



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: PATAMAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

AUTO DE AVALIAÇÃO



Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek, 65 – Elite – Resende – RJ.

Descrição do imóvel: matrículas nº 38.223, 904, 905, 906 e 907; área total do terreno de 21.306 m² (vide IPTU); área construída de 2.945 m², conforme estimativa a ser exposta no laudo (não averbadas); demais dados, vide certidões de ônus reais.

Ocupação: a pessoa jurídica Mult Real Reciclagem, Indústria e Comércio de Materiais Metálicos Ltda desenvolve suas atividades no local.

Vistoria: realizada em 07/10/2022.



Obs: Conforme processo 26.734/2013 da Secretaria Municipal de Fazenda – Resende, os lotes B-3, L, J, M e K foram lembrados e se tornaram um só, qual seja, o novo lote K com área total de 21.306,31 m².

O mapa de loteamento da cidade de Resende e as certidões de ônus reais não foram atualizados com essa informação, apesar de a alteração ter ocorrido em 2013; por sua vez, o IPTU é cobrado apenas de um imóvel (lote K), conforme ficha cadastral.

Ficha cadastral

Ano 2022 Consultar				
Dados do Imóvel				
Logradouro Avenida - JUSCELINO KUBITSCHECK		Número 65	Nome do contribuinte PATAMAR ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA	
Quadra *	Bairro ELITE	Lote K		
Características do Imóvel				
Valor do m² da Terreno (m²) 144,7400	Fator Gleba 0,6540	Uso Imóvel Não Residencial	Esquadrias Madeira comum	Característica do Imóvel Escritorio - Conjunto
Estrutura Concreto Armado	Área Terreno 21.306,3105	Área Cons. Regular 99,9800	Fração Ideal 1,0000	Fator Tipologia 1,0000
Valor Venal do Terreno 2.016.854,4500	Valor Venal da Edificação 34.319,1300	Fator Frentes 1,2500	Fator Trecho 1,0000	Fator Topografia 0,8000
Fator Localização 1,0000	Fator Posição 1,0000	Alíquota 0,0200	Fator Pedologia 1,0000	Fator Solo 1,0000
Fator Conservação 1,0000	Valor do Imposto 41.023,4700	Zona Fiscal 26	Frentes 3	

Valor de avaliação, na forma do laudo abaixo: R\$ 14.000.000,00
(quatorze milhões de reais).

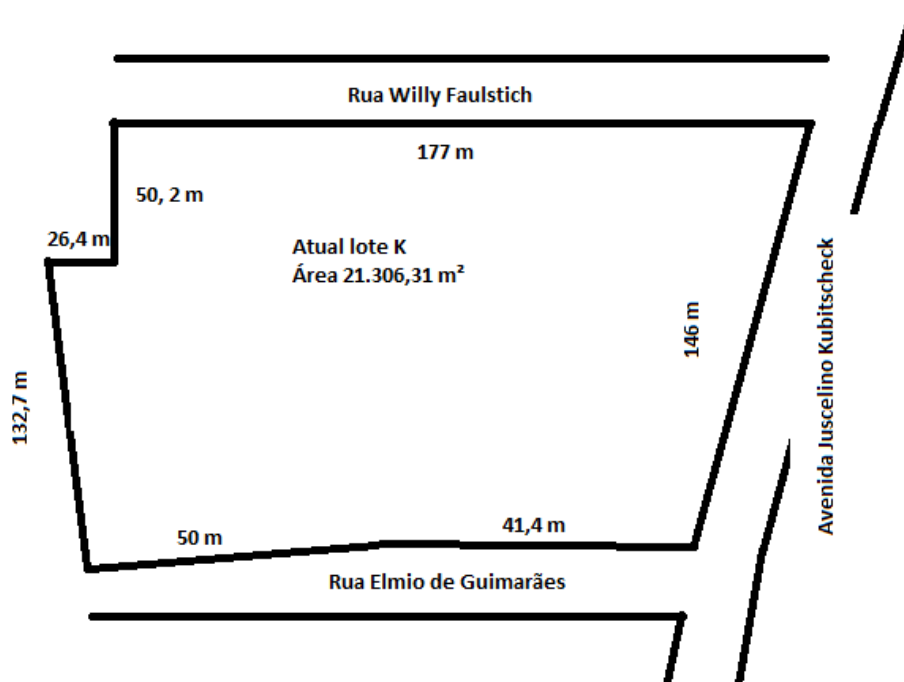
Resende, 14 de outubro de 2022.

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 m² 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 m²

Valor do m²: 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 m²

Valor do m²: 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 m²

Valor do m²: 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 ²	R\$ 600,00
- 10% de regateio	R\$ 60,00
Subtotal	R\$ 540,00
- 5% comissão de corretagem	R\$ 27,00
Valor arbitrado do m²	R\$ 513,00
Área total	21.306 m ²
Valor total do terreno	R\$ 10.929.978,00



Obs: A Mult Real ocupa todo o terreno objeto da presente avaliação; todavia, há uma fração pertencente a terceiros.

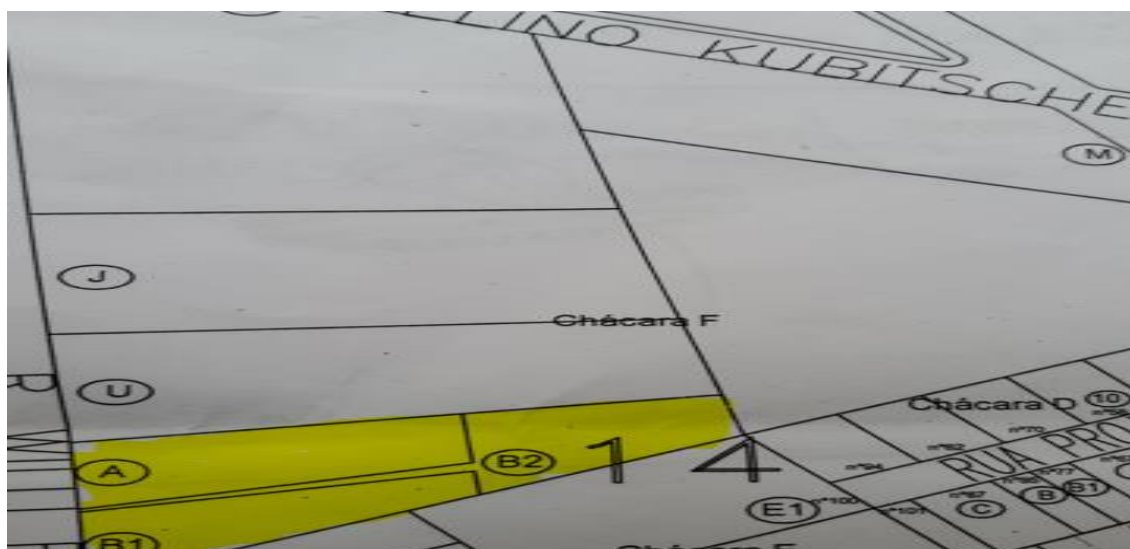


Figura 1: Mapa desatualizado, mas no qual é possível aferir terreno de terceiros



APURAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

O imóvel possui construções não averbadas em cartório nem atualizadas perante a Prefeitura de Resende.

Segundo informações, há pendente de regularização duas construções: uma de 79 m²; outra de 1.390 m².

Com base no programa Google Earth, estimo as seguintes medidas para as construções:

a) Escritório para guarda de materiais: localizado ao fundo do terreno

Metragem estimada: 79 m² - informação na Prefeitura e em diligência

Conservação: mau estado

Idade estimada: 45 anos (vide processo 18.351/2008 da Secretaria Municipal de Fazenda);

b) Escritório principal: localizado na entrada do terreno

Metragem estimada: 60 m² - informação em diligência

Conservação: bom estado

Idade estimada: 7 anos - informação em diligência

c) Guarita: localizada na entrada do terreno

Metragem estimada: 6 m² - informação em diligência

Conservação: bom estado

Idade estimada: 7 anos - informação em diligência

d) Galpões:

Galpão 1: localizado à esquerda da entrada principal

Metragem estimada: 1.390 m² - informação na Prefeitura e em diligência

Conservação: bom estado

Idade estimada: 7 anos - informação em diligência;



Galpão 2: localizado à esquerda da entrada principal

Metragem estimada: 1.390 m² - informação na Prefeitura e em diligência

Conservação: bom estado/ novo

Idade estimada: 2 anos - informação em diligência

e) Banheiros: situados nos fundos do terreno

Metragem estimada: 20 m²

Conservação: bom estado

Idade estimada: 7 anos – informação em diligência

Definições:

a) Cub/ m² – RJ – Setembro/2022 – Galpão Industrial = R\$ 1.188,19

Cub/ m² – 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 ²					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL		
R-1	2.098,24	2,70%	R-1	2.527,94	2,93%
PP-4	1.964,95	2,08%	PP-4	2.408,08	2,70%
R-8	1.866,99	1,92%	R-8	2.109,90	2,59%
PIS	1.453,86	2,29%	R-16	2.044,57	2,55%
PADRÃO ALTO			R-1	3.159,17	2,55%
R-8	2.538,73	2,34%			
R-16	2.684,79	2,28%			
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%			

CUB/m²			Relatório 1 - Preços medianos	
			Setembro/2022	
			M.Obra com Encargos Sociais	
			Cimento 50kg	



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 = variável, conforme acima exposto.

d) Coeficiente de vantagem de coisa já construída = 5%

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.

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

f) Irregularidade na documentação: dedução de 35%. A depreciação se justifica, pois não houve o remembramento dos lotes nem a averbação das construções perante o cartório, assim não são reconhecidas pela autoridade municipal (só há aprovação de projeto).

g) Estado de conservação: variável. 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/

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00%	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00%	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58,00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00%	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00%	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00%	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00%	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00%	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00%	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00%	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00%	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00%	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00%	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00%	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00%	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00%	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00%	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00%	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00%	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00%	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00%	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00%	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H



Galpão 1

50 anos de vida útil ----- 100%

7 anos de idade ----- X

X= 14%

14% da vida útil transcorrida para galpão em estado entre novo e regular (coluna B) = **8% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.

Área construída	1.390 m²
Valor do m² / Cub	R\$ 1.188,19
Subtotal	R\$ 1.651.584,10
+ 30% - percentual não contemplado no CUB	R\$ 495.475,23
Subtotal	R\$ 2.147.059,33
+ 5% - coeficiente de coisa construída	R\$ 107.352,96
Subtotal	R\$ 2.254.412,29
- 35% irregularidade na documentação	R\$ 789.044,30
Subtotal	R\$ 1.465.367,99
- 8% - depreciação	R\$ 117.229,43
Valor do galpão 1	R\$ 1.348.138,55

Galpão 2

50 anos de vida útil ----- 100%

2 anos de idade ----- X

X= 4%

4% da vida útil transcorrida para galpão em estado novo (coluna A) = **2,08% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.



Área construída	1.390 m ²
Valor do m ² / Cub	R\$ 1.188,19
Subtotal	R\$ 1.651.584,10
+ 30% - percentual não contemplado no CUB	R\$ 495.475,23
Subtotal	R\$ 2.147.059,33
+ 5% - coeficiente de coisa construída	R\$ 107.352,96
Subtotal	R\$ 2.254.412,29
- 35% irregularidade na documentação	R\$ 789.044,30
Subtotal	R\$1.465.367,99
- 2,08% - depreciação	R\$ 30.479,65
Valor do galpão 2	R\$ 1.434.888,33

Escritório – Vida útil de 7 anos

60 anos de vida útil ----- 100%

7 anos de idade ----- X

X= 11,66%

11,66% da vida útil transcorrida para galpão em estado entre novo e regular (coluna B) = **6,75% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.

Área: escritório principal (60 m²) + banheiros (20 m²) + guarita (6 m²) = 86 m²

Área construída	86 m ²
Valor do m ² / Cub	R\$ 2.455,32
Subtotal	R\$ 211.157,52
+ 30% - percentual não contemplado no CUB	R\$ 63.347,25
Subtotal	R\$ 274.504,77
+ 5% - coeficiente de coisa construída	R\$ 13.725,23
Subtotal	R\$ 288.230,01



- 35% irregularidade na documentação	R\$ 100.880,50
Subtotal	R\$ 187.349,50
- 6,75% - depreciação	R\$ 12.646,09
Valor dos escritórios e afins	R\$ 174.703,41

Escritório – Vida útil de 45 anos

60 anos de vida útil ----- 100%

45 anos de idade ----- X

X= 75%

75% da vida útil transcorrida para galpão em estado que exige entre reparos simples e importantes (coluna F) = **76,2% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.

Área: escritório para depósito = 79 m²

Área construída	79 m ²
Valor do m ² / Cub	R\$ 2.455,32
Subtotal	R\$ 193.970,28
+ 30% - percentual não contemplado no CUB	R\$ 58.191,08
Subtotal	R\$ 252.161,36
+ 5% - coeficiente de coisa construída	R\$ 12.608,06
Subtotal	R\$ 264.769,43
- 35% irregularidade na documentação	R\$ 92.669,30
Subtotal	R\$ 172.100,13
- 76,2%- depreciação	R\$ 131.140,29
Valor dos escritórios e afins	R\$ 40.959,83



CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do terreno	R\$ 10.929.978,00
Valor do galpão 1	R\$ 1.348.138,55
Valor do galpão 2	R\$ 1.434.888,33
Valor dos escritórios e afins (7 anos)	R\$ 174.703,41
Valor dos escritórios e afins (45 anos)	R\$ 40.959,83
Valor de avaliação (aplicação de arredondamento)	R\$ 14.000.000,00

Valor de avaliação: R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).

Resende, 14 de outubro de 2022.

João Paulo Setta Moritz
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Fotografias



