



7ª. VARA FEDERAL DE EXECUÇÃO FISCAL DO RIO DE JANEIRO

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5027758-25.2022.4.02.5101/RJ
MANDADO Nº 510011867278

LAUDO DE AVALIAÇÃO

No dia 30/11/2031, em cumprimento ao r. Mandado, compareci no endereço indicado no mandado e procedi à avaliação do seguinte imóvel:

Descrição : Uma área de terras lembrada, de porção maior designada **Área B**, situada na Rodovia BR 040, Três Rios, com uma área de 55.957,00 m² (cinquenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e sete metros quadrados), características e confrontantes constantes da **matrícula 15219, Livro 2-** do Ofício de Justiça de Três Rios.

Localização – O imóvel situa-se na BR 040 altura do Km. 16,5 , Vila Isabel, onde se localiza o sistema Viário da área industrial de Três Rios.

Benfeitorias – Galpão Industrial estrutura metálica vigas de ferro, aberto com área de 3.333m², bom estado de conservação necessitando de reparos em parte da estrutura devido a danos causados pela ação do vento e chuvas. O valor atribuído na avaliação foi apurado observando o Custo Unitário básico de Construção CUB/m² SindusconRio – Novembro/2023- Galpão Industrial -R\$ 1.216,80m² e custo de reprodução (depreciação) considerando a vida útil consumida e estado de conservação/reparos do bem.



Avaliação: Após pesquisa comparativa de preços de mercado, considerando a localização do terreno (terra nua), às margens da BR 040 e Distrito industrial, topografia do terreno, **avalio o imóvel em R\$ 7.500.000,00 (Sete milhões e quinhentos mil reais).**

Valor do terreno	R\$ 5.000.000,00
Valor da(s) benfeitoria(s)	R\$ 2.500.000,00
Valor total	R\$ 7.500.000,00

Fontes de Consulta: vivareal.com Imobiliária, Saidler Consultoria& Agronegócio, OLX, Vila Sh Imóveis Administração e Vendas; Secretaria de Fazenda - Prefeitura de Três Rios/RJ.

Três Rios, 11 de dezembro de 2023.

Ondina Rodrigues P. Fernandes
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula 11521.