



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: AUTO COMERCIAL TUPI LTDA

AUTO DE AVALIAÇÃO



Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek, 1.100 – Elite – Resende – RJ.

Descrição do imóvel: Matrícula nº 5.697; área total do terreno 18.926,41 m² (vide Averbação-12); área total construída de 3.939 m², conforme esclarecimentos abaixo, constituída da seguinte forma: galpão aberto de revisão e abastecimento (261 m²), galpão de oficinas e manutenção (2.307 m²), galpão compartilhado com administração (294 m²), galpão para refeitório (167 m²), portaria (10 m²), ambulatório (78 m²), escritórios da administração (567 m²), escritório de atendimento (214 m²) e prédio de energia (41 m²); mau estado de conservação; demais dados, vide certidão de ônus reais.

Ocupação: O prédio está abandonado há cerca de 15 anos.



Observações: Há divergência sobre o total da área construída avaliável entre o IPTU (3.175 m²), a certidão de ônus reais (5.171 m²) e laudo outrora apresentado pela própria executada (3.939 m²) nos autos do mandado de segurança 0101384-61.2017.5.01.0000, conforme documento anexo.

A certidão de ônus reais indica a metragem de 5.171 m², porém a soma das construções nela mencionados totaliza apenas 4.151 m².

Dada a discrepância de dados, apenas para esta finalidade, adoto como premissa as metragens apontadas pela executada (3.939 m²).

Ficha cadastral

Ano		2022		Consultar	
Dados do Imóvel					
Logradouro		Número		Complemento	
Avenida - JUSCELINO KUBITSCHEK		1100		Escritório	
Nome do contribuinte		AUTO COMERCIAL TUPY			
Quadra		Bairro		Lote	
H		SANTA ISABEL		0078	
Características do Imóvel					
Valor do m ² da Terreno (m ²)		Valor do Imposto		Uso Imóvel	
165,4000		32.324,7300		Não Residencial	
Esquadrias		Característica do Imóvel			
Alumínio comum		Escritório - Conjunto			
Estrutura		Área Terreno		Área Cons. Regular	
Concreto Armado		18.926,4102		3.174,9900	
Fração Ideal		Valor Venal do Terreno			
1,0000		2.516.864,2800			
Valor Venal da Edificação		Fator Frentes		Fator Trecho	
2.100.954,3800		1,5000		1,0000	
Fator Tipologia		Fator Topografia			
1,0000		0,8000			
Fator Localização		Fator Gleba		Fator Posição	
1,0000		0,6700		1,0000	
Aliquota		Fator Pedologia			
0,0070		1,0000			
Fator Solo		Fator Conservação		Zona Fiscal	
1,0000		1,0000		26	
Frentes		4			

Valor de avaliação, na forma do laudo abaixo: R\$ 10.860.000,00 (dez milhões, oitocentos e sessenta mil reais).

Resende, 13 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.



APURAÇÃO DO TERRENO

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 constrição, 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	18.926 m ²
Valor total do terreno	R\$ 9.709.038,00

APURAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

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\$/m²																	
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS																	
<table><tr><td colspan="3">PADRÃO BAIXO</td></tr><tr><td>R-1</td><td>2.098,24</td><td>2,70%</td></tr><tr><td>PP-4</td><td>1.964,95</td><td>2,08%</td></tr><tr><td>R-8</td><td>1.866,99</td><td>1,92%</td></tr><tr><td>PIS</td><td>1.453,86</td><td>2,29%</td></tr></table>			PADRÃO BAIXO			R-1	2.098,24	2,70%	PP-4	1.964,95	2,08%	R-8	1.866,99	1,92%	PIS	1.453,86	2,29%
PADRÃO BAIXO																	
R-1	2.098,24	2,70%															
PP-4	1.964,95	2,08%															
R-8	1.866,99	1,92%															
PIS	1.453,86	2,29%															
<table><tr><td colspan="3">PADRÃO NORMAL</td></tr><tr><td>R-1</td><td>2.527,94</td><td>2,93%</td></tr><tr><td>PP-4</td><td>2.408,08</td><td>2,70%</td></tr><tr><td>R-8</td><td>2.109,90</td><td>2,59%</td></tr><tr><td>R-16</td><td>2.044,57</td><td>2,55%</td></tr></table>			PADRÃO NORMAL			R-1	2.527,94	2,93%	PP-4	2.408,08	2,70%	R-8	2.109,90	2,59%	R-16	2.044,57	2,55%
PADRÃO NORMAL																	
R-1	2.527,94	2,93%															
PP-4	2.408,08	2,70%															
R-8	2.109,90	2,59%															
R-16	2.044,57	2,55%															
<table><tr><td colspan="3">PADRÃO ALTO</td></tr><tr><td>R-1</td><td>3.159,17</td><td>2,55%</td></tr><tr><td>R-8</td><td>2.538,73</td><td>2,34%</td></tr><tr><td>R-16</td><td>2.684,79</td><td>2,28%</td></tr></table>			PADRÃO ALTO			R-1	3.159,17	2,55%	R-8	2.538,73	2,34%	R-16	2.684,79	2,28%			
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)																	
<table><tr><td colspan="3">PADRÃO NORMAL</td></tr><tr><td>CAL-8</td><td>2.455,32</td><td>2,49%</td></tr><tr><td>CSL-8</td><td>2.106,49</td><td>2,50%</td></tr><tr><td>CSL-16</td><td>2.809,11</td><td>2,48%</td></tr></table>			PADRÃO NORMAL			CAL-8	2.455,32	2,49%	CSL-8	2.106,49	2,50%	CSL-16	2.809,11	2,48%			
PADRÃO NORMAL																	
CAL-8	2.455,32	2,49%															
CSL-8	2.106,49	2,50%															
CSL-16	2.809,11	2,48%															
<table><tr><td colspan="3">PADRÃO ALTO</td></tr><tr><td>CAL-8</td><td>2.614,31</td><td>2,42%</td></tr><tr><td>CSL-8</td><td>2.279,83</td><td>2,49%</td></tr><tr><td>CSL-16</td><td>3.038,15</td><td>2,46%</td></tr></table>			PADRÃO ALTO			CAL-8	2.614,31	2,42%	CSL-8	2.279,83	2,49%	CSL-16	3.038,15	2,46%			
PADRÃO ALTO																	
CAL-8	2.614,31	2,42%															
CSL-8	2.279,83	2,49%															
CSL-16	3.038,15	2,46%															
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)																	
<table><tr><td>RP1Q</td><td>2.207,61</td><td>2,67%</td></tr><tr><td>GI</td><td>1.188,19</td><td>2,01%</td></tr></table>			RP1Q	2.207,61	2,67%	GI	1.188,19	2,01%									
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

SindusconRio

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 = 41 anos

A certidão de ônus reais aponta que o imóvel foi construído antes de 1.981.

d) Coeficiente de vantagem de coisa já construída = não se aplica.

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. Dada a necessidade de obras relevantes para a utilização do imóvel, o que demandará meses, o coeficiente não é aplicável.



e) Estado de conservação: mau estado / necessita de reparos importantes (vide letra G na tabela Ross-Heideck).

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/

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69	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	90,4
72	62,2	62,2	62,9	65	68,8	74,6	81,9	90,9
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	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,5	89,2	94,4
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95
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

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

Galpão

50 anos de vida útil ----- 100%

41 anos de idade ----- X

X= 82%

82% da vida útil transcorrida para galpão em estado que exige reparos importantes (coluna G) = **88% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.



Área: galpão aberto de revisão e abastecimento (261 m²) + galpão de oficinas e manutenção (2.307 m²) + galpão compartilhado com administração (294 m²) + galpão para refeitório (167 m²) = 3.029 m²

Área construída	3.029 m ²
Valor do m ² / Cub	R\$ 1.188,19
Subtotal	R\$ 3.599.027,51
+ 30% - percentual não contemplado no CUB	R\$ 1.079.708,25
Subtotal	R\$ 4.678.735,76
- 88% - depreciação	R\$ 4.117.287,47
Valor dos galpões	R\$ 561.448,29

Escritório

60 anos de vida útil ----- 100%

41 anos de idade ----- X

X= 68,33 %

68,33% da vida útil transcorrida para galpão em estado que exige reparos importantes (coluna G) = **79,8% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.

Área: portaria (10 m²) + ambulatório (78 m²) + escritórios da administração (567 m²) + escritório de atendimento (214 m²) + prédio de energia (41 m²) = 910 m²

Área construída	910 m ²
Valor do m ² / Cub	R\$ 2.455,32
Subtotal	R\$ 2.234.341,20
+ 30% - percentual não contemplado no CUB	R\$ 670.302,36
Subtotal	R\$ 2.904.643,56



- 79,8% - depreciação	R\$ 2.317.905,56
Valor dos escritórios e afins	R\$ 586.737,99

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do terreno	R\$ 9.709.038,00
Valor dos galpões	R\$ 561.448,29
Valor dos escritórios e afins	R\$ 586.737,99
Valor de avaliação (aplicação de arredondamento)	R\$ 10.860.000,00

Valor de avaliação: R\$ 10.860.000,00 (dez milhões, oitocentos e sessenta mil reais).

Resende, 14 de outubro de 2022.

João Paulo Setta Moritz
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: JOAO PAULO SETTA MORITZ - Juntado em: 16/10/2022 06:47:37 - de55149
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1A. REGIAO:02578421000120
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/22101606401722700000163426967?instancia=1>
Número do processo: 0101007-94.2018.5.01.0343
Número do documento: 22101606401722700000163426967



Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO DAS CHAGAS BRITO DO NASCIMENTO, em 18/09/2025, às 16:14:56 - e770246
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25091816143726900000240636342?instancia=1>
Número do processo: 0124500-71.2006.5.01.0521
Número do documento: 25091816143726900000240636342