PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
6ª VARA FEDERAL

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Processo: 0801528-84.2017.4.05.8400 – Execução Fiscal
Exequente: Fazenda Nacional
Executada: Tratorlink Comércio e Serviços Ltda.
Data da penhora: 17/07/2017
Depositários: Geraldo Margella de Barros (CPF 342.029.354-20) e Hércules Acil Bruno (CPF 077.465.392-20)

No dia 7 de agosto de 2025, eu, Edmílson Dantas de Morais, oficial de Justiça, lotado na Central Temática de Mandados – Cível, da Seção Judiciária do Rio Grande do Norte, em cumprimento ao mandado judicial de reavaliação, dirigi-me à Tratorlink Comércio e Serviços Ltda., na rua do Ouro, 215, Parque de Exposições, Parnamirim-RN, para fins de vistoria do imóvel penhorado em 17 de julho de 2017.

I – Especificação e Descrição do Bem:

Tipo do Bem: Terreno edificado.

Localização: Rua do Ouro, nº 215, Parque de Exposições, Parnamirim/RN.

Designação e matrícula: Lote nº 08, Quadra 02, do loteamento "Parque Carajás", com fundamento na matrícula nº 38.586 do Cartório de Imóveis de Parnamirim/RN (Primeiro Ofício de Notas).

Dimensões do terreno: área total de 489,72 m² (quatrocentos e oitenta e nove vírgula setenta e dois metros quadrados).

Coordenadas Georreferenciadas: -5.8994859 (Latitude), -35.2607084 (Longitude).

II – Descrição das Benfeitorias:

No terreno, encontra-se erguida uma edificação de características comerciais, assim discriminada:

- Edificação principal (2 Pavimentos): área construída total de aprox. 225,00 m², compreendendo salões e dependências.
- Galpão anexo: área construída de aprox. 80,00 m², com estrutura metálica.

III – Metodologia de Avaliação:

A valoração foi realizada mediante a aplicação dos seguintes métodos e critérios:

1. Valor do terreno (método comparativo direto de mercado): foi realizada pesquisa de mercado em agosto de 2025, consultando os portais especializados Viva

Real, Imóvel Web e Attria, focando em terrenos de perfil comercial no bairro Parque de Exposições, em Parnamirim/RN. Foram coletados e analisados 8 (oito) exemplares, conforme planilha de memória de cálculo anexa. O valor médio apurado para o metro quadrado de terreno na região é de R$ 532,92 (quinhentos e trinta e dois reais e noventa e dois centavos).

2. Valor das benfeitorias (método do custo de reprodução): para a valoração das edificações, adotou-se os valores do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²) para o estado do Rio Grande do Norte, referente ao mês de junho de 2025, conforme tabela oficial anexa:

Para a edificação principal de dois pavimentos, de padrão comercial, aplicou-se o índice CSL-8 (Comercial Salas e Lojas - Padrão Normal), no valor de R$ 1.966,57/m².

Para o galpão anexo, aplicou-se o índice GI (Galpão Industrial), no valor de R$ 1.145,27/m².

IV – Memória de Cálculo

Valor do terreno:

Área do terreno: 489,72 m²

Valor do m² (médio de mercado): R$ 535,92

Valor do Terreno = 489,72 m² x R$ 535,92/m² = **R$ 262.449,31**

Valor da edificação principal:

Área Construída: 225,00 m²

CUB/m² aplicado (CSL-8): R$ 1.966,57

Valor da Edificação = 225 m² x R$ 1.966,57/m² = **R$ 442.478,25**

Valor do galpão anexo:

Área Construída: 80,00 m²

CUB/m² aplicado (GI): R$ 1.145,27

Valor do galpão = 80 m² x R$ 1.145,27/m² = **R$ 91.621,60**

Valor Total do Imóvel:

Valor Total = Terreno + Edificação + Galpão

Valor Total = R$ 262.449,31 + R$ 442.478,25 + R$ 91.621,60 = **R$ 796.549,16**

V – Conclusão e Valor Atribuído

Diante do exposto, considerando a pesquisa de mercado realizada e a aplicação dos índices oficiais do CUB/RN, é atribuído ao bem descrito, para os fins reavaliação neste processo, o valor de **R$ 795.549,16 (Setecentos e noventa e cinco mil quinhentos e quarenta e nove reais e dezesseis centavos).**

Oficial de Justiça Avaliador

FOTOS DAS BENFEITORIAS DO LOTE 8, RUA DO OURO, PARQUE DE EXPOSIÇÕES



Vista frontal do lote 8, à altura do número 191, da rua do Ouro.



Prédio de dois pavimentos encravado no lote 8



Vista interna do primeiro pavimento do prédio construído no lote 8



Vista interna do primeiro pavimento (depósito de peças para tratores) construído no lote 8



Vista lateral do pavimento térreo do prédio construído no lote 8



Vista do segundo pavimento do prédio construído no lote 8. Vão livre e morada de um empregado da empresa executada



Galpão construído nos fundos do lote 8