



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

MANDADO Nº 510013799370	PROCESSO Nº 0000116-50.2004.4.02.5116/RJ	NOME DO OFICIAL DE JUSTIÇA WILSON SILVA DE SÁ LEITÃO
ENDEREÇO Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, nº 1081 e 1234, Granja dos Cavaleiros		CIDADE MACAÉ
		UF RJ

Em cumprimento ao mandado em referência, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da **7ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÃO FISCAL DO RIO DE JANEIRO**, após as formalidades legais e de estilo, procedi à REAVALIAÇÃO dos imóveis registrados sob as matrículas nº 15.093 (livro nº 2-AG-1 fls 158) e nº 17.584 (livro 2al2 fls. 116) do cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé localizados na Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, nº 1081 e 1234, respectivamente, no bairro da Granja dos Cavaleiros, Macaé-RJ.

I - MEDIDAS DOS TERRENOS: 4.620m² (imóvel de nº 1081) e 3.480m² (imóvel de nº 1234).

II- MEDIDAS DAS EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA E GALPÕES - PADRÃO COMUM: 1.729m² (imóvel de nº 1081) e 2.439m² (imóvel de nº 1234).

III- VALORES DOS TERRENOS

- a) Medidas dos terrenos = 4.620m² e 3.480m²
- b) Método de avaliação dos terrenos: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

QUADRO AMOSTRAL DO VALOR DO IMÓVEL

Fonte	Bairro	Metragem (m ²)	Valor	Valor do m ²
zap imóveis	Granja dos Cavaleiros	210	R\$ 200.000,00	R\$ 952,38
zap imóveis	Granja dos Cavaleiros	200	R\$ 150.000,00	R\$ 750,00
zap imóveis	Granja dos Cavaleiros	364	R\$ 300.000,00	R\$ 824,18
zap imóveis	Granja dos Cavaleiros	200	R\$ 170.000,00	R\$ 850,00
zap imóveis	Granja dos Cavaleiros	207	R\$ 85.000,00	R\$ 410,63
viva real	Granja dos Cavaleiros	1100	R\$ 750.000,00	R\$ 681,82
viva real	Granja dos Cavaleiros	330	R\$ 370.000,00	R\$ 1.121,21
viva real	Granja dos Cavaleiros	4650	R\$ 1.200.000,00	R\$ 258,06
viva real	Granja dos Cavaleiros	5000	R\$ 1.500.000,00	R\$ 300,00
viva real	Granja dos Cavaleiros	5000	R\$ 3.450.000,00	R\$ 690,00
viva real	Granja dos Cavaleiros	4500	R\$ 1.300.000,00	R\$ 288,89

Pesquisa de mercado de terrenos realizada em 23/07/2024 no mesmo bairro do avaliado e em bairro adjacente.

- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA: MA=soma do valor do m² das amostras/nº de amostras

$$MA = 7.127,17 / 11 = 647,92$$

- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL (Considerado-se um intervalo de desvio de 20%)

$$MF = MA + 20\% \text{ e } MA - 20\%$$

$$MA + 20\% = 647,92 + 20\% = 777,50$$

$$MA - 20\% = 647,92 - 20\% = 518,34$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$MF = (750,00 + 681,82 + 690,00) / 3 = 707,27$$

- VALOR DO TERRENO N° 1081: Área do Imóvel x Média Final

$$4.620\text{m}^2 \times 707,27 = \text{R\$ } 3.267.578,40$$

- VALOR DO TERRENO N° 1234: Área do Imóvel x Média Final

$$3.480\text{m}^2 \times 707,27 = \text{R\$ } 2.461.299,60$$

IV- VALORES DAS EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA E GALPÕES - PADRÃO COMUM:

EDIFICAÇÃO = CUSTO X FATOR DE CORREÇÃO

Obs: O custo da obra por m² foi feito por meio do CUB – Custo Unitário Básico, cuja metodologia é regida pela ABNT.

$$\text{Custo} = (\text{área edificada} \times \text{CUB}) \times 1,10$$

VALOR DA EDIFICAÇÃO N° 1081:

Custo = $1.729\text{m}^2 \times 2.565,87$ (CUB/RJ – projeto comercial com padrão de acabamento normal – comercial andares livres em junho/2024 – último liberado) $\times 1,10 = \text{R\$ } 4.880.028,15$

Fator de Correção: Considerando não se tratar de um imóvel novo, foi aplicada uma depreciação de 10% sobre o custo da edificação.

$$\text{R\$ } 4.880.028,15 \times 90\% = \text{R\$ } 4.392.025,34$$

VALOR DA EDIFICAÇÃO N° 1234:

Custo = $2.439\text{m}^2 \times 2.565,87$ (CUB/RJ – projeto comercial com padrão de acabamento normal – comercial andares livres em out/2021 – último liberado) $\times 1,10 = \text{R\$ } 6.883.972,62$

Fator de Correção: Considerando não se tratar de imóvel novo, foi aplicada uma depreciação de 10% sobre o custo da edificação.

$$\text{R\$ } 6.883.972,62 \times 90\% = \text{R\$ } 6.195.575,36$$

V- CONCLUSÃO:

Valor total (Terreno + edificações) do imóvel de n° 1081: $\text{R\$ } 3.267.587,40 + 4.392.025,34 = \text{R\$ } 7.659.612,74$

Arredondamento até o máximo de +- 1 a 2%: R\$ 7.660.000,00

Valor total (Terreno + edificações) do imóvel de nº 1234: R\$ 2.461.299,60 +
R\$ 6.195.575,36 = R\$ 8.656.874,96

Arredondamento até o máximo de +- 1 a 2%: R\$ 8.660.000,00

Imóvel nº 1081 AVALIADO em R\$ 7.660.000,00 (sete milhões e seiscentos e sessenta mil reais) e imóvel nº 1234 AVALIADO em R\$ 8.660.000,00 (oito milhões e seiscentos e sessenta mil de reais).

Macaé, 1º de AGOSTO de 2024.



Wilson Silva de Sá Leitão

Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula 18.446