



**CAEX REEF**

**Processo:** 0101007-94.2018.5.01.0343

**Carta Precatória:** 0100448-46.2022.5.01.0522

**Exequente:** ANDERSON CARLOS DE SOUZA E OUTROS

**Executado:** AUTO COMERCIAL TUPI LTDA

### **AUTO DE AVALIAÇÃO**



**Endereço:** Avenida Juscelino Kubitscheck, 1.100 – Elite – Resende – RJ.

**Descrição do imóvel:** Matrícula nº 5.697; área total do terreno 18.926,41 m<sup>2</sup> (vide Averbação-12); área total construída de 3.939 m<sup>2</sup>, conforme esclarecimentos abaixo, constituída da seguinte forma: galpão aberto de revisão e abastecimento (261 m<sup>2</sup>), galpão de oficinas e manutenção (2.307 m<sup>2</sup>), galpão compartilhado com administração (294 m<sup>2</sup>), galpão para refeitório (167 m<sup>2</sup>), portaria (10 m<sup>2</sup>), ambulatório (78 m<sup>2</sup>), escritórios da administração (567 m<sup>2</sup>), escritório de atendimento (214 m<sup>2</sup>) e prédio de energia (41 m<sup>2</sup>); mau estado de conservação; demais dados, vide certidão de ônus reais.

**Ocupação:** O prédio está abandonado há cerca de 15 anos.



**Observações:** Há divergência sobre o total da área construída avaliável entre o IPTU (3.175 m<sup>2</sup>), a certidão de ônus reais (5.171 m<sup>2</sup>) e laudo outrora apresentado pela própria executada (3.939 m<sup>2</sup>) nos autos do mandado de segurança 0101384-61.2017.5.01.0000, conforme documento anexo.

A certidão de ônus reais indica a metragem de 5.171 m<sup>2</sup>, porém a soma das construções nela mencionados totaliza apenas 4.151 m<sup>2</sup>.

Dada a discrepância de dados, apenas para esta finalidade, adoto como premissa as metragens apontadas pela executada (3.939 m<sup>2</sup>).

## Ficha cadastral

Ano	2022				Consultar
<b>Dados do Imóvel</b>					
Logradouro	Número	Complemento	Nome do contribuinte		
Avenida - JUSCELINO KUBITSCHECK	1100	Escritorio	AUTO COMERCIAL TUPY		
Quadra	Bairro	Lote			
H	SANTA ISABEL	0078			
<b>Características do Imóvel</b>					
Valor do m <sup>2</sup> da Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor do Imposto	Uso Imóvel	Esquadrias	Característica do Imóvel	
165,4000	32.324,7300	Não Residencial	Alumínio comum	Escritorio - Conjunto	
Estrutura	Área Terreno	Área Cons. Regular	Fração Ideal	Valor Venal do Terreno	
Concreto Armado	18.926,4102	3.174,9900	1,0000	2.516.864,2800	
Valor Venal da Edificação	Fator Frentes	Fator Trecho	Fator Tipologia	Fator Topografia	
2.100.954,3800	1,5000	1,0000	1,0000	0,8000	
Fator Localização	Fator Gleba	Fator Posição	Aliquota	Fator Pedologia	
1,0000	0,6700	1,0000	0,0070	1,0000	
Fator Solo	Fator Conservação	Zona Fiscal	Frentes		
1,0000	1,0000	26	4		

**Valor de avaliação, na forma do laudo abaixo:** R\$ 10.860.000,00 (dez milhões, oitocentos e sessenta mil reais).

Resende, 13 de outubro de 2022.

**João Paulo Setta Moritz**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Método:** evolutivo - avaliação em separado do terreno e das construções/benfeitorias.



**Critério adotado:** comparativo de mercado

### **Deduções:**

**a) Regateio:** dedução de percentual de 10% sobre o valor praticado no mercado, tendo em vista que normalmente essa é a margem aplicada em negociações imobiliárias;

**b) Comissão:** dedução de percentual de 5% sobre o valor apurado após a negociação, tendo em vista que os anúncios já contemplam a comissão do corretor; em hastas públicas, ao revés, a comissão é apurada à parte, após a arrematação;

**Observação:** Existe terreno à venda, vizinho ao do objeto de construção, no qual há o pedido de R\$ 1.800.000,00 por 3.000 m<sup>2</sup> pela imobiliária Fase 4 Imóveis Ltda.

Conforme imagem obtida pelo sítio Google em abril de 2021, tal terreno já estava à venda. A placa ainda permanece no local.

O telefone de contato 24 99902-8207 está vinculado ao nome de Alexandre Teixeira de Paiva Júnior, filho de um dos sócios da executada Auto Comercial Tupi Ltda (Alexandre Teixeira de Paiva).



### A) Imóvel A

Valor anunciado: R\$ 1.800.000,00

Metragem: 3.000 m<sup>2</sup>

**Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 600,00**

Anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-elite-resende-rj-3000m2-id-2545729930/>

Inobstante, verifica-se que terrenos nas proximidades também possuem valores similares:



### **IMÓVEL B**

Valor anunciado: R\$ 290.000,00

Metragem: 500 m<sup>2</sup>

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 580,00

Anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-elite-resende-rj-500m2-id-2575593582/>

### **IMÓVEL C**

Valor anunciado: R\$ 210.000,00

Metragem: 350 m<sup>2</sup>

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 600,00

Anúncio: <https://www.dinizimoveisresende.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-elite-resende/DZTR00002>

### **Apuração do valor do terreno:**

	Cálculo do terreno
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 600,00
- 10% de regateio	R\$ 60,00
<b>Subtotal</b>	<b>R\$ 540,00</b>
- 5% comissão de corretagem	R\$ 27,00
<b>Valor arbitrado do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 513,00</b>
Área total	18.926 m <sup>2</sup>
<b>Valor total do terreno</b>	<b>R\$ 9.709.038,00</b>

### **APURAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES**

#### **Definições:**

a) **Cub/ m<sup>2</sup>** – RJ – Setembro/2022 – Galpão Industrial = R\$ 1.188,19

**Cub/ m<sup>2</sup>** – RJ – Setembro/2022 – Comercial Andar Livre = R\$ 2.455,32



Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB): índice que considera vários fatores envolvidos na construção de um imóvel, tais como materiais, mão de obra, encargos legais, despesas administrativas e equipamentos.

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.098,24	2,70%	R-1	2.527,94	2,93%	R-1	3.159,17	2,55%
PP-4	1.964,95	2,08%	PP-4	2.408,08	2,70%	R-8	2.538,73	2,34%
R-8	1.866,99	1,92%	R-8	2.109,90	2,59%	R-16	2.684,79	2,28%
PIS	1.453,86	2,20%	R-16	2.044,57	2,55%			

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.455,32	2,49%	CAL-8	2.614,31	2,42%
CSL-8	2.106,49	2,50%	CSL-8	2.279,83	2,49%
CSL-16	2.809,11	2,48%	CSL-16	3.038,15	2,46%

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	2.207,61	2,67%
GI	1.188,19	2,01%

**Relatório 1 - Preços medianos**  
Setembro/2022  
M.Obra com Encargos Sociais  
Cimento 50kg

**CUB/m<sup>2</sup>**

**SindusconRio**

## b) Vida útil

b.1) galpão = 50 anos

b.2) escritório = 60 anos

Fonte: Freitas, Marcelo: Oficial de Justiça – Elementos para Capacitação Profissional – 3ª Edição – Editora Triunfal/ SP– página 336.

## c) Idade mínima do imóvel = 41 anos

A certidão de ônus reais aponta que o imóvel foi construído antes de 1.981.

## d) Coeficiente de vantagem de coisa já construída = não se aplica.

A vantagem da coisa feita é o acréscimo de valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de já estar construído e pronto para ser utilizado em relação a outro semelhante, mas ainda por construir. Dada a necessidade de obras relevantes para a utilização do imóvel, o que demandará meses, o coeficiente não é aplicável.



e) **Estado de conservação:** mau estado / necessita de reparos importantes (vide letra G na tabela Ross-Heidecke).

O percentual será aplicado sobre o valor apurado para um imóvel novo, a ser construído.

**Tabela de Ross-Heidecke  
para depreciação de imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos	H	Entre reparos importantes e s/

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,4
72	62,2	62,2	62,9	65	68,8	74,6	81,9	90,9
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	80,6	85,5	92,4
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,5	89,2	94,4
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4

f) **Percentual de componentes que não integram o CUB:** 30% do valor das construções (fundação, tributos, etc).

### Galpão

50 anos de vida útil ----- 100%

41 anos de idade ----- X

X= 82%

82% da vida útil transcorrida para galpão em estado que exige reparos importantes (coluna G) = **88% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heidecke.



Área: galpão aberto de revisão e abastecimento (261 m<sup>2</sup>) + galpão de oficinas e manutenção (2.307 m<sup>2</sup>) + galpão compartilhado com administração (294 m<sup>2</sup>) + galpão para refeitório (167 m<sup>2</sup>) = 3.029 m<sup>2</sup>

Área construída	3.029 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> / Cub	R\$ 1.188,19
<b>Subtotal</b>	R\$ 3.599.027,51
+ 30% - percentual não contemplado no CUB	R\$ 1.079.708,25
<b>Subtotal</b>	R\$ 4.678.735,76
- 88% - depreciação	R\$ 4.117.287,47
<b>Valor dos galpões</b>	<b>R\$ 561.448,29</b>

### Escritório

60 anos de vida útil ----- 100%

41 anos de idade ----- X

X= 68,33 %

68,33% da vida útil transcorrida para galpão em estado que exige reparos importantes (coluna G) = **79,8% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.

Área: portaria (10 m<sup>2</sup>) + ambulatório (78 m<sup>2</sup>) + escritórios da administração (567 m<sup>2</sup>) + escritório de atendimento (214 m<sup>2</sup>) + prédio de energia (41 m<sup>2</sup>) = 910 m<sup>2</sup>

Área construída	910 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> / Cub	R\$ 2.455,32
<b>Subtotal</b>	R\$ 2.234.341,20
+ 30% - percentual não contemplado no CUB	R\$ 670.302,36
<b>Subtotal</b>	<b>R\$ 2.904.643,56</b>



- 79,8% - depreciação	R\$ 2.317.905,56
<b>Valor dos escritórios e afins</b>	<b>R\$ 586.737,99</b>

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Valor do terreno	R\$ 9.709.038,00
Valor dos galpões	R\$ 561.448,29
Valor dos escritórios e afins	R\$ 586.737,99
<b>Valor de avaliação (aplicação de arredondamento)</b>	<b>R\$ 10.860.000,00</b>

**Valor de avaliação:** R\$ 10.860.000,00 (dez milhões, oitocentos e sessenta mil reais).

Resende, 14 de outubro de 2022.

**João Paulo Setta Moritz**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**

