AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

Aos 24/11/2022, nesta Cidade e Comarca de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo epigrafado, dirigi-me a Av. Copacabana, ao lado do n.º 176, desta Comarca, e aí sendo, por determinação do Mm. Juiz, passei a seguir, a efetivar a **PENHORA** sobre os direitos que o executado detém sobre o imóvel a baixo indicado. 01 (um) terreno urbano, situado no quarteirão n.º 11, Avenida Copacabana, tendo uma área de 293,40m², correspondente ao lote 6-A e com os seguintes limites: na frente com a Av. Copacabana, lado direito com o lote 07, lado esquerdo com o lote 06, nos fundos com o lote n.º 72, constituído por um retângulo, registrado sob a matricula R-0-4.391, livro 2-N, fls. 297 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cruzeiro do Sul-AC. Tendo edificado dois prédios feito em alvenaria, medido aproximadamente o primeiro prédio 15 metros de fundo X 07 metros de largura, tendo um piso superior e o segundo prédio colado ao primeiro, medindo no térreo 10 metros de comprimento X 6,40 metros largura, no primeiro piso medindo 13,90 metros de comprimento X 6,40 metros de largura e no terceiro piso medindo 16,70 metros de comprimento X 6,40 metros de largura.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVÉL URBANO

Aos 24 de novembro de 2022, nesta Cidade e Comarca de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre, procedi a Avaliação do(s) terreno/prédio urbano, a seguir descrito conforme segue:

1. Descrição do Imóvel

Os Bens objetos do presente Laudo de Avaliação referem-se a 01 (um) terreno urbano correspondente e situado no quarteirão n.º 11, Avenida Copacabana, tendo uma área de 293,40m², correspondente ao lote 6-A e com os seguintes limites: na frente com a Av. Copacabana, lado direito com o lote 07, lado esquerdo com o lote 06, nos fundos com o lote n.º 72, constituído por um retângulo, registrado sob a matricula R-0-4.391, livro 2-N, fls. 297 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cruzeiro do Sul-AC e uma construção edificada sob o dito terreno, do tamanho total da área, sendo edificado dois prédios feito em alvenaria, medido aproximadamente o prédio da frente 15 metros de fundo por 07 metros de largura, composto de térreo e piso superior com um banheiro, medida total da área do prédio da frente, com 105,00 m² cada piso e o segundo prédio colado nos fundos do primeiro prédio, medindo no térreo 10 metros de comprimento por 6,40 metros de largura, com 64 m², no primeiro piso medindo 13,90 metros de comprimento por 6,40 metros de largura, com 88,96 m², com banheiro e divisórias de dois quartos e uma sala em paredes de gesso e no segundo piso medindo 16,70 metros de comprimento X 6,40 metros de largura, com 106,88 m², com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA EDMA MORAIS DA SILVA, liberado nos autos em 31/01/2023 às 11:14 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0700505-50.2020.8.01.0002 e código EEqCDYG

um banheiro, uma sacada e um quarto, uma sala e cozinha com divisórias de paredes de gesso.

2. Zona e Logradouro

Bens localizados na Rua Copacabana, ao lado do n.º 176, Bairro Copacabana. Identifica-se à localização do imóvel aspectos da infraestrutura, em especial às voltadas à mobilidade urbana e da valorização imobiliária, que são fatores importantes a serem considerados na formação dos valores dos imóveis, sendo analisada uma variável qualitativa, na qual se leva em consideração a composição dos seguintes elementos:

- Bairro: caracteriza as condições de infraestrutura da região como um todo.
- Logradouro do imóvel: caracterizada pelas boas condições de mobilidade/acesso ao centro da cidade e demais bairros.
- Polo: caracteriza a proximidade do imóvel à elementos que o valorizam, como proximidade à escolas pública e particular, posto de combustível, shopping center, com vias pavimentadas, atendida pelos serviços públicos.

3. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos

A região é atendida por redes de água encanada, energia elétrica, telefone e iluminação pública. A via de acesso é pavimentada em asfalto e possui sarjetas, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas nas proximidades, estando próxima do centro de Cruzeiro do Sul e da Av. Mâncio Lima, importante via de ligação da cidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA EDMA MORAIS DA SILVA, liberado nos autos em 31/01/2023 às 11:14 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0700505-50.2020.8.01.0002 e código EE2CDYX

4. Método Avaliatório[1] Utilizado

O valor do imóvel **foi determinado pelo método da quantificação do custo – Identificação de Custo pelo Custo Unitário Básico (ABNT NBR12721)**, seguindo o que preconiza a NBR 14653-2 da ABNT, para tanto tendo sido realizada pesquisa junto ao SINDUSCON-AC[2], Projetos – Padrão Comerciais CAL (Comercial Andares Livres), Padrão Normal – CAL-8.

Nesse sentido, a fim de dar alguns esclarecimentos, os critérios utilizados para o cálculo do CUB na engenharia civil são definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) por meio da NBR 12721:2006. Para a realização do cálculo CUB, devem ser considerados os seguintes itens: materiais de construção, mão de obra e equipamentos.

Em **materiais de construção** entram itens como concreto, cimento, fechaduras, areia, vidro e outros; os **serviços de mão de obra** avaliados são os de pedreiro e de servente, entre outros; quanto aos **equipamentos**, considera-se a locação de betoneira de 320 L, por exemplo, e demais que forem necessários.

Ficam de fora da composição do CUB itens que devem ser avaliados particularmente, de acordo com cada projeto. A ABNT determina que **não devem** entrar nesse cálculo: fundações, submuramentos[3], paredes-diafragma[4], tirantes[5], rebaixamento de lençol freático, elevadores, equipamentos e instalações, como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, projetos arquitetônicos, estruturais, de instalação e especiais, remuneração do construtor e do incorporador, entre outros.

Para a obtenção do Custo Unitário Básico de construção[6] tomei a Tabela do SINDUSCON-AC, **referência CAL-8**, de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), de modo que realizei pesquisa no site do SINDUSCON-AC e constatei que o último e mais recente índice corresponde ao CUB é o do mês de **DEZ/21**[7], com publicação em agosto/22, conforme abaixo:

---

[1] ABNT NBR 14653-2, Item 8.3

[2] http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/AC/Sinduscon-AC

[33] Submuramento: é a construção de um muro de cima para baixo, técnica comum em escavações, quando se constrói o muro à medida que a profundidade da escavação aumenta.

[4] Uma das mais importantes formas de contenção de terrenos em escavações de obras que envolvem subsolo, a **parede diafragma** é a responsável por estabilizar as **paredes** da cavidade da obra e equilibrar o empuxo causado pelo lençol freático.

[5] **Tirantes são** elementos resistentes a tração (barras de ferro ou cordoalhas de proteção), que **são** introduzidos no solo previamente perfurado e depois injetado calda de cimento ou outro material para aglutinação, formando um bulbo de ancoragem.

[6] (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dez/2021 -

[7] Sinduscon-AC Data de emissão: 10/08/2022 10:26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA EDMA MORAIS DA SILVA, liberado nos autos em 31/01/2023 às 11:14 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0700505-50.2020.8.01.0002 e código EEqCDvXe.

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.919,26
PP-4	1.666,51
R-8	1.583,91
PIS	1.261,40

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.158,73
PP-4	2.002,86
R-8	1.746,80
R-16	1.673,05

PADRÃO ALTO	
R-1	3.140,63
R-8	2.458,19
R-16	2.232,39

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.029,05
CSL-8	1.725,13
CSL-16	2.263,67

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.249,12
CSL-8	2.015,69
CSL-16	2.636,31

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

RP1Q	1.504,09
GI	1.025,01

Número Índice: Projeto-padrão R1-N (Dezembro/2021)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -

a. Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando

O imóvel avaliando compõem-se de uma edificação de dois prédios feito em alvenaria, medido aproximadamente o prédio da frente 15 metros de fundo por 07 metros de largura, composto de térreo e piso superior com um banheiro, medida total da área do prédio da frente, com 105,00 m² cada piso e o segundo prédio colado nos fundos do primeiro prédio, medindo no térreo 10 metros de comprimento por 6,40 metros de largura, com 64 m², no primeiro piso medindo 13,90 metros de comprimento por 6,40 metros de largura, com 88,96 m², com banheiro e divisórias de dois quartos e uma sala em paredes de gesso e no segundo piso medindo 16,70 metros de comprimento X 6,40 metros de largura, com 106,88 m², com um banheiro, uma sacada e um quarto, uma sala e cozinha com divisórias de paredes de gesso, com área de 469,84 m2, conforme abaixo:

Primeiro prédio: térreo mais primeiro piso (padrão comercial normal)	210,00 m²
Segundo prédio: terro, (padrão comercial)	64,00 m²
1º andar e 2º andar (padrão comercial normal)	259,84 m²
Corredor (padrão residencial normal)	31,00 m²
Área total do imóvel comercial avaliando:	564,84 m²
Valor do CUB por m2, Projeto Padrão Comercial Normal CAL-8:	R$ 2.029,05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA EDMA MORAIS DA SILVA, liberado nos autos em 31/01/2023 às 11:14 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0700505-50.2020.8.01.0002 e código EEqCDvXs

b. **Custos não inclusos**: Fundação e BDI

Fundação. A título de custos não inclusos, considero a fundação do prédio avaliando e atribuo o valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a título de fundação.

Benefícios e Despesas Indiretas – BDI. O BDI é um fator de multiplicação aplicado sobre os demais custos diretos utilizados para cobrir despesas, tais como custos indiretos como salários, custos administrativos, contas de luz e água, impostos. O mercado tem trabalhado com um BDI entre 25% e 40%.

Fórmula de Cálculo. (CUB x Área equivalente de construção + itens não inclusos) x (1 + BDI) = Custo Final.

(2.029,05 R$/m2 x 564,84 m2) = R$ 1.146,088,60 + R$ 40.000,00) x (1 + 25%) = R$ 1.482.610,70

Arredondamento[8]: R$ 1.482.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e dois mil reais).

5. IDENTIFICACÃO DO VALOR PELO MÉTODO AVALIATÓRIO - CUB[9]

CONSIDERADO a metodologia utilizada e os resultados encontrados na sua aplicação dos cálculos acima, **AVALIO O IMÓVEL em R$ 1.482.000,00 (**um milhão, quatrocentos e oitenta e dois mil reais**).**

Cruzeiro do Sul, 24 de novembro de 2022.

Gilson José Lima da Silva
Oficial de Justiça
Matrícula 7000128 TJAC

[8] É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos.
[9] ABNT NBR 14653-2, Item 8.3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA EDMA MORAIS DA SILVA, liberado nos autos em 31/01/2023 às 11:14 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0700505-50.2020.8.01.0002 e código EEqCDYG

Certifico que, realizado a penhora e avaliação, **INTIMEI** o executado da penhora e do prazo para oferecimento de embargos, querendo, a presente execução.

Do que para constar lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim e pelo Depositário.

Gilson José Lima da Silva
Oficial de Justiça

Madson Cordeiro de Castro
Depositário
08/12/22

CIENTE
Declaro que, nesta data, fui intimado da penhora supra, e do prazo para embargos à execução.
Em, ...de ..... de .....

Executado Cônjuge do Executado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA EDMA MORAIS DA SILVA, liberado nos autos em 31/01/2023 às 11:14 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0700505-50.2020.8.01.0002 e código EEqCDvXs