

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
1 VARA FEDERAL DE VOLTA REDONDA

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Proc. n. 0018809-30.2018.4.02.5104.

Mandado n. 510010009723.

Aos 23 dias do mês de maio de 2023, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Juiz Federal desse Juízo, a requerimento da FAZENDA NACIONAL em face de SOBEU, compareci na Rua Vereador Pinho de Carvalho, n. 267, Centro, Barra Mansa e, após as formalidades legais, reavaliei o seguinte bem:

Área A, medindo 26,00m de largura na frente para a Rua Antônio Rocha, 16,80m do lado esquerdo confrontando com Tavares e Lopes ou quem de direito, 6,90m de comprimento do lado direito e 27,00m de largura nos fundos, confrontando com quem de direito. Imóvel matriculado n. 20461, Cartório do 4 Ofício de Barra Mansa.

Em constatação ao terreno, observa-se um declive da frente aos fundos, com frente para a Rua José Alves Caldeira (via principal de entrada e saída pela Via Dutra ao Centro de Barra Mansa). Está encravado pelos fundos e pelos lados, com acesso somente pela frente, com saída para a via pública sem acostamento. Possui medidas irregulares, estreito do lado direito, com acentuado desnível olhando da frente para os fundos, onde faz divisa com a Sobeu, com estabilização do terreno nos fundos através de um muro de contenção, com cerca de 2,5m altura. O terreno possui a medida de 311,5m².

Em reavaliação, para obter o valor de mercado, foram realizadas pesquisas em sites de imobiliárias de Barra Mansa com a finalidade de alcançar elementos amostrais comparativos à venda de lotes no Centro da cidade. Ajustando as diferenças e características do presente imóvel, com topografia em declive (o que gera um acentuado gasto com alvenaria ou terraplanagem com muro de arrimo), medidas irregulares (com possível perda de área útil de construção ou adaptação através de projeto arquitetônico), fator comercial de localização (fundos com a única Universidade do Município).

Continuação do auto de reavaliação mandado n. 510010009723.

Durante o trabalho de pesquisa, observei que os imóveis, apesar de possuírem valores diferentes em razão principalmente do bairro de sua localização e do tamanho em m² (os menores possuem valor mais elevado), terrenos no Centro, Verbo Divino, Bairro de Fátima e Santa Rosa possuem o metro quadrado variável girando em torno de R\$ 1.500,00 (Centro), R\$ 1.000,00 (Centro), R\$ 2.500,00 (Centro), R\$ 1.400,00 (Centro), R\$ 1.800,00 (Bairro de Fátima), R\$ 2.700,00 (Santa Rosa).

O engenheiro civil Romerson Kozlowski de Paula, que no ano de 2013 fez a avaliação do patrimônio imóvel da Sobeu, chegou à conclusão de que o metro quadrado do terreno ora reavaliado, naquela data, perfazia o valor de R\$ 1.164,53 (cópia do laudo em anexo).

No ev. 26 do presente processo, o terreno está avaliado em R\$ 280.350,00, o que corresponde a R\$ 900,00 o m². (mês de janeiro de 2019).

No ev. 54, a reavaliação de R\$ 373.800,00, o que perfaz R\$ 1.200,00 o m². (mês de maio de 2022).

No ev. 61, a executada impugna a reavaliação, juntando o laudo de reavaliação do oficial de justiça Carlos com valor do terreno em R\$ 1.625.000,00, o que dá R\$ 5.225,00 o m².

Considerando o valor médio atual de mercado dos imóveis entre R\$ 1.500,00 e R\$ 2.500,00 o metro quadrado no Centro de Barra Mansa.

Considerando que em janeiro de 2019 foi avaliado o terreno em R\$ 280.350,00 (R\$ 900,00 o m²).

Considerando que em maio de 2022 foi reavaliado o imóvel em R\$ 373.800,00 (R\$ 1.200,00 o m²).

Considerando o valor de avaliação do terreno em outubro de 2013 pelo *experto* em R\$ 1.164,00 o m².

Considerando que a valorização de um imóvel pode variar de 5% a 10% ao ano (como pode não valorizar dependendo de diversos fatores como a questão da localização em área de risco).

Continuação do auto de reavaliação mandado n. 510010009723.

Nesses termos, tendo em vista o menor índice de valorização anual do terreno em 5% (uma vez que não houve mudança estrutural expressiva na região) aplicado sobre a avaliação realizada pelo Sr. engenheiro civil no valor de R\$ 1.164,00 em outubro de 2013, hoje perfaz o valor aproximado de R\$ 1.872,00 o metro quadrado.

Assim, concluo em R\$ 1.900,00 o metro quadrado do terreno, o que multiplicado pela sua metragem de 311,5 m², reavalio o imóvel em R\$ 591.850,00 (quinhentos e noventa e um mil, oitocentos e cinquenta reais).

E para constar, lavro o presente auto de reavaliação, devidamente assinado por mim, Wil Turola, oficial de justiça JFRJ, e pela executada.

Wil Turola

Oficial de justiça JFRJ.

executada