



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Aos 3 dias do mês de agosto do ano de 2022, em cumprimento ao mandado de nº 510008151888, extraído dos autos do processo nº 0000808-83.2007.4.02.5103/RJ, em que figuram como partes União - Fazenda Nacional e Machado Vianna Comércio e Indústria Ltda., estive no estabelecimento industrial da executada, situado na Rua Augusto Machado Vianna Faria, nº 2, Parque Codin, Campos dos Goytacazes/RJ, onde, em cumprimento ao presente mandado, **PENHOREI E AVALIEI o direito aquisitivo da executada Machado Vianna Comércio e Indústria Ltda. derivado da promessa de compra e venda do imóvel abaixo descrito, apontada no ato R2 da Matrícula 2015 da certidão de ônus reais ao evento 159-CERT3, do Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes-RJ:**

Lote nº 1 da quadra 1, do Distrito Industrial de Campos, no 3º subdistrito desta cidade, com a área de 63.695,00m² de forma irregular; partindo do ponto da divisa dos lotes 1 e 2, situados na Rua I, e seguindo por esta rua 181,01m, em curva externa, subordinada a um raio de 1,069,15m mais 88,49m em curva externa subordinada a um raio de 49,13m, seguindo pela rua "C", 286,07m em reta, mais 12,52m em curva interna subordinada a um raio de 9,00m, seguindo pela rua "A" 150,13m em reta, mais 82,34m em curva interna subordinada a um raio de 84,02, mais 124,69m em reta, defletindo a direita num segmento reto de 48,50m, por onde confronta com o lote 2 da mesma quadra, de propriedade da Codin e defletindo a esquerda num segmento de 85,00, por onde confronta com o lote 2, da mesma quadra, de propriedade da Codin, e encontra o ponto de origem antes descrito, imóvel esse registrado no Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes-RJ, no Livro 2-F, folha 238, sob a matrícula 2015.

Referido imóvel abriga o parque industrial da executada, atualmente sem funcionamento. Está parcialmente murado e parcialmente cercado de colunas de cimento com tela de arame. O terreno tem topografia plana, e, em sua maior extensão, o chão é de terra, coberto de mato baixo. A área construída compõe-se de: (i) um prédio de alvenaria de um pavimento, de aproximadamente 800 m² (sendo uns 200 m² cobertos de laje e o restante apenas de telhado Eternit), emboçado e pintado, que abriga o hall de entrada, banheiros, vestiário, refeitório,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

casa de força, almoxarifado e diversas outras salas usadas como escritório e arquivo; (ii) uma área de aproximadamente 9.000 m², quase toda coberta e cimentada e parcialmente murada, onde instalados sete galpões de tamanhos variados, ao fim da qual existem ainda duas construções em alvenaria, cada uma com cerca de 75 m², uma delas revestida internamente de madeira; (iii) e a guarita com bicicletário na entrada, em alvenaria, com cerca de 80 m² (as medidas da área construída são apenas aproximadas e foram feitas por mim a partir de imagens áreas e ferramentas de medição disponíveis na página virtual do Google Earth).

Passo à sua avaliação. O imóvel acima se situa em um bairro dotado de infraestrutura para indústrias, localizado perto da BR-101 (Rodovia Campos-Vitória), do aeroporto de Campos e a cerca de 6 km do Centro de Campos dos Goytacazes. Considerando as suas características, destinação industrial, localização e estado de conservação, bem como os preços praticados no mercado imobiliário da região, avalio o terreno, com área de 63.695 m², em **R\$ 12.739.000,00 (doze milhões setecentos e trinta e nove mil reais)**.

Considerando o mais recente índice do custo médio por metro quadrado da construção civil divulgado pela IBGE, que é de R\$ 1.628,25 (conforme extraído do site <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=destaques>, acesso em 3/8/2022), avalio suas construções em alvenaria, com área total aproximada de 1.030 m², estimativamente, em **R\$ 1.677.000,00 (um milhão seiscentos e setenta e sete mil reais)**.

Muito embora a estrutura dos galpões ali existentes seja desmontável e até possa ser penhorada separadamente como um bem móvel, entendo que, pelo seu porte, área, utilidade e fusão com a estrutura de alvenaria onde instalados, esses galpões devem ser considerados integrantes do imóvel quando este for penhorado. Por isso, incluo referidos galpões na presente penhora. Assim, considerando o valor do CUB/m² em julho de 2022 para galpões industriais no Estado do Rio de Janeiro (que é de R\$ 1.163,77, conforme extraído do site <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RJ/>, acesso em 3/8/2022), bem como sua área total aproximada de 9.000 m² e sua idade aparente de 40 anos (em razão do que aplico uma depreciação de 40% sobre o resultado da multiplicação acima), avalio, estimativamente, essa parte da construção em **R\$ 6.284.000,00 (seis milhões duzentos e oitenta e quatro mil reais)**.

Valor total desta penhora (terreno + construções em alvenaria + galpões): R\$ 20.700.000,00 (vinte milhões e setecentos mil reais).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

Em seguida, **NOMEI DEPOSITÁRIO** o gerente técnico e representante legal da executada, Sr. Ricardo Faria Guaraná de Barros, RG nº 0768558, IFP-RJ, CPF nº 241.056.007-53, residente na Rua Conselheiro José Fernandes, 370, cobertura 1, Pelinca, nesta cidade, cientificando-o a não abrir mão do depósito sem prévia e expressa determinação do Juízo. Nada mais havendo, lavrei o presente auto, devidamente assinado.

ALEXANDRE COUTINHO VARGAS:RJ14545 Assinado de forma digital por ALEXANDRE COUTINHO VARGAS:RJ14545
Dados: 2022.08.03 16:05:51 -03'00'

**Alexandre Coutinho Vargas
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula nº 14.545**

Depositário