



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 2 dias do mês de agosto do ano de 2024, em cumprimento ao mandado de nº 510013800269, 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 **REAVALIEI 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 do Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes (evento 159-CERT3 destes autos):**

Imóvel 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. 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, 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

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 aéreas e ferramentas de medição disponíveis na página virtual do Google Earth).

Passo à sua reavaliação. 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 da cidade. Considerando as suas características, destinação industrial, localização e estado de conservação, bem como os preços praticados no mercado imobiliário da região, mantenho a avaliação do 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\$ 1.748,99 (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 3/8/2024), bem como sua área aproximada de 1.030 m² e sua idade aparente de 42 anos (em razão do que aplico uma depreciação de 42% sobre o resultado da multiplicação acima), reavalio suas construções em alvenaria, estimativamente, em **R\$ 1.044.000,00 (um milhão e quarenta e quatro mil reais)**.

Considerando o valor do CUB/m² em julho de 2024 para galpões industriais no Estado do Rio de Janeiro (que é de R\$ 1.258,86, conforme extraído do site <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RJ/>, acesso em 3/8/2024), bem como sua área aproximada de 9.000 m² e sua idade aparente de 42 anos (em razão do que aplico uma depreciação de 42% sobre o resultado da multiplicação acima), reavalio essa parte da construção, estimativamente, em **R\$ 6.570.000,00 (seis milhões quinhentos e setenta mil reais)**.

Valor total da reavaliação (terreno + construções em alvenaria + galpões): R\$ 20.353.000,00 (vinte milhões trezentos e cinquenta e três mil reais).

Feito isso, lavrei o presente auto, eletronicamente assinado.

Documento assinado digitalmente
gov.br ALEXANDRE COUTINHO VARGAS
Data: 03/08/2024 14:59:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Alexandre Coutinho Vargas
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula nº 14.545