JUSTIÇA FEDERAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Seção Judiciária	Vara	Número do Processo	Classe
PARAIBA	10ª	0011838-04.1900.4.05.8201	

AUTOR(Exeqüente, Expropriante, etc...)
MINISTERIO DA FAZENDA

RÉU(Executado, Expropriado, etc...)
PLANENG PLANEJAMENTO & ENGENHARIA LTDA

Localização do(s) Bem(ns)
LOTEAMENTO JURACY PALHANO III, LAGOA SECA-PB

Depositário	Data da Penhora

FRANCISCO VERAS LOBO FILHO Oficial de Justiça -Avaliador Federal, em cumprimento ao respeitável **MANDADO DE CONSTATAÇÃO, REAVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO**, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao local do bem indicado, onde procedi à reavaliação do(s) bem(ns) a seguir descrito(s):

(06) SEIS LOTES DE TERRA NUA, BENEFICIADOS POR SERVIÇOS DE TERRAPLANAGEM, LOCALIZADOS NA QUADRA "J", DO LOTEAMENTO JURACY PALHANO III, NO MUNICÍPIO DE LAGOA SECA/PB, REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA COMARCA SOB AS MATRÍCULAS Nº 2-24.321 E Nº 2-25.177.

A presente avaliação foi elaborada com fundamento na documentação constante dos autos, especialmente na planta do loteamento, complementada por vistoria realizada no local dos imóveis.

Durante a inspeção verificou-se que, embora o loteamento se encontre regularmente constituído sob o aspecto registral, não foram identificados marcos físicos, piquetes, cercas, meio-fio ou outros elementos que permitam a individualização precisa dos lotes e de seus respectivos limites. As vias internas encontram-se apenas parcialmente definidas, inexistindo referências físicas suficientes para a exata identificação de cada unidade imobiliária.

Em razão dessa condição, a localização individualizada dos lotes somente poderá ser determinada mediante levantamento planialtimétrico ou topográfico, executado por profissional legalmente habilitado, com utilização de equipamentos específicos de georreferenciamento e locação. Tal circunstância, entretanto, não compromete a presente avaliação mercadológica, uma vez que os imóveis se encontram inseridos em área

homogênea, apresentando características físicas, urbanísticas e mercadológicas semelhantes, de modo que eventual imprecisão na identificação pontual de cada lote não produz influência significativa sobre os respectivos valores de mercado.

Constatou-se, ainda, que, apesar da existência de vias de acesso e de algumas edificações esparsas no loteamento, a região permanece em estágio inicial de ocupação, conservando características predominantemente rurais. Os lotes encontram-se cobertos por vegetação nativa, sem edificações e desprovidos de infraestrutura urbana completa, tais como pavimentação, drenagem, meio-fio e demais melhoramentos públicos normalmente observados em loteamentos plenamente consolidados.

Para determinação dos valores foram consideradas, dentre outras variáveis, a localização dos imóveis, suas dimensões, formato, topografia, estado de conservação, grau de urbanização da região, infraestrutura disponível, potencial de aproveitamento econômico e os valores correntes de mercado para imóveis de características semelhantes na mesma região, observando-se os critérios técnicos consagrados para avaliação de bens imóveis, em consonância com os princípios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653.

Em razão do exposto, os imóveis são avaliados da seguinte forma:

LOTE 01: medindo 10,00 metros de frente, 40,00 metros de fundos, 52,00 metros no lado direito e 33,00 metros no lado esquerdo, perfazendo área de **1.062,50 m²**, **AVALIADO EM R$ 109.000,00 (cento e nove mil reais).**

LOTE 02: medindo 14,00 metros de frente, 12,00 metros de fundos, 28,00 metros no lado direito e 36,00 metros no lado esquerdo, perfazendo área de **416,00 m²**, **AVALIADO EM R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).**

LOTE 03: medindo 14,00 metros de frente, 12,00 metros de fundos, 36,00 metros no lado direito e 46,00 metros no lado esquerdo, perfazendo área de **533,00 m²**, **AVALIADO EM R$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais).**

LOTE 04: medindo 14,00 metros de frente, 12,00 metros de fundos, 46,00 metros no lado direito e 55,00 metros no lado esquerdo, perfazendo área de **656,50 m²**, **AVALIADO EM R$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais).**

LOTE 05: medindo 12,00 metros de frente e fundos, por 36,00 metros em ambos os lados, perfazendo área de **432,00 m²**, **AVALIADO EM R$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais).**

LOTE 06: medindo 12,00 metros de frente, 16,00 metros de fundos, 69,00 metros no lado direito e 60,00 metros no lado esquerdo, perfazendo área de **903,00 m²**, **AVALIADO EM R$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais).**

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R$ 424.000,00 (QUATROCENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS).

Ressalta-se que os valores ora atribuídos correspondem ao valor de mercado dos imóveis na data da vistoria, considerados o estado de fato verificado no local, a documentação disponibilizada e as limitações técnicas acima descritas.

Campina Grande, 06 de julho de 2026

Francisco Veras Lobo Filho

Oficial de Justiça Avaliador Federal