de transações efetivamente concluídas.

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 34.430 do Registro de Imóveis de Jataí/GO em:

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710142300000002208967046
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710142300000002208967046
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:45

R$ 300.000,00

(trezentos 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: 26100710142300000002208967046
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710142300000002208967046
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:45

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E FONTES

Consulta realizada em 5 de outubro de 2026.

Critério de seleção. Foram mantidas apenas ofertas com preço e área do terreno identificáveis. Anúncios sem metragem de lote ou com padrão manifestamente muito superior ao avaliando foram excluídos da amostra utilizada no cálculo.

Oferta 1 – Residencial Cyllenêo França – Rua 56

Casa residencial no próprio Residencial Cyllenêo França, com terreno de 300,00 m².

Preço pedido: R$ 380.000,00 | **Área do terreno:** 300,00 m² | **Preço ajustado (−10%):** R$ 342.000,00

Fonte: abrir anúncio

Oferta 2 – Residencial Cyllenêo França

Casa residencial no próprio Residencial Cyllenêo França, em terreno de 11,00 m × 25,00 m (275,00 m²).

Preço pedido: R$ 450.000,00 | **Área do terreno:** 275,00 m² | **Preço ajustado (−10%):** R$ 405.000,00

Fonte: abrir anúncio

Oferta 3 – Vila Fátima – Rua Dr. Lauro Taveira

Casa residencial em terreno de 8,00 m × 32,00 m (256,00 m²); anúncio menciona construção antiga e necessidade de reformas.

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

Fonte: abrir anúncio

Oferta 4 – Setor José Bento

Casa residencial em terreno de 168,00 m², conforme descrição textual do anúncio.

Preço pedido: R$ 180.000,00 | **Área do terreno:** 168,00 m² | **Preço ajustado (−10%):** R$ 162.000,00

Fonte: abrir anúncio

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710142300000002208967046
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710142300000002208967046
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:45

ANEXO II – REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada em 30 de setembro de 2026, às 10h40.



Foto 01 – Vista frontal do imóvel, situado em lote de esquina.



Foto 02 – Garagem e cobertura existente na área frontal.



Foto 03 – Corredor lateral e parede externa da residência.



Foto 04 – Ambiente interno da residência.

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710142300000002208967046
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710142300000002208967046
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:45



Foto 05 – Cômodo interno, com sinais de uso e desgaste.



Foto 06 – Banheiro revestido com material cerâmico.



Foto 07 – Cozinha, com piso e paredes revestidos.



Foto 08 – Cômodo interno utilizado para guarda de objetos.

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710142300000002208967046
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710142300000002208967046
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:45



Foto 09 – Dormitório e condições gerais de acabamento.



Foto 10 – Área coberta de apoio, com churrasqueira.



Foto 11 – Área coberta de serviço/apoio.

Este documento foi gerado pelo usuário 570.***.***-68 em 13/11/2026 14:15:59
Número do documento: 26100710142300000002208967046
https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26100710142300000002208967046
Assinado eletronicamente por: VINICIO TIRABOSCHI CARVALHO - 07/10/2026 10:14:45