



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



SEÇÃO DE MANDADOS DE SÃO JOÃO DE MERITI - RJ (SEMSJ)

MANDADO N. : 510005496517

PROCESSO N. : 0513663-19.2002.4.02.5101/RJ

AUTO DE ARRESTO, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

DO ARRESTO

Aos vinte e sete dias do mês de julho do ano de 2021, às 13h20min, em cumprimento ao mandado n. **510005496517**, expedido nos autos do processo n. **0513663-19.2002.4.02.5101/RJ**, para pagamento de débito nestes executado, em que figuram como partes União e Jolimode Roupas S/A, na Estrada do Riachão, s/n., Parque Santiago, Queimados - RJ, após as formalidades legais, baseado em Certidão de Ônus Reais que instruiu o expediente em epígrafe, **PROCEDI AO ARRESTO** do(s) seguinte(s) bem(ns):

- 1- Terreno sito à Rodovia Presidente Dutra, KM 190, Parque Santiago, Queimados - RJ, Parque de Produção de Jolimode, nome fantasia Duloren, com área de 386.829,92 m², matrícula atual n. 1972, descrito em Certidão de Ônus Reais expedida pelo 3º Ofício de Justiça de Queimados - RJ.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



DA VISTORIA

Realizada vistoria externa, confirmam-se fotos:





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





I - DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Amostras de Pesquisa de Mercado de Terrenos Sitos na Rodovia Presidente Dutra, em Queimados - RJ:

Amostra 1 - valor do metro quadrado: R\$ 195,00. Fonte: sítio eletrônico www.zapimoveis.com.br.

A captura de tela mostra uma página de anúncio no site Zap Imóveis. O anúncio é para um terreno com o código BFIN00001, localizado nas margens da Rodovia Presidente Dutra em Queimados, RJ. O preço de venda é R\$ 3.699.999. O terreno possui 19.000.000 m² e 1 quarto. O anúncio é publicado por BARRA FLAT IMÓVEIS, com o Creci 004799-J-RJ. Há um botão laranja para 'Contatar anunciante'. Abaixo do anúncio, há uma seção de 'Descrição' com mais detalhes e botões para 'Favoritar' e 'Compartilhar anúncio'. O sistema operacional Windows e a barra de tarefas são visíveis na base da imagem.

Amostra 2 - valor do metro quadrado: R\$ 376,00. Fonte: sítio eletrônico www.casamineira.com.br.



Lote à venda em Queimados, Queimados por R\$ 15.000.000 - Casa Mineira - Google Chrome

casamineira.com.br/imovel/venda/lote-a-venda-no-queimados-queimados-rj/1778948?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.premium_mitula

39840 m² 0 quartos 0 suítes 0 banheiros 0 vagas

Lote com 39.840 m² à venda em Queimados

Queimados, Queimados - RJ [ver no mapa](#)

Excelente área comercial, com 39.840,00 m2, vista livre, fartos meios de transportes (Que cortam o Rio de Janeiro, sentido subida e descida.). Todas as documentações do imóvel estão ok. Valor do imóvel: 15 (quinze) milhões de reais.

VENDA somente À VISTA.

Observação: Aceita analisar proposta.
A222

R\$ 15.000.000

Condomínio Não informado
IPTU R\$ 3.061

[Contatar anunciante](#)

Anunciado por: **Ética Brasil Brokers - Cachambi**
CRECI 05431-J-RJ

Código do imóvel: 874189

Lote à venda em Queimados, Queimados por R\$ 15.000.000 - Casa Mineira - Google Chrome

casamineira.com.br/imovel/venda/lote-a-venda-no-queimados-queimados-rj/1778948?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.premium_mitula

VENDA somente À VISTA.

Observação: Aceita analisar proposta.
A222

Localização

Queimados, Queimados - RJ

R\$ 15.000.000

Condomínio Não informado
IPTU R\$ 3.061

[Contatar anunciante](#)

Anunciado por: **Ética Brasil Brokers - Cachambi**
CRECI 05431-J-RJ

Código do imóvel: 874189

Saiba mais sobre este imóvel



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 3 - valor do metro quadrado: R\$ 159,00. Fonte: sítio eletrônico www.imovelweb.com.br.

A captura de tela mostra uma página de anúncio de terreno no site Imovelweb. O anúncio é para um terreno de 18.900 m² em Queimados, Rio de Janeiro, com um preço de venda de R\$ 3.000.000. O anúncio inclui uma galeria de fotos, um formulário de contato e informações de localização. O endereço é ocultado. A interface do navegador Google Chrome e a barra de tarefas do Windows são visíveis na parte inferior da imagem.

Amostra 4 - valor do metro quadrado: R\$ 263,00. Fonte: sítio eletrônico OLX, www.olx.com.br.



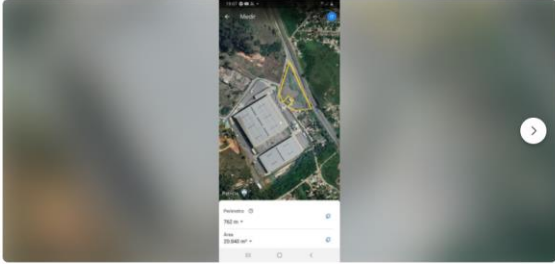
(21) WhatsApp x Terreno e lotes - Queimados, RJ x Área 19 mil metros (Dutra) - Terri x +

rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/area-19-mil-metros-dutra-919345815#

Área 19 mil metros (Dutra)

Publicado em 17/08 às 10:17 - cód. 919345815

R\$ 5.000.000



Souza
Chat
Último acesso há 53 min

Verificado com:
Na OLX desde setembro de 2013
[Ver todos os anúncios](#)

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?
[Comente aqui](#)

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
[Ver todas as dicas.](#)

C4 CACTUS ELEITO O MELHOR SUV
SABIA MAIS

R\$ 5.000.000

Área de 19mil metros em frente aos galpões da Casa & vídeo frente para Dutra com projeto para construção de Galpões, em Queimados, com isenção fiscal Municipal e Estadual.
(21)9703-53801

[Favoritar](#) [Compartilhar](#) [Denunciar](#)

Detalhes

Categoria	Tipo	Tamanho
Terrenos, sítios e fazendas	Terrenos	19000m²

12:43
03/09/2021



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 5 - valor do metro quadrado: R\$ 194,00. Fonte: sítio eletrônico www.olx.com.br.

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Terrenos, sítios e fazendas > Baixada Fluminense > Queimados

Ótima oportunidade para construir Aceito Proposta!!

Publicado em 05/09 às 17:38 - cód: 914644980

R\$ 70.000

VENDE-SE
ÓTIMA OPORTUNIDADE PARA CONSTRUIR RESIDÊNCIA, GALPÃO, ALOJAMENTO, OFICINA OU DEPÓSITO NA VIA DUTRA, LOTE 16, QUADRA 99, MEDINDO 12 X 30, FRENTE ROD PRES DUTRA; FUNDO RUA PROI 81; CPO ALEGRE, QUEIMADOS, RJ. PRÓXIMO AO DISTRITO INDUSTRIAL DE QUEIMADOS E SÍTIO DA AMIZADE, SENTIDO RJ/SP.
R\$ 70.000,00 ACEITO PROPOSTAS
MARCO LUCENA
CEL / ZAP (21) 99619-6236

[Favoritar](#) [Compartilhar](#) [Denunciar](#)

R\$ 70.000

DÊ
(21) 9986... ver número
[Chat](#)
Último acesso há 4 horas

Verificado com: Na OLX desde junho de 2014
[Ver todos os anúncios](#)

Como você avalia sua experiência de comprar e vender anúncios na OLX?
[Comente aqui](#)

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
[Ver todas as dicas.](#)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 6 – valor do metro quadrado: R\$ 30,00. Fonte: sítio eletrônico www.olx.com.br.

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Terrenos, sítios e fazendas > Baixada Fluminense > Queimados

Área 30.000 m² frontal Via Dutra - Queimados - Sentido RJ

Publicado em 27/07 às 14:52 - cód. 811525201 - anúncio profissional

R\$ 900.000

Área Industrial 30.000 m² Via Dutra - Queimados - Sentido RJ
Escriturado com R G I
podendo ser desmembrada se for o caso em partes menores

Favoritar Compartilhar Denunciar

Veríssimo
(21) 9976... ver número
Chat
Último acesso há 20 min

Verificado com: Na OLX desde janeiro de 2013
Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?
Comente aqui

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
Ver todas as dicas.

Conexão

12:58
03/09/2021

Amostra 7 – valor do metro quadrado: R\$ 56,00.

Releva esclarecer que, para obtenção do valor do terreno desta amostra, foi necessário excluir o valor da área construída, 27.000 m², padrão galpão industrial. Com efeito, pautado em tabela de Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB, publicada em agosto de 2021 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro, Sinduscon-Rio, considerar-se-á R\$ 1.070,00 o custo de construção do m² do galpão.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Destarte o galpão de 27.000 m² é avaliado em R\$ 23.112.000,00, considerando-se depreciação de 20 %, pelo estado aparente da construção. Evidencie-se o cálculo: $27.000 \times 1.070 \times 0,8 = 23.112.000$.

Nesse Diapasão, encontra-se o valor do terreno, $29.000.000 - 23.112.000 = \text{R\$ } 5.888.000,00$, obtendo-se R\$ 56,00 por metro quadrado.

Em suma, o valor do metro quadrado do terreno desta amostra, sita ao lado do terreno da empresa executada, Jolimode, é R\$ 56,00.

Comercial à venda com 0 , Centro, Queimados - R\$ 29.000.000, 105000 m2 - ID: 2954302805 - Imovelweb - Google Chrome

imovelweb.com.br/propriedades/galpao-industrial-em-queimados-rj-para-venda-de-27.000-2954302805.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true

Fotos

Imovelweb > Comerciais > Comprar > Rio De Janeiro > Queimados > Centro > Galpão industrial em Queimados RJ para venda de 27.000m² | Click Galpões

Comercial · 27000m²

105000 m² Total 27000 m² Útil

Publicado há 182 dias

Galpão Industrial em Queimados Rj para Venda De 27.000 m² | Click Galpões

Galpão industrial em Queimados RJ para venda de 27.000m² | Click Galpões

- Área do terreno: 105.000 m²
- Área construída 27.000 m²
- Pé direito de 10 m

Venda
R\$ 29.000.000

Aluguel
R\$ 180.000

Financiamento a partir de R\$194.740

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

13:20 03/09/2021



Amostra 8 - valor do metro quadrado: R\$ 30,00.

Em julho do corrente ano, dirigi-me a ABÍLIO CARDOSO IMÓVEIS (telefones 2779-7984, 99707-8320 e 98934-3637), imobiliária sita à rua Padre Marques, n. 69, sala 106, Centro, Queimados, sendo atendido pelo corretor e proprietário Sr. Abílio Cardoso, CRECI RJ 28.171, que, inquirido quanto ao imóvel em baila, terreno sede do Parque Industrial da Duloren, Jolimode, asseverou que seu valor de venda é de R\$ 30,00 por metro quadrado.

Insta gizar que Sr. Abílio é referência nesta urbe em avaliação de imóveis, possuindo vasta experiência e histórico de auxílio aos Oficiais de Justiça que atuam em Queimados - RJ.

AVALIAÇÃO POR MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Grandeza utilizada: valor em reais do metro quadrado do imóvel

1- Média aritmética das 8 amostras:

$$(195 + 376 + 159 + 263 + 194 + 30 + 56 + 30) / 8 = 162,875 \sim \underline{163}$$

2- Determinação de Média Final, considerando-se intervalo de desvio de 20%:

Média Final =

$$\begin{aligned} & \text{Média Aritmética} + 20\% = 163 + 20\% = 195,60 \sim 196 \\ & \text{Média Aritmética} - 20\% = 163 - 20\% = 130,4 \sim 130 \end{aligned}$$



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Intervalo de amostras válidas: 130 a 196

Amostras eliminadas: amostra 2 (376), amostra 4 (263), amostra 6 (30), amostra 7 (56) e amostra 8 (30).

Média Final = Média Aritmética das Amostras Válidas

$$\text{Média Final} = (195 + 159 + 194) / 3 = \underline{\underline{182,66}}$$

3- Determinação do Valor o Imóvel (Terreno)

Valor do imóvel (terreno) = ÁREA TOTAL X MÉDIA FINAL

$$\text{Valor do imóvel (terreno)} = 386.829,92 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 182,66 = 70.658.353,18$$

Valor médio estimado, considerando-se arredondamento máximo de 1%
= 70.650.000,00

Observação: Área total do terreno extraída de Certidão de Ônus Reais que instruiu o presente mandado.

Valor do terreno = R\$ 70.650.000,00 (setenta milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).



II - DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS EXISTENTES NO TERRENO

II - A) DA DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Prolegomenialmente, faz-se mister esclarecer que as descrições e metragens das construções foram obtidas em Laudo de Avaliação da Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro, Laudo n. 42860/08 - RJ, datado de 31/12/2008, carreado pela pessoa jurídica ré aos autos do processo n. 2006.51.01.528258-2, numeração referente ao sistema Apolo, em trâmite na 3ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, documento em anexo.

Edificação n. 1 - Subestação n. 1: padrão industrial médio, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 180 m².

Edificação n. 2 - Portaria: padrão comercial baixo, estado de conservação regular, idade aparente 30 anos, área construída 25 m².

Edificação n. 3 - Guarda-Volumes: padrão rústico, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 80 m².



Edificação n. 4 - Administração de Pessoal: padrão comercial médio, idade aparente, 30 anos, estado de conservação regular, área construída 99 m².

Edificação n. 5 - Edificação Principal (Produção): padrão galpão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 13.732 m².

Edificação n. 6 - Oficinas / Almoxarifado: padrão galpão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 1.146 m².

Edificação n. 7 - Central de Refrigeração: padrão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 538 m² (466+72).

Edificação n. 8 - Subestação n. 2: padrão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 35 m².

Edificação n. 9 - Depósito de Materiais Recicláveis: padrão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 90 m².

Edificação n. 10 - Casa de Compressores: padrão galpão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 35 m².

Edificação n. 11 - Casa de Caldeiras: padrão galpão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 470 m².



Edificação n. 12 - Almojarifado de Produtos Químicos: padrão galpão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 278 m².

Edificação n. 13 - Subestações ns. 3 e 4: padrão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 118 m².

Edificação n. 14 - Refeitório / Depósito de Sucatas: padrão galpão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 1.090 m².

Edificação n. 15 - Área de Lazer: padrão galpão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 90 m².

Edificação n. 16 - Arquivo Morto / Departamento Médico: padrão comercial médio, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 920 m².

Edificação n. 17 - Carpintaria: padrão galpão industrial, idade aparente 30 anos, estado de conservação regular, área construída 464 m².

Outras Benfeitorias n. 18:

1- Via de acesso à propriedade com perfil inclinado, a partir de Estrada do Riachão, pavimentada em paralelepípedos, terminando em uma área de estacionamento, parte coberta com telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira (**65 m²**) e parte descoberta, com capacidade total para 25 veículos;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



- 2- Área livre do terreno no entorno do conjunto de edificações, sem pavimentação, destinada à circulação, manobras e carga e descarga de veículos;
- 3- Infraestrutura para prevenção de incêndio;
- 4- Casa de bombas de incêndio, construída com concreto armado, coberta por telhas, **área 20 m²**;
- 5- Estação de medição e regulação de pressão de gás (**15 m²**);
- 6- Edícula (antiga casa de força) destinada a vestiário dos seguranças (**15 m²**);
- 7- Edícula utilizada como depósito de sucatas;
- 8- Áreas gramadas, inclusive campo de futebol;
- 9- Iluminação do perímetro, com fixação de postes de concreto;
- 10- Para-raios;
- 11- Central telefônica;
- 12- Segurança feita em 6 guaritas elevadas, **10 m²**, com circuito de câmeras;
- 13- 15 poços semiartesianos, utilizados em complementação à rede pública de abastecimento, cada um com casa de bombas, totalizando cerca de **300 m²**;
- 14- 7 cisternas semienterradas, sendo uma de incêndio, com capacidade total da ordem de 1.669.000 litros;
- 15- 5 casas de bomba, sendo uma de incêndio;
- 16- Sistema de drenagem de águas pluviais;
- 17- Estação de tratamento e efluentes, abrangendo sala de controle, 5 tanques (1 circular) de equalização, decantador secundário cilíndrico vertical, flotação e biológico; caixas de dosagem de hipoclorito; filtros de carvão; leito de secagem (com 6 tanques individuais); e depósito de resíduos,



além de depósito de produtos químicos, perfazendo um total de **750 m²** de área construída. Em anexo, há uma represa que recebe a água tratada;

18- Subestações com potência total instalada de 1.312 KVA;

19- Terreno delimitado por cercas em telas de arame; e galvanizado, fixadas em mourões de concreto, com acesso por amplos portões metálicos. **Área total construída de "Outras Benfeitorias", item 18, 1.175 m².**

II - B) DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

Gize-se que as avaliações das edificações foram pautadas em tabela de Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB, publicada em agosto de 2021 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro, Sinduscon-Rio, documento em anexo.

Adite-se que, por conta das características das edificações do parque industrial em comento, considerar-se-á R\$ 1.070,00 o custo de construção por m², utilizando-se grandeza prevista para galpão industrial, sigla GI, porquanto nenhuma estrutura do local foi erguida utilizando-se padrões e acabamentos comerciais.

Confira-se Tabela de Custo Unitário Básico da Construção para agosto de 2021, extraída da página eletrônica www.sinduscon-rio.com.br/wp/servicos/custo-unitario-basico/.



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2021

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Agosto/2021**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.872,92	0,55%
PP-4	1.787,24	0,61%
R-8	1.708,85	0,63%
PIS	1.308,71	0,82%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.235,00	0,58%
PP-4	2.161,73	0,64%
R-8	1.898,86	0,70%
R-16	1.839,02	0,74%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.734,18	0,66%
R-8	2.246,54	0,71%
R-16	2.435,92	0,74%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.215,79	0,77%
CSL-8	1.910,44	0,71%
CSL-16	2.561,77	0,73%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.347,01	0,75%
CSL-8	2.050,03	0,74%
CSL-16	2.744,88	0,76%

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

RP1Q	1.959,70	0,73%
GI	1.070,00	0,50%



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Com efeito, ao custo de construção por metro quadrado aplicar-se-á índice de depreciação, baseado na idade aparente das edificações, pautado em Tabela de Depreciação oriunda da obra Manual Prático-Teórico do Oficial de Justiça Avaliador Federal e Estadual, de Matilde de Paula Soares, Editora Juruá, 2ª Edição (2008), 2ª Reimpressão (2011), fls. 283/284, nos moldes da imagem infracarreada:



TABELA DE DEPRECIACÃO DE BENFEITORIAS E MÓVEIS

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
02	1,0	1,1	3,5	9,0	18,9	33,9	53,1	75,5
04	2,1	2,1	4,5	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
06	3,2	3,2	5,6	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
08	4,3	4,4	6,7	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,5	7,9	13,1	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,7	6,7	9,1	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	8,0	8,0	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,3	9,3	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,9	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,7	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,6	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,8	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,3	39,0	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,3	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,4	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,1	46,3	52,2	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,4	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	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	90,0



284 Matilde de Paula Soares

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
72	61,9	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	82,0	90,6
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	70,2	71,9	75,0	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,9	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
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
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,2	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,6	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo; b) Entre novo e regular; c) Regular; d) Entre regular e reparos simples; e) Reparos simples; f) Entre reparos simples e importantes; g) Reparos importantes; h) Entre reparos importantes e sem valor.

Nesse diapasão, sob o prisma da Tabela de Depreciação em referência, com espeque no estado das estruturas analisadas, estado regular (C), e na idade aparente das benfeitorias, 30 anos, tendo como premissa a vida útil de uma construção em alvenaria e concreto o período de 100 anos, obtém-se **fator de depreciação de 21,5 %**.

Destarte, o valor das edificações e benfeitorias do terreno pode ser encontrado pelo cálculo que segue:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Área total construída (20.565 m²) x Custo Unitário Básico da Construção Civil - grandeza Galpão Industrial (R\$ 1.070,00) x 0,785 (considerado fator de depreciação de 21,5 %).

Vejamos: 20.565 x 1.070 x 0,785 = 17.273.571,75.

Valor médio estimado das edificações / benfeitorias, considerando-se arredondamento máximo de 1% = 17.273.000,00 (dezessete milhões, duzentos e setenta e três mil reais).

III - DO VALOR TOTAL DOS BENS ARRESTADOS

O valor total dos bens arrestados é igual à soma dos valores estimados do terreno com o valor das edificações / benfeitorias, a saber: R\$ 70.650.000,00 + 17.273.000,00 = R\$ 87.923.000,00.

VALOR TOTAL DOS BENS ARRESTADOS = R\$
87.923.000,00 (oitenta e sete milhões,
novecentos e vinte e três mil reais).

DO DEPÓSITO

Não houve nomeação de depositário, pois, no local, não foi encontrado representante da executada com poderes para tanto, onde, outrossim, não logrei êxito em localizar quem aceitasse o encargo.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



São João de Meriti - RJ, 6 de setembro de 2021.

(assinado eletronicamente)

Jarbas Tavares de Moraes

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula: 14.912